

# COMUNE DI ROMA



## ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA MUNICIPALE

(SEDUTA DEL 27 OTTOBRE 1976)

L'anno millenovecentosettantasei, il giorno di mercoledì ventisette del mese di ottobre, alle ore 10,25 nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Municipale di Roma, così composta:

1 ARGAN Prof. GIULIO CARLO . . . . .	<i>Sindaco</i>	11 BUFFA LUCIO . . . . .	<i>Assessore effett.</i>
2 BENZONI Dott. ALBERTO . . . . .	<i>Assessore deleg.</i>	12 D'ARCANGELI MIRELLA . . . . .	> >
3 COSTI SILVANO . . . . .	<i>Assessore effett.</i>	13 DE FELICE AVV. TULLIO . . . . .	> >
4 PALA ANTONIO . . . . .	> >	14 BENCINI GIULIO . . . . .	> >
5 PRASCA GIULIANO . . . . .	> >	15 PIETRINI Dott. VINCENZO . . . . .	> >
6 DELLA SETA PIERO . . . . .	> >	16 MANGINI OLIVIO . . . . .	<i>Assessore suppl.</i>
7 VETERE UGO . . . . .	> >	17 ALESSANDRO CONSIGLIO PIETRO . . . . .	> >
8 FRAJESE Prof. ANTONIO . . . . .	> >	18 NICOLINI Arch. RENATO . . . . .	> >
9 ARATA Dott. LUIGI . . . . .	> >	19 CALZOLARI GHIO Prof. Arch.	
10 D'ALESSANDRO PRISCO Dott. FRANCA	> >	VITTORIA . . . . .	> >

Presenti: l'On. Sindaco e n. 17 Assessori.

Assente giustificato: l'Assessore Antonio Pala.

Assiste il sottoscritto Segretario Generale Dott. Guglielmo Iozzia.

( O M I S S I S )

### DELIBERAZIONE N. 9166

**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. 18/F (Castel Giubileo) di cui alla deliberazione consiliare n. 223 del 6 febbraio 1973.**

Premesso che, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 223 del 6 febbraio 1973, è stato adottato il piano particolareggiato n. 18F in esecuzione ed in variante al P.R.G. approvato con D.P.R. 16 dicembre 1965, relativo al territorio compreso fra il fiume Tevere, il G.R.A., la Via Salaria e il fiume Tevere (località Castel Giubileo);

Che, in ottemperanza a quanto disposto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed ingrazioni, gli atti relativi al citato provvedimento sono stati depositati, presso la Segreteria del Comune e pubblicati presso l'Albo Pretorio dall'11 aprile 1973 al 10 maggio 1973;

Che nel periodo suindicato e nei trenta giorni successivi sono state prodotte n. 27 opposizioni ed osservazioni alle quali è stato controdedotto con deliberazione della Giunta Municipale n. 2054 del 3 maggio 1974, assunta per delega consiliare concessa con il richiamato provvedimento n. 223, ai sensi dell'art. 26 del R. D. 30 dicembre 1923, n. 2839;

Che, esauriti gli adempimenti tecnico amministrativi di competenza comunale, gli atti e gli elaborati relativi al piano particolareggiato di che trattasi sono stati trasmessi alla Regione Lazio in data 16 luglio 1974 con nota n. 4825 prot. U.S.P.R.G., per l'approvazione di legge;

Avuto presente che la Regione del Lazio, in data 13 giugno 1975, con nota n. 3308 dell'Assessorato all'Urbanistica, ha ritenuto meritevole di approvazione il piano in argomento, condizionandola alle modifiche e prescrizioni indicate dalla Sezione Urbanistica della stessa Regione con la relazione n. 5009 del 10 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 che trattasi, ai sensi degli artt. 15 e 16 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967, n. 765, a far data dall'11 ottobre e fino a tutto il 30 ottobre 1975;

Che nel periodo suindicato e nei trenta giorni successivi sono state prodotte n. 5 opposizioni;

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

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

Visto il parere espresso in proposito dalla Commissione Consiliare Permanente - Pianificazione Urbanistica nelle sedute del 2 aprile 1976 e del 3 maggio 1976;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 223 del 6 febbraio 1973, con la quale è stata conferita alla Giunta Municipale la delega a provvedere agli ulteriori atti relativi al piano particolareggiato n. 18F (Castel Giubileo), ai sensi del combinato disposto degli artt. 25 della legge 9 giugno 1947, n. 530 e 26 del R. D. 30 dicembre 1923, n. 2839;

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

#### LA GIUNTA MUNICIPALE

delibera:

A) di adottare le seguenti controdeduzioni alle proposte di modifica formulate dalla Regione Lazio - Assessorato all'Urbanistica, con nota n. 3308 del 13 giugno 1975 e contenute nella relazione della Sezione Urbanistica Regionale n. 5009 del 10 giugno 1975, che si allegano alla presente deliberazione:

1) Viabilità. Collegamento del quartiere con il parco pubblico. (Pagina 5 del parere).

Si ritiene che possa essere accolta la richiesta della Regione per collegare adeguatamente il quartiere con la vasta zona a parco oltre il G.R.A., mediante la sistemazione di una strada esistente secondo le indicazioni espresse nel parere stesso.

2) Edificazione non residenziale. (Pagina 8 del parere).

La simbologia delle altre planimetrie, sarà adeguata a quella, più chiara, della planimetria «allegato B alle controdeduzioni alle opposizioni ed osservazioni al P.P.».

3) Opposizioni ed osservazioni per le quali la Regione non concorda con le controdeduzioni comunali. (Pagina 8 bis e seguenti del parere):

I) Opp. n. 1 - Eredi Rinaldo De Angelis

Opp. n. 4 - Di Mattia Teresa (Pagina 9 del parere)

Si ritiene che si possa accogliere l'integrazione proposta al punto 1); per quanto riguarda il punto 2), per la strada di collegamento tra Via Bolognola e Via di Castel Giubileo, si ritiene più opportuno utilizzare la strada esistente posta circa 50 metri più a nord di quella proposta.

II) Opp. n. 5 - Cristina ed Anna Catenza (Pagina 9 del parere).

Si ritiene che si possa accogliere l'indicazione della Regione.

III) Opp. n. 6 - Mariani Vincenza (Pagina 10 del parere).

Si rinvia alle controdeduzioni alla opposizione n. 2 presentata dalla stessa Mariani Vincenza in sede di pubblicazione delle proposte di modifica regionali.

IV) Opp. n. 20 - Comitato di Borgata.

La Commissione Consiliare Permanente per la Pianificazione Urbanistica, ha ritenuto che il parere espresso dalla Regione manifesti la volontà di accogliere i contenuti della istanza volti al riconoscimento del volume esistente, mediante l'attribuzione di una cubatura corrispondente all'indice di fabbricabilità di mc/mq. 0,36 oltre quella pertinente ai negozi al piano terra.

Di conseguenza la Commissione ha ritenuto che l'accoglimento del parere in relazione al riconoscimento della cubatura complessiva, vista l'inopportunità di ammettere la destinazione del piano terra a negozi per un'oggettiva impossibilità di rispettare lo art. 12 delle N.T.A. del p.p., trovi la più consona interpretazione nell'attribuzione alla proprietà del ricorrente, dell'indice di fabbricabilità di mc/mq. 1,5, escludendo per la Regione suddetta la destinazione a negozi.

V) Opp. n. 26 - Associazione Lottisti. (Pagina 10/bis del parere).

Si ritiene che si possa accogliere l'indicazione della Regione e pertanto l'area in oggetto sarà destinata a zona M3 per attrezzature culturali in modo che gli edifici esistenti possano essere utilizzati per le varie attività sociali del quartiere.

Tutte le modifiche di cui ai punti I, II, III, IV, V, del presente paragrafo, conseguenti all'accoglimento di indicazioni contenute nel parere della Regione, sono state graficizzate nella planimetria allegata.

4) Considerazioni sulla normativa. (Pagina 11 del parere e seguenti, ecc.):

a) Titolo II - Zonizzazione - Capo I - Zona Residenziale semplice. (Pagina 11 del parere).

Si precisa che le cubature non residenziali corrispondenti al 15% del volume totale realizzabile nel comprensorio sono localizzate in isolati ben definiti ubicati in « zone con destinazione d'uso mista » e che pertanto ogni trasformazione di volumi residenziali in non residenziali nelle zone « residenziali semplici » rientra interamente nell'ambito della cubatura residenziale ammissibile secondo l'indice attribuito.

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

b) Art. 11. — Negozi nelle zone di distacco.

Si ritiene che l'art. 11 salvo quanto proposto al punto 5) debba essere mantenuto nella sua stesura originaria in quanto stabilisce una norma legata a precise scelte urbanistiche tendenti alla realizzazione di fasce continue di negozi limitando le interruzioni alle sole zone d'accesso pedonali e carrabili alle retrostanti costruzioni.

Per quanto si precisa 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 dello edificio stesso, si protendono fino a confine.

c) Art. 13. — Attività artigianali (zone residenziali con negozi). (Pagina 12 del parere).

Per quanto riguarda l'integrazione proposta per l'art. 13, non si concorda sull'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.

In merito al computo dei volumi corrispondenti alle attività artigianali di cui all'articolo 16 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 (parrucchieri, tintorie, lavanderie, laboratori, ecc.) sono del tutto assimilabili ai negozi, né si vede come la cubatura afferente i locali di cui trattasi possa essere computata nella volumetria ammissibile alla stregua di cubatura prettamente residenziale.

Si ritiene invece di poter aderire al parere regionale applicando la limitazione di volume richiesta estesa anche ai negozi, per quei fabbricati muniti di licenza edilizia che nel corso di demolizione e ricostruzione, in base agli artt. 26 e 27 delle norme del presente p.p. possono conservare la cubatura già edificata.

Pertanto il successivo art. 16 andrà integrato con l'aggiunta del seguente comma: « Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici muniti di licenza edilizia che, in base agli articoli 26 e 27 seguenti possono conservare la cubatura già edificata, fermo restando l'obbligo dei negozi con l'eccezione di cui al precedente art. 15, la cubatura afferente ai negozi ed ai locali artigianali dovrà essere calcolata nel conteggio totale dei volumi ».

d) Art. 15. — Piano terra libero in alternativa ai negozi ed ai locali artigianali. (Pagina 12 del parere).

La richiesta non può essere accolta per i motivi espressi alla lettera c).

e) Art. 16. — Calcolo delle cubature. (Pagina 12 del parere).

La richiesta non può essere accolta per i motivi espressi sub c).

f) Art. 18. — Mutua posizione dei volumi residenziali e non residenziali. (Pagina 13 del parere).

La norma contenuta nell'art. 18 del p.p. è dettata da precise scelte di carattere urbanistico e di composizione architettonica, trattandosi oltretutto nella fattispecie di volumi limitati e di zone modeste.

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

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

g) Art. 26. Fabbricati esistenti edificati con licenza in base alla tipologia a villini. (Pagina 13 del parere).

Conformemente a quanto richiesto dalla Regione l'art. 26 viene modificato sostituendo nell'ultimo capoverso, penultima riga, il termine « potranno » con « dovranno ».

h) Art. 29 - Lotti minimi. (Pagina 13 del parere).

Si ritiene di dover confermare l'art. 29 delle norme tecniche nella sua stesura originaria, in quanto il lotto minimo di mq. 400, consentito prima della adozione del presente p.p., risponde ad esigenze determinate dal taglio dei lotti avvenuto dopo la istituzione del nucleo edilizio del 1935 che assimilava queste zone ai villini comuni del P.R.G. del 1931.

i) Art. 32 — Costruzioni accessorie. (Pag. 13 del parere).

In relazione a quanto definito sotto la precedente lettera b) delle presenti controdeduzioni per i « negozi delle zone di distacco » (art. 11), si ritiene di dover mantenere inalterato il testo originario dell'art. 32.

5) Proposta di modifica della normativa.

Poiché, nelle norme tecniche del piano particolareggiato, per attività artigianali non moleste si intendevano anche quelle botteghe (idraulico, tappezziere, ecc.) definite dalla variante al P.R.G. del 3 agosto 1973 all'art. 3, come botteghe artigianali di servizio, al fine di adeguare le definizioni di attività artigianali delle N.T. del P.P con quelle del P.R.G., si ritiene opportuno modificare gli artt. 10, 11, 12, 15, 16 nel modo seguente:

— Art. 10: Aggiungere all'ultima riga dopo la parola « negozi » la frase seguente « e botteghe per attività artigianali non moleste ».

— Art. 13: Soppressione dell'art. 13.

L'Art. 13 sarà soppresso in quanto superato dalla integrazione sopra proposta per l'art. 10.

— Art. 11, 12, 15 e 16 saranno modificati conseguentemente alla modifica proposta per l'art. 10.

— Art. 14: Sarà soppresso.

B) di esprimere in merito alle 5 osservazioni ed opposizioni presentate avverso le suindicate proposte di modifica i pareri qui di seguito riportati a fianco di ciascuna opposizione:

Opp. n. 1 — De Propriis Stefano, Enrico, Alda Maria - Romanelli Domenico.

Chiedono che il terreno indicato in catasto al Foglio 134 - part. 439, vincolato a zona N dal P.P., sia destinato a servizi privati per attività artigianali, in analogia a quanto è stato fatto per i terreni vicini e come è stato già chiesto dagli stessi proprietari con l'opposizione (numero 10) in sede di 1<sup>a</sup> pubblicazione del p.p.. Fanno inoltre presente che sul loro terreno è stato edificato un capannone industriale.

Si controdeduce:

Poiché il vincolo a zona N è stato confermato dalle controdeduzioni di questa Amministrazione Comunale e la Regione non ha avanzato nessuna riserva in proposito, l'opposizione è respinta in quanto non proponibile.

Opp. n. 2 - Mariani Vincenza.

Chiede che venga riesaminata l'opposizione già presentata a seguito della prima pubblicazione, in cui chiedeva la trasformazione in zona M/2 delle destinazioni di p.p. relative a tutta la sua proprietà. Fa presente inoltre che sull'area destinata a zona N in sede di controdeduzioni insiste da tempo un fabbricato.

Si controdeduce:

Premesso che la Regione — in difformità a quanto stabilito nelle controdeduzioni di questa Amministrazione — ritiene che la residua proprietà vincolata a zona N in sede di controdeduzioni, possa essere destinata a zona R/1 (mc/mq. 0,36), che la fascia contigua al G.R.A. dovrà essere mantenuta con il vincolo assoluto di inedificabilità e che venga conservato il vincolo di inedificabilità per la servitù di elettrodotto, l'opposizione viene parzialmente accolta per quanto riguarda la parte di proprietà su Via Montappone che è trasformata da zona N a zona R/1 (mc/mq. 0,36). Restano invece con-

servati la destinazione a zona di rispetto e zona N con vincolo di inedificabilità per la fascia contigua al G.R.A. ed il vincolo di inedificabilità relativo all'elettrodotto.

Opp. n. 3 - Promontorio Ascanio.

Il ricorrente fa opposizione per i seguenti motivi:

- assoluta difformità del p.p. rispetto alle previsioni del P.R.G.;
- entità spropositata della spesa pubblica rispetto al risultato da conseguire;
- impossibilità di realizzazione della sopraelevazione della S.S. Salaria e dello svincolo per motivi di traffico;
- completa distruzione della fascia arborea lungo la S.S. Salaria;
- errata definizione planimetrica ed altimetrica della futura sistemazione viaria e della trasposizione cartografica.

Si controdeduce:

Premesso che il ricorrente ha già avanzato opposizione a seguito della prima pubblicazione del p.p., che questa Amministrazione Comunale l'ha respinta in sede di controdeduzioni e che la Regione non ha avanzato nessuna riserva in proposito, si ritiene che l'opposizione vada respinta in quanto non proponibile.

Opp. n. 4 - I Residenti di Castel Giubileo (Zona alta).

I ricorrenti chiedono che venga presa in esame l'opposizione già presentata in sede di prima pubblicazione del p.p., con nota aggiuntiva, precisando essere l'opposizione presentata dal signor Pisa Angelo.

Si controdeduce:

Poiché la Regione non ha avanzato alcuna riserva in ordine alle controdeduzioni di questo Comune relative all'opposizione del signor Pisa Angelo, l'opposizione dei ricorrenti è respinta in quanto non più proponibile.

Opp. n. 5 - S.p.A. « La Piramide ».

Chiede che venga precisata la possibilità di applicazione della norma generale prevista dalle N.T.A. del P.R.G. approvato nel 1971, all'art. 8, par. 8 (tipi edilizi liberi), all'art. 25, cap. V del p.p., relativo alla zona di servizi privati destinati ad attività artigianali, applicabile eventualmente agli isolati compresi fra la viabilità primaria o confinanti con zone di diversa destinazione.

Si controdeduce:

Si precisa che l'art. 25 delle norme tecniche di attuazione del p.p., non prescrive tipi edilizi specificati, bensì permette l'edificazione di tipi edilizi liberi nel rispetto dei distacchi minimi e dell'altezza massima consentiti.

Pertanto l'osservazione non dà luogo a provvedere in questa sede.

Le modifiche ed integrazioni conseguenti le controdeduzioni specificate nelle precedenti lettere A) e B) sono graficizzate nelle planimetrie appresso indicate che vengono allegate alla presente deliberazione quale parte integrante della medesima.

— Allegato A - recante le controdeduzioni comunali alle modifiche proposte dalla Regione; Planimetria catastale - Zonizzazione modificata in base alle opposizioni ed osservazioni accolte.

— Allegato B - recante le controdeduzioni comunali alle modifiche proposte dalla Regione; Planimetria catastale - Zonizzazione con individuazione opposizioni ed osservazioni presentate.

C) di inviare alla Regione Lazio la presente deliberazione entro il termine di giorni 15 stabilito dall'art. 5 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

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

( O M I S S I S )

IL PRESIDENTE

F.to: G. C. ARGAN - A. BENZONI

L'ASSESSORE ANZIANO

F.to: A. BENZONI - S. COSTI

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to: G. IOZZIA

La deliberazione è stata pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune dal **31 OTT. 1976** al ..... e non sono state prodotte opposizioni.

Inviata alla Regione il **3 NOV. 1976**

*Li* .....

p. IL SEGRETARIO GENERALE

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

*Dal Campidoglio, li* .....

p. IL SEGRETARIO GENERALE