

✱ S. P. Q. R.

# COMUNE DI ROMA

## ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI ADOTTATE DAL COMMISSARIO STRAORDINARIO CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno millenovecentonovantatrè, il giorno di giovedì ventidue del mese di aprile, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, il Consigliere di Stato dott. Alessandro Voci — nominato Commissario Straordinario con decreto del Presidente della Repubblica del 21 aprile 1993 — ha adottato, con l'assistenza del sottoscritto Segretario Generale Reggente dott. Vincenzo Gagliani Caputo, le seguenti deliberazioni:

( O M I S S I S )

Deliberazione n. 42

### **Piano particolareggiato dei nuclei «O» n. 20a e 20b - «Massimina A» e «Massimina B».**

Premesso che con deliberazione consiliare n. 3372 del 31 luglio 1978 è stata adottata la variante per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi sorti in difformità delle indicazioni del Piano Regolatore e consolidati;

Che tale variante è stata approvata dalla Regione Lazio con deliberazione della G.R.L. 3 agosto 1983 n. 4777;

Che ai sensi dell'art. 16 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni, degli artt. 8 e 14 della L.R. 2 maggio 1980 n. 28 modificata con L.R. 21 maggio 1985 n. 76 e della L.R. 2 luglio 1987 n. 36 è stato elaborato da professionisti esterni all'Amministrazione, formalmente incaricati, il Piano Particolareggiato delle zone «O» di P.R.G. n. 20a e 20b «Massimina A» e «Massimina B»;

Che il piano in questione ha riportato il parere favorevole della III C.C.P. per l'urbanistica nelle sedute del 27 giugno 1991 e 27 maggio 1992 e della C.T.U. nella seduta del 9 giugno 1989;

Che la Circoscrizione XVI, alla quale sono stati trasmessi gli elaborati del P.P., con risoluzione n. 15 del 17 ottobre 1990 ha denunciato, oltreché generiche carenze nella redazione del P.P., in particolare insufficienti previsioni di collegamenti con i quartieri contermini e sottodimensionamento delle aree destinate a servizi pubblici;

Che a tal riguardo l'organicità dei collegamenti con altre zone limitrofe, interessanti anche aree molto distanti esterne al perimetro del nucleo approvato dalla Regione Lazio, sarà assicurata da appositi provvedimenti di pianificazione per la riqualificazione della periferia;

Che per quanto concerne il dimensionamento delle aree per servizi pubblici nella predisposizione del P.P. è stato tenuto conto delle effettive necessità della zona, nel quadro complessivo degli standards minimi (18 mq./ab.) previsti dal D.M. 1444/68;

Che le finalità dell'intervento sono descritte nella Relazione Tecnica dell'U.S.P.R.G. allegata quale parte integrante al presente provvedimento;

Che sono stati reperiti spazi per verde, servizi pubblici e parcheggio anche all'esterno del perimetro della zona «O», stante l'impossibilità tecnica di soddisfare tali esigenze nell'ambito del

nucleo in oggetto e che, pertanto, ricorrono i presupposti dell'art. 1 della Legge Regionale 2 luglio 1987, n. 36;

Che l'art. 6 bis della Legge Regionale 2 maggio 1980, n. 28, come introdotto dalla Legge Regionale 28 aprile 1983, n. 27, dispone che «per i lotti liberi interclusi, di superficie non superiore ai 1.500 metri quadrati, che per la loro limitata estensione non sono suscettibili di essere destinati a verde pubblico od a servizi pubblici, le norme di attuazione della variante possono prevedere la possibilità della loro edificazione, ai fini esclusivamente abitativi, prima dell'adozione ed approvazione degli strumenti urbanistici attuativi di cui al successivo articolo 8 a condizione che l'edificazione stessa non superi l'indice di fabbricabilità territoriale corrispondente alla densità abitativa fissata dalla variante»;

Che l'art. 6 del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9 convertito con legge 25 marzo 1982, n. 94, al punto b) del III comma dispone che, per le aree non comprese nei programmi pluriennali di attuazione, le concessioni e le autorizzazioni a costruire sono rilasciate quando si tratti di interventi «da realizzare su aree di completamento che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali»;

Che con il presente provvedimento, sono reperite, al fine di soddisfare gli standard previsti dalle vigenti disposizioni, le aree da destinare a pubblici servizi ed a verde pubblico;

Che l'area destinata a verde pubblico situata a Sud del nucleo ed esterna al perimetro dello stesso è stata stralciata poiché risulta in esubero rispetto allo standard di legge e pertanto in contrasto con quanto previsto nella deliberazione G.R.L. 4777/83;

Che pertanto alla pag. 9 della «Relazione» facente parte dell'elaborato n. 12 (N.T.A. - Relazione - Relazione economica) vengono soppressi gli ultimi due capoversi;

Che inoltre nell'elaborato di cui al punto 1) del dispositivo: Relazione d'ufficio concernente il p.p. dei nuclei «20A e 20B - Massimina A e B» va sostituito il n. 10 con il n. 13 a pag. 2 rigo 6° e soppresso il seguente periodo: « A seguito... ad esproprio»;

Che, pertanto, in considerazione della peculiarità del presente provvedimento, il quale, più che disegnare l'assetto del territorio, costituisce uno strumento atto ad avviare un processo di gestione per la riqualificazione e ristrutturazione sociale ed urbana dei nuclei «O» n. 20a e 20b — «Massimina A» e «Massimina B», potranno essere rilasciate dopo l'adozione dello stesso, previo nulla osta dell'U.S.P.R. e ricorrendo i presupposti delle citate leggi, le concessioni edilizie, sempreché non contrastino con le previsioni degli elaborati e delle N.T.A del P.P. adottato nell'ambito del perimetro della zona «O», come approvato dalla deliberazione G.R.L. n. 4777 del 3 agosto 1983;

Visto l'art. 16 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni;

Visti gli artt. 8 e 14 della L.R. 13 maggio 1980, n. 28, modificata ed integrata con L.R. 28 aprile 1983 n. 27 e con L.R. 21 maggio 1985 n. 76;

Visto l'art. 6 del D.L. 23 gennaio 1982 n. 9 convertito con legge 25 marzo 1982 n. 94 e successive proroghe, da ultimo legge n. 158/91;

Visti gli artt. 24 e 29 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni;

Visto l'art. 1 della L.R. 2 luglio 1987 n. 36;

Visto l'art. 53 della legge 8 giugno 1990 n. 142;

#### IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Acquisiti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990 n. 142, i pareri favorevoli del Dirigente Superiore Tecnico Reggente dell'U.S.P.R. e del Segretario Generale;

Visto il parere espresso dal Ragioniere Generale in ordine alla non rilevanza contabile del presente provvedimento;

Che detti pareri vengono allegati agli atti;

Con i poteri del Consiglio Comunale

DELIBERA

1) di adottare il piano particolareggiato dei nuclei «O» n. 20a e 20b «Massimina A» «Massimina B» di cui ai sottoelencati elaborati con le modifiche di cui alle premesse, facenti parte integrante del presente provvedimento:

*Nucleo 20a «Massimina A»:*

- Tav. 1a - analisi dello stato di fatto - sc. 1:2.000
- Tav. 1b - planimetrie con impianti: rete fognature e rete elettrica — sc. 1:2.000 - 1:10.000
- Tav. 1c - planimetria con indicazione delle aree non edificate sc. 1:2.000
- Tav. 2 - previsioni di P.R.G. e connessione con il tessuto urbano — sc. 1:10.000
- Tavv. 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f - planimetria catastale con indicazione del perimetro del P.P. e delle aree con destinazione pubblica - sc. 1:1.000
- Tav. 4 - zonizzazione su base aerofotogrammetrica - sc. 1:2000
- Tavv. 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f - zonizzazione su planimetria catastale - sc. 1:1.000
- Tav. 5 - planimetria con indicazione rete viaria - sc. 1:2.000
- Tav. 6 - planovolumetrici - sc. 1:1.000
- Tav. 6/10a - a — progetto planivolumetrico di 5 zone - indicazione aree - sc. 1:1.000
- Tav. 6/10b - progetto planivolumetrico di 5 zone — fili fissi - sc. 1:1.000
- Tav. 6/10c - progetto planivolumetrico di 5 zone - planimetria con ombre e sistemazioni del terreno — sc. 1:1.000
- Tav. 7 - relazione di previsione di massima delle spese
- Tav. 8 - relazione
- Tav. 9 - Norme Tecniche di Attuazione
- Tavv. 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 10.7, 10.8, 10.9., 10.10, 10.11, 10.12, 10.13, 10.14, 10.15 - elenco proprietà catastali

*Nucleo 20b «Massimina B»:*

- Tav. 1 - schede
- Tav. 2 - analisi dello stato di fatto - sc. 1:2.000
- Tav. 3 - analisi dello stato di fatto - destinazione d'uso degli edifici - sc. 1:2.000
- Tav. 4 - analisi dello stato di fatto - densità edilizia sc. 1:2.000
- Tav. 5 - connessione con il tessuto urbano - sc. 1:10.000
- Tav. 6, 6b - zonizzazione - sc. 1:2.000
- Tav. 7 - rete viaria - sc. 1:2.000
- Tav. 8 - planivolumetrico del P.V.L. A, B, C, D - sc. 1:1.000
- Tav. 9 - aree con destinazione pubblica - planimetria catastale - P.V.L. - sc. 1:2.000
- Tav. 10 - catastale - sc. 1:2.000 - 1:1.000
- Tav. 10a - elenco proprietà catastali
- Tav. 11 - catastale - sc. 1:2.000 - 1:1.000
- Tav. 12 - Norme Tecniche di Attuazione - Relazione - Relazione economica
- Relazione d'ufficio concernente il P.P. dei Nuclei «20a e 20b» «Massimina A e B».

2) di consentire per le motivazioni di cui alle premesse, previo nulla osta dell'U.S.P.R. e ricorrendo i presupposti delle citate leggi in materia edilizia, il rilascio delle concessioni edilizie semprechè non contrastino con le previsioni degli elaborati e delle n.t.a. del p.p. adottato, nell'ambito del perimetro della zona «O», come approvato dalla deliberazione G.R.L. n. 4777 del 3 agosto 1983.

## PIANO PARTICOLAREGGIATO N. 20 «MASSIMINA A - B»

### RELAZIONE D'UFFICIO

I nuclei n. 20 «Massimina A» e «Massimina B» ricadono nel territorio della XVI Circostrizione. Essi sono sorti su una lottizzazione abusiva, compresa tra la Via Aurelia e la Ferrovia Roma-Pisa, che si adagia lungo due strade principali da cui ripartono perpendicolarmente le strade di accesso ai lotti interni.

Il tracciato della linea ferroviaria «direttissima» Roma-Pisa forma una barriera fisica tra i due nuclei.

La borgata sorge su due valloni paralleli circondata da verde agricolo.

Sul crinale centrale si svolge la strada principale, sul crinale orientale si snoda la strada di circonvallazione e di limite del costruito verso la campagna.

Queste due strade, parallele fra loro e perpendicolari alla Via Aurelia hanno la caratteristica negativa di non confluire in un sistema viario che distribuisca il traffico, ma di fluire in tortuose viuzze a notevole pendenza.

Tra i due nuclei Massimina A e Massimina B esiste il P.Z. del II P.E.E.P. B25 assegnato ed in attuazione.

L'edificazione è principalmente costituita da edifici, circondati quasi sempre da piccoli giardini privati, a due, tre e quattro piani.

L'obiettivo del Piano è stato:

— Ristrutturazione dell'attuale insediamento in un organismo urbano funzionalmente più attrezzato.

— Ristrutturazione ed adeguamento della rete viaria con la ricucitura di questa a quanto previsto nel P.Z. B25.

— Riqualficazione urbana con individuazione di aree necessarie per le scuole, i servizi ed il verde pubblico al fine di soddisfare lo standard urbanistico pari a 18 mq/ab. e garantire una continuità spaziale e funzionale fra le aree pubbliche interne ed il territorio circostante.

A seguito del successivo stralcio dell'area destinata a verde pubblico nel p.p. Massimina B, quanto riportato nell'elaborato n. 12 (Norme Tecniche di Attuazione — relazione — relazione economica) del nucleo n. 20B - Massimina B, le parole dal rigo 4 al rigo 10 della pag. 9 della relazione sono da intendersi revocate.

A seguito di quanto sopra specificato le relative particelle catastali così come riportate nell'elaborato n. 10a (elenco proprietà catastali) non sono soggette ad esproprio.

— Individuazione di comprensori soggetti a convenzione ai sensi dell'art. 28 della L.U. 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Relativamente all'istruttoria tecnica si precisa quanto segue:

#### MASSIMINA A

— In data 26 novembre 1988 i Progettisti hanno presentato il progetto.

— La C.C.T.U. nella seduta del 9 giugno 1989 ha espresso parere favorevole a meno di alcune prescrizioni per adeguamenti che i Progettisti dovevano apportare al progetto.

— In data 26 febbraio 1990 è stato consegnato il P.P. adeguato alle richieste della C.C.T.U.

— In data 4 agosto 1990 l'Ufficio ha provveduto ad inviare gli elaborati del P.P. alla Circostrizione XVI per il parere di competenza.

In data 27 giugno 1991 il Piano è stato esaminato dalla III C.C.P.

#### MASSIMINA B

— In data 16 febbraio 1989 i Progettisti hanno consegnato il progetto.

— La C.C.T.U. nella seduta del 9 giugno 1989 ha espresso parere favorevole a meno di alcune prescrizioni per adeguamenti che i Progettisti dovevano apportare al progetto.

— In data 2 aprile 1990 è stato consegnato il P.P. adeguato alle richieste della C.C.T.U.

— In data 4 agosto 1990 l'Ufficio ha provveduto ad inviare gli elaborati del P.P. alla Circoscrizione XVI per il parere di competenza.

— In data 27 agosto 1991 e 27 maggio 1992 il Piano è stato esaminato dalla III C.C.T.U.

L'Ufficio del P.R.G., visto l'art. 6 del Decreto Legge 23 gennaio 1932 n. 9, convertito con legge 25 marzo 1992 n. 94 al punto b del III comma dell'art. 6 ha disposto che, per le aree non comprese nel P.P.A. le concessioni e le autorizzazioni a costruire sono rilasciate quando si tratti di interventi da realizzare su aree di completamento che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, pertanto in considerazione della peculiarità del presente provvedimento, il quale, più che disegnare l'assetto del territorio, costituirà uno strumento atto ad avviare un processo di gestione per la riqualificazione e ristrutturazione sociale ed urbana del nucleo zona «O» n. 20 Massimina A — B», potranno essere rilasciate le concessioni con le previsioni degli elaborati del P.P. adottato e delle relative N.T.A. ed ove ricorrano i presupposti di Legge in materia edilizia.

## ELENCO TAVOLE

### MASSIMINA «A»

Tav.1a -	sc.	1: 2.000 -	Analisi dello stato di fatto
1b -		1: 2.000 -	Planimetria con impianti: rete fognatura, rete elettrica
		1:10.000	
1c -		1: 2.000 -	Planimetria con indicazione delle aree non edificate
2 -		1:10.000 -	Previsioni di P.R.G. e connessioni con il tessuto urbano
3a -		1: 1.000 -	Planimetria catastale con indicazione del perimetro del P.P. e delle aree con destinazione pubblica
3b -		1: 1.000 -	Planimetria catastale con indicazione del perimetro del P.P. e delle aree con destinazione pubblica
3c -		1: 2.000 -	Planimetria catastale con indicazione del perimetro del P.P. e delle aree con destinazione pubblica
3d -		1: 1.000 -	Planimetria catastale con indicazione del perimetro del P.P. e delle aree con destinazione pubblica
3e -		1: 1.000 -	Planimetria catastale con indicazione del perimetro del P.P. e delle aree con destinazione pubblica
3f -		1: 1.000 -	Planimetria catastale con indicazione del perimetro del P.P. e delle aree con destinazione pubblica
4 -		1: 2.000 -	Zonizzazione su base aerofotogrammetrica
4a -		1: 1.000 -	Zonizzazione su planimetria catastale
4b -		1: 1.000 -	Zonizzazione su planimetria catastale
4c -		1: 2.000 -	Zonizzazione su planimetria catastale
4d -		1: 1.000 -	Zonizzazione su planimetria catastale
4e -		1: 1.000 -	Zonizzazione su planimetria catastale
4f -		1: 1.000 -	Zonizzazione su planimetria catastale
5 -	sc.	1: 2.000 -	Planimetria con indicazione rete viaria
6 -		1: 1.000 -	Planovolumetrici
6/10a		1: 1.000 -	Progetto planivolumetrico di cinque zone Indicazione aree

- 6/10b 1: 1.000 - Progetto planivolumetrico di cinque zone  
Fili fissi
- 6/10c 1: 1.000 - Progetto planivolumetrico di cinque zone  
Planimetria con ombre e sistemazione del terreno
- 7 - • Relazione di previsione di massima delle spese
- 8 - • Relazione
- 9 - • Norme Tecniche di Attuazione
- 10.1/10.15 • Elenco proprietà catastali

*MASSIMINA «B»*

- Tav.1 - • Schede
- 2 - sc. 1:2.000 - Analisi dello stato di fatto
- 3 - 1:2.000 - Analisi dello stato di fatto  
Destinazione d'uso degli edifici
- 4 - 1:2.000 - Analisi dello stato di fatto  
densità edilizia
- 5 - 1:10.000 - Connessioni con il tessuto urbano
- 6-6b - 1:2.000 - Zonizzazione
- 7 - 1:2.000 - Rete viaria
- 8 - 1:1.000 - Planivolumetrico del P.V.L. A, B, C, D
- 9 - 1:2.000 - Aree con destinazione pubblica  
Planimetria catastale - P.V.L.
- 10/11 - 1:2000/1:1.000 - Catastale
- 12 - • Norme Tecniche di Attuazione - Relazione - Relazione Economica
- 10a - • Elenco proprietà catastali

*( O M I S S I S )*

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

F.to: A. VOCI

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE

F.to: V. GAGLIANI CAPUTO

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal ..... 5 MAG. 1993 .....  
al ..... 19 MAG. 1993 ..... e non sono state prodotte opposizioni.  
Inviata al CO.RE.CO. il ..... 6 MAG. 1993 .....

La Sezione decentrata di  
Controllo sugli Atti del  
Comune di Roma - nella  
seduta del 20 MAG. 1993,  
verbale n. 49 - non ha  
riconosciuto vizi di legitti-  
mità sulla deliberazione.  
Dal Campidoglio,  
li 20 MAG. 1993

29 MAG 1993  
5927

- Copie allegati a parte -

La presente deliberazione è stata adottata in data 22 aprile 1993.

Dal Campidoglio, li ..... 22 MAG. 1993 .....

p. IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE

.....