

✚ S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA MUNICIPALE

L'anno millenovecentosessantotto, il giorno otto del mese di maggio, alle ore 11, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Municipale di Roma così composta:

1 SANTINI Dott. RINALDO	<i>Sindaco</i>	10 MEROLLI AVV. CARLO	<i>Assessore effett.</i>
2 GRISOLIA AVV. DOMENICO	<i>Assessore deleg.</i>	11 CRESCENZI Dott. CARLO	» »
3 TABACCHI Dott. ATTICO	<i>Assessore effett.</i>	12 FRAJESE Prof. ANTONIO	» »
4 AGOSTINI Rag. GERARDO	» »	13 PALA ANTONIO	» »
5 BUBBICO AVV. MAURO	» »	14 MARTINI LUIGI	» »
6 ROSATO Dott. CARLO	» »	15 DI SEGNI Dott. ALBERTO	<i>Assessore suppl.</i>
7 SAPIO Rag. LUIGI	» »	16 REBECCHINI AVV. FRANCESCO	» »
8 MAMMI Dott. OSCAR	» »	17 CABRAS Dott. PAOLO	» »
9 MUU CAUTELA Dott. MARIA	» »	18 CAPUTO GASPARINO	» »

Presenti: l'On. Sindaco e n. 14 Assessori.

Assenti giustificati: gli Assessori Domenico Grisolia, Luigi Sapio e Luigi Martini.

Assiste il sottoscritto Segretario Generale reggente Prof. Giuseppe Gagliani Caputo.

(OMISSIS)

DELIBERAZIONE N. 2960

Piano particolareggiato n. 3-F in variante al Piano Regolatore Generale, approvato con D. P. R. 16 dicembre 1965 e di esecuzione del territorio compreso tra il Grande Raccordo Anulare, l'Autostrada del Sole e la Via Tuscolana (località La Romanina).

Premesso che, ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata con legge n. 765 del 6 agosto 1967, nonché della legge 25 giugno 1865, n. 2359, è stato elaborato il piano particolareggiato n. 3F in variante del P.R.G. approvato con D.P.R. 16 dicembre 1965, e di esecuzione della zona compresa tra il Grande Raccordo Anulare, l'Autostrada del Sole e la Via Tuscolana;

Che tale piano particolareggiato, avente, per oggetto il comprensorio de « La Romanina », è stato studiato anche in funzione dei suoi interscambi con le zone limitrofe: la M/1 (città universitaria) a Nord, la M1 (Italcable) ad Est, la F/1 (Casal Morena) a Sud-Est, la F/1 a Sud;

Che il comprensorio de « La Romanina » comprende cinque zone a diverse destinazioni:

- 1) la zona F/1 (ristrutturazione urbanistica), aree parzialmente edificate di ha. 59, 6;
- 2) la zona M/3 (attrezzature di servizi pubblici di quartiere) di ha. 5;
- 3) la zona N (parco pubblico) di ha. 27,5;
- 4) la zona G/2 (parco privato) di ha. 4;
- 5) la zona F/2 di ha. 27,4;

Che la situazione catastale del comprensorio appare singolare, in quanto il Comune di Frascati, maggiore proprietario dell'area destinata dal P.R.G. ad F/1, ha, a suo tempo, suddiviso il territorio, previa lottizzazione, assegnandolo con diritti di usi civici ad ex combattenti e, nel corso degli anni, confondendo lo stato giuridico reale con quello di proprietà, i singoli assegnatari hanno eseguito delle subcessioni di diritti delle aree loro assegnate, sulle quali, infine, sono stati costruiti dei fabbricati privi di licenza comunale;

Che nel comprensorio suddetto si trovano costruzioni abusive da 1 a 4 piani, sorte in aree destinate dal P.R.G. a zone F/1, F/2, M/3 ed N, prive, spesso, dei requisiti richiesti dalla normativa vigente e di scarsa qualità edilizia;

Che esistono anche edifici, sempre abusivi, conformi a tutte le norme della buona esecuzione e della regolamentazione vigente nell'anno della loro edificazione ed, in alcuni casi, soddisfacenti anche dal punto di vista estetico;

Che l'attuale tessuto urbano, nella quasi totalità è scandito da strade non asfaltate di larghezza variabile, mai superiore a ml. 6, totalmente prive di marciapiede, di fogne ed in parte di illuminazione;

Che la rete idrica è, peraltro, priva di allaccio, essendo questo subordinato alla costruzione della rete di fognatura;

Che è stata impiantata una rete elettrica provvisoria;

Che l'acquedotto Felice attraversa il comprensorio nelle zone F/1 ed F/2 con direzione sud-ovest, nord-est;

Che, ad eccezione di una scuola elementare, peraltro sistemata in locali non idonei presi in affitto, la zona è assolutamente priva di servizi pubblici di quartiere e presenta una limitata attività commerciale privata;

Che l'obiettivo dell'intervento non è stato semplicemente il reperimento di aree per servizi e verde e la definizione della funzione specifica di ogni singola area vincolata, ma anche quello di proporre una nuova struttura urbanistica organica e razionale;

Che, tenendo conto della situazione preesistente, là dove si è riconosciuta una certa validità funzionale, si è intervenuti sia nella maglia viaria, con nuovi tracciati e sezioni stradali, in modo da ottenere una gerarchizzazione della stessa ed una caratterizzazione in ordine all'ubicazione degli elementi principali del quartiere, e al tessuto edilizio in sede di lottizzazione;

Che, per quanto attiene alla viabilità, il comprensorio oggetto del presente p. p. risulta tangente ad ovest con il G.R.A. ed a sud con la Via Tuscolana;

Che, attualmente, il collegamento con il resto della città avviene a mezzo della suddetta Via Tuscolana, sulla quale si immette a livello della viabilità interna del comprensorio, provocando intralcio al traffico extraurbano;

Che il piano particolareggiato prevede, invece, di potenziare la Via Tuscolana e svincolarla interamente dal traffico locale, mantenendo per essa, esclusivamente il carattere di arteria di traffico extraurbano Roma-Frascati, ricollegandosi a monte degli insediamenti residenziali con la Via Anagnina, che, solo da questo punto in poi, verso Grottaferrata, assumerà carattere extraurbano, in alternativa all'autostrada degli Acquedotti;

Che, nel presupposto di creare un quartiere il quale, pur essendo autosufficiente, sia opportunamente integrato con le zone circostanti, si è progettato un asse inter quartiere con le caratteristiche di strada di scorrimento veloce, il quale, passando sotto la Via Tuscolana e collegandosi ad essa con rampe in entrata ed in uscita unisce il comprensorio con l'insediamento E/1 a Sud, indi, dopo aver lambito il centro del quartiere prosegue al limite dell'Italcable verso l'insediamento M/1 della città universitaria;

Che le aree destinate ai servizi dal P.R.G. risultano inferiori al fabbisogno minimo della popolazione futura prevista dal p.p., incrementata dagli attuali insediamenti abusivi in zona N ed M/3, fabbisogno calcolato in base alla tabella D del testo aggiornato delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.;

Che tale carenza è aggravata dalla compromissione di alcune di queste aree ad opera di edifici abusivi già costruiti;

Che è stato, quindi, necessario reperire nuove estensioni di terreno in zone F/1, F/2, ed N, per un totale di circa 25.000 mq.

Che l'acquisizione di quota parte di aree a servizi e strade ricadenti in zona F/2 avverrà con le modalità di cui agli artt. 28 e 29 delle norme tecniche di p.p.;

Che, per quanto riguarda le aree M/3 di P.R.G. compromesse da costruzioni abusive esistenti, si è reputato di confermarle come aree di riserva per servizi;

Che le aree destinate a verde pubblico dal P.R.G. risultano superiori al fabbisogno minimo della popolazione futura prevista dal p.p.;

Che, relativamente alla zonizzazione, il volume residenziale edificabile V-e (ottenuto moltiplicando le aree libere con destinazione F1X 1, 2, indice di fabbricabilità territoriale corrispondente alla densità di 150 ab/ha) è stato diviso per la superficie fondiaria di piano particolareggiato e si è ottenuto un indice medio di edificabilità;

Che tale indice non è stato attribuito uniformemente a tutti gli isolati, ma articolati in 1,5-1,8-2,09, è stato attribuito in funzione del grado di compromissione degli stessi, allo scopo di avvicinare, senza alterare i pesi globali demografici ed edilizi, le nuove volumetrie alle preesistenti, costruite secondo norme che ammettevano indici notevolmente più alti;

Che il procedimento sopradescritto è stato corretto con criteri prevalentemente urbanistici per non confermare l'attuale casuale tessuto edilizio. Si sono, ad esempio, attribuiti degli indici più bassi agli isolati, che a parità di compromissione si trovano in posizione periferica rispetto al centro del quartiere;

Che il volume non residenziale, pari al 15% del volume residenziale, previsto dalle norme tecniche del P.R.G. approvato il 16 dicembre 1965 è stato attribuito, in parte, ad alcuni isolati più compromessi del quartiere graduando secondo 3 indici 0,5-0,8-1,5, rispettivamente, per lotti superiori a 3.000 mq., 5.000 mq. e 10.000 mq., ed, in parte, su un unico isolato centrale, al fine di incentivare, nel primo caso, tramite premi di cubatura per accorpamenti di volumi progettati unitariamente, la sostituzione dell'attuale edilizia ed avviare, specie nel secondo caso, il processo di riqualificazione, oltre a caratterizzare in senso commerciale e direzionale (a livello di quartiere) il centro del quartiere;

Che le destinazioni d'uso per le singole zone di p.p. sono specificate nelle norme tecniche allegate ed articolate in:

a) *Zone residenziali semplici*, in cui è ammesso solo il volume relativo all'edilizia residenziale;

b) *Zone residenziali con negozi*, sono ammesse destinazioni d'uso per attività commerciali e simili al piano terra al di fuori della cubatura consentita per la residenza;

c) *Zone con destinazione d'uso mista*, in cui sono consentiti i due modi d'uso residenziale. Il volume costruibile corrisponde alla somma dei due indici per la residenza e per le attività non residenziali;

d) *Zona con progetto planovolumetrico*: il disegno della viabilità principale individua un isolato centrale del quartiere. Il progetto planovolumetrico degli edifici che nell'isolato stesso sorgeranno corrispondenti all'indice di 2,09 mc/mq. più 1,5 mc/mq. di volume non

residenziale caratterizza il centro della Romanina rispetto al resto del comprensorio e crea un fulcro di interesse architettonico e commerciale. L'isolato è suddiviso ai fini della attuazione in 4 subisolati, onde facilitare gli accorpamenti dei proprietari dei lotti con la riduzione delle dimensioni imposte. Una siffatta decisione è stata consigliata dalla esistenza di aree completamente libere (2 subisolati) nelle quali l'accorpamento è più facile rispetto al rimanente del complesso. Il disegno urbanistico individua tre quinte di costruzioni parallele all'arteria di penetrazione e con scarti successivi, edifici che recingono una vasta zona di verde privato percepibile dall'asse del quartiere. Negozi e centri di attrazione, collegati da strade pedonali in parte coperte e snodantisi nel verde, completano il contesto collegandolo nel contempo con la zona a servizi che fa parte dell'isolato. L'attuazione del planovolumetrico avverrà con le modalità di cui agli artt. 22 e 23 delle norme tecniche di p.p.;

Che l'ammontare della spesa presunta per la realizzazione delle opere prevista dal p.p. n. 3/F, calcolato su dati e progetti di massima è di L. 7.576.000.000, giusta specifica in merito di cui alla relazione finanziaria allegata;

Che, per quanto attiene all'attuazione del piano, l'intervento sarà attuato gradualmente in ordine alla realizzazione dei servizi pubblici prioritari e delle infrastrutture principali, per avviare il processo di ristrutturazione e conferire al quartiere un minimo standard di funzionalità;

Che la prima fase relativamente ai servizi, prevede la realizzazione delle scuole materne e d'obbligo, quindi successivamente i servizi di tipo assistenziale, commerciale ed amministrativi;

Per le chiese i programmi sono demandati alla Pontificia Opera per la preservazione della Fede;

Che, per quanto riguarda le infrastrutture, le fasi prevedono prioritariamente la sistemazione dell'asse del quartiere ed il completamento della rete idrica e la fognatura. Le fasi successive interessano la realizzazione degli assi secondari dei parcheggi e dei percorsi pedonali e ciclabili;

Che il verde pubblico sarà realizzato dando la priorità a quelle zone che per la presenza di preesistenze archeologiche e per la loro particolare ubicazione richiedono l'intervento immediato ai fini della salvaguardia e del soddisfacimento delle attività del tempo libero dei giovani di età inferiori ai 13 anni e dei bambini. Quindi saranno realizzate le attività sportive per le classi di età superiori ai 13 anni;

Che le opere previste nel presente piano particolareggiato dovranno essere realizzate entro 10 anni dalla data di emissione del relativo decreto di approvazione;

Che il presente piano particolareggiato costituisce variante alle previsioni del P.R.G. del 16 aprile 1965 ed alla variante di P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale il 17 ottobre 1967 per quanto riguarda:

- a) la fascia di rispetto al G.R.A. profonda ml. 50, trasformata da F/1 in zona N;
- b) parte di zona F/2 già edificata trasformata in F/1 mantenendo l'indice di fabbricabilità di 0,8 mc./mq. della zona F/2;
- c) parte di zona F/1 lungo la Via Tuscolana, trasformata in zona N.

La nuova destinazione è giustificata dalla limitata profondità dei lotti e, peraltro, dalla necessità di mantenere lungo la Via Tuscolana una fascia inedificabile;

- d) frangia di zona N trasformata in zona F/1 conseguentemente alla regolarizzazione di un isolato;

Che il tutto deve essere sottoposto al Consiglio Superiore dei LL. PP. con sede presso il Ministero dei Lavori Pubblici per l'esame di merito e per il suo parere, onde possa provocarsi da parte della competente autorità statale l'approvazione del p. p. suddetto e la decisione sulle eventuali opposizioni;

Considerato che la questione in argomento è stata iscritta all'ordine del giorno del Consiglio Comunale;

Che peraltro il Consiglio stesso non tornerà a riunirsi prima della fine del corrente mese;

Che, data la necessità e l'urgenza di provvedere, ricorrono gli estremi di cui all'articolo 140 della legge comunale e provinciale, T. U. 4 febbraio 1915, n. 148;

LA GIUNTA MUNICIPALE

assumendo i poteri del Consiglio Comunale ai sensi del precitato articolo 140, delibera, subordinatamente all'autorizzazione del Ministero dei LL. PP. ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967, n. 765, di adottare e successivamente, presentare alla superiore approvazione il piano particolareggiato n. 3/F in variante al P.R.G. approvato con D.P.R. 16 dicembre 1965 e di esecuzione della zona compresa tra il Grande Raccordo Anulare, l'Autostrada del Sole e la Via Tuscolana.

Il piano particolareggiato comprende: una relazione tecnica, una planimetria in scala 1:10.000 contenente le previsioni di P.R.G. approvato con D.P.R. 16 dicembre 1965, una planimetria in scala 1:10.000, contenente le previsioni di P.R.G. approvato con D.P. 16 dicembre 1965 e aggiornato secondo la variante di P.R.G. adottata il 17 ottobre 1967, uno schema di piano particolareggiato da cui risultano le indicazioni di variante al vigente P.R.G. in scala 1:10.000, una planimetria catastale e di zonizzazione in scala 1:2.000, un planovolumetrico in scala 1:1.000, una planimetria catastale delle aree pubbliche in scala 1:2.000, una planimetria relativa alla rete viaria in scala 1:2.000, le norme tecniche di attuazione, gli elenchi catastali delle proprietà vincolate e la relazione finanziaria.

La spesa di L. 7.576.000.000 graverà gli appositi stanziamenti da iscriversi nei bilanci degli esercizi futuri da finanziarsi mediante l'assunzione di mutui.

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

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE

F.to: R. SANTINI

L'ASSESSORE ANZIANO

F.to: A. TABACCHI

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE

F.to: G. GAGLIANI CAPUTO

La deliberazione è stata pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune dal 12 MAG. 1968
al 26 MAG. 1968 e non sono state prodotte opposizioni.

Inviata al Prefetto il 16 MAG. 1968

Li 27 MAG. 1968

p. IL SEGRETARIO GENERALE

f.to D. Marzullo

Ratificata con emendamenti dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 1003 del 31 maggio 1968.

Approvata dal Ministero dell'Interno con nota n. 16170.R.11435/1786 del 17 luglio 1968, ai sensi dell'art. 3, n.6 del D.L.L. 17 novembre 1944, n. 426, salvi i provvedimenti del Ministero dei Lavori Pubblici a norma dell'art. 3 del R.D. 6 luglio 1931, n. 981 e con l'intesa che le aree comprese nel presente piano particolareggiato non interessino il perimetro della zona industriale di Roma, di cui alla legge 6 febbraio 1941, n. 346 e successive modificazioni.

Dal Campidoglio, li 19 luglio 1968

p. IL SEGRETARIO GENERALE

f.to D. Marzullo

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

Dal Campidoglio, li - 6 MAR. 1973

p. IL SEGRETARIO GENERALE

