



Protocollo RC n. 251/13

## ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 15 FEBBRAIO 2013)

L'anno duemilatredici, il giorno di venerdì quindici del mese di febbraio, alle ore 12,00, 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 LAMANDA CARMINE.....	“
4 BORDONI DAVIDE.....	“	11 MILANI MASSIMO.....	“
5 CAVALLARI ENRICO.....	“	12 SENSI ROSELLA.....	“
6 CORSINI MARCO.....	“	13 SPENA MARIA.....	“
7 DE PALO GIANLUIGI.....	“		

Sono presenti l'On.le Sindaco e gli Assessori Bordoni, Corsini, De Palo, Gasperini, Lamanda, Milani e Spena.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

### Deliberazione n. 50

#### **Approvazione Piano di Zona "B35 Massimina Villa Paradiso". Variante Bis ai sensi dell'art. 1 bis comma 1 L.R. n. 36/1987 e s.m.i. (Municipio XVI).**

Premesso che il Piano di Zona B35 “Massimina Villa Paradiso II”, è inserito nella X Variante Integrativa del II P.E.E.P.;

Che avverso la sopraindicata X Variante Integrativa Sostitutiva, depositata e pubblicata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 comma 2, della legge 18 aprile 1962 n. 167, non sono state presentate osservazioni/opposizioni;

Che, la Giunta Regionale del Lazio, con deliberazione n. 925 del 23 novembre 2007), ha approvato il Piano di Zona B35 “Massimina Villa Paradiso II”;

Che, a seguito delle rilevazioni topografiche, effettuate sull'area del Piano di Zona, sono state poste in luce alcune problematiche inerenti la morfologia del territorio che condiziona la dislocazione delle aree pubbliche, della viabilità pubblica e dei comparti edificatori;

Che in particolare è stato rilevato un andamento del terreno, in alcune parti molto scosceso con salti di quota fino a 20-25 metri, formato da terreno prevalentemente di riporto, che non consente la realizzazione di alcuni tratti viari pubblici, di alcuni comparti edificatori e di alcune aree di verde attrezzato, per l'eccessivo salto di quota;

Che le NTA del Piano di Zona “Massimina Villa Paradiso II”, “prevedono che i proprietari di tutte le aree interne al Piano di Zona, indipendentemente dalla destinazione

d'uso prevista nell'elaborato Tavola 5 bis, concorrono pro quota alla formazione di un volume edificabile; (...) che tale volume è prodotto dall'indice di fabbricabilità di 0,35 mc./mq. con destinazione residenziale e 0,05 mc./mq. con destinazione non residenziale, per un totale di 0,40 mc./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 modifica delle destinazioni d'uso di alcuni comparti edificatori, in modo tale da poter assegnare unitariamente le singole volumetrie, residenziali e non residenziali, spettanti a ciascun operatore e/o proprietario cedente, su un unico e determinato lotto edificatorio, ove pertanto potranno essere realizzate congiuntamente le due tipologie di intervento;

Che, in particolare, come meglio specificato nell'allegata relazione tecnica e riportato nella Tavola 5bis “Zonizzazione su base catastale”, la variante al Piano di Zona di cui al presente provvedimento comporta le seguenti modifiche, che lasciano inalterate le superfici fondiari e pubbliche di Piano, approvate con deliberazione di Giunta R.L. n. 925 del 23 novembre 2007:

1. viene modificata parte della viabilità secondaria interna al Piano, in particolare viene modificato il tracciato viario del quadrante nord-est, relativo al collegamento tra Via Casal Lumbroso e Via Carlo Severini, traslando il percorso verso il basso, ove il terreno risulta meno scosceso, utilizzando parte del comparto fondiario m e parte del verde extra – standard (Parco Campagna); tale modifica, unitamente ad altre marginali correzioni della viabilità, dovute alle variazioni di seguito indicate, hanno comportato una riduzione del sedime stradale da mq. 36.733 a mq. 32.438;
2. è stato ridefinito un nuovo assetto delle aree destinate a verde, ed in particolare sono state destinate a verde sportivo (lotto 4) e verde attrezzato (lotto 5) le aree orograficamente più idonee a tale scopo, lasciando le parti di Piano più scoscese a Parco Campagna, ovvero a verde extra-standard;
3. viene modificata la destinazione d'uso di alcuni comparti edificatori, che assumono una destinazione di tipo “mista”, al fine di permettere la realizzazione delle volumetrie residenziali e non residenziali, spettanti ad ogni singolo operatore e/o proprietario cedente, in unico comparto edificatorio, semplificando peraltro i processi di cantierizzazione dei fabbricati. Rimangono esclusi da tale variazione i comparti e1, h ed m, che mantengono le loro rispettive destinazioni, ovvero “non residenziale” per il comparto e1 e “residenziale” per i comparti h ed m;
4. è stato definito, in considerazione delle problematiche orografiche, della nuova viabilità e dei mutamenti di destinazione d'uso, un nuovo assetto dei comparti edificatori che, tra l'altro, prevede l'inversione del comparto edificatorio b con il comparto a servizi 1, assumendo le rispettive posizioni l'uno dell'altro, al fine di acquisire al patrimonio disponibile del Comune di Roma Capitale le aree dell'attuale lotto 1, a fronte della localizzazione, sul nuovo comparto edificatorio b, delle volumetrie, residenziali e non residenziali, spettanti ai proprietari cedenti dei suddetti lotti b e 1;

Che tali modifiche comportano un ridimensionamento di alcuni servizi, nel rispetto dello standard minimo previsto dal PRG vigente, (il lotto 2 destinato a servizi sociali passa da mq. 3.984 a mq. 3.000, i lotti 1 e 3 destinati a servizi scolastici passano da mq. 10.673 a mq. 7.878), a fronte di un incremento della dotazione complessiva delle aree di standard che passano da mq./ab 42,14 a mq./ab 45,14, per le quali si prevede un aumento dei parcheggi pubblici da mq. 9.870 a mq. 12.558 e del verde attrezzato e sportivo di standard da mq. 32.184 a mq. 37.277, una diminuzione della viabilità da

mq. 36.733 a mq. 32.438 ed un incremento del verde extra-standard (Parco Campagna) da mq. 44.735 a mq. 45.028;

Che pertanto la superficie complessiva delle aree pubbliche resta invariata, come meglio precisato nella “Tabella Dotazione Aree Pubbliche”, allegata quale parte integrante del presente provvedimento;

Considerato 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 complessivi del Piano;
- una diversa viabilità secondaria;

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. 36/1987 e successive modificazioni e integrazioni;

Vista la L. n. 36/1987 e ss.mm.ii.;

Considerato che in data 14 dicembre 2012 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 14 dicembre 2012 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 ss.mm.ii., le modifiche descritte in premessa al Piano di Zona, che assume la denominazione “B35 Massimina Villa Paradiso” – Variante Bis, come risulta dagli elaborati tecnici che si allegato al presente provvedimento e ne costituiscono parte integrante:

Elaborato “A”: Relazione Tecnica

Elaborato "4Bis":	Sistema della mobilità su base catastale	scala	1:2000
Elaborato "5Bis":	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti. Zonizzazione su base catastale	scala	1:2000
Elaborato "6Bis":	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti. Regolamento per l'edificazione	scala	1:2000

TABELLA DOTAZIONE AREE PUBBLICHE

<b>DOTAZIONE AREE PUBBLICHE</b>						
<b>PdZ B 35 Massimina Villa – Paradiso</b>						
	AREE PUBBLICHE	VIGENTE MQ	MQ/Ab	VARIANTE BIS	MQ/Ab	Variazione %
				MQ		
<b>STANDARD</b>	Servizi Sociali	3.984	2,96	3.000	2,23	-
	Servizi Scolastici	10.673	7,93	7.878	5,86	-
	Parcheggi	9.870	7,33	12.558	9,33	-
	Verde attrezzato	32.184	23,92	32.184	27,72	-
	Verde sportivo	---		5.093		
	<b>TOTALE STANDARD</b>		<b>56.711</b>	<b>42,14</b>	<b>60.713</b>	<b>45,14</b>
<b>AREE PUBBLICHE</b>	Parco campagna	44.735	*	45.028	*	*
	Piazze e percorsi pedonali	1.383	*	1.383	*	*
	Viabilità	36.733	*	32.438	*	*
<b>TOTALE AREE DI PIANO</b>		<b>139.562</b>		<b>139.562</b>		

*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  
**15 febbraio 2013.**

*Dal Campidoglio, lì .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....