

✠ S. P. Q. R.  
COMUNE DI ROMA

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE  
(SEDUTA PUBBLICA DEL 25 OTTOBRE 1977)

L'anno millenovecentoseffantasette, il giorno di martedì venticinque del mese di ottobre, alle ore 19,10, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica.

Presidenza: ARGAN - BENZONI - DELLA SETA.

Eseguito l'appello, l'On. Presidente dichiara che sono presenti i Consiglieri qui sotto riportati:

Petroselli Luigi	Campagnano Marco	Ricciotti Benito
Argan Giulio Carlo	Starita Giovanni	Salatto Potito
Pratesi Piero	Mensurati Elio	Marchio Michele
Prasca Giuliano	Grimaldi Eugenio	Bon Valsassina Marino
Alessandro Consiglio Pietro	Anzalone Gaetano	Gionfrida Mario
Arata Luigi	Cavallina Paolo	Alberti Evelina
Capponi-Bentivegna Carla	Becchetti Italo	Ciano Francesco
Buffa Lucio	Ciocci Carlo Alberto	Ciancamerla Ettore
Calzolari Ghio Vittoria	Montemaggiori Corrado	Benzoni Alberto
Falomi Antonio	Corazzi Aldo	Severi Pier Luigi
D'Alessandro Prisco Franca	Fausti Franco	Pietrini Vincenzo
Pinto Roberta	Di Paola Crescenzo	De Felice Tullio
Della Seta Piero	Castiglione Ferdinando	Ferranti Duilio
Veltroni Walter	Castellani Lucarini Iolanda	Antonaroli Liistro Maria
Mancini Olivio	Castrucci Siro	Pala Antonio
Guerra Giovanni	Durastante Francesco	Costi Silvano
Gerindi Senio	Palombi Massimo	Meta Ego Spartaco
Nicolini Renato	Alfonsi Dario	De Cataldo Francesco
Speranza Francesco	Bernardo Corrado	Cutolo Teodoro

Assiste il sottoscritto Segretario Generale Dott. Guglielmo Iozzia.

( OMISSIS )

A questo punto, oltre ai Consiglieri che hanno risposto all'appello, risultano presenti anche i seguenti altri:

Alberti Alberto, Bencini Giulio, Cannucciari Francesco, Costa Silvia, D'Arcangeli Mirella, Filippi Renzo Eligio, Frajese Antonio, Greggi Agostino, Mammi Oscar, Mauro Vincenzo, Mazzotti Argiuna Vittorioso, Pasquali-Dama Annita, Sacchetti Marcello, Vetere Ugo.

( OMISSIS )

Deliberazione n. 3080

4500<sup>a</sup> Proposta (Dec. della G. M. dell'11-10-1977 n. 1412)

La Giunta Municipale decide di sottoporre all'On. Consiglio Comunale il seguente schema di deliberazione.

**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. n. 17/F « Casal Boccone » di cui alla deliberazione della Giunta Municipale n. 6857 del 26 ottobre 1972.**

Premesso che, con deliberazione della Giunta Municipale n. 6857 del 26 ottobre 1972, adottata con i poteri consiliari e ratificata dal Consiglio Comunale con atto n. 3839 del 17 novembre 1972, è stato adottato il piano particolareggiato n. 17/F di esecuzione ed in variante del P.R.G. approvato con D.P.R. 16 dicembre 1965 e successiva modificazione;

Che tale p.p. è relativo al territorio « Casal Boccone », compreso tra l'Autoporto Nord, il G.R.A., l'Asse di scorrimento orientale e la nuova strada che unisce l'Asse di scorrimento orientale medesimo con l'Autoporto Nord;

Che, in conformità a quanto disposto dalla 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 17 marzo al 15 aprile 1972;

Che, nel periodo suindicato e nei trenta giorni successivi, sono state prodotte complessivamente n. 17 opposizioni ed osservazioni alle quali è stato controdedotto con deliberazione ad urgenza della Giunta Municipale n. 8602 del 20 dicembre 1973, ratificata dal Consiglio Comunale con atto n. 548 del 6 febbraio 1974;

REGIONE LAZIO  
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA  
E ASSETTO DEL TERRITORIO  
F.10 PULCI

Che, esauriti gli adempimenti tecnico-amministrativi di competenza comunale, gli atti ed elaborati relativi al piano particolareggiato suindicato sono stati trasmessi alla Regione Lazio per l'approvazione di legge in data 18 aprile 1974 con nota prot. n. 2586 Ufficio P.R.G.;

Che la Regione Lazio, in data 13 giugno 1975, con nota n. 3374 dell'Assessorato all'Urbanistica, ha comunicato il parere favorevole, condizionato ad alcune modifiche e integrazioni, espresso dalla Sezione Urbanistica Regionale con relazione n. 2601 del 12 giugno 1975;

Che gli atti relativi alle modifiche come sopra proposte dalla Regione Lazio 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 Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche, dal 1° ottobre a tutto il 30 ottobre 1975;

Che nel periodo suindicato e nei trenta giorni susseguenti alla pubblicazione è stata prodotta una sola osservazione;

Ravvisata la necessità e l'opportunità di controdedurre, nell'interesse specifico della collettività ad una corretta pianificazione del territorio, in merito alle modifiche di cui l'Autorità regionale propone l'introduzione;

Ravvisata, altresì, l'opportunità di corredare del parere della Amministrazione Comunale il ricorso prodotto avverso le modifiche suindicate al fine di porre in grado la Regione di esprimere il più informato giudizio definitivo;

Avuto presente il parere espresso dalla III Commissione Consiliare Permanente per l'Urbanistica nelle sedute del 10 gennaio 1977 e dell'11 maggio 1977;

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

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

delibera:

a) di adottare le seguenti controdeduzioni alle proposte di modifica formulate dalla Regione Lazio - Assessorato all'Urbanistica - con la nota n. 3374 del 13 giugno 1975 con riferimento alla relazione n. 2601 del 12 giugno 1975 della Sezione Urbanistica Regionale.

#### 1) ZONIZZAZIONE (pagg. 4-6 della Relazione Regionale).

Per quanto riguarda l'inversione dei simboli delle attrezzature sanitarie e religiose sugli elaborati grafici n. 2 e n. 3, si è provveduto alla correzione dell'errore.

Pertanto il simbolo sovrapposto al servizio M/3, che ricade in massima parte all'interno dell'F/2, si riferisce alle attrezzature sanitarie, mentre quello sovrapposto all'area ubicata, a Nord dell'agglomerato F/1, si riferisce alle attrezzature religiose.

#### 2) EDIFICAZIONE RESIDENZIALE E NON RESIDENZIALE NEL COMPENSORIO (pagg. 9 e 10 della Relazione Regionale).

Per quanto riguarda l'attuazione del Compensorio F/2 inserito nel P.P. si concorda con il parere della Regione. Per cui il calcolo della cubatura (residenziale e non) e dei relativi indici di edificabilità sarà effettuato in base ad accertamenti catastali, secondo il seguente schema:

— Superficie totale del Compensorio F/2 di PRG:  $St = mq.$  . . . . .

— Superficie degli isolati edificabili:  $Sr = mq.$  . . . . .

— Volume residenziale totale edificabile in base all'indice territoriale di PRG per una densità di 100 ab/ha:  $V_{tr} = St \times 0,8 = mc.$  . . . . .

$V_{tr}$

— Indice fondiario residenziale:  $I_r = \frac{V_{tr}}{S_r} = mc/mq.$  . . . . .

$S_r$

— Volume non residenziale edificabile in base alle norme tecniche di PRG:  $V_{tc} = 15\% V_{tr} = mc.$  . . . . .

$V_{tc}$

— Indice fondiario non residenziale:  $I_c = \frac{V_{tc}}{S_t} = mc/mq.$  . . . . .

$S_t$

— Volume totale edificabile (residenziale e non) nel rispetto delle norme di PRG:  $(V_{tc} + V_{tr}) = mc.$  . . . . .

— Indice fondiario totale medio del Comprensorio:  $\frac{V_{tr} + V_{tc}}{S_t} = \frac{mc.}{mq.}$

### 3) EDILIZIA NON RESIDENZIALE NELLE ZONE F/1

L'indice di cubatura non residenziale pari a M,5; 0,8; 1,5 è stato attribuito, allo scopo di contenere il volume totale edificabile, a due isolati soltanto: uno ubicato in corrispondenza dell'incrocio tra Via di Settebagni e Via della Bufalotta, l'altro ubicato più a Nord, lungo Via della Bufalotta.

Questa distribuzione tiene conto sia di alcune attività commerciali esistenti che delle fasce di negozi, previsti dal presente P.P.

La cubatura totale non residenziale che si può raggiungere, anche nel caso che due isolati siano completamente edificati con l'indice massimo previsto 1,5 risulta dal seguente calcolo:

Isolato a Nord	circa mq.	10.000
Isolato a Sud	circa mq.	11.000
		<hr/>
Totale	circa mq.	21.000
		<hr/>

$mq. 21.000 \times 1,5 = mc. 31.500.$

Questa cubatura è leggermente superiore a quella emessa dalle norme, pari al 15% della cubatura residenziale, determinata dal seguente calcolo: Superficie fondiaria in F/1

$120.800 \text{ mq.} \times 1,5 = mc. 181.200;$

$15\% \text{ di } 181.200 \text{ mc.} = mc. 27.180.$

### 4) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (PAG. 12 DELLA RELAZIONE REGIONALE)

#### Art. 4/c *Zone a servizi pubblici di quartiere*

Si ritiene che, conformemente a quanto proposto dalla Regione, il paragrafo C dello 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 con 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 ».

Titolo II Capo I - Art. 6 - *Zone residenziali semplici* (Pag. 12 della relazione regionale)

In relazione all'art. 6 (zone residenziali semplici) si ritiene che esso sia già sufficientemente esplicativo nella stesura originaria e si fa presente che, come già precisato più oltre, 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.

Capo II - Art. 8 - *Negozi nelle zone di distacco* (zone residenziali con negozi - Pagine 13 e segg. della relazione regionale)

Si ritiene 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. 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.

Per quanto riguarda il caso in esame (2° comma pag. 13 della relazione regionale) si fa notare 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. Infatti quest'ultimo è pari al 5% di 181.200 mc. residenziali = mc. 9.060, mentre il p.p. prevede una fascia di negozi lungo la Via della Bufalotta di ml. 363 x 12 (profondità media) = 4.356 ml. corrispondenti (4.356 x 3,30) a mc. 13.275 circa.

Art. 10 - *Attività artigianali* (nelle zone residenziali con negozi)

Per quanto riguarda l'integrazione proposta per l'art. 10, 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.

Art. 12 - *Piano terra libero in alternativa ai negozi ed ai locali artigianali* e art. 13 - *Calcolo delle cubature*

In merito al computo dei volumi corrispondenti alle attività artigianali, di cui allo art. 13 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. Non si vede come la cubatura afferente i locali di cui trattasi possa essere computata nella volumetria ammissibile alla stregua della cubatura prettamente residenziale.

Si ritiene invece di poter aderire alla proposta regionale 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.

Pertanto l'art. 13 dovrebbe essere 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 ».

#### Art. 24 - *Fabbricati esistenti con licenza in base alla tipologia dei villini*

Conformemente a quanto richiesto dalla Regione, l'articolo stesso può essere modificato sostituendo nell'ultimo capoverso, penultima riga, il termine « potranno » con « dovranno ».

#### Art. 27 - *Lotti minimi* (Pag. 15 della relazione regionale)

Non si ritiene di esprimere assenso alla modifica dell'art. 27 (lotti minimi) nel senso indicato dalla Regione per i seguenti motivi: non risulta che la limitazione richiesta dalla Regione stessa discenda dalla legislazione urbanistica; il lotto minimo di mq. 400, consentito prima dell'adozione del p.p., risponde ad esigenze determinate dal frazionamento preesistente delle proprietà e che, 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.

#### Art. 30 - *Costruzioni accessorie*

In relazione a quanto definito precedentemente nelle presenti controdeduzioni per i « negozi nelle zone di distacco » (art. 8), si esprime l'avviso di mantenere inalterato il testo originario dell'art. 30.

#### Art. 31 - *Distacchi ed inclinate*

Concordando con il parere della Regione, il punto a) dell'art. 31 dovrebbe essere variato 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 ».

#### Art. 32 - *Sistemazione zone di distacco*

In relazione a quanto precisato nelle controdeduzioni al parere regionale sugli articoli 8 e 30 si ritiene che il presente articolo possa rimanere inalterato.

#### 5) VARIAZIONI DI DESTINAZIONE DA ZONA N A ZONA M/1 (area di scambio per mezzi pubblici)

Parte dell'area destinata a verde pubblico dal P.P. ad Ovest del comprensorio viene destinata ad M/1 (area di scambio tra provenienze esterne, rete metropolitana e autobus urbani, nonché per rimessa officina autobus della rete di trasporto pubblico extraurbano).

Tale destinazione era prevista nella variante generale per i servizi adottata dal Comune con deliberazione n. 967 del 5 giugno 1973, successiva, quindi, alla data di adozione del presente piano particolareggiato. In sede di approvazione, da parte della Regione, avvenuta con deliberazione n. 2993 del 30 luglio 1975, la parte dell'M/1 che si sovrappone al piano particolareggiato è stata stralciata poiché, come scritto nella delibera suddetta: « non può essere formalmente presa in considerazione, in questa sede, in quanto il Comune avrebbe dovuto procedere, contestualmente alla adozione della variante, alla revoca della deliberazione del p.p. suddetto ».

Successivamente con lettera dell'U.P.R.G. n. 1742 del 1° marzo 1976 è stata richiesta autorizzazione alla variante al P.R.G. per il territorio della IV Circoscrizione, variante adottata il 9 marzo 1976 con deliberazione n. 1087.

In quest'ultima delibera è specificato: « che tale variante costituisce altresì, modifica dei precedenti provvedimenti generali e particolareggiati adottati ed approvati, limitatamente alle parti interessate dalle modifiche stesse, sia di normativa che di delimitazione di zona ».

Pertanto, si è provveduto alla modifica del P.P. per adeguarlo alle destinazioni previste dalla variante relativa alla IV Circoscrizione.

Si fa notare che il cambio di destinazione da N ad M/1, non contrasta con la dotazione di verde prevista dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Infatti la dotazione prevista dal p.p. era di 270.000 mq. di cui 98.500 rispetto stradale, 5.500 edificati senza licenza. Quindi effettivamente utilizzabili 172.000 mq. (pari a 31,27 mq/ab.).

Sottraendo la parte destinata ad M/1 (mq. 114.760) restano ancora 155.240 totali e quindi 57.240 mq. effettivamente utilizzabili pari a 10,4 mq/ab.

La zona era destinata, secondo il P.R.G., ad H/2 ed una superficie equivalente a Nord della zona M/1 (Stefer), anch'essa destinata ad H/2, trasformata a zona N dal Progetto dell'Autoporto inserito nella variante della IV Circoscrizione adottata dall'Amministrazione Comunale il 9 marzo 1976.

Inoltre vengono sottratti mq. 8.000 di parcheggio per cui la superficie totale si riduce a mq. 16.000 superiore comunque alla superficie stabilita dagli standards  $5.500 \times 2,5 = 13.750$  mq.

Conseguentemente, per adeguare il piano alla predetta variante, viene modificato lo svincolo tra l'asse di scorrimento orientale ed il G.R.A.

Tutte le modifiche sono state riportate sulla tavola n. 2 bis « allegato A alle controdeduzioni al parere regionale », unita al presente provvedimento quale parte integrante del medesimo.

#### 6) CONSIDERAZIONI SULLE MODIFICHE APPORTATE: RICHIESTA STRALCIO

Come precedentemente specificato, le modifiche conseguenti all'inserimento della zona M/1 nel p.p. sono state riportate nel predetto elaborato grafico n. 2/bis, allegato A del presente provvedimento.

Pertanto, si chiede lo stralcio dall'approvazione delle zone modificate, in modo da non ritardare l'iter di approvazione di tutto il P.P. e di permettere successivamente, alla Amministrazione Comunale, di adottare un provvedimento a parte per adeguare le previsioni esecutive a quelle della variante al P.R.G.

#### 7) OSSERVAZIONI ALLE PROPOSTE DI MODIFICA

Infine, con riferimento alla osservazione presentata avverso la proposta di modifica debitamente pubblicata, dalla Società Agricola Immobiliare Milanese si fa presente che

la Società Immobiliare proprietaria di un appezzamento di terreno di circa 60.000 mq., con sovrastanti costruzioni, destinato dal P.R.G. ad H/2, con il P.P. ha visto vincolato a sede stradale e verde di rispetto una parte del terreno.

Poiché in questo modo, verrebbe alterato il rapporto tra costruito e superficie libera, la ricorrente Società chiede che la residua proprietà, non vincolata dal P.P., sia destinata a G/1 (Parco privato vincolato), dichiarandosi disposta allo scopo di ottenere questa nuova destinazione, a cedere, oltre alla parte vincolata dal P.P., anche un'ulteriore porzione di terreno da definire con il Comune.

Al riguardo si esprime l'avviso che l'osservazione non sia proponibile in questa sede riguardando materia non oggetto di modifica regionale e afferente peraltro area esterna al perimetro del piano particolareggiato in esame;

b) di inviare alla Regione Lazio la presente deliberazione entro il termine di giorni 15 stabilito dall'art. 5 della legge 6 agosto 1976, n. 765.

Non sorgendo osservazioni, l'on. PRESIDENTE pone ai voti, per alzata e seduta, il suesteso schema di deliberazione, che viene approvato all'unanimità.

( OMISSIS )

IL PRESIDENTE

F.to: G. C. ARGAN - A. BENZONI - P. DELLA SETA

IL CONSIGLIERE ANZIANO

F.to: L. PETROSELLI

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to: G. IOZZIA

REGIONE LAZIO  
PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE  
Copia conforme all'originale che si rilascia a  
Roma, addi.....



Occupa n. \_\_\_\_\_ pagine  
IL FUNZIONARIO



30 OTT. 1977

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal .....  
al 13 NOV. 1977 ..... e non sono state prodotte opposizioni.

Inviata alla Regione il -2 NOV. 1977 .....

Dal Campidoglio, li 14 NOV. 1977 .....

p. IL SEGRETARIO GENERALE

f.to R. Malasomma

Non pervenute osservazioni  
da parte di .....  
Controllo Atti Comune di  
Roma - entro il termine di cui  
al 2° comma dell'art. 60 della  
legge 10 febbraio 1953, n. 62.

Li, 23 NOV. 1977

p. IL SEGRETARIO GENERALE

f.to R. Malasomma

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

p. IL SEGRETARIO GENERALE

Dal Campidoglio, li 18 LUG. 1979 .....

REGIONE LAZIO  
PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE  
Copia conforme all'originale che si rilascia a

Roma, addì 14 GEN. 1980

*Da intendersi con le raccomandazioni presidenziali,  
emolpite in cui alla S.G.R. 403 del 12.2.79*



IL FUNZIONARIO

*F. Iolivelli*