

|                  |         |           |
|------------------|---------|-----------|
| COMUNE DI ROMA   |         |           |
| RIPARTIZIONE XV  |         |           |
| 3.4.79           | 0015565 |           |
| TITOLO<br>GIURIS | CLASSE  | FASCICOLO |

REGIONE LAZIO  
006189 - 6 NOV. 74  
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA  
E ALL'ASSETTO DEL TERRITORIO

REGIONALE DEL LAZIO  
ESTRATTO DEL PROCESSO VERBALE

della seduta della Giunta Regionale del 24 settembre 1974

DELIBERAZIONE N. 2482

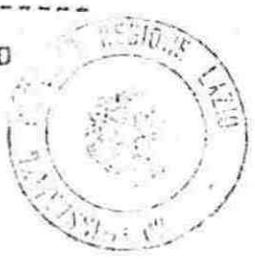
OGGETTO: Legge 18 aprile 1962, n. 167 - Comune di Roma - Approvazione del progetto n. 29/bis in variante al piano n. 29 delle zone destinate all'edilizia economica e popolare in località "Torre Spaccate est".

|                     |                 |               |
|---------------------|-----------------|---------------|
| SANTINI Rinaldo     | Presidente      |               |
| PIETROSANTI Giulio  | Vice Presidente |               |
| CARELLI Rodolfo     | Assessore       |               |
| DI BARTOLOMEI Mario | "               |               |
| GAIBISSO Gerardo    | "               | ----- Assente |
| LAZZARO Bruno       | "               | ----- Assente |
| MASSIMIANI Elido    | "               |               |
| MECHELLI Girolamo   | "               |               |
| MIGNANO Candeloro   | "               |               |
| MURATORE Antonio    | "               | ----- Assente |
| PONTI Ettore        | "               | ----- Assente |
| SANTARELLI Giulio   | "               |               |
| VARLESE Guido       | "               |               |

COMMISSIONE DI CONTROLLO DELLA REGIONE LAZIO

L'allegato processo verbale è pervenuto in data

IL SEGRETARIO



OGGETTO: Legge 18 aprile 1962, n. 167 - Comune di Roma - Approvazione del progetto n. 29/bis in variante al piano n. 29 delle zone destinate all'edilizia economica e popolare in località "Torre Speccata est".

#### LA GIUNTA REGIONALE

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni;

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

Visto l'art. 7 della legge 22 ottobre 1974, n. 665;

Visto il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

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

Visto il D.M. 11 agosto 1964, n. 3266, con il quale è stato approvato il piano delle zone destinate all'edilizia economica e popolare nel territorio comunale di Roma;

Visto il D.P.R. 16 dicembre 1965, con il quale è stato approvato il piano Regolatore Generale del predetto territorio;

Visto il D.M. 2 febbraio 1967, n. 148, con il quale è stata approvata la variante al progetto planovolumetrico del piano di zona n. 29, relativo alla località "Torre Speccata Est";

Visto il D.M. 6 dicembre 1974, n. 4876, con il quale è stata approvata la variante generale al citato piano regolatore generale del Comune di Roma;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 1033, in data 23 ottobre 1969, con la quale il predetto Comune ha adottato il progetto, denominato n. 29/bis di variante al citato piano di zona n. 29 ed al vigente piano regolatore generale di Roma;

Ritenuto che con la predetta deliberazione il Consiglio Comunale di Roma ha, inoltre, delegato - 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 - alla Giunta Municipale ogni ulteriore incombenza, tra cui quella di formulare, su parere conforme della Commissione Consiliare Permanente per l'Urbanistica, le controdeduzioni del Comune in merito alle opposizioni ed osservazioni eventualmente presentate;

Che la deliberazione stessa è stata approvata dal Ministero dell'Interno - a norma dell'art. 3 del D.L.L. 17 novembre 1944, n. 426 - con lettera n. 16170.R/2474.Q/3/16089, del 13 dicembre 1969, con stralcio delle aree industriali comprese nel perimetro del piano deliberato e con invito ad adottare altro atto deliberativo in merito al compendio delle norme urbanistiche edilizie, per la buona riuscita dello stesso piano, ed alla relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del medesimo piano, a norma dell'art. 5, nn. 4 e 5, della legge 18 aprile 1962, n. 167;

Vista la deliberazione della Giunta Municipale n. 7078, in data 22 dicembre 1970 - approvata dal Ministero dell'Interno con nota n. 16170, R/2174.Q/3/97 del 12 febbraio 1971 - con la quale il Comune di Roma ha preso atto delle proscrizioni ed integrazioni richieste dal Ministero dell'Interno ed ha approvato le conseguenti modifiche degli elaborati;

Ritenuto che il procedimento seguito è regolare e che, a seguito della pubblicazione degli atti, non sono state presentate opposizioni entro i termini previsti dalla legge;

Che, fuori dei suddetti termini, è pervenuta al Comune di Roma la opposizione, a firma del Sig. Mario Bregni - Amministratore Unico della Soc. S.A.P.A.T. - in ordine alla quale il Comune ha controdedotto con delibera di Giunta 15 marzo 1972, n. 1042, vista dalla Sezione di Controllo sugli atti del Comune di Roma nella seduta del 6 febbraio 1973, con verbale n. 26;

Che con nota n. 917 del 6 febbraio 1974 il Comune di Roma ha trasmesso a questa Regione - Assessorato all'Urbanistica - tre ricorsi, aventi medesimo oggetto, presentati dall'Avv. Michele Fini fuori dei termini di legge e successivamente alla formulazione delle controdeduzioni comunali in merito alla opposizione presentata;

Considerato che il progetto di variante presentato interessa una zona che ricade nel comprensorio del piano particolareggiato n. 10/F, relativo alla località "Torre Maura", adottato dal Comune di Roma con separato provvedimento deliberativo e già esaminato dalla Sezione Urbanistica Regionale;

Che nell'ambito di tale piano particolareggiato, il presente piano di zona è ubicato a sud della Via Casilina, in fregio alla strada interquartiere, sede anche della linea metropolitana;

Che il piano di zona medesimo è costituito da due distinti nuclei, che si trovano rispettivamente nel settore sud-est e in quello ovest;

Che la sua estensione misura complessivamente mq. 225.800 ed è previsto in esse l'insediamento di 4.120 abitanti;

Che il comprensorio di piano è dotato di aree per verde e servizi pubblici indicate dal Comune nella misura complessiva, rispettivamente, di mq. 75.000 e mq. 31.300;

Che la viabilità del piano di zona è impostata sulla strada trasversale interquartiere, che comprende anche la sede della linea metropolitana, e sull'asse interquartiere longitudinale previsti dal p.p. 10/F, nonché su di una rete stradale interna collegata al sistema viario dello stesso piano particolareggiato;

Che le aree residenziali risultano suddivise nelle seguenti quattro zone, a ciascuna delle quali è stato attribuito un diverso indice di edificabilità:

1) zona R2 con indice di edificabilità residenziale di 3,93 mc/mq, una

superficie di mq. 48.900 e, quindi, una cubatura di mc. 184.320;

- 2) zona R3 con indice residenziale di 2,35 mc/mq, superficie di mq. 24.300 e volume totale di mc. 57.105;
- 3) zona R4 ad edilizia mista, con indice di 6,68 mc/mq. (4,50 mc/mq residenziali e 2,18 mc/mq non residenziali) superficie di mq. 16.250 ed una cubatura complessive di mc. 108.550;
- 4) zona R5 ad edilizia mista, con indice di 4,53 mc/mq (2,35 mc/mq residenziali e 2,18 mc/mq non residenziali), superficie di 6.400 mq. ed una cubatura totale di 28.992 mc.;

Che l'edificazione dovrà avvenire sulla base di progetti unitari riferiti ad isolati delimitati da strade ovvero da zone a diversa destinazione;

Considerato che le varianti che il progetto in esame propone nei riguardi del precedente piano di zona n.29 approvato con D.M. 11.8. 1964, n. 3266 e della variante planovolumetrica approvata con D.M. 2.2. 1967, n. 148, sono state dettate dalle prescrizioni e raccomandazioni formulate dal Ministero dei Lavori Pubblici con quest'ultimo decreto di approvazione nonché dalle risultanze dello studio generale di ristrutturazione dell'intera zona, effettuato dal Comune di Roma;

Che le stesse varianti consistono:

- 1) nello stralcio delle aree indicate sui grafici allegati al succitato D.M. 2.2.1967 n. 148, già compromesse da precedenti edificazioni;
- 2) nello stralcio di aree interessate dal tracciato della linea metropolitana nel tratto attraversante il quartiere;
- 3) nello stralcio di un'area a ridosso della Via Casilina e dell'asse tangenziale est destinata a zona F/2 dalla variante al P.R.G. adottata con delibera comunale n. 2777 del 17.10.1967;
- 4) nell'ampliamento del perimetro del piano nel settore sud, con l'inserimento nel comprensorio di un'area compresa tra la linea metropolitana e la strada interquartiere longitudinale prevista nel piano particolareggiato;

Che variazioni risultano apportate anche ad alcune norme tecniche di attuazione approvate con D.M. 11.8.1964 n. 3266 e modificate con D.M. 23.12.1966 n. 2046;

Che tali variazioni riguardano:

- 1) la larghezza delle sezioni stradali interne, fissata in mt. 18,00-13,00 e 10,00 (larghezza precedenti: mt.30,00-13,00 e 10,50);
- 2) l'altezza massima dei fabbricati, stabilita in mt. 28,00 (in luogo dei mt. 27,60 precedenti) in virtù della facoltà prevista dall'art. 5 delle norme tecniche approvate, secondo cui l'altezza allora fissata poteva essere variata con adeguate prescrizioni nei piani delle singole zone;
- 3) la sagoma dei fabbricati con prospetto su strada, che dovrà essere contenuta entro l'inclinata a 45 gradi (repp. 1:1) con origine dal

filo stradale del fronte opposto ovvero dai distacchi minimi previsti per le singole zone;

- 4) gli edifici prospicienti aree destinate a verde pubblico, ovvero aree edificabili non facenti parte del comprensorio di 167, dovranno avere un distacco minimo di mt. 8,00 dalla linea di delimitazione di zona;
- 5) la possibilità, in precedenza preclusa, di realizzare costruzioni sotterranee con superficie coperta non superiore a 1/10 di quella a disposizione non impegnata dall'edificio e dell'altezza non superiore a mt. 4,00 purché utilizzate per servizi sociali e collettivi di pertinenza delle residenze, ovvero richieste da Enti pubblici;
- 6) la superficie dei parcheggi interni ai fabbricati, fissata in mq. 1 per ogni 20 mc. di costruzione fuori terra (anziché mq. 1 ogni 30 mc. previsti dalla norma precedente) per edifici destinati a residenza e negozi e in mq. 1 per ogni 10 mc. di costruzione (anziché mq. 1 per ogni 15 mc.) per edifici destinati ad altri usi (uffici, magazzini, servizi pubblici);

Considerato che secondo quanto precisato dal Comune al punto 6) della relazione tecnico-finanziaria di progetto le previsioni della spesa rispetto a quelle originariamente indicate;

Considerato che le variazioni che differenziano sostanzialmente il piano di zona 29/bis, rispetto alle precedenti versioni approvate dallo stesso strumento urbanistico, risultano derivate effettivamente dalle prescrizioni e raccomandazioni contenute nel D.M. 2.2.1967 n. 148 di approvazione di una variante planovolumetrica del piano di zona n.29);

Che, peraltro, la loro esplicazione esecutiva negli elaborati in esame evidenzia - al contrario delle indicazioni di massima relative allo stesso comprensorio di piano riportate nel progetto del p.p. 10/F (Torre Maura) in cui esso è inserito - una impostazione progettuale non conforme all'indirizzo implicitamente indicato nel D.M. succitato, indirizzo che appare, invece, adeguato sotto il profilo urbanistico, alla situazione esistente nella zona;

Che, infatti, il piano di zona, Torre Spaccata Est, nella sua attuale formulazione, non appare strutturato in modo organico, per quanto riguarda la dislocazione delle aree e la zonizzazione, e non presenta, di conseguenza, quella autonomia funzionale che dovrebbe caratterizzare ogni quartiere di "167", anche se inserito in un contesto urbanistico territorialmente più ampio che, nel presente caso, si identifica col piano particolareggiato n. 10/F, località "Torre Maura";

Che, in particolare, il nucleo ubicato in posizione sud-est risulta diviso dal tracciato della linea metropolitana senza che sussista, all'interno del suo comprensorio, un adeguato collegamento tra i due tronconi;

Che anche i servizi di quartiere di detto nucleo non risulta-

no razionalmente ubicati e la dotazione di verde non è interamente utilizzabile per i fini primari cui viene destinata;

Che nella situazione sopradescritta, non appare migliorativa la soluzione proposta - in variante al vigente P.R.G. - per integrare le aree stralciate e ricostruire, almeno in parte, un apprezzabile insediamento abitativo;

Che la nuova area, incorporata nel vecchio perimetro del piano, conferisce, infatti, al piano stesso una maggiore consistenza territoriale, ma non la necessaria organicità che, anzi, risulta ancor più compromessa con l'incremento del peso residenziale in una zona avulsa da quella ove dovrebbe svolgersi più intensamente l'attività comunitaria di quartiere;

Che, inoltre, la soluzione sopra citata determini una sottrazione di aree a verde - destinazione di P.R.G. prevalente nella nuova area - alla già precaria dotazione di aree pubbliche nelle zone confinanti;

Che, pertanto, non si ritiene ammissibile l'ampliamento del comprensorio di piano così come proposto dal Comune, per cui l'area in questione deve mantenere l'originaria destinazione di P.R.G. ed essere inserita, quindi, con separato provvedimento, in altro strumento urbanistico attuativo del piano regolatore generale;

Considerato, per quanto riguarda le previsioni di varianti relative alla restante parte del nucleo-est - delimitata con tratto rosso sulla tav. n. 2.3bis - planimetria catastale - zonizzazione - che le stesse vanno stralciate (alla presente approvazione perché vengano nuovamente studiate al fine di conseguire, nell'ambito del perimetro originario residuo, una diversa articolazione della zonizzazione che, tenendo conto della reale disponibilità territoriale, consenta una effettiva integrazione funzionale delle residenze e delle attrezzature pubbliche, in modo da soddisfare tutte le esigenze della collettività da insediare e, al tempo stesso, l'inserimento del complesso nel tessuto urbanistico circostante;

Che la viabilità del piano risulta impostata sulla rete primaria del p.p. n. 10/F e, più in particolare, sulla strada trasversale interquartiere in fregio alla quale sono ubicati i nuclei della "167";

Che, pertanto, sempre su questa arteria, dovrà essere articolata la rete stradale interna anche nel comprensorio per il quale si è prescritto un nuovo studio urbanistico, mantenendo le sezioni stradali ora adottate, che si ritengono sufficienti in relazione al prevedibile volume di traffico che potrà svilupparsi nella zona;

Che, sempre in materia di assetto viario della zona, si rileva, specie nel nucleo ovest del piano, una insufficiente indicazione di aree per parcheggio pubblico rispetto alla superficie minima per abitante prescritta dal D.M. 2.4.1968 n. 1444;

Che, di conseguenza, va prescritto che in sede di progetto esecutivo delle opere stradali, il Comune verifichi l'effettiva disponibilità di dette aree di parcheggio, provvedendo alle necessarie integrazioni qualora queste si rivelassero di superficie inferiore alla dotazione minima prescritta.

Che le eventuali nuove aree dovranno essere reperite il più possibile in posizione idonea rispetto alle effettive necessità;

Che le aree per i servizi pubblici di quartiere, ancorché ridotte in misura percentualmente superiore alla corrispondente riduzione del numero di abitanti di cui alle previsioni originarie, risultano reperite in eccedenza rispetto al fabbisogno minimo di cui al già citato D.M. 2.4.1966, n. 1444;

Che, quindi, il piano di zona incide ancora positivamente sulla dotazione complessiva di servizi pubblici per l'intero comprensorio del p.p. 10/P elevandone, sia pure in lieve misura, la quota pro-capite con conseguente innegabile vantaggio per il processo di ristrutturazione del quartiere;

Che analogha considerazione va formulata, a seguito dei riscontri effettuati d'ufficio, in merito alla dotazione di aree destinate a verde pubblico, anch'essa superiore al fabbisogno minimo prescritto;

Che, pertanto, l'attuale rapporto superficie/abitante delle aree pubbliche dovrà essere mantenuto anche per la parte del comprensorio che sarà oggetto del nuovo studio di cui alle precedenti considerazioni;

Considerato per quanto riguarda il numero complessivo di abitanti da insediare, che questo dovrà essere adeguato, ovviamente, alla disponibilità di aree residenziali nel settore sud-est del piano, ma dovrà essere contenuto, comunque, nei limiti della attuale densità (182 ab/ha) che, pure se superiore a quella delle precedenti versioni del piano stesso (127 ab/ha), resta sempre un valore accettabile rispetto a quello abnorme della zona F/1 circostante (277 ab/ha);

Che, in merito all'edificazione, si ritiene ammissibile il concetto, già espresso, riguardante la differenziazione delle residenze in zone con diverse indice di edificabilità e con la possibilità, in alcuni casi, di realizzare volumi non residenziali, si da consentire la costituzione di nuclei edilizi a diversa concentrazione abitativa, in rapporto alla loro ubicazione e rispetto alle principali attrezzature pubbliche, dotati anche degli indispensabili servizi integrativi per lo svolgimento di una completa ed autonoma attività comunitaria;

Che le caratteristiche costruttive degli edifici previsti, indicate sugli elaborati e da definire in sede esecutiva mediante progetti unitari per isolati edificabili, pongono in evidenza un leggero aumento dell'altezza massima consentita rispetto alle precedenti soluzioni (da mt. 27,60 a mt. 28,00) che si concretizza in un aumento dell'indice di

edificabilità fondiaria;

Che tale modificazione, peraltro non rilevante, è da ritenere accettabile, dovendosi obiettivamente tener conto, nella valutazione tecnico-urbanistica del progetto, della situazione di fatto esistente nella zona per quanto riguarda la disponibilità di aree idonee per l'edilizia economico-popolare e del fabbisogno di tale tipo di alloggi;

Che per gli stessi motivi, si ritiene di dover ammettere anche le modifiche apportate alle norme tecniche generali approvate con D.M. 11 agosto 1964 n. 3236;

Considerato che l'opposizione presentata avverso le previsioni del piano dal Sig. Bregni Mario, Amministratore Unico della Soc. SAPAT, va accolta in conformità alle controdeduzioni comunali per i motivi nelle stesse indicati, che si condividono;

Che, pertanto, il perimetro del comprensorio del piano in corrispondenza dell'area oggetto dell'opposizione in questione deve intendersi modificato, così come indicato con tratto verde sulla allegata Tav. n. 2.3/bis planimetria catastale - zonizzazione, e di ciò dovrà tenersi conto dello studio della nuova soluzione in precedenza prescritto per il comprensorio stesso;

Che, al riguardo, si precisa che l'area di proprietà del ricorrente, non più soggetta al vincolo di destinazione per l'attuazione della legge n. 167 del 18.4.1962 e stralciata dal perimetro del piano di zona, dovrà essere inserita nel piano regolatore generale con separato provvedimento formale che dovrà essere proposto dal Comune, ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1450 e successive modifiche ed integrazioni;

Considerato, in merito alle istanze dell'avv. Michele Fini in data 15.9.1972, n. 20.10.1972, 28.3.1973 e 18.7.1973, qui inviate dal Comune con la nota n. 947 del 6.2.1974, che con esse si richiede lo stralcio dal perimetro del piano di zona delle aree ad esso incorporate nella variante al P.R.G. vigente;

Che, tenuto conto di quanto già stabilito nei precedenti Considerato in ordine alla inammissibilità dell'incorporamento dell'area in questione, le istanze di che trattasi non danno luogo a provvedere;

Considerato che nessuna osservazione alla variante di cui trattasi è stata avanzata dal Ministero della Pubblica Istruzione - Direzione Generale delle Antichità e Belle Arti - giusta quanto precisato dal Comune di Roma nella delibera della G.D. n. 1042 del 15.3.1972;

Visto il parere della Sezione Urbanistica Regionale espresso con relazione 4 giugno 1974, n. 681;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica;

D E L I B E R A

all'unanimità, con lo stralcio, le modifiche o le prescrizioni di cui in

narrativa, è approvato, ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, il progetto "di variante - denominato n. 29/bis - al piano n. 29 della zona destinata all'edilizia economica e popolare nel territorio del Comune di Roma in località "Torre Spaccata Est", adottato con deliberazione del Consiglio Comunale 23 ottobre 1969, n. 1035, e con deliberazione della Giunta Municipale 22 dicembre 1970, n. 7076.

Le opposizioni presentate vengono decise in conformità a quanto specificato in narrativa.

Il progetto viene visto dall'Assessore all'Urbanistica in due planimetrie in scala 1:10.000, in cinque planimetrie in scala 1:2.000; in una tabella contenente gli elenchi catastali delle proprietà interessate, in una relazione tecnica, in un testo di norme tecniche generali, in un compendio delle norme urbanistiche-edilizie per l'esecuzione del piano, in una relazione tecnica illustrativa relativa anche alle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali e nella deliberazione della Giunta Municipale 15 marzo 1972, n. 1042, relativa alle controdeduzioni comunali alla opposizione presentata dal Sig. Gregni Mario quale Amministratore Unico della Soc. SAPAT.

Il progetto medesimo viene unito al presente provvedimento, di cui forma parte integrante.

La presente delibera sarà pubblicata, per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Il Presidente: f.to Rinaldo Sentini

Il Segretario: f.to Saverio Guccione

Copia conforme all'originale



IL SEGRETARIO  
DELLA GIUNTA REGIONALE  
(f.to Saverio Guccione)

*Saverio Guccione*

COMMISSIONE DI CONTROLLO  
SULL'AMMINISTRAZIONE REGIONALE DEL LAZIO  
VERBALE N. 101/65 SEDUTA DEL 18 OTT. 1974  
SI CONSENTE L'ULTERIORE CORSO.

IL COMMISSARIO DEL GOVERNO  
PRESIDENTE  
*[Signature]*



*[Handwritten signature]*  
25 OTT 1974