

# Giunta Regionale del Lazio

## ESTRATTO DEL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DELL'11 SETTEMBRE 1990

Addì undici settembre millenovecentonovanta, alle ore 10,40, nella sede della Regione Lazio in Roma, via C. Colombo, 212, si è riunita la Giunta Regionale, così composta:

GIGLI RODOLFO . . . . .	Presidente	PALIOTTA GIUSEPPE . . . . .	Assessore
PROIETTI CARLO . . . . .	V. Presidente	PASETTO GIORGIO . . . . .	»
BERNARDI ENZO . . . . .	Assessore	REDLER ADRIANO . . . . .	»
CERCHIA FRANCESCO . . . . .	»	SALATTO POTITO . . . . .	»
CUTOLO TEODORO . . . . .	»	TROJA GIACOMO . . . . .	»
LUCARI ARNALDO . . . . .	»	TUFFI PAOLO . . . . .	»

Assiste il Segretario Dott. Saverio Guccione.

(*Omissis*)



c33 AU 29

DELIBERAZIONE N. 6928

Comune di Roma. Legge n. 167/62. Integrazione del secondo piano per l'edilizia economica e popolare. Piani di zona n. 2/v «San Basilio», n. 7/v «Capannelle» e n. 8/v «Quarto Miglio», in variante al P.R.G.

### LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA dell'Assessore all'Urbanistica e Tutela ambientale;

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

VISTA la legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO l'art. 7 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

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

RITENUTO che con deliberazione della giunta municipale n. 3917 del 15 giugno 1988, ratificata dal commissario straordinario con i poteri del consiglio comunale con deliberazione n. 2093 del 3 ottobre 1989, il comune di Roma ha adottato una integrazione del secondo piano delle zone per l'edilizia economica e popolare, di attuazione della legge 18 aprile 1962, n. 167, per l'inserimento in esso degli insediamenti denominati n. 2/V «San Basilio», n. 7/V «Capannelle» e n. 8/V «Quarto Miglio», tutti in variante al vigente P.R.G.;

CHE gli atti e gli elaborati relativi a detta integrazione sono stati regolarmente pubblicati ai sensi dell'art. 6 della citata legge n. 167/62;

CHE a seguito di tale pubblicazione non sono state presentate da parte di privati osservazioni avverso le previsioni integrative di cui sopra;

CHE osservazioni non sono state formulate nemmeno dalla direzione generale del demanio e della soprintendenza archeologica di Roma, cui il comune di Roma, rispettivamente con note n. 4425 e n. 4427 del 26 aprile 1989, aveva dato comunicazione dell'avvenuta adozione delle previsioni integrative medesime, nel rispetto della disposizione di cui all'art. 6 della citata legge n. 167/62;

CHE l'assessorato regionale all'Urbanistica e tutela ambientale ha, invece, formulato le proprie osservazioni con nota n. 5383 del 12 giugno 1989;

CONSIDERATO che con i succitati atti deliberativi il comune di Roma ripropone quale integrazione del secondo P.E.E.P. del proprio territorio previsioni insediative già adottate con deliberazione comunale n. 949 del 5 maggio 1981 quale integrazione del primo P.E.E.P. della città ed approvate da questa giunta con deliberazione n. 5398 del 5 agosto 1986;

CHE la predetta deliberazione consiliare n. 949/81, oggetto di impugnativa in sede giurisdizionale, è stata annullata dal consiglio di Stato con decisioni nn. 452, 453 e 454, tutte in data 31 marzo 1987, in quanto il calcolo del fabbisogno risultava dagli atti effettuato per il successivo biennio 1982/83 in violazione dell'art. 3, primo comma, della legge n. 167/62 «che ne prescrive la proiezione decennale»;

CHE, per effetto delle predette decisioni del consiglio di Stato, è venuta meno l'efficacia della deliberazione regionale di approvazione della integrazione proposta dal comune stante la caducazione dell'atto comunale che di tale deliberazione regionale costituiva necessario presupposto;

CHE il secondo P.E.E.P. del comune di Roma, approvato da questa giunta, con deliberazione n. 7387 del 1° dicembre 1987, comprende, nell'aliquota di stanze/abitante atta a soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica per il decennio successivo, anche il totale delle previsioni di cui ai tre insediamenti di San Basilio, Capannelle e Quarto Miglio;

CHE in ragione di ciò il comune di Roma - ritenuto superato il motivo di illegittimità rilevato dal Consiglio di Stato ed in considerazione del fatto che il dimensionamento del secondo P.E.E.P. è stato ritenuto congruo da questa giunta in sede di approvazione di quel provvedimento, ha deliberato di riproporre gli insediamenti di cui trattasi quale integrazione del secondo P.E.E.P. medesimo;

CHE tale integrazione prevede, per ciascuno dei tre insediamenti, lo stesso numero di stanze/abitante che nel secondo P.E.E.P. concorre alla costituzione dell'aliquota atta a soddisfare il previsto fabbisogno decennale quale quota parte delle 156.000 stanze/ab. realizzabili in base a strumenti attuativi già in precedenza approvati;

CHE anche la localizzazione degli insediamenti di San Basilio, Capannelle e Quarto Miglio, così come la superficie da ciascuno di essi impegnata, risultano invariate rispetto alla precedente previsione;

CHE, infatti, l'insediamento di San Basilio è ubicato in prossimità del G.R.A. in corrispondenza del previsto svincolo per la centrale del latte ed è compreso tra detto G.R.A. ed il complesso I.A.C.P. di San Basilio, mentre quello di Capannelle ricade in prossimità del complesso dell'ippodromo delle Capannelle e quello del Quarto Miglio a lato della Via Appia ed è compreso tra questa e la linea ferroviaria Roma-Napoli.

CHE, per quanto riguarda la articolazione zonizzativa, dagli elaborati di progetto si evincono i seguenti dati:

— *Insedimento n. 2/v - San Basilio*

— superficie comprensorio . . . . .	mq.	255.000
— superficie fondiaria residenziale . . . . .	mq.	42.411
— superficie fondiaria non residenziale . . . . .	mq.	4.140
— verde pubblico . . . . .	mq.	145.059
	(mq.)	58,02/ab.)

— servizi pubblici (scolastici e socioculturali) . . . . .	mq.	23.600
	(mq.	9,44/ab.)
— parcheggi pubblici . . . . .	mq.	7.740
	(mq.	3,1/ab.)
— strade e arredo viario. . . . .	mq.	32.050
— abitanti da insediare . . . . .	n.	2.500
— volume residenziale complessivo. . . . .	mc.	180.000
— volume non residenziale complessivo . . . . .	mc.	180.000
— <i>Insedimento n. 7/v - Capannelle</i>		
— superficie del comprensorio . . . . .	mq.	331.738
— superficie fondiaria residenziale e non residenziale. . . . .	mq.	72.000
— superficie comparto per le permutate e autoproduzione . . . . .	mq.	20.942
— verde pubblico . . . . .	mq.	130.343
	(mq.	60,5/ab.)
— servizi pubblici (assistenziali, sociali e commerciali) . . . . .	mq.	18.600
	(mq.	8,5/ab.)
— parcheggi pubblici . . . . .	mq.	17.499
	(mq.	8,1/ab.)
— strade, piazze e arredo viario . . . . .	mq.	72.354
— abitanti da insediare . . . . .	n.	2.153
— volume residenziale. . . . .	mc.	115.200
— volume residenziale per le permutate e autoproduzione . . . . .	mc.	39.879
— volume non residenziale . . . . .	mc.	21.600
— <i>Insedimento n. 8/v - Quarto Miglio</i>		
— superficie del comprensorio . . . . .	mq.	120.000
— superficie fondiaria residenziale e non residenziale. . . . .	mq.	278.522
— verde pubblico . . . . .	mq.	34.500
— servizi pubblici . . . . .	mq.	9.000
— strade, piazze, arredo viario e parcheggi . . . . .	mq.	48.648
— abitanti da insediare . . . . .	n.	1.200
— volume residenziale complessivo. . . . .	mc.	86.344
— volume non residenziale complessivo . . . . .	mc.	867

Che il disegno zonizzativo che determina gli elementi progettuali sopra elencati rappresenta quanto segue:

— *Insedimento n. 2/v - San Basilio*

Il comprensorio risulta suddiviso in due parti distinte una delle quali, quella verso Nord, a lato dell'Autostrada del G.R.A. e del previsto svincolo per la centrale del latte, è interamente destinata a verde pubblico mentre l'altra, comprendente tutta la zona verso sud, viene destinata ai servizi pubblici (fascia centrale del comprensorio) ed all'edificazione residenziale con interposti spazi a verde pubblico di limitata estensione. Le aree destinate all'edificazione non residenziale sono previste tra le aree per servizi pubblici e le aree per le residenze.

A lato dell'Autostrada del G.R.A. e dell'asse di collegamento con la centrale del latte sono previste fasce di rispetto stradale della larghezza media di circa metri 12.

La rete viaria interna viene sviluppata all'interno della zona residenziale e di atterza, con ampi spazi a parcheggio, in prossimità delle aree non residenziali e si alcuni servizi pubblici.

La stessa maglia viaria viene collegata con la viabilità del Limitrofo quartiere I.A.C.P. San Basilio attraverso il prolungamento di via Monte Giorgio, all'altezza della parte centrale del comprensorio, e di via Pieve Bevigliana all'estremità Sud dello stesso.

Sul prolungamento di via Monte Giorgio è prevista l'unica strada di accesso alla zona a verde pubblico all'interno della quale sono previsti unicamente percorsi pedonali.

Il comprensorio di cui trattasi risulta attraversato, in direzione Nord-Sud, da un elettrodotta la cui proiezione a terra ricade, in prevalenza, su aree a verde e, per un breve tratto, in corrispondenza di una strada interna.

— Insediamento n. 7/v - Capannelle

Il progetto urbanistico dell'insediamento ripropone un assetto zonizzativo, sostanzialmente conforme a quello in precedenza approvato, che prevede la concentrazione delle aree destinate all'edificazione residenziale nella parte Nord del comprensorio, i servizi pubblici nella parte centrale verso il lato Est e ampia zona a verde pubblico nella parte centrale sul lato Ovest con prolungamento verso la parte Sud.

In quest'ultima zona, sul lato Est, verso l'autostrada del G.R.A. è previsto l'insediamento residenziale destinato alle permutate ed all'autoproduzione disciplinato da apposita normativa di attuazione per quanto attiene ai particolari criteri di progettazione urbanistico-edilizia.

I riscontri effettuati sulle planimetrie rappresentative di recenti rilevamenti aerofotogrammetrici e gli accertamenti sopralluogo hanno consentito di stabilire che la cartografia catastale assunta a base del progetto non risulta aggiornata in ordine allo stato di fatto esistente nel comprensorio. Infatti, in alcune aree destinate anche all'edificazione sono state rilevate preesistenze edilizie di consistenza superiore a quelle rappresentate nel progetto medesimo.

Lungo il tratto del comprensorio a ridosso dell'autostrada del G.R.A. è prevista una fascia a verde pubblico della profondità di circa 28 metri interposta tra lo stesso G.R.A. e l'insediamento destinato alle permutate ed all'autoproduzione.

Il comprensorio, infine, risulta attraversato nella parte Sud, destinata a verde pubblico, dal fosso delle Capannelle.

La rete viaria interna si svolge nella parte sul lato Est da Sud, ove si innesta sull'esistente attrezzatura di sovrappasso e svincolo sul G.R.A. a Nord inserendosi sulla viabilità che si inserisce nella rete prevista nel piano, ex lege 167 «Osteria del Curato» n. 31<sup>quater</sup>, allacciando l'intera zona residenziale ed i servizi dell'insediamento.

Non risultano dal progetto previsioni attuative per la fruizione della zona a verde pubblico.

— Insediamento n. 8/v - Quarto Miglio

Il disegno zonizzativo prevede la concentrazione delle aree a verde pubblico nella parte del comprensorio a lato della statale Appia mentre l'edificazione nella fascia lungo la ferrovia Roma-Napoli. Tra le due previsioni citate sono interposte le aree per servizi, alcune aree a verde pubblico ed altre aree destinate all'edificazione residenziale.

La rete viaria interna, articolata secondo le esigenze di accessibilità ai lotti edificabili ed alle aree per servizi a verde, si ricollega con la viabilità esterna attraverso sottopassaggi dell'Appia e della ferrovia Roma-Napoli.

Il comprensorio interessato dal progettato insediamento ricade all'interno del parco regionale dell'Appia antica istituito con la legge regionale 10 novembre 1988, n. 66.

RITENUTO che l'attuazione di ciascuno degli insediamenti di cui trattasi è disciplinata da apposite norme tecniche mentre l'ammontare delle spese per le opere di urbanizzazione risulta nelle relazioni dei singoli progetti.

CHE le aree impegnate dagli insediamenti di cui trattasi hanno nel vigente piano regolatore generale di Roma le seguenti destinazioni:

- insediamento n. 2/v - San Basilio: zona F2 (ristrutturazione urbanistica);
- insediamento n. 7/v - Capannelle: zona F1 (ristrutturazione urbanistica) per 10,9 ettari e zona G4 (case unifamiliari con orto o giardino) per 22,3 ettari;
- insediamento n. 8/v - Quarto Miglio: zona F2 (ristrutturazione urbanistica con fascia di rispetto stradale).

CHE la previsione insediativa proposta costituisce variante al P.R.G. sia per la modifica delle citate destinazioni di P.R.G. a zona E3 (edilizia economica e popolare) e sia per il dimensionamento degli spazi pubblici che risulta notevolmente superiore ai parametri minimi stabiliti dalle vigenti norme;

CONSIDERATO che l'integrazione del II Piano per l'edilizia economica e popolare adottata dal comune di Roma, in attuazione della legge 18 aprile 1962, n. 167 con la deliberazione della giunta municipale n. 3917 del 15 giugno 1988 riguarda come in precedenza detto gli insediamenti n. 2/v - San Basilio, n. 7/v - Capannelle e n. 8/v - Quarto Miglio che furono già a suo tempo adottati con la delibera del Consiglio comunale n. 949 del 6 maggio 1981 ed approvati quale variante al P.R.G., con la deliberazione di questa Giunta regionale del Lazio n. 5398 del 5 agosto 1986;

CHE quest'ultimo provvedimento approvativo, è da ritenere abbia perso ogni efficacia in conseguenza dell'annullamento da parte del Consiglio di Stato della citata delibera comunale di adozione per i motivi prima indicati;

CHE le previsioni in termini di stanze/abitante relative ai suddetti insediamenti, comunque, restano comprese tra quelle che nel II P.E.E.P. del comune di Roma concorrono alla costituzione dell'aliquota del 50,5% del fabbisogno decennale di edilizia residenziale che lo stesso P.E.E.P. deve soddisfare.

CHE le previsioni insediative di 2153, 2500 e 1200 abitanti rispettivamente per le zone di San Basilio, Capannelle e Quarto Miglio risultano, infatti, incluse, come accertato sulla base di un elenco fornito dal comune di Roma all'Assessorato regionale all'Urbanistica in sede di esame del II P.E.E.P. sopramenzionato, tra le 156.000 stanze/abitante previste in quel provvedimento quali disponibilità realizzative derivanti da strumenti urbanistici ex lege 167/62 già in precedenza approvati ed ancora attuabili ai sensi di legge;

CHE la riproposizione da parte del comune di Roma degli insediamenti nn. 2/v, 7/v e 8/v, quale integrazione del II P.E.E.P. ferma restando l'aliquota previsionale da detto piano definita per soddisfare il fabbisogno decennale di edilizia residenziale pubblica nell'osservanza delle disposizioni di legge in materia, deve, quindi, ritenersi finalizzata a ricostituire la necessaria corrispondenza tra la stessa aliquota ed il complesso delle aree vincolate alla sua realizzazione;

CHE la presente proposta comunale appare, pertanto, in linea di principio, ammissibile;

CHE corretto, inoltre, è il ricorso da parte del comune di Roma al disposto di cui all'art. 5 della legge regionale 2 luglio 1987 n. 36 in quanto la previsione insediativa di cui trattasi costituisce variante al P.R.G. sia per la modifica di destinazione delle aree impegnate rispetto a quella originaria di P.R.G. e sia per il dimensionamento degli spazi pubblici che si discosta notevolmente dai valori unitari minimi stabiliti dalle norme vigenti;

CHE il carattere generalizzato delle varianti al P.R.G. che gli adottati insediamenti determinano impone, pertanto, ai sensi della citata legge regionale n. 35/87, una globale valutazione da parte dell'amministrazione regionale dei contenuti tecnici dei provvedimenti comunali già sommariamente descritti nelle premesse;

CHE al riguardo con riferimento alla impostazione progettuale urbanistica dei tre insediamenti in questione, è da premettere che nessuna osservazione è da formulare in merito alla localizzazione di quelli di San Basilio e di Capannelle tanto più che la destinazione all'edificio residenziale pubblica delle aree da essi impegnate non incide sostanzialmente, sull'assetto urbanistico territoriale definito dal P.R.G. né sullo stato dei luoghi quale si è determinato, anche spontaneamente, nel tempo;

CHE, per quanto riguarda l'insediamento del Quarto Miglio, invece, i riscontri in atti hanno consentito di accertare che esso ricade all'interno del comprensorio del Parco regionale dell'Appia Antica istituito con la Legge Regionale 10 novembre 1988, n. 66;

CHE in base all'art. 8 della citata legge regionale, l'attuazione del Parco dovrà avvenire sulla base di un piano di assetto da redigersi dall'Azienda Consorziale che dovrà realizzare e gestire il Parco stesso;

CHE prima dell'approvazione di tale piano nessuna costruzione può essere consentita all'interno del Parco giusta il disposto di cui all'art. 16 della legge regionale medesima;

CHE, poiché a tutt'oggi il piano di assetto in questione non risulta ancora redatto, nessuna determinazione può essere assunta in ordine alle possibilità attuative dell'insediamento del Quarto Miglio così come proposto dal comune;

che l'insediamento stesso va, pertanto, stralciato dall'approvazione in attesa della definizione del menzionato piano di assetto del Parco dell'Appia Antica alla cui disciplina attuativa la previsione insediativa, anche se ammessa, dovrà, comunque conformarsi;

CHE, sempre in tema di impostazione progettuale urbanistica, si ritiene ammissibile il dimensionamento delle aree pubbliche, soprattutto a verde, operato dal comune per gli insediamenti San Basilio e Capannelle, in misura notevolmente superiore alla dotazione minima per abitante stabilita dalla normativa vigente;

CHE la scelta comunale appare, infatti, opportuna anche perché si ritiene idonea ad introdurre elementi migliorativi delle condizioni ambientali e di fruibilità di spazi pubblici a verde anche nelle zone contermini ai previsti insediamenti;

CHE, per quanto riguarda le previsioni particolari contenute in ciascuno dei due summenzionati insediamenti di San Basilio e Capannelle, l'esame degli elaborati induce e formulare le osservazioni che seguono:

— *insediamento n. 2/v - San Basilio*

Circa l'assetto zonizzativo si prende atto delle scelte localizzative dei comparti destinati all'edificazione residenziale, concentrati nella parte sud del comprensorio, e dell'ampia zona a verde prevista nella parte a nord, verso l'autostrada del G.R.A., nonché del posizionamento delle aree a parcheggio e per i servizi pubblici locali nella fascia centrale del comprensorio medesimo.

In merito a quest'ultima previsione ubicativa, tuttavia, si ritiene di dover rappresentare l'esigenza di una verifica da parte del comune, in sede di definizione dei progetti esecutivi delle opere, in merito alla effettiva idoneità dell'area destinata ad attrezzature per la scuola dell'obbligo sotto il profilo dell'accessibilità e della funzionalità dell'attrezzatura medesima.

L'area in questione, infatti, è ubicata a margine, sul lato Ovest, del comprensorio e risulta delimitata su tre lati da strade che nei tratti ad essa contigui si presume saranno interessate da un traffico di carattere industriale per quanto riguarda l'asse di collegamento con la centrale del latte previsto dal P.R.G. e particolarmente intenso relativamente alle due strade interne che dovrebbero consentire l'accesso alle attrezzature pubbliche del comprensorio anche ad utenti provenienti dalle zone abitate limitrofe.

In ogni caso è da raccomandare al comune di porre in essere nell'attuazione dell'area, qualora risultasse idonea, e nella distribuzione la funzionalità del servizio e la tutela da un eventuale inquinamento acustico ed atmosferico.

Per quanto riguarda la natura ed il dimensionamento dei servizi pubblici previsti si prende atto della selezione operata in progetto dovendosi ritenere che questa deriva da una valutazione delle effettive esigenze di quartiere correlate alle preesistenze di servizio negli insediamenti contigui.

L'accesso all'insediamento viene previsto attraverso due collegamenti viari con la rete stradale esterna esistente. Tali collegamenti si sviluppano secondo tracciati in parte esterni al comprensorio vincolato che dovranno essere realizzati in base ad autonomi provvedimenti formali.

Questi dovranno essere definiti del Comune in tempi tali da consentire l'attuazione contestualmente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione dell'insediamento.

Sempre in ordine alle previsioni zonizzative, si rileva dai grafici che la fascia di rispetto dall'autostrada del G.R.A. non corrisponde alla misura fissata dal D.M. 1° aprile 1968, n. 1404 (mt. 60,00).

È da prescrivere pertanto, che tale misura, eventualmente ampliata per consentire l'allargamento a tre corsie della detta autostrada anche in corrispondenza dell'insediamento in questione, venga considerata in sede di progettazione esecutiva dell'organizzazione interna del parco pubblico sul quale la fascia di rispetto andrà a cadere.

Il progetto dell'insediamento è corredato di norme tecniche di attuazione che integrano, nella fattispecie, quelle generali del P.E.E.P. già approvate e richiamano, per quanto in queste non previsto, le N.T.A. del P.R.G. vigente.

Tali norme disciplinano tutti i settori di intervento per l'attuazione delle previsioni progettuali e in ordine ad esse nulla si ha da osservare.

Si ritiene, tuttavia, opportuno precisare che nella determinazione dei parcheggi privati dovranno essere osservate anche le disposizioni di cui all'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122.

Inoltre, pur prendendo atto che la normativa prevede provvedimenti in favore dei portatori di handicap nell'osservanza delle vigenti disposizioni in materia, appare necessario segnalare che tali disposizioni dovranno essere osservate anche in sede di progettazione esecutiva dei singoli edifici sia residenziali che per servizi.

Nulla si ha da osservare, infine, in merito alla previsione finanziaria calcolata dal comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'insediamento.

#### *Insedimento n. 7/v - Capannelle*

In merito all'assetto zonizzativo dell'insediamento si prende atto delle scelte localizzative operate dal comune di Roma.

Si osserva, tuttavia, che la fascia di rispetto dell'autostrada del G.R.A. è stata prevista della profondità media di circa mt. 28,00 e, quindi, in misura inferiore a quella stabilita dal D.M. 1° aprile 1968, n. 1404 (mt. 60,00).

È, pertanto, da prescrivere al comune di adeguare, in sede di esecuzione delle revisioni insediative e con la procedura di legge, l'ampiezza della suddetta fascia di rispetto alle disposizioni vigenti tenendo anche conto del previsto allargamento a tre corsie dello stesso G.R.A.

Poiché il prescritto ampliamento andrà ad interessare anche aree che il progetto destina all'edificazione residenziale (comparto destinato alle permutate ed all'autoproduzione), si renderà necessario traslare tale comparto verso ovest provvedendo anche ad un'adeguamento localizzativo delle aree per servizi limitrofe.

Anche tale adeguamento planimetrico, fermi restando i parametri progettuali (superfici, volumi), dovrà essere attuato secondo la procedura di legge.

Per quanto riguarda l'edificazione residenziale è da prendere atto delle previsioni comunali che riservano il comparto, denominato R1, alle permutate e autoproduzione.

Tali previsioni corrispondono alle disposizioni di cui all'art. 25 della legge regionale 2 maggio 1980, n. 28, recante «norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi spontaneamente sorti» e ciò in considerazione della presenza, a ridosso dell'insediamento, del nucleo abusivo n. 34.

Circa l'accertata esistenza di manufatti anche all'interno delle aree con destinazione residenziale è da segnalare al comune di Roma la necessità di provvedere, prima della progettazione edilizia, ad un esatto rilievo delle preesistenze onde stabilire le effettive possibilità ubicate degli edifici nonché le eventuali compatibilità delle stesse preesistenze con le nuove esigenze insediative provvedendo, se del caso, anche a modifiche zonizzative secondo l'iter di legge.

Nessuna osservazione, inoltre, si ritiene di dover formulare in ordine alla natura e dimensionamento dei servizi pubblici previsti in progetto dovendosi ritenere che la soluzione operata dal comune discenda da verifiche e valutazioni delle effettive esigenze del quartiere correlato alle preesistenze di servizi nelle zone limitrofe.

La rete viaria interna si svolge, secondo il progetto, in modo da collegare tutti i comparti residenziali ed i servizi dell'insediamento.

Non risultano chiaramente indicate sui grafici le connessioni tra detta rete interna e la viabilità esterna.

Si evince, comunque, dal progetto, l'insediamento della viabilità sul prolungamento del sovrappasso del G.R.A., con relativa attrezzatura di svincolo sito sul lato del comprensorio in direzione Ciampino.

Dai riscontri operati in atti e presso gli uffici comunali, si è anche accertato che la stessa rete comprensoriale si inserirà sulla via Lucrezia Romana nel tratto corrente lungo il confine dell'insediamento da ristrutturare fino al collegamento con via delle Capannelle sulla base di un progetto approvato dal comune, in variante al P.R.G., con la delibera della giunta municipale, n. 7542 del 4 ottobre 1983 ratificata dal Consiglio comunale con atto n. 322 del 7 febbraio 1985.

Tale variante è stata approvata da questa giunta con delibera n. 7115 del 24 novembre 1987.

Dallo stesso lato del comprensorio, la rete viaria dovrebbe ricollegarsi con il contiguo insediamento ex lege 167/62 n. 31/quarter Osteria del Curato.

L'articolazione viaria sopra sommariamente descritta si ritiene, quindi, sufficientemente inserita sulla rete esterna ai fini della funzionalità dell'insediamento.

Il progetto dell'insediamento n. 7/v è corredato di norme tecniche che disciplinano tutti i settori di intervento per l'attuazione delle previsioni insediative.

Dall'esame del testo proposto dal comune sono emerse alcune inesattezze dovute a meri errori materiali che vanno corretti come segue:

#### *paragrafo «Norme tecniche»*

Poiché i riferimenti a norme generali non risultano aggiornati, si ritiene che il paragrafo in questione debba essere sostituito dal seguente in analogia con quanto indicato nelle norme tecniche dell'insediamento n. 2/v - San Basilio;

#### *«Norme tecniche»*

«Le presenti norme tecniche sono relative al piano di zona in oggetto in attuazione della legge 18 aprile 1982, n. 167 e successive modifiche. Per quanto non espressamente specificato dalle presenti norme e dalle vigenti norme del P.E.E.P. di cui costituiscono integrazioni, valgono le norme tecniche di attuazione del P.R.G. nonché le norme e i regolamenti vigenti».

#### *Art. 2 - zonizzazione*

Non risulta operata una distinzione tra i testi dei paragrafi a) comparti residenziali liberi e b) comparti misti con indicazioni planivolumetriche che disciplinano l'attuazione di due diversi gruppi di comparti residenziali. Tale distinzione va operata all'inizio della pagina 6 dell'elaborato n. 7 (norme tecniche) con l'inserimento, prima del capoverso iniziale, della seguente dizione:

#### *b) comparti misti con indicazioni planivolumetriche.*

«Tali comparti sono indicati sulla tavola di zonizzazione n. 2 con la lettera M1 (con rigato orizzontale con interspazio di 1 m/m)».

Al testo proposto, inoltre, vanno apportate le seguenti rettifiche sia per l'adeguamento anche formale delle norme a disposizione di legge vigenti e sia per consentirne una lettura che, per quanto possibile, non determini difficoltà interpretative:

#### *Art. 2. - zonizzazione*

#### *Paragrafo a) comparti residenziali liberi 2° e 6° capoverso*

Le prescrizioni di cui all'art. 2, 2° capoverso, riguardanti l'unitarietà progettuale del comparto potrebbero dar luogo a contrastanti letture rispetto alla norma di cui al successivo 6° capoverso che limita l'obbligo del progetto unitario al singolo subcomparto.



Si ritiene, pertanto che il 6° comma debba essere inserito integralmente di seguito al 2° capoverso e che le prime tre righe debbano essere così formulate:

«La progettazione urbanistica ed edilizia unitaria può essere limitata agli ambiti di ciascuno dei subcomparti indicati nella tavola di zonizzazione. L'obbligo di progettazione unica... omissis...».

*4° Capoverso (pag. 2 dell'elaborato n. 7)*

La norma stabilisce, tra l'altro, il limite massimo di 450 mc. per unità abitativa. Tale valore potrebbe non corrispondere alla misura massima della superficie utile per appartamenti stabilita dalla legge 8 agosto 1978, n. 457 e successive integrazioni relativamente all'edilizia residenziale sovvenzionata e pertanto si ritiene che il capoverso in questione debba essere così rettificato:

«Nell'ambito della cubatura e delle altezze massime indicate per ogni comparto o subcomparto è consentito realizzare un numero di unità abitative — nei limiti consentiti delle tipologie indicate — variabile in relazione ad un volume massimo inderogabile per unità corrispondente ai valori massimi di superficie utile e di altezze interpiano stabiliti per l'edilizia residenziale pubblica delle norme di legge vigenti».

*22° Capoverso (pagg. 4 e 5 dell'elaborato n. 7).*

La norma contenuta nel capoverso in questione, evidenzia motivi di inapplicabilità dovuti presumibilmente ad errori materiali di trascrizione sia per quanto riguarda la formulazione che appare incompleta e sia per le prescrizioni realizzative che essa contempla relativamente ad edifici di tipo residenziale.

Si ritiene, pertanto, che il testo di cui al 22° capoverso sia da sostituire, correttamente, con la seguente formulazione:

«Gli alloggi al piano terreno dei fabbricati devono essere obbligatoriamente dotati di giardini privati e solo su area di piccola estensione all'interno dei lotti, ove non diversamente indicato, potranno essere localizzati spazi di uso consortile».

*23° capoverso (pag. 5 dell'elaborato n. 7)*

La norma prevede una dotazione di parcheggi espressa in metri cubi riferita a ciascun subcomparto. La disposizione, che è da presumere incompleta per errore materiale di trascrizione nel senso che la misura dei volumi indicata è da riferirsi a ciascuna unità abitativa, va comunque, modificata per adeguarla alle vigenti disposizioni di legge in materia di dotazione di parcheggi privati a servizio delle abitazioni ed, in particolare, alla disposizione di cui all'art. 41/sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 così come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1969, n. 122.

Il nuovo testo della norma dovrà, quindi, essere così formulato:

«All'interno dei subcomparti deve essere prevista la realizzazione di aree per parcheggi privati in quantità non inferiore a mq. 1, per ogni 10 mc. di costruzione».

*Art. 2 - zonizzazione*

*Par. b) - comparti misti con indicazioni planivolumetriche*

il punto 1) del 2° capoverso ai fini di una corretta lettura deve intendersi così formulato:

1) «Magazzini di vendita al dettaglio».

CONSIDERATO che le aree impegnate dagli insediamenti n. 2/v e n. 7/v non risultano gravate da usi civici come accertato presso il competente assessorato regionale;

CHE va, infine, precisato che in conseguenza dello stralcio dell'approvazione dell'insediamento n. 8/v - Quarto Miglio - l'aliquota di stanze/abitazioni prevista dal II P.E.E.P. approvato viene a ridursi di n. 1200 unità ed assume il valore di 251.530 stanze/abitanti pari al 50,3% del fabbisogno decennale di edilizia residenziale in luogo del 50,5% previsto in origine;

CHE tale percentuale resta, tuttavia ricompresa nei limiti stabiliti dalla legge 28 gennaio 1977, n. 10 e potrà essere successivamente integrata, ove si rendesse necessario, attraverso provvedimenti formali come da raccomandazione formulata da questa Giunta con la deliberazione n. 7387 del 1° dicembre 1987 di approvazione del menzionato II P.E.E.P.

CONSIDERATO che, per quanto sopra detto, integrazione del II P.E.E.P. del comune di Roma adottata in variante al P.R.G. con deliberazione della Giunta municipale 15 giugno 1988, n. 3917, ratificata dal Commissario straordinario con i poteri del Consiglio comunale con deliberazione n. 2093 del 30 ottobre 1989 è meritevole di approvazione — con le prescrizioni, le rettifiche e le raccomandazioni di cui ai precedenti «considerato» — limitatamente agli insediamenti n. 2/v San Basilio e n. 7/v Capannelle dovendosi, invece, stralciare dalla approvazione la previsione dell'insediamento n. 8/v Quarto Miglio;

RITENUTA la necessità di revocare la propria precedente deliberazione n. 5398 del 5 agosto 1986;

VISTO il parere n. 688 del 18 dicembre 1989, espresso, a norma dell'art. 6 della legge regionale n. 36/87, dal Settore Servizi Tecnici per la pianificazione Comunale dell'Assessorato all'Urbanistica ed all'Assetto del Territorio;

VISTE le lettere n. 2475/1988/90, in data 29 maggio 1990, e n. 2475/88/122 in data 20 giugno 1990, con le quali l'Assessore agli Usi civici della Regione Lazio ha formulato il parere di competenza, non ostativo all'ulteriore corso del procedimento approvativo degli insediamenti di cui trattasi;

VISTO il parere n. 790, in data 12 luglio 1990, con il quale il Settore Servizi Tecnici per la pianificazione comunale dell'Assessorato all'Urbanistica ed all'Assetto del Territorio ha integrato e parzialmente modificato il precedente proprio parere n. 688/1989;

SU PROPOSTA dell'Assessore all'Urbanistica ed all'Assetto del Territorio:  
all'unanimità

## DELIBERA

Per i motivi di cui alle premesse;

è revocata la deliberazione di questa Giunta n. 5398 del 5 agosto 1986;

l'integrazione del 2° P.E.E.P. del comune di Roma, adottata in variante al P.R.G. con deliberazione della Giunta Municipale n. 3917 del 15 giugno 1988, è approvata, con le prescrizioni, le rettifiche e le raccomandazioni di cui alle premesse, limitatamente agli insediamenti n. 2/v San Basilio e n. 7/v Capannelle, mentre è stralciata dalla approvazione la previsione relativa all'insediamento n. 8/v Quarto Miglio;

i progetti relativi agli insediamenti approvati vengono visti dall'Assessore all'Urbanistica ed all'Assetto del territorio nei seguenti elaborati:

### *Insedimento n. 2/v - San Basilio*

- Tav. 1. — Inquadramento territoriale - rapp. 1:10.000;
- Tav. 2. — Previsione di P.R.G. - perimetro del piano di zona - rapp. 1:10.000;
- Tav. 3. — Planimetria catastale - zonizzazione - rapp. 1:2.000;
- Tav. 4. — Rete viaria - rapp. 1:2.000;
- Tav. 5. — Indicazioni planivolumetriche - rapp. 1:2.000;
- Tav. 6. — Elenchi catastali delle proprietà - rapp. 1:1.000;
- Tav. 7. — Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 8. — Relazione.

Insediamiento n. 7/v - Capannelle

- Tav. 1. — Previsioni di P.R.G. - Perimetro del piano di zona- rapp. 1:10.000;
- Tav. 2. — Planimetria catastale - zonizzazione - rapp. 1:2.000;
- Tav. 3. — Rete viaria - rapp. 1:2.000;
- Tav. 4. — Indicazioni planivolumetriche - rapp. 1:2.000;
- Tav. 5. — Elenchi normative relative ai comparti permutate- rapp. 1:1.000;
- Tav. 6. — Elenco catastale delle proprietà;
- Tav. 7. — Norme tecniche;
- Tav. 8. — Relazione tecnica e revisione di spesa.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

(Omissis)

IL SEGRETARIO  
F.to: Dott. Saverio Guccione

IL PRESIDENTE  
F.to: Rodolfo Gigli

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 26 OTT. 1990 con verbale n. 961/118

Roma, li 15 NOV. 1990

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE  
(Virginio Pizzoli)