

COMUNE DI ROMA

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA MUNICIPALE

(SEDUTA DEL 28 MARZO 1977)

L'anno millenovecentosettantasette, il giorno di lunedì ventotto del mese di marzo, alle ore 10,45, 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: n. 15 Assessori.

Assenti giustificati: *Pon.* Sindaco e gli Assessori Mirella D'Arcangeli, Tullio De Felice e Vincenzo Pietrini.

Assiste il sottoscritto Segretario Generale Dott. Guglielmo Iozzia.

(OMISSIS)

DELIBERAZIONE N. 2139

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. 32/F « Villaggio Giuliano » adottato con deliberazione consiliare n. 75 del 17 febbraio 1970.

Premesso che, con deliberazione consiliare n. 75 del 17 febbraio 1970, è stato adottato il piano particolareggiato n. 32/F, in variante del P.R.G. approvato con D.P.R. 16 dicembre 1965 e con D.M. 4876 del 6 dicembre 1971 e di esecuzione del P.R.G. stesso, relativo al territorio compreso tra Via di Vigna Murata, il proseguimento del Viale dell'Areonautica, l'Asse Attrezzato, Via di Vigna Murata, limite del piano di zona numero 40 la zona N, il confine della Città Militare, la Via Laurentina, il limite di piano di zona n. 38, l'Asse Attrezzato, limite piano di zona n. 37, il Viale dell'Umanesimo e la Via Laurentina (Villaggio Giuliano);

Che in conformità a quanto disposto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150 modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765 gli atti relativi al citato provvedimento sono stati depositati e pubblicati presso l'Albo Pretorio del Comune, per il periodo di giorni 30, corrente dal 6 marzo 1971 al 4 aprile 1971;

Che, nel periodo suindicato e nei trenta giorni susseguenti alla pubblicazione ed anche successivamente, sono state prodotte n. 74 opposizioni ed osservazioni, di cui numero 69 presentate nei termini al Segretariato Generale e n. 5 presentate direttamente all'Ufficio di P.R.G. alle quali è stato controdedotto — su delega del Consiglio Comunale conferita con la richiamata delibera n. 75 — con deliberazione della Giunta Municipale n. 4223 del 27 luglio 1972;

Che, esauriti gli adempimenti tecnico-amministrativi di competenza comunale, gli atti e gli elaborati relativi al piano particolareggiato suindicato sono stati trasmessi alla Regione Lazio in data 24 novembre 1972, con nota n. 7151, prot. U.S.P.R., per l'approvazione di legge;

Avuto presente che l'Ente Regione, in data 6 giugno 1975, con nota n. 2186, dell'Assessorato all'Urbanistica, ha comunicato il parere favorevole sul p.p. in argomento, condizionato a numerose modifiche, stralci e prescrizioni, espresso dalla Sezione Urbanistica della stessa Regione con relazione n. 1681 del 12 aprile 1975;

Che gli atti relativi alle modifiche come sopra proposte dalla Regione Lazio sono stati pubblicati, unitamente a tutti i provvedimenti, elaborati e documenti facenti parte integrante del piano particolareggiato di cui trattasi, ai sensi degli artt. 15 e 16 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, dal 9 luglio al 7 agosto 1975;

Che nel periodo suindicato e nei trenta giorni susseguenti alla pubblicazione è stata prodotta un'opposizione;

Che, inoltre, in data 12 settembre 1975, prot. n. 1767 U.S.P.R. è stata presentata un'opposizione fuori termine da parte del Comitato Promotore di Quartiere Colle di Mezzo;

Ritenuto che appare necessario ed opportuno controdedurre, nell'interesse specifico della comunità cittadina alla 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;

Considerato infine che si è ritenuto opportuno esprimere l'avviso di questa Amministrazione Comunale anche sulle istanze pervenute fuori termine alla Regione e da questa prese in esame;

Visto il parere espresso in proposito dalla competente Commissione Consiliare Permanente nelle sedute del 9 gennaio 1976 e 4 maggio 1976;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 17 febbraio 1970, con la quale è stata conferita alla Giunta Municipale la delega a provvedere agli ulteriori atti relativi al piano particolareggiato n. 32/F « Villaggio Giuliano », 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, in conformità ai pareri resi dalla Commissione Consiliare Permanente, le seguenti controdeduzioni alle proposte di modifica formulate dalla Regione Lazio - Assessorato all'Urbanistica - con nota n. 2186 del 6 giugno 1975 e contenute nella relazione della Sezione Urbanistica Regionale n. 1681 del 12 aprile 1975, che si allegano alla presente deliberazione:

1) Inclusione nel p.p. di zone con destinazione diversa dalla F1 (pag. 5 e 6 della relazione regionale).

L'estensione del perimetro del p.p. anche a zone con destinazione diversa dalla F/1 deriva non solo dalla necessità di soddisfare integralmente le carenze di aree per ser-

vizi e verde, ma anche dal fatto che nel P.R.G. le zone F/1 non risultano identificate per comprensori e che inoltre i perimetri dei p.p. sono sempre stati riferiti a settori organici di territorio urbano aventi caratteristiche sostanzialmente omogenee e di stretta interdipendenza infrastrutturale.

In particolare la frangia di zona D è stata inserita nel contesto del p.p., in quanto la fascia a sud della linea metropolitana non risultava coperta dal limitrofo piano particolareggiato del 1931, che si limitava alle zone a nord di Via di Vigna Murata.

Per quanto si riferisce alla zona G/5, la stessa è stata inserita nel p.p. oltre che per le considerazioni esposte dalla Regione sulla opportunità di dare alla zona un assetto definitivo e rispondente alle esigenze locali, anche per il fatto che, essendosi dovuto, per esigenze S.T.E.F.E.R., provvedere alla pianificazione particolareggiata della Via di Vigna Murata, tale area sarebbe risultata l'unica non pianificata all'interno del perimetro, in quanto il quartiere di Colle di Mezzo è già regolamentato da apposita convenzione.

Per quanto riguarda il suggerimento di destinare a zona M3 (servizio scolastico) una superficie di circa 9.000 mq. nell'ambito della zona G5, si concorda con la proposta formulata; la specifica destinazione verrà definita nel successivo paragrafo « Servizi ».

L'eventuale vincolo di ulteriori aree destinate a servizi scolastici che, nel conteggio globale della popolazione comprendente sia il Villaggio Giuliano che il quartiere di Colle di Mezzo, risultano al limite degli standards minimi di legge, verrà affrontato se necessario, nel processo di revisione del P.R.G.

2) Zonizzazione (pagg. 7-8 della relazione regionale).

Si prende atto di quanto considerato in merito alle possibili errate interpretazioni cui può dar adito la grafia utilizzata per la zona G4 di P.P.

Si provvede pertanto a modificare la «legenda» delle tavole 2, 2/B e 3 nel seguente modo:

L'indicazione del « Perimetro del comparto edificatorio del comprensorio G/4 » viene sostituito con « Perimetro del Comparto edificatorio »; la zona residenziale semplice R/4 viene abolita; nelle zone miste, il paragrafo b) « zone con progetto planivolumetrico obbligatorio » viene modificato in « zone con progetto planivolumetrico obbligatorio nell'ambito del comparto edificatorio » e nello stesso paragrafo vengono inserite le sottozone D « Aree destinate all'edificazione privata », indicando gli indici fondiari residenziali e non residenziali.

La nota « l'altezza massima è specificata nei singoli isolati » viene eliminata in quanto le stesse saranno indicate nell'elaborato di schema planivolumetrico che verrà allegato al p.p.

In considerazione del fatto che la Regione ha indicato con precisione i limiti di applicazione dell'indice territoriale della zona G/4 nei confronti della limitrofa zona « Conservazione dei volumi esistenti » di mq. 21.571, si provvede nelle tavole 2 e 2/B a correggere il perimetro del comprensorio enucleando tali zone dal perimetro stesso. Nel contempo si provvede ad ulteriori minime rettifiche in riduzione del perimetro del comprensorio conseguentemente ad una più esatta definizione delle proprietà catastali emersa in sede di progetto planivolumetrico.

Per quanto riguarda la zona C/1, la mancanza dell'indicazione dell'indice fondiario residenziale (1,5 mc/mq) deriva da un difetto di stampa cianografica, in quanto nelle altre medesime copie tale indice risulta riportato.

Per quanto attiene la "legenda" « Conservazione dei volumi esistenti - negozi », si provvede alla eliminazione della dicitura « negozi », trattandosi evidentemente di un errore di scritturazione.

La mancata indicazione del vincolo assoluto di inedificabilità sulla tavola 2 (e non 2/B come indicato nel parere regionale) discende dal fatto che tale indicazione risulta riportata in sede di controdeduzioni ad opposizione presentata e pertanto risulta graficizzata solo sull'allegato A (tav. 2 B).

In sede di stesura definitiva del p.p. tale indicazione sarà riportata anche sulla tavola 2.

3) Viabilità (pag. 10 della relazione regionale).

Per quanto riguarda la grande viabilità occorre precisare quanto appresso:

Uno studio quadro di tutto il settore sud ovest ha manifestato la necessità di una revisione della viabilità primaria sia per quanto riguarda le funzioni dell'Asse Attrezzato nel tratto tra la Via Laurentina e la Via Ardeatina, sia per quanto si riferisce alla penetrazione ed al tracciato del nuovo asse civile industriale e sia per i riflessi di queste strutture primarie site sui grandi collegamenti interquartiere.

E' sembrato pertanto opportuno che l'asse civile industriale abbandonasse il suo tracciato in fregio al parco dell'Appia Antica e si congiungesse più a valle con l'asse attrezzato all'altezza del P.P. in argomento.

Le ragioni di tale spostamento vanno individuate nel fatto che l'attrezzatura di svincolo dell'asse C.I. con il Grande Raccordo Anulare raddoppiato consentono lo svincolo sul G.R.A. stesso di tutto il traffico industriale pesante e che il tratto urbano assume quindi carattere di collegamento e di penetrazione e pertanto può e deve essere collegato all'asse attrezzato più a valle possibile.

L'Asse Attrezzato sul tratto tra la Via Laurentina e la Via Ardeatina è stato ridotto come sezione da 4 a 2 corsie in quanto gli svincoli sulla Laurentina e quello in prossimità delle zone E1 sull'Ardeatina, in uno con il sistema di interquartieri che collegano i comprensori di Grotta Perfetta, Tre Fontane, Vigna Murata, Tor Carbone, Cecchignola, i piani di 167 di Grotta Perfetta, Vigna Murata, Laurentino, Ferratella ed i P.P. del Villaggio Giuliano e dell'EUR, imponevano l'alleggerimento delle funzioni di collegamento a breve raggio che l'Asse avrebbe avuto con la sua struttura originaria e consigliavano per il tratto in questione una funzione di esclusivo trasferimento a lungo raggio come appare dallo schema allegato.

In tal modo risulta valida la soluzione di incrocio attrezzato per le percorrenze verso nord con la Via Laurentina, mentre appare assolutamente ingiustificato ed inopportuno un qualsiasi contatto tra il proseguimento di Viale dell'Aeronautica e l'Asse stesso in quanto, escluso il traffico verso il Mare che verrà assorbito dalla Via C. Colombo, quello verso Nord potrà essere incanalato sull'Asse Attrezzato tramite la Via Laurentina stessa o il tratto urbano della Via C. Colombo, utilizzando gli svincoli previsti dal PRG;

Per quanto riguarda il sottopassaggio pedonale, sotto la Via Laurentina, a collegamento della zona in esame con il p.z. n. 38 Laurentino, non si condivide l'opportunità di tale sottopassaggio in quanto le aree verdi per i giochi del p.z., calcolate al limite delle esigenze del quartiere, risultano decentrate, difficilmente raggiungibili in quanto situate alle spalle di cospicue aree fondiarie e decisamente meno fruibili per gli abitanti del quartiere Giuliano di quanto non lo siano le aree appositamente previste nel piano stesso.

Peraltro in sede esecutiva le controstrade dell'asse attrezzato, che dal Villaggio Giuliano raggiungono i p.z. della Ferratella e del Laurentino, potranno essere fornite di due piste pedonali e ciclabili che consentano l'integrazione a livello di fruizione servizi ed attrezzature, tra i tre quartieri.

Tale indicazione risulta riportata nell'allegata planimetria.

Non appare altresì opportuno lo stralcio della zona intorno a Via dei Genieri in quanto lo stralcio stesso creerebbe un buco non pianificato in una zona interamente coperta tra p.p. e p.z., con conseguenze negative sulla definizione dell'allaccio dei vari quartieri.

Si ritiene peraltro che i collegamenti viari possano essere modificati, sulla base delle esigenze rappresentate, secondo lo schema riportato nell'allegata planimetria.

Per quanto riguarda l'eliminazione del raccordo della controstrada dell'asse attrezzato su Via Canzone del Piave, proprio per la ribadita esigenza della mutua integrazione tra i quartieri limitrofi, tale raccordo appare ineliminabile, tanto più che, alla successiva pagina 25 del parere, la Sezione Urbanistica Regionale chiede la soppressione della rampa di raccordo della controstrada stessa con Via Divisione Torino.

In merito all'ampliamento di Via Icilio Bocci, l'allargamento viario richiesto appare oltre che di difficile realizzazione tecnica, in quanto nel primo tratto gli edifici risultano a confine, anche inopportuno in quanto si verrebbe a modificare un tessuto viario uniforme ed omogeneo.

Per quanto attiene la lamentata carenza di parcheggi pubblici, si precisa che, sulla base delle prescrizioni minime di cui al D.I. 2 aprile 1968 n. 1444, i parcheggi pubblici appaiono dimensionati in quantità superiore agli standards di legge, in quanto, contro un'esigenza di mq. 39.023 (ab. 16.264 x 2,5), sono stati reperiti mq. 59.000 circa di parcheggi previsti sia in zone appositamente destinate, sia in specifiche aree di sosta.

In tale conteggio è compreso anche il parcheggio ubicato presso la stazione Metropolitana Laurentina.

4) Servizi (pagina 13 della relazione regionale).

Si prende atto di quanto riscontrato in merito alla inesattezza contenuta nella relazione tecnica in ordine al numero degli abitanti, precisando, peraltro, che il numero degli abitanti cala da 16.563 a 16.237 e non già a 16.264. La diversità tra i due ultimi dati deriva dalla esatta verifica catastale della superficie del comprensorio ex G4 che non è di mq. 203.000, come indicato dalla Regione, bensì di 163.080,60. Infatti, assumendo l'indice territoriale di 0,36mc/mq (comprensorio inferiore a 20 ha e tenuto conto delle cubature degli accessori) il numero degli abitanti risulta di 734 e non di 761 come indicato.

Per quanto riguarda le dotazioni servizi di quartiere si precisa che, a seguito delle modifiche apportate al P.P. con le controdeduzioni alle opposizioni, con la variante già trasmessa alla Regione in relazione al piezometro A.C.E.A, con le integrazioni di nuove aree per asili nido, con la proposta della Regione di vincolare 9.000 mq. nell'area in fregio a Via di Vigna Murata a servizi scolastici, i servizi di quartiere risultano dimensionati come segue:

Servizi vari	mq. 61,060 (+ 28,472)
Servizi scolastici	» 93,900 (+ 20,713)

Tali dotazioni risultano in notevolissima eccedenza rispetto agli standards di legge, sia per quanto riguarda i servizi nel loro complesso, sia per quanto attiene le specifi-

che destinazioni. Pertanto non appare necessario vincolare a servizi scolastici le due aree di riserva lungo la Via dei Sommozzatori.

Nella planimetria 3 - Aree Pubbliche - vengono riportate le nuove tabelle dei servizi e le modifiche ed integrazioni apportate alle aree vincolate.

LAURENTINA
*
Per quanto riguarda l'area M3 in prossimità della Stazione Laurentina viene allegato uno studio particolareggiato di utilizzazione con indicazione delle specifiche destinazioni d'uso e della soluzione planivolumetrica.

Per quanto si riferisce alle zone M2 si concorda con il suggerimento che la utilizzazione delle aree avvenga previo progetto planivolumetrico unitario con precisa definizione delle destinazioni d'uso che dovranno essere complementari alle dotazioni di servizi pubblici della zona.

5) Edificazione residenziale (pag. 19 della relazione regionale).

Per quanto attiene la zona D si precisa quanto appresso.

La zona D di P.R.G. secondo anche quanto riscontrato dalla Regione è di mq. 22.000 con un volume realizzabile residenziale di 52.800 mc, pari all'indice territoriale di 2,4 mc/mq corrispondente alla densità di 300 ab/ha.

Poiché in questa sede appare estremamente difficoltosa e contestabile in sede esecutiva la definizione di un indice fondiario derivante dal quoziente tra il volume edificabile e la superficie fondiaria residua di P.P., in quanto la esatta dimensione dell'area fondiaria può essere definita solo in sede di progettazione esecutiva, si ritiene opportuno eliminare la indicazione di indice fondiario, sostituendo la stessa con l'indicazione del volume massimo edificabile sulla intera zona di P.R.G. opportunamente perimetrata.

G4
+
Per quanto attiene la zona G/4 si riconferma che la superficie del comprensorio risulta di mq. 163.080,60. Peraltro si fa presente che la particella 129 del foglio 882 di cui all'opposizione n. 57 - Solaro - Del Gallo, erroneamente indicata come conservazione dei volumi, non facendo parte della proprietà Vitetti, può essere svincolata dalla destinazione di P.P. e destinata, nel contesto del comprensorio, a zona N - parco pubblico. Pertanto la zona destinata a conservazione dei volumi si riduce da mq. 28.700 a mq. 21.751.

6) Edificazione non residenziale (pag. 23 della relazione regionale).

Dai conteggi verificati dalla Regione risulta che il volume non residenziale massimo attribuibile alla zona F/1 risulta di mc. 23.305.

Orbene l'unico isolato con destinazione a « Zona mista con accorpamento libero incentivato » ha una superficie che raggiunge i 12.000 mq.

Ipotizzando l'attribuzione dell'indice massimo non residenziale di 15 mc/mq. si raggiunge il tetto di 18.000 mc., di gran lunga inferiore al volume massimo non residenziale consentito dal P.P.

Per quanto riguarda la zona D, avendo la Regione verificato che il volume non residenziale massimo attribuibile risulta di mc. 7.920 ed avendo questo Comune esposte al precedente punto 5) le ragioni della inopportunità della definizione di un indice fondiario residenziale, si ritiene di poter sostituire l'indice fondiario non residenziale con l'indicazione che il volume non residenziale edificabile non possa essere superiore al 15% del volume residenziale realizzabile.

B) Di formulare, in merito alle eccezioni e precisazioni riportate nella citata relazione della Sezione Urbanistica Regionale, al paragrafo « Opposizioni ed Osservazio-

ni» (pagg. 25 e seguenti), in ordine alle controdeduzioni comunali alle osservazioni ed opposizioni presentate in sede di prima pubblicazione del p.p. in argomento, le seguenti, ulteriori controdeduzioni:

1) Soc. S.I.T.U.R. (pag. 25 della relazione regionale).

Per quanto attiene la rampa d'uscita dall'asse attrezzato, si concorda con il parere regionale sia sulla eliminazione della rampa stessa, sia sull'ampliamento della zona M3, sia sulla fascia di rispetto di 35 metri da imporre come vincolo di inedificabilità.

Circa la richiesta di classificare M2 l'area di proprietà a fianco della zona R1 di P.P., si precisa che tale area fa parte di un accorpamento con cessione di area al Comune e che pertanto tutta la cubatura relativa a tale area è già stata attribuita alla parte già edificata.

Oltretutto tale area è stata già ceduta al Comune dalla SITUR con atto registrato e trascritto al n. 321 del 5 maggio 1969, esiste il Decreto Provveditoriale del 19 dicembre 1972 di approvazione del progetto scolastico, successivo alla deliberazione dell'apposita Commissione provinciale sull'idoneità dell'area, delibera n. 402 del 9 febbraio 1972.

Si aggiunge anche che sull'area di cui trattasi sono stati già iniziati i lavori per la costruzione dell'edificio scolastico.

Risulta pertanto assolutamente impossibile destinare l'area a zona M/2.

2) Marucci Eugenio Alfredo (pag. 26 relazione regionale).

Si ritiene di non poter condividere le indicazioni espresse dalla Regione anche in considerazione del fatto che nel caso specifico non risultano applicabili integralmente le disposizioni di cui agli artt. 11 e 12 del Capo II delle norme tecniche di attuazione, per cui, qualora la Regione intendesse prescrivere la trasformazione richiesta dovrà essere concessa deroga affinché, sempre nei limiti previsti da detti articoli, sia il volume a negozi, sia la superficie a parcheggio possano essere diversamente articolati.

3) S.T.E.F.E.R. (pag. 27 della relazione regionale).

Si concorda con il parere regionale di perimetrare con apposito simbolo l'area vincolata a «progetto planivolumetrico unitario» e si trasmette in allegato schema del progetto stesso, elaborato in collaborazione con l'A.T.A.C. e la S.T.E.F.E.R., con l'indicazione della sistemazione viaria, della nuova stazione Metropolitana, dei volumi a servizi, dei parcheggi pubblici, nonché dei parcheggi destinati ai mezzi della S.T.E.F.E.R. e dell'A.T.A.C.

4) Opposizioni nn. 5, 6, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 71 (pag. 27 della relazione regionale).

Si concorda con il parere della Regione; pertanto le controdeduzioni alle opposizioni 5 e seguenti vanno modificate in conformità di quanto successivamente precisato in merito all'art. 35 delle norme tecniche di attuazione del P.P.

5) Alfredo Solaro del Borgo - Napoleone del Gallo di Roccagiovine (pag. 28 della relazione regionale).

Come già accennato al punto 2) si concorda con il parere regionale.

In conseguenza saranno apportate le modifiche che come suggerito, nella parte afferente le norme tecniche ai relativi articoli.

Per quanto riguarda le modifiche da apportare ai grafici, le stesse sono state già precisate al precedente punto 2).

6) Assoc. Polisportiva EUR (pag. 29 della relazione regionale).

Si concorda con il parere della Regione; la modifica proposta è già stata introdotta al precedente punto 4) - Servizi.

7) A.C.E.A. (pag 30 della relazione regionale).

Si prende atto del parere favorevole sulla proposta di ampliamento dell'area M1 destinato al Piezometro.

Per quanto si riferisce al problema rappresentato dal vincolo di inedificabilità per falde idriche su parte dell'area a servizio per scuola materna ed elementare, si ritiene che non esistano a riguardo difficoltà di realizzazione in quanto, per un volume edificabile di 21.600 mc., considerando sulla parte non vincolato un distacco medio su tre lati di metri 7,50, si avrebbe una superficie costruibile di mq. 3.200 circa, che appaiono sufficienti per la realizzazione del volume consentito.

In merito all'asilo nido di 4.160 mq., l'ubicazione appare opportuna, sia per quanto previsto alle spalle di una notevole estensione di verde pubblico, sia in quanto posizionato in modo tale da poter soddisfare le esigenze di tutto il settore est del quartiere, altrimenti sfornito di altre attrezzature scolastiche al medesimo livello.

Per quanto riguarda le richieste integrazioni agli atti del piano relativamente al Comprensorio G/4, si allega schema di progetto planivolumetrico.

C) Di esprimere, in merito alle osservazioni ed opposizioni presentate direttamente alla Regione Lazio, le seguenti controdeduzioni:

1) Comitato Genitori Colle di Mezzo (pag. 31 della relazione regionale).

In merito al servizio scolastico di 9.000 mq. da reperire in zona G/5, il parere concorde è stato già espresso al punto 4) - Servizi.

Per quanto attiene l'area in zona convenzionata, si comunica che su detta area, è stato recentemente costruito un edificio scolastico a servizio del quartiere.

2) Richieste della XVI Circoscrizione (pag. 32 della relazione regionale).

A tali richieste è stato già controdedotto ai precedenti punti 3) e 4) - Viabilità e Servizi -.

3) Delle Grotte Luigi (pag. 33 della relazione regionale).

In merito alla richiesta, questo Comune si è già espresso al precedente punto 2) Zonizzazione.

4) Istituto Figlie della Divina Provvidenza (pag. 33 della relazione regionale).

Essendo in pendenza un ricorso straordinario al Capo dello Stato in ordine alle destinazioni di P.P. per la proprietà di cui trattasi, questo Comune non può esprimere avvisi diversi da quelli fino ad ora formulati in quanto, oltretutto, andrebbe ad interferire con le determinazioni che, allo stato dei fatti, sono di pertinenza dell'organo cui è stato presentato il ricorso.

5) Proprietari Edificio ricadente nel Villaggio Giuliano Dalmata (pag. 34 della relazione regionale).

Si concorda sulla opportunità di destinare a zona diversa dalla M3 l'area di cui trattasi in quanto l'edificio risulta da tempo costruito ed effettivamente destinato ad attività artigianali; oltretutto la strada a fondo cieco consente una corretta utilizzazione di tale destinazione d'uso.

Peraltro, in considerazione del fatto che l'edificio non rispetta la normativa né delle zone M/2, né delle zone per servizi privati destinati ad attività artigianali e che un suo adeguamento a tali normative vanificherebbe il risultato che si vuole ottenere, ossia di mantenere integralmente l'edificio esistente che conserva ancora una sua validità strutturale e compositiva, si ritiene di poter proporre una nuova zona di « conservazione dei volumi e delle superfici, con il vincolo delle destinazioni d'uso di attività artigianali ».

Per quanto riguarda il ripristino della specifica destinazione a mercato su altra area vincolata a servizi, il problema — che nella zona appare assolutamente non determinante, data la inesistenza di richiesta di banchi e la sufficiente distribuzione di esercizi al dettaglio — verrà esaminato in sede di piano generale del Commercio, inserito nelle varianti generali circoscrizionali.

6) Marucci Eugenio Alfredo (pag. 35 della relazione regionale).

Per quanto attiene l'istanza si fa riferimento al punto 2 della lett. B) delle presenti controdeduzioni.

7) Napoleone del Gallo (pag. 35 della relazione regionale).

Si ritiene di non poter condividere le argomentazioni regionali in quanto un provvedimento del genere, applicato a tutta la fascia dell'asse attrezzato, porterebbe ad ulteriori incrementi di cubatura.

Peraltro qualora nel caso specifico la Regione intendesse prescrivere le modifiche richieste, le aree del ricorrente dovranno in ogni caso mantenere il vincolo assoluto di inedificabilità e dovranno essere cedute gratuitamente al Comune con apposito atto d'obbligo.

D) Di esprimere in merito alle osservazioni ed opposizioni presentate avverso le citate proposte di modifica regionali, i pareri qui di seguito riportati a fianco di ciascuna opposizione:

1) A.C.E.A.

Per quanto riguarda la richiesta relativa al Piezometro la stessa è già stata soddisfatta nel senso richiesto.

Per quanto riguarda il Centro Elettrico Laurentino in merito alla richiesta di classificare M/1 l'area destinata a verde di rispetto stradale di circa mq. 2.100, compresa tra la zona M/1 di p.p. e la Via del Fienilone, si ritiene in seguito alle motivazioni addotte dall'Azienda, di poter proporre per tale zona la destinazione M/1 con il vincolo assoluto di inedificabilità.

2) Comitato Promotore di Quartiere Colle di Mezzo.

Il Comitato fa presente che il quartiere di circa 6.000 abitanti è sprovvisto di servizi. Chiede pertanto il vincolo di tutte le aree disponibili.

Si controdeduce:

Premesso che la popolazione non risulta di 6.000 abitanti, ma bensì di 4.800 come dichiarato dal Comitato con nota 3083 del 2 marzo 1973, si prende atto che il quartiere, non incluso nel p.p. del Villaggio Giuliano, in quanto già regolamentato da apposita convenzione, risulta carente di aree a servizi.

Peraltro, considerando in un contesto unitario sia il Villaggio Giuliano sia il quartiere di Colle di Mezzo, il bilancio generale dei servizi e verde, secondo gli standards di legge, risulta rispettato come appresso riportato:

abitanti totali	$16.237 + 4.800 = 21.037$
servizi necessari	$21.037 \times 6,5 = \text{mq. } 136.500$
verde necessario	$21.037 \times 9 = \text{mq. } 189.000$

Per quanto riguarda i servizi, senza contare quelli previsti all'interno della convenzione stessa, con le integrazioni proposte dalla Regione, si raggiungono mq. 154.960.

Le dotazioni di verde pubblico del p.p. originario, già di mq. 320.000 superano di gran lunga gli standards di legge.

Comunque poiché le aree destinate a servizi scolastici risultano al limite degli standards minimi di legge, il problema del vincolo di ulteriori aree verrà affrontato, in confronto con la Circostrizione nel processo di revisione del P.R.G.

E) Di formulare, infine, in ordine alle proposte di modifica regionali concernenti le Norme Tecniche di Attuazione del P.P. 32/F, le seguenti controdeduzioni:

TITOLO I - Capo I

Art. 1. — Validità delle Norme (pag. 36 della relazione regionale).

Si concorda con la richiesta della Regione di integrare il testo dell'articolo con la frase « e della successiva variante approvata con D.M. 8 dicembre 1971 n. 4878 ».

Art. 5 — Case Unifamiliari con Giardino.

In conformità alle controdeduzioni comunali all'opposizione n. 57 si concorda con la richiesta della Regione sopprimendo il titolo dell'art. 5 e sostituendolo con « Zona con edilizia a destinazione d'uso mista (residenziale e non residenziale) con progetto d'insieme planivolumetrico obbligatorio ».

Art. 7/C — Zone a servizi pubblici di quartiere (pag. 37 della relazione regionale).

Si concorda con la prescrizione avanzata dalla Regione di modificare il comma C) dell'art. 6 nei termini seguenti: « Il piano particolareggiato determina la destinazione dei servizi di quartiere dimensionati secondo gli indici stabiliti dal D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968 ».

TITOLO II - Capo I - (pag. 37 della relazione regionale).

Zone Residenziali semplici.

Non si concorda con la richiesta della Regione di aggiungere l'art. 9/bis in quanto nell'ultimo capoverso dell'art. 9 al punto 6 è stato già specificato che gli edifici di cui al punto 5 (scuole private) e al punto 6 (cliniche private) potranno sorgere esclusivamente sulle zone indicate con apposito simbolo nei grafici di piano particolareggiato.

Inoltre, per quanto riguarda i volumi non residenziali, si fa presente che l'ufficio ha già concentrato nelle zone miste una cubatura pari al 15% di quella afferente alla parte residenziale del comprensorio oggetto del P.P.

Pertanto si ribadisce che le destinazioni d'uso di cui all'art. 9 sono concesse in alternativa a quella residenziale e con uguale cubatura.

TITOLO II — Capo II (pag. 38 della relazione regionale).

Art. 11 - Negozi nelle zone di distacco (zone residenziali con negozi).

Si ritiene che l'art. 11 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 di accesso pedonali e carrabili alle retrostanti costruzioni.

Per quanto riguarda il 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.

Art. 13 - Attività artigianali (pag. 38 della relazione regionale).

Per quanto riguarda l'integrazione proposta per l'art. 13 non si concorda sulla opportunità della limitazione della concessione ai soli casi di conduzione familiare in quanto, mentre non appaiono rilevanti i vantaggi scaturenti da un siffatto sistema di gestione, non esistono neppure gli adeguati strumenti di controllo necessari.

Per quanto attiene la natura non modesta degli insediamenti, il vincolo è già imposto nella originaria stesura dell'articolo di cui trattasi.

Art. 16 - Calcolo delle cubature (pag. 39 della relazione regionale).

In merito al computo dei volumi corrispondenti alle attività artigianali di cui all'art. 13 delle norme tecniche di piano particolareggiato, 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. Né si vede come la cubatura afferente i locali di cui trattasi possa essere computata nelle volumetria ammissibile alla stregua di cubatura prettamente residenziale.

Capo III - Zona con destinazione* d'uso mista (residenziale e non residenziale) - Pagg. 39 e seg. della relaz. regionale.

Art. 17 - Volumi residenziali e non residenziali (pag. 39 del parere).

Per quanto riguarda gli indici non residenziali si precisa che quelli attribuiti dallo Ufficio sono nettamente inferiori, totalmente, al volume massimo non residenziale consentito dal P.P. (vedere anche risposta data per quanto richiesto dalla relazione a pagina 23).

Art. 18 - Mutua posizione dei volumi residenziali e non residenziali (pag. 40 del parere).

La norma contenuta nell'art. 17 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'articolo 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.

Art. 22 - Arretramento dal filo strada (pag. 40 del parere).

Si concorda con quanto richiesto dalla Regione integrando l'articolo con l'inserimento, al termine della 2ª riga, della prescrizione: « inclinate regolamentari e delle norme di cui all'art. 9 del D.I. 2 aprile 1968 - n. 1444 è previsto l'arretramento minimo dei fabbricati dal filo stradale di m. 10,50 ».

G4 |
+-----
Capo IV - Comprensorio G4 ricadente nel perimetro del p.p. (pag. 40 della relazione regionale).

Per quanto riguarda il Capo IV si concorda con il parere espresso da codesta Regione circa la necessità di meglio precisare le norme in esso contenute sia introducendo le indicazioni suggerite, sia rimandando la realizzazione del comprensorio all'art. 28 della Legge Urbanistica invece che all'art. 23.

Peraltro, poiché il predetto articolo 28 già stabilisce che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria siano poste a carico dei privati proprietari ed avendo altresì allegato al piano particolareggiato il disciplinare per l'attuazione del comprensorio di cui trattasi, in cui sono indicati i termini della convenzione, non si ritiene necessario inserire l'integrazione richiesta al 3° comma riga 4ª dell'art. 24.

Ciò premesso, il capo IV e gli artt 24, 25 e 26 vengano modificati come segue e vengano aggiunti gli articoli 26/bis e 26/ter.

Capo IV - Lottizzazione obbligatoria per la realizzazione del comprensorio da convenzionare (G4 di P.R.G.).

Art. 24 - Realizzazione del comprensorio.

Il comprensorio indicato negli elaborati grafici del piano come « lottizzazione obbligatoria » dovrà essere realizzato, ai sensi dell'art. 28 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Tale realizzazione dovrà rispettare le prescrizioni di cui al disciplinare per l'attuazione del comprensorio da convenzionare, allegato alle norme tecniche di attuazione del presente piano particolareggiato (All. A/1).

L'edificazione delle superfici fondiari all'interno della « lottizzazione obbligatoria » avverrà secondo il progetto unitario planivolumetrico redatto sulla base delle previsioni contenute nel piano particolareggiato ed esteso all'intero comprensorio.

Il progetto unitario planivolumetrico esteso all'intero comprensorio dovrà essere sottoposto all'esame della Commissione Consultiva Urbanistica.

Art. 25 - Destinazione d'uso nelle zone residenziali semplici della « Lottizzazione obbligatoria ».

Nelle zone residenziali semplici la destinazione d'uso consentita è quella residenziale abitativa.

Art. 26 - Destinazione d'uso nelle zone residenziali miste o interamente non residenziali della « Lottizzazione obbligatoria ».

Nelle zone residenziali miste le destinazioni d'uso ammesse per la parte residenziale, oltre quella abitativa, sono quelle con essa compatibili: quali studi professionali, ambulatori medici, circoli sportivi e culturali.

Per la parte non residenziale le destinazioni d'uso ammesse sono quelle specificate all'art. 3 n. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. alle lettere d) per capienza non superiore a 10 impiegati con superficie locale per impiegato di mq. 25, e), f) e g).

Art. 26 bis - Parcheggio.

Dovranno essere riservate aree per il parcheggio delle autovetture nelle seguenti misure: 1 mq. utile per ogni 20 mc. di costruzione fuori terra, con destinazione residenziale o assimilabile; 1 mq. utile per ogni 15 mc. di costruzione con destinazione non residenziale; 1 mq. utile per ogni 7,5 mc. se la destinazione riguarda uffici pubblici e privati.

Inoltre per la cubatura con destinazione d'uso non residenziale dovranno essere riservate aree per il parcheggio in ragione di non meno di 0,4 mq. per ogni mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, esclusi le sedi viarie.

Per insediamenti di cui alle categorie e) ed f) di cui all'art. 3 paragrafo 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., con superficie utile (o di vendita per gli esercizi commerciali) superiore a 400 mq., ciascuno, alle aree per parcheggio di cui al secondo comma del presente articolo dovranno essere aggiunti spazi di uso pubblico per parcheggio in ragione di non meno di 0,2 mq. per ogni mq. di superficie utile (o di vendita).

Art. 26 ter - Edificazione comprensori.

L'indice di edificabilità territoriale è di mc/mq. 0,396 di cui 0,36 mc/mq. per edificazione residenziale è di mc/mq. 0,036 per edificazione non residenziale.

Nell'indice di edificabilità residenziale è compresa l'intera cubatura fuori terra inclusa quella di eventuali aggetti e sottotetti quando la pendenza del tetto superi il 25%. Al di fuori della cubatura consentita dall'indice suddetto non sono ammesse altre costruzioni fuori terra, comunque nessun volume è mai consentito nelle zone di distacco minimo.

La dimensione minima del lotto è di mq. 1.500.

I distacchi minimi sono di almeno ml. 8,00 sia dal filo stradale che dai confini interni.

L'altezza massima non deve superare m. 10,00 dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta.

E' obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche.

Le zone di distacco a gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a verde.

E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora in dette zone essenze pregiate nel numero di almeno una per ogni 200 mq. di superficie libera e dell'altezza minima di metri 4,50; resta inteso che nel conteggio suddetto verranno incluse le essenze già esistenti.

Nella zona, indicata in «legenda» come «conservazione dei volumi esistenti», deve essere conservata l'attuale consistenza edilizia e relativa sistemazione a verde con esclusione di nuove costruzioni.

Art. 31 - Lotti minimi.

Si ritiene di dover confermare l'art. 31 delle norme tecniche nella sua stesura originaria, in quanto il lotto minimo di mq. 400 consentito prima dell'adozione del presente piano particolareggiato, risponde alle esigenze determinate dal taglio dei lotti già preesistente e che comunque consente, con le norme vigenti di realizzare la cubatura permessa dagli indici di edificabilità previsti dal piano particolareggiato stesso.

Art. 34 - Costruzioni accessorie (pag. 43 del parere).

Non si concorda con la richiesta della Regione a seguito di quanto controdedotto già per l'art. 11.

Art. 35 - Distacchi ed inclinate (pag. 43 del parere).

Si concorda con quanto richiesto dalla Regione, sopprimendo il punto a) e sostituendolo con « i distacchi dai confini e tra i corpi di fabbrica nonché 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.I. 2 aprile 1968, n. 1444 ».

Le modifiche ed integrazioni conseguenti le controdeduzioni specificate nelle precedenti lettere A) B) C) D) E) sono graficizzate nelle planimetrie appresso indicate, che vengono allegate alla presente deliberazione, insieme al Disciplinare per l'attuazione dei comprensori da convenzionare (Allegato A/1), quale parte integrante della medesima.

Allegato A/1 - Disciplinare per l'attuazione dei comprensori da convenzionare compresi nel p.p.

Allegato A - Tav. 2/B - Planimetria catastale della zonizzazione indicativa.

Allegato C - Tav. 1 - Zonizzazione su base catastale.

Tav. 2 - Planivolumetrico catastale della zonizzazione indicativa.

F) di inviare alla Regione Lazio la presente deliberazione entro il termine di giorni quindici stabilito dall'articolo 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: A. BENZONI

L'ASSESSORE ANZIANO

F.to: S. COSTI

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to: G. IOZZIA

La deliberazione è stata pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune dal **3 APR. 1977**
al **17 APR. 1977** e non sono state prodotte opposizioni.

Inviata alla Regione il **5 APR. 1977**

Li **18 APR. 1977**

p. IL SEGRETARIO GENERALE

f.to R. Malasomma

Esecutivo a norma e per gli effetti
della legge 10-2-1953, n. 62.

Il, **26 APR. 1977**

p. IL SEGRETARIO GENERALE
f.to R. Malasomma

COMUNICATA al Consiglio Comunale nella seduta pubblica del 26 LUG. 1977
--

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

Dal Campidoglio, li **16 MAR. 1979**

p. IL SEGRETARIO GENERALE

