



Protocollo RC n. 7057/13

## ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 2 MAGGIO 2013)

L'anno duemilatredici, il giorno di giovedì due del mese di maggio, alle ore 14,50, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 ALEMANNI GIOVANNI.....	<i>Sindaco</i>	8 FUNARI LUCIA.....	<i>Assessore</i>
2 BELVISO SVEVA.....	<i>Vice Sindaco</i>	9 GASPERINI DINO.....	“
3 BARBUSCIA BARBARA.....	<i>Assessore</i>	10 GHERA FABRIZIO.....	“
4 BORDONI DAVIDE.....	“	11 LAMANDA CARMINE.....	“
5 CAVALLARI ENRICO.....	“	12 SENSI ROSELLA.....	“
6 CORSINI MARCO.....	“	13 SPENA MARIA.....	“
7 DE PALO GIANLUIGI.....	“		

Sono presenti l'On.le Sindaco, il Vice Sindaco e gli Assessori Bordini, Corsini, Funari, Gasperini, Ghera, Lamanda, Sensi e Spena.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

### Deliberazione n. 182

#### **Approvazione Variante bis del Piano di Zona "B40 Piana del Sole" ai sensi dell'art. 1 bis, della L.R. n. 36/1987 e s.m.i. (Municipio XV).**

Premesso che tra i nuclei di abusivismo edilizio da recuperare, i cui toponimi erano contenuti nella deliberazione Consiglio Comunale n. 92 del 29 maggio 1997 di adozione della Variante al PRG denominata “Piano delle Certezze”, era stato individuato il nucleo 15.1 “Piana del Sole” – Via Piscina Gagliarda;

Che tra le aree comprese per l'Edilizia Residenziale Pubblica individuate con deliberazione Consiglio Comunale n. 110/1997 era altresì compresa l'area denominata “Piana del Sole”;

Che conseguentemente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 166 del 1998 si è proceduto alla adozione del Piano di Zona B40 “Piana del Sole” compreso nella XI Variante Integrativa Sostitutiva del II PEEP;

Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 2 marzo 1999 è stata approvata la XI Variante Integrativa Sostitutiva del II PEEP, inserimento del Piano di Zona B40 “Piana del Sole” da zona urbanistica H2 “Agro Romano” a zona E3 “Espansione con Piani ERP di cui alla legge n. 167/1962;

Che con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 436 del 18 luglio 2006 è stata approvata la succitata variante al PRG;

Che le NTA del Piano di Zona, all'art. 7, prevedono che “Tutte le aree interne al perimetro del Piano di Zona, sia aree d'uso pubblico che aree d'uso privato, concorrono

pro quota alla formazione del volume edificabile indipendentemente dalla destinazione d'uso (...) tale volume edificabile è con destinazione esclusivamente residenziale ed è prodotto dall'indice di fabbricabilità di 0,45 mc., per ogni mq di superficie ceduta”;

Che, tenuto conto di quanto disposto dalla citata norma delle NTA, al fine di agevolare e velocizzare le procedure di acquisizione delle aree del Piano e quindi l'attuazione dello stesso, si ritiene opportuno procedere alla suddivisione e alla delocalizzazione di alcuni comparti edificatori;

Che inoltre per adeguare la pianificazione di detto programma urbanistico, originariamente pensato come nucleo di edilizia abusiva da recuperare, alle caratteristiche ed all'archetipo di un Piano di Edilizia Economica e Popolare, viene definito un nuovo assetto sia delle aree pubbliche sia delle aree di alcuni comparti edificatori, delineando di fatto una migliore e puntuale distribuzione delle stesse, mediante le modifiche di seguito elencate, così come specificate nell'allegata relazione tecnica e riportato nella Tavola 5 “Zonizzazione su base catastale”:

1. nel quadrante centrale del Piano viene identificata un area, ad oggi composta da parte del lotto 1 (verde attrezzato), dal lotto 4 (Servizi Scolastici) e dal comparto edificatorio a e situata proprio in aderenza alla viabilità principale del P.d.Z. (Via Cristoforo Sabbatino), con lo scopo di creare uno spazio pubblico, o meglio un luogo di incontro, che sia di facile raggiungimento per gli abitanti del quartiere; pertanto il lotto 2, destinato a verde sportivo e precedentemente collocato nella parte Nord di Piano inverte la sua posizione con la suddetta parte del lotto 1 (verde attrezzato), mentre il lotto 5, destinato a Servizi ed attualmente posizionato nel quadrante Ovest viene ora collocato nell'attuale posizione del comparto a, comportando nel contempo, lo spostamento di parte del lotto 4 (servizi scolastici di mq. 3.650) nella posizione attualmente occupata dal lotto 5;
2. negli spostamenti sopra descritti il lotto 5, destinato a Servizi subisce una riduzione di superficie pari a mq. 630 (si passa da mq. 7.730 a mq. 7.100), garantendo al contempo la dotazione minima di standard previsti dalle NTA del Nuovo PRG;
3. il lotto 3, situato nel quadrante Sud di Piano, destinato a Servizi Scolastici ed attualmente diviso in due sub-comparti, viene, con la presente variante, riunito in un unico lotto e contestualmente inverte la sua posizione con i comparti edificatori h e g al fine di consentire l'edificazione del plesso scolastico in una maniera unitaria;
4. viene altresì, a seguito delle modifiche sopra esposte, previsto un riassetto dei parcheggi pubblici ad uso delle aree a Servizi, senza però, comportare alcuna modifica della quantità complessiva degli stessi, (pari a mq. 13.920);
5. risulta inoltre, da precise misurazioni effettuati in sito, che il lotto denominato 1, destinato a verde attrezzato, passa da mq. 44.918 a mq. 45.306 con una conseguente rettifica di superficie pari a mq. 388;
6. viene infine definito un nuovo assetto delle volumetrie non residenziali, al fine di una più adeguata ed omogenea distribuzione delle stesse, pertanto viene mutata la destinazione di alcuni comparti, in particolare il comparto fondiario residenziale denominato h, assume una destinazione mista, ove viene collocata quota parte dell'intera volumetria commerciale di Piano, mentre sul comparto al, (sub-comparto derivante dal lotto a) e sul comparto n, che mantengono l'originaria natura mista prevista dal Piano approvato, viene distribuita la restante volumetria non residenziale, pertanto i comparti d e f, che precedentemente avevano natura mista, nella presente variante assumono la natura di comparti esclusivamente residenziali;

7. viene infine prevista la suddivisione di alcuni comparti edificatori in sub-comparti al fine di consentire una più rapida e coordinata attuazione delle volumetrie residenziali, ed in particolare vengono effettuate le seguenti modificazioni:
- il comparto edificatorio a, viene suddiviso in 3 sub-comparti, e precisamente i comparti denominati a1 e a2, di cui solo il primo mantiene l'originaria destinazione mista, vengono collocati ove precedentemente insisteva parte del Servizio 4, mentre il comparto denominato a3, viene delocalizzato occupando la posizione attualmente assunta dal Servizio 3 (Servizi Scolastici) proprio nel quadrante Nord di Piano, assumendo inoltre, insieme al nuovo comparto edificatorio a2, una destinazione esclusivamente residenziale;
  - comparti edificatori q, t e u vengono suddivisi a loro volta in sub-comparti edificatori, venendosi così a costituire i comparti residenziali q1 e q2, t1 e t2, u1 e u2, mantenendo al contempo inalterata la loro posizione originaria;

Considerato pertanto che sia la superficie complessiva delle aree pubbliche, sia la superficie complessiva dei lotti fondiari restano invariate, così come precisato nella relazione Tecnica e nella "Tabella Dotazione Aree di Piano", allegata quale parte integrante del presente provvedimento;

TABELLA "DOTAZIONE AREE DI PIANO":

SUPERFICI FONDIARIE DESTINATE A STANDARD ED AREE PUBBLICHE ANTE VARIANTE			SUPERFICI FONDIARIE DESTINATE A STANDARD ED AREE PUBBLICHE POST VARIANTE		
Lotti	Superfici mq.	Mq./ab	Lotti	Superfici mq.	Mq./ab
Servizi Sociali	7.730	2,23	Servizi Sociali	7.100	2,04
Servizi Scolastici	17.208	4,95	Servizi Scolastici	17.450	5,01
Verde Attrezzato	44.918	12,90	Verde Attrezzato	45.306	13,03
Verde Sportivo	4.188	1,21	Verde Sportivo	4.188	1,21
Parcheggi	13.920	4,00	Parcheggi	13.920	4,00
<b>Tot. Aree Standard</b>	<b>87.964</b>	<b>25,29</b>	<b>Tot. Aree Standard</b>	<b>87.964</b>	<b>25,29</b>
Parco Campagna	-	-	Parco Campagna	-	-
Sedi Stradali	39.665	-	Sedi Stradali	39.665	-
Piazze Pedonali	-	-	Piazze Pedonali	-	-
<b>Tot. Aree Pubbl.</b>	<b>127.629</b>		<b>Tot. Aree Pubbl.</b>	<b>127.629</b>	
<b>Tot. Sup. Fond.</b>	<b>90.893</b>		<b>Tot. Sup. Fond.</b>	<b>90.893</b>	
<b>Tot. Aree di Piano</b>	<b>218.522</b>		<b>Tot. Aree di Piano</b>	<b>218.522</b>	

Considerato altresì che le variazioni previste dalla presente variante riguardano:

- una diversa utilizzazione, sempre ai fini pubblici, degli spazi destinati a verde pubblico e servizi;
- il mutamento delle destinazioni d'uso contenuto, per ogni singola funzione prevista dal programma, entro il 10%;

- una diversa dislocazione, entro il limite del 20%, degli insediamenti, dei servizi e delle infrastrutture, senza aumento dei pesi insediativi e senza riduzione degli standard urbanistici;
- la divisione dei comparti edificatori in sub-comparti;

Si procede all'approvazione della presente Variante ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. n. 36/1987 e ss.mm.ii.;

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

Vista la legge L.R. n. 36/1997 e successive modificazioni e integrazioni;

Considerato che in data 19 aprile 2013 il Dirigente del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica – U.O. Edilizia Residenziale Pubblica, quale responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: C. Caprioli”;

Preso atto che, in data 19 aprile 2013 il Direttore del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, ha attestato, ai sensi dell'art. 29, c. 1, lett. h) e i), del Regolamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte di natura economico-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore

F.to: E. Stravato;

Che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, comma 2, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

## LA GIUNTA CAPITOLINA

### DELIBERA

di approvare ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 bis della L.R. n. 36/1987 e s.m.i., la Variante bis al Piano di Zona “B40 Piana del Sole”, come risulta dai sotto riportati elaborati tecnici che si allegano al presente provvedimento e che ne costituiscono parte integrante.

Elaborati della variante:

Elaborato “A”: Relazione tecnica

Tavola n 4: Sistema della mobilità scala 1:2000

Tavola n 5: Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti  
Zonizzazione su base catastale scala 1:2000

Tavola n 6: Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti  
Regolamento per l'edificazione su base catastale scala 1:2000

Restano invariati i restanti elaborati del Piano.

*L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il suesteso schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.*

*Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara, all'unanimità, immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.*

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE  
G. Alemanno

IL SEGRETARIO GENERALE  
L. Iudicello

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal .....  
al ..... e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dalla Giunta Capitolina nella seduta del  
**2 maggio 2013.**

*Dal Campidoglio, li .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE  
.....