

3



Prot. Serv. Deliberazioni n. 2929/77

☩ S. P. Q. R.

# COMUNE DI ROMA

## ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA MUNICIPALE

(SEDUTA DEL 13 APRILE 1977)

L'anno millenovecentosettantasette, il giorno di mercoledì tredici del mese di aprile, alle ore 10,15, 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 MANCINI 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. 16 Assessori.

Assenti giustificati: gli Assessori Antonio Pala e Franca D'Alessandro Prisco.

Assiste il sottoscritto Segretario Generale Dott. Guglielmo Iozzia.

(OMISSIS)

### DELIBERAZIONE N. 2602

#### **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. 9/F « Giardinetti » di cui alla deliberazione della Giunta Municipale n. 6367 del 25 novembre 1970.**

Premesso che, con deliberazione ad urgenza della Giunta Municipale n. 6367 del 25 novembre 1970, ratificata dal Consiglio Comunale con atto n. 538 del 26 gennaio 1971, in esecuzione e in variante del P.R.G. approvato con D.P.R. 16 dicembre 1965, è stato adottato il p.p. 9/F relativo al territorio compreso tra la Via Casilina, il G.R.A. e la Nuova Città Universitaria, in località « Giardinetti »;

Che, in ottemperanza 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, per il periodo di giorni 30 correnti dal 20 ottobre 1971 al 19 novembre 1971;

Che, nel periodo suindicato e nei trenta giorni susseguenti alla pubblicazione, sono state prodotte complessivamente n. 139 opposizioni ed osservazioni alle quali è stato controdedotto con deliberazione della Giunta Municipale n. 326 del 31 gennaio 1973;

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 19 ottobre 1973, con nota 6781 prot. U.P.R.G.;

Che la Regione Lazio in data 17 settembre 1975, con nota n. 4860 dell'Assessorato all'Urbanistica, ha comunicato il parere favorevole condizionato a numerose modifiche

e integrazioni, secondo quanto rappresentato dalla Sezione Urbanistica Regionale con relazione n. 4200 del 1° settembre 1975;

Che gli atti relativi alle modifiche come sopra proposte dalla Regione Lazio sono stati pubblicati, unitamente a tutti gli altri provvedimenti, elaborati e documenti facenti parte integrante del piano particolareggiato di che trattasi, ai sensi degli artt. 15 e 16 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967, n. 765, dal 7 aprile a tutto il 6 maggio 1976;

Che nel periodo suindicato e nei trenta giorni susseguenti non sono state prodotte osservazioni e opposizioni;

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 di controllo propone l'introduzione;

Considerato infine che allo scopo di offrire il più largo e concreto apporto alla compiuta e migliore definizione del piano, si è ritenuto di dover esprimere l'avviso dell'Amministrazione Comunale anche su un esposto pervenuto fuori termine alla Regione e da questa rimesso al Comune con invito ad esprimere il proprio avviso;

Avuti presenti i pareri espressi dalla Commissione Consiliare Permanente per l'Urbanistica nelle sedute del 6 e 10 dicembre 1976;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 538 del 26 gennaio 1971, con la quale è stata conferita alla Giunta Municipale la delega a provvedere agli ulteriori atti relativi al p.p. n. 9/F Giardinetti, 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 formulare — in conformità ai pareri resi dalla Commissione Consiliare Permanente per l'Urbanistica — le seguenti controdeduzioni alle proposte di modifica al p.p. 9/F - Giardinetti avanzate dalla Regione del Lazio, con lettera dell'Assessorato all'Urbanistica n. 4860 del 17 settembre 1975, secondo quanto rappresentato dalla Sezione Urbanistica Regionale con la relazione n. 4200 del 1° settembre 1975.

##### 1) Zonizzazione (Pag. 5 della relazione regionale)

Per quanto riguarda l'eliminazione del perimetro d'accorpamento ed il vincolo di PLV sull'isolato compreso tra la chiesa e la Via Casilina si fa presente che l'isolato in questione era compreso nel piano di zona ex lege 167 n. 27 (Giardinetti); in sede di elaborazione del P.P. 9/F, nel 1969, si sono effettuati alcuni stralci al suddetto piano di zona per le ragioni esposte nella controdeduzione all'opposizione n. 2. I proprietari dell'appezzamento di terreno di cui trattasi (di mq. 39.400) si impegnarono con atto d'obbligo a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree destinate a strade e servizi (pari a mq. 29.400) in cambio di una cubatura edificabile in base ad un indice di 0,92 mc x mq (0,54 residenziale + 0,38 non residenziale) esteso all'intera proprietà per un totale di mc. 36.200 circa (21.200 mc. residenziali + 15.000 non residenziali). La trattativa appariva conveniente per l'Amministrazione Comunale in quanto si veniva in possesso gratuitamente di un'area consistente per servizi scolastici, evitando il lungo iter di espropriazione.

Prima del vincolo ex lege 167 il terreno in questione, secondo il P.R.G. adottato nel 1962, era destinato parte a verde e parte a servizi di quartiere M3. Il piano di zona 27

prevedeva l'edificabilità residenziale del 50% circa del terreno, confermando sulla restante parte la destinazione a M3 con relative strade di servizio.

Con l'art. 16 della legge 167 era data inoltre ai privati, in base alle condizioni stabilite dalla stessa legge, la possibilità di edificare in proprio. Per cui lo stralcio effettuato teneva conto anche di questa possibilità.

Nel 1971 entrò in vigore la legge 865 che abolì l'art. 16 della legge 167 ed introdusse norme di esproprio che non resero più conveniente, per l'Amministrazione, la cessione dell'area in rapporto alla consistente cubatura realizzabile dai privati. L'opposizione n. 2 fu parzialmente accolta in base a queste considerazioni.

Non appare quindi giustificata la reintroduzione del perimetro d'accorpamento che ripristinerebbe la possibilità di edificare 36.200 mc. contro i 15.000 attuali. Appare, invece, opportuno, per consentire un controllo architettonico tramite una progettazione unitaria, la sovrapposizione del vincolo di PLV, richiesto dal parere regionale nella parte destinata a R1, trattandosi di area completamente libera.

Inoltre, per permettere l'edificazione di un'aliquota di volume destinata ad attività commerciali (prevista dal P.P. nella misura del 15% della cubatura totale), appare opportuno introdurre una percentuale del 5% prevista dalle norme per questo tipo di attività.

Ciò per lasciare alla piazza sulla quale si affaccia il lotto, il carattere previsto dal P.P. stesso.

Pertanto, in base alle considerazioni svolte, l'edificazione sul lotto deve intendersi vincolata dal PLV con indice 1,5 globale. All'interno del volume afferente a tale indice sarà ammesso un volume per attività commerciali pari al 5% dello stesso totale.

## 2) *Viabilità* (Pag. 8 della relazione regionale).

Per quanto riguarda i rilievi sul dimensionamento dei parcheggi, anche in considerazione della presenza della linea metropolitana, si precisa che nel calcolo dei parcheggi si è tenuto conto della possibilità di utilizzare la sede stradale non impegnata dalle corsie di traffico, come risulta dall'elaborato grafico n. 4 Viabilità (cfr. legenda con le tipologie delle sezioni stradali); inoltre in corrispondenza delle stazioni della linea metropolitana sono stati previsti vasti spazi aggiuntivi rispetto al fabbisogno della zona. Comunque (data la estrema dinamica della realtà della zona) si concorda con la prescrizione regionale di inserire altri spazi per parcheggi in sede di progettazione esecutiva degli edifici pubblici.

## 3) *Servizi di quartiere* (pag. 8 della relazione regionale).

Si concorda con la opportunità di integrare i servizi previsti dal P.P. anche considerando che alcune aree risultano allo stato attuale compromesse da edilizia abusiva. Pertanto sono stati inseriti circa 9.000 mq. nella vasta zona verde a sud del Castello Cenci, contigua al servizio annonario, e 2.000 mq. nell'isolato attualmente occupato dall'Istituto San Antonio sulla Via Casilina, destinato dal P.P. a servizi sanitari e amministrativi. Le due aree aggiunte saranno destinate ad asili nido e scuola materna.

Per quanto riguarda l'M2 inserita nel P.P. si precisa che l'area corrisponde ad un edificio già realizzato con licenza (vedi opposizione n. 38) e destinato attualmente (per la maggior parte) a scuola materna, gestita dall'Istituto Suore Mercedarie del S.S. Sacramento.

## 4) *Edilizia non residenziale* (pag. 12 della relazione regionale).

Per quanto riguarda l'integrazione dei conteggi relativi alla cubatura non residenziale, si precisa che gli isolati sui quali si applica la possibilità di edificare tale tipo di

cubatura, in seguito alla trasformazione della destinazione di alcuni isolati da P.L.V. in R/1 (indici di fabbricabilità 1,5 residenziale semplice) assommano a mq. 192.985. La cubatura non residenziale ammessa dalle norme è pari al 15% della cubatura totale, cioè 15% di un milione 456.368 = mc. 218.445.

La cubatura massima non residenziale edificabile risulterebbe  $192.985 \times 1,5 =$  mc. 289.477. Questo solo nel caso che la zona fosse costituita da tutti lotti superiore a 10.000 mq., ma tenendo presente l'estrema compromissione edilizia della zona e la frammentazione delle proprietà appare più realistico ipotizzare un indice medio di 0,8 mc/mq., per cui la cubatura risultante sarebbe mc. 154.388.

Il volume ammesso per i negozi è 5% di 1.456.368 = 72.808,40.

Quello previsto dal p. p. risulta ml. 994 x 12 (profondità media) = 11.920 mq x 3,30 = 39.336 mc.

Quindi abbiamo una previsione per difetto di 33.472 mc.

5) *Osservazione n. 73 - Sindacato Unione Lottisti* (pag. 12 della relazione regionale).

Si concorda col parere regionale per quanto riguarda la reintroduzione del vincolo di P.L.V. sul lotto libero di fronte alla chiesa, alle condizioni peraltro specificate nella controdeduzione al parere regionale nel paragrafo « zonizzazione »: indice globale 1,5 esteso alla sola area edificabile privata secondo le specificazioni di cui al paragrafo « zonizzazione ».

E' sottinteso, inoltre, che gli edifici scolastici saranno progettati unitariamente secondo la prassi seguita normalmente dai competenti Uffici Tecnici del Comune di Roma, senza vincolare questo tipo di progettazione al carattere architettonico ed all'iter dell'edilizia privata.

Pertanto si ritiene che la parte dell'osservazione n. 73 riguardante l'area in questione debba essere respinta, limitatamente alla richiesta di eliminazione del P.L.V., ma non alla riduzione della cubatura.

Per quanto riguarda le istanze presentate direttamente alla Regione (pag. 14 relazione regionale) non si concorda con la risoluzione adottata nei riguardi della Soc. Imm.re « Le Case Belle » per le considerazioni precedentemente svolte. Pertanto l'Amministrazione Comunale ritiene di non reintrodurre il perimetro di accorpamento e rimanda alla decisione presa nel paragrafo « zonizzazione ».

Si concorda invece con il parere regionale espresso nei confronti dell'istanza della sig.ra Annunziata Migliorelli.

6) *Norme tecniche di attuazione* (pag. 15 della relazione regionale).

Art. 1 - Validità delle norme: si concorda con l'integrazione richiesta - per cui l'articolo risulterebbe così variato:

« Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del piano particolareggiato n. 9/F di esecuzione del P.R.G. del Comune di Roma approvato con D.P. il 16 dicembre 1965 e successiva variante generale approvato con D.M. 6 dicembre 1971 n. 4876 ».

Art. 4/C - *Zone a servizi pubblici di quartiere* (pag. 15 della relazione regionale).

Si ritiene che, conformemente a quanto proposto dalla Regione, 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., approvata 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. 15 della relazione regionale).

In relazione all'art. 6 (zone residenziali semplici) si ritiene che esso sia già sufficientemente esplicativo nella stesura originaria, facendo presente che, come verrà 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.

Art. 8 - *Negozi nelle zone di distacco (zone residenziali con negozi)* - (pag. 16 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 pedonale 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 specifico (2° comma, pag. 13) 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, come specificato nel paragrafo « Edilizia non residenziale » è pari al 5% di 1.456.368 mc. residenziali = mc. 72.818, mentre il P.P. prevede una cubatura massima di 39.336 mc. 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 non appaiono rilevanti i vantaggi scaturenti da un siffatto sistema di gestione.

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 all'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 al parere 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. 29 e 30 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. 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 ».

Art. 15 - *Mutua posizione dei volumi residenziali e non residenziali.*

Si ritiene opportuno mantenere inalterato il testo originario in quanto la norma è dettata da precise scelte di carattere urbanistico e di composizione architettonica, trattandosi oltretutto nella fattispecie di volumi limitati e di zone modeste.

CAPO IV - *Isolati con progetto planivolumetrico unitario obbligatorio.*

Conformemente al parere regionale sono aboliti gli artt. 21, 22, 23, 24, 25, 26.

Art. 29 - *Fabbricati esistenti con licenza in base alla tipologia dei villini.*

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

Art. 32 - *Lotti minimi* (pag. 17 della relazione regionale).

Non si ritiene di dover modificare l'art. 32 (lotti minimi) nel senso indicato dalla Regione per i seguenti motivi: non risulta che la legge 6 agosto 1967, n. 765 riporti la limitazione richiesta dalla Regione stessa; 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 maggior parte di essi — all'interno del P.P. — risulterebbero inedificabili, costellando il territorio di « relitti » che vanificherebbero gli obiettivi stessi del piano.

Art. 35 - *Costruzioni accessorie.*

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

Art. 36 - *Distacchi ed inclinate.*

Concordando con il parere della Regione, il punto a) dell'art. 36 sarà 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 ».

7) *Esposto del Sig. Triggiani Giuseppe.*

L'esposto è stato presentato il 24 luglio 1975 direttamente alla Regione Lazio, che lo ha restituito all'Amministrazione Comunale con preghiera di esprimere il parere in merito.

Il ricorrente chiede la soppressione del vincolo di rispetto della viabilità che delimita un isolato di forma triangolare, ubicato lungo Via di Carcaricola di fronte alla stazione della Metropolitana prevista dal P.P.

Tale richiesta è giustificata dalla soppressione del vincolo di P.L.V. effettuata per accogliere numerose opposizioni dei cittadini della zona.

In seguito a tale soppressione l'edificabilità dell'isolato si è ridotta notevolmente passando da zona mista (con indice di 2,09 residenziale più 1,5 non residenziale) a zona residenziale semplice con indice 1,5.

Si ritiene che il vincolo di rispetto, sovrapposto alla zona edificabile per ampliare le aree destinate a parcheggi, non abbia più motivo di permanere e va rilevato che non è stato eliminato dai grafici per puro errore di omissione materiale.

La correzione è stata pertanto riportata nel grafico allegato alle presenti controdeduzioni;

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

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

( O M I S S I S )

IL PRESIDENTE

F.to: G. C. ARGAN

L'ASSESSORE ANZIANO

F.to: A. BENZONI

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to: G. IOZZIA

La deliberazione è stata pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune dal **17 APR. 1977**  
al ..... e non sono state prodotte opposizioni.

Inviata alla Regione il **21 APR. 1977**

*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**