

☩ S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE DI ROMA

RELAZIONE

INDICE

PREMESSA	Pag.	5
--------------------	------	---

I PARTE: CARATTERISTICHE DELLO STUDIO DEL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE

1) Salvaguardia del Centro storico	Pag.	9
2) Riduzione della densità edilizia	»	9
3) Decentramento	»	10
4) Insediamenti residenziali	»	11
5) Zona E.U.R.-Mare	»	11
6) Edificazione nell'Agro Romano	»	12
7) Parchi e zone di interesse archeologico	»	12
8) Criteri di impostazione del sistema viario	»	13
9) Descrizione delle principali arterie veloci e di alcune soluzioni particolari del traffico	»	15
10) Servizi	»	18
11) Metropolitana e trasporti aerei	»	19
12) Dimensionamento e fasi di attuazione	»	22

II PARTE: ATTUAZIONE DEL PIANO

Zona A: Conservazione e risanamento	Pag.	28
Zona B: Trasformazione edilizia ma conservazione dei volumi attuali	»	29
Zona C: Ridimensionamento viario ed edilizio	»	29
Zona D: Completamento	»	29
Zona E: Prima zona di espansione	»	30
Zona F: Seconda zona di espansione	»	31
Zona G: Agro Romano	»	32
Zona H: Centri direzionali e aree di riserva per centri di quartieri	»	32
Zona I: Aree per l'industria	»	33
Zona L: Aree per i servizi generali	»	33
Zona M: Parchi pubblici e privati	»	34
Vincoli di rispetto	»	34
Disposizioni transitorie	»	34

ALLEGATI

All. 1: Norme tecniche per l'attuazione del Piano	Pag.	37
All. 2: Criteri interpretativi in materia di tipologia dei villini	»	49
All. 3: Norme giuridico-economiche	»	55

P R E M E S S A

In seguito alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 739 del 28 giugno 1958 con cui si approva l'Ordine del Giorno proposto dall'on. Consigliere Lombardi ed in conformità al mandato conferito alla Giunta di provvedere a sovrintendere alla stesura definitiva del Piano Regolatore Generale, nonché all'esortazione a promuovere la formazione di un Piano Intercomunale, l'on. Sindaco, con sua lettera del 6 settembre 1958 diretta al Ministro dei LL. PP. on. Togni, si è reso immediatamente interprete del mandato del Consiglio Comunale, promuovendo a norma dell'art. 12 della Legge Urbanistica la formazione di un Piano Regolatore Intercomunale esteso a 39 Comuni contermini. Tale formazione è stata disposta con decreto ministeriale del 15 novembre 1958 e il Comitato di Studio del Piano è stato solennemente insediato in Campidoglio dallo stesso Ministro il 2 gennaio 1959.

Nel contempo, su precise direttive della Giunta Municipale, l'Ufficio Speciale Nuovo Piano Regolatore ha provveduto a predisporre in base agli studi precedentemente condotti e agli elementi raccolti, nonché in adempimento delle direttive ricevute, lo schema del Piano Regolatore Generale di Roma che, come vuole l'art. 7 della Legge Urbanistica, comprende lo studio della rete viaria principale e delle ferrovie, la definizione delle zone destinate alla edificazione e all'espansione dell'aggregato urbano, i vincoli di rispetto, gli spazi di uso pubblico e quelli sottoposti a speciali servitù.

Il Piano Regolatore Generale comprende oltre gli elaborati grafici anche le norme tecniche, quelle giuridico-economiche di attuazione e la relazione illustrativa dei criteri con cui è stato elaborato, in aderenza al voto consiliare.

Nello svolgimento dei lavori sono stati tenuti presenti — oltre agli studi condotti dal C.E.T. e alle conclusioni della Commissione Generale — due documenti fondamentali, e cioè la Relazione della Sottocommissione dei Nove e l'Ordine del Giorno votato dal Consiglio Comunale il 26 giugno 1958.

In particolare nella revisione accurata e completa dello schema viario, si è tenuto conto dei Piani Particolareggiati esistenti, al fine di pregiudicare il meno possibile diritti acquisiti o interessi legittimi, e ciò in conformità a una delle direttive fondamentali contenute nell'Ordine del Giorno citato.

Gli studi sono stati condotti congiuntamente dall'Ufficio Speciale Nuovo Piano Regolatore e dalla Ripartizione XV (Urbanistica) in un clima di stretta collaborazione, durante i mesi intercorsi fra la metà di settembre e la fine dell'anno 1958.

L'Ufficio Speciale ha provveduto alla redazione degli elaborati, che consistono in:

- 1) planimetria 1:10.000 (in 23 fogli) con tutti gli elementi del Piano estesa all'intero territorio comunale;
- 2) planimetria 1:25.000 (in 9 fogli) con la divisione per zone del territorio comunale;
- 3) planimetria 1:25.000 (in 9 fogli) con la rete delle principali vie di comunicazione stradali e ferroviarie;

4) 12 planimetrie di dettaglio 1:2.000 delle più importanti sistemazioni viarie.

Il Piano Regolatore della Città di Roma ha preso quindi corpo indipendentemente, ma in contrasto, col futuro Piano Intercomunale.

Esso conserva il suo carattere di « Piano aperto e flessibile » il che significa che, pur essendo da determinate previsioni di sviluppo demografico, sociale ed economico, non si è costruito uno schema assolutamente rigido, ma capace di adeguarsi entro ragionevoli limiti alle variazioni imprevedibili che possono influenzare l'evoluzione dell'organismo urbano.

Il Piano Regolatore non può pretendere di determinare questo sviluppo, ma, come stabilisce la legge, si limita ad analizzare la struttura attuale della città, mettendone in evidenza gli immancabili squilibri e predisponendo i mezzi per una ristrutturazione ed un ampliamento del suo organismo in maniera quanto più possibile armonica ed efficace.

Nel caso specifico di Roma, si può ben affermare che la città sia circondata da vasti territori scarsamente popolati e con interessi economici relativamente limitati: perciò la influenza che la città esercita sui Comuni contermini non è bilanciata da quella che i Comuni minori possono a loro volta esercitare su Roma.

Gli studi del Piano Regolatore e del Piano Intercomunale debbono dunque completarsi a vicenda, ma possono allo stesso tempo esser compiuti anche indipendentemente, purchè siano rispettati particolari accorgimenti tenuti sempre presenti dagli uffici tecnici comunali.

Il Piano Regolatore Generale prende infatti in esame l'attuale organismo urbano definendone la viabilità principale e l'organizzazione dei trasporti, le modifiche e la ristrutturazione delle zone già costruite, il completamento dei quartieri più periferici e i comprensori delle aree di riserva da destinarsi ai nuovi centri di quartieri.

Si tratta dunque di provvedimenti da adottare con urgenza per garantire la vita dell'organismo urbano, mentre l'equilibrio della città non potrà essere influenzato da provvedimenti futuri presi nell'ambito intercomunale.

Il Piano Intercomunale avrà invece la funzione di determinare con più ampio respiro le zone per i futuri insediamenti residenziali autosufficienti e le future fonti di lavoro (zone industriali) dentro e fuori i limiti del territorio comunale di Roma, mentre la rete stradale urbana non potrà più venire influenzata da un programma di arterie di traffico di importanza regionale o nazionale e dall'organizzazione dei trasporti extra-urbani.

PRIMA PARTE

CARATTERISTICHE DELLO STUDIO
DEL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale nella sua veste attuale è ispirato ai principi enunciati nell'Ordine del Giorno approvato dal Consiglio Comunale il 26 giugno 1958.

1) SALVAGUARDIA DEL CENTRO STORICO.

La preoccupazione prima di chi affronta uno studio urbanistico, già richiamata infatti nell'Ordine del Giorno conclusivo del dibattito in Consiglio Comunale il 20-21 maggio 1954, è quella di preservare da demolizioni il centro storico della città, pur senza incidere sulla sua attuale vitalità.

Si tratta di conservare non solo i monumenti insigni, ma tutta l'atmosfera e il colore caratteristico del centro urbano più antico, ammettendo soltanto opere di restauro interne ai fabbricati. Mentre deve essere assolutamente vietato alterare le caratteristiche di volume, di colore, di stile — relativamente all'esterno — sono consentite ed anche incoraggiate iniziative intese a migliorare le condizioni interne sia dei fabbricati che degli spazi liberi.

Tali opere di risanamento debbono essere eseguite di massima per interi isolati o almeno per gruppi di edifici omogenei aventi uguale interesse artistico o storico nonché spazi liberi interni di comune godimento.

Il risanamento deve essere favorito dal decentramento degli insediamenti di carattere direzionale e in primo luogo degli uffici pubblici. E' chiaro che, ove non si provvedesse tempestivamente, le deficienze che già si riscontrano nella rete stradale e nella struttura anti-funzionale degli antichi palazzi, costituirebbero inevitabilmente i presupposti per la graduale demolizione e ricostruzione del centro storico. Come più volte si è detto, la utilizzazione del centro dovrebbe essere riservata a quelle attività di carattere rappresentativo, culturale, residenziale di classe, commerciale e artigianale di qualità, che ne possano garantire nel modo più ampio la fervida vitalità.

Non è pensabile che la struttura urbana del centro tradizionale, sia nei suoi edifici aulici che nel contorno dell'architettura minore, con una tessitura viaria già più adatta ai pedoni che alle carrozze a cavalli, possa ulteriormente sopportare tutto il peso della vita tumultuosa di una moderna città fatta di autobus e di uffici, di automobili e di redazioni di quotidiani, di parcheggi e di magazzini!

2) LA RIDUZIONE DELLA DENSITA' EDILIZIA.

Provvedimenti opportuni sono stati studiati per ridurre la densità edilizia nelle zone di completamento dei quartieri periferici incluse entro i limiti del P. R. 1931. A ciò si è giunti sia suggerendo l'applicazione rigida delle norme del regolamento 1934, sia con nuove norme restrittive concernenti i distacchi e l'abolizione dei cortili chiusi.

Nelle more dell'attuazione del nuovo Piano una semplice modifica del Regolamento Edilizio può essere sufficiente. Quanto alle norme e prescrizioni tecniche del Piano Regola-

tore 1931 attinenti al tipo di costruzione a villini e a palazzine, che attualmente si presta ai maggiori abusi a causa dell'imprecisione delle loro caratteristiche, sono sufficienti alcune precisazioni. La Giunta Municipale, ad esempio, per quanto concerne il tipo edilizio dei villini, ha stabilito mediante opportune istruzioni una prassi che disciplina l'applicazione della legge vigente, richiamando alla stretta osservanza delle disposizioni esistenti e precisando quei punti che erano lasciati al criterio discrezionale del Comune. Tali istruzioni entreranno in vigore non appena il Consiglio Comunale ne avrà preso atto, e costituiscono l'attuazione del punto 2 dell'Ordine del Giorno.

Per quelle zone dove l'assenza dei Piani Particolareggiati permette invece una regolamentazione basata su nuovi concetti, si è pensato di fissare la densità edilizia stabilendo determinati indici di fabbricabilità. Il sistema presenta i seguenti vantaggi:

a) lascia completa libertà di distribuzione degli edifici e di determinazione delle loro masse, salvo alcune norme inderogabili quali: *inclinate, distacchi, ecc.*, promuovendo il concetto della progettazione unitaria di nuclei e di quartieri;

b) tutte le aree debbono essere sottoposte a convenzioni e perciò stesso viene negata qualsiasi possibilità di abuso.

3) DECENTRAMENTO.

Il decentramento significa salvaguardia del centro storico e pertanto è ad esso strettamente connesso. E' necessario che le attività costituenti motivo d'interesse non per una zona o per un quartiere, ma per tutta la città o per gruppi di quartieri, siano dislocate in aree opportunamente scelte e rispondenti al requisito della facile accessibilità e dei reciproci collegamenti.

Si è tenuto conto del fatto che questi centri determinano movimento, ossia sviluppo di scambi e di traffico. Come gangli di movimento, ossia come punti d'incontro delle iniziative collettive e individuali, essi sono fra i principali fattori che determinano la lenta trasformazione della struttura cittadina.

Per questo motivo bene si presta come centro direzionale il complesso delle aree disponibili dell'E.U.R., a settentrione del Viale America.

Tutto il settore di maggiore espansione futura, proiettantesi verso sud e compreso tra il Tevere e la Via Ardeatina, riceverà impulso dalla fonte di lavoro costituita dal centro dell'E.U.R.

A rinforzare questo ganglio di attività e funzioni diverse si è riservata alla stessa funzione una fascia di aree comunali che si estende a levante della Via Cristoforo Colombo. Alle spalle di questa vi è un vasto comprensorio delimitato press'a poco a nord da Tor Marancia, a est dalla Via Ardeatina e a sud da Via di Vigna Murata, che potrà venire utilizzato per degli insediamenti residenziali a immediato contatto ed a servizio del nuovo centro.

Riserve di aree per altri centri sono previste a Centocelle e a Pietralata, ossia lungo la grande arteria veloce di scorrimento est, perché il facile e rapido collegamento tra le zone direzionali ne garantisce la vitalità, almeno quanto il collegamento fra centri direzionali e zone residenziali. Non si esclude infine che altri centri minori possano determinarsi in posizioni nelle quali si manifestino chiaramente fattori di qualificazione, con una gradualità di sviluppo oggi ancora imprevedibile.

Quanto alla tipologia edilizia dei nuovi centri si rimanda all'apposito articolo incluso nella Parte III della Relazione. Accenniamo soltanto che, per garantire la fluidità del traf-

fico veicolare e per la creazione di parcheggi adeguati, il 60% delle aree deve restare ineditato.

4) GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI.

I nuovi insediamenti residenziali sono caratterizzati dal loro preciso dimensionamento, basato sulla dotazione dei servizi essenziali. La densità per zone, secondo il raggruppamento che segue, è stata studiata e calcolata al fine di osservare il principio affermato dal Consiglio Comunale di ottenere una espansione differenziata nei vari settori con valori massimi al sud, ridotti ad occidente, intermedi negli altri settori. A seconda dell'ubicazione, la densità territoriale di questi quartieri oscilla tra un massimo di 400 e un minimo di 50 abitanti per ettaro.

Precisando infatti i criteri d'espansione della Città, l'Ordine del Giorno del Consiglio Comunale prevede che questa « si attui in misura prevalente sulla sponda sinistra del Tevere ed in particolare sul settore compreso tra la Via Ardeatina e il Tevere verso il mare, evitando eccessivi insediamenti a nord della Tiburtina ». Si può grosso modo indicare come linea di demarcazione tra le varie espansioni (più favorita quella ad oriente, meno quella ad occidente), la Via Tiburtina e il Tevere, nel suo corso inferiore.

I nuovi quartieri ricadono, ai fini della zonizzazione, nelle zone D, E, F.

Nella zona D, o di completamento dei Piani Particolareggiati del P. R. 1931, la densità — mediante opportuni ritocchi al Regolamento 1934 — è contenuta nella misura massima di 400 abitanti per ettaro a oriente, nel settore tra la Via Ardeatina e il Tevere e decrescente negli altri settori. Il limite massimo ad occidente è di 300 abitanti per ettaro.

Nella prima zona (E) di espansione, comprendente i nuovi insediamenti che sorgeranno sulle aree inedificate e prive di Piani Particolareggiati entro i limiti del P. R. 1931, la densità massima è di 300 abitanti per ettaro ad oriente, nel settore tra la Via Ardeatina e il Tevere e decrescente negli altri settori. Il limite massimo ad occidente è di 150 abitanti per ettaro.

Nella seconda zona (F) di espansione, comprendente nuovi insediamenti, oltre i limiti del P. R. 1931, la densità potrà raggiungere i 300 abitanti per ettaro nelle zone interne all'Anello dell'A.N.A.S. mentre sarà inferiore ai 100 nelle altre zone, al fine di indirizzare lo sviluppo della città secondo le direttive del Consiglio Comunale. Le densità massime si riscontreranno nel settore compreso tra il Tevere e la Via Ardeatina.

5) LA ZONA E.U.R. - MARE.

Nella zona tra l'E.U.R. e il mare sui due lati della Via Cristoforo Colombo, l'intendimento di procedere ad un insediamento residenziale ha trovato riscontro in richieste di lottizzazione avanzate da privati al Comune, alcune sin dall'anteguerra.

Profittando di questa situazione si è provveduto ad un coordinamento delle varie richieste di lottizzazione, valutandone la popolazione entro limiti massimi di densità e fissandone la distribuzione nel vasto comprensorio, in modo da garantire le finalità pubbliche di sviluppare con precedenza ed in modo organico le zone in parola. I nuclei residenziali risultano così dimensionati, dotati dei servizi necessari e serviti da una rete di grandi arterie di traffico, lasciando alla Cristoforo Colombo, alla Roma - Lido e alla congiungente trasversale Aurelia - Pontina un carattere tipicamente autostradale.

La difesa dei fondi valle e delle zone boschive mediante appositi vincoli garantisce la salubrità dell'ambiente ed il frazionamento dei nuclei stessi con conseguente conservazione dell'amenità dei luoghi e mantenimento del carattere campestre, tipico degli insediamenti regionali a bassa densità edilizia.

I comprensori sono stati dimensionati in modo da includere in ognuno una popolazione di 30.000 abitanti, articolati in nuclei da 5.000, o nuclei abbinati da 10.000. La densità prevista per questi quartieri, in relazione alla quale è definita la loro estensione, può oscillare da 50 a 100 abitanti per ettaro per le zone oltre l'Anello dell'A.N.A.S. con punte massime di 300 nelle immediate adiacenze dell'E.U.R. Tali densità sono riferite alla superficie territoriale, comprensiva quindi di aree edificabili, aree verdi, strade e piazze, e aree per i servizi. Questi indici di densità sono stati stabiliti in maniera da contemperare le migliori e più igieniche condizioni di vita con le esigenze economiche ed amministrative per la realizzazione dei quartieri.

Al fine di non incorrere in erronee interpretazioni, quali potrebbero manifestarsi se si lasciasse alla densità in abitanti per ettaro un carattere puramente indicativo, i vincoli di edificabilità andranno stabiliti come rapporto cubatura - superficie, prendendo a base per lo sfruttamento consentito per le aree il limite di 80 mc. di costruzione per 1 abitante.

Il progetto della zona E.U.R. - mare, vorrebbe essere un piano pilota per i nuovi insediamenti residenziali.

6) EDIFICAZIONE NELL'AGRO ROMANO.

Nell'attesa del Piano Intercomunale, che dovrà determinare l'ubicazione dei nuovi insediamenti residenziali, industriali, ecc. sul vasto territorio del Comune, si è provveduto a tutelare con opportune norme l'edificazione nell'Agro Romano.

Amnesso per l'Agro Romano il principio di una edificabilità, anche se rada, indicata con la colorazione più diluita, è parso opportuno vietare di massima le costruzioni nei fondi valle e in alcune altre zone d'importanza paesistica o soggette a speciali vincoli (colorazione più intensa).

A queste ultime zone è concessa una funzione puramente agricola, e perciò vi si potranno rilasciare licenze di costruzione solo per case coloniche da adibirsi a servizio esclusivo del fondo.

Una edificazione così limitata per il territorio dell'Agro non può minimamente compromettere le direttive di una espansione, che dovrà attuarsi prevalentemente sulla sponda sinistra del Tevere e in particolare nel settore compreso tra il Tevere stesso e la Via Ardeatina.

7) PARCHI E ZONE D'INTERESSE ARCHEOLOGICO.

Si è tenuto conto di tutti i parchi ancora esistenti dentro e fuori della zona urbana proteggendoli con la duplice destinazione o di parco pubblico o di parco privato.

Le principali riserve di verde come Villa Ada, le zone archeologiche dell'Appia Antica e di Veio, le pinete di Castel Fusano e di Castel Porziano, sono state sottoposte a vincolo paesistico e archeologico. Questo vincolo verrà precisato in sede di Piano Particolareggiato d'accordo con la Soprintendenza ai Monumenti e andrà dalla concessione di una edificazione estremamente rada al rispetto assoluto non solo riferito all'edificabilità, ma anche in relazione al paesaggio che dovrà essere conservato nell'aspetto attuale.

Nel comprensorio della Via Appia Antica sono stati adottati i criteri limitativi imposti dal Piano Paesistico predisposto dal Ministero della Pubblica Istruzione.

Per i nuovi quartieri è disposto che nell'intero comprensorio una zona a percentuale variabile a seconda della densità degli edifici debba destinarsi a verde pubblico e a dotazione dei servizi sportivi e di svago. La distribuzione di questi parchi permetterà un sistema più o meno continuo, sviluppantesi prevalentemente lungo le valli, con lo scopo di creare fasce di paesaggio e di separazione fra i quartieri, nelle quali potranno anche correre le arterie veloci.

8) CRITERI D'IMPOSTAZIONE DEL SISTEMA VIARIO.

Nel dimensionamento della futura rete viaria si è generosamente ammesso che, a piano attuato, la densità automobilistica di Roma triplichi rispetto a quella attuale, cioè raggiunga un autoveicolo ogni sette abitanti, overosia due autoveicoli ogni tre famiglie.

Per far fronte ad un incremento di traffico di tale entità si è ricorsi, per la prima volta in Italia, al criterio della differenziazione delle strade, in rapporto alla loro funzione.

Il movimento giornaliero della popolazione cittadina è divenuto negli ultimi anni il problema più complesso che si ponga ai pianificatori, dovendosi garantire la fluidità del traffico dentro una rete stradale attualmente insufficiente. La vita stessa della città potrebbe venirne compromessa, perché il traffico ne è la linfa, non differentemente dal flusso sanguigno in un organismo vivente.

Lo sviluppo della motorizzazione (direttamente proporzionale alla dimensione della città) oltre che rappresentare un fondamentale progresso nei campi economico e sociale, può costituire però una grave minaccia per la comunità, ove non si provveda a rinnovare adeguatamente la struttura cittadina. Per fare un esempio tra mille, l'insufficienza dei parcheggi e l'attuale funzione delle Vie Condotti e del Tritone — divenute due arterie di rapido transito — ha fatto crollare i valori commerciali degli immobili. In cinque anni gli affitti dei negozi hanno subito riduzioni sensibilissime, in qualche caso fino al 50%! Che dire al contrario di Via Frattina, che trovandosi all'interno del quadrilatero di scorrimento, ha visto rapidamente accrescersi la sua importanza quale centro commerciale in dipendenza della mancanza di traffico e della possibilità di sosta degli autoveicoli?

Il Piano tende dunque a determinare le attuali deficienze della rete stradale e i bisogni futuri nell'ambito delle direttive sull'espansione della città, creando un rapporto funzionale fra il traffico e la zonizzazione. E' stata perciò sovrapposta, all'attuale rete stradale indifferenziata, una grande maglia di arterie dove il traffico fluisce velocemente e libero da intoppi.

Il pianificatore deve dunque prevedere e favorire la selezione del traffico, che porta automaticamente ad una chiara distinzione nella funzione delle strade: da quelle per il traffico veloce a lunga distanza, a quelle sempre per il traffico veloce ma tra quartieri, e infine a quelle locali per le residenze e i centri commerciali.

a) *Arterie a carattere autostradale.* (1)

Nella periferia ed esternamente all'attuale agglomerato urbano, le arterie della rete a grandi maglie potranno assumere un carattere tipicamente autostradale con carreggiate sempre unidirezionali, controllo degli accessi e incroci a piani sfalsati, e permettere una velocità media del traffico di 60 - 80 Km. ora.

(1) Queste arterie sono indicate nell'apposita tavola in rosso a doppia linea.

Queste arterie corrono generalmente ad un piano differente da quello delle vie locali in rilevato o in trincea per consentire l'agevole costruzione dei sopra e dei sottopassaggi. La minima differenza di quota necessaria agli incroci è di m. 5,50, corrispondente ad una luce netta di m. 4,40 sotto il ponte.

Particolare cura è stata dedicata alle rampe di accelerazione e di decelerazione: per passare agevolmente dalle alte velocità dell'autostrada a quelle più modeste del traffico locale, le rampe hanno sempre una lunghezza di almeno m. 120, corrispondente ad una decelerazione teorica da 80 a 40 Km. all'ora. Il tracciato delle autostrade favorisce d'altronde velocità anche assai più elevate, dato che le pendenze sono tenute entro limiti insignificanti e i raggi di curvatura non scendono sotto i m. 300.

Per la larghezza delle corsie si sono adottati i m. 3,50, uniformando cioè la rete alla disposizione sulla larghezza delle corsie già adottata in campo europeo. E' evidente che soltanto una rete di arterie siffatte potrà permettere la creazione di nuovi insediamenti fino agli estremi limiti del territorio comunale e in certi casi anche oltre. Nessun nuovo quartiere disterà più di mezza ora dall'attuale centro cittadino ed ancor meno dai nuovi centri dislocati nei settori sud e sud-est.

Fanno parte di questo sistema l'autostrada di scorrimento est, che costituisce la penetrazione urbana dell'Autostrada del Sole; l'autostrada di scorrimento ovest, contrapposta alla prima nel settore a occidente del Tevere, per accentuare la direttiva dell'espansione futura verso il sud; i collegamenti di ambedue queste all'Aeroporto di Fiumicino; e l'autostrada detta « degli Acquedotti » che congiunge Roma al Parco dei Castelli.

b) *Arterie cittadine di rapido transito.* (1)

Sovrapposta al reticolo delle strade locali è stata progettata una rete a grandi maglie di arterie a rapido transito per il collegamento tra quartieri e tra residenze e zone di lavoro.

Questi veri e propri collettori di traffico veicolare sono specialmente attrezzati perché si possano percorrere velocemente e ininterrottamente: arterie uni o bidirezionali di varia larghezza, con incroci e piani sfalsati oppure a livello ma controllati attraverso rotonde e semafori, purché le caratteristiche del progetto corrispondano effettivamente alla necessità di un rapido smaltimento del flusso veicolare in quel settore della Città.

Il progetto di una rete di arterie siffatte deve essere abbastanza esteso per servire le direzioni preferenziali del traffico o per indirizzarlo secondo nuove direttive urbanistiche.

La differenziazione, in sede di studi analitici, delle vie della città in strade adatte al traffico veloce e in strade di traffico locale, permette di concentrare il massimo sforzo sia tecnico che economico nell'attrezzare le prime.

Infatti la rete delle arterie di rapido transito preferibilmente si inserisce, qualora la ampiezza lo consenta, su strade esistenti oppure su tracciati già previsti nel Piano Regolatore 1931 ma non ancora realizzati.

Dal punto di vista tecnico, la larghezza delle carreggiate è mantenuta sul modulo di m. 3 per corsia già favorevolmente sperimentato a Bruxelles; la sosta degli autoveicoli vi è rigorosamente vietata; i punti di immissione nella rete delle strade locali sono studiati in maniera da evitare ingorghi e ritardi.

(1) Queste arterie sono indicate nell'apposita tavola con tratto continuo arancione nelle zone esterne e rosso entro la cerchia urbana.

Laddove non fosse possibile attrezzare diversamente gli incroci, è ammessa in teoria l'adozione di semafori a progressione che assicurino, per esempio, una velocità media di 40 Km./ora.

L'attuazione di questa rete, su cui si articola gran parte del traffico cittadino, è quindi di realizzazione non difficile e con le spese per espropri contenute in minimi irrilevanti. Ne fanno parte l'anello interno e intermedio, la Via Olimpica già in costruzione, le radiali e le tangenti che congiungono i due anelli citati, e le nuove vie consolari, che sostituiscono quelle esistenti, divenute gli assi dei nuovi quartieri periferici.

c) *Arterie cittadine primarie.* (1)

Per attrezzare un grande numero di strade al traffico veloce interquartiere, alla categoria delle arterie di rapido transito si è aggiunta questa delle arterie cittadine primarie. Dal punto di vista tecnico, ferma restando la larghezza della carreggiata basata sul modulo di m. 3 per corsia, il divieto di sosta, il controllo dell'immissione e dell'uscita del traffico in maniera da evitare ingorghi, raramente queste arterie corrono in sede propria ma quasi sempre a livello con la rete delle strade di quartiere.

Anche in questa rete però sono stati talvolta previsti sottopassaggi agli incroci principali.

d) *Strade locali o di quartiere.*

La maggior parte delle strade avrà caratteristiche simili a quelle attuali, ma in funzione del quartiere, ossia per servire abitazioni, negozi, centri e perciò limitate al servizio di un traffico locale lento. E' necessario che queste strade siano dimensionate in rapporto alla densità automobilistica delle varie zone e che non si incorra più nell'errore di costruire carreggiate strette in zone residenziali a reddito elevato in contrapposto agli ampi viali dei quartieri popolari periferici.

La larghezza delle carreggiate sarà determinata in dipendenza del modulo di m. 3, corrispondenti a una corsia. La minima larghezza ammessa per una carreggiata a traffico bidirezionale dovrà essere di m. 9, corrispondenti a una corsia per ogni direzione, più una centrale per i sorpassi.

Si osserva che questo tipo di strade deve essere più largo dei tipi di arterie veloci, in dipendenza dal fatto che è necessario prevedere aree di sosta lungo i marciapiedi, a meno che non esistano spazi specialmente destinati a parcheggi.

9) DESCRIZIONE DELLE PRINCIPALI ARTERIE VELOCI E DI ALCUNE SOLUZIONI PARTICOLARI DEL TRAFFICO.

a) *Ad oriente.*

La caratteristica Y determinata dalla grande arteria di scorrimento veloce lungo la periferia orientale e dal primo tronco dell'Autostrada del Sole nel tratto Roma-Napoli con fulcro nelle aree attualmente occupate dall'Aeroporto di Centocelle, assolve anche al compito di penetrazione cittadina dell'Autostrada stessa. Il percorso dell'arteria di scorrimento veloce proveniente da nord attraverso le zone di Casal de' Pazzi, Pietralata, Portonaccio, borgata dei Gordiani, è stato adeguato alle esistenti situazioni edilizia e piani-

(1) Queste arterie sono indicate nell'apposita tabella con tratto continuo verde.

metrica. E' stato approfondito lo studio del nodo di Porta Furba, mentre il tracciato che attraversa la zona archeologica dell'Appia e si dirige all'E.U.R. fino ad innestarsi sulla Cristoforo Colombo, rimane pressoché invariato, assicurando il diretto collegamento con il centro direzionale della Cristoforo Colombo, a monte dell'E.U.R.

b) *Ad occidente.*

Per accentuare ancor più la direttrice d'espansione verso sud, si è data maggior importanza all'altra via di scorrimento rapido che, partendo dal raccordo anulare a Prima Porta, utilizza la rinnovata Via Flaminia fino al Fosso dell'Acquatrasversa, piega a ovest e risale la valle dei Frati sino al Forte Trionfale; si innesta sulla circonvallazione già prevista dal P. R. 1931 sul tracciato di Via della Pineta Sacchetti puntando nuovamente verso sud; attraversa la zona della Madonna del Riposo e segue per un tratto il tracciato di Via Gregorio VII; attraversa Villa Doria Pamphili, e, seguendo i tracciati del P. R. 1931 non ancora realizzati di Via del Casaleto e del fosso di Papa Leone, piega infine a sud-est per sovrappassare Via della Magliana, imboccare il ponte omonimo sul Tevere e per collegarsi con l'E.U.R.

c) *L'anello interno.*

Una successione di tangenti lambisce il centro tradizionale della città secondo un sistema unitario di arterie veloci, la cui funzione è principalmente di drenaggio rapido e di afferenza del traffico da e per il centro.

Questo sistema, costituente il cosiddetto « anello interno » si sviluppa da Nord lungo il Viale Tiziano e da Ovest lungo i Viali Andrea Doria e delle Milizie e il Ponte Matteotti, per poi congiungersi e immettersi in galleria sotto Villa Strohlfern, seguire Corso d'Italia e i Viali Castro Pretorio, Pretoriano, di Porta Labicana e Via Giolitti fino a Porta Maggiore. Da qui prosegue per il tracciato già previsto dal Piano Regolatore 1931 per la Via Casilina nella zona delle Vie Assisi e del Mandrione, lungo l'Acquedotto Romano (« Autostrada degli Acquedotti ») dirigendosi verso il Parco dei Castelli.

A Viale Castrense si stacca da questa una trasversale est-ovest che, seguendo anche essa un tracciato quasi privo d'impedimenti a ridosso delle mura di S. Giovanni (Viale Castrense, sottopassaggio di Piazzale Appio, Via Ipponio, sottopassaggio di Porta Metronia) prosegue per la Passeggiata Archeologica e Via dei Cerchi fino a raggiungere Piazza Bocca della Verità.

Attraverso Ponte Palatino rientra nel settore occidentale sui Lungotevere opportunamente attrezzati, che si snodano verso nord fino a Piazza delle Cinque Giornate, chiudendo l'anello. Inoltre seguendo il tracciato dei Lungotevere dell'Anguillara, Sanzio, della Farnesina, Gianicolense, in Sassia, Vaticano, Castello, Prati, dei Mellini e Michelangelo, si è prevista un'arteria di rapido transito bidirezionale a tre piste, che sottopassa gli imbocchi dei ponti, pur mantenendo le opportune strade di servizio in superficie. Opportuni accertamenti circa eventuali difficoltà tecniche per la presenza di collettori e sistemi di fognature agli imbocchi dei ponti, hanno dato esito positivo nel senso che i sottopassaggi sono facilmente realizzabili.

d) *L'anello intermedio.*

Vale anche qui il discorso fatto all'inizio del paragrafo precedente. Ruotando in senso antiorario, con partenza da Viale Castrense, ha inizio un'arteria veloce che costituisce un semianello orientale.

Attraversati con un sistema di ponti sia la Via Prenestina, sia lo Scalo S. Lorenzo, costeggiato il Verano fino a Piazza delle Crociate, la via raggiunge il Piazzale della Stazione Tiburtina e, dirigendosi verso nord, percorre l'intera Circonvallazione Nomentana. Sottopassata la Via Nomentana piega poi ad ovest, si immette sull'antico rilevato ferroviario, costeggia il quartiere Trieste, sovrappassa la Via Salaria, aggira Monte Antenne, attraversa il Tevere su di un nuovo ponte in corso di appalto, sovrappassa Viale del Lazio, percorre una breve galleria, sovrappassa Viale Francia, sottopassa Via Cassia e raggiunge i vasti parcheggi del Foro Italico a levante dello Stadio Olimpico.

Qui si congiunge alla così detta « Via Olimpica » che, con opportune attrezzature, per il Lungotevere Maresciallo Cadorna, le Circonvallazioni Clodia e Trionfale, le parallele Vie Cipro e Angelo Emo (che, per la sezione ristretta, sono usate a sensi unici) porta alla Valle dell'Inferno. Piegando verso sud, sottopassa prima la Via Aurelia, poi sovrappassa la Via Gregorio VII per andare ad immettersi nella (b) per tutto l'attraversamento di Villa Doria Pamphili. A questo punto è possibile proseguire per l'E.U.R. o lungo il tracciato della (b) o per Viale Gianicolense e Viale Guglielmo Marconi.

Nel secondo caso si percorre per un tratto un'altra grande trasversale da ovest a est (Viale Gianicolense, sovrappassaggio della ferrovia e di Via Portuense, attraversamento di Viale Marconi e del Tevere su di un nuovo ponte, Circonvallazione Ostiense, attraversamento di Via Cristoforo Colombo e sottopassaggio dell'Appia Antica, Via Cesare Baronio, sottopassaggio dell'Appia Nuova, Viale Furio Camillo, e sovrappassaggio della Tuscolana, attraversamento delle mura, della ferrovia, della Via Casilina, del quartiere del Pigneto — utilizzando sedi previste nel Piano Regolatore 1931 — della Via Prenestina, della ferrovia Roma-Sulmona, fino a congiungersi alla (a) nel grande nodo del Portonaccio).

c) Altri tronchi interni e nodi attrezzati.

La grande maglia di arterie veloci e primarie nell'aggregato urbano comprende numerose soluzioni, cui accenniamo qui appresso.

Nel settore occidentale bisogna ancora ricordare la congiunzione delle Vie dei Quattro Venti e delle Fornaci in un'unica arteria, che sottopassa in galleria la Via Aurelia Antica.

Una grande arteria di rapido transito è costituita dalla prosecuzione dell'attrezzatura del lungotevere sulla riva occidentale, arteria che permette un attraversamento della città in direzione nord-sud. Dall'anello interno a Ponte Palatino, per i Lungotevere Ripa e Portuense e i Viali Marconi e Cristoforo Colombo si può giungere rapidamente all'E.U.R.

Soluzioni particolari nel settore occidentale sono state studiate per il Piazzale della Stazione di Trastevere, per il viadotto sulla ferrovia e sulla Via Portuense del tronco della Via Olimpica, per la congiungente Piazza Marconi - Circonvallazione Ostiense attraverso un ponte sul Tevere già previsto dal Piano Regolatore 1931. Anche la congiungente Piazzale Stazione di Trastevere - Viale Aventino attraverso il quartiere del Testaccio, richiede un nuovo ponte.

A servizio del Foro Italico è invece il ponte già previsto dal Piano Regolatore 1931 in corrispondenza di Piazza Gentile da Fabriano. Una arteria veloce corre in direzione est per Via Guido Reni, attraverso il Villaggio Olimpico, per i Viali Pilsudski e dell'Acqua Acetosa, attraversa Villa Ada, sottopassa la Via Salaria per immettersi nelle Vie Anapo e Archiano parallele e unidirezionali e serve Piazza Istria (Quartiere Trieste), Piazza Bologna e Piazzale delle Provincie (Quartiere Nomentano).

Altro progetto inteso ad alleggerire il nodo di Piazza Ungheria è la congiungente Via Panama - Viale Romania.

Nel settore orientale una parallela alla (a) si stacca dalla Circonvallazione Nomentana, attraversa la ferrovia e, costeggiando all'esterno la stazione Tiburtina, sottopassa la Via Tiburtina fino ad immettersi nel grande nodo di Portonaccio. E' prevista inoltre l'attrezzatura dei Viali Regina Margherita, Liegi e Parioli dall'Acqua Acetosa a S. Lorenzo.

Sono inoltre previste soluzioni a diversi livelli per alcuni incroci oberati di traffico (sistema delle Vie Lanciani, XXI Aprile, Nomentana e S. Costanza, nodo di Piazza S. Bernardo, di Piazza Ungheria, incrocio dell'Acqua Acetosa, ponte e prolungamento di Via Lanciani, Ponte Africa, sottovia ai Lungotevere in Augusta e Arnaldo da Brescia, ecc.).

f) *Le radiali.*

Sono previste attrezzate come arterie veloci, procedendo da nord e ruotando in direzione oraria, le seguenti:

— l'Autostrada del Sole (tronco Firenze-Roma);

— la nuova Via Tiburtina (si stacca dalla (a) nel nodo di Portonaccio e, attraversata la zona industriale, va ad immettersi sulla attuale Tiburtina oltre Settecamini);

— l'Autostrada del Sole (tronco Roma-Napoli) che si stacca dalla (a) nel nodo di Centocelle ed esce bisecando il settore compreso fra le Vie Casilina e Tuscolana;

— l'Autostrada degli Acquedotti, che ha inizio dal nodo di Porta Furba (incrocio con la (a) o innesto sul prolungamento del cosiddetto « Corso d'Italia ») ed esce in direzione sud-est verso Ciampino;

— la nuova strada per Latina e Napoli che staccandosi dalla (a) nel nodo ardeatino si proietta verso sud, dove potrà domani congiungersi alla S. S. Pontina oltre Pomezia, accorciando i percorsi per la provincia di Latina e servendo i nuovi insediamenti del settore sud:

— la Via Cristoforo Colombo;

— l'Autostrada per l'Aeroporto di Fiumicino, che segue press'a poco il tracciato di Via della Magliana staccandosi con un grande nodo dalla (b) all'altezza del ponte della Magliana e perciò dell'E.U.R. A Ponte Galeria questa autostrada incrocia un'altra arteria che si congiunge a nord con l'Aurelia presso Palidoro, a sud con la Pontina oltre Castel Porziano;

— la nuova Via Cassia, che si stacca nella piana di Tor di Quinto dall'anello intermedio e, attraverso la valle della Crescenza e la zona archeologica di Veio, si congiunge all'attuale Cassia oltre l'Osteria del Fosso.

10) I SERVIZI.

I servizi sono stati definiti di quartiere, o generali quando interessano l'intera città.

I servizi di quartiere sono distribuiti secondo la popolazione: perciò li elenchiamo qui appresso, riferiti alle entità previste dal Piano per i nuovi insediamenti residenziali.

Ciascun nucleo di 5.000 abitanti disporrà dei seguenti servizi:

— asilo e scuola elementare;

— ambulatorio;

— campo di gioco;

— negozi di prima necessità.

I nuclei abbinati di 10.000 abitanti, ossia la più piccola unità autonoma, disporranno inoltre di:

- chiesa parrocchiale;
- centro assistenziale;
- mercato rionale;

(il centro assistenziale nei quartieri più estensivi potrà essere anche sdoppiato per ciascuno dei due nuclei da 5.000).

I quartieri da 30.000 abitanti disporranno, oltre agli altri già citati, dei seguenti servizi di quartiere:

- scuola media;
- centro sanitario;
- un distaccamento di polizia;
- campi sportivi;

— nella zonizzazione si dovrà inoltre tener conto delle destinazioni specifiche a centro commerciale e di attività artigiane, centro di uffici e attività direzionali, zona di ritrovo e spettacolo con cinema-teatro, ecc.

Sia nel completamento dei quartieri esistenti, che nei nuovi insediamenti, i servizi sono stati dimensionati in rapporto alla popolazione presunta, secondo gli schemi citati.

Per i servizi generali, si sono invece seguiti criteri di massima, reputandosi premature, nelle attuali condizioni programmatiche e finanziarie, maggiori precisazioni.

Impostata la zonizzazione sulla distinzione tra zone residenziali, direzionali, industriali ed i servizi, questi ultimi sono stati distribuiti in ampie aree verdi di rispetto. Naturalmente si è tenuto conto, nella loro dislocazione, delle esigenze di servire meglio i settori residenziali, dotandoli di motivi differenziali e caratteristici, distribuendo al contempo i centri di interesse, di lavoro, di traffico.

Si può notare come i servizi generali siano stati raccolti in più gruppi diversamente assortiti e dislocati presso importanti arterie di penetrazione in opportuni rapporti di collegamento e di distanza dai centri direzionali e di quartieri e dalle zone industriali. Il sistema è naturalmente valido per quelle categorie di servizi che richiedono una pluralità di elementi distribuiti nella città: ospedali, scuole medie e secondarie, impianti anonari, istituti di cultura e biblioteche, impianti sportivi, stazioni autolinee, eliporti e servizi tecnici.

Per quei servizi generali che sono condizionati ad una o due ubicazioni in stretta relazione con lo sviluppo urbano, quali le grandi stazioni ferroviarie ed aeree, le università, i cimiteri, il Piano si è limitato a utilizzare gli impianti esistenti o in progetto, integrandoli ove necessario e collegandoli alla rete stradale e dei trasporti pubblici.

11) LA METROPOLITANA ED I TRASPORTI AEREI.

Il problema della ferrovia metropolitana della città è stato discusso nelle riunioni del 5 e 6 dicembre 1958 della Conferenza dei Servizi appositamente convocata dal Ministero dei Lavori Pubblici su iniziativa del Comune di Roma.

Tale problema è stato dall'Ufficio Speciale del nuovo Piano Regolatore approfondito, allo scopo di realizzare soluzioni adeguate alle attuali, ed ancor più alle future esigenze.

Da un punto di vista generale è stato osservato che i trasporti pubblici collettivi tendono di solito ad essere sempre meno intensamente utilizzati dai cittadini i quali mani-

festano invece una spiccata preferenza per i trasporti individuali motorizzati, come dimostrano le ben note statistiche sullo sviluppo della motorizzazione. Pertanto nel Piano Regolatore d'una moderna città, proiettato nell'avvenire per alcuni decenni, il problema fondamentale dei trasporti risulta essere quello di tener conto e favorire lo sviluppo della motorizzazione.

Da tal punto di vista la costruzione della grande rete viaria e la realizzazione delle strade rapide urbane costituiscono una necessità insopprimibile.

E' stato anche osservato che tali strade possono assai utilmente essere utilizzate anche dai trasporti collettivi, naturalmente mediante veicoli su gomma. L'impiego di autobus e filobus viaggianti su strade rapide urbane dà luogo a risultati d'esercizio notevolmente diversi da quelli che si ottengono attualmente con gli stessi veicoli sulle strade di tipo ordinario. Ove infatti si ricorra a taluni accorgimenti per le fermate, fra cui quello di distanziarle adeguatamente, similmente a quanto si fa per i treni delle ferrovie metropolitane, si possono ottenere dagli autobus e filobus le stesse velocità commerciali che si hanno con le metropolitane, col vantaggio, rispetto a queste, di poter realizzare al di fuori delle strade rapide collegamenti diretti senza trasbordo, fra due punti qualsiasi della città.

Una tal soluzione era sconosciuta all'epoca in cui, più di mezzo secolo fa, altre grandi metropoli ebbero a risolvere i loro problemi di trasporti, in un'epoca in cui la motorizzazione era inesistente: allora non v'era altra soluzione che la metropolitana. L'accettazione integrale dell'impiego di questa per i trasporti collettivi di una città moderna porterebbe oggi alla costruzione onerosissima d'un duplice sistema di infrastrutture di trasporto, dei quali uno per la rete della metropolitana e l'altro per la grande rete viaria occorrente alla motorizzazione.

Da tali considerazioni generali risulta che la convenienza a costruire metropolitane si ha soltanto là dove l'utilizzazione delle strade rapide da parte degli autobus e filobus sia insufficiente allo smaltimento del volume di traffico richiesto. Infatti la superiorità della metropolitana rispetto alle strade rapide urbane (utilizzate promiscuamente per i trasporti individuali e collettivi) sta proprio nella sua assai più elevata capacità di trasporto.

Siccome però non sempre, nè su tutte le direttrici, risulta necessario disporre d'un mezzo di così elevata capacità e d'elevato costo d'impianto e di esercizio; e siccome, anzi, secondo il moderno concetto urbanistico, si tende a non addensare eccessivamente l'attività umana sul territorio urbano, ne consegue che l'impiego della metropolitana va limitato ai soli casi in cui è richiesta un'alta capacità di trasporto cui il sistema viario ordinario non sia in grado di sopperire.

Peraltro, nell'applicazione pratica di tali concetti, si deve necessariamente tener conto del fatto che la realizzazione di moderne strade rapide urbane, aventi una velocità di base sufficientemente elevata, con incroci e punti singolari realizzati secondo i principi dell'indipendenza dei movimenti, può incontrare difficoltà nelle zone nelle quali la città già esiste e risulta praticamente impossibile nell'interno del nucleo storico. Difatti l'accurato esame del sistema viario incluso nel Piano Regolatore dimostra che le strade rapide più esterne, interessanti le zone di futuro sviluppo urbanistico, potranno essere dimensionate in modo da far fronte a volumi di traffico largamente sufficienti ai bisogni anche futuri; man mano che, dall'esterno verso il nucleo centrale, si considerano le altre strade rapide, pur essendo ancora possibile costruirle in conformità alle richieste doti di scorrevolezza, riesce al contrario sempre più difficile poter disporre di sezioni viarie adeguate ad alti volumi di traffico. E purtroppo ciò avviene proprio in quelle zone, più vicine al nucleo storico, ove l'attività attuale e futura della città si manterrà elevata. Ne consegue che l'impiego della metropolitana a sussidio del sistema viario risulta soprattutto conveniente nelle zone della

città già costruita più vicine al nucleo centrale. Sarebbe, anzi, addirittura possibile far attraversare lo stesso nucleo centrale da qualche linea metropolitana: si potrebbe addirittura affermare che solo in quest'area la metropolitana costituirebbe un sistema insostituibile per trasporto collettivo veloce. Ma la nota impostazione urbanistica intesa a non favorire ulteriore concentrazione d'attività nel nucleo storico, ma anzi ad incoraggiarne il decentramento, impedisce lo sviluppo della metropolitana nell'area centrale. Considerata, quindi, la necessità di non penetrare nel nucleo storico, ma di lambirlo con una ferrovia metropolitana, in aggiunta all'anello di scorrimento stradale che risulta rapido, ma di limitata capacità, è sembrato indispensabile provvedere all'impianto di un sistema di linee tangenziali disposte in modo da consentire la realizzazione per gradi d'un anello di circosollazione del nucleo storico. Esso utilizzerebbe il tronco esistente fra Porta Capena, il Colosseo e Termini della metropolitana per l'E.U.R. e proseguirebbe da Termini per Piazza della Croce Rossa, Porta Pia, Piazza Fiume, Via Boncompagni, Via Veneto, attraverserebbe Via Francesco Crispi, sottopasserebbe Villa Medici, Piazzale Flaminio, Piazza della Libertà, Via Cola di Rienzo, Piazza del Risorgimento, Piazza Pia, Piazza Pasquale Paoli, Corso Vittorio Emanuele, Largo Argentina, Via delle Botteghe Oscure, Piazza Venezia, Monte Savello, Porta Capena.

Quella parte del percorso che è compresa fra Piazza del Risorgimento e Porta Capena passando per il Corso Vittorio e Piazza Venezia, verrebbe a costituire una linea attraversante nel vivo il nucleo storico e quindi potrebbe determinare giustificate apprensioni circa il pericolo che la presenza di uno strumento di trasporto di così elevata capacità possa provocare o incoraggiare trasformazioni edilizie che verrebbero a modificare il carattere ambientale delle zone attraversate. Pertanto è stato ritenuto indispensabile che la costruzione di questa parte dell'anello venga rinviata ad un secondo più lontano periodo di attuazione allorché, avendo avuto luogo in precedenza il più vasto provvedimento del decentramento del nucleo storico ed essendosi costituiti altrove insediamenti meglio attrezzati per la funzionalità degli uffici, si possa ritenere ormai superato il pericolo di cui sopra si è detto.

Sull'anello così costituito si è previsto di allacciare tre linee radiali. La prima, già esistente, per l'E.U.R. e il quartiere marino; la seconda, da identificare con la linea progettata dalla S.T.E.F.E.R. per il servizio urbano per i quartieri Appio e Tuscolano, giustificata dal grande volume di traffico, dipendente dall'alta densità della popolazione di quella zona, e nel contempo dall'impossibilità di disporre, anche nel futuro, di strade rapide urbane di sufficiente capacità di trasporto. Questa linea dovrebbe allacciarsi all'anello nella zona del Colosseo.

Una terza radiale è collegata all'anello in corrispondenza a Piazza della Croce Rossa e si dirige verso est per attraversare le zone di più elevata densità, secondo il percorso Piazza Bologna, Viale XXI Aprile, Viale Eritrea, Viale Libia, Città Giardino. Anche questo impianto è giustificato dall'elevata densità della popolazione nella zona attraversata e dall'impossibilità di realizzare strade rapide urbane di elevata capacità.

Oltre alle suddette radiali, allo scopo di meglio utilizzare una parte della ferrovia metropolitana esistente e di disporre d'un potente sistema di trasporti nella progettata zona di sviluppo dell'E.U.R., in aggiunta al sistema viario in parte già realizzato, è prevista una diramazione della attuale ferrovia metropolitana a partire dalla stazione dei Mercati Generali, destinata a servire la Via Cristoforo Colombo, da Piazza dei Navigatori verso la E.U.R., richiudentesi ad anello alla stazione Laurentina.

La realizzazione dei collegamenti fra le radiali e l'anello è concepita in modo che sia lasciata impregiudicata, in sede d'esercizio, la possibilità di effettuare tanto treni sullo

anello circolare e, separatamente, sulle radiali — con la necessità da parte degli utenti di passare dagli uni agli altri mediante trasbordo nelle stazioni d'innesto — quanto d'effettuare treni diretti da una linea radiale all'altra attraverso l'arco di circolare che le collega. Ne consegue che la linea circolare dovrà essere costruita per un'elevata frequenza dei treni.

Per quanto riguarda la radiale metropolitana progettata dalla S.T.E.F.E.R. verso i quartieri Appio e Tuscolano, è stata prevista la possibilità di allacciarne il capolinea esterno con la stazione di Ciampino delle F. S. in quanto ciò, comportando una spesa aggiuntiva assai modesta, consentirebbe a treni provenienti dalle linee F. S. dei Castelli — col semplice regime del traffico cumulativo — di penetrare nella rete urbana e di stabilire così collegamenti diretti senza trasbordo tra questa e i Castelli. Tale possibilità potrà così essere attuata senza sopprimere l'altra, già oggi esistente, dell'instradamento degli stessi treni F. S. provenienti dai Castelli direttamente verso la Stazione delle Laziali, attraverso la linea F. S. Infatti per coloro che intendono raggiungere il nodo di Termini e le zone adiacenti potrà risultare ancora conveniente, per la maggiore rapidità, l'utilizzazione di questa linea.

Quanto alla possibilità d'instradare, attraverso un arco dell'anello circolare, verso altre radiali urbane, anche i treni provenienti dai Castelli e dal mare, potrà essere attuata in sede d'esercizio, in relazione all'intensità della circolazione sui diversi tronchi, con particolare riguardo a quelli più carichi dell'anello circolare.

Le attrezzature per il traffico aereo formano oggetto di una speciale raccomandazione dell'ordine del giorno del Consiglio Comunale.

In effetti i collegamenti aerei a corto raggio, che potranno per l'avvenire essere disimpegnati mediante servizio di elicotteri, debbono poter servire i centri direzionali e di quartieri ed evitare lo spreco di tempo oggi richiesto per raggiungere i grandi aeroporti fuori della città. Così infatti nei nuovi centri si sono previsti gli eliporti che verranno pertanto ubicati all'E.U.R., lungo la Via Cristoforo Colombo, a Centocelle e a Pietralata.

Gli aeroporti invece rappresentano un problema cittadino e, insieme, regionale.

Comunque i campi dell'Urbe (turismo), di Ciampino (linee nazionali) e di Fiumicino (linee europee e intercontinentali) sono raggiungibili agevolmente attraverso la rete delle grandi arterie veloci. Ciampino e Fiumicino potranno inoltre essere serviti anche da ferrovia, metropolitana il primo e con l'utilizzazione della linea declassata Fiumicino - Stazione Ostiense il secondo.

12) DIMENSIONAMENTO E FASI DI ATTUAZIONE.

Il Piano è stato dimensionato per una ricettività di tre milioni e mezzo di abitanti, esclusi quelli che potranno insediarsi nella edilizia rada concessa alle zone di campagna e per un corrispondente numero di mezzo milione di automezzi. Consci che lo sviluppo della città dipende da troppi fattori oggi imprevedibili, non sono stati posti limiti all'espansione nello spazio e nel tempo. La rete delle grandi comunicazioni e l'impostazione dei nuovi centri direzionali tende infatti a rompere l'accerchiamento del vecchio nucleo da parte di una espansione indifferenziata a macchia d'olio, aprendo il Piano ai nuovi insediamenti che potranno venire determinati da un programma regionale.

Lo sviluppo della vita della città, già oggi affaticata da una circolazione lenta e spesso congestionata, si basa sulla integrale e sollecita realizzazione della grande maglia di arterie di rapido transito previste per la zona urbana; mentre in particolare per l'immediato sviluppo del Piano, è necessario provvedere subito ai collegamenti del nuovo centro dell'E.U.R. con il centro tradizionale e la città esistente. Per le successive fasi di attuazione sarà l'Amministrazione stessa a decidere a seconda degli sviluppi e delle iniziative future, dando naturalmente la precedenza alle grandi arterie veloci esterne. Con la loro costruzione si crea la premessa indispensabile alla realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali.

SECONDA PARTE

ATTUAZIONE DEL PIANO

Nell'attuazione del Piano debbono essere definiti i metodi necessari per passare dalla fase di piano generale a quella di realizzazione delle nuove opere.

Come si è visto, il nuovo Piano prevede per vaste zone il ridimensionamento e il completamento dei quartieri esistenti. Qui l'attuazione, attraverso i Piani Particolareggiati, avverrà secondo i sistemi tradizionali. Gli edifici suscettibili di rinnovamento e i lotti liberi compresi dentro isolati già parzialmente edificati non potranno neppure discostarsi sostanzialmente dal Piano Regolatore 1931 e relativo Regolamento: alle opere eseguite durante il periodo transitorio di dieci anni dall'entrata in vigore del nuovo Piano Regolatore Generale sarà applicata la disciplina normativa del Regolamento Edilizio 1934.

La realizzazione dei nuovi quartieri e dei centri direzionali richiede invece una diversa regolamentazione, affinché il Piano possa attuarsi secondo i criteri coi quali è stato concepito.

Eccone i principi fondamentali:

a) debbono gravare sul bilancio del Comune solo le opere relative alle grandi linee di comunicazione, agli impianti e servizi generali;

b) le aree destinate agli impianti d'interesse collettivo debbono essere tempestivamente acquisite al Comune. Solo in tal modo si può infatti studiare e realizzare con criteri d'interesse generale il grandioso impianto urbanistico richiesto e, in seguito, attraverso la vendita delle aree, ottenere un giusto rimborso del finanziamento effettuato;

c) le spese di urbanizzazione delle aree destinate ai nuovi quartieri residenziali debbono gravare sulle aree stesse;

d) nella realizzazione di questi quartieri il Comune solleciterà l'intervento della iniziativa privata attraverso l'istituto delle convenzioni o promuovendo la formazione di comparti secondo norme di legge che vengono appositamente proposte, ovvero avvalendosi dell'art. 18 L. U. sulla demanializzazione delle aree, per poter attuare piani di edificazione unitari, sui quali non influiscano preoccupazioni di sperequazioni economiche.

I Piani Particolareggiati relativi verranno predisposti dal Comune, definiranno la rete viaria principale e il centro di quartiere e delimiteranno i nuclei dai quali il quartiere è composto precisandone i servizi, le principali attrezzature, l'indice di edificazione e la distribuzione percentuale delle aree.

Publicato questo studio, Enti o privati potranno intervenire con proposte riguardanti la distribuzione e la volumetria degli edifici per ogni nucleo di almeno 5.000 abitanti espressi in un piano, che, una volta approvato, potrà essere oggetto di schema di convenzione.

Per quei nuclei per i quali non venisse presentata, entro due anni dall'approvazione del Piano Particolareggiato del quartiere da parte dal Consiglio Comunale, alcuna proposta di realizzazione da parte dei proprietari dei terreni, il Comune procederà d'ufficio alla redazione del piano del nucleo, o prevedendo la distribuzione e la volumetria degli edifici

se intende avvalersi dell'art. 18 L. U., o predisponendone la realizzazione in base alle tipologie edilizie, previste dal Regolamento nel caso intenda dar campo a singole iniziative di portata più modesta.

I Piani Particolareggiati degli interi quartieri composti dai nuclei per i quali è predisposta la convenzione e da quelli studiati d'ufficio, saranno sottoposti alle approvazioni secondo la legge, e costituiranno vincolo definitivo.

Al fine di favorire le iniziative dei singoli o di gruppi di proprietari con la presentazione di progettazioni unitarie per i vari nuclei, si ritiene opportuno derogare da una precisa tipologia edilizia prefissata e concedere una densità del 10% superiore a quella prevista dal Piano. E' ovvio infine che i vincoli relativi a una edificabilità convenzionata dovranno essere validi sia per i proprietari attuali dei terreni sia per i loro aventi causa.

* * *

Le norme tecniche di attuazione del Piano, nonché quelle transitorie che permettano la graduale saldatura tra la situazione attuale e quella futura che verrà determinata dal nuovo Piano Regolatore Generale sono state raccolte in una serie di articoli allegati al Piano stesso e che verranno inclusi nel nuovo Regolamento Edilizio, secondo il disposto della Legge Urbanistica.

Ai fini dell'edificabilità (tipologia edilizia) il territorio comunale è stato suddiviso in undici zone.

ZONA A: CONSERVAZIONE E RISANAMENTO (1).

Come è già stato accennato precedentemente, il Piano si prefigge lo scopo di salvaguardare ambiente e colore della città più antica, favorendo il restauro degli edifici e un eventuale diradamento dell'edilizia negli spazi interni, ma conservando rigorosamente intatte le strutture architettoniche dei fabbricati.

Il concetto informatore, oramai da tutti condiviso, è quello di conservare agli effetti ambientali tutta l'architettura minore, sottoponendola a un metodico studio di restauro. Questo dovrà effettuarsi per isolati piuttosto che per singoli edifici, sotto il controllo della Soprintendenza ai Monumenti.

Il problema dei mezzi economici e dei provvedimenti legislativi atti a render possibile un simile programma, non deve essere risolto localmente, ma in sede nazionale: esso risponde infatti all'esigenza di creare le provvidenze necessarie alla conservazione del patrimonio dei centri storici di tutto il Paese.

Per quegli edifici compresi invece nel nucleo centrale, ma non nel centro storico (2), è ammesso un cauto rinnovamento. In gran parte si tratta dei quartieri costituiti dopo l'avvento del Regno d'Italia (1870 - 1910), il cui decoro impone un criterio di conservazione, se pur interpretato con maggiore elasticità. Eventuali lavori di trasformazione sono soggetti perciò all'obbligo di non superare gli attuali volumi e, dove la situazione ambientale lo richieda, a mantenere inalterate le architetture di certi ambienti urbanistici.

(1) Nelle tavole questa zona è a fondo rosso cupo con gli edifici sovrappresi in nero.

(2) Nelle tavole questa zona è color rosso cupo.

ZONA B: TRASFORMAZIONE EDILIZIA MA CONSERVAZIONE DEI VOLUMI ATTUALI (1).

Si tratta di tutti quei quartieri che, per la loro attuale efficienza e per l'adeguatezza della rete stradale, non richiedono particolari provvedimenti, salvo quelli atti ad impedire il superamento, nei lavori di trasformazione, della densità attuale.

Per ottenere il permesso di rifacimento di un vecchio edificio o la costruzione di uno nuovo su lotto ancora ineditato, bisognerà prevedere zone per la sosta degli autoveicoli su spazio privato ma in diretto contatto con la strada. Si è perciò disposto di sollevare gli edifici da terra su pilastri, utilizzando il piano a quota stradale come parcheggio. Nei quartieri compresi in questa zona non vi sono in generale valori artistici da salvare, ma bisogna cautelarsi nel senso che le nuove costruzioni non comportino maggiore ingombro di veicoli in sosta lungo i marciapiedi, con diminuzione della capacità della rete stradale nello smaltimento del traffico.

Durante il periodo transitorio di dieci anni dall'entrata in vigore del Piano si continuerà ad applicare in questa zona la disciplina normativa del Regolamento Edilizio 1934.

ZONA C: RIDIMENSIONAMENTO VIARIO ED EDILIZIO (2).

In questa zona ricadono quei quartieri che, per l'economia e il decoro cittadini, richiedono di essere ridimensionati sia nell'edilizia che nella rete stradale, spesso già inadeguata al traffico attuale. L'edilizia vi è generalmente priva di valore storico e decisamente arretrata rispetto alle esigenze igieniche e funzionali di una città moderna, ma insiste su aree che già hanno un alto valore commerciale, o potranno acquistarlo attraverso un programma di rinnovamento edilizio.

Alcune di queste aree erano già soggette al vincolo di demolizione e ricostruzione nel Piano Regolatore 1931, ma lasciando inalterati in genere i vecchi allineamenti stradali.

Il rinnovamento dovrebbe però rispondere a tutt'altri criteri, quali la riduzione delle aree coperte a vantaggio degli spazi per strade e per verde pubblico e la progettazione e l'attuazione unitaria attraverso l'istituzione di consorzi o di enti.

I nuovi Piani Particolareggiati potranno imporre precise volumetriche, con norme particolari riguardanti le altezze e i distacchi fra gli edifici.

L'indice massimo di fabbricabilità è stato fissato in mc. 6 per ogni mq. di superficie territoriale, il che corrisponde, ove l'edilizia sia contenuta nel 40% della superficie del quartiere, allo sfruttamento possibile con l'attuale destinazione intensiva.

E' indispensabile, sia ai fini dell'incremento del traffico, sia per motivi igienici ed estetici, che sia destinato al verde, alle strade, ai servizi il 60% della superficie del quartiere: doppia all'incirca di quella che viene riservata oggi a tali scopi nei Piani Particolareggiati vigenti.

ZONA D: COMPLETAMENTO (3).

Riguarda quei quartieri periferici dove l'edilizia è in pieno sviluppo secondo i Piani Particolareggiati in vigore, o la destinazione a nuclei edilizi e borgate.

(1) Nelle tavole questa zona è color terra di Siena bruciata.

(2) Nelle tavole questa zona è color seppia.

(3) Nelle tavole questa zona è color ocra.

A nessuno può sfuggire l'urgenza di un intervento riformatore e insieme la maggiore difficoltà connessa con la necessità di operare sulla formazione, il dimensionamento, il completamento dei servizi e l'autonomia di questi quartieri, per adeguarli ai criteri dei nuovi insediamenti previsti dal Piano.

Tutto ciò inoltre va fatto senza arrestare il ritmo delle costruzioni, come è raccomandato dall'Ordine del Giorno del Consiglio Comunale e senza colpire in maniera ingiusta la proprietà spesso frazionata e già con una destinazione edilizia.

Mentre si attende la rapida sostituzione dei Piani Particolareggiati vigenti con quelli nuovi, è necessario approvare rapidamente un nuovo Regolamento Edilizio che disciplini con norme non troppo dissimili dal Regolamento 1934 le costruzioni, per non creare sprequazioni eccessive nei valori delle aree. Nelle norme di attuazione del Piano si è perciò prevista una revisione della regolamentazione dei tipi edilizi già esistenti (intensivo, palazzine, villini comuni, casette a schiera, villini e ville signorili, parchi privati e orti-giardino, zone di rispetto), tenendo presenti alcuni criteri fondamentali:

— i piani parzialmente interrati non possono in alcun caso essere adibiti ad abitazione;

— qualsiasi costruzione situata su terreno acclive non può sviluppare un volume maggiore di quella realizzabile sullo stesso terreno, qualora pianeggiante;

— le altezze massime consentite per i vari tipi edilizi non sono superabili a nessun titolo;

— per gli affacci stradali e per i distacchi tra i fabbricati l'altezza di questi deve essere contenuta nell'inclinata in sezione trasversale avente per ascissa la larghezza stradale o il distacco e per ordinata pari misura (fanno eccezione i soli distacchi delle palazzine);

— nei distacchi non sono ammessi locali accessori (tranne per i villini e per le destinazioni più estensive, dove l'accessorio non deve superare in superficie 1/5 di quella dell'edificio principale).

ZONA E: PRIMA ZONA DI ESPANSIONE (1).

Per le aree ricadenti dentro i limiti del Piano Regolatore 1931, ma ancora prive di Piani Particolareggiati approvati, l'edificazione potrà svilupparsi solo con l'adozione di nuovi Piani Particolareggiati, che potranno modificare anche interamente le previsioni del Piano Regolatore 1931.

Le caratteristiche di queste aree verranno precisate nei Piani Particolareggiati stessi, ma dovranno comunque rispettare il rapporto edificatorio massimo di mc. 2,4 per ogni metro quadrato di superficie territoriale, corrispondente a una densità di circa 300 abitanti per ettaro.

Come nucleo base della struttura dei quartieri residenziali è stato scelto quello di 5.000 abitanti cui corrispondono, tra i servizi fondamentali, l'asilo e la scuola elementare. L'unione di due nuclei, per un totale di 10.000 abitanti, richiederà la chiesa parrocchiale e il mercato. Ma la dimensione ottima per un nuovo quartiere è stata fissata intorno ad un altro gruppo di servizi (scuola media, uffici amministrativi e direzionali, centro commerciale e di attività artigiane, sale di ritrovo e di spettacolo, distaccamento di polizia, campi sportivi, centro sanitario), corrispondente a una popolazione di 30.000 abitanti.

(1) Nelle tavole questa zona è color giallo.

Ogni quartiere di 30.000 abitanti deve essere funzionalmente autonomo e nettamente separato dagli altri, per evitare che con la saldatura dell'edilizia, si ricada nell'espansione a macchia d'olio, il cui rischio fu già chiaramente segnalato nell'Ordine del Giorno del Consiglio Comunale del 20-21 maggio 1955.

Isolando i quartieri con zone di verde pubblico o agricolo o con zone di rispetto o per servizi generali si ottiene altresì lo scopo di creare delle aree di riserva per i futuri servizi, per il passaggio delle arterie veloci, ecc.; e anche di diradare la densità futura nel settore est, perché l'inevitabile completamento dei quartieri già previsti dal Piano Regolatore 1931 significa l'espansione edilizia su migliaia di ettari, col pericolo di travisare la impostazione stessa del nuovo Piano.

Le superfici occorrenti per i quartieri da 30.000 abitanti e la distribuzione percentuale delle aree da tener presente nella zonizzazione, sono indicate nella seguente tabella:

- Superficie territoriale: 100 ettari;
- Residenze: 45% della superficie, pari a 45 ettari;
- Servizi: 10% pari a 10 ettari;
- Verde e fasce perimetrali di rispetto: 20% pari a 20 ettari;
- Strade e piazze: 25% pari a 25 ettari;
- Indice di fabbricabilità territoriale: mc. 2,4 per ogni mq.;
- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc. 5,33 per ogni mq.

ZONA F: SECONDA ZONA D'ESPANSIONE (1).

Esternamente ai limiti del Piano Regolatore 1931 è ammessa la costruzione di nuovi quartieri autonomi.

Questi insediamenti residenziali debbono rispondere ai criteri citati nel paragrafo precedente; inoltre saranno soggetti a convenzione tra i proprietari delle aree e il Comune di Roma, impegnandosi i primi a sopperire ai necessari servizi dentro i confini del quartiere. La progettazione dovrà avere carattere unitario almeno per ogni nucleo di 5.000 abitanti, con una densità variabile prevista fra i 50 e i 200 abitanti per ettaro, secondo i casi.

Le superfici occorrenti per i quartieri in relazione alla loro densità, nonché la distribuzione percentuale delle aree da tener presente nella zonizzazione, sono indicate nella seguente tabella, riferita ai nuclei abbinati di 10.000 abitanti ossia alla più piccola unità residenziale autonoma prevista dal Piano.

200 abitanti/ettaro:

- Superficie territoriale: 50 ettari;
- Residenze: 50% della superficie, pari a 25 ettari;
- Servizi: 7%, pari a 3,5 ettari;
- Verde e fasce perimetrali di rispetto: 23%, pari a 11,5 ettari;
- Strade e piazze: 20%, pari a 10 ettari;
- Indice di edificabilità territoriale: mc. 1,6 per ogni mq.;
- Indice di edificabilità fondiaria: mc. 3,2 per ogni mq.

100 abitanti/ettaro:

- Superficie territoriale: 100 ettari;
- Residenze: 60% della superficie, pari a 60 ettari;

(1) Nelle tavole questa zona è color arancio.

- servizi: 4%, pari a 4 ettari;
- Verde e fasce perimetrali di rispetto: 20%, pari a 20 ettari;
- Strade e piazze: 16%, pari a 16 ettari;
- Indice di edificabilità territoriale: mc. 0,8 per ogni mq.;
- Indice di edificabilità fondiaria: mc. 1,45 per ogni mq.

50 abitanti/ettaro:

- Superficie territoriale: 200 ettari;
- Residenze: 70% della superficie, pari a 140 ettari;
- Servizi: 2%, pari a 4 ettari;
- Verde e fasce perimetrali di rispetto: 16%, pari a 32 ettari;
- Strade e piazze: 12%, pari a 24 ettari;
- Indice di edificabilità territoriale: mc. 0,4 per ogni mq.;
- Indice di edificabilità fondiaria: mc. 0,56 per ogni mq.

Per ovviare a indeterminanze nell'interpretazione giuridica del Piano, i vincoli di edificabilità verranno precisati sempre come rapporto cubatura/superficie, ed escludendo dal computo la cubatura degli edifici destinati ai servizi di quartiere.

ZONA G: AGRO ROMANO (1).

Il principio adottato è stato quello di dividere l'Agro in due tipi di destinazioni, una prettamente agricola con lotti minimi di due ettari per garantire il rispetto della valle del Tevere e di altre zone vallive, di comprensori dove è necessario proteggere le falde acquifere in previsione di un utilizzo futuro, ecc.; un'altra con caratteristiche anche agricole ma dove è concessa l'edificazione su lotti di mq. 5.000 per costruzione di fattorie, di ville od altro.

Questa seconda zona è protetta da un indice di fabbricabilità fondiaria di mc. 0,2 per ogni mq. del lotto, ammettendosi quindi la costruzione di residenze di mc. 1.000 per i lotti minimi di mq. 5.000, oppure costruzioni più ampie su lotti proporzionalmente più grandi. Lo scopo è stato quello di raccogliere la raccomandazione dell'Ordine del Giorno del Consiglio Comunale « che venga anche agevolata la costruzione di abitazioni nelle zone agricole ».

Si è pensato opportuno limitare comunque gli edifici in altezza e raccomandare la messa a dimora di alberi d'alto fusto.

La destinazione « Agro Romano » si estende in genere dai limiti esterni del Piano Regolatore 1931 sino ai confini del territorio comunale, ed ha una funzione di tutela della campagna in senso regionale.

ZONA H: CENTRI DIREZIONALI (2) E AREE DI RISERVA PER CENTRI DI QUARTIERI (3).

Per il carattere e per le funzioni che competono ai centri direzionali nel quadro cittadino, le aree ad essi destinate debbono essere urbanizzate con una visione unitaria. I centri direzionali si svilupperanno perciò in senso dirigitico più che per le iniziative dei privati, ma è parso opportuno elencare a titolo indicativo i principali tipi di edifici che possono esservi ospitati:

(1) Nelle tavole questa zona è a due gradazioni di verde oliva.

(2) Nelle tavole questa zona è color blu.

(3) Nelle tavole questa zona è a color blu a tratteggio giallo.

- uffici pubblici;
- sedi di grandi società, banche, istituti, ecc.;
- uffici privati (rappresentanze, studi professionali, ecc.);
- grandi magazzini di vendita;
- grandi impianti sportivi;
- edifici per attività culturali;
- edifici per lo spettacolo;
- servizi vari d'interesse cittadino (ristoranti, autostazioni, eliporti, ecc.);
- alcune abitazioni di tipo elevato.

Per i centri di quartieri valgono la stessa disciplina urbanistica e gli stessi tipi edilizi. Nell'ipotesi che le necessità derivanti dallo sviluppo della città non dovessero richiedere l'utilizzazione così prevista di tali aree di riserva, esse saranno destinate a verde pubblico.

La preoccupazione di poter provvedere adeguatamente all'incremento del traffico veicolare ha suggerito la norma che impone di utilizzare più area per strade e parcheggi che per l'edificazione (limitata questa al 40% della superficie territoriale).

ZONA I: AREE PER L'INDUSTRIA (1).

Nelle aree vincolate all'industria è consentita la costruzione di stabilimenti e impianti con l'esclusione di edifici di abitazione, eccetto per il personale dirigente e di custodia.

Le distanze dei manufatti dai confini e dagli assi stradali, sono regolate in maniera da lasciare ampie fasce di terreno privato soprattutto sui fronti stradali per l'intero sviluppo del lotto. Ciò è stato fatto per creare delle aree di riserva per l'eventuale sosta degli automezzi da trasporto.

I benefici di legge già in atto per la zona industriale esistente si intendono estesi alle altre zone previste nel Piano nonché a quelle che completeranno la struttura economica della regione secondo le possibilità di sviluppo che verranno indicate dal Piano Intercomunale.

Sono escluse dal territorio del Comune le industrie pesanti e quelle nocive.

ZONA L: AREE PER I SERVIZI GENERALI (2).

Per i servizi di interesse cittadino sono state create delle ampie aree di riserva, nelle quali le attrezzature e gli edifici sorgeranno isolati nel verde, con un basso indice di fabbricabilità.

I tipi dei servizi previsti in ogni zona sono indicati nel Piano mediante un'apposita simbologia.

I servizi generali comprendono:

- a) gli impianti connessi con le esigenze dei trasporti extraurbani, ferroviari, stradali e autostradali, aerei (aeroporti, eliporti);
- b) gli impianti anonari: mercati generali, mattatoi, centrale del latte, ecc.;
- c) gli impianti tecnici urbani (elettricità, gas, acquedotti) nonché le fognature e gli impianti interquartiere di epurazione biologica delle acque di rifiuto;
- d) i cimiteri;

(1) Nelle tavole questa zona è color rosa.

(2) Nelle tavole questa zona è color verde turchese.

- e) gli impianti sanitari (ospedali e sanatori);
- f) gli impianti per l'educazione fisica e lo sport;
- g) gli impianti per l'istruzione media, professionale e superiore, le biblioteche e i centri di ricerca e sperimentazione di pubblico interesse;
- h) gli impianti per la vita culturale (teatri, manifestazioni, esposizioni, ecc.) di interesse urbano e nazionale.

ZONA M: PARCHI PUBBLICI E PRIVATI (1).

Tutte le aree a giardino o comunque alberate dentro la città sono state destinate a parco: pubblico quelle che già lo prevedevano nel Piano Regolatore 1931, privato le altre.

La distinzione consiste nel fatto che i primi sono soggetti ad esproprio, mentre nei secondi sono concesse delle costruzioni in misura molto limitata. La superficie copribile è 1/20 dell'area del lotto, fino ad un massimo di mq. 500 e a non più di due piani fuori terra. Naturalmente è obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti e delle esigenze ambientali e panoramiche.

Fa eccezione a queste norme la dotazione di alcuni servizi, quali quelli sportivi e di svago, dentro i parchi pubblici.

Nei nuovi quartieri delle zone d'espansione i parchi pubblici saranno precisati in sede di Piano Particolareggiato.

VINCOLI DI RISPETTO (2).

I vincoli di rispetto possono essere di quattro tipi diversi:

- 1) vincoli archeologici e paesistici;
- 2) vincoli per impianti delle Telecomunicazioni, Radio e T.V.;
- 3) vincoli aeronautici
- 4) vincoli di protezione delle falde acquifere.

La natura dei vincoli di cui al primo comma sarà precisata in sede di Piano Particolareggiato d'accordo con la Soprintendenza ai Monumenti, e potranno andare da semplici limitazioni fino al divieto assoluto di costruzioni e di alterazione del paesaggio, come già previsto nel Piano Paesistico della Via Appia Antica.

I vincoli dipendenti da altri generi di servitù (comma 2, 3 e 4) saranno quelli stabiliti e concordati con gli enti interessati.

DISPOSIZIONI TRANSITORIE.

Le costruzioni o le trasformazioni di edifici autorizzate ma non ancora iniziate all'entrata in vigore del nuovo Piano saranno senz'altro soggette alle nuove norme.

Nelle zone A, B, C e D e con le limitazioni e modifiche espressamente indicate, potranno esser rilasciate licenze di costruzione in applicazione delle norme del Piano Regolatore 1931 e del Regolamento Edilizio 1934. La validità di questa disposizione avrà una durata massima di anni dieci, a decorrere dall'entrata in vigore del nuovo Piano.

(1) Nelle tavole i parchi pubblici e privati sono rappresentati con fondo chiaro e verde veronese rispettivamente.

(2) Nelle tavole i vincoli sono rappresentati da puntinati o da tratteggi sovrapposti alla zonizzazione.

ALLEGATI

NORME TECNICHE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 1.

EDIFICABILITA' E SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Per l'applicazione delle disposizioni contenute negli articoli successivi, l'intero territorio comunale viene ripartito nelle seguenti dieci zone principali:

ZONA A: CONSERVAZIONE E RISANAMENTO (v. Art. 3). Tale zona comprende 1) il nucleo storico soggetto a conservazione, risanamento e restauro, 2) il nucleo centrale soggetto a particolari vincoli di conservazione del carattere architettonico-urbanistico.

ZONA B: TRASFORMAZIONE EDILIZIA MA CONSERVAZIONE DEI VOLUMI ATTUALI (v. Art. 4). Per tale zona e durante il periodo transitorio contemplato dall'articolo 110 si applica la disciplina normativa del Regolamento Edilizio 1934.

ZONA C: RIDIMENSIONAMENTO VIARIO ED EDILIZIO (v. Art. 5). Rinnovamento completo secondo norme che verranno stabilite dai Piani Particolareggiati. Indice di fabbricabilità: mc. 6 per mq.

ZONA D: COMPLETAMENTO (v. Art. 6). Tale zona comprende le aree inedificate ma con Piani Particolareggiati esistenti.

L'edificazione di tali zone avrà luogo con l'osservanza, ove richiesto, delle modifiche ai tipi edilizi del Regolamento 1934, secondo la corrispondenza, sotto indicata, ai rispettivi articoli:

- Art. 7: modifiche al tipo intensivo;
- Art. 8: » » » palazzine;
- Art. 9: » » » villini comuni;
- Art. 10: » » » villini signorili e ville signorili;
- Art. 11: » » » parco privato;
- Art. 12: » » » zone di rispetto.

ZONA E: PRIMA ZONA DI ESPANSIONE (v. Art. 13). Nuovi insediamenti dentro i limiti del P. R. 1931.

ZONA F: SECONDA ZONA DI ESPANSIONE (v. Art. 14). Nuovi insediamenti di almeno 5.000 abitanti con indice di fabbricabilità territoriale mc. 1 per mq.

ZONA G: AGRO ROMANO (c. Art. 15). Lotti minimi mq. 5.000 con indice di fabbricabilità fondiaria mc. 0,2 per mq.

ZONA H: CENTRI DIREZIONALI E AREE RISERVATE AI CENTRI DI QUARTIERI (v. Art. 16). Comprende aree destinate ad uffici pubblici e privati, negozi, alberghi, edifici per la cultura e lo spettacolo, abitazioni di tipo elevato ecc.

ZONA I: AREE PER L'INDUSTRIA (v. Art. 17). Comprende 1) le aree per la piccola e media industria, 2) le aree per la grande industria.

ZONA L: AREE PER I SERVIZI GENERALI (v. Art. 18). Comprende aree pubbliche o private destinate ad ospedali, scuole superiori, impianti sportivi ecc.

Le caratteristiche dei vari tipi edilizi sono stabilite dalle norme contenute negli articoli seguenti. La suddivisione del territorio comunale nelle differenti zone è indicata dal Piano Regolatore.

Art. 2.

NORME DI CARATTERE GENERALE.

Salvo le specifiche eccezioni di cui agli articoli successivi, l'edificazione del territorio comunale soggetto alla disciplina delle presenti norme, dovrà in ogni tipo edilizio rispondere alle seguenti prescrizioni generali:

1) I piani parzialmente interrati non possono in alcun caso essere adibiti ad abitazione.

La massima misura consentita fuori terra è di m. 1,50; quella minima di m. 0,80.

2) Qualsiasi costruzione situata su terreno acclive non può sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante; qualora la differenza di quota fra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfalsamento di almeno un piano, la costruzione potrà svilupparsi a gradoni, seguendo l'andamento del terreno nel modo più opportuno per non superare mai la massima altezza prevista per quel tipo edilizio.

3) Le altezze massime consentite per i vari tipi edilizi, misurate al piano di calpestio del terrazzo di copertura o al colmo del tetto vanno intese in senso assoluto, e non sono pertanto superabili a nessun titolo.

E' fatta solo eccezione per i comignoli, parafulmini e antenne radio T.V.

4) La sagoma dei fabbricati affaccianti su strada, considerata in sezione trasversale a questa, deve essere contenuta dall'inclinata avente per ascissa la larghezza stradale e per ordinata pari misura. Lo stesso dicasi per i distacchi da altri edifici o da corpi distinti della stessa unità edilizia, salvo non sia diversamente disposto (v. Art. 7, penultimo comma, e Art. 8).

5) Sui lotti ove sia consentito costruire in zone di distacco locali accessori, questi debbono avere carattere di dipendenza dall'edificio primario, e non possono pertanto essere destinati ad uso diverso se non di servizio a quello.

La superficie coperta dell'accessorio non può superare $\frac{1}{5}$ di quella dell'edificio primario.

6) Allo scopo di evitare eccessive altezze e squilibrio di volumi, nelle costruzioni affaccianti su due strade a diversa quota, che non incrociano in corrispondenza del lotto, la altezza competente al fronte stradale superiore, viene diminuita come appresso:

ricavata la differenza di quota tra i punti medi dei confini a monte e a valle, si divide per metà;

sottraendo tale risultato dalla massima altezza assoluta consentita per quel tipo edilizio, si ottiene l'indicazione dell'altezza effettiva compatibile per il fronte stradale superiore. Sul fronte stradale inferiore, resta invece immutata l'altezza massima.

Fermi pertanto gli obblighi di cui ai numeri precedenti del presente articolo, la costruzione considerata nella sezione mediana trasversale delle due strade, dovrà svilupparsi seguendo l'andamento altimetrico del terreno, senza peraltro superare il massimo assoluto di altezza consentito per quel determinato tipo edilizio.

Il criterio riduttivo indicato è applicabile dovunque le larghezze stradali non siano inferiori alla misura dell'altezza, come sopra diminuita.

7) E' in facoltà del Sindaco di negare la licenza per costruzione di locali commerciali, pubblici esercizi o comunque destinati ad attività che possano comportare frequenza di pubblico, negli edifici fronteggianti arterie a carattere autostradale, ovvero di quelle cittadine di rapido transito o primarie.

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE SINGOLE ZONE

Art. 3.

ZONA A: CONSERVAZIONE E RISANAMENTO.

Zona A: Tale zona è suddivisa in due parti:

- 1) Nucleo storico;
- 2) Nucleo centrale.

1) Gli edifici compresi nel Nucleo Storico sono soggetti al vincolo assoluto di conservazione e di restauro; di conseguenza qualsiasi opera inerente ad essi, va effettuata sotto il controllo della Sovrintendenza ai Monumenti.

Pertanto mentre vige formale divieto per qualsiasi abbattimento o trasformazione che possa modificare gli edifici compresi nel nucleo storico, alterandone le caratteristiche originali di volume, forma e stile — specie all'esterno — sono invece consentite e più ancora incoraggiate, opere di bonifica igienica intese o migliorare le condizioni interne di vita.

Quando non si tratti di edifici singoli e distaccati, tali opere di risanamento vanno eseguite per interi isolati o quanto meno per gruppi omogenei di edifici aventi identità di interesse artistico e storico o ambientale, nonché spazi liberi interni di comune godimento.

A tali gruppi di proprietà costituenti comparto edificatorio, e da riunire in consorzio, sono applicabili le disposizioni di cui alla Legge di approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale.

2) Gli edifici compresi nel Nucleo Centrale, possono essere suscettibili di rinnovamento, purché condotto con ogni cautela e sempre sotto il controllo della Sovrintendenza ai Monumenti.

Eventuali lavori di trasformazione e completamento, sono soggetti in tale zona all'obbligo di non superare gli attuali volumi e, dove la situazione ambientale lo richieda, a mantenere inalterate le architetture caratteristiche.

Particolari norme transitorie per le opere da eseguire entro i primi 10 anni dall'approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale saranno previste dal Regolamento Edilizio.

Art. 4.

ZONA B: TRASFORMAZIONE EDILIZIA
MA CONSERVAZIONE DEI VOLUMI ATTUALI.

Questa zona è vincolata sia alla conservazione della rete stradale che dei volumi edilizi attuali; l'eventuale trasformazione dei fabbricati sarà quindi liberamente consentita sugli attuali allineamenti, ma a condizione che le nuove costruzioni (tranne i casi di lotti ancora ineditati) non comportino aumenti di volume rispetto alle precedenti.

Sia nelle trasformazioni che nelle nuove costruzioni da eseguire entro i primi dieci anni dall'approvazione del nuovo Piano Regolatore si farà luogo all'applicazione della disciplina normativa del Regolamento Edilizio 1934.

E' fatto obbligo inoltre di prevedere zone di parcheggio automobilistico ricavate su spazi privati con diretto accesso dalla strada, o sotto l'edificio o infine nei distacchi.

Il volume delle nuove costruzioni che sorgeranno su lotti ineditati, verrà determinato in base alle destinazioni edilizie del Piano Regolatore 1931.

Art. 5.

ZONA C: RIDIMENSIONAMENTO VIARIO ED EDILIZIO.

Queste zone sono destinate a completo rinnovamento e soggette a mutare con la rete viaria anche tipo e densità edilizia in conformità di piani particolareggiati da pubblicare e da approvare.

Questi piani particolareggiati potranno imporre precise volumetriche, con norme particolari riguardanti le altezze e i distacchi tra gli edifici.

L'indice massimo di fabbricabilità riferito alla superficie territoriale resta comunque fissato in mc. 6 per mq., e la zonizzazione dovrà prevedere la seguente suddivisione del territorio: 40% all'edificazione, 10% ai servizi, 50% a strade, parcheggi, zone verdi.

Art. 6.

ZONA D: COMPLETAMENTO.

Tale zona riguarda le aree inedificate, ma con piani particolareggiati esistenti e approvati a norma di legge.

Per esse valgono gli allineamenti stradali dei piani particolareggiati vigenti, salvo là dove l'inserimento delle grandi arterie del nuovo Piano ha richiesto i ritocchi e gli adattamenti, che saranno precisati con opportune varianti.

Negli isolati a destinazione intensiva già parzialmente costruiti è consentito completare l'edificazione già iniziata, applicando il Regolamento 1934 ma con criterio restrittivo, e cioè con l'esclusione di qualsiasi struttura al di sopra delle massime altezze consentite e dei seminterrati abitabili.

Negli altri casi trova piena applicazione il regolamento presente, riferito ai tipi edilizi corrispondenti alle destinazioni di cui al P. R. 1931, e descritto negli articoli seguenti (dal 7 al 12 compreso).

Art. 7.

COSTRUZIONI INTENSIVE.

Nelle ipotesi di cui al precedente art. 6 le nuove costruzioni che sorgeranno negli isolati a destinazione intensiva, ma non ancora edificati, dovranno rispondere in generale a schemi aperti, secondo le seguenti prescrizioni:

a) sono esclusi i cortili, ammesse le chiostrine e i pozzi di ventilazione;

b) sono tuttavia tollerate soluzioni a grandi cortili chiusi purché i corpi di fabbrica circostanti siano opportunamente ridotti e discontinui, onde assicurare una soddisfacente aereazione. In ogni caso la normale libera di fronte ai corpi di fabbrica prospicienti su cortili chiusi, dovrà essere il doppio dell'altezza dei fabbricati stessi;

c) qualora venga adottata la disposizione a pettine, i corpi di fabbrica, non più lunghi di m. 80, debbono essere disposti in senso normale o parallelo all'asse stradale, a seconda dell'orientamento più favorevole per gli edifici.

Sono consentiti corpi bassi, anche a filo stradale, di altezza non superiore a m. 8, per collegare le testate degli edifici a pettine;

d) è richiesta la soluzione architettonica di tutti i prospetti secondo criteri di particolare decoro;

e) qualsiasi costruzione accessoria nei distacchi o nei cortili è tassativamente vietata. Tutti gli spazi interni al di fuori delle aree destinate a strade private o rampe di accesso ai locali cantinati dovranno essere sistemate e mantenute a giardino;

f) l'altezza massima assoluta consentita per gli edifici intensivi è di m. 28, salvo le eventuali deroghe previste dal Regolamento Edilizio.

In parziale deroga alle disposizioni generali sui distacchi tra i fabbricati (v. art. 2) sono ammessi i brevi distacchi non superiori a m. 20 tra due spazi interni o fra spazio interno e strada. Questi brevi distacchi saranno pari alla metà dell'altezza degli edifici prospicienti, e comunque non inferiori a m. 10.

E' obbligatoria, nei limiti dell'altezza massima assoluta di cui alla lettera f) la costruzione di un piano attico non abitabile destinato ai soli servizi. Tale piano comprensivo di stenditoio coperto proporzionale al numero degli alloggi del fabbricato, deve avere ritiro minimo di m. 2,50 dall'intero perimetro del fabbricato e altezza non superiore a metri 2,50.

Art. 8.

COSTRUZIONI A PALAZZINE.

Nelle ipotesi di cui al precedente art. 6 le nuove costruzioni ricadenti in zone destinate a palazzine debbono sorgere di norma a filo stradale e rispondere alle seguenti prescrizioni:

a) fronti continui non superiori a m. 25 aumentabili a 35 purché con ritiri terminali di almeno m. 4;

b) superficie coperta non eccedente mq. 900 esclusi eventuali spazi liberi interni;

c) numero di piani a discrezione, sempreché compresi nella misura dell'altezza massima assoluta pari a m. 19,50;

d) è richiesta la soluzione architettonica di tutti i prospetti secondo criteri di particolare decoro;

e) i fronti che non affacciano verso strada debbono rispettare il distacco di m. 6,50 da ogni confine, con formale divieto di qualsiasi costruzione accessoria ubicata nelle aree libere risultanti. Detti spazi vanno sistemati e mantenuti a giardino, con la sola eccezione delle aree destinate a strade private e a rampe di accesso ai locali cantinati;

f) allorché due fronti opposti della stessa palazzina affacciano su strade distanti tra loro non più di m. 30, è consentito costruire con unico allineamento e senza ritiro i fronti disposti trasversalmente alle strade stesse, che non superino detta misura;

g) ferme restando le prescrizioni di cui alle precedenti lettere, il perimetro esterno dell'area coperta dovrà comunque risultare inscritto in una circonferenza di diametro pari a m. 53.

E' obbligatoria, nei limiti dell'altezza massima assoluta (di cui alla lettera e), la costruzione di un piano non abitabile e destinato ai soli servizi. Tale piano, comprensivo di stenditoio coperto proporzionato al numero degli alloggi del fabbricato, deve avere ritiro minimo di m. 2,50 dall'intero perimetro edificato e altezza non superiore a m. 2,50.

Art. 9.

COSTRUZIONI A VILLINI COMUNI.

Nelle ipotesi di cui al precedente art. 6 le nuove costruzioni ricadenti in zone destinate a « villini comuni » debbono sorgere arretrate dal filo stradale e rispondere alle seguenti prescrizioni:

a) superficie copribile non superiore a $1/5$ dell'area complessiva del lotto, con minimo di mq. 150;

b) altezza non superiore a m. 12,50 corrispondente a tre piani fuori terra;

c) è obbligatorio nei limiti dell'altezza massima un piano servizio non abitabile di altezza massima di m. 2,50, e pari ritiro dall'intero perimetro costruito;

d) distacchi da ogni confine pari almeno a m. 6;

e) soluzione architettonica di tutti i prospetti, secondo criteri di particolare decoro;

f) spazi liberi coltivati a giardino, salvo l'eventuale creazione di una rampa di accesso ai locali del piano cantinato;

g) accessorio consentito in misura non superiore a $1/20$ dell'area del lotto e di altezza non eccedenti m. 3 e m. 4 se abitabile. L'accessorio non potrà occupare zone di distacco contigue a strade.

Art. 10.

COSTRUZIONI ESTENSIVE.

Nelle ipotesi di cui al precedente art. 6 le nuove costruzioni ricadenti in zone destinate a « villini signorili » e a « ville signorili » vengono unificate in un solo tipo rispondente alle seguenti prescrizioni:

a) superficie copribile non superiore a $1/10$ dell'area del lotto, con minimo di metri quadrati 200;

b) altezza massima non superiore a m. 12,50 corrispondente a tre piani fuori terra;

- c) è consentita in deroga all'art. 2, punto 4), la creazione del piano servizi, oltre l'altezza massima corrispondente al presente tipo edilizio;
- d) distacchi da ogni confine pari almeno a m. 12;
- e) soluzione architettonica di tutti i prospetti, secondo criteri di particolare decoro;
- f) spazi liberi coltivati a giardino, salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato;
- g) accessorio consentito in misura non superiore ad 1/40 dell'area del lotto e di altezza non eccedente m. 3, ovvero m. 4 se abitabile.

Art. 11.

PARCHI PRIVATI.

Nelle ipotesi di cui al precedente art. 6 le nuove costruzioni consentite nelle zone a parco privato debbono rispondere alle seguenti caratteristiche:

- a) superficie copribile non superiore a 1/20 dell'area del lotto, fino ad un massimo di mq. 500;
- b) altezza non superiore a m. 8,50, corrispondente a due piani fuori terra;
- c) è consentita in deroga all'art. 2, punto 4), la creazione del piano servizi, oltre la altezza massima corrispondente al presente tipo edilizio;
- d) distacchi da ogni confine pari almeno a m. 10;
- e) soluzione architettonica di tutti i prospetti, secondo criteri di particolare decoro;
- f) spazi liberi coltivati a giardino, salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato;
- g) accessori consentiti in misura complessiva non superiore ad 1/80 dell'area del lotto e di altezza non eccedente m. 3, ovvero m. 4 se abitabili.

E' obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti e delle esigenze ambientali e panoramiche.

La destinazione « orti-giardino » del P. R. 1931 viene soppressa: le aree così destinate ricadono sotto la regolamentazione dei parchi privati.

Art. 12.

ZONE DI RISPETTO.

Nelle ipotesi di cui al precedente art. 6 nelle zone di rispetto è di massima vietata qualsiasi costruzione.

Eccezionalmente può essere autorizzata una edificazione ridotta, con costruzioni di altezza non superiore a m. 7,50, corrispondenti a due piani fuori terra, su lotti di superficie pari almeno a mq. 5.000.

Quanto sopra, senza pregiudizio delle limitazioni che di volta in volta potranno imporre tanto il Sindaco che il Ministro della Pubblica Istruzione.

In nessun caso tuttavia, lo sfruttamento edilizio di superficie, potrà superare quello consentito per le zone a parco privato, e comunque il massimo coperto di mq. 350.

Art. 13.

ZONA E: PRIMA ZONA DI ESPANSIONE.

↳ Per le aree ricadenti entro i limiti del Piano Regolatore 1931, ma ancor prive di Piani Particolareggiati, trovano piena applicazione le norme di cui al precedente art. 2, pur rispettando il rapporto edificatorio massimo di mc. 2,4 per ogni mq. di superficie territoriale, corrispondente a una densità di circa 300 abitanti per ettaro.

E' ammessa la costruzione di quartieri autosufficienti di 30.000 abitanti, isolati mediante fasce verdi o di rispetto di almeno m. 100 di larghezza, misurate dal confine del comprensorio. I nuovi insediamenti possono essere soggetti a convenzione fra i proprietari delle aree e il Comune di Roma, impegnandosi i primi — sulla superficie del comprensorio — a fornire il quartiere di tutti i servizi necessari.

La progettazione dei quartieri dovrà avere carattere unitario, sia che avvenga da parte di Enti, di privati o di Consorzi e dovrà tener conto della superficie e della distribuzione delle aree come segue:

- superficie territoriale: 100 ettari;
- residenze: 45% della superficie, pari a 45 ettari;
- servizi: 10% pari a 10 ettari;
- verde e fasce perimetrali di rispetto: 20% pari a 20 ettari;
- strade e piazze: 25% pari a 25 ettari;
- indice di fabbricabilità territoriale: mc. 2,4 per ogni mq.;
- indice di fabbricabilità fondiaria: mc. 5,33 per ogni mq.

Sono esclusi dal computo della cubatura gli edifici destinati ai servizi di quartiere.

Art. 14.

ZONA F: SECONDA ZONA DI ESPANSIONE.

Dentro determinati comprensori è ammessa la costruzione di quartieri autosufficienti aventi indice di fabbricabilità di mc. 0,4, mc. 0,8 e mc. 1,6 per ogni mq. di superficie territoriale (equivalente a una densità di circa 50, 100, 200 abitanti per ettaro rispettivamente).

I quartieri saranno autosufficienti con una popolazione di almeno 10.000 abitanti ognuno, isolati con fasce di verde o di rispetto di almeno m. 100 di larghezza, misurate dal confine del comprensorio.

Questi nuovi insediamenti possono essere soggetti a convenzione fra i proprietari delle aree e il Comune di Roma, impegnandosi i primi — sulla superficie del comprensorio — a fornire il quartiere di tutti i servizi necessari.

La progettazione dei quartieri dovrà avere carattere unitario secondo il disposto di legge, e dovrà tener conto delle superfici occorrenti a seconda delle densità nonché della distribuzione percentuale delle aree come segue:

200 abitanti/ettaro:

- Superficie territoriale: 50 ettari;
- Residenze: 50% della superficie, pari a 25 ettari;
- Servizi: 7%, pari a 3,5 ettari;
- Verde e fasce perimetrali di rispetto: 23%, pari a 11,5 ettari;
- Strade e piazze: 20%, pari a 10 ettari;

Indice di edificabilità territoriale: mc. 1,6 per ogni mq.;

Indice di edificabilità fondiaria: mc. 3,2 per ogni mq.

100 abitanti/ettaro:

Superficie territoriale: 100 ettari;

Residenze: 60% della superficie, pari a 60 ettari;

Servizi: 4%, pari a 4 ettari;

Verde e fasce perimetrali di rispetto: 20%, pari a 20 ettari;

Strade e piazze: 16% pari a 16 ettari;

Indice di edificabilità territoriale: mc. 0,8 per ogni mq.;

Indice di edificabilità fondiaria: mc 1,45 per ogni mq.

50 abitanti/ettaro:

Superficie territoriale: 200 ettari;

Residenze: 70% della superficie, pari a 40 ettari;

Servizi: 2%, pari a 4 ettari;

Verde e fasce perimetrali di rispetto: 16%, pari a 32 ettari;

Strade e piazze: 12%, pari a 24 ettari;

Indice di edificabilità territoriale: mc. 0,4 per ogni mq.;

Indice di edificabilità fondiaria: mc. 0,56 per ogni mq.

Sono esclusi dal computo della cubatura gli edifici destinati ai servizi di quartiere.

Art. 15.

ZONA G: AGRO ROMANO.

Tale zona è divisa in due parti. Nella prima zona dell'Agro Romano è ammessa la costruzione di fabbricati costituiti sia da locali abitabili, che per uso agricolo od altro.

Ogni fabbricato dovrà insistere su un lotto di terreno non inferiore a mq. 5.000 e l'indice di fabbricabilità non dovrà superare mc. 0,2 per ogni mq. di superficie fondiaria.

Salvo deroghe per fabbricati di speciale destinazione, l'altezza degli edifici dovrà essere contenuta in m. 7,50 (equivalenti a due piani fuori terra), e i distacchi dai confini pari almeno all'altezza dell'edificio.

Dietro motivata istanza il Sindaco potrà autorizzare la costruzione di accessori contenuti in m. 4 di altezza, purché la cubatura di tutte le costruzioni sorgenti sul lotto rispetti l'indice massimo di fabbricabilità di mc. 0,2 per mq.

Il rilascio della licenza di costruzione è condizionato alla preventiva posa a dimora di un albero d'alto fusto per ogni mq. 200 di superficie del lotto. Detti alberi dovranno avere pienamente attecchito e raggiunta l'altezza di m. 5.

Nella seconda zona dell'Agro Romano, istituita per il rispetto dei fondi valle e di alcune zone di valore paesistico o soggette a speciali vincoli, sono di massima vietate le costruzioni.

Si possono concedere soltanto licenze di costruzione per case coloniche da adibirsi al servizio esclusivo del fondo su lotti minimi di mq. 20.000.

Art. 16.

ZONA H: CENTRI DIREZIONALI E AREE DI RISERVA PER CENTRI DI QUARTIERI.

Le zone indicate per tali destinazioni saranno riservate, in linea di massima, alla costruzione di:

- a) uffici pubblici;
- b) sedi di grandi società, banche, istituti, ecc.;
- c) uffici privati (rappresentanze, studi professionali, ecc.);
- d) grandi magazzini di vendita;
- e) grandi impianti sportivi;
- f) edifici per attività culturali;
- g) edifici per spettacoli;
- h) servizi vari di interesse cittadino (ristoranti, autostazioni, eliporti, ecc.);
- i) abitazioni di tipo elevato, nella misura non superiore al 30% del volume globale costruito.

Per le aree di riserva per centri di quartieri sono da applicare la stessa disciplina urbanistica e gli stessi tipi edilizi; nell'ipotesi che le necessità derivanti dallo sviluppo della città non dovessero richiedere l'utilizzazione così prevista di tali aree di riserva, esse saranno destinate a verde pubblico.

L'organizzazione dei centri comporterà:

- rete viaria automobilistica particolarmente fluida o provvista di ampi parcheggi pubblici;
- rete pedonale indipendente da quella automobilistica, ma strettamente legata all'ubicazione dei parcheggi;
- spazi destinati a giardino ed alberature delle zone a parcheggio;
- ampia dotazione di parcheggi annessi alle costruzioni.

La densità territoriale dei centri direzionali non dovrà superare i mc. 3 per ogni mq., corrispondenti a circa 300 vani-ufficio per ettaro.

La percentuale di aree scoperte viene fissata in:

- 45% per strade e parcheggi;
- 15% per giardini e spazi verdi.

Rimane il 40% da destinare alle costruzioni con una densità fondiaria risultante di mc. 7,5 per mq.

Alle costruzioni deve essere fatto obbligo di provvedere un posto-macchina per ogni 120 mc. di costruzione, cioè destinare a parcheggi aree tra coperte e scoperte pari a 1 mq./6 mc. costruiti.

Art. 17.

ZONA I: AREE PER L'INDUSTRIA.

Nelle aree vincolate in P. R. per attrezzature al servizio dell'industria, è consentita la costruzione di stabilimenti e impianti industriali in genere, secondo le norme della Legge istitutiva per la « Creazione e l'esercizio della zona industriale di Roma » (Legge 6 febbraio 1941, n. 346 e successiva 22 marzo 1952, n. 187). Sulle aree predette sono vietate le case di abitazione eccetto per il personale dirigente e di custodia.

* Gli edifici industriali possono sorgere su appezzamenti di terreno da un minimo di mq. 2.000 per la piccola e media industria e da un minimo di mq. 15.000 per la grande industria, secondo quanto previsto dai piani particolareggiati.

In particolare, ogni edificio industriale deve sorgere isolato e presentare distacchi dai confini o tra corpi di fabbrica dello stesso complesso, pari almeno all'altezza dell'edificio principale, ma in nessun caso inferiore ai m. 6.

Fanno eccezione nella misura dell'altezza, ciminiere, serbatoi idrici e strutture similari.

Nelle aree di minimo distacco possono sorgere costruzioni accessorie, anche addossate ai confini di proprietà.

Le misure massime raggiungibili dall'accessorio sono mq. 130 in superficie coperta e m. 4,50 in altezza.

Gli edifici industriali debbono risultare distaccati dall'asse stradale in ragione delle distanze appresso indicate:

— su strade larghe m. 40 e m. 16 il distacco dell'edificio dalla mezzeria viaria è dato da $m. 10 + \frac{1}{2}$ sez. strada, vale a dire, rispettivamente da complessivi m. 30 a m. 18;

— su strade larghe m. 10, il distacco è dato da $m. 6 + \frac{1}{2}$ sez. strada, vale a dire da m. 12.

Dall'applicazione di quanto precede, residuano fasce di terreno privato, fronteggianti la strada lungo l'intero sviluppo del lotto.

Le fasce profonde m. 10 pur rimanendo di proprietà sono vincolate a verde, in modo permanente.

Le recinzioni debbono essere eseguite a regola d'arte, in muratura intonacata o rivestita a faccia vista, ovvero con cancellate o con reti metalliche di adeguata consistenza.

Art. 18.

ZONA L: AREE PER I SERVIZI GENERALI.

La dislocazione dei servizi di interesse cittadino è prevista per settori al fine di servire meglio le zone residenziali e di distribuire i centri di interesse, lavoro, traffico.

Tali servizi comprendono in linea di massima:

- a) gli impianti connessi con le esigenze dei trasporti extraurbani ferroviari (stazioni), stradali e autostradali (stazioni autocorriere e autoporti), aerei (aeroporti, eliporti);
- b) gli impianti annonari (mercati generali, mattatoi, centrale del latte, ecc.);
- c) gli impianti tecnici urbani (elettricità, gas, acquedotti);
- d) i cimiteri;
- e) le attrezzature sanitarie (ospedali, istituti, sanatori);
- f) gli impianti per l'educazione fisica e lo sport;
- g) le scuole per l'istruzione media, professionale e superiore e i centri di ricerca e sperimentazione di pubblico interesse;
- h) gli impianti per la vita culturale (teatri, biblioteche, sale per concerto, esposizioni, ecc.) di interesse cittadino e nazionale;
- i) alberghi.

Tutti i servizi dovranno sorgere di massima in mezzo a zone coltivate a giardino e non dovranno superare l'indice di fabbricabilità di mc. 2 per ogni mq., riferito alla superficie fondiaria.

Art. 19.

DEROGHE ALL'OSSERVANZA DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA.

In caso di edifici pubblici o di riconosciuto interesse pubblico è in facoltà del Sindaco — con l'osservanza delle norme contenute nella Legge 21 dicembre 1955, n. 1357 — di consentire costruzioni in deroga, per altezza e per maggiore estensione di area copribile, dalle tipologie edilizie fissate con le presenti norme. I criteri informativi dell'uso della facoltà di deroga saranno fissati dal Regolamento Edilizio.

CRITERI INTERPRETATIVI IN MATERIA DI NORME E PRESCRIZIONI TECNICHE DEL PIANO REGOLATORE 1931 PER QUANTO ATTIENE AL TIPO DI COSTRUZIONI A VILLINI

Tra le direttive dettate dal Consiglio Comunale con il noto ordine del giorno Lombardi, approvato con deliberazione n. 739 del 26 giugno 1958, è quella contenuta nel punto 2) che così recita: «... nelle more dell'approvazione del nuovo piano, venga sollecitamente adottata, nelle dovute forme, una modifica delle norme e prescrizioni tecniche del Piano Regolatore 1931 per quanto attiene al tipo di costruzioni a villini e palazzine, che attualmente si presta, per l'imprecisione delle caratteristiche che dovrebbero definirlo, ai maggiori abusi».

L'On. Giunta ha esaminato attentamente la questione ed espone al Consiglio Comunale, perché ne prenda atto, attraverso la presente comunicazione, i risultati cui è pervenuta e le risoluzioni che ritiene di adottare al riguardo.

Il tipo edilizio previsto dal Piano Regolatore 1931, che ha determinato i peggiori risultati agli effetti della tutela del verde cittadino, è indubbiamente quello « a villini ». Tale tipo fu previsto per la prima volta dal Piano Regolatore 1909, ma secondo le norme contenute nel Regolamento Speciale Edilizio che accompagnava tale piano, la percentuale edificatoria era stata stabilita in 1/4 del lotto, indipendentemente dalla sua estensione.

Con le Norme e Prescrizioni Tecniche che accompagnavano il Piano Regolatore 1931, la percentuale edificatoria venne modificata. Essa fu portata ad 1/5 del lotto, maggiorata da una superficie fissa di 100 mq. per ciascun lotto.

Il principale risultato di tale innovazione fu quello di spingere i lottizzatori a creare lotti aventi le superfici minime compatibili con il rispetto dei distacchi prescritti di m. 4 dai confini, potendo in tal modo aumentare la percentuale edificatoria in forza della quota fissa di 100 mq. per lotto.

Per fare un esempio pratico, mentre per un lotto di 2.000 mq. si sarebbe potuto edificare $\frac{2.000}{5} + 100 = \text{mq. } 500$ (raggiungendosi in tal guisa solo per lotti così estesi la percentuale edificatoria prevista dal Piano Regolatore 1909: $\frac{2.000}{4} = \text{mq. } 500$) suddividendo invece la stessa superficie di 2.000 mq. in 4 lotti di metri quadrati 500, si veniva ad edificare $\frac{2.000}{4} + 100 = \text{mq. } 800$.

Ridotta così la superficie dei lotti, si aveva il risultato che i distacchi dei « villini », si riducevano al minimo regolamentare di m. 4, il che con la creazione di viali carrabili, rampe di accesso allo scantinato e costruzioni accessorie, rendeva impossibile di riservare l'area scoperta per la formazione di giardini privati.

Altro inconveniente determinato dall'applicazione delle Norme per i villini è quello relativo al numero dei piani.

L'art. 3 di tali Norme prescrive che le costruzioni a villini « dovranno essere composte di non più di due piani oltre il piano terreno sopraelevato dal suolo » e che inoltre potrà essere permessa qualche parziale sopraelevazione quando questa contribuisca al decoro del fabbricato e comunque per uno spazio non superiore ai 2/3 della superficie coperta.

In pratica a tali disposizioni è stata data l'interpretazione più favorevole ai costruttori, interpretazione che è divenuta sempre più favorevole man mano che l'elevato costo delle aree fabbricabili e la sete di speculazione spingeva i costruttori stessi a sfruttare al massimo il terreno edificatorio: come piano terreno sopraelevato dal suolo è considerato un piano che qualche volta sporgeva tre metri al di sopra del suolo, per cui il sottostante piano seminterrato diveniva di fatto un quarto piano fuori terra. Inoltre, sfruttando il dislivello di terreno, si rendeva il cosiddetto piano seminterrato interamente fuori terra su vari prospetti, e qualche volta il piano sottostante (battezzato come piano scantinato) veniva ad essere almeno parzialmente abitabile.

Inoltre la parziale sopraelevazione (piano attico) divenne di fatto non più una eventuale *concessione* del Comune, ma un diritto dei costruttori e nella misura massima dei due terzi della superficie coperta.

Per i villini, infine, non si è mai rispettato il disposto dell'art. 19 del Regolamento Edilizio, che stabilisce l'inclinata dei 5/3 nei distacchi, per cui si sono ad esempio visti sorgere villini alti m. 20 su distacchi di m. 8, mentre in rapporto all'altezza il distacco avrebbe dovuto essere di m. 12.

Ultimo inconveniente è quello delle costruzioni « accessorie »; il citato articolo delle Norme stabilisce per i villini che « sarà normalmente permesso di costruire locali accessori e di servizio costituiti dal solo piano terreno e in giusto rapporto di proporzioni con le misure del fabbricato principale e dell'area riservata a giardino ».

All'atto pratico si sono autorizzate costruzioni cosiddette accessorie *interrate* (e quindi non contemplate dalle Norme) qualche volta per tutta la estensione del lotto in modo che neppure un mq. di esso poteva essere destinato a coltivazione. Inoltre la « giusta proporzione » è stata interpretata in modo così lato da coprire con costruzioni accessorie a piano terreno anche i 2/3 dell'area scoperta. Infine si sono intese come costruzioni accessorie anche quelle destinate a negozi e ciò fino ad una recente decisione del Consiglio di Stato (Sezione V, 2 novembre 1957-7 febbraio 1958) che ha escluso tale destinazione.

Per una efficace descrizione grafica di tali abusi vedasi il recente volume: « Diritto Edilizio », Ediz. Giuffrè, 1958, pag. 317, del Presidente di Sezione della Corte di Cassazione Guido Lo Schiavo.

I risultati che si sono ottenuti sono a tutti noti: chi ricorda il quartiere di Monte Sacro, sorto in base alle norme del Piano Regolatore del 1908, che era una vera Città Giardino (come fu del resto in un primo tempo battezzata) e lo confronta con l'attuale aspetto dopo che quasi tutti i vecchi villini sono stati demoliti e ricostruiti, può giudicare quale grave colpo al verde cittadino sia stato arrecato dalla vigente tipologia edilizia, applicata, come si è detto, in modo troppo largo. Quanto si è detto per Monte Sacro può ripetersi per altri quartieri a villini quali Monteverde Vecchio, Monteverde Nuovo, ecc. e per tutti i nuovi aggregati edilizi destinati a « villini ».

Giustamente l'ordine del giorno predisposto dal Consigliere Lombardi ha espresso il voto che in pendenza dell'approvazione del Nuovo Piano Regolatore Generale, si provveda a modificare anche le attuali Norme per i villini.

Le soluzioni che avrebbero potuto adottarsi per ovviare in tutto od in parte ai lamentati inconvenienti erano tre:

1) Modificare, seguendo la procedura di legge, le vigenti Norme per i villini, sostituendo all'attuale art. 3 delle Norme un nuovo articolo che preveda maggiori restrizioni, e che eviti interpretazioni troppo late.

2) Modificare il vigente Regolamento Edilizio, inserendo in esso clausole che, pur non contrastando con le Norme per i villini (che in quanto norme di legge non possono essere modificate da un regolamento) consentano di applicare misure restrittive.

3) Stabilire mediante opportune istruzioni una nuova prassi che disciplini l'applicazione delle vigenti Norme per i villini, giocando sui punti in cui viene riconosciuto al Comune un potere discrezionale.

La soluzione 1) sarebbe stata indubbiamente la più drastica e la più efficace, ma in pratica essa avrebbe rischiato di rimanere inoperante. Non sarà inutile ricordare che per arrivare alla Legge 10 maggio 1955, n. 444 la quale ha modificato il testo dell'art. 2 delle Norme e Prescrizioni Tecniche del Piano Regolatore 1931 (nuove norme per le palazzine), sono stati necessari circa *quattro anni*.

Tale ritardo è dipeso principalmente dall'azione ostruzionistica e pressante svolta da tutti coloro che si ritenevano danneggiati dalle nuove norme per le palazzine. In questa azione negativa risulta sia stata particolarmente efficace l'opera svolta da Cooperative Edilizie Statali. Si noti al riguardo che le nuove norme per le palazzine apportavano anche innovazioni favorevoli ai proprietari e quindi non avrebbero dovuto essere molto contrastate. La revisione delle norme per i villini condurrebbe certamente ad ostacoli anche maggiori. Ne consegue quindi che la soluzione 1) ha dovuto essere scartata in quanto, qualora dovessero trascorrere quattro anni, è da sperare che in questo tempo tutte le Norme del Piano Regolatore 1931 saranno decadute per la sopravvenuta approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale.

Anche la soluzione 2) non è apparsa di sollecita attuazione perché una qualunque modifica al Regolamento Edilizio deve anzitutto formare oggetto di regolare deliberazione consiliare, la quale successivamente deve essere omologata dal Ministero dei Lavori Pubblici, il che implica un notevole tempo. Inoltre se la modifica al Regolamento Edilizio venisse di fatto a variare quanto dispongono le Norme e Prescrizioni Tecniche per l'attuazione del Piano Regolatore, essa potrebbe essere facilmente impugnata in sede giurisdizionale per illegittimità dato che ovviamente un Regolamento non può modificare una Legge e le anzidette Norme sono approvate per Legge.

E' sembrato alla Giunta quindi preferibile, come provvedimento di carattere contingente e d'immediata attuazione, di attenersi alla terza soluzione; impartire cioè alla XV Ripartizione apposite istruzioni per l'applicazione delle vigenti Norme per la costruzione a villini.

Si potrà agire naturalmente nei punti in cui tali Norme riservano al Comune un giudizio discrezionale. Tali punti si riferiscono alla concessione del piano attico nei villini, ed alla limitazione della estensione delle costruzioni accessorie.

Infine si resta nei limiti del Regolamento Edilizio imponendo il rispetto dell'inclinata nei distacchi: al riguardo può agevolmente sostenersi che la linea di condotta sino ad oggi seguita costituisce una vera e propria infrazione regolamentare.

In conseguenza delle precedenti deduzioni la Giunta Municipale ha predisposto uno schema di « Circolare » che viene reso noto, prima della sua applicazione, al Consiglio Comunale, quale inizio di attuazione di uno dei punti dell'Ordine del Giorno relativo al Piano Regolatore.

Ecco il testo della circolare predisposta:

« OGGETTO: Istruzioni sull'approvazione dei progetti di costruzioni di tipo « villino ».

« La Giunta Municipale, presi in esame i criteri seguiti nell'istruttoria dei progetti per costruzioni dei villini, ha rilevato come si sia progressivamente arrivati ad ammettere costruzioni praticamente in contrasto con lo spirito delle Norme e Prescrizioni Tecniche per l'attuazione del Piano Regolatore e con il Regolamento Edilizio.

« Per porre un freno agli attuali abusi che hanno condotto, nelle zone a villini, alla formazione di quartieri troppo intensamente edificati e con la quasi assoluta distruzione delle zone a giardino che dovranno invece costituire la premessa stessa delle lottizzazioni a villini, si invitano gli uffici competenti dell'Urbanistica ad attenersi, nell'esame dei progetti dei villini, alla più rigorosa e stretta applicazione delle Norme Regolamentari vigenti.

« In particolare si precisa:

« 1) La norma dell'art. 19 del Regolamento Edilizio per cui, nei distacchi dei fabbricati, le costruzioni fronteggianti i distacchi stessi vanno mantenute nell'inclinata dei $\frac{5}{3}$ e dei $\frac{5}{2}$ della larghezza del distacco (rispettivamente per la parte periferica e la parte centrale della città) dovrà essere applicata indiscriminatamente a prescindere dal tipo fabbricativo e quindi anche ai distacchi per i villini. Agli effetti dell'inclinata il distacco complessivo da considerare deve essere costituito da quello proprio, e dal distacco di metri 4 dal villino vicino, a meno che non intervenga apposita convenzione col vicino, debitamente trascritta, per cui questi garantisca perpetuamente un distacco maggiore.

« 2) La costruzione del piano attico non costituisce un diritto per il costruttore, bensì una concessione che potrà essere accordata quando la sopraelevazione contribuisca al decoro del fabbricato. Nei lotti a villini di limitata estensione e dove spesso il piano seminterrato viene portato pressochè interamente fuori terra, è evidente che il piano attico non costituisce un elemento di decoro, ma viene semmai ad accentuare la sproporzione tra la dimensione orizzontale e quella verticale della costruzione con poco felice risultato estetico. Per fissare un criterio uniforme di giudizio che eviti sperequazioni di trattamento, si stabilisce che la concessione del piano attico possa essere accordata sempreché si verifichi una delle due seguenti condizioni:

« a) trattasi di lotti di superficie netta non inferiore ai 1.000 mq.;

« b) pur trattandosi di lotti di superficie minore l'altezza del villino non superi i m. 12, considerando come altezza quella derivante dalla media ponderale delle altezze di tutti i fronti del villino.

« 3) Per le costruzioni accessorie dovrà rigorosamente applicarsi la disposizione delle Norme per i villini, la quale prevede che tali costruzioni devono essere costituite dal solo piano terreno. Dovranno quindi essere vietate tutte le cosiddette costruzioni accessorie interrate che di fatto rappresentano un ampliamento del piano interrato del fabbricato principale e che rendono impossibile la formazione di giardini con alberature.

« Dovrà inoltre essere rispettata la norma del giusto rapporto di proporzioni con le misure del fabbricato principale. Per evitare sperequazioni di trattamento nell'esame dei singoli progetti, si stabilisce che il rapporto di superficie coperta tra gli accessori ed il villino non deve superare quello di 1 a 1.

« Dovrà curarsi a che le costruzioni accessorie abbiano effettivamente tale carattere di accessorialità; saranno pertanto escluse, in relazione anche alla pronuncia del Consiglio di Stato (Sez. V - 2 novembre 1957 - 7 febbraio 1958), le costruzioni accessorie destinate a negozi.

« Queste ultime potranno essere consentite soltanto nelle zone fuori piano regolatore, dove, ammettendosi unicamente il tipo di costruzione con caratteristiche di villino, il divieto dei negozi potrebbe pregiudicare la possibilità di vita dei centri suburbani.

« Le presenti istruzioni dovranno essere applicate tassativamente e sotto la personale responsabilità dei funzionari incaricati della istruttoria dei progetti a datare da oggi. Per evitare turbamenti a diritti ormai di fatto precostituiti, esse non si applicheranno ai progetti che hanno già riportato il parere favorevole della Commissione Edilizia ».

RELAZIONE ALLO SCHEMA DI DISEGNO DI LEGGE PER IL NUOVO PIANO REGOLATORE DI ROMA

Il progetto di legge allegato, pur riportandosi in via di massima alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, contiene disposizioni relative al piano regolatore 1931, dimostrate ancora attuali, e nuove disposizioni dirette a risolvere efficacemente taluni problemi che la particolare situazione urbanistica di Roma ha posto in chiara evidenza. Vi sono altresì richiamate disposizioni della stessa legge urbanistica, opportunamente emendate.

Nella parte innovativa il progetto ha tenuto soprattutto presente che la concezione giuridica della proprietà, e quindi del diritto di edificare, che di essa è fra le più importanti estrinsecazioni, va sempre più evolvendosi, nel senso cioè che va sempre più perdendo il suo originario carattere individualistico per assumere un carattere ed una funzione sociale che la rendono più completa e più aderente alle odierne esigenze di vita.

Se non può dubitarsi che la proprietà è un diritto dell'uomo, altrettanto non può dubitarsi che l'uomo è un essere sociale, sicché tutti i suoi diritti possono e debbono sussistere in perfetta armonia con la società in mezzo alla quale vive e dalla quale non gli è consentito astrarsi.

L'interesse urbanistico è l'interesse pubblico che più di ogni altro richiede la subordinazione dell'interesse privato, poiché nella formazione e nella espansione di una città convergono e si affermano i più vitali bisogni della collettività.

Ed è per tali considerazioni che nel progetto in esame, pur eliminandosi dalla determinazione della indennità di esproprio quel valore legale (imponibile) che con la vigente legge di piano regolatore si è risolto in un vero e proprio dimezzamento della indennità stessa, si sono introdotti ulteriori limiti diretti ad assicurare alla proprietà quella funzione sociale che le è propria.

Si è così conferito al Comune il potere di espropriare tutte le aree edificabili poste in zone ove esso ritenga conveniente il sorgere di quartieri o nuclei edilizi aventi particolari caratteristiche o particolari funzioni, senza che la ritardata od incompleta esecuzione dell'opera dia luogo a diritti in favore dei proprietari espropriati, tranne l'ipotesi estrema del decorso di quindici anni senza che l'opera sia stata iniziata.

Si è altresì consentito al Comune di espropriare, nelle zone già dotate di piano particolareggiato, le aree inedificate.

Possibilità peraltro, prevista dalla legge per il Piano Regolatore del 1931, ma con scarsi risultati, perché l'espropriato aveva pur sempre il diritto di edificare per proprio conto ove l'area espropriata venisse destinata all'edificazione privata.

Con le norme attuali, invece, il proprietario che non edifichi nel breve termine di due anni dalla intimazione può essere espropriato senza ulteriori possibilità di recupero.

Altra importante innovazione è la subordinazione di qualunque opera edilizia, da eseguirsi nella zona centrale della città, alle esigenze ambientali della zona stessa. La norma mira a preservare la parte storica della città dalle incombenti deturpazioni.

Non minore innovazione è l'obbligo del proprietario di curare la conservazione delle superfici verdi, pena l'intervento, a suo carico e spese, del Comune.

Sanzioni severissime sono state introdotte per le lottizzazioni abusive, per le quali si è previsto anche qui l'intervento del Comune in danno dei lottizzatori.

E' questa una delle maggiori piaghe che ha afflitto e affligge l'urbanistica romana ed alla quale può solo porsi rimedio con provvedimenti di assoluto rigore.

Si è infine consentito al Comune la possibilità di delegare ad un ente pubblico i propri poteri per l'attuazione del Piano Regolatore.

Passando ad una breve rassegna delle singole disposizioni, può dirsi che dall'art. 2 all'art. 6 esse sono tutte desunte dalla legge per il Piano Regolatore del 1931, salvi taluni indispensabili aggiornamenti.

L'art. 3 contiene importanti innovazioni sia rispetto alle speciali norme del vigente Piano Regolatore, e sia rispetto alla stessa Legge Urbanistica.

L'indennità di espropriazione è commisurata al solo valore venale dell'immobile, e non anche al valore legale, con conseguente miglioramento dell'indennità stessa. Peraltro il valore venale non va più epurato degli accrescimenti verificatisi al momento dell'approvazione del Piano Regolatore, sebbene anche di quelli verificatisi nella fase di compilazione del Piano stesso, prima cioè della sua adozione da parte del Consiglio Comunale. E le ragioni sono ovvie, dato che il primo e notevole aumento di valore delle aree si ha non appena si conoscono, attraverso indiscrezioni, le destinazioni ed i vincoli stabiliti dagli Uffici Tecnici Erariali nella redazione del Piano.

Nel secondo comma dello stesso articolo si escludono dalla indennità le costruzioni eseguite abusivamente su aree vincolate ad espropriazione. E' evidente qui la necessità di porre una efficace remora ad una delle tante abusività che hanno caratterizzato la situazione urbanistica del dopo-guerra.

A taluni può sembrare, infine, eccessiva la disposizione contenuta nel terzo comma, con la quale si priva il proprietario espropriato del diritto di retrocessione quando i beni vincolati all'esecuzione di opere pubbliche subiscono il mutamento del vincolo, senza peraltro che venga meno il carattere pubblico della nuova opera da eseguire.

Va però tenuto presente che in siffatti casi il diritto del proprietario si concreta generalmente nel percepire la differenza tra il prezzo di retrocessione e l'indennità che gli spetterebbe al momento in cui il bene retrocesso venisse ad essere nuovamente espropriato. Orbene questa seconda indennità, versata a distanza di tempo, quando cioè il proprietario ha già riscosso e, con ogni probabilità, investendo utilmente la prima, non appare giustificata, perché non corrisponde ad una effettiva lesione d'interesse, essendo indifferente al proprietario espropriato che l'opera pubblica da eseguire sia l'una piuttosto che l'altra.

Né è da dire che il mutamento del vincolo potrebbe risolversi in un espediente del Comune per impedire la retrocessione, dato che il diritto di retrocessione si estingue soltanto con l'esecuzione dell'opera prevista. Ad ogni modo, allo scopo di eliminare ogni perplessità in proposito, si è assegnato al Comune un termine di cinque anni per l'esecuzione

della nuova opera. Trascorso tale termine senza che l'opera sia stata eseguita, il proprietario espropriato ha diritto alla retrocessione dell'immobile.

Nell'art. 4 si è poi precisato che la pubblicazione dell'elenco dei beni da espropriare sarà fatta prima di procedere all'espropriazione dei beni stessi, senza cioè che vi sia obbligo di pubblicazione per quei beni per i quali non ancora si procede all'espropriazione.

L'art. 6 mantiene sostanzialmente immutata la vigente disposizione sul contributo di Piano Regolatore, il quale, come è noto, può essere imposto soltanto per i vantaggi conseguenti alla esecuzione di una determinata opera.

Si sono richiamate, per quanto riguarda l'accertamento e la riscossione, le norme della legge 4 giugno 1936. n. 1210, che hanno ormai avuto il collaudo di una ventennale esperienza ed in merito alle quali si è formata un'ampia giurisprudenza non soltanto del Collegio speciale, ma anche della Corte di Cassazione.

Poiché la trascrizione dell'onere del contributo è spesso motivo di intralcio alla commerciabilità dei beni, soprattutto per quanto attiene alla concessione di ipoteche a garanzia di mutui edilizi, si è ritenuto di ammettere i proprietari ad effettuare un deposito cauzionale in sostituzione della trascrizione.

L'imposizione del contributo ai beni vincolati ad esproprio ha dato sempre luogo a gravi difficoltà, in parte superate con la determinazione di aumenti di valori minimi. Ad evitare, quindi, che i proprietari di tali beni vengano ad essere praticamente esclusi dal pagamento del giusto contributo quando per effetto di varianti sia soppresso il vincolo, con l'art. 7 si è affermato il principio della imponibilità del contributo ai beni vincolati, anche se limitata al grado di utilizzazione del bene. Si è altresì disposto che si faccia luogo al parziale rimborso del contributo pagato, nel caso in cui l'immobile sia espropriato prima del decorso di vent'anni dalla imposizione.

Si è previsto, inoltre, la possibilità di un nuovo accertamento nel caso in cui il vincolo di esproprio o di zona di rispetto o di parco privato venga abolito, e ciò al fine di ristabilire la parità di trattamento con i proprietari dei beni non vincolati che hanno pagato il contributo nella misura normale.

La disposizione, nel suo complesso, può sembrare alquanto macchinosa, epperò occorre aver presente che è il caso previsto, nei suoi molteplici aspetti e momenti, che la rende necessariamente tale.

Con l'art. 8 si è istituito per il Comune di Roma un particolare contributo di miglioria generica in sostituzione di quello previsto dall'art. 236 n. 2 del T. U. di Fin. Loc., il quale, come è noto, per le modalità di accertamento e riscossione troppo complesse e inadeguate e per l'esiguità dell'aliquota, ha avuto scarsissima applicazione.

Il periodo di accertamento è stato stabilito in un decennio. L'imposizione dovrà avvenire entro un triennio dalla scadenza di ciascun decennio secondo le disposizioni di cui all'art. 290 del T. U. sulla Finanza Locale.

Anche per tale contributo vi è possibilità sia di pagamento differito che anticipato, in analogia a quanto stabilito per il contributo di cui all'art. 6. Il pagamento del contributo è previsto normalmente in 10 annualità. Va da sé che tale contributo previene e rende superflua per Roma l'emandata imposta sulle aree fabbricabili.

L'art. 9 riporta l'analoga disposizione dell'art. 13 della vigente legge di Piano Regolatore. Si è soltanto precisato che i limiti imposti concernono anche le costruzioni e non soltanto le ricostruzioni o modificazioni degli edifici esistenti.

Si è altresì esteso il divieto di edificazione ai casi in cui la zona difetti oltreché della rete stradale anche dei servizi dell'acqua, della luce e della fognatura. E' evidente che la edificazione verrebbe in tali casi ad urtare contro i più elementari principi della moderna urbanistica.

Dell'art. 10 si è già detto innanzi. E' una norma che si ispira all'assoluta necessità di salvaguardare l'antico volto della città nella sua parte più storicamente pregevole.

L'art. 11 contiene pure importanti innovazioni consistenti nella facoltà dell'Amministrazione di sostituirsi al proprietario, qualora egli non provveda a conservare a verde le superfici vincolate dal Piano Regolatore. E' questa una norma suggerita da un fenomeno che va sempre più estendendosi, dovuto alla speculazione privata che tende a far scomparire, anche mediante maliziosa incuria, quelle vaste zone di verde, un tempo apprezzata caratteristica della nostra città.

Nell'art. 12 si sono introdotte nuove norme tendenti a conferire al Comune la potestà di espropriare vasti comprensori di aree allo scopo di addivenire alla formazione di quartieri o di nuclei edilizi, aventi determinate caratteristiche.

L'edificazione è demandata al Comune che vi provvede sia direttamente sia a mezzo enti pubblici o privati.

In considerazione delle particolari finalità e della complessità e vastità dei problemi che l'esecuzione dell'opera comporta si è ritenuto opportuno limitare il diritto di retrocessione al solo caso in cui siano trascorsi quindici anni senza che l'opera abbia avuto inizio quanto meno con il compimento delle opere stradali, al solo caso cioè in cui il Comune abbia chiaramente manifestato, con la sua inerzia, di non voler dar corso all'iniziativa.

Dell'art. 13 si è già fatto cenno. Trattasi della facoltà attribuita al Comune di espropriare, nelle zone provviste di Piano Particolareggiato, le aree rimaste inedificate.

Si è consentito al proprietario di sottrarsi all'espropriazione mediante impegno ad eseguire l'edificazione nel termine di due anni e previa cauzione del 25% del valore dichiarato dell'area. La determinazione di tale valore è stata lasciata allo stesso proprietario, in modo che egli possa edificare senza vedersi costretto all'esborso di una ingente somma, che potrebbe rendere più difficoltosa l'edificazione stessa.

Di contro però in caso di mancata edificazione, il valore così determinato potrà essere posto a base dell'indennità di espropriazione.

Si è ritenuto inoltre opportuno dilazionare di almeno cinque anni l'applicazione della norma per consentire il graduale assorbimento delle aree inedificate e già comprese nei vecchi Piani Particolareggiati, ad evitare così nocivi perturbamenti di mercato.

L'art. 14 apporta una modifica all'art. 23 della Legge Urbanistica, nel senso che qualora il comparto non sia stato previsto in sede di compilazione del Piano Particolareggiato, potrà essere disposto dal Comune con apposita deliberazione soggetta alla mera approvazione del Ministero per i Lavori Pubblici. Si è in tal modo evitata ogni questione relativa all'emanando regolamento di esecuzione della Legge Urbanistica.

L'art. 15 ha esteso la disposizione di cui all'art. 23 della Legge Urbanistica anche ai relitti che non siano mai stati destinati a suolo pubblico. Si è posto così rimedio ad uno dei più frequenti inconvenienti determinati dalle espropriazioni, e cioè la formazione di

relitti a filo stradale, i quali, per non poter accedere di diritto ai lotti confinanti, finiscono con il creare gravi ostacoli alla edificazione dei lotti stessi. Naturalmente si è reso partecipe il proprietario espropriato della differenza prezzo ricavata dal Comune con la vendita del relitto al proprietario confinante.

Con l'art. 16 si è inteso risolvere il problema delle strade private non convenientemente tenute dai proprietari. L'Amministrazione potrà espropriare le aree al loro valore agricolo e provvedere alle opere di sistemazione a spese dei proprietari stessi. E' questo un onere che costituisce sanzione alla inosservanza degli impegni a suo tempo assunti nell'edificazione delle aree latitanti alle strade private. Il valore agricolo delle aree destinate a sede stradale è giustificato dal vincolo di inedificabilità.

Gli artt. 17 e 18 riguardano le lottizzazioni abusive.

Con il primo (art. 17) si comminano gravi sanzioni a carico dei lottizzatori prevedendo sia l'arresto sino a sei mesi, sia una ammenda rapportata al valore delle aree lottizzate.

Con il secondo (art. 18) si faculta il Comune a procedere in danno dei lottizzatori e degli eventuali acquirenti, alla sistemazione della zona lottizzata nonché alla gestione dei servizi pubblici, qualora non vi provvedano gli stessi espropriati.

Le due disposizioni sono indubbiamente severe, ma la severità è giustificata dalle allarmanti proporzioni assunte dal fenomeno. Il Comune non può essere chiamato a gravi sacrifici per risolvere a vantaggio di taluni privati situazioni di grave disordine che essi hanno volutamente creato per fini di speculazione.

Seguono le disposizioni finali e transitorie, tra le quali meritano particolare menzione gli artt. 19 e 20 che disciplinano il passaggio dal vecchio al nuovo Piano Regolatore.

Per l'art. 20 possono essere retrocessi quegli immobili che col nuovo Piano Regolatore vengono ad essere immuni da vincoli. Il cambiamento del vincolo non conferisce, come invece per il passato, diritto alla retrocessione. Con il che si vuole evitare all'Amministrazione l'ingiustificato esborso della differenza tra il valore dell'area al momento della retrocessione ed il suo valore al momento della seconda espropriazione.

L'art. 21 consente al Comune di ordinare la demolizione delle opere abusivamente costruite, prescindendo dal parere della sezione urbanistica compartimentale (art. 32 della Legge Urbanistica), parere che quanto meno toglie all'azione la necessaria immediatezza, senza peraltro offrire maggiori garanzie di quanto ne offra il Comune di Roma sulla legittimità dell'azione stessa e sulle sue conseguenze patrimoniali.

Con gli artt. 22 e 23 si prevede un mutuo di 10 miliardi al Comune per l'acquisto e l'espropriazione di aree da destinarsi all'edificazione e si autorizza il Comune a delegare ad un ente pubblico i suoi poteri per l'attuazione del Piano Regolatore.

L'art. 24, infine, conferma le agevolazioni fiscali per le costruzioni destinate ad alloggi civili, eseguite in conformità dei nuovi piani particolareggiati e dei vecchi piani particolareggiati sino al tempo in cui restano in vigore.

Eguale agevolazione fiscale contiene l'art. 25 in ordine agli atti di espropriazione e di acquisto di immobili nonché ai contratti di mutuo per l'esecuzione del Piano Regolatore.

SCHEMA DI DISEGNO DI LEGGE PER IL NUOVO PIANO REGOLATORE DI ROMA

predisposto dall'Avvocatura del Comune

Art. 1

L'approvazione e l'attuazione del nuovo Piano Regolatore della città di Roma hanno luogo con l'osservanza delle norme contenute nella Legge Urbanistica 17 agosto 1942, numero 1150, salvo quanto disposto con la presente legge.

Art. 2

I piani particolareggiati di esecuzione sono approvati con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministro per i Lavori Pubblici, previo parere di una Commissione speciale composta:

- dal Presidente del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, che la presiede;
- dal Presidente della Sezione VI (Urbanistica) del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici;
- da un Consigliere di Stato;
- dal Direttore Generale dell'Urbanistica o da un suo delegato;
- dal Direttore Generale della Sanità o da un suo delegato;
- dal Direttore Generale delle Antichità e Belle Arti o da un suo delegato e da un membro del Consiglio Superiore delle Belle Arti, designato dal Ministero della Pubblica Istruzione;
- da due membri tecnici del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, designati dal Ministro per i Lavori Pubblici;
- da un funzionario dell'Amministrazione Ferroviaria, di grado non inferiore al VI, designato dal Ministero dei Trasporti;
- da due esperti nominati dal Comune di Roma;
- da tre esperti: un ingegnere, un architetto ed un artista, nominati dal Ministro per i Lavori Pubblici.

Con il provvedimento che approva il Piano Particolareggiato di ciascuna zona sarà deciso sulle osservazioni ed opposizioni eventualmente presentate, e sarà fissato il tempo, non maggiore di 10 anni, entro il quale il Piano dovrà essere attuato e i termini entro cui dovranno essere compiute le relative espropriazioni.

L'approvazione dei Piani Particolareggiati equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in essi previste. Il decreto di approvazione di un Piano Particolareggiato deve essere depositato alla Segreteria comunale e notificato nella forma delle citazioni, con esenzione di bollo, dal messo comunale, anche per mezzo della posta, a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal Piano stesso entro tre mesi dall'annuncio dell'avvenuto deposito.

Le varianti ai Piani Particolareggiati devono essere approvate con la stessa procedura.

Art. 3

L'indennità di espropriazione per opere previste dal Piano Regolatore o ad esso connesse sarà determinata in base al valore venale dell'immobile da espropriare, con detrazione di qualsiasi incremento di valore verificatosi, sia direttamente che indirettamente, in dipendenza del Piano stesso, anche prima della sua adozione.

Nell'indennità non si terrà conto delle costruzioni eseguite senza licenza dopo l'entrata in vigore della presente legge, a meno che l'esecuzione non abbia avuto luogo prima dell'apposizione del vincolo, nel qual caso il valore della costruzione è ridotto alla metà.

Nessuna indennità è dovuta per la risoluzione dei contratti di locazione cagionata dalla esecuzione del Piano Regolatore.

I beni espropriati per la esecuzione di opere pubbliche non sono soggetti a retrocessione quando con il mutamento del vincolo resta inalterato il carattere pubblico dell'opera da eseguire, purchè l'esecuzione dell'opera avvenga entro cinque anni dall'imposizione del nuovo vincolo.

Art. 4.

Approvato il Piano Particolareggiato esecutivo di una zona, il Comune prima di procedere alle espropriazioni pubblicherà l'elenco dei beni da espropriare, indicandone il prezzo.

Decorsi quindici giorni dalla pubblicazione, il Prefetto, su richiesta del Comune, ordinerà il deposito della somma offerta nella Cassa Depositi e Prestiti ed in seguito alla presentazione dei certificati comprovanti l'eseguito deposito pronuncerà la espropriazione autorizzando l'occupazione dei beni.

In caso di mancata accettazione dell'offerta il deposito delle indennità dovrà essere preceduto dalla compilazione di un dettagliato stato di consistenza, da redigersi in contraddittorio con gli espropriandi.

Per i ricorsi contro il decreto di espropriazione, da proporsi nel termine di 30 giorni dalla notifica del decreto stesso, si applicano le disposizioni contenute nell'art. 11 della Legge 24 marzo 1932, n. 355 e nel R. D. 15 giugno 1932, n. 901.

Art. 5.

Il Comune di Roma è autorizzato a comprendere nelle espropriazioni per l'esecuzione di opere pubbliche da indicarsi nei Piani Particolareggiati anche i beni attigui alle aree destinate ad uso pubblico, l'occupazione dei quali giovi ad integrare la finalità dell'opera e a soddisfare le prevedibili esigenze future.

Prima di procedere alla espropriazione di detti beni il Comune avvertirà i proprietari interessati che entro il termine all'uopo assegnato, a pena di decadenza, potranno dichiarare di assumere l'obbligo di addivenire essi stessi singolarmente, se proprietari dell'intera zona da sistemare, o riuniti in consorzio, alla edificazione o ricostruzione sulla loro proprietà secondo le condizioni finanziarie, le modalità tecniche, le norme estetiche ed edilizie che il Comune stabilirà in relazione ai vincoli del piano ed alle prescrizioni del Regolamento edilizio.

Questa procedura sarà rinnovata qualora il Comune per qualsiasi motivo modifichi le condizioni e le norme suddette per la esecuzione dell'opera pubblica.

Art. 6.

Ai proprietari dei beni che sono avvantaggiati dalle opere eseguite in attuazione del Piano Regolatore è imposto, entro un quinquennio dalla data di ultimazione delle opere stesse, un contributo di miglioria pari alla metà dell'aumento effettivo di valore, con detrazione del valore delle aree eventualmente cedute o dell'importo della somma rimborsata a norma dell'art. 24 delle Legge Urbanistica.

Tale contributo sarà ridotto al 30% dell'aumento effettivo di valore per i beni compresi nel perimetro del piano regolatore del 1909.

L'accertamento e la riscossione saranno fatti a norma della Legge 4 giugno 1936, numero 1210.

Per i ricorsi contro l'elenco e la matricola valgono le norme di cui all'art. 4.

Quando l'opera è ultimata il proprietario obbligato può chiedere che il Comune consenta la cancellazione della trascrizione dell'iscrizione in elenco, previo deposito della somma determinata provvisoriamente dall'Ufficio a titolo di contributo di miglioria.

E' concessa al contribuente la facoltà di rinviare il pagamento del contributo all'atto del trapasso di proprietà in caso di vendita. In tal caso il pagamento dovrà essere effettuato per intero e maggiorato dell'interesse legale prima della scadenza del decennio.

E' fatto salvo il contributo di miglioria specifica, previsto dall'art. 236 del Testo Unico di Finanza Locale 14 settembre 1931, n. 1175, per opere diverse da quelle indicate nella prima parte di questo articolo.

Art. 7.

Il contributo sui beni vincolati è imposto tenute presenti le possibilità di concreta utilizzazione dei beni stessi.

L'indennità di esproprio, calcolata a norma del precedente articolo 3, sarà maggiorata dell'importo del contributo di miglioria pagato per il medesimo immobile, con detrazione di tanti ventesimi quanti sono gli anni interceduti fra l'ultimazione delle opere e la notificazione del decreto di esproprio.

Per gli immobili per i quali il Piano Regolatore Particolareggiato prevede l'espropriazione ovvero la destinazione a zona di rispetto o a parco privato, qualora in seguito a variante del piano medesimo i predetti vincoli vengano tolti, si procederà ad un nuovo accertamento nei confronti di chi risulti proprietario alla data di approvazione della variante, per l'applicazione del contributo sul maggior aumento di valore che si sarebbe verificato se al tempo del compimento dell'opera fosse stato in vigore il nuovo Piano Particolareggiato.

Art. 8.

Il Comune di Roma è autorizzato a imporre ai proprietari delle aree edificabili comprese nell'aggregato urbano e nella zona di espansione, che abbiano ricevuto un incremento di valore dalla approvazione del Piano Regolatore e dei Piani Particolareggiati e relative varianti, dall'espansione dell'abitato e dal complesso delle opere pubbliche eseguite dallo Stato o dal Comune, un contributo di miglioria generica pari al 30% dell'effettivo aumento di valore verificatosi in un decennio, con detrazione degli incrementi determinati da opere per le quali sia prevista l'imposizione di un contributo di miglioria specifica.

Il contributo è dovuto da chi risulti proprietario dell'immobile alla scadenza di ciascun decennio ed, in solido con esso, dai suoi successori od aventi causa, compresi gli acquirenti all'asta pubblica.

Il primo decennio decorre dalla data di entrata in vigore della presente legge.

L'aumento effettivo di valore cui è applicabile il contributo è costituito dalla differenza fra il valore venale attribuibile nel comune commercio al bene all'inizio del decennio e il maggior valore che esso ha alla fine del detto periodo per effetto degli elementi indicati nel primo comma.

Il valore venale all'inizio del decennio viene determinato con esclusione di qualsiasi coefficiente riferibile alla approvazione ed attuazione del Piano Regolatore, al complesso delle opere da eseguire e alla prevedibile espansione dell'abitato.

Per l'applicazione del contributo ai beni vincolati valgono le disposizioni del precedente articolo 7.

L'accertamento, il contenzioso e la riscossione saranno regolati dalle norme contenute nel Capo XIX del T. U. di Finanza Locale approvato con R. D. 14 settembre 1931, n. 1175, in quanto applicabili. Il contributo è imposto entro tre anni dalla scadenza del decennio ed è pagabile in dieci annualità.

E' concessa al contribuente la facoltà di rinviare il pagamento del contributo di miglioria generica all'atto del trapasso di proprietà in caso di vendita; in tal caso l'onere del contributo viene trascritto ed il pagamento dovrà comunque essere effettuato per intero e maggiorato dell'interesse legale prima della scadenza del decennio successivo a quello cui si riferisce l'accertamento.

Il contribuente può effettuare in qualunque tempo il pagamento delle annualità di contributo non ancora scadute, fruendo di un abbuono pari all'interesse composto del 6% in ragione di anno, e per il numero di annualità il cui pagamento viene ad essere anticipato.

Il contributo di miglioria generica previsto dall'articolo 236 del T. U. di Finanza Locale 14 settembre 1931, n. 1175, non si applica nel territorio del Comune di Roma.

Art. 9.

Qualsiasi costruzione, ricostruzione o modificazione agli edifici esistenti da effettuarsi prima dell'approvazione del Piano Particolareggiato esecutivo della zona è subordinata al rilascio di speciale permesso da parte del Comune che potrà negarlo quando, a suo giudizio insindacabile, ciò possa impedire o rendere più costosa la futura attuazione del piano.

Sia nella zona centrale come in quella di ampliamento non è consentita alcuna costruzione se non quando sia stata costruita la rete stradale e si siano assicurati i servizi dell'acqua, della luce e delle fognature.

I proprietari che eseguono costruzioni o comunque lavori edilizi in violazione delle presenti norme sono passibili delle sanzioni di cui al successivo art. 17.

Art. 10.

Qualunque opera edilizia da eseguirsi nel nucleo storico e nel nucleo centrale della città è soggetta a speciale permesso del Comune, che potrà negarlo ove l'opera risulti in contrasto con le esigenze ambientali della zona.

Art. 11.

I proprietari sono tenuti alla conservazione delle zone verdi di loro proprietà, in difetto il Comune ha facoltà di assumerne la manutenzione a carico dei proprietari provvedendo al ripristino delle alberature eventualmente distrutte.

La spesa è resa esecutoria dal Prefetto, uditi gli interessati, ed è rimessa all'Esattore, che ne fa la riscossione nelle forme e coi privilegi fiscali determinati dalla legge sulla riscossione delle imposte dirette.

Il proprietario può riassumere la manutenzione previo versamento di congrua cauzione.

Art. 12.

Nelle zone di espansione il Comune può procedere alla espropriazione di aree da destinarsi alla formazione di quartieri o nuclei edilizi. La deliberazione corredata dal piano finanziario deve essere approvata dal Ministero dell'Interno di concerto con il Ministero per i Lavori Pubblici.

L'accertamento, il contenzioso e la riscossione saranno regolati dalle norme contenute nel Capo XIX del T. U. di Finanza Locale approvato con R. D. 14 settembre 1931, n. 1175, in quanto applicabili. Il contributo è imposto entro tre anni dalla scadenza del decennio ed è pagabile in dieci annualità.

E' concessa al contribuente la facoltà di rinviare il pagamento del contributo di miglioria generica all'atto del trapasso di proprietà in caso di vendita; in tal caso l'onere del contributo viene trascritto ed il pagamento dovrà comunque essere effettuato per intero e maggiorato dell'interesse legale prima della scadenza del decennio successivo a quello cui si riferisce l'accertamento.

Il contribuente può effettuare in qualunque tempo il pagamento delle annualità di contributo non ancora scadute, fruendo di un abbuono pari all'interesse composto del 6% in ragione di anno, e per il numero di annualità il cui pagamento viene ad essere anticipato.

Il contributo di miglioria generica previsto dall'articolo 236 del T. U. di Finanza Locale 14 settembre 1931, n. 1175, non si applica nel territorio del Comune di Roma.

Art. 9.

Qualsiasi costruzione, ricostruzione o modificazione agli edifici esistenti da effettuarsi prima dell'approvazione del Piano Particolareggiato esecutivo della zona è subordinata al rilascio di speciale permesso da parte del Comune che potrà negarlo quando, a suo giudizio insindacabile, ciò possa impedire o rendere più costosa la futura attuazione del piano.

Sia nella zona centrale come in quella di ampliamento non è consentita alcuna costruzione se non quando sia stata costruita la rete stradale e si siano assicurati i servizi dell'acqua, della luce e delle fognature.

I proprietari che eseguono costruzioni o comunque lavori edilizi in violazione delle presenti norme sono passibili delle sanzioni di cui al successivo art. 17.

Art. 10.

Qualunque opera edilizia da eseguirsi nel nucleo storico e nel nucleo centrale della città è soggetta a speciale permesso del Comune, che potrà negarlo ove l'opera risulti in contrasto con le esigenze ambientali della zona.

Art. 11.

I proprietari sono tenuti alla conservazione delle zone verdi di loro proprietà, in difetto il Comune ha facoltà di assumerne la manutenzione a carico dei proprietari provvedendo al ripristino delle alberature eventualmente distrutte.

La spesa è resa esecutoria dal Prefetto, uditi gli interessati, ed è rimessa all'Esattore, che ne fa la riscossione nelle forme e coi privilegi fiscali determinati dalla legge sulla riscossione delle imposte dirette.

Il proprietario può riassumere la manutenzione previo versamento di congrua cauzione.

Art. 12.

Nelle zone di espansione il Comune può procedere alla espropriazione di aree da destinarsi alla formazione di quartieri o nuclei edilizi. La deliberazione corredata dal piano finanziario deve essere approvata dal Ministero dell'Interno di concerto con il Ministero per i Lavori Pubblici.

L'edificazione delle aree espropriate è riservata al Comune che vi provvede sia direttamente che a mezzo di enti pubblici o privati.

L'indennità di espropriazione è determinata nei modi di cui all'art. 3.

I proprietari hanno diritto alla retrocessione dei beni espropriati soltanto nel caso che siano trascorsi quindici anni dall'espropriazione senza che il Comune abbia compiuto le opere stradali previste per la formazione del quartiere o del nucleo edilizio.

Art. 13.

Nelle zone provviste di Piano Particolareggiato, trascorsi dieci anni dall'approvazione del piano stesso, il Comune può procedere all'espropriazione delle aree rimaste inedificate corrispondendo l'indennità di cui all'art. 3.

Prima di iniziare l'espropriazione il Comune è tenuto ad interpellare i proprietari perchè facciano conoscere nel termine di sessanta giorni se intendono provvedere direttamente all'edificazione delle aree. Il proprietario che dichiara di volere edificare per suo conto deve effettuare presso la Tesoreria del Comune un versamento cauzionale pari al venticinque per cento del valore dichiarato dell'area, obbligandosi ad eseguire nel termine di due anni la costruzione prevista.

In caso di espropriazione per inosservanza del termine l'indennità non potrà superare il valore dichiarato.

Per le aree comprese in zone provviste di Piano Particolareggiato di esecuzione del Piano Regolatore del 1931 l'espropriazione potrà aver luogo trascorsi cinque anni dall'entrata in vigore della presente legge.

Art. 14.

Per la formazione del comparto edificatorio previsto dall'art. 23 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, il Comune, qualora non vi abbia provveduto in sede di approvazione del Piano Particolareggiato di esecuzione, adotta apposita deliberazione da notificarsi ai singoli interessati, ai quali è prefisso il termine di trenta giorni per la presentazione delle opposizioni.

E' in facoltà del Comune di comprendere nel comparto anche le aree attigue vincolate ad uso pubblico.

Il Ministro per i Lavori Pubblici con suo decreto approva la deliberazione e decide sulle opposizioni.

Formato il comparto l'ulteriore procedimento si attua in conformità delle disposizioni contenute nell'anzidetto articolo 23.

Art. 15.

I relitti di aree espropriate che non hanno ricevuto la prevista destinazione accedono, in quanto non si prestino da soli ad utilizzazione edilizia, alla proprietà di coloro che hanno edifici o lotti confinanti con detti relitti, previo versamento del prezzo da determinarsi in base al loro valore venale.

Al proprietario espropriato spettano due terzi della differenza fra l'indennità di esproprio ed il prezzo di cessione.

Art. 16.

Le aree delle strade private e dei distacchi aperte al pubblico transito possono essere dal Comune espropriate al puro valore agricolo, qualora si renda necessario provvedere alla loro conveniente sistemazione ed al completamento dei servizi pubblici.

La spesa sostenuta dal Comune per l'esecuzione delle opere sarà a carico dei frontisti in misura proporzionale alla lunghezza delle fronti dei singoli edifici.

Il rimborso della spesa si attua nelle forme e coi privilegi di cui al secondo comma dell'art. 11.

Art. 17.

Chiunque intraprenda in zona non regolata da Piano Particolareggiato una lottizzazione di terreni a scopo edilizio senza aver ottenuto l'autorizzazione del Comune, o avendola ottenuta proceda alla edificazione dei lotti prima di aver eseguito gli obblighi cui è condizionata l'autorizzazione stessa, è punito con l'arresto sino a mesi sei e con l'ammenda da lire centomila ad un massimo pari alla metà del valore venale delle aree lottizzate.

La pena è aumentata di un terzo qualora i lavori vengano proseguiti nonostante l'ordine di sospensione emanato dal Sindaco.

Le opere eseguite abusivamente potranno essere demolite a spese del contravventore.

Art. 18.

Il Comune, negli aggregati edilizi sorti in seguito a lottizzazione abusiva in zone non regolate da Piano Particolareggiato, e salvo quanto disposto nel precedente articolo, ha facoltà di procedere in danno dei lottizzatori e degli acquirenti dei singoli lotti alla sistemazione delle strade e dei servizi pubblici nonché alla gestione dei servizi medesimi ove questa non venga assunta dai proprietari interessati.

Il progetto di sistemazione, corredato dal preventivo della spesa, è approvato dal Ministro per i Lavori Pubblici.

L'approvazione del progetto equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste.

Il rimborso delle spese di sistemazione e di gestione si attua nella forma e coi privilegi di cui al secondo comma dell'articolo 11.

Sopravvenuto il Piano Particolareggiato della zona, i proprietari sono tenuti, ai sensi dell'art. 24 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, a cedere gratuitamente al Comune le aree delle strade previste dal Piano stesso, con i manufatti ivi esistenti. La cessione gratuita andrà a scomputo del contributo di miglioria.

In caso di espropriazione si applicano le norme contenute nell'art. 3.

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 19.

Il Piano Regolatore del 1931 resterà in vigore sino all'approvazione del Piano Regolatore generale previsto dalla presente legge.

I vincoli derivanti dagli attuali Piani Particolareggiati conserveranno efficacia sino all'adozione dei nuovi Piani Particolareggiati di esecuzione.

Le espropriazioni saranno regolate dalle norme contenute nella presente legge.

Ogni determinazione sulle domande di licenza di costruzione è sospesa quando tali domande siano in contrasto con il Piano Regolatore generale e con i nuovi Piani Particolareggiati in corso di adozione. In quest'ultimo caso il Comune è tenuto a provvedere quando siano trascorsi due anni senza che sia intervenuta l'adozione del piano.

Art. 20.

Gli immobili espropriati in esecuzione del Piano Regolatore del 1931 rimarranno in proprietà del Comune anche se non abbiano ricevuto la prevista destinazione.

Qualora dopo l'approvazione dei Piani Particolareggiati del nuovo Piano Regolatore generale i detti immobili vengano ad essere immuni da vincoli, potranno venire retrocessi ai proprietari espropriati che ne facciano richiesta.

La variazione del vincolo non costituisce titolo per la retrocessione.

La domanda di retrocessione deve, a pena di decadenza, essere presentata al Comune nel termine di un anno dalla data del decreto di approvazione del Piano Particolareggiato.

Art. 21.

L'ordine di demolizione di cui al terzo comma dell'articolo 32 della legge anzidetta può essere emanato dal Sindaco anche senza il parere della Sezione Urbanistica comparimentale.

Art. 22.

La Cassa Depositi e Prestiti è autorizzata a concedere al Comune di Roma mutui fino alla concorrenza di 10 miliardi, ammortizzabili in 35 anni, alle condizioni più favorevoli consentite dalle leggi e dai regolamenti in vigore per l'esproprio e l'acquisto di aree da destinare all'edificazione.

Art. 23.

Il Comune può delegare ad un ente di diritto pubblico i poteri conferitigli per l'attuazione del Piano Regolatore della città.

Il riconoscimento degli enti che non abbiano già esistenza giuridica avrà luogo con decreto del Presidente della Repubblica su proposta del Ministro dell'Interno di concerto col Ministro per i Lavori Pubblici.

La delega dei poteri sarà data con deliberazione da approvarsi dal Ministro per i Lavori Pubblici di concerto col Ministro dell'Interno.

Art. 24.

E' concessa la esenzione dalla imposta sui fabbricati e dalle relative sovrainposte comunale e provinciale per il periodo di venticinque anni ai privati ed agli enti di qualsiasi specie, comprese le società cooperative, che in conformità del Piano Regolatore Particolareggiato ed entro il termine di attuazione del piano stesso eseguano la costruzione di case per abitazioni civili, uffici, negozi, ovvero la demolizione e la ricostruzione di edifici per adattarli ai nuovi allineamenti stabiliti dai piani, semprechè le opere abbiano termine nel periodo di tre anni dall'inizio.

In caso di trasformazione di fabbricati l'esenzione sarà limitata alla parte effettivamente demolita e ricostruita.

L'esenzione di cui ai precedenti commi è estesa alle costruzioni iniziate dal Comune, direttamente o mediante concessioni a privati, nel termine di anni dieci dal decreto di approvazione di cui all'art. 2 della presente legge ed ultimate entro il quinquennio successivo.

L'esenzione è estesa anche alle costruzioni che saranno realizzate nel limite dei Piani Particolareggiati del Piano Regolatore 1931 nel periodo in cui tali piani, a norma del precedente art. 20, rimarranno in vigore.

La spesa sostenuta dal Comune per l'esecuzione delle opere sarà a carico dei frontisti in misura proporzionale alla lunghezza delle fronti dei singoli edifici.

Il rimborso della spesa si attua nelle forme e coi privilegi di cui al secondo comma dell'art. 11.

Art. 17.

Chiunque intraprenda in zona non regolata da Piano Particolareggiato una lottizzazione di terreni a scopo edilizio senza aver ottenuto l'autorizzazione del Comune, o avendola ottenuta proceda alla edificazione dei lotti prima di aver eseguito gli obblighi cui è condizionata l'autorizzazione stessa, è punito con l'arresto sino a mesi sei e con l'ammenda da lire centomila ad un massimo pari alla metà del valore venale delle arce lottizzate.

La pena è aumentata di un terzo qualora i lavori vengano proseguiti nonostante l'ordine di sospensione emanato dal Sindaco.

Le opere eseguite abusivamente potranno essere demolite a spese del contravventore.

Art. 18.

Il Comune, negli aggregati edilizi sorti in seguito a lottizzazione abusiva in zone non regolate da Piano Particolareggiato, e salvo quanto disposto nel precedente articolo, ha facoltà di procedere in danno dei lottizzatori e degli acquirenti dei singoli lotti alla sistemazione delle strade e dei servizi pubblici nonchè alla gestione dei servizi medesimi ove questa non venga assunta dai proprietari interessati.

Il progetto di sistemazione, corredato dal preventivo della spesa, è approvato dal Ministro per i Lavori Pubblici.

L'approvazione del progetto equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste.

Il rimborso delle spese di sistemazione e di gestione si attua nella forma e coi privilegi di cui al secondo comma dell'articolo 11.

Sopravvenuto il Piano Particolareggiato della zona, i proprietari sono tenuti, ai sensi dell'art. 24 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, a cedere gratuitamente al Comune le aree delle strade previste dal Piano stesso, con i manufatti ivi esistenti. La cessione gratuita andrà a scempero del contributo di miglioria.

In caso di espropriazione si applicano le norme contenute nell'art. 3.

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 19.

Il Piano Regolatore del 1931 resterà in vigore sino all'approvazione del Piano Regolatore generale previsto dalla presente legge.

I vincoli derivanti dagli attuali Piani Particolareggiati conserveranno efficacia sino all'adozione dei nuovi Piani Particolareggiati di esecuzione.

Le espropriazioni saranno regolate dalle norme contenute nella presente legge.

Ogni determinazione sulle domande di licenza di costruzione è sospesa quando tali domande siano in contrasto con il Piano Regolatore generale e con i nuovi Piani Particolareggiati in corso di adozione. In quest'ultimo caso il Comune è tenuto a provvedere quando siano trascorsi due anni senza che sia intervenuta l'adozione del piano.