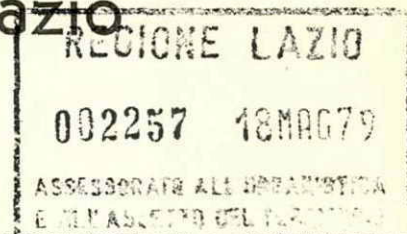


Giunta Regionale del Lazio



ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA

DEL 12 FEBBRAIO 1979

Addì dodici febbraio millenovecentosettantanove alle ore 12,25 nella Sede di Piazza SS. Apostoli, 73 in Roma, si è riunita la Giunta Regionale, così composta:

SANTARELLI GIULIO . . .	<i>Presidente</i>	DI SEGNI ALBERTO . . .	<i>Assessore</i>
FERRARA MAURIZIO . . .	<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.

(o m i s s i s)

Assessori: tutti presenti

DELIBERAZIONE N. 403

Comune di Roma. Piano particolareggiato n. 17/F di esecuzione, in variante, del piano regolatore generale per la località « Casal Boccone ».

LA GIUNTA REGIONALE

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

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

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

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

VISTA la legge regionale 23 dicembre 1976, n. 67;

VISTA la deliberazione della Giunta Municipale 26 ottobre 1972, n. 6857 — ratificata dal Consiglio Comunale con deliberazione 17 novembre 1972, n. 3839, e vistata dalla Sezione di Controllo sugli atti del Comune di Roma nella seduta del 29 dicembre 1972, con verbale n. 233 — con la quale il Comune di Roma ha adottato il piano particolareggiato n. 17/F di esecuzione, in variante, del vigente piano regolatore generale per la località « Casal Boccone »;

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

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

RITENUTO che il procedimento seguito è regolare e che, in dipendenza della pubblicazione degli atti — effettuata ai sensi degli articoli 9 e 15 della citata legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 — sono state presentate n. 17 osservazioni-opposizioni, in ordine alle quali il Comune ha controdedotto con deliberazione della Giunta Municipale 20 dicembre 1973 n. 8602, ratificata dal Consiglio Comunale con deliberazione 6 febbraio 1974 n. 548 e divenuta esecutiva a norma e per gli effetti dell'art. 60, 2° comma, della legge 10 febbraio 1973, n. 62;

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 dallo stesso sottoposti all'esame della Sezione Urbanistica Regionale;

CHE la citata Sezione, con relazione n. 2601 del 12 giugno 1975, ha espresso il parere che il progetto presentato sia meritevole di approvazione con le raccomandazioni, prescrizioni e modifiche specificate nella relazione stessa e introducibili d'ufficio a norma dell'art. 5 della legge 6 agosto 1967. n. 765;

VISTA la lettera 13 giugno 1975, n. 3374, con la quale l'Assessorato all'Urbanistica ed all'Assetto del Territorio di questa Regione ha comunicato all'Amministrazione Comunale di Roma il predetto parere della Sezione Urbanistica con l'invito a provvedere alla pubblicazione ed alle controdeduzioni, relativamente alle modifiche richieste, a norma del citato art. 5 della legge n. 765/1967;

RITENUTO che il Comune di Roma ha provveduto alla necessaria pubblicazione la quale ha dato luogo alla presentazione di una opposizione da parte della S.A.I.M. — Società Agricola Immobiliare Milanese — S.p.A.;

VISTA la deliberazione consiliare 25 ottobre 1977, n. 3080 — divenuta esecutiva a norma e per gli effetti dell'art. 60, 2° comma, della legge 10 febbraio 1953, n. 62 — con la quale il Comune di Roma ha formulato le proprie controdeduzioni in merito alle modifiche richieste da questa Regione ed alla opposizione presentata a seguito della pubblicazione delle modifiche stesse;

VISTO il parere della Sezione Urbanistica Regionale 3 gennaio 1979, n. 1341;

CONSIDERATO che il piano particolareggiato n. 17/F « Casal Boccone » prevede l'attuazione di un territorio, ubicato nel settore nord-est della città, delimitato dal Grande Raccordo Anulare a nord, dall'asse di scorrimento orientale (previsto dal P.R.G. nella zona) ed un comprensorio G/4 a est, dall'area destinata ad autoporto ad ovest e dalla strada di P.R. di collegamento dell'autoporto con l'asse di scorrimento orientale a sud;

CHE nel perimetro del piano risultano comprese aree con destinazione F1, F2, G4, M3, H2 ed N di P.R.G., alcune delle quali opportunamente variate in sede di p.p. in modo da adeguarne la destinazione alle esigenze della pianificazione esecutiva proposta (aree H2 e G4 trasferite in zona N1 M3 M1 F1);

CHE il limiti del piano appaiono accettabili in riferimento alle finalità con esso conseguibili quali la massima integrazione tra le varie zone residenziali, la riqualificazione del tessuto edilizio ed il reperimento di aree per servizi a verde in una zona pressoché avulsa da centri urbanizzati;

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

CHE anche la concentrazione di aree a verde nel settore nord-ovest del comprensorio, a ridosso del nucleo abitativo della zona F1, conseguita anche con la utilizzazione di ex aree H/2, si ritiene ben inserita nel contesto urbanistico del Piano ove figurano, peraltro, altri spazi liberi, pure destinati a verde, di sufficiente ampiezza, distribuiti in altri settori, specie nella zona F/2;

CHE per quest'ultima zona, che rispetta la delimitazione del P.R.G., viene proposta una zonizzazione che appare schematica, seppur sufficientemente indicativa per quanto riguarda la localizzazione delle aree residenziali e di quelle pubbliche, reperite in misura superiore al fabbisogno del comprensorio F2 e, quindi, tale da incrementare le dotazioni delle zone F1 limitrofe;

CHE la schematicità della zonizzazione proposta — modificata rispetto alla originaria versione adottata in conseguenza dell'accoglimento di opposizioni al p.p. — e, soprattutto, la particolare dislocazione del comprensorio F2 di cui trattasi nell'ambito del perimetro del piano e, più in dettaglio, rispetto alla rete viaria primaria, inducono a prescrivere che la sua attuazione avvenga sulla base delle indicazioni zonizzative del presente progetto di piano, soprattutto per quanto attiene l'ubicazione e l'estensione delle aree ed attrezzature pubbliche, secondo un progetto planovolumetrico unitario esteso all'intero comprensorio F2 incluso nello stesso piano e tramite convenzione tra proprietari interessati e Comune con le modalità e la procedura che l'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificato ed integrato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, prescrive per le lottizzazioni convenzionate;

CHE il predetto progetto planovolumetrico dovrà, ovviamente, tener conto anche di quanto più oltre viene prescritto sia in merito alla articolazione della rete viaria interna e sia in merito al calcolo degli indici di edificabilità residenziale e non residenziale, da effettuare secondo lo schema suggerito dalla Sezione Urbanistica con la citata relazione 2601/1975 e riportato dal Comune — con alcune indicazioni integrative che si ritengono accettabili nella citata delibera consiliare di controdeduzione 25 ottobre 1977, n. 3080;

CHE, in tal modo potranno essere realizzati, oltre alla già prevista omogeneità degli indirizzi progettuali, anche efficaci e costruttivi controlli sulla adeguatezza degli strumenti esecutivi in rapporto alle previsioni urbanistiche attuative relative alle zone circostanti;

CONSIDERATO, sempre in merito alla zonizzazione, che la Sezione Urbanistica aveva rilevato che sugli elaborati grafici Tav. 2 e Tav. 3, all'interno del nucleo M3 ubicato quasi totalmente nella zona F2, veniva riportato il simbolo corrispondente alle attrezzature religiose anziché quello relativo alle attrezzature sanitarie che veniva invece riportato sull'area sita a nord del comprensorio destinata a centro parrocchiale;

CHE poiché tali rappresentazioni grafiche non corrispondono alle effettive destinazioni d'uso delle relative aree quali si evincono dagli altri elaborati di progetto, la Sezione medesima aveva prescritto che il Comune provvedesse alle necessarie rettifiche;

CHE il Comune ha provveduto alla correzione dell'errore nella tavola 2 bis « Allegato A » alle controdeduzioni al parere della Sezione Urbanistica stessa;

CONSIDERATO che la rete viaria di quartiere viene impostata sull'esistente via della Bufalotta, adeguatamente potenziata nella struttura anche nel tratto corrente all'interno del comprensorio di piano ove assume caratteristiche di asse primario interno ed anche interquartiere per i collegamenti con altre zone residenziali ubicate a sud verso la città;

CHE opportuna appare la soppressione dell'allacciamento viario di via della Bufalotta con il G.R.A. — previsto dal P.R.G. — allo scopo di evitare ogni interferenza del traffico esterno sulla rete stradale del quartiere;

CHE la rete viaria secondaria viene prevista con articolazioni atte a consentire un razionale disimpegno delle aree pubbliche e di quelle residenziali in zona F1, mentre per la zona F2 tale articolazione dovrà essere meglio precisata in sede di progetto unitario del comprensorio;

CHE le sezioni stradali indicate nel relativo grafico di progetto (Tav. 4) appaiono adeguate al prevedibile volume di traffico e le aree per parcheggi pubblici risultano reperite in misura tale da soddisfare le esigenze locali tenendo conto dei minimi di superficie per abitante fissati con D.I. 2 aprile 1968 n. 1444;

CHE i tracciati di alcune strade della rete di P.R.G. vengono modificati, nei tratti ricadenti nel p.p., al fine di selezionare traffici di tipo diverso e di permettere una maggiore integrazione tra le varie zone residenziali;

CHE a tal fine risultano spostati verso est lungo il confine del piano, l'asse di scorrimento orientale previsto in origine in posizione pressoché centrale rispetto al comprensorio, e verso sud la strada che collega l'Autoporto a via della Bufalotta;

CHE i collegamenti alla grande viabilità avvengono attraverso la suddetta strada dell'Autoporto che si innesta sull'arteria di scorrimento orientale e, attraverso quest'ultima, sul G.R.A.;

CHE tale unico collegamento appare opportuno, anche in relazione alla non eccessiva consistenza abitativa prevista nel piano, in quanto ulteriori collegamenti diretti dalla rete viaria di quartiere con le grandi arterie succitate potrebbero determinare una influenza negativa sul traffico locale di quartiere;

CONSIDERATO, per quanto riguarda le aree destinate a servizi pubblici di quartiere, che esse risultano reperite in misura superiore ai minimi di superficie fissati dal D.I. 2 aprile 1968, n. 1444 e, per quanto attiene le infrastrutture scolastiche (scuola dell'obbligo), al fabbisogno minimo di cui al D.M. 21 marzo 1970 che risulta superato, secondo quanto si evince dai conteggi riportati a pag. 3 della relazione tecnica, anche per il fatto che il calcolo del numero di aule e delle superfici risulta effettuato sulla base di un numero di abitanti superiore a quello totale previsto per il piano (5.500 anziché 3.410);

CHE le superfici indicate sugli elaborati, comunque, appaiono adeguate, nella loro entità, all'esigenza di dotare il quartiere di complessi scolastici pienamente rispondenti sia nella loro struttura edilizia che nella loro articolazione funzionale;

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 e la linea metropolitana corrente lungo il limite sud del piano, con stazione in prossimità di un vasto comprensorio scolastico previsto nel piano;

CHE anche le aree destinate a verde pubblico ed utilizzabili secondo quanto stabilito dall'art. 4 delle norme di piano risultano reperite in misura superiore al fabbisogno minimo di cui al D.I. 2 aprile 1968 n. 1444;

CHE la distribuzione di dette aree all'interno del comprensorio del piano, compresa la zona F2, appare tale da soddisfare le esigenze di ciascun nucleo abitativo, mentre la maggiore concentrazione nel settore nord-ovest, dettata peraltro dalla disponibilità di aree libere con destinazione H2 di P.R.G., potrà consentire la creazione di un ampio parco pubblico particolarmente indicato, sotto il profilo urbanistico, in un contesto territoriale isolato da altre zone urbanizzate quale è quello definito dal piano in esame;

CONSIDERATO, per quanto riguarda l'edificazione residenziale, che alle aree classificate in zona F1 viene attribuito un indice fondiario di mc/mq. 1,5;

CHE tale indice, inferiore a quello di P.R.G. (2,09 mc/mq), può ritenersi ammissibile nella prospettiva di una normalizzazione delle vicende urbanistiche del quartiere che solo uno strumento urbanistico approvato, ancorché non ottimale nelle sue previsioni, può determinare avviando quel processo di ristrutturazione che fissi un corretto rapporto residenze-servizi, promuova una riqualificazione edilizia della zona e, in definitiva, attenui il grado di compromissione e confusione urbanistica della zona stessa;

CHE l'edificazione residenziale nella zona F2 viene concentrata su due isolati già localizzati sulla zonizzazione indicativa proposta dal Comune, secondo un indice fondiario desunto da quello territoriale di 0,8 mc/mq stabilito dal P.R.G. per una densità di 100 ab/ha;

CHE tale indice fondiario viene già precisato sugli elaborati del piano nella misura di 4,17 mc/mq che, però, gli elementi grafici a disposizione di questa Regione non consentono di riscontrare con accettabile approssimazione;

CHE si ritiene, pertanto, che l'indice proposto debba, al momento, essere considerato solo indicativo di una procedura che appare conforme alle prescrizioni di P.R.G. e che il suo effettivo valore potrà essere convalidato nella misura che risulterà dai conteggi, redatti secondo il seguente schema, da allegare al progetto di insieme planovolumetrico prescritto, per l'attuazione del comprensorio F2, nel presente provvedimento:

— superficie del comprensorio F2 di P.R.G. - (St) mq ... (desunta da una planimetria in scala adeguata)

— superficie degli isolati edificabili (Sr) mq ...

— calcolo del volume residenziale in base all'indice territoriale di P.R.G. per una densità di 100 ab/ha: Stx 0,8 mc/mq (Vt) mc ...

— calcolo dell'indice fondiario residenziale $V_r \dots$

$$V_r = \frac{V_t}{S_t} = \dots MC/mq$$

CHE la ripartizione delle aree a diversa destinazione nell'ambito del comprensorio in questione rispetta pienamente i parametri stabiliti dall'art. 2 Tab. D delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. come accertato dalla verifica effettuata d'ufficio sulla base di elementi rilevati dagli elaborati di progetto;

CHE ammissibile, infine, appare l'edificazione residenziale secondo un indice di 0,36 mc/mq dell'isolato già con destinazione H2 di P.R.G. ubicato ad ovest del comprensorio F1 a fronte della via di Settebagni;

CONSIDERATO, per quanto concerne la *edificazione non residenziale*, che l'attribuzione di un indice di edificabilità non residenziale, ad isolati già distinti sui grafici di progetto in fregio alla via della Bufalotta nel caso di accorpamento di superfici e, quindi, di progettazione unitaria dei relativi comprensori, appare ammissibile, in relazione all'ubicazione degli isolati, quale incentivo per una edificazione sotto l'aspetto architettonico;

CHE, peraltro, la Sezione Urbanistica aveva ritenuto necessario che il volume complessivo, ripartito nella misura di 0,5 — 0,8 e 1,5 mc/mq, rispettivamente per accorpamenti uguali o superiori a 3.000 — 5.000 e 10.000 mq, resti contenuto entro i limiti fissati dal P.R.G. (15% del volume residenziale) e venga realizzato nell'osservanza delle vigenti prescrizioni, contenute nell'art. 2 delle norme tecniche dello stesso P.R.G.;

CHE, controdeducendo alla surriportata richiesta della Sezione Urbanistica, il Comune di Roma ha provveduto ad esplicitare il calcolo del volume in questione nella ipotesi di una edificazione con l'indice massimo previsto dal piano (1,5 mc/mq per accorpamenti superiori a 10 mila mq);

CHE da tale conteggio è risultato un volume totale superiore a quello consentito dal P.R.G. (+ 4,320 mc);

CHE in relazione a ciò, poiché le norme di P.R.G. non prevedono deroghe alla suddetta prescrizione, né si ritiene opportuno un ulteriore incremento volumetrico nel comprensorio del presente piano particolareggiato, si ritiene di confermare la prescrizione della Sezione Urbanistica sopra riportata limitando, a scopo cautelativo, a 1,25 mc/mq l'indice di edificabilità consentito in caso di accorpamento di superfici superiore a 10.000 mq, in luogo dei previsti 1,5 mc/mq;

CHE di conseguenza, le relative indicazioni riportate nella « legenda » dei grafici di piano devono intendersi modificate come sopra determinato;

CONSIDERATO che anche l'attribuzione alle aree residenziali in zona F2 di un indice non residenziale — indicato nel progetto presentato in 0,62 mc/mq — è da ritenere ammissibile con la prescrizione che tale indice deve, in ogni caso, essere contenuto nel valore complessivo non superiore al 15% del volume residenziale relativo alla stessa zona F/2;

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

CHE si ritiene, tuttavia, che in dette norme debbano essere introdotte precisazioni e prescrizioni più dettagliate e più aderenti alla normativa di P.R.G., soprattutto in materia di volumetrie e destinazioni d'uso in zone residenziali;

CHE, in particolare, in conseguenza di quanto prescritto nel presente provvedimento in merito all'attuazione del comprensorio F2 incluso nel piano, il titolo del punto D) dell'art. 3 va così modificato: « D) Zone con progetto d'insieme planovolumetrico obbligatorio, redatto a cura dei privati o d'ufficio, nell'ambito dei comprensori F2 »;

CHE per il punto C) dell'art. 4 — zone a servizi pubblici di quartiere la Sezione Urbanistica ha rilevato la necessità che lo stesso sia aggiornato con l'indicazione del provvedimento di approvazione della variante generale al P.R.G. di Roma nonché di alcune disposizioni legislative non richiamate nel testo adottato;

CHE il Comune ha proposto che, conformemente a quanto richiesto dalla Sezione, il paragrafo C dell'art. 4 possa essere così modificato: « Il piano particolareggiato determina la destinazione dei servizi di quartiere, dimensionati secondo gli indici stabiliti dalle norme tecniche d'attuazione del P.R.G., approvato D.P.R. 16 dicembre 1965 e successive modifiche approvate con D.M. 6 dicembre 1971 n. 4176, dal D.I. 2 aprile 1968 n. 1444 e dal D.M. 21 marzo 1970 »;

CHE tale proposta si ritiene ammissibile;

CHE per il Tit. II — Cap. I — zona residenziale semplice la citata Sezione Urbanistica aveva chiesto che lo stesso fosse integrato con l'art. 6/bis così formulato: « I volumi non residenziali relativi alle destinazioni d'uso di cui ai precedenti artt. 5 e 6 dovranno essere computati ai fini del calcolo delle cubature previste dal p.p. »;

CHE il Comune ha fatto al riguardo presente di ritenere che l'art. 6 (zone residenziali semplici) sia già sufficientemente esplicativo nella stesura originaria e che le cubature non residenziali corrispondenti al 15% del volume totale realizzabile nel comprensorio di p.p. 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;

CHE è da precisare che la integrazione richiesta dalla Sezione Urbanistica è intesa a conferire maggiore chiarezza alla norma definendo in modo certo la valutazione dei volumi per eventuali destinazioni d'uso non residenziali che fossero realizzati nelle zone residenziali semplici;

CHE è pertanto, da confermare, la prescrizione della Sezione stessa con l'introduzione nel Titolo II — Capo I — in questione dell'art. 6 bis così formulato;

Art. 6 bis - Computo dei volumi non residenziali

I volumi non residenziali relativi alle destinazioni d'uso di cui ai precedenti artt. 5 e 6 saranno computati interamente ai fini del calcolo delle cubature previste dal piano particolareggiato per le zone interessate ».

CHE per quanto riguarda il Capo II art. 8 - Negozi nelle zone di distacco (zone residenziali con negozi) la Sezione Urbanistica aveva fatto presente di non ritenere ammissibile la utilizzazione di parte dei distacchi per la costruzione di negozi in quanto in contrasto con le norme di P.R.G. (art. 3 punto 7) che prescrivono, che per la utilizzazione in questione, ove consentita, eventuali realizzazioni debbano avere carattere di dipendenza dall'edificio primario e non possono essere destinate che a servizio di detto edificio;

CHE la stessa Sezione aveva anche segnalato che, comunque, nel caso specifico, non potessero essere consentiti nei distacchi costruzioni di qualsiasi genere e per qualunque uso al fine di evitare aumenti della consistenza volumetrica nella zona ed aveva, in definitiva richiesto, che il citato art. 8 delle norme fosse soppresso;

CHE controdeducendo al riguardo il Comune ha fatto presente di ritenere che l'art. 8 possa 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;

CHE il Comune ha pure fatto presente, per quanto si riferisce al punto 7) dell'art. 3 delle norme tecniche del P.R.G., che 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;

CHE lo stesso Comune ha inoltre, fatto presente che « la cubatura massima raggiungibile all'interno del perimetro del p.p., nel caso siano edificati anche i distacchi, è notevolmente inferiore al 5% del volume residenziale previsto dalle norme »;

CHE il raffronto tra i detti volumi svolto dal Comune nella controdeduzione in parola non corrisponde a quanto rappresentato e risulta operato sulla base di dati largamente approssimativi;

CHE, comunque, poiché il Comune ha ritenuto di insistere sulle determinazioni assunte con l'art. 8 della normativa tecnica di p.p. adottato e tenuto conto delle valutazioni espresse sul carattere tecnico-urbanistico della scelta previsionale operata con la norma in questione e sull'art. 3 — punto 7 — delle norme tecniche di P.R.G., si ritiene possa consentirsi, nelle zone residenziali con negozi, l'utilizzazione dei distacchi per la costruzione dei corpi di fabbrica da destinarsi a negozi;

CHE, pertanto l'art. 8 di cui trattasi, va mantenuto nel testo di cui al p.p. adottato, significando, in relazione a quanto fatto presente dal Comune nella controdeduzione suindicata ed in riferimento all'art. 3 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444 per quanto attiene alla maggiorazione, in sede di strumento urbanistico, della superficie lorda abitabile, che, qualora il volume dei negozi risultasse, a seguito di accertamenti da eseguire a cura dello stesso Comune nell'ambito del p.p., superiore al 5% del volume residenziale previsto dal p.p. stesso, la conseguente riduzione di volume dei locali per negozi dovrà essere operata limitando la realizzazione dei volumi consentiti dal detto art. 8, anche in considerazione della obbligatorietà dei negozi al piano terreno degli edifici prospicienti la fronte stradale (per la parte che si affaccia su detta fronte) stabilita dall'art. 7 delle norme;

CONSIDERATO per quanto concerne l'art. 10 - Attività artigianali (nelle zone residenziali con negozi) che la Sezione Urbanistica aveva richiesto che lo stesso dovesse essere integrato con la aggiunta del seguente comma « Tali attività artigianali potranno essere consentite solo se a conduzione familiare e limitatamente ad esercizi che assicurino in un modo certo, per la loro natura, di non recare molestia agli abitanti degli edifici circostanti. I volumi relativi a detti esercizi dovranno essere considerati nei conteggi delle volumetrie di piano »;

CHE il Comune, non ha concordato 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 adeguati strumenti di controllo necessari »;

CHE per quanto attiene la natura non molesta degli insediamenti, il Comune stesso ha rappresentato l'avviso che il vincolo è già imposto nella originaria stesura dell'articolo di cui trattasi;

CHE al riguardo, si prende atto della controdeduzione comunale e si ritiene di non inserire nell'art. 10 la condizione richiesta dalla Sezione Urbanistica;

CHE al Comune, peraltro, va raccomandato di dettare disposizioni perché i propri organi, competenti al rilascio di autorizzazioni per l'utilizzazione di locali per esercizi artigianali, tengano presenti, al momento opportuno, le esigenze connesse al carattere residenziale delle zone interessate ed al corrispondente dimensionamento della rete viaria e dei parcheggi pubblici;

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

CONSIDERATO, per quanto riguarda l'art. 12 — Piano terra libero in alternativa ai negozi ed ai locali artigianali — che per esso la Sezione Urbanistica aveva richiesto alcune modifiche derivanti dalla condizione che la Sezione stessa aveva prescritto per l'art. 10 in merito alle concessioni per attività artigianali;

CHE in relazione a quanto sopra stabilito in merito a detto art. 10, il testo dell'art. 12 rimane invariato rispetto alla formulazione di cui al progetto adottato;

CONSIDERATO, per quanto riguarda l'altra richiesta della Sezione Urbanistica in merito all'art. 10 — che, cioè, i volumi relativi agli ambienti destinati ad attività artigianali siano considerati nei conteggi delle volumetrie di piano — e la connessa modifica richiesta dalla stessa Sezione per il testo dell'art. 13 — relativo al calcolo delle cubature dei negozi e dei predetti ambienti per attività artigianali — consistente nella soppressione in esso del rifornimento alle attività artigianali, che il Comune, controdeducendo al riguardo ha fatto presente di non concordare con la richiesta della Sezione di dover considerare i volumi relativi alle attività artigianali nei limiti dell'indice di edificabilità relativo alla zona interessata, difformemente da quanto consentito per i negozi, e ciò in quanto i locali artigianali di servizio (tappezzerie, parrucchieri, tintorie, lavanderie, laboratori, ecc.) sono del tutto assimilabili ai negozi ubicati sui fronti opposti e che pertanto la cubatura afferente i locali di cui trattasi può essere computata nella volumetria ammissibile alla stregua della cubatura prettamente residenziale;

CHE lo stesso Comune ha, invece, ritenuto di poter aderire alla richiesta della Sezione applicando la limitazione di volume richiesta, estesa anche ai negozi sul fronte strada, per quei fabbricati muniti di licenza edilizia che, nel caso di demolizione e ricostruzione in base agli artt. 24 e 25 delle norme del presente p.p., possono conservare la cubatura già edificata ed ha proposto che l'art. 13 venga integrato con l'aggiunta del seguente comma:

« Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici muniti di licenza edilizia che, in base agli artt. 31 e 32 seguenti, possono conservare la cubatura già edificata fermo restando l'obbligo dei negozi, con l'eccezione di cui al precedente art. 13, la cubatura afferente ai negozi e ai retrostanti locali artigianali, dovrà essere calcolata nel conteggio totale dei volumi »;

CHE, al riguardo si osserva che, effettivamente, alcune attività artigianali, quali quelle citate ad esempio dal Comune conferiscono ai locali in cui vengono svolte la caratteristica di esercizi commerciali propria dei negozi ma tale caratteristica, non appare attribuibile genericamente a tutte le attività definite « artigianali »;

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

CHE detta precisazione va inserita nel testo dell'art. 13 alla 2° riga, dopo il termine « artigianale », con la seguente formulazione: ... « che presentino affinità di gestione e di tipo di attività con gli esercizi commerciali e negozi », ...;

CHE, inoltre, lo stesso art. 13, conformemente a quanto proposto dal Comune sempre in sede di controdeduzioni, va integrato come segue, al termine del testo originario: « Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici muniti di licenza edilizia che, in base agli artt. 24 e 25 seguenti, possono considerare 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, deve essere calcolata nel conteggio totale dei volumi di p.p. »;

CONSIDERATO, per quanto concerne l'art. 14 — Volumi residenziali e non residenziali — che, in relazione a quanto in precedenza stabilito in merito all'indice di edificabilità non residenziale da attribuire nelle zone con destinazione d'uso mista, per accorpamenti superiori a 10.000 mq., l'indicazione dell'indice di mc 1,5 mq » va modificata, nel testo dell'art. 14 in questione, in « mc 1,25 mq »;

CHE l'art. 15 - Mutua posizione dei volumi residenziali e non residenziali va sostituito dal seguente:

« I volumi di cui all'art. 14 dovranno essere realizzati esclusivamente in edifici "a destinazione unitaria" diversa da quella abitativa, fissata con formale vincolo permanente » giusta la disposizione di cui all'art. 2 delle norme di P.R.G.;

CHE dal capo IV — Comprensorio F/2 ricadente nel perimetro di p.p. in relazione a quanto in precedenza precisato in ordine alle zone F/2 ed alla loro progettazione — vanno soppressi gli artt. 21 - 22 e 23 sostituiti dal seguente articolo unico:

« L'edificazione delle superfici fondiari all'interno del comprensorio F/2 incluso nel perimetro del piano particolareggiato avverrà secondo un progetto planovolumetrico unitario esteso all'intero comprensorio 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 »;

CHE all'art. 24 — Fabbricati esistenti edificati con licenza in base alla tipologia dei villini nell'ultimo capoverso — penultima riga — il termine « potranno » va sostituito da « dovranno »;

CHE per l'art. 27 — lotti minimi — la Sezione Urbanistica aveva chiesto la soppressione del 2° capoverso non ritenendo ammissibile l'adozione, anche in casi particolari e già legalizzati da passaggi di proprietà operanti, di lotti minimi della superficie di mq. 400;

CHE il Comune non ha ritenuto di esprimere assenso a tale soppressione facendo presente che: « non risulta che la limitazione richiesta discenda dalla legislazione urbanistica; il lotto minimo di mq. 400, consentito prima dell'adozione del p.p. risponde ad esigenze determinate dal frazionamento preesistente della proprietà e, comunque, consente con le norme vigenti, di realizzare la cubatura corrispondente agli indici di edificabilità previsti dal p.p. stesso; infine, molti lotti, di superficie superiore a 700 mq. sono stati ridotti a superfici inferiori, a causa di ampliamenti stradali previsti dal p.p., per cui se si applicasse la disposizione richiesta, la maggiore parte di essi all'interno del p.p. risulterebbero inedificabili costellando il territorio di « relitti » che vanificherebbero gli obiettivi stessi del piano »;

CHE, in relazione a quanto sopra e tenuto conto del fatto che l'indice di edificabilità stabilito dal p.p. per le zone F1 può consentire soluzioni architettoniche adeguate al tessuto edilizio prevalente nella zona anche nei casi di lotti minimi di superficie compresa tra i mq. 400 e i mq. 700, si ritiene che, il testo dell'articolo possa mantenersi nella formulazione di cui al p.p. adottato;

CONSIDERATO, per quanto riguarda l'art. 30 — costruzioni accessorie — che la Sezione Urbanistica con il citato parere n. 2601/1975, in relazione a quanto prescritto nel parere stesso in merito all'art. 8 delle norme del piano particolareggiato in parola, aveva richiesto la soppressione del periodo « salvo quanto previsto dall'art. 8 e dall'art. 10 delle presenti norme » nonché del 2° capoverso dello stesso art. 30;

CHE il Comune ha espresso l'avviso, in relazione a quanto proposto nelle controdeduzioni per i « negozi nelle zone di distacco », che il testo originario dell'art. 30 debba rimanere inalterato;

CHE tenuto conto di quanto in precedenza rappresentato in ordine al citato art. 8 si concorda con la proposta del Comune e, pertanto, l'art. 30 in questione viene confermato nel testo di cui al p.p. adottato;

CHE per l'art. 31 - Distacchi ed inclinate la Sezione Urbanistica aveva prescritto la soppressione del primo capoverso del punto a) e la sua sostituzione con il seguente: « 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.M. 2 aprile 1968 n. 1444 »;

CHE il Comune ha concordato con la richiesta della Sezione ma ha proposto che l'intero punto a) dell'art. 31 in questione anziché il solo 1° capoverso come richiesto dalla Sezione medesima, venga modificato come segue:

« I distacchi e la sagoma dei fabbricati dovranno osservare le prescrizioni contenute nell'art. 3 - punto 5 delle norme di P.R.G. e nell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 »;

CHE al riguardo si osserva che il riferimento specifico all'art. 3 — punto 5 — delle norme tecniche di P.R.G. appare ora superato per il fatto che la variante dello stesso P.R.G. adottata con la delibera n. 2632 dell'8 agosto 1974, in corso di approvazione, modifica l'articolazione delle norme tecniche anche per quanto riguarda la parte relativa ai distacchi;

CHE le stesse norme, prescrivono, per i distacchi tra i fabbricati, l'osservanza del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444, e pertanto corrispondono, in tutto alla modifica richiesta dalla Sezione ed alla controdeduzione comunale relativa;

CHE pertanto, dal testo del punto a) dell'art. 31 proposto dal Comune, va abolito il riferimento all'art. 3 - punto 5 delle norme di P.R.G. e lo stesso punto a) va così modificato rispetto alla formulazione di cui al p.p. adottato:

« a) I distacchi e la sagoma dei fabbricati dovranno osservare le prescrizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e nell'art. 9 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444;

CHE l'art. 32, per il quale la Sezione Urbanistica aveva chiesto alcune modifiche in correlazione con quelle richieste per l'art. 8, va confermato nel testo adottato, tenuto conto di quanto in precedenza stabilito per lo stesso art. 8;

CONSIDERATO che in sede di controdeduzioni al parere della Sezione Urbanistica, il Comune ha rappresentato la opportunità della modifica di destinazione da zona N (verde pubblico) a zona M1 (servizi pubblici generali) di un'area sita sul lato ovest del comprensorio di piano e individuata, con apposito perimetro, sulla tav. 2 bis « allegato A alle controdeduzioni al parere regionale » per consentirne la utilizzazione quale « area di scambio tra provenienze esterne, rete metropolitana e autobus urbani, nonché per rimessa officina autobus della rete di trasporto pubblico extraurbano »;

CHE lo stesso Comune ha al riguardo segnalato che tale area era stata già classificata in zona M1 con la variante al P.R.G. adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 967 in data 5 giugno 1973, ma la previsione era stata, poi stralciata da quella variante in sede di approvazione avvenuta con delibera della Giunta Reg. n. 2993 del 30 luglio 1975, « in quanto il Comune avrebbe dovuto procedere, contestualmente alla adozione della variante, alla revoca della deliberazione di adozione del p.p. suddetto » (n. 17/F) che per la medesima area prevedeva ancora la originaria destinazione a zona N;

CHE successivamente, come riferito dal Comune nella stessa controdeduzione, l'area in questione è stata inserita con destinazione M1 nella variante al P.R.G. relativa al territorio della IV Circoscrizione adottata — previa autorizzazione rilasciata da questa Giunta con deliberazione n. 3089 del 3 agosto 1976 — con la delibera comunale n. 1087 del 9 marzo 1976, nella quale, sempre secondo quanto rappresentato dal Comune, viene precisato « che tale variante costituisce altresì, modifica di precedenti provvedimenti generali e particolareggiati adottati ed approvati, limitatamente alle parti interessate dalle modifiche stesse, sia di normativa che di limitazione di zona »;

CHE, in conseguenza della modifica nuovamente ora proposta e per adeguare ad essa il presente p.p. n. 17/F il Comune ha pure richiesto la modifica dello svincolo previsto dal piano, tra l'asse di scorrimento orientale e il G.R.A. nel senso che le aree già vincolate a sedi viarie e verde di rispetto stradale, verrebbero destinate a verde pubblico;

CHE il Comune ha inoltre precisato che pur con le modifiche come sopra proposte, la dotazione per abitante di aree pubbliche rimane entro i limiti di cui al D.I. 2 aprile 1968 n. 1444;

CHE lo stesso Comune, peraltro, onde evitare ritardi nell'iter di approvazione del presente piano, e per consentire all'amministrazione Comunale di adottare, successivamente, un provvedimento a parte per adeguare le previsioni esecutive a quelle della variante al P.R.G. ha chiesto per ora solo lo stralcio delle aree interessate dalle proposte di modifica sopra descritte;

CHE in merito alla suddetta proposta, si osserva che lo stralcio dell'approvazione di p.p. delle aree indicate dal Comune, pur mantenendo, come precisato dallo stesso Comune, entro i limiti fissati dal D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, la dotazione di aree pubbliche a servizio degli insediamenti abitativi del piano stesso, determina, comunque, una sensibile modificazione dell'articolazione zonizzativa dello strumento urbanistico adottato e ritenuto meritevole di approvazione;

CHE le modifiche in questione, comunque, non essendo state richieste dalla Sezione Urbanistica non sono legittimamente introducibili d'ufficio ai sensi degli artt. 3 e 5 della legge 6 agosto 1967 n. 765;

CHE d'altra parte, è da rilevare che lo stralcio dell'approvazione della variante a suo tempo adottata con la delibera del Consiglio Comunale n. 967 del 5 giugno 1973, dell'analoga modifica proposta dal Comune era stato ritenuto necessario proprio in considerazione del fatto che la stessa modifica avrebbe inciso sulle previsioni generali del p.p. 17/F in modo tale da rendere necessario un nuovo studio dello stesso p.p.;

CHE pertanto lo stralcio richiesto non è ammissibile in questa sede e la destinazione delle aree interessate resta quella di cui al p.p. adottato, ovviamente con le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni opposizioni relative alle aree stesse;

CHE le modifiche proposte potranno essere oggetto di apposita variante al presente p.p. che preveda soluzioni urbanistiche compensative, atte ad assicurare l'organicità e la funzionalità del piano stesso;

CONSIDERATO che le varianti al vigente P.R.G., introdotte nel piano particolareggiato n. 17/F anche a seguito di accoglimento di opposizioni ed osservazioni, sono state dettate dalla necessità di reperire aree per verde e servizi al fine di incrementarne la relativa dotazione nell'osservanza delle prescrizioni di cui al D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, di adeguare l'articolazione di alcune infrastrutture pubbliche al processo di ristrutturazione urbanistica della zona proposto col piano e, in misura pressoché irrilevante per adattare alcune previsioni a regolari situazioni di fatto preesistenti;

CHE, per tale motivo, le dette varianti si ritengono ammissibili così come si ritiene corretta la procedura seguita dal Comune in virtù del disposto di cui all'art. 1 della legge 1 giugno 1971 n. 291 in ordine all'adozione delle varianti di cui trattasi senza richiesta di autorizzazione preventiva;

CHE anche le fasi di attuazione del piano — che 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 (allargamento delle strade interne, completamento della rete idrica e fognante e la realizzazione degli svincoli legati alla viabilità primaria) nonché il termine di 10 anni dall'approvazione del piano fissato per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, si ritengono accettabili;

CHE si ritiene, comunque, opportuno raccomandare al Comune di evitare di subordinare dette realizzazioni ad eventuali situazioni preesistenti, rappresentate in genere dalle edificazioni in atto sulle aree all'uopo destinate, che dovranno essere risolte operando con la necessaria tempestività e con gli strumenti legislativi più appropriati in relazione alla indifferibilità ed urgenza della esecuzione delle opere in questione, che si ritiene costituisca la condizione essenziale per raggiungere subito una sufficiente ed autonoma funzionalità del comprensorio che è, a sua volta, premessa indispensabile per il conseguimento, nei termini di validità del p.p. e nei limiti delle effettive possibilità di natura urbanistica, dell'auspicata ristrutturazione della zona;

CONSIDERATO, per quanto riguarda le osservazioni opposizioni presentate a seguito della prima pubblicazione del piano, che le seguenti vanno respinte in conformità alle relative controdeduzioni comunali e per i motivi nelle stesse indicati, che si condividono: n. 2 (Bucci Giuseppe); Di Leo Concetta, Mandaglio Rachele, De Leo Lina ed altri (4); Cola Domenico, Di Battista Lino, Salvati Fiore ed altri (5); Gamboni Domenico, Raffaelli Giovanni, Guidarelli Orlando ed altri (6); Pardi Luisa e Licio (8); Società Immobiliare Sorelle Apostole (9); Iocovella Francesco e Pagnotta Filiberto (11); Betti Elso (13); Galassi Nardo e Galassi Enrico (14); Scoppa Alvaro e Scoppa Bruno (15); Castucci Giovanni (16);

CHE l'osservazione opposizione Unione Lottisti (3), conformemente alla relativa controdeduzione comunale, non da luogo a provvedere per quanto riguarda il punto a) mentre va respinta per quanto riguarda le altre richieste contenute nell'osservazione stessa;

CHE le seguenti osservazioni vanno accolte, in conformità e nei limiti delle relative controdeduzioni comunali: Società S.B.A.I.E. (1); Caporuscio Lucia (7); Albinati Francesco ed Albinati Carlo (10); Eredi Rocchi (12); Associazione Lottisti (17);

CHE in merito all'osservazione presentata dalla Società Agricola Immobiliare Milanese a seguito della pubblicazione della richiesta regionale di modifiche da introdurre d'ufficio nel p.p. adottato, si concorda con la relativa controdeduzione comunale, espressa con la delibera consiliare n. 3080 del 25 ottobre 1977, che ritiene non proponibile in questa sede l'osservazione stessa in quanto riguarda materia « non oggetto di modifica regionale e afferente, peraltro, area esterna al perimetro del piano particolareggiato in esame »;

VISTO il parere della Soprintendenza alle Antichità di Roma n. 2175 del 10 maggio 75;

VISTE le relazioni della Sezione Urbanistica 12 giugno 1975 n. 2601, e 3 gennaio 1979, n. 1341;

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

DELIBERA

all'unanimità:

con le raccomandazioni, prescrizioni e modifiche di cui alle premesse è approvato — a norma degli artt. 10 e 16 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni — il piano particolareggiato n. 17/F, di esecuzione, in variante, del piano regolatore generale di Roma per la località « Casal Boccone », adottato dal Comune interessato con delibera della Giunta Municipale 26 ottobre 1972 n. 6857, ratificata dal Consiglio Comunale con delibera 17 novembre 1972, n. 3839;

Per l'inizio e le ultimazioni 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:

- in una planimetria in scala 1 : 10.000 (schema di piano particolareggiato);
- in una tavola con disegni planimetrici in scala 1 : 4.000 e 1 : 1.000 (planimetria catastale - zonizzazione);
- in una tavola con disegni planimetrici in scala 1:4.000 e 1:1.000 (planimetria catastale delle aree pubbliche);
- in una planimetria catastale in scala 1 : 2.000 (rete viaria);
- in un testo di norme tecniche;
- in un elaborato contenente gli elenchi catastali delle proprietà interessate;
- in una relazione di previsione delle spese di acquisizione delle aree e sistemazioni generali;
- in una relazione tecnica;
- in una planimetria in scala 1 : 2.000 (zonizzazione indicativa);
- nella deliberazione consiliare 6 febbraio 1974 n. 548, contenente le controdeduzioni comunali alle osservazioni-opposizioni presentate;
- nelle due tavole, contenenti disegni in scala 1 : 4.000 e 1 : 1.000, costituenti rispettivamente l'allegato A e l'allegato B della delibera consiliare 6 febbraio 1974, n. 548;
- nella deliberazione consiliare 25 ottobre 1977 n. 3080, contenente le controdeduzioni comunali in merito alle modifiche d'ufficio richieste dalla Sezione Urbanistica;
- e nella tavola, contenente disegni in scala 1 : 4.000 e 1 : 1.000, costituente l'allegato A alla predetta delibera consiliare 25 ottobre 1977 n. 3080.

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*

11 APR. 1979 con verbale n. 388 / 41

Per copia conforme all'originale

Roma, li **10 MAG. 1979**

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

