

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooooooooooo

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 21 DIC. 2001

21 DIC. 2001

ADDI' NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 - ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

STORACE	Francesco	Presidente	GARGANO	Giulio	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	IANNARILLI	Antonello	"
ARACRI	Francesco	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
AUGELLO	Andrea	"	SAPONARO	Francesco	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
DIONISI	Armando	"	VERZASCHI	Marco	"
FORMISANO	Anna Teresa	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Dott. Saverio Guccione.
.....OMISSIS

ASSENTI: IANNARILLI-

DELIBERAZIONE N° 2015

OGGETTO: COMUNE DI ROMA *Qui* Legge Regionale n. 36 del 2 Luglio 1987 art. 4

Piano Particolareggiato Zona "O" n. 37 "Vermicino"

Approvazione



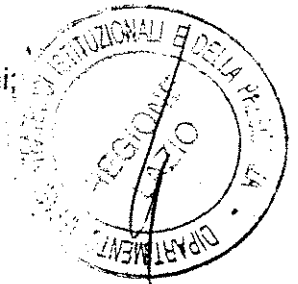
per copia conforme
FUNZIONARIO

[Handwritten signature]



SU proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Casa

VISTA la legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
VISTO il D.P.R. 15.1.1972, n. 8;
VISTA la legge regionale 5.9.1972, n. 8;
VISTA la legge regionale 12.6.1975, n. 72;
VISTA la legge regionale 8.11.1977, n. 43 e successive modificazioni;
VISTA la legge regionale 2.5.1980, n. 28;
VISTA la legge regionale 2.7.1987, n. 36;



PREMESSO che il Comune di Roma è dotato di P.R.G. approvato con D.P.R. del 16.12.1965;

CHE con delibera di questa Giunta n. 4777 del 3/8/1983 è stata approvata la variante delle zone "O" relativa al recupero urbanistico dei nuclei edilizi spontaneamente sorti in difformità delle indicazioni del PRG vigente;

VISTA la deliberazione consiliare n. 300 del 24.11.1992, con la quale il Comune di Roma ha adottato – ai sensi dell'art. 1 della legge regionale 2.7.1987, n. 36 – il Piano Particolareggiato della zona "O" n. 37 "Vermicino";

VISTA la deliberazione consiliare n. 49 dell'11.4.1994 con la quale il Comune di Roma ha provveduto a rettificare ed integrare la citata D.C.C. n. 300/1992, con la quale aveva erroneamente adottato il Piano in argomento ai sensi dell'art.1 anziché dell'art. 4 della citata L.R. 36/1987;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate nei termini n. 62 osservazioni/opposizioni e n. 12 osservazioni fuori termine; sono inoltre pervenute direttamente al Dipartimento Urbanistica e Casa n. 2 osservazioni;

VISTA la deliberazione consiliare n. 238 del 29.9.1997, con la quale il Comune di Roma ha formulato le proprie controdeduzioni in ordine alle osservazioni/opposizioni presentate, provvedendo, peraltro, a graficizzare le modifiche conseguenti alle controdeduzioni formulate;

VISTA la nota n. 3507 del 2.7.2001, con la quale l'Assessorato regionale all'Agricoltura ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica in argomento, in quanto compromette terreni di natura privata liberi da diritti civici;

VISTA la nota n. 954 del 18.5.1998 con la quale ex Settore 44 dell'Assessorato all'Urbanistica e Casa ha espresso ai sensi della legge 1497/39 parere favorevole con le prescrizioni che di seguito si riportano:

- "Uniformare il più possibile le tipologie edilizie riconducendole a due: villetta con giardino e palazzina a tre-quattro piani;
- Uniformare le recinzioni dei lotti, perlomeno quelli di nuova realizzazione e quelli che si intendono ristrutturare;
- Curare l'inserimento degli edifici pubblici all'interno dei lotti di pertinenza;
- Realizzare il tracciato viario in modo che esso costituisca un tessuto connettivo omogeneo in grado di supplire al disordine edilizio oggi presente sull'area"

CONSIDERATO che gli atti e gli elaborati relativi al Piano in questione, presentati al Dipartimento Urbanistica e Casa, per l'approvazione, sono stati da questo sottoposti all'esame dell'Area 13D – Servizio 1 - ;

VISTA la relazione n. 11598 del 4/12/2001, che si allega alla presente delibera quale parte integrante (All.A), con la quale il predetto Servizio ha espresso il parere che il Piano Particolareggiato della zona "O" n. 37 "Vermicino" sia meritevole di approvazione per i motivi nella stessa riportati;



per copia conforme
IL FUNZIONARIO

[Handwritten signature]

ATTESO che il provvedimento di che trattasi riguarda uno strumento di pianificazione attuativa, estraneo alla disciplina comunitaria – direttiva 97/11/CE e atto di indirizzo e coordinamento emanato con DPR 12 aprile 1996 – che, come è noto assoggetta alla procedura anzidetta i progetti di opere e di impianti, ritenendo sufficiente, per la tutela degli interessi ambientali, la verifica di compatibilità con il progetto e non anche con la preventiva pianificazione urbanistica;

DELIBERA

Per i motivi indicati nella relazione n.11598 del 4/12/2001 dell'Area 13D – Servizio 1 – del Dipartimento Urbanistica e Casa, che costituisce parte integrante del presente provvedimento al quale è allegata sotto la lettera A, con le prescrizioni contenute nel parere n.958 del 18.5.1998 dell'ex Settore 44 dell'Assessorato all'Urbanistica e Casa, è approvato il Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. relativo alla zona "O" n. 37 "Vermicino", adottato dal Comune di Roma con delibere consiliari n. 300 del 24.11.1992 e n. 49 dell'11.4.1994.

Il Piano è vistato nei seguenti elaborati dal Direttore del Dipartimento Urbanistica e Casa:

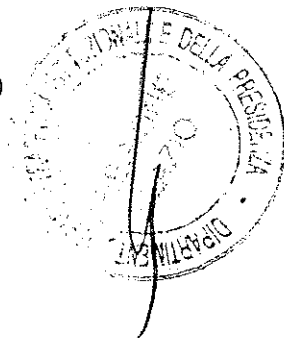
(allegati alla D.C. n. 300 del 24.11.1992)

Tav. 1a	analisi dello stato di fatto – consistenza edilizia e destinazioni d'uso	rapp. 1:2.000
Tav. 1b	analisi dello stato di fatto – urbanizzazione primaria e secondaria – vincoli	rapp. 1:2.000
Tav. 2a	Destinazioni di P.R.G.	rapp. 1:10.000
Tav. 2b	Previsioni di P.R.G. e connessioni con il territorio	rapp. 1:10.000
Tav. 3a	Aree pubbliche (f.c. all. 922 e 1044 parte)	rapp. 1:1.000
Tav. 3b	Aree pubbliche (f.c. all. 923)	rapp. 1:1.000
Tav. 3c	Aree pubbliche (f.c. all. 924)	rapp. 1:1.000
Tav. 3d	Aree pubbliche (f.c. all. 875)	rapp. 1:1.000
Tav. 3e	Aree pubbliche (f.c. all. 876)	rapp. 1:1.000
Tav. 3f	Aree pubbliche (f.c. all. 877)	rapp. 1:1.000
Tav. 4	Zonizzazione	rapp. 1:2.000
Tav. 4a	Zonizzazione (f.c. all. 922 e 1044 parte)	rapp. 1:2.000
Tav. 4b	Zonizzazione (f.c. all. 923)	rapp. 1:1.000
Tav. 4c	Zonizzazione (f.c. all. 924)	rapp. 1:1.000
Tav. 4d	Zonizzazione (f.c. all. 875)	rapp. 1:1.000
Tav. 4e	Zonizzazione (f.c. all. 876)	rapp. 1:1.000
Tav. 4f	Zonizzazione (f.c. all. 877)	rapp. 1:1.000
Tav. 5	Rete viaria	rapp. 1:2.000
Tav. 6	Indicazioni planovolumetriche	rapp. 1:500/1:1.000
Tav. 7	Relazione previsioni di spesa	
Tav. 8	Relazione illustrativa	
Tav. 9	Norme tecniche di attuazione	
Tav. 10	Indicazioni planovolumetriche - dettagli	
Tav. 4B	Elenco delle proprietà catastali vincolate	
Tav. 4B	Elenco delle proprietà catastali vincolate – Elenco delle particelle ricadenti nei perimetri soggetti a convenzione	
Tav. 4C	Elenco delle proprietà catastali vincolate (prima parte Ambrosetti – Di Clemente)	
Tav. 4C	Elenco delle proprietà catastali vincolate (seconda parte Di Nunzio – Reali)	
Tav. 4C	Elenco delle proprietà catastali vincolate (terza parte Rossi – Aree urbane)	
Tav. 4C	Elenco delle proprietà catastali vincolate (elenco delle particelle ricadenti nei perimetri soggetti a convenzione)	
Tav. 4D	Elenco delle proprietà catastali vincolate	
Tav. 4D	Elenco delle proprietà catastali vincolate (elenco delle particelle ricadenti nei perimetri soggetti a convenzione)	
Tav. 4E	Elenco delle proprietà catastali vincolate	
Tav. 4E	Elenco delle proprietà catastali vincolate (elenco delle particelle ricadenti nei	



per copia conforme
IL FUNZIONARIO

[Handwritten signature]





Per Copia Conforme
Funzionario Responsabile
(Piero Barletta)

05 FEB. 2002

Tav. 4F perimetri soggetti a convenzione
Elenco delle proprietà catastali vincolate (elenco delle particelle ricadenti nei perimetri soggetti a convenzione
Relazione tecnica U.S.P.R.

- e nella delibera di C.C. n. 238 del 29.09.97 unitamente agli elaborati alla medesima allegati:
- Tav. 3A Aree pubbliche F.C. all. 922 e 1044 (parte) rapp. 1:1.000
 - Tav. 3B Aree pubbliche F.C. n° 1043 all. 923 rapp. 1:1.000
 - Tav. 3C Aree pubbliche F.C. n° 1043 all. 924 rapp. 1:1.000
 - Tav. 3D Aree pubbliche F.C. n° 1017 all. 875) rapp. 1:1.000
 - Tav. 3E Aree pubbliche F.C. n° 1017 all. 876) rapp. 1:1.000
 - Tav. 3F Aree pubbliche F.C. n° 1017 all. 877) rapp. 1:2.000
 - Tav. 4A* Localizzazione delle opposizioni e/o osservazioni su zonizzazione catastale F.C. n° 1043 all. 922 e 1044 (parte) rapp. 1:1.000
 - Tav. 4B* Localizzazione delle opposizioni e/o osservazioni su zonizzazione catastale F.C. n° 1043 all. 923 rapp. 1:1.000
 - Tav. 4C* Localizzazione delle opposizioni e/o osservazioni su zonizzazione catastale F.C. n° 1043 all. 924 rapp. 1:1.000
 - Tav. 4D* Localizzazione delle opposizioni e/o osservazioni su zonizzazione catastale F.C. n° 1017 all. 875 rapp. 1:1.000
 - Tav. 4E* Localizzazione delle opposizioni e/o osservazioni su zonizzazione catastale F.C. n° 1017 all. 876 rapp. 1:1.000
 - Tav. 4F* Localizzazione delle opposizioni e/o osservazioni su zonizzazione catastale F.C. n° 1017 all. 877 rapp. 1:1.000
 - Tav. 4 Zonizzazione rapp. 1:2.000
 - Tav. 4A Zonizzazione F.C. n° 1043 all. 922 e 1044 (parte) rapp. 1:1.000
 - Tav. 4b Zonizzazione F.C. n° 1043 all. 923 rapp. 1:1.000
 - Tav. 4c Zonizzazione F.C. n° 1043 all. 924 rapp. 1:1.000
 - Tav. 4d Zonizzazione F.C. n° 1017 all. 875 rapp. 1:1.000
 - Tav. 4e Zonizzazione F.C. n° 1017 all. 876 rapp. 1:1.000
 - Tav. 4f Zonizzazione F.C. n° 1017 all. 877 rapp. 1:2.000
 - Tav. 5 Rete viaria rapp. 1:2.000
 - Tav. 7 Relazione previsioni di spesa
 - Tav. 8 Relazione illustrativa
 - Tav. 9 Norme tecniche di attuazione
 - Tav. 11A Elenco delle proprietà catastali soggette ad esproprio F. 1017 da pag 1 a pag. 101
 - Tav. 11B Elenco delle proprietà catastali soggette ad esproprio F. 1043 da pag 1 a pag. 178
 - Tav. 11C Elenco delle proprietà catastali soggette a convenzione F. 1017 da pag 1 a pag. 40
 - Tav. 11D Elenco delle proprietà catastali soggette a convenzione F. 1043 da pag 1 a pag. 13
Relazione d'ufficio



per copia conforme
IL FUNZIONARIO

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'allegato A.*

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

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE

IL SEGRETARIO: F.to Dott. Saverio GUCCIONE



PROT. N° 11598

RELAZIONE ISTRUTTORIA

REGIONE LAZIO
ASSESSORATO URBANISTICA E CASA
L'Assessore

Oggetto: Legge Regionale n° 36 del 2 luglio 1987 articolo 4
Piano Particolareggiato Zona "O" n° 37 "Vermicino"
Parere urbanistico

Con nota n° 111598 del 5/06/2001 è pervenuta a questo Dipartimento la documentazione relativa al Piano Particolareggiato in oggetto inviata dal comune di Roma ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale n° 36/87.

L'Assessorato regionale per le Politiche dell'Agricoltura, con nota n° 3507 del 2/07/2001, ha espresso il proprio parere di competenza sull'area in questione per quanto riguarda l'eventuale gravame di usi civici ai sensi della L.R. n° 1 del 3/01/1986, certificandone l'inesistenza.

L'area in questione risulta vincolata ai sensi della lettera c) art. 1 L. 431/85 per la presenza di un'acqua pubblica (ma decade in quanto zona omogenea B di D.M. 1444/68) e vincolata ai sensi della L. 1497/39 con D.M. 7/09/1962: per tale aspetto con nota n° 958 del 18/05/1998 ha ottenuto il parere favorevole da parte del Settore competente con le seguenti prescrizioni "...al fine di garantire per quanto possibile, la salvaguardia e il recupero dei valori ambientali che in origine avevano motivato la dichiarazione di notevole interesse paesaggistico...":

- Uniformare il più possibile le tipologie edilizie riconducendole a due: villetta con giardino e palazzina a tre-quattro piani;
- Uniformare le recinzioni dei lotti, perlomeno quelli di nuova realizzazione e quelli che si intendono ristrutturare;
- Curare l'inserimento degli edifici pubblici all'interno dei lotti di pertinenza;
- Realizzare il tracciato viario in modo che esso costituisca un tessuto connettivo omogeneo in grado di supplire al disordine edilizio oggi presente sull'area."

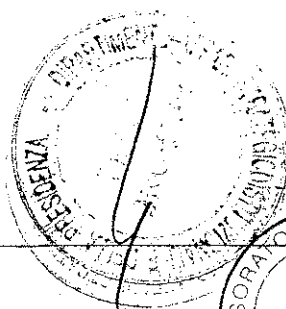
Sono direttamente pervenute alla scrivente struttura le seguenti osservazioni contro il piano particolareggiato:

- Prot. n° 13923 del 22 giugno 2001 a firma della sig.ra Nicoletta Di Ruscio;
- Prot. n° 17704 del 6 agosto 2001 a firma della sig.ra Piccioni Daniela.

PREMESSO

Il piano particolareggiato è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 300 del 24/11/1992. Gli atti allegati alla delibera sono i seguenti:

Tav. 1a	analisi dello stato di fatto - consistenza edilizia e destinazioni d'uso	rapp. 1:2.000
Tav. 1b	analisi dello stato di fatto - urbanizzazione primaria e secondaria - vincoli	rapp. 1:2.000
Tav. 2a	Destinazioni di P.R.G.	rapp. 1:10.000
Tav. 2b	Previsioni di P.R.G. e connessioni con il territorio	rapp. 1:10.000
Tav. 3a	Aree pubbliche (f.c. all. 922 e 1044 parte)	rapp. 1:1.000
Tav. 3b	Aree pubbliche (f.c. all. 923)	rapp. 1:1.000
Tav. 3c	Aree pubbliche (f.c. all. 924)	rapp. 1:1.000
Tav. 3d	Aree pubbliche (f.c. all. 875)	rapp. 1:1.000
Tav. 3e	Aree pubbliche (f.c. all. 876)	rapp. 1:1.000
Tav. 3f	Aree pubbliche (f.c. all. 877)	rapp. 1:2.000
Tav. 4	Zonizzazione	rapp. 1:2.000
Tav. 4a	Zonizzazione (f.c. all. 922 e 1044 parte)	rapp. 1:1.000



Handwritten signature



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Tav. 4b	Zonizzazione (f.c. all. 923)		rapp. 1:1.000
Tav. 4c	Zonizzazione (f.c. all. 924)		rapp. 1:1.000
Tav. 4d	Zonizzazione (f.c. all. 875)		rapp. 1:1.000
Tav. 4e	Zonizzazione (f.c. all. 876)		rapp. 1:1.000
Tav. 4f	Zonizzazione (f.c. all. 877)		rapp. 1:1.000
Tav. 5	Rete viaria		rapp. 1:2.000
Tav. 6	Indicazioni planovolumetriche		rapp. 1:500/1:1.000
Tav. 7	Relazione previsioni di spesa		
Tav. 8	Relazione illustrativa		
Tav. 9	Norme tecniche di attuazione		
Tav. 10	Indicazioni planovolumetriche - dettagli		
Tav. 4B	Elenco delle proprietà catastali vincolate		
Tav. 4B	Elenco delle proprietà catastali vincolate - Elenco delle particelle ricadenti nei perimetri soggetti a convenzione		
Tav. 4C	Elenco delle proprietà catastali vincolate (prima parte Ambrosetti - Di Clemente)		
Tav. 4C	Elenco delle proprietà catastali vincolate (seconda parte Di Nunzio - Reali)		
Tav. 4C	Elenco delle proprietà catastali vincolate (terza parte Rossi - Aree urbane)		
Tav. 4C	Elenco delle proprietà catastali vincolate (elenco delle particelle ricadenti nei perimetri soggetti a convenzione)		
Tav. 4D	Elenco delle proprietà catastali vincolate		
Tav. 4D	Elenco delle proprietà catastali vincolate (elenco delle particelle ricadenti nei perimetri soggetti a convenzione)		
Tav. 4E	Elenco delle proprietà catastali vincolate		
Tav. 4E	Elenco delle proprietà catastali vincolate (elenco delle particelle ricadenti nei perimetri soggetti a convenzione)		
Tav. 4F	Elenco delle proprietà catastali vincolate (elenco delle particelle ricadenti nei perimetri soggetti a convenzione)		
	Relazione tecnica U.S.P.R.		

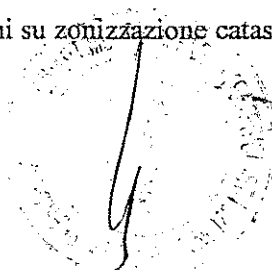


per copia conforme
IL FUNZIONARIO

rapp. 1:500/1:1.000

Con delibera n° 49 del 11/04/1994 l'Amministrazione Comunale ha provveduto alla "Rettifica ed integrazione della deliberazione del Consiglio Comunale n° 300 del 24 novembre 1992" erroneamente adottato ai sensi dell'art. 1 della L.R. 36/87 invece dell'art. 4 della medesima Legge Regionale. Durante il periodo di pubblicazione sono state presentate avverso al piano n° 62 osservazioni ed opposizioni oltre a 12 osservazioni fuori termine. Con la delibera di controdeduzione l'amministrazione comunale ne ha accolte 7 tra cui 2 fuori termine, ne ha parzialmente accolte 28 tra cui 3 fuori termine, respinte 35 tra cui 7 fuori termine e non considerate pertinenti al piano (non dando luogo a provvedere) 4 osservazioni. Le modifiche apportate al piano tali da non renderne necessaria la ripubblicazione sono riportate negli elaborati allegati alla delibera di controdeduzione n° 238 del 29/09/1997 qui di seguito elencate:

Tav. 3A	Aree pubbliche F.C. all. 922 e 1044 (parte)	rapp. 1:1.000
Tav. 3B	Aree pubbliche F.C. n° 1043 all. 923	rapp. 1:1.000
Tav. 3C	Aree pubbliche F.C. n° 1043 all. 924	rapp. 1:1.000
Tav. 3D	Aree pubbliche F.C. n° 1017 all. 875)	rapp. 1:1.000
Tav. 3E	Aree pubbliche F.C. n° 1017 all. 876)	rapp. 1:1.000
Tav. 3F	Aree pubbliche F.C. n° 1017 all. 877)	rapp. 1:2.000
Tav. 4A*	Localizzazione delle opposizioni e/o osservazioni su zonizzazione catastale F.C. n° 1043 all. 922 e 1044 (parte)	rapp. 1:1.000
Tav. 4B*	Localizzazione delle opposizioni e/o osservazioni su zonizzazione catastale F.C. n° 1043 all. 923	rapp. 1:1.000
Tav. 4C*	Localizzazione delle opposizioni e/o osservazioni su zonizzazione catastale F.C. n° 1043 all. 924	rapp. 1:1.000





REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Tav. 4D*	Localizzazione delle opposizioni e/o osservazioni su zonizzazione catastale F.C. n° 1017 all. 875	rapp. 1:1.000
Tav. 4E*	Localizzazione delle opposizioni e/o osservazioni su zonizzazione catastale F.C. n° 1017 all. 876	rapp. 1:1.000
Tav. 4F*	Localizzazione delle opposizioni e/o osservazioni su zonizzazione catastale F.C. n° 1017 all. 877	rapp. 1:1.000
Tav. 4	Zonizzazione	rapp. 1:2.000
Tav. 4A	Zonizzazione F.C. n° 1043 all. 922 e 1044 (parte)	rapp. 1:1.000
Tav. 4b	Zonizzazione F.C. n° 1043 all. 923	rapp. 1:1.000
Tav. 4c	Zonizzazione F.C. n° 1043 all. 924	rapp. 1:1.000
Tav. 4d	Zonizzazione F.C. n° 1017 all. 875	rapp. 1:1.000
Tav. 4e	Zonizzazione F.C. n° 1017 all. 876	rapp. 1:1.000
Tav. 4f	Zonizzazione F.C. n° 1017 all. 877	rapp. 1:2.000
Tav. 5	Rete viaria	rapp. 1:2.000
Tav. 7	Relazione previsioni di spesa	
Tav. 8	Relazione illustrativa	
Tav. 9	Norme tecniche di attuazione	
Tav. 11A	Elenco delle proprietà catastali soggette ad esproprio F. 1017 da pag. 1 a pag. 101	
Tav. 11B	Elenco delle proprietà catastali soggette ad esproprio F. 1043 da pag. 1 a pag. 178	
Tav. 11C	Elenco delle proprietà catastali soggette a convenzione F. 1017 da pag. 1 a pag. 44	
Tav. 11D	Elenco delle proprietà catastali soggette a convenzione F. 1043 da pag. 1 a pag. 13	
	Relazione d'ufficio	



per copia conforme
IL FUNZIONARIO

Il piano particolareggiato in oggetto si trova nella parte più orientale del territorio comunale a ridosso del confine con il Comune di Frascati. Il suo perimetro è attraversato dal tracciato ferroviario della linea Roma/Napoli via Cassino. Il nucleo abusivo posto a sud dell'autostrada Roma/Napoli si è sviluppato principalmente sul punto di convergenza di Via di Passo Lombardo e la S.P. Vermicino nel loro tratto terminale. La parte del nucleo posto a sud/est si appoggia su Via Tuscolana da cui parte Via di San Matteo che ne rappresenta l'unico accesso. Considerando l'ambito urbanistico generale, come si evince dalla tavola 2B "Previsioni di PRG e connessioni con il territorio" è prevista una ulteriore arteria stradale di collegamento tra Via di Passo Lombardo e la Via Tuscolana a nord/ovest del perimetro del nucleo abusivo.

Nel territorio circostante sono presenti il nucleo n° 36 di zona "O" "Centrone" e il Piano di Zona L. 167/62 "Tor Vergata". Il nucleo è sprovvisto di aree pubbliche, di spazi verdi e di uso collettivo presentandosi come un agglomerato molto discontinuo e disorganico. L'edificazione consolidata sul territorio presenta edifici di tipologia mista tra cui ville con giardino ed edifici di quattro piani all'interno dei quali sono localizzate sia le residenze che le attività di prevalente carattere terziario. Il nucleo è caratterizzato da due principali settori di sviluppo collegati da una sottile fascia edificata lungo Via di S. Matteo.

La viabilità è attualmente inadeguata a sopportare il traffico sia all'interno del nucleo che all'esterno di esso, data l'alta densità di traffico veicolare su Via Tuscolana dalla quale il flusso di automezzi pesanti, che va ad aggiungersi al traffico locale comprensivo dei mezzi di trasporto pubblico, si dirige verso l'autostrada Roma/Napoli attraverso le strade interne: a tale situazione si aggiunge la presenza di intersezioni di una certa pericolosità.

Gli obiettivi perseguiti nella stesura del piano particolareggiato sono la trasformazione dell'attuale insediamento urbano in un organismo funzionalmente più equilibrato ed attrezzato; per il perseguimento di tali finalità è stata attuata la riorganizzazione ed ampliamento della struttura viaria attraverso la razionalizzazione degli accessi da Via Tuscolana, adeguamento strutturale e funzionale della



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

viabilità esistente adeguandola alla movimentazione dei mezzi di trasporto pubblico e l'individuazione delle aree di parcheggio. Inoltre è stato affrontato il problema della mancanza degli spazi destinati ai servizi pubblici adeguandoli al fabbisogno di standard urbanistico.

La zona di recupero urbanistico è stata perimetrata con DGR n° 4777/83. All'epoca della detta delibera i dati urbanistici prevedevano una Superficie pari a 85,64 Ha, con una previsione complessiva pari a 4.842 stanze comprendenti sia quelle costruite sia quelle da costruire per una densità di 60 ab/Ha.

A causa delle opposizioni e delle osservazioni presentate avverso al piano nel periodo delle due pubblicazioni, i dati del piano sono stati modificati e nel seguente riepilogo è riportato il confronto tra gli stessi:

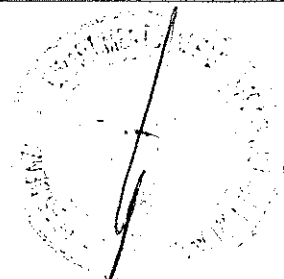
Dati generali del Piano	Adozione (CC n° 300 del 24/11/1992) e rettifica (CC n° 49 del 11/04/94)	Controdeduzione (CC n° 238 del 29/09/1997)
Superficie (Ha)	92,53	92,53
Abitanti	6.667	6.731
Densità territoriale (ab/Ha)	72,05	72,74
Aree fondiarie (mq)	649.114	658.308
Aree pubbliche (mq)	143.995	147.430
Strade e arredo viario (mq)	119.799	107.170
Ferrovia	12.352	12.352
TOTALE	925.260	925.260

Lo sviluppo dei singoli comparti delle aree fondiarie come approvata nella delibera di controdeduzione n° 238 del 29/09/1997 è riportata nel seguente riepilogo (dove "m" sta per "media"):

ZONA	Superficie mq.	VOLUME		I.F. mc/mq	Abitanti
		Residenz. mc.	Non resid mc.		
Conservazione	294.838	323.987	57533	1,091 r. 0,194 n.r.	4.050
Completamento nuova edificazione residenziale	264.233	132.116	11.395	0,5	1.651
Mista convenzionale con PVL	11.800	16.536	16.536	1,4 1,4 n.r.	206
Mista convenzionata	14.954	20.071	10.035	1,34 0,67 n.r.	251
Convenzionata residenziale	29.466	37.002		1,26 (m)	463
Esclusivamente non residenziale conservazione	43.017		106.036	2,54 (m) n.r.	
TOTALE	658.308	529.712	190.140	1,45	6.621
Virtuale da parcheggi (NTA)	17.620	8.810		0,5	110
TOTALE		538.522	190.140		6.731



per copia conforme
FUNZIONARIO





REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

La specifica della dotazione delle aree pubbliche è qui di seguito riportata:

AREE PUBBLICHE	Standard PRG (mq/ab)	Adozione		Controdeduzione	
		Fabbisogno (mq)	Progetto (mq)	Fabbisogno (mq)	Progetto (mq)
Verde pubblico	9	60.003	60.536	60.579	62.498
Servizi	2	13.334	13.463	13.462	13.463
Scuola	4,5	30.001	30.050	30.289	30.531
Parcheggi	residenziale	2,5	16.667	16.827	
	non residenz.		<u>22.581</u>	<u>22.581</u>	
	Totale		39.248	39.946	39.408
			143.995		147.430

CONSIDERATO

Il reperimento delle aree pubbliche è stato eseguito in conformità con gli standard urbanistici fissati dal D.M. n° 1444/68 in quanto superiore al minimo di 18 mq/ab.

La viabilità è sufficiente a soddisfare sia l'accessibilità, considerato l'ambito urbano all'interno del quale ricade il piano particolareggiato, sia la mobilità all'interno del perimetro stesso del nucleo.

Si concorda con le controdeduzioni comunali contenute nella delibera del Consiglio Comunale n° 238 del 29/09/1997 alle osservazioni/opposizioni presentate avverso al piano durante il periodo di pubblicazione.

In merito alle osservazioni presentate direttamente alla Regione si ritiene che quella a firma della sig.ra Piccioni Daniela sia meritevole di accoglimento in quanto riferita ad una zona destinata a Verde Pubblico dove tuttavia insiste il fabbricato della ricorrente, trattandosi pertanto di correzione di mero errore materiale. Si respinge invece quella a firma della sig.ra Nicoletta Di Ruscio in quanto riguardante una problematica di carattere particolare di attuazione del comparto edificatorio sul quale l'Amministrazione Comunale potrà comunque individuare, in sede di attuazione dello stesso secondo le Norme Tecniche allegate agli elaborati, una soluzione che dia risposte adeguate alla problematica rappresentata nell'osservazione in argomento.

Risposte
osservazioni
presentate
allo
Regione

PARERE

Per quanto sopra esposto si esprime parere favorevole al piano particolareggiato di recupero zona "O" n° 37 "Vermicino" adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 300 del 24/11/1992, riadottato e rettificato con delibera del C.C. n° 49 del 11/04/1994 e controdedotto con la delibera del Consiglio Comunale n° 238 del 29/09/1997. In particolare si esprime parere favorevole alle varianti urbanistiche da zona "H3" a zona "O" di recupero urbanistico.

L'istruttore
(Geom. Maurizio GALIMBERTI)

Il dirigente dell'Area 13D
(Arch. Paolo RAVALDINI)

