

# Giunta Regionale del Lazio

REGIONE LAZIO

004344 - 5N0083

## ESTRATTO DEL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DELL'8 FEBBRAIO 1983

Addì otto febbraio millenovecentottantatre, alle ore 11,30 nella sede della Regione Lazio in Roma, Via C. Colombo, 212, si è riunita la Giunta Regionale, così composta:

SANTARELLI GIULIO .....	<i>Presidente</i>	CUTOLO TEODORO .....	<i>Assessore</i>
LAZZARO BRUNO .....	<i>V. Presidente</i>	MONTALI SEBASTIANO .....	»
BERNARDI ENZO .....	<i>Assessore</i>	PANIZZI GABRIELE .....	»
GALLENZI GIULIO CESARE .....	»	PIETROSANTI GIULIO .....	»
GIGLI RODOLFO .....	»	PONTI ETTORE .....	»
GILARDI LIVIO .....	»	PULCI PAOLO .....	»
		SBARDELLA VITTORIO .....	»

Assiste il Segretario Dott. Saverio Guccione.

*(omissis)*

Assenti: Assessori Lazzaro, Panizzi e Ponti.

### DELIBERAZIONE N. 741

**Comune di Roma. Piano particolareggiato n. 9/F di esecuzione, in variante, del piano regolatore generale per la località «Giardinetti». L. n. 1150/1942.**

#### LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA dell'Assessore all'Urbanistica;

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

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

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

VISTO il D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616;

VISTA la Legge regionale 8 novembre 1977, n. 43;

VISTA la deliberazione 25 novembre 1970, n. 6367, esecutiva a norma di legge, con la quale la Giunta municipale del Comune di Roma - assumendo, ai sensi dell'art. 140 della legge comunale e provinciale, i poteri del Consiglio comunale - ha adottato il piano particolareggiato n. 9/F di esecuzione, in variante, del piano regolatore generale di Roma per il territorio denominato «Giardinetti», compreso tra via Casilina, il GRA e la nuova Città Universitaria;

VISTA la deliberazione 26 gennaio 1971, n. 538 - esecutiva a norma dell'art. 3, 3° comma, della legge 9 giugno 1947, n. 530 - con la quale il Consiglio comunale di Roma ha ratificato la predetta deliberazione della Giunta municipale con un emendamento concernente la delega alla Giunta medesima di ogni ulteriore incombenza, tra cui quella di formulare, su parere conforme della Commissione Consiliare Permanente per l'Urbanistica, le controdeduzioni del Comune in merito alle opposizioni-osservazioni eventualmente presentate avverso il piano particolareggiato adottato;



RITENUTO che le varianti di PRG che il piano in parola comporta non necessitano della preventiva autorizzazione a norma dell'art. 1 della legge 1 giugno 1971, n. 291;

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 n. 1150/1942 - sono state presentate n. 139 osservazioni-opposizioni, di cui due fuori termine, in ordine alle quali il Comune di Roma ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione 31 gennaio 1973, n. 326, assunta dalla Giunta municipale in forza della delega conferitale dal Consiglio comunale con la citata deliberazione n. 538/1971.

CHE direttamente agli organi regionali sono pervenute l'istanza della Società immobiliare «Le case Belle», in data 22 maggio 1974, e l'istanza della signora Annunziata Migliorelli, in data 23 novembre 1974;

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, cui, all'epoca, competeva esprimere il parere tecnico in merito agli strumenti urbanistici sottoposti all'approvazione regionale;

CHE la predetta Sezione, con relazione 1 settembre 1975, n. 4200, ha espresso il parere che il progetto presentato sia meritevole di approvazione con le prescrizioni, raccomandazioni e modifiche specificate nella relazione stessa;

CHE con la stessa relazione la predetta Sezione si è anche pronunciata in merito alle osservazioni-opposizioni presentate al Comune nonché in ordine alle due istanze pervenute direttamente agli organi regionali formulando, in merito alle prime, avviso conforme a quello comunale, fatta eccezione per quanto riguarda l'osservazione-opposizione Sindacato Unione Lottisti (n. 73);

CHE la medesima Sezione Urbanistica ha fatto presente che le modifiche richieste con la citata relazione, comprese quelle conseguenti alle determinazioni sull'osservazione n. 73, da assumere in difformità dalle controdeduzioni comunali possono essere introdotte d'ufficio, in sede di approvazione del piano, ai sensi dell'art. 5 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la lettera 17 settembre 1975, n. 4860 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 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la lettera 12 marzo 1976, n. 400, con la quale, facendo riferimento alla precedente lettera n. 4860 del 17 settembre 1975, l'Assessorato all'Urbanistica di questa Regione ha trasmesso al Comune di Roma l'esposto presentato in data 24 luglio 1975, direttamente agli organi regionali dal Sig. Triggiani Giuseppe, invitando il Comune stesso a voler esprimere il proprio avviso anche in merito a tale esposto.

CONSIDERATO che il Comune di Roma ha provveduto alla necessaria pubblicazione degli atti, la quale non ha dato luogo alla presentazione di osservazioni-opposizioni;

VISTA la deliberazione della Giunta municipale 13 aprile 1977, n. 2602 - divenuta esecutiva ai sensi della legge 10 febbraio 1953, n. 62 e assunta dalla Giunta medesima in virtù della delega conferitale dal Consiglio comunale con la citata deliberazione n. 538/1971 - con la quale il Comune di Roma ha formulato le proprie controdeduzioni in merito alle modifiche richieste da questa Regione nonché in ordine all'esposto presentato dal Sig. Triggiani Giuseppe;

CONSIDERATO che il piano particolareggiato n. 9/F prevede l'attuazione di un comprensorio delimitato a nord dalla SS. n. 6 Casilina -, ad ovest del Grande Raccordo Anulare, a sud e ad est dell'area della Nuova Città Universitaria di Roma;



CHE nel perimetro del piano di cui trattasi sono incluse, oltre a zona F/1 di P.R.G., anche aree classificate in zona M/2 e M/3, N ed E/3 (piano di zona n. 27) nello stesso strumento urbanistico generale, secondo un criterio progettuale mirante a reperire aree per verde e servizi e, soprattutto, a realizzare una struttura urbanistica organica e razionale nonché una integrazione anche funzionale fra insediamenti limitrofi;

CHE l'assetto territoriale proposto nel piano e l'impostazione del piano stesso, si ritiene possano consentire il conseguimento delle suesposte finalità sia pure nei limiti che la situazione già esistente nella zona, caratterizzata da consistenti realizzazioni in campo edilizio, inevitabilmente pone per una ottimale qualificazione urbanistica del comprensorio;

CONSIDERATO, per quanto riguarda la zonizzazione proposta, che la stessa risente evidentemente della presenza, all'interno del piano, di alcuni elementi di condizionamento quali lo stato di fatto a cui si è sopra fatto cenno, il tracciato della linea metropolitana, che attraversa il comprensorio anche con tratti correnti in superficie, ed alcune preesistenze di valore archeologico e monumentale soggette ai vincoli di legge;

CHE essa, comunque, appare articolata in modo sufficientemente funzionale per quanto riguarda la mutua posizione delle aree pubbliche e di quelle residenziali che, nell'ambito dell'intero comprensorio di piano, compresi quindi anche i nuclei destinati alla edilizia economica e popolare dal piano di zona n. 27, tiene conto dei raggi massimi di percorrenza;

CHE accettabile è da ritenere la dislocazione dei nuclei abitativi nella zona F/1, in considerazione del fatto che la loro maggiore concentrazione nel settore centro - occidentale del comprensorio, pur se non ortodossa per una corretta disciplina urbanistica del territorio, appare determinata dall'attuale grado di compromissione della zona;

CHE parimenti accettabile è l'attribuzione di indici di fabbricabilità fondiaria di 1,5 e 1,8 mc/mq;

CONSIDERATO che il progetto di piano adottato dal Comune prevedeva sei planovolumetrici obbligatori per l'attuazione di altrettanti nuclei abitativi;

CHE, in sede di controdeduzione alle osservazioni-opposizioni presentate, accogliendo la richiesta formulata al punto a) dell'osservazione n. 73 del «Sindacato Unione Lottisti», il Comune di Roma ha proposto di sopprimere l'obbligatorietà del planovolumetrico per tutti i suddetti isolati e di destinare le relative aree a zona residenziale semplice «R1», con indice di edificabilità di 1,5 mc/mq., precisando che tale soppressione si riferisce, in particolare, anche al «perimetro di accorpamento» previsto per l'area compresa tra la Chiesa e la via Casilina, già oggetto di particolare atto di obbligo, da intendere, di conseguenza, annullato;

CHE, al riguardo, si ritiene ammissibile la eliminazione della obbligatorietà del progetto planovolumetrico originariamente previsto per l'attuazione di alcuni nuclei ubicati a ridosso del limite nord della zona destinata alla edilizia economica e popolare di cui alla legge n. 167/1962, in quanto le presumibili difficoltà esecutive vanificherebbero, comunque, la desiderata definizione vincolata degli isolati stessi

CHE, per quanto riguarda, invece, la zona ricadente nel perimetro di accorpamento compreso tra la Chiesa e la via Casilina, la Sezione Urbanistica regionale, con la citata relazione 1 settembre 1975, n. 4200, ha fatto presente di ritenere che per detta zona non sussistono difficoltà alla formazione di un planovolumetrico e che inoltre la eliminazione di tale vincolo non appare opportuna perchè verrebbe a precludere una delle poche possibilità, esistenti nella zona, di realizzare una edificazione residenziale secondo uno schema unitario e organico rispondente all'esigenza di operare una rigualificazione edilizia della zona stessa e, soprattutto, perchè annullerebbe, nel quadro della ristrutturazione urbanistica del comprensorio, il non trascurabile vantaggio di un rapido reperimento di aree per destinazioni pubbliche, evidenziato anche dal Comune negli atti di progetto e di adozione del piano;

CHE la Sezione stessa, con la citata relazione ha, pertanto, richiesto la conservazione per la suddetta area del perimetro di accorpamento e dell'obbligo del planovolumetrico.



CHE il Comune di Roma, controdeducendo in ordine alle surriportate richieste della Sezione Urbanistica, ha, con la sopracitata deliberazione della Giunta municipale 13 aprile 1977, n. 2602 confermato la propria determinazione di sopprimere il perimetro di accorpamento in parola attribuendo all'area edificabile del comprensorio (mq. 10.000 circa) l'indice di 1,5 mc/mq., all'interno del quale viene ammesso un volume per attività commerciali pari al 5% del totale;

CHE lo stesso Comune ha motivato tale conferma con il fatto che la sopravvenuta legge n. 865/1971 ha introdotto nuove norme di esproprio che non rendono piu' conveniente per l'amministrazione comunale l'acquisizione gratuita dell'area, in rapporto alla consistente cubatura realizzabile dai privati (mc. 36.000 rispetto ai mc. 15.000 circa consentiti con la nuova soluzione);

CHE, per quanto riguarda la richiesta regionale di conservare il vincolo di attuazione della parte dell'area a destinazione residenziale (sottozona R1) mediante progetto planovolumetrico, il Comune ha concordato con la richiesta stessa.

CONSIDERATO, al riguardo, che si conviene con le valutazioni della Sezione urbanistica di ritenere vantaggioso il vincolo di progetto planovolumetrico unitario per quel perimetro di accorpamento previsto dal Comune nel progetto di piano adottato;

CHE, infatti, anche se tale originaria proposta comunale era basata, soprattutto, su motivi di convenienza economica, in fatto di espropriazioni, che ora possono non sembrare piu' validi per l'incertezza presente dei criteri di determinazione delle relative indennità, non vi è, peraltro, alcun dubbio che, dal punto di vista urbanistico, l'accorpamento volumetrico predeterminato è un fatto positivo che è bene venga mantenuto.

CONSIDERATO, sempre in merito alla zonizzazione, che va ribadito in questa sede, che il nucleo di «167» ricadente nel piano, dovrà essere attuato secondo il progetto del piano di zona n. 27/bis approvato con le delibere di questa Giunta regionale n. 2014 dell'8 luglio 1974 e n. 769 del 27 marzo 1975;

CONSIDERATO, per quanto riguarda la viabilità, che le relative previsioni di piano si integrano opportunamente con le strutture viarie già esistenti;

CHE al riguardo la Sezione urbanistica ha, peraltro, rilevato che, mentre le sezioni stradali previste risultano adeguate al volume di traffico prevedibile nella zona, le indicazioni grafiche relative alla dotazione di parcheggi pubblici nell'ambito del quartiere palesano una carenza nel settore in riferimento alle superfici minime prescritte dal D.I. 2 aprile 1968, n. 1444;

CHE, pertanto, la stessa Sezione ha prescritto che in sede di progettazione esecutiva dei manufatti stradali e degli edifici pubblici vengano inserite ulteriori aree per parcheggio per adeguarne la superficie complessiva alle vigenti disposizioni tenendo altresì presente il maggior peso derivante al fabbisogno del quartiere dalla presenza di una stazione della linea metropolitana;

CHE tale prescrizione va in questa sede confermata, pur prendendosi atto di quanto precisato nelle relative controdeduzioni comunali che, cioè, nel computo delle superfici a parcheggio previste nel p.p. è stato tenuto conto della possibilità di utilizzare a tal fine la sede stradale non impegnata dalle corsie di traffico, come indicato nelle tipologie delle sezioni stradali (elab. grafico n. 3) e che in corrispondenza delle stazioni della linea metropolitana ricadenti nel piano sono stati già previsti spazi aggiuntivi rispetto al fabbisogno della zona;

CONSIDERATO, per quanto concerne i servizi di quartiere, che si ritiene corretto il loro dimensionamento secondo un criterio che considera globalmente le esigenze dell'intero comprensorio del p.p. (F1 e 167) e, di conseguenza, anche la distribuzione delle aree al suo interno, prescindendo da una rigorosa e separata applicazione dei singoli fabbisogni;

CHE si ritiene così realizzabile, con un adeguato interscambio di destinazione d'uso delle



aree pubbliche tra i due nuclei F1 e 167, una positiva integrazione di tali insediamenti a tutto vantaggio della rispettiva funzionalità;

CHE, per quanto attiene la dotazione effettiva di aree per servizi, questa appare nel suo complesso adeguata ai minimi di cui al D.I. 2 aprile 1968, n. 1444 (6,5 mq/ab.);

CHE, peraltro, la Sezione Urbanistica, da i riscontri eseguiti d'ufficio sulla scorta delle indicazioni riportate sui grafici di progetto, aveva rilevato una sia pur lieve carenza di aree per uso scolastico rispetto al fabbisogno minimo indicato dal suddetto D.I. (mq 96.000 circa anzichè mq. 98.000);

CHE, pertanto la stessa Sezione aveva chiesto che venisse operata a cura del Comune una integrazione organica di tali aree ridimensionando, se del caso, le superfici relative alle altre destinazioni d'uso pubblico;

CHE la sezione medesima aveva raccomandato inoltre che l'area M/2 inserita nel piano del settore est venga attuata, nel rispetto della normativa del PRG, con destinazioni che risultino integrative di quelle pubbliche previste;

CHE il Comune ha concordato che la prima richiesta regionale ed ha provveduto, in sede di controdeduzione, ad inserire un'area con destinazione a servizi pubblici di quartiere, della superficie di circa mq. 9.000, nella vasta zona verde sita a sud del Castello Cenci ed un'area, di circa mq. 2.000, nell'isolato attualmente occupato dall'Istituto S. Antonio sulla via Casilina e destinato dal p.p. a servizi sanitari e amministrativi, destinando tali due aree rispettivamente ad asili nido e a scuola materna;

CHE, con riferimento alla raccomandazione della Sezione urbanistica sopra riportata, lo stesso Comune ha precisato che l'area M2 (servizi privati) inserita nel piano, corrisponde ad un edificio già realizzato con licenza ed attualmente destinato, per la maggior parte, a scuola materna gestita dall'Istituto Suore Mercedarie del SS. Sacramento;

CONSIDERATO che anche per la dotazione di aree a verde pubblico attrezzato il Comune ha opportunamente operato un bilancio unico tra i nuclei F/1 e «167», reperendo per tale destinazione una superficie complessiva adeguata alle vigenti prescrizioni in materia e sufficiente a soddisfare le effettive esigenze del quartiere;

CHE la concentrazione delle aree a verde in questione nel settore centro-orientale del comprensorio, prevista peraltro dal vigente PRG, deve ritenersi accettabile anche perchè appare conseguente, come già detto, alla impossibilità di una sua piu' organica distribuzione a causa della preesistente compromissione della zona ed anche della necessità di una salvaguardia delle preesistenze archeologico-monumentali;

CHE per la pianificazione dei nuclei residenziali in zona F/1 il Comune ha operato, anche nel caso in esame, secondo una metodologia che prende in esame, ai fini dell'attribuzione dell'indice fondiario di edificabilità, solo le aree definite «libere» (effettivamente tali ovvero già edificate ma con indice fondiario inferiore a 2,09 mc/mq.) escludendo, quindi, dai conteggi gli isolati già edificati con indice superiore a 2,09 mc/mq. (aree «occupate») che nel piano n. 9/F raggiungono, secondo le indicazioni comunali, la superficie fondiaria complessiva di mq. 177.060 ed un volume residenziale di mc. 656.328;

CHE la volumetria realizzabile è stata, quindi, ripartita tra le superfici fondiarie «libere» assegnando ai vari isolati edificabili un indice variabile in misura direttamente proporzionale al loro grado di compromissione, ma, in ogni caso, contenuto entro il limite di 2,09 mc/mq. fissato dalla normativa di PRG che, gli indici derivati dai conteggi effettuati dal Comune e revisionati come appresso si dirà, risultano pari a 1,5 - 1,8 e 2,09 mc/mq. applicabili rispettivamente ad aree «libere» della superficie complessiva di mq. 171.294, mq. 228.806 e mq. 20.540;

CHE quest'ultima superficie, peraltro, si riferisce ad aree soggette in origine a progetto planovolumetrico obbligatorio ed alla quale, in seguito alla proposta di accoglimento di una osservazione al p.p., è stato successivamente attribuito un indice di 1,5 mc/mq. con la eliminazione del vincolo del planovolumetrico;



CHE il risultato della procedura adottata dal Comune può suscitare alcune perplessità in ordine alla correttezza della procedura stessa in rapporto alle previsioni e prescrizioni di PRG che per le zone F/1 indicano che «la ristrutturazione urbanistica delle singole zone deve essere intesa a dotare le zone stesse dei servizi ed attrezzature pubbliche indispensabili nonché a diminuire le densità edilizie preesistenti...» e ciò in quanto il Comune di Roma, anche nel presente p.p., non ha ritenuto di adottare indici di edificabilità inferiori a quelli già applicati in altri piani analoghi;

CHE l'esame obiettivo della situazione edilizia del quartiere induce però a valutazioni non propriamente teoriche ma che possono consentire la pratica attuazione dello strumento urbanistico predisposto;

CHE, infatti, appare pressochè irrealizzabile una redistribuzione dei volumi teorici di PRG relativi all'intero comprensorio del piano su tutte le aree «libere» ed «occupate», dovendosi con tale procedimento sacrificare ogni residua possibilità di edificazione sui terreni effettivamente liberi (privi di costruzioni) e con appropriate destinazioni (residenziali) di piano regolatore;

CHE, inoltre, resta sempre preminente l'esigenza di conseguire una normalizzazione, sia pure non ottimale, della situazione urbanistica locale che tende ad un continuo deterioramento proprio in mancanza di soluzioni più decisamente vincolative realizzabili solo con adeguato strumento attuativo approvato;

CHE per i motivi suesposti può ritenersi accettabile anche per il presente p.p. e senza pregiudizio per eventuali future e diverse determinazioni che dovessero essere assunte su altri strumenti urbanistici di prossimo esame, il criterio seguito dal Comune di Roma nella impostazione delle previsioni del piano in ordine alle residenze ed alla relativa consistenza volumetrica delle aree libere sopra indicate salvo, beninteso, le modifiche conseguenti alle prescrizioni di cui al presente provvedimento.

CONSIDERATO che nulla si ha da osservare in merito all'edificazione non residenziale su aree con apposita destinazione di PRG e di p.p. (zone M) così come si ritiene ammissibile l'attribuzione, con finalità incentivanti, di volumi non residenziali in aggiunta a quelli residenziali previsti, ed isolati edificabili che raggiungano, con accorpamenti volontari, superfici uguali o superiori a 3.000-5.000-10.000 mq. e ciò nella prospettiva di una loro riqualificazione anche sotto il profilo architettonico.

CHE, al riguardo, la Sezione Urbanistica ha prescritto che i volumi suddetti non potranno superare, nel loro complesso, la misura massima del 15% del volume residenziale realizzabile sulle aree definite «libere» tenendo, beninteso, conto nella ripartizione, anche di quanto già realizzato (in volume) nel settore sulle stesse aree e che i volumi stessi dovranno essere realizzati nell'osservanza della specifica normativa di PRG e nei limiti degli indici previsti dal Comune (0,5 - 0,8 e 1,5 mc/mq.) applicabili ad isolati preventivamente indicati sulle tavole di piano, avendo, altresì, cura di specificare per tali isolati la misura dell'altezza massima stabilita per le costruzioni da realizzare su di essi;

CHE la stessa Sezione ha anche richiesto che il Comune integri i conteggi relativi alla «definizione del volume residenziale» (pag. 14 della relazione tecnica - alleg. 8) con quelli concernenti la presumibile distribuzione, secondo gli indici stabiliti, dei volumi effettivamente disponibili alle superfici prescelte;

CHE, in merito a tale ultima richiesta, il Comune ha controdedotto riportando i seguenti conteggi:

- isolati sui quali si applica la possibilità di realizzare volumi non residenziali mq. 192.985;
- cubatura totale su cui si calcola l'aliquota del 15% per volume non residenziale mc. 1.456.368;
- cubatura non residenziale ammessa mc.  $1.456.368 \times 0,15 =$  mc. 218.445;



— cubatura non residenziale che il Comune presume di consentire (ipotizzando, mediante un indice di 0,80 mc/mq. sulle aree prescelte) mq.  $192.985 \times 0,8 =$  mc. 154.338.

CHE il Comune, inoltre, ha indicato i seguenti conteggi relativi al volume per esercizi commerciali (negozi) che presume di consentire nelle zone con destinazione «residenziale con negozi», riferendolo al totale consentito dalle vigenti norme di PRG (5% del volume residenziale):

— volume ammesso per i negozi:

mc.  $1.456.368 \times 0,05 =$  mc. 72.808,40;

— volume per negozi previsto dal p.p. nelle zone all'uopo destinate:

fasce di negozi ml. 994

profondità media ml. 12

altezza mt. 3,30

$994 \times 12 \times 3,30 =$  mc. 39.336

CHE dai conteggi sopra riportati, si rileva che il calcolo dei volumi non residenziali e per negozi, viene effettuato sul volume residenziale totale realizzato e realizzabile nell'ambito del p.p. volume che comprende sia quello realizzato con indice superiore al 2,09 mc/mq. stabilito dal PRG che quello realizzabile in base all'indice di PRG nonché il volume esistente su aree con destinazione N (verde pubblico) ed M3 (servizi di quartiere).

CONSIDERATO che appare accettabile il chiarimento del Comune sulla esposizione dei conteggi relativi al volume non residenziale, in quanto il maggior volume complessivo di p.p. risultante da detti conteggi rispetto ai limiti del PRG si riferisce, in buona parte, a volumi complementari che, pur non esplicitamente previsti, non entrano nel dimensionamento generale del medesimo PRG che, conseguentemente, non ne sarebbe disatteso;

CHE, tuttavia poichè l'originaria richiesta regionale era mossa dalla esigenza di una precisazione quantitativa dei volumi, perchè questi venissero giustamente mantenuti entro limiti non troppo consistenti, si ritiene di prescrivere al riguardo che possono essere ammesse, entro limiti massimi, le percentuali del 15% e del 5% rispettivamente per volumi non residenziali e per negozi, in rapporto agli indici unitari stabiliti dal piano per l'attribuzione dei volumi non residenziali (0,5 - 0,8 - 1,5 mc/mq.), che, peraltro, sono da ridurre parzialmente per far sì che i volumi edificabili non superino quelli derivanti dall'applicazione dell'indice comprensoriale massimo di 1,2 mc/mq. alla superficie edificabile della zona F1;

CONSIDERATO, per quanto riguarda le norme tecniche di attuazione del piano particolareggiato di cui trattasi, che le stesse disciplinano ogni settore di intervento (residenziale, viario, dei servizi pubblici e verde) ed appaiono idonee, nel loro complesso, a rispondere alle esigenze locali;

CHE tuttavia, in alcuni casi, necessitano di precisazioni e prescrizioni più dettagliate e conformi alla vigente normativa di piano regolatore generale;

CHE in particolare, l'art. 1 deve assumere la seguente, più completa formulazione:

Art. 1 - «Validità delle norme» —

«Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del piano particolareggiato n. 9/F di esecuzione del PRG del Comune di Roma approvata con D.P.R. 16 dicembre 1965 e successive varianti generali approvata con D.M. 6 dicembre 1971, n. 4876»;

CHE la lettera c) dell'art. 4 «servizi pubblici di quartiere», va integrata così da assumere la seguente formulazione:

«Il piano particolareggiato determina la destinazione dei servizi di quartiere, dimensionati secondo gli indici stabiliti dalle norme tecniche di attuazione del PRG approvato 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 e dal D.M. 21 marzo 1970»;



CHE in merito al titolo 2° - zonizzazione - e, piu' in particolare, al Capo I zona residenziale semplice - la Sezione urbanistica, con la citata relazione 1 settembre 1975 n. 4200, aveva richiesto che il Capo stesso fosse integrato con l'aggiunta dell'articolo 6 bis formulato come segue:

«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 residenziali o non residenziali previste dal p.p.»;

CHE, al riguardo, il Comune ha fatto presente di ritenere l'art. 6 del Capo I già sufficientemente esplicativo nella sua stesura originaria in quanto le cubature non residenziali corrispondenti al 15% del volume totale realizzabile nel comprensorio di p.p. sono localizzate in isolati ben definiti, ubicati in zona con «destinazione d'uso misto» per cui 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 la precisazione richiesta dalla Sezione urbanistica ancorchè ovvia secondo la controdeduzione comunale sopra riportata, appare opportuna in quanto intesa a definire in modo certo la valutazione dei volumi non residenziali ammessi nelle zone residenziali semplici, e pertanto si ritiene conveniente adottare la proposta regionale di introdurre nelle norme di p.p. l'articolo 6 bis così formulato;

«I volumi non residenziali relativi alle destinazioni d'uso di cui ai precedenti articoli 5 e 6, dovranno essere computati ai fini del calcolo delle cubature residenziali secondo l'indice stabilito del piano particolareggiato per le zone residenziali semplici»;

CONSIDERATO, per quanto riguarda l'art. 8 - negozi nelle zone di distacco - che la Sezione urbanistica non aveva ritenuto ammissibile l'utilizzazione di parte dei distacchi per la costruzione di negozi - in quanto in contrasto con le norme tecniche di attuazione del PRG che prevedono l'utilizzazione di distacchi solo per realizzazioni aventi carattere di dipendenza dall'edificio primario - e aveva comunque ritenuto di non poter consentire costruzioni nei distacchi stante il grado di compromissione edilizia della zona;

CHE il Comune ha ribadito la validità della norma di piano a suo tempo proposta perchè «legata a precise scelte urbanistiche tendenti alla realizzazione di fasce continue di negozi» tanto piu' che sempre per il Comune «non sembra assistere il temuto contrasto» tra detta norma e l'art. 3/7 della normativa tecnica di PRG trattandosi, nella fattispecie, «di negozi che, parte integrante dell'edificio stesso, si protendono fino al confine», e quindi non di locali accessori;

CHE la normativa per i negozi risulta in effetti chiarita da quanto espresso in precedenza circa le percentuali volumetriche ammesse e pertanto la relativa norma di attuazione viene accettata nella formulazione originariamente indicata dal Comune;

CONSIDERATO, per quanto riguarda l'art. 10 - attività artigianali (zone residenziali con negozi) - che la Sezione urbanistica aveva ritenuto che le attività artigianali fossero da limitare a quelli di limitata entità;

CHE il Comune ha espresso l'avviso di non ritenere che le limitazioni ai soli casi di gestione familiare degli esercizi artigianali richieste dalla Sezione urbanistica, possano produrre vantaggi rilevanti e che la natura non molesta degli insediamenti è già prescritta nella stesura originaria dell'articolo;

CHE si ritiene accettabile il chiarimento del Comune che si debba trattare di attività artigianali di natura non molesta le quali, sia pur di limitata dimensione, abbiano caratteristiche conformi alla apposita regolamentazione di PRG.

CHE tale chiarimento induce a ritenere ammissibile - e, pertanto, a conservare nella formulazione proposta dal Comune - l'art. 12 anche per il quale la Sezione urbanistica aveva richiesto modifiche intese a limitare la realizzazione di locali da destinare all'attività artigianale;



CONSIDERATO, per quanto riguarda l'art. 13 - calcolo delle cubature - che la Sezione urbanistica, in relazione a quanto dalla stessa osservato in merito all'art. 10 aveva chiesto che dal testo dell'art. 13 medesimo (seconda riga) fosse soppressa la dizione «...ed attività artigianali...»;

CHE in merito al computo dei volumi afferenti alle attività artigianali di cui all'art. 10 delle norme, il Comune ha controdedotto facendo presente di ritenere tali attività in tutto assimilabili ai negozi e le relative cubature, pertanto, non computabili nella cubatura di cui agli indici di p.p., come, invece, richiesto dalla Sezione urbanistica;

CHE sempre in merito all'art. 13 il Comune ne ha proposto l'integrazione con il seguente comma, al termine dell'originaria versione:

«Nei casi di demolizione o ricostruzione di edifici muniti di licenza edilizia che, in base agli artt. 29, 30 e seguenti possono 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 e ai retrostanti locali artigianali dovrà essere calcolata nel conteggio totale dei volumi»;

CHE si conviene con quanto chiarito dal Comune nel ritenere computabili nelle cubature dei negozi le sedi di «attività artigianali che presentino affinità di gestione e di tipo di attività con gli esercizi commerciali e negozi», ma si ritiene necessario prescrivere che tale chiarimento sia esplicitato come segue nel testo dell'art. 13, alla seconda riga dopo il termine «artigianale»:

«...che presentino affinità di gestione di tipo di attività con gli esercizi commerciali e negozi»;

CHE, si conviene, altresì, con il Comune nell'integrare il testo dell'articolo stesso con l'aggiunta, al termine dell'originaria versione, del comma proposto e più sopra riportato.

CONSIDERATO, per quanto riguarda l'art. 15 - mutua posizione dei volumi residenziali e non residenziali - che la Sezione urbanistica regionale, in relazione al disposto di cui all'art. 2 delle norme tecniche di attuazione del PRG, aveva richiesto che detto art. 15 dovesse essere modificato come segue:

«I volumi residenziali dovranno essere distinti da quelli non residenziali di cui all'art. 14 mediante la separazione dei corpi di fabbrica»;

CHE circa tale richiesta, che prevedeva la distinzione tra volumi residenziali e non residenziali mediante la separazione dei corpi di fabbrica, il Comune ha controdedotto definendo l'originaria proposta dettata da «precise scelte di carattere urbanistico e di composizione architettonica, trattandosi oltre tutto, nella fattispecie, di volumi limitati e di zone modeste»;

CHE si prende atto delle precisazioni comunali con le quali, di massima, si concorda, ma appare, tuttavia opportuno che la norma sia, almeno parzialmente, corretta, perfezionandone il testo come segue:

«I volumi residenziali dovranno essere distinti da quelli non residenziali attribuiti in virtù del precedente articolo 14, mediante la separazione dei corpi di fabbrica, ovvero, nei casi in cui ciò non risulti realizzabile per motivi tecnici e di funzionalità dei manufatti, mediante la sovrapposizione dei volumi corrispondenti ai due modi d'uso, purchè 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».

CONSIDERATO, per quanto riguarda il Capo IV del testo di norme tecniche, che ha per titolo: «Isolati con progetto planovolumetrico unitario obbligatorio», che la Sezione urbanistica regionale, con la citata relazione n. 4200/1975, aveva richiesto la soppressione degli artt. 21-22-23-24-25 e 26 e ciò come conseguenza della soppressione del vincolo di edificazione mediante progetto planovolumetrico obbligatorio - richiesta nella relazione stessa - per alcuni isolati in zona F/1 ai quali fanno riferimento gli articoli di cui trattasi.



CHE il Comune di Roma ha concordato in merito alla soppressione di tali articoli, in relazione al venir meno dell'obbligo di progettazione planovolumetrica unitaria.

CHE, contrariamente a quanto espresso dalla Sezione urbanistica ed alla conforme controdeduzione comunale, è utile che non siano soppressi gli articoli da 21 a 26 delle norme di attuazione, poichè resta pur sempre la possibilità di regolare l'edificazione mediante progetto planovolumetrico unitario.

CONSIDERATO, per quanto concerne il titolo III - Edificazione - che nell'ultimo capoverso, penultima riga, dell'art. 29, il termine «potranno» va sostituito con «dovranno».

CHE in merito all'art. 32 - lotti minimi - la Sezione urbanistica non aveva ritenuto ammissibile l'edificazione, anche in casi particolari e già legalizzati da passaggi di proprietà operanti, su lotti di superficie inferiore a mq. 700 ed aveva, pertanto, richiesto la soppressione del 2° capoverso dell'art. 32 stesso che prevedeva in detti casi l'edificazione su lotti minimi di superficie fino a mq. 400.

CHE al riguardo, il Comune ha controdedotto proponendo la conferma del testo originario della norma in quanto la limitazione richiesta non è prevista dalla legge 5 agosto 1967, n. 765, il lotto minimo di mq. 400, consentito prima dell'adozione del p.p., risponde ad esigenze determinate dal frazionamento preesistente delle proprietà e consente, comunque, di realizzare la cubatura corrispondente agli indici di piano, infine, molti lotti di superficie superiore a mq. 700 sono stati ridotti a superfici inferiori a causa dell'ampliamento di sezioni stradali previste dal p.p. per cui la loro inedificabilità creerebbe all'interno del piano relitti di terreno non utilizzabili.

CHE è da accogliere, anche per motivi di equità, il punto di vista del Comune circa l'opportunità di consentire le previste eccezioni alle dimensioni minime dei lotti mantenendo, conseguentemente, invariato l'originario testo dell'articolo 32.

CONSIDERATO, per quanto concerne l'art. 35, che la Sezione urbanistica, con la citata relazione n. 4200/1975, con riferimento a quanto nella relazione stessa osservato in merito all'art. 8 delle NTA aveva richiesto che dal I capoverso - quarta e quinta riga dell'art. 35 stesso - dovesse essere soppresso il periodo «salvo quanto previsto dall'art. 8 delle presenti norme»;

CHE in relazione a quanto rappresentato in precedenza in merito all'art. 8, in riferimento a detto articolo, contenuto nel testo dell'art. 35, può essere mantenuto.

CONSIDERATO per quanto riguarda l'art.36, che il punto a) dello stesso va modificato come segue:

«a) i distacchi e la sagoma dei fabbricati dovranno osservare le prescrizioni contenute nell'art.3 - punti 10 e 11 - delle norme di P.R.G. e nell'art.9 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444»,restando inteso che le prescrizioni di cui al punto b) dello stesso art.36, anche se non hanno costituito oggetto di richieste di modifica da parte della Sezione urbanistica,devono intendersi adeguate a quelle di cui al punto a) sopra indicate per tutto quanto dovesse risultare in contrasto con esse.

CONSIDERATO che le varianti al P.R.G., che il presente piano particolareggiato comporta, indicate sulla tavola 1/3 - schema di p.p. - ed elencate alle pagg.9-10 e 11 della relazione tecnica, appaiono dettate da esigenze connesse alla «ristrutturazione» del comprensorio F1 del piano stesso ovvero inserite nello strumento urbanistico per adeguarlo a situazioni regolari preesistenti;

CHE tali varianti non risultano incidenti sui criteri informativi del vigente PRG e non sono soggette ad autorizzazione preventiva ai sensi dell'art. 1 della legge 1 giugno 1971, n. 291.

CHE esse appaiono pertanto ammissibili per quanto non in contrasto con le prescrizioni di cui al presente provvedimento.

CONSIDERATO che le fasi di attuazione del piano previste dal Comune stabiliscono un



ordine prioritario e contemporaneo per la realizzazione sia dei servizi pubblici primari (scuole materne e dell'obbligo, quindi i servizi assistenziali, commerciali e amministrativi) che delle infrastrutture principali (allargamento delle sedi stradali di quartiere, costruzione assi inter-quartiere, realizzazione di svincoli, completamento delle reti idriche e di fognatura) e per il reperimento di aree destinate a verde, con precedenza per le zone interessate da preesistenze archeologiche.

CHE dette fasi appaiono accettabili nel quadro di una previsione attuativa da svolgersi nei dieci anni di validità del piano decorrenti dalla data della sua approvazione, ma è opportuno che al riguardo il Comune, in considerazione delle degradate condizioni della zona, disponga con immediatezza e secondo un preciso ed organico programma finanziario, la realizzazione delle principali infrastrutture previste.

CHE si ritiene, altresì, opportuno raccomandare al Comune di evitare di subordinare dette realizzazioni ed eventuali situazioni di fatto che dovranno perciò essere risolte con la necessaria tempestività e con gli strumenti legislativi appropriati al fine di ottenere una sollecita disponibilità delle aree di uso pubblico.

CONSIDERATO, in merito alle opposizioni ed osservazioni presentate nei termini avverso le previsioni di piano, che si concorda - salvo che per il punto a) della osservazione n. 73 - con le relative controdeduzioni comunali di cui alla delibera della Giunta municipale n. 326 del 31 gennaio 1973.

CHE il Comune, infatti, nella valutazione delle opposizioni ed osservazioni risulta aver seguito, in prevalenza, l'indirizzo inteso ad evitare alterazioni degli elementi caratterizzanti del piano specie in materia di viabilità, ubicazione e consistenza delle aree pubbliche e la distribuzione degli indici volumetrici per l'edificazione residenziale.

CHE, invece, per quanto riguarda il punto a) della osservazione n. 73 (Sindacato Unione Lottisti) si concorda con la relativa controdeduzione comunale solo limitatamente a cinque dei sei isolati a cui fa riferimento l'osservazione stessa e ciò per le considerazioni già svolte in merito alle effettive difficoltà che, stante il grado di compromissione edilizia, verrebbero a frapporsi ad una esecuzione unitaria dei relativi comprensori.

CHE, al contrario, come già in precedenza chiarito, tali difficoltà non sussistono per il sesto isolato che si identifica con quello ricadente nel perimetro di accorpamento compreso tra la chiesa e la via Casilina e per il quale, quindi, valutazioni di carattere urbanistico inducono a ritenere necessaria la conferma delle previsioni di cui al p.p. adottato e cioè l'accorpamento, vincolato ad un progetto planovolumetrico, dei volumi risultanti dall'applicazione degli indici previsti (0,54 mc/mq. residenziali e 0,38 mc/mq. non residenziali) all'intera area di proprietà (mq. 39.400 circa) con l'impegno della cessione gratuita al Comune delle aree destinate dal p.p. a servizi pubblici di quartiere.

CHE infatti l'isolato interessato dall'accorpamento nonché le aree con destinazione pubblica ad esse contigue per le quali viene proposta la classificazione in zona F/1 e M/3 in variante al PRG dopo lo stralcio dal vincolo della legge 18 aprile 1962, n. 167 operato dal Comune in sede di piano di zona n. 27 bis già approvato, potranno consentire oltre ad un rapido reperimento di aree per uso pubblico anche una edificazione articolata secondo una previsione progettuale esecutiva a carattere unitario che molto opportunamente potrà inserirsi in quel difficile processo di ristrutturazione urbanistica che dovrà essere avviato nella località «Giardinetti» col presente p.p.

CHE l'esecuzione unitaria, inoltre, consentirà la realizzazione di edifici con una caratterizzazione architettonica che potrà contribuire alla auspicabile riqualificazione edilizia della zona;

CHE, pertanto, la parte dell'oss.n. 73 riguardante l'area in questione va respinta in difformità alle controdeduzioni comunali;



CHE per quanto riguarda, infine, le altre richieste contenute nella stessa osservazione, si concorda con le relative controdeduzioni del Comune;

CONSIDERATO, in merito alle istanze direttamente presentate alla Regione Lazio successivamente all'invio del piano da parte del Comune, che per l'istanza presentata dalla Soc. immobiliare «Le case belle» valgono le determinazioni assunte in merito al punto a) della osservazione-opposizione n. 73;

CHE in merito alla istanza della Sig.ra Annunziata Migliorelli - intesa ad ottenere l'adozione di «criteri urbanistici adeguati alla reale situazione dei luoghi e, nei limiti delle vigenti disposizioni, che vengono suddivisi con equità gli oneri sociali derivanti da una organica strutturazione della zona» - si rileva che il terreno di proprietà dell'istante ricade nell'area di maggiore estensione destinata a verde dal p.p. 9/F al fine di salvaguardare alcune preesistenze di carattere archeologico monumentale e che la stessa zona inoltre è interessata da alcune fasce di terreno con vincolo assoluto di inedificabilità.

CHE l'ubicazione delle preesistenze da salvaguardare, ed il tracciato delle fasce vincolate, non sembrano consentire all'interno del comprensorio a verde in questione la creazione di zone con diversa destinazione in quanto queste verrebbero a determinare soluzioni di continuità pregiudizievoli del quadro ambientale proposto per il comprensorio stesso;

CHE l'istanza, va, pertanto, respinta;

CONSIDERATO, infine, per quanto riguarda l'istanza del Sig. Giuseppe Triggiani, che, avendo il Comune di Roma già autonomamente provveduto alla correzione sui grafici dell'errore in essa segnalato, l'istanza stessa non dà, in questa sede luogo a provvedere;

VISTO il voto n. 30/6 emesso dalla I Sezione del Comitato tecnico consultivo regionale nell'adunanza del 13 febbraio 1982;

#### DELIBERA

Con le modifiche, le prescrizioni 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. 9/F di esecuzione, in variante, del vigente piano regolatore generale di Roma per la località «Giardinetti», adottato dal Comune interessato con deliberazione della Giunta municipale 25 novembre 1970, n. 6367 ratificata dal Consiglio comunale con deliberazione 26 gennaio 1971, n. 538.

Per l'inizio e l'ultimazione delle espropriazioni sono fissati, rispettivamente, i termini di due e di 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 ed all'Assetto del Territorio, consiste nei seguenti elaborati ed atti:

- Tav. 1 - scala 1:10.000: Schema di piano particolareggiato;
- Tav. 2 - scala 1:2.000: Planimetria catastale-zonizzazione;
- Tav. 3 - scala 1:2.000: Planimetria catastale delle aree pubbliche;
- Tav. 4 - scala 1:2.000: Rete viaria;
- Tav. 5 - Norme tecniche di attuazione;
- Tav. 6 - Elenchi catastali delle proprietà;
- Tav. 7 - Relazione di previsione delle spese;
- Tav. 8 - Relazione tecnica;
- Tavola in scala 1:500 «Particolare nodo funzionale»;
- Delibera Giunta municipale 31 gennaio 1973, n. 326 contenente le controdeduzioni



comunali alle osservazioni-opposizioni presentate dai privati;

Tav. 2 in scala 1:2000 allegata alla predetta delibera Giunta Municipale n. 326/1973;

Delibera Giunta municipale 13 aprile 1977, n. 2602 contenente le controdeduzioni comunali alle modifiche proposte dalla Regione;

Tav. 2A in scala 1:2000 allegato «A» alla predetta delibera Giunta Municipale 2602/1977.

La presente delibera sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione.

(omissis)

IL SEGRETARIO

F.to: Dott. Saverio Guccione

IL PRESIDENTE

F.to: Giulio Santarelli

Copia conforme all'originale

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

La Commissione di controllo sugli atti dell'Amministrazione Regionale ha consentito

l'ulteriore corso nella seduta del 30 MAR. 1983 con verbale n. 584/224

Roma, li 14 APR. 1983

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Dr. PAOLO FRANCARDI

