

REPUBBLICA ITALIANA

# BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO

PARTE PRIMA - PARTE SECONDA

Roma, 10 ottobre 2002

Si pubblica normalmente il 10, 20 e 30 di ogni mese

DIREZIONE REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE PRESSO LA PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 - 00147 ROMA

IL BOLLETTINO UFFICIALE si pubblica a Roma in due distinti fascicoli:  
1) la Parte I (Atti della Regione) e la Parte II (Atti dello Stato e della U.E.)  
2) la Parte III (Avvisi e concorsi)

### Modalità di abbonamento e punti vendita:

L'abbonamento al fascicolo del Bollettino Ufficiale si effettua secondo le modalità e le condizioni specificate in appendice e mediante versamento dell'importo, esclusivamente sul c/c postale n. 42759001 intestato a Regione Lazio abbonamento annuale o semestrale alla Parte I e II; alla parte III; alle parti I, II e III al Bollettino Ufficiale. Per informazioni rivolgersi alla Regione Lazio - Servizio Promulgazione e Pubblicazione, Tel. 06-51685371 - 06-51685116/18.

Il Bollettino Ufficiale della Regione Lazio è ora consultabile anche in via telematica tramite Internet accedendo al sito [www.regione.lazio.it](http://www.regione.lazio.it)

Il Bollettino Ufficiale può essere visualizzato e/o stampato sia in forma testuale che grafica.

Gli utenti sono assistiti da un servizio di "help" telefonico (06-85084200).

Da Gennaio 2001 l'accesso alla consultazione del Bollettino in via telematica tramite INTERNET è gratuito al pubblico previa registrazione on-line.

Si rinvia ugualmente all'appendice per le informazioni relative ai punti vendita dei fascicoli del Bollettino Ufficiale.

## SOMMARIO

### PARTE I

#### ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 28 giugno 2002, n. 848.

Comune di S. Marinella (RM). progetto per la realizzazione di un canile municipale. Variante al P.R.G., legge statale 3 gennaio 1978 n. 1, legge regionale n. 36/87. Deliberazione consiliare n. 20 del 15 maggio 1998 e deliberazione della giunta municipale n. 353 del 12 agosto 1999. Approvazione. Pag. 5

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 5 luglio 2002, n. 874.

Comune di Civita Castellana (VT). Variante al P.R.G. per piano generale fognature e depuratori. Approvazione. Pag. 12

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 luglio 2002, n. 922.

Individuazione delle aree di salvaguardia del pozzo, sito in località Poggio della Madonna gestito dal S.I.I.T. (Comune di San Lorenzo Nuovo (Viterbo). Attuazione della deliberazione di Giunta regionale del 14 dicembre 1999 n. 5817. Pag. 21

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 26 luglio 2002, n. 1005.

Comune di Tarquinia (VT). Variante al P.R.G. per il p.d.l. per insediamenti commerciali da zona D, sottozona D5 a zona F, sottozona F7 in località Colonia Elisabetta. Approvazione. Pag. 25

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2002, n. 1066.

Comune di Roma. Piani di zona D5 Romanina e D6 Osteria del Curato 2. Approvazione. Pag. 30

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2002, n. 1067.

Comune di Roma. Variante al vigente P.R.G. da zona E3 a zona H2-H3, piano di zona B 25-bis Massimina in variante al p.d.l. B25 Massimina. Delibera consiglio comunale n. 121 del 4 luglio 1994 e n. 244 del 28 novembre 1996. Approvazione. Pag. 41

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2002, n. 1142.

Disposizioni attuative della deliberazione di Giunta regionale 14 giugno 2002 n. 781, allegato 3, funzioni delegati ai comuni, certificazioni; deliberazione giunta regionale 23 giugno 1998 n. 2874. Pag. 52



## LA GIUNTA REGIONALE

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;

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

VISTA la deliberazione consiliare n. 121 del 4.7.1994 con la quale il Comune di Roma ha :

- adottato la variante al P.Z. Massimina che assume la denominazione P.Z. B/25 bis Massimina;
- revocato la variante al Piano stesso adottata con deliberazione del Commissario Straordinario n.2194 dell'11.10.1989;
- adottato la variante al II P.E.E.P. stralciando dal P.Z. alcune aree;
- adottato la variante di P.R.G. relativa ad alcune aree incluse nel P.Z. da zona E3 a zona H2-H3;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e forme di legge, è stata presentata una opposizione da parte dei Sigg. Bartolucci Paolo e Bartolucci Maria e n.9 osservazioni da parte di alcuni Uffici dell'Amministrazione Comunale;

VISTA la deliberazione consiliare n.205 del 9.10.1996 con la quale il Comune di Roma ha provveduto a formulare le proprie controdeduzioni in ordine all'opposizione ed alle osservazioni presentate, provvedendo inoltre a rinviare a successivo provvedimento lo stralcio delle aree conseguenti all'accoglimento dell'opposizione dei Sigg. Bartolucci e dell'osservazione d'ufficio n. 6;

CONSIDERATO che a seguito dell'accertamento della regolarità degli atti relativi alla proposta urbanistica di che trattasi, trasmessi dal Comune di Roma all'Assessorato all'Urbanistica e Casa per l'approvazione, è emerso, tra l'altro, che a seguito dell'accoglimento dell'opposizione e delle osservazioni d'ufficio, la variante adottata è stata modificata;

CHE il citato Assessorato ha, pertanto, portato a conoscenza dell'Amministrazione Comunale la necessità di provvedere ad effettuare una ulteriore pubblicazione degli elaborati progettuali riportanti le modifiche apportate a seguito di tale accoglimento;

ATTESO che a seguito di tale ulteriore pubblicazione, avvenuta ai sensi e forme di legge, è stata presentata, fuori termine, una osservazione, in ordine alla quale il Comune di Roma ha ritenuto di non controdedurre;



VISTA la deliberazione consiliare n.244 del 28.11.1996 con la quale il Comune di Roma ha:

- adottato lo stralcio dal II P.E.E.P delle aree oggetto dell'accoglimento dell'opposizione e dell'osservazione d'ufficio presentate;
- adottato la variante da zona E/3 a zona H2 e H3 e da H2 ad E3, per le aree interessate dai predetti accoglimenti;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono pervenute n. 2 osservazioni da parte dei Sigg. Bigoni Amilcare e Ruoso Barbacci, in ordine alle quali il Comune di Roma ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 101 del 22.7.1999;

VISTA la nota n. 1105 dell'1.3.01 con la quale l'Assessore regionale all'Agricoltura ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica in argomento, in quanto compromette terreni di natura privata liberi da diritti civici;

CONSIDERATO che gli atti relativi alla variante in questione, presentati all'Assessorato all'Urbanistica e Casa, per l'approvazione, sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Tecnico Consultivo Regionale, 1<sup>a</sup> Sezione;

VISTO il voto n. 471/1 reso nell'adunanza del 20.12.2001, che si allega alla presente delibera di cui costituisce parte integrante (All.A), con il quale il predetto Consesso ha espresso parere favorevole in merito alla variante al vigente P.R.G. da zona E3 a zona H2-H3 ed al Piano di Zona B25 bis Massimina;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto voto del C.T.C.R. n. 471/1 del 20.12.2001 che si allega alla presente delibera quale parte integrante (All.A);

### DELIBERA

Per i motivi indicati nel voto n. 471/1 del 20.12.2001, reso dal Comitato Tecnico Consultivo 1<sup>a</sup> Sezione, che costituisce parte integrante della presente delibera (All.A), è approvata la variante al vigente P.R.G. da zona E3 a zona H2-H3 e il Piano di Zona B25 bis Massimina adottati dal Comune di Roma con delibere consiliari n. 121 del 4.7.1994 e n. 244 del 28.11.1996.

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

Il piano di zona e la variante sono viste dal Dipartimento all'Urbanistica e Casa nell'allegato A e nei seguenti elaborati:

**allegati alla deliberazione n.121 del 4.7.1994:**

- Tav. 2.1.1. Relazione illustrativa
- Tav. 2.1.2. Inquadramento territoriale scala 1:10.000
- Tav. 2.1.3. Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti scala 1:2.000
- Tav. 2.1.3.a Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti scala 1:2.000
- Tav. 2.1.5 Sistema della mobilità scala 1:2.000
- Tav. 2.1.6. Regolamento per l'edificazione scala 1:2.000
- Tav. 2.1.7. Norme tecniche di attuazione
- Tav. 2.1.8. Elenchi catastali delle proprietà

- Tav. 1 P.R.G. vigente scala
  - Tav. 2 Variante di P.R.G. scala
  - Relazione tecnica
- 1:10.000  
1:10.000

**allegati alla deliberazione n.205 del 9.10.1996:**

- Tav. 2.1.2. Inquadramento territoriale
- Tav. 2.1.3. Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti
- Tav. 2.1.3.a Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti
- Tav. 2.1.5. Sistema della mobilità
- Tav. 2.1.6. Regolamento per l'edificazione
- Tav.2.1.7. Norme tecniche di attuazione
- Tav. 2.1.8. Elenchi catastali delle proprietà
- Relazione.

**Allegati alla delibera C.C. 244 del 28.11.1996:**

- Tav. 1 Stralcio di P.R.G.
  - Tav. 2 Variante di P.R.G.
  - Tav. 3 Stralcio dal II PEEP
  - Relazione tecnica.
- 1:10.000  
1:10.000  
1:1.000 - 1:2.000

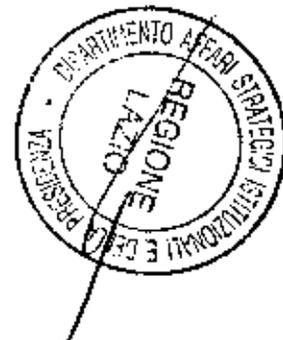
**Allegati alla delibera C.C. 101 del 22.7.1999:**

- Tav. 1 Variante stralcio - Base catastale - Perimetro del P.Z. 1:1.000 - 1:2.000
- Tav. 2 " " - Stralcio di P.R.G. 1:10.000
- Tav. 3 " " - Variante di P.R.G. 1:10.000
- Tav.2.1.2. Inquadramento territoriale 1:10.000
- Tav.2.1.3. Partizione e modalità d'uso aree e lotti 1:10.000
- Tav.2.1.3.a " " " " 1:1000-1:2000
- Tav.2.1.5. Sistema della mobilità 1:2000
- Tav.2.1.6. Regolamento per l'edificazione 1:2000

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE  
IL SEGRETARIO: F.to Dott. Adolfo Papi

28 AGO. 2002





04 MAR. 2002

Dipartimento Urbanistica e Casa

Il Direttore  
(Arch. Massimo Binversì)

Per Copia Conforme  
C.T.C.R. - 1ª Sezione  
Il Segretario

Arch. W. LUCIBANTI

Adunanza del 29.12.2001  
Voto n. 471/1

Commissione Relatrice:  
Arch. Maria Teresa Longo  
Arch. O. Campo

REGIONE LAZIO  
ASSESSORATO URBANISTICA E CASA  
L'Assessore

Oggetto: Comune di Roma

- 1) **Variante al Piano di Zona B25 Massimina** concernente stralcio di alcune aree dal medesimo Piano di Zona con conseguente conferimento di diversa destinazione alle medesime in variante al vigente P.R.G. **Delibera C.C. 121 del 4.7.94.**
- 2) **Stralcio dal II Piano per l'Edilizia Economica e Popolare** di una parte del P.Z. B25 Massimina. Variante di P.R.G.. **Delibera C.C. 244 del 28.11.96.**

LA SEZIONE

DEL 21/3/2002

VISTA l'istruttoria tecnica integrativa predisposta dall'arch. Maria Teresa Longo e la proposta di parere dell'Area 13D per la Pianificazione Comunale Centro contenute nella relazione trasmessa al C.T.C.R. con nota 5735 del 15.3.2001;

VISTE le note:

- n.9769 del 20.10.1998, con la quale l'ex Settore Amministrativo ha trasmesso all'ex Settore Tecnico gli atti relativi alla variante contrassegnata con il n.1 all'oggetto, dichiarandoli formalmente regolari e segnalando l'assenza del parere dell'Assessorato allo Sviluppo del Sistema Agricolo relativo agli usi civici;
- n.17312 del 29.11.2000 con la quale il Comune di Roma - Dipartimento VI ha trasmesso al Dipartimento urbanistica e Casa gli atti relativi alla variante contrassegnata con il n.2 all'oggetto (anch'essa carente del parere relativo agli usi civici).

VISTA la documentazione di seguito elencata:

allegati alla deliberazione n.121 del 4.7.1994:

- Tav. 2.1.1. Relazione illustrativa
- Tav. 2.1.2. Inquadramento territoriale scala 1:10.000
- Tav. 2.1.3. Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti scala 1:2.000
- Tav. 2.1.3.a Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti scala 1:2.000
- Tav. 2.1.5 Sistema della mobilità scala 1:2.000
- Tav. 2.1.6. Regolamento per l'edificazione scala 1:2.000
- Tav. 2.1.7. Norme tecniche di attuazione
- Tav. 2.1.8. Elenchi catastali delle proprietà





# REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA  
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

- Tav. 1 P.R.G. vigente scala 1:10.000
- Tav. 2 Variante di P.R.G. scala 1:10.000
- Relazione tecnica

Documenti attestanti la regolarità dell' eseguito deposito all'Albo Pretorio in originale:

- domanda al presidente della Giunta Regionale intesa ad ottenere l'approvazione del provvedimento in oggetto;
- manifesto;
- F.A.L. n.91 del 15.11.1994;
- certificato comprovante l'avvenuto deposito;
- copia lettera Segretariato Generale - I Direzione - relativa alla pubblicazione nel quotidiano "Il Messaggero".

**allegati alla deliberazione n.205 del 9.10.1996:**

- Tav. 2.1.2. Inquadramento territoriale
- Tav. 2.1.3. Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti
- Tav. 2.1.3.a Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti
- Tav. 2.1.5. Sistema della mobilità
- Tav. 2.1.6. Regolamento per l'edificazione
- Tav.2.1.7. Norme tecniche di attuazione
- Tav. 2.1.8. Elenchi catastali delle proprietà.

Documenti attestanti la regolarità dell' eseguito deposito all'Albo Pretorio in originale:

- manifesto;
- F.A.L. n.34 del 28.4.1998;
- certificato comprovante l'avvenuto deposito;
- copia della lettera Segretariato Generale - I Direzione - relativa alla pubblicazione del quotidiano "Il Messaggero".

Inoltre vengono trasmesse n.2 osservazioni in originale: la prima avverso la deliberazione 121/94 pervenuta nei termini, la seconda avverso la delibera 205/96 pervenuta oltre i termini di legge.

Gli atti relativi alla seconda variante sono di seguito elencati:

**Allegati alla delibera C.C. 244 del 28.11.1996**

- Stralcio dal II PEEP 1:1.000 - 1:4.000
- Stralcio di P.R.G. 1:10.000
- Variante di P.R.G. 1:10.000

**Allegati alla delibera C.C. 101 del 22.7.1999**

- Tav. 1 Variante stralcio -- Base catastale -- Variante bis 1:1.000 - 1:2.000
- Tav. 2 " " - Stralcio di P.R.G. 1:10.000
- Tav. 3 " " - Variante di P.R.G. 1:10.000
- Tav.2.1.2. Inquadramento territoriale 1:10.000
- Tav.2.1.3. Partizione e modalità d'uso aree e lotti 1:1000-1:2000
- Tav.2.1.3.a " " " " 1:2000
- Tav.2.1.5. Sistema della mobilità 1:2000
- Tav.2.1.6. Regolamento per l'edificazione 1:2000

## Premesso

Il P.Z. B/25 Massimina è stato approvato nell'ambito del II Piano delle Zone per l'Edilizia Economica e Popolare con deliberazione della Giunta Regionale 1 dicembre 1987,



## REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA  
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

n.7387; il 2° livello progettuale del piano di zona è stato adottato con deliberazione del Commissario Straordinario nell'ottobre 1989 in conformità al II PEEP.

Con **deliberazione n.121 del 4.7.1994** il Consiglio Comunale:

- **adotta** la variante al P.Z. B/25 Massimina che assume la denominazione **P.Z. B/25 bis Massimina**;
- **revoca** la variante allo stesso piano adottata con deliberazione del Commissario Straordinario n.2194 dell'11.10.1989;
- **adotta** la variante al II P.E.E.P., stralciando dal P.Z. alcune aree;
- **adotta** la variante di P.R.G. relativa ad alcune aree incluse nel P.Z. da zona E3 a zona H2-H3.

Gli atti relativi alla delibera 121/94, previa pubblicazione sul Foglio Annunzi Legali della Provincia di Roma n.91, sono stati depositati e pubblicati presso l'Albo Pretorio Comunale per il periodo di 30 giorni decorrenti dal 16.11.1994.

Nei termini di legge è pervenuta una opposizione; inoltre, sono state presentate n.9 osservazioni da alcuni Uffici dell'Amministrazione Comunale.

Con **deliberazione n.205 del 9.10.1996** il Consiglio Comunale:

- **controdeduce** all'opposizione presentata dai sigg. Bartolucci Paolo e Bartolucci Maria accogliendo la soluzione proposta "in via ultima subordinata". Dall'accoglimento dell'opposizione deriva che parte dell'area destinata al parcheggio denominato P1 perde la destinazione a servizio per divenire un'area in **attesa di stralcio** e conseguente variante a zona agricola da formalizzare con successivo provvedimento;
- **accoglie** le 9 osservazioni presentate degli Uffici pervenendo ad un progetto di piano sostanzialmente diverso da quello adottato. Accogliendo l'osservazione d'ufficio n.6 che prevede la traslazione di un asse stradale si produce lo stesso effetto sopra descritto per l'area di risulta cioè diventa un'area in **attesa di stralcio** e conseguente variante a zona agricola da formalizzare con successivo provvedimento;
- **rinvia a successivo provvedimento lo stralcio** delle aree conseguenti all'accoglimento dell'opposizione Bartolucci e dell'osservazione d'ufficio n.6.

A conclusione della fase procedimentale di sua competenza, il Comune di Roma – Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica, con nota n.806 del 8.4.1997, ha trasmesso gli atti all'Assessorato Urbanistica e Casa che, accertate numerose carenze nel corredo degli atti inviati, ha chiesto **integrazioni con nota 574/580 del 13.5.1997**. Con la stessa nota, al riguardo dell'accoglimento dell'opposizione e delle osservazioni d'ufficio e le conseguenti modifiche, l'ex Settore Amministrativo ha ritenuto necessaria una ulteriore pubblicazione della variante facendo, inoltre, presente che: "...l'art.4 della L.R. 36/87, richiamato nella lettera di trasmissione 8.4.97 n.806, non si ritiene applicabile alla medesima". Inoltre, lo stesso Settore Amministrativo ha constatato la mancanza del **parere usl civici**. A questo proposito si fa presente che, con nota n.1106 del 1.3.01 (ns. prot. 5258 del 12.3.01), l'Assessorato Regionale Agricoltura ha trasmesso il **PARERE FAVOREVOLE** alla proposta di variante in oggetto.





# REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA  
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Gli atti relativi al citato provvedimento sono stati depositati e pubblicati presso l'Albo Pretorio del Comune per il periodo di 30 giorni decorrenti dal 29.4.1998. L'unica osservazione presentata dai sigg. Bartolucci Paolo e Bartolucci Maria è pervenuta fuori dei termini di legge agli uffici comunali, che hanno ritenuto di non dover controdedurre.

Il provvedimento di approvazione regionale relativo al II P.E.E.P. di cui alla deliberazione G.R. n.7387/87 conteneva, a proposito del Piano di Zona B25 Massimina, una prescrizione relativa alle previsioni viarie secondo cui: "...nelle ulteriori fasi progettuali, le stesse vengano riviste e rettificate soprattutto in corrispondenza dei lotti g ed f, nei quali è necessario modificare l'andamento planimetrico delle tipologie previste".

Il Piano attuativo (il livello progettuale) relativo al PZ B25 Massimina approvato dalla Regione nell'ambito del II PEEP riporta i seguenti dati: superficie 35,70 ha, 3000 abitanti, densità territoriale 84 ab/ha, superficie fondiaria 11,36 ha, è stato adottato, ai sensi dell'art.1 della L.R. 36/87, con deliberazione del Commissario Straordinario n.2194 dell'11.10.1989.

In seguito, tenuto conto della presenza di alcune aziende agricole all'interno del perimetro, in fase attuativa, con la delibera C.C. 121/94 di adozione del PdZ in oggetto, è stato deciso lo stralcio di tali aree con conseguente **riduzione di superficie da ha 35,70 a ha 21,34 e della cubatura realizzabile da mc 240.000 a mc 174.000**, nonché degli abitanti da 3.000 a 2.175 unità.

A seguito della notevole riduzione della superficie territoriale e della conseguente riduzione della capacità edificatoria e riduzione di 825 stanze, si è resa necessaria la rielaborazione progettuale del P.Z. con diversa localizzazione dei servizi e dei lotti fondiari riformulando tutto l'impianto viario.

**Per le aree stralciate è stata adottata variata urbanistica da zona E3 a zona H2-H3.**

La dotazione di aree pubbliche risulta:

Servizi Scolastici	Ha	0,70
Servizi sociali	Ha	1,04
Parcheggi	Ha	0,882
Verde Attrezzato	Ha	1,35
Verde Naturale	Ha	4,660
<b>TOTALE</b>	<b>Ha</b>	<b>8,632</b>

La dotazione di servizi ad abitante risulta di 39,68 mq.

Nella Relazione illustrativa vengono elencate le modifiche al P.Z. vigente:

- eliminazione delle zone nord e nord-ovest nel versante verso il fosso della Massimina;
- eliminazione dei lotti fondiari definiti b, c, d, f, h, m, l, e parzialmente n;
- l'area 2 destinata a Centro Civico viene localizzata nella posizione occupata dal lotto fondiario l e viceversa;
- nel lotto i viene adottata una tipologia residenziale in linea;
- il lotto o viene realizzato con una tipologia a palazzina;
- il lotto p a tipologia mista sarà destinato ad attività non residenziale.





# REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA  
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Nella Relazione allegata alla delibera di controdeduzione n.205/96 vengono elencate le ulteriori modifiche al P.Z. adottato:

- stralcio del casale ed annessa pertinenza;
- prolungamento asse viario principale tra la via Casal Lumbroso e via Ildebrando della Giovanna;
- viabilità pubblica adiacente al comparto al anche in considerazione di un accordo transattivo tra l'Amministrazione Comunale, la Ditta Ruoso e la Cooperativa "Dino Pennazzato";
- modifica sagome di massimo ingombro di alcuni fabbricati compresi nei comparti edificatori a, al, l;
- modifica della viabilità pubblica al fine di connettere il P.Z. con la limitrofa zona "O", eliminazione della viabilità e dei parcheggi adiacenti il comparto a che si ritengono superflui;
- proposta di traslazione della viabilità pubblica nel tratto confinante con la proprietà FF.SS., ciò comporta una variante al perimetro di Piano con conseguente variante urbanistica alla quale la P.A. provvederà in seguito;
- modifica della sagoma di massimo ingombro di uno dei fabbricati previsti nel comparto l a seguito della normativa sulla distanza minima dagli elettrodotti variazione delle destinazioni d'uso dei servizi pubblici 2 e 3 (l'area 2 da centro civico ad area per istruzione, l'area 3 a centro civico);
- eliminazione della viabilità pubblica nel comparto edificatorio n, prosecuzione della limitrofa strada pubblica della zona "O" di Massimina, modifica dei parcheggi e della viabilità nel comparto edificatorio i;
- adeguamento elenchi catastali.

In seguito alle modifiche apportate con la delibera di controdeduzioni la dotazione di aree pubbliche si modifica secondo la seguente tabella:

Servizi Scolastici	Ha	0,985
Servizi sociali	Ha	0,620
Parcheggi	Ha	0,918
Verde Attrezzato	Ha	1,32
Verde Naturale	Ha	4,351
<b>TOTALE</b>		<b>8,194</b>
Viabilità	Ha	6,66

La dotazione di servizi ad abitante risulta di mq 37,67.

I dati generali del P.Z. risultano:

Superficie totale	Ha	21,08
Abitanti	N	2175
Densità territoriale	Ab/ha	103
Superficie fondiaria	Ha	9,237



Le modifiche apportate in controdeduzione hanno determinato un progetto sostanzialmente diverso da quello adottato e pertanto si è dovuto dar luogo ad una nuova pubblicazione degli atti presso l'Albo Pretorio del Comune che è avvenuta per 30 giorni a decorrere dal 29.4.1998.

**Il secondo procedimento di cui all'oggetto si è reso necessario al fine di completare gli stralci preannunciati nella delibera 205/96.**

Con deliberazione n.244 del 28.11.1996 il Consiglio Comunale:



# REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA  
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

- **adotta** lo stralcio dal II PEEP delle aree oggetto dell'accoglimento dell'opposizione n.1 e dell'osservazione d'ufficio n.6 (del. C.C. 205/96);
- **adotta** la variante da zona E3 a zona H2 e H3 e da H2 ad E3 di P.R.G. per le aree interessate dai predetti accoglimenti.

Con **deliberazione n.101 del 22.7.1999** il Consiglio Comunale **formula** le controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso la delibera 244/96:

- **BIGONI AMILCARE** – osservazione accolta con modifica del perimetro del piano trasladando di 12 mt. e destinando la rimanente area a zona H – agricola;
- **RUOSO BARBACCI** – osservazione accolta con modifica del perimetro del piano per due piccole aree in quanto di superficie insufficiente a consentire l'accesso alla proprietà, destinando le aree stralciate a zona Agricola H.

## CONSIDERAZIONI

Il Piano di zona B25 Massimina è situato tra via Casal Lumbroso e la Ferrovia Roma-Pisa oltre il Grande Raccordo Anulare; il contesto territoriale di riferimento è formato da una vasta area compromessa da edilizia spontanea ricompresa, a nord della ferrovia, nella zona "O" n.20 Massimina A e, a sud della ferrovia, nella zona "O" n.20 Massimina B complessivamente di circa 13.000 stanze (DGR 3.8.1983, n.4777). Inoltre a sud della ferrovia è stato localizzato un altro Piano di zona (Massimina Villa Paradiso) con delibera C.C. 51 del 2.4.1998.

Le considerazioni riguardano l'**aspetto procedurale** e l'**aspetto tecnico**:

- 1) In premessa sono stati esposti i contenuti formali e sostanziali di **due procedimenti** che si completano a vicenda. **Le prime due delibere C.C. nn. 121/94 e 205/96** riguardano l'adozione di una variante al II PEEP e del II livello progettuale del Piano di Zona; **le seconde due delibere C.C. nn. 244/96 e 101/99** riguardano lo stralcio dal Piano di Zona di alcune aree e la connessa destinazione a zona agricola. Queste ultime delibere si sono rese necessarie in quanto nel piano adottato alcune aree erano state stralciate dal Piano e lasciate senza destinazione urbanistica.
- 2) Il Piano di Zona B25 Massimina era stato localizzato nell'ambito del II PEEP approvato con D.G.R. 7387/87; tuttavia veniva prescritto che *"...nelle ulteriori fasi progettuali e, soprattutto in corrispondenza dei lotti g ed f, alcune previsioni viarie debbano essere riviste e rettificate"*. Già nella stessa delibera veniva riconosciuto al Piano di Zona il **ruolo di ricucitura dell'insieme delle costruzioni abusive circostanti**. Infatti il Piano viene ad inserirsi nei vuoti lasciati nel vasto territorio occupato dalla zona "O" n.20 Massimina. Il perimetro approvato nel II PEEP comprendeva anche delle aziende agricole attive; allo scopo di salvarle dall'edificazione, la prima delibera (121/94) revoca la precedente che adottava un progetto redatto in conformità al II PEEP stralciando le suddette aziende agricole. Le successive modifiche al PdZ apportate in sede di controdeduzione (205/96) e con le ulteriori delibere (244/96 e 101/99) sono di modesta entità e non stravolgono quello che è l'assetto determinato con la prima delibera.





## REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA  
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Il Piano di Zona in esame, che si presenta formato da due nuclei autonomi, collegati solo da una strada che corre parallela ed adiacente alla ferrovia, viene ad essere giustificato esclusivamente nel quadro della ricucitura di un tessuto urbanistico fortemente compromesso, degradato e disomogeneo mediante la razionalizzazione della mobilità e la localizzazione di servizi, per quanto possibile, in collegamento con il tessuto urbano adiacente. Molte delle modifiche apportate in controdeduzione sono finalizzate proprio a questo scopo.

L'aspetto più rilevante della variante al P.R.G. consiste nello stralcio dal Piano di Zona, effettuato con la prima delle delibere all'esame, che consiste nella riduzione della superficie perimetrata e destinata a zona E3 di circa il 40% con nuova destinazione agricola (da 35,70 ha a 21,34 ha) con riduzione del 25% del numero di abitanti - 825 unità - (da n 3.000 a n 2.175 abitanti), con eliminazione dal perimetro delle zone nord e nord-ovest nel versante verso il Fosso della Massimina, eliminazione dei lotti fondiari definiti: *b, c, d, f, h, m, l, n/parte*; tale riduzione entra a far parte del bilancio complessivo relativo al II PEEP e successivamente sottoposto agli "aggiustamenti" in positivo ed in negativo dovuti alle numerose varianti integrative, alcune approvate, altre in corso di elaborazione.

Con le quattro delibere vengono apportate, oltre che numerose modifiche al Piano di Zona, anche **altre varianti al P.R.G.** che consistono in:

- stralcio dal II PEEP di una parte dell'area destinata a parcheggio P1 (circa il 50%) con variante al P.R.G. da zona E3 a zona agricola;
- stralcio dal perimetro di piano una lunga e stretta striscia di terreno, lungo la ferrovia, con variante di P.R.G. da zona E3 a zona agricola;
- stralcio dal perimetro di piano di due aree di modesta estensione oggetto di accordo tra il Comune di Roma, la Ditta Ruoso e la Cooperativa Penazzato, con variante di P.R.G. da zona E3 a zona agricola.

Per quanto riguarda la **viabilità**, il Piano di Zona approvato nell'ambito del II PEEP, prevedeva un sistema viario molto articolato di strade secondarie attestato su una strada principale destinata a collegare la via Aurelia a nord e la via Pisana a sud. Inoltre a sud della ferrovia e parallelo ad essa un asse trasversale collegava il suddetto asse principale alla via Casal Lumbroso.

Il progetto all'esame che modifica radicalmente l'impianto viario precedentemente approvato, anche in considerazione degli importanti stralci approvati, si basa esclusivamente su un asse principale che raccoglie tutto il traffico dei vari nuclei di cui è composto il Piano in esame per convogliarlo direttamente su via Casal Lumbroso.

Si ritiene che da tutte le modifiche apportate sia scaturito un piano di zona totalmente diverso da quello inserito nel II PEEP, pertanto non è possibile fare un confronto. Inoltre le stanze ridotte sono state utilizzate per un altro piano di zona, "Massimina Villa Paradiso", localizzato a sud della ferrovia e attualmente all'esame del C.T.C.R..

Per quanto riguarda le opposizioni ed osservazioni d'ufficio presentate avverso le delibere C.C. 121/94 e 244/96 si concorda con le controdeduzioni comunali.





# REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA  
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Inoltre si ritiene che debbano essere osservate tutte le norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Per tutto quanto premesso e considerato, si esprime parere favorevole nei riguardi delle varianti al vigente P.R.G. da zona E3 a zona H2-H3 così come descritto nelle tavole 1 e 2 in scala 1:10.000 allegate alle delibere C.C. 121 del 4.7.1994 e 244 del 28.11.96 e del Piano di Zona B25 bis Massimina.

Il Segretario della Sezione  
Arch Valter Michisanti

Il Presidente della Sezione  
Arch. Massimo RIVERSI

