

Protocollo RC n. 13080/09

Deliberazione n. 2

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Anno 2010

VERBALE N. 1

Seduta Pubblica del 14 gennaio 2010

Presidenza: POMARICI

L'anno duemiladieci, il giorno di giovedì quattordici del mese di gennaio, alle ore 17,30, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 17 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale, dott. Massimo SCIORILLI.

Assume la presidenza dell'Assemblea il Presidente del Consiglio Comunale Marco POMARICI, il quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 17,55 – il Presidente dispone che si proceda al secondo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 41 Consiglieri:

Aiuti Fernando, Angelini Roberto, Aurigemma Antonio, Azuni Maria Gemma, Berruti Maurizio, Bianconi Patrizio, Cantiani Roberto, Casciani Gilberto, Cassone Ugo, Ciardi Giuseppe, Cochi Alessandro, De Luca Pasquale, De Micheli Francesco, De Priamo Andrea, Di Cosimo Marco, Ferrari Alfredo, Fioretti Pierluigi, Gasperini Dino, Gazzellone Antonio, Gramazio Luca, Guidi Federico, La Fortuna Giuseppe, Masino Giorgio Stefano, Mei Mario, Mennuni Lavinia, Naccari Domenico, Onorato Alessandro, Pelonzi Antongiulio, Piccolo Samuele, Policastro Maurizio, Pomarici Marco, Quarzo Giovanni, Rocca Federico, Rossin Dario, Santori Fabrizio, Siclari Marco, Stampete Antonio, Torre Antonino, Tredicine Giordano, Vannini Scatoli Alessandro e Zambelli Gianfranco.

Assenti l'on. Sindaco Giovanni Alemanno e i seguenti Consiglieri:

Alzetta Andrea, Cirinnà Monica, Coratti Mirko, De Luca Athos, Marroni Umberto, Masini Paolo, Mollicone Federico, Nanni Dario, Orsi Francesco, Ozzimo Daniele, Panecaldo Fabrizio, Parsi Massimiliano, Quadrana Gianluca, Rutelli Francesco, Smedile Francesco, Storace Francesco, Todini Ludovico Maria, Valeriani Massimiliano e Visconti Marco.

Il PRESIDENTE, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, comunica che i Consiglieri Parsi e Storace hanno giustificato la propria assenza.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento, i Consiglieri Aggiunti Godoy Sanchez Madisson Bladimir e Kuzyk Tetyana.

Partecipano altresì alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Corsini Marco e De Lillo Fabio.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 144ª proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento degli emendamenti:

144ª Proposta (Dec. G.C. del 7 ottobre 2009 n. 78)

Varianti di P.R.G. ai Piani di Zona n. D10 (Monte Michelangelo 2), n. B68 (Tor Tre Teste), n. B64 (Casale Cesaroni), n. D11 (Grotte Celoni), n. B67 (Pian Saccoccia Sud), n. C33 (Maglianella), n. B57 (Acilia - Madonnetta), n. B60 (Infernetto Nord), n. B66 (Infernetto Est), in base al combinato disposto dell'art 17 della L.R.L. n. 21/2009 e dell'art. 1 della L.R.L. n. 36/1987 (come modificato dalla citata. L.R.L. n. 21/2009).

Premesso che con deliberazione della Giunta Municipale n. 3133 del 13 aprile 1985, ratificata con atto del Consiglio Comunale n. 61 del 4 marzo 1986, è stato adottato il II Piano per l'Edilizia Economica e Popolare;

Che il Consiglio Comunale con deliberazione n. 269/2005 ha richiesto al Presidente della Giunta Regionale del Lazio la proroga di due anni, ai sensi dell'art. 9 della legge n. 167/1962 e successive modifiche e dell'art. 9, lett. b) L.R. n. 8/1972, dell'efficacia del II P.E.E.P. approvato con deliberazione G.R.L. n. 7387/1987;

Che il Presidente della Giunta Regionale del Lazio, con Decreto n. Y0609, ha concesso la proroga richiesta fissando quale nuova data di scadenza del II P.E.E.P. il 30 novembre 2007;

Che nel corso degli anni, per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo, con distinte deliberazioni sono state adottate le varianti integrative al II P.E.E.P. mediante l'inserimento di Piani di Zona compresi nelle aree individuate dalle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 110/1997 (15 aree), C.S. n. 27/2001 (2 aree), Consiglio Comunale n. 112/2000 (12 aree) e Consiglio Comunale n. 174/2005 (1 area);

Che, da ultimo, con deliberazione consiliare n. 65/2006 sono state individuate, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 comma 78 della legge n. 23 dicembre 1996, n. 39 aree da sottoporre ad accertamento di compatibilità con la tutela dei valori storici, architettonici ed archeologici;

Che il predetto provvedimento di individuazione delle aree ha costituito la manovra di chiusura del II P.E.E.P., come approvato dalla G.R.L. n. 7387/1987;

Che a seguito di una verifica effettuata di concerto con il Dipartimento VI sono state giudicate idonee n. 33 aree per la successiva adozione dei Piani di Zona;

Che con le sottoelencate deliberazioni del Consiglio Comunale si è proceduto alla adozione delle ulteriori Varianti Integrative Sostitutive del II P.E.E.P. con l'inserimento di nuovi Piani di Zona:

Variante Integrativa sostitutiva	Deliberazione	Piano di Zona
XXXII	C.C.n. 149 del 25/26 luglio 2007	A8 Casilino
XXXIV	C.C.n. 146 del 24 luglio 2007	C28 Cecchignola Nord
XXXV	C.C.n. 144 del 24 luglio 2007	C29 La Mandriola Nord- Est
XXXVI	C.C.n. 147 del 24 luglio 2007	C30 Tenuta Vallerano
XXXVII	C.C.n. 160 del 25/26 luglio 2007	B55 Riserva Verde A
XXXIX	C.C.n. 159 del 25/26 luglio 2007	D9 Borghesiana
XL	C.C.n. 153 del 25/26 luglio 2007	C31 Villa Balbotti
XLI	C.C.n. 152 del 25/26 luglio 2007	C32 Fosso di S.Palomba
XLII	C.C.n. 166 del 25/26 luglio 2007	B57 Acilia Madonnetta
XLIII	C.C.n. 165 del 25/26 luglio 2007	C33 Maglianella
XLIV	C.C.n. 167 del 25/26 luglio 2007	B58 Cinquina 1
XLV	C.C.n. 168 del 25/26 luglio 2007	B59 Cinquina2
XLVI	C.C.n. 169 del 25/26 luglio 2007	C34 Casal Monastero 2
XLVII	C.C. n. 175 del 25/26 luglio 2007	C35 Casal Monastero 3
XLVIII	C.C.n. 164 del 25/26 luglio 2007	D10 Monte Michelangelo 2
XLIX	C.C.n. 163 del 25/26 luglio 2007	D11 Grotte Celoni
L	C.C.n. 162 del 25/26 luglio 2007	B60 Infernetto Nord
LI	C.C. n. 161 del 25/26 luglio 2007	B61 Tragliatella 2
LII	C.C.n. 155 del 25/26 luglio 2007	B62 Tragliatella 3
LIII	C.C.n. 158 del 25/26 luglio 2007	A9 Casette Pater 4
LIV	C.C.n. 157 del 25/26 luglio 2007	A10 Dragoncello 2
LV	C.C.n. 154 del 25/26 luglio 2007	B63 Pian Saccoccia 2
LVI	C.C.n. 156 del 25/26 luglio 2007	B64 Casale Cesaroni
LVII	C.C.n. 151 del 25/26 luglio 2007	B65 Infernetto Ovest
LVIII	C.C.n. 150 del 25/26 luglio 2007	B66 Infernetto Est
LIX	C.C.n. 148 del 24 luglio 2007	B67 Pian Saccoccia Sud
LX	C.C.n. 143 del 23 luglio 2007	D12 Lunghezzina CastelVerde
LXI	C.C.n. 145 del 24 luglio 2007	B68 Tor Tre Teste
LXII	C.C.n. 174 del 25/26 luglio 2007	A11 Via Lucrezia Romana
LXIII	C.C.n. 173 del 25/26 luglio 2007	B69 Monte Stallonara 2
LXIV	C.C.n. 172 del 25/26 luglio 2007	B70 Casal Monastero 4
LXV	C.C. 171 del 25/26 luglio 2007	B71 Cerquette
LXVI	C.C.n. 170 del 25/26 luglio 2007	B72 Graniti

Che a seguito della pubblicazione delle predette deliberazioni, ai sensi degli artt. 6 e 7 della legge n. 167/1962, per i Piani di Zona C34 (Casal Monastero 2), C35 (Casal Monastero 3), C33 (Maglianella), D10 (Monte Michelangelo 2), D12 (Lunghezzina Castel Verde) e C30 (Tenuta Vallerano), sono state formulate opposizioni/osservazioni;

Che sono state, pertanto, predisposte le deliberazioni di controdeduzioni del Consiglio Comunale, nn. 198/2007, 199/2007, 200/2007, 201/2007, 202/2007, 203/2007;

Che i sopraccitati atti consiliari di adozione dei piani così come adottati e controdedotti sono stati trasmessi alla Regione Lazio per la conseguente approvazione;

Che la Regione Lazio con proprie deliberazioni nn. 892/2007, 897/2007, 899/2007, 900/2007, 895/2007, 896/2007, 893/2007, 891/2007, 894/2007, 931/2007, 927/2007, 928/2007, 929/2007, 930/2007, 923/2007, 924/2007, 926/2007, 956/2007, 976/2007, 954/2007, 955/2007, 953/2007, 952/2007, 951/2007, 950/2007, 949/2007, 957/2007, 960/2007, 962/2007, 959/2007, 958/2007, 979/2007 ha approvato n. 32 Piani di Zona escludendo il P.Z. n. B72 Graniti;

Che detti piani ancorché decaduti possono essere portati a compimento, ai sensi dell'art. 5 bis del D.L. n. 27 luglio 2005 n. 86, convertito con modificazioni dall'art. 1 della legge 26 luglio 2005, n. 148, in quanto le procedure preordinate all'esproprio delle aree medesime sono state avviate entro il termine di sei mesi a decorrere dalla data di decadenza del piano medesimo;

Che in data 8 agosto 2008 la Giunta Comunale con propria memoria, avente per oggetto: "Piano per il reperimento di aree ed edifici da utilizzare per housing sociale e altre finalità di interesse pubblico" ha, tra l'altro, dato mandato agli Uffici di verificare la disponibilità dei proprietari delle aree interessate dai PP.ZZ. alla cessione delle stesse in cambio di diritti edificatori commisurati al valore dell'indennità di esproprio e di vagliare la possibilità di procedere ad una densificazione dei PP.ZZ.;

Che tale verifica è stata estesa a tutti i Piani di Zona, ad esclusione del Piano di Zona A10 Dragoncello 2, le cui aree risultano già di proprietà comunale;

Che gli Uffici, a seguito degli incontri avuti con i singoli proprietari, hanno ottenuto, in buona parte, la disponibilità alla cessione delle aree di proprietà in cambio di volumetria edificabile nel medesimo P.d.Z., da localizzare all'interno delle aree medesime, commisurata all'indennità di esproprio delle aree da cedere, stimata secondo i criteri indicati nella relazione tecnica prot. Dipartimento IX n. 48788 del 17 luglio 2009, allegata al presente provvedimento;

Considerato che il Piano di Zona B52 (Palmarolina), compreso nella XXIV Variante Integrativa Sostitutiva del II P.E.E.P., adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 143 del 17 luglio 2003, approvato con deliberazione della G.R.L. n. 980 del 29 novembre 2007, nonché i Piani di Zona B58 (Cinquina 1), B55 (Riserva Verde A), insistono su aree compromesse di difficile attuazione;

Che il Piano di Zona C29 La Mandriola Nord-Est non è attuabile in quanto di proprietà di uno Stato Estero;

Che, pertanto, la presente manovra oltre a consentire di esaurire definitivamente il fabbisogno del II P.E.E.P., non soddisfatto con l'approvazione degli ultimi 33 nuovi Piani di Zona, rende possibile il recupero delle st/ab non realizzabili sui Piani di Zona B52 Palmarolina, B58 Cinquina 1 e B55 Riserva Verde A, per le ragioni sopra esposte;

Che nel procedere alla redazione delle varianti in oggetto, sono state anche recepite le osservazioni formulate dalla Regione Lazio nella deliberazione di approvazione del Piano di Zona D10 Monte Michelangelo 2 che, per motivi di natura geologica/geotecnica, ha dovuto essere riprogettato; ed essere acquisiti alcuni relitti presenti su diversi Piani di Zona, in accoglimento delle osservazioni formulate dai proprietari in sede di pubblicazione dei Piani, i quali relitti, all'atto della redazione delle varianti, hanno contribuito al dimensionamento della manovra di densificazione;

Che successivamente all'approvazione dei Piani, da parte della Regione Lazio, e dell'avvio delle procedure espropriative, ai sensi dell'art. 17 del Testo Unico sugli

Espropri e del conseguimento della Pubblica Utilità, i cittadini interessati ad alcuni Piani di Zona quali D10 (Monte Michelangelo 2), C33 (Maglianella) e D11 (Grotte Celoni), hanno presentato osservazioni;

Che per non compromettere le legittime aspettative degli aventi diritto, nei casi in cui le osservazioni sono state ritenute fondate, onde evitare il sorgere di eventuali contenziosi che avrebbero potuto impedire o rallentare l'attuazione dei piani, il competente Ufficio del Dipartimento IX ha ritenuto opportuno accogliere le necessarie modifiche dei Piani approvati;

Che, in particolare, le osservazioni presentate dai proprietari, sono risultate di modeste entità, come previsto dall'art. 26 della Legge Regionale n. 21 dell'11 agosto 2009, che modifica la Legge Regionale n. 36/1987, comma 2, lettera 1;

Che quanto esposto in ordine alle modifiche apportate dal Dipartimento IX a seguito delle osservazioni da cittadini interessati è meglio specificato nella Relazione Illustrativa allegata al presente provvedimento;

Che, inoltre, la Regione Lazio ha proceduto all'assegnazione di finanziamenti pubblici, a favore di Imprese, Cooperative di abitazione e, di Forze Armate, VV.UU. e Militari, in misura maggiore alle previsioni iniziali, indicate nella relazione allegata, e quindi alle possibilità di localizzazione consentite dalla consistenza dei Piani di Zona approvati;

Che è ferma intenzione dell'Amministrazione Comunale migliorare la qualità architettonica degli edifici da realizzare;

Che, con precedente atto deliberativo, si è proceduto a predisporre le varianti di PRG, in base al combinato disposto dell'art. 17 della L.R.L. n. 21/2009 e dell'art. 1 della L.R.L. n. 36/1987 (come modificato dalla citata L.R.L. n. 21/2009), relative ad un primo gruppo di PP.ZZ.: n. C34 (Casa Monastero 2), n. C35 (Casal Monastero 3), n. A11 (Via Lucrezia Romana), n. B61 (Tragliatella 2), n. B62 (Tragliatella 3), n. B63 (Pian Saccoccia 2), n. B69 (Monte Stallonara 2), n. A10 (Dragoncello 2), n. B65 (Infernetto Ovest), n. A8 (Casilino), prevedendo un aumento della densità territoriale nei singoli Piani di Zona conseguita attraverso l'aumento del numero dei piani degli edifici;

Che, esaurite le verifiche tecniche e chiusi i contatti con la proprietà, è possibile procedere all'approvazione delle varianti di densificazione, in base al combinato disposto dell'art. 17 della L.R.L. n. 21/2009 e dell'art. 1 della L.R.L. n. 36/1987 (come modificato dalla citata L.R.L. n. 21/2009), anche per i Piani di Zona: n. D10 (Monte Michelangelo 2), n. B68 (Tor Tre Teste), n. B64 (Casale Cesaroni), n. D11 (Grotte Celoni), n. B67 (Pian Saccoccia Sud), n. C33 (Maglianella), n. B57 (Acilia-Madonna), n. B60 (Infernetto Nord), n. B66 (Infernetto Est), prevedendo anche in questo caso un aumento della densità territoriale dei singoli Piani, conseguita attraverso l'aumento del numero dei piani degli edifici, per non modificare l'impostazione generale dei piani stessi;

Che tali varianti urbanistiche dei Piani di Zona assicurano, comunque, il rispetto delle prescrizioni del D.I. n. 1444/1968 per quanto concerne gli standard minimi pubblici;

Che, quanto sopra, è nel dettaglio illustrato nella citata relazione del Dipartimento IX – III U.O., parte integrante del presente provvedimento;

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

Visto il Testo Unico in materia di ordinamento degli Enti Locali di cui al D.Lgs. n. 267/2000;

Vista la Legge Regionale n. 36/1987, come modificata dalla Legge Regione Lazio n. 21/2009;

Visto l'art. 17 della Legge Regione Lazio 11 agosto 2009, n. 21;

Considerato che in data 5 ottobre 2009 il Direttore della III U.O. – Attuazione Edilizia Residenziale Pubblica e P.E.E.P. del Dipartimento IX, quale responsabile del

Servizio, ha espresso parere favorevole 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 Direttore

F.to: M. Andreangeli”;

Che sul testo originario della proposta in esame, è stata espletata dal Segretario Generale la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all’art. 97, comma 2 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Che la proposta, in data 12 ottobre 2009, è stata trasmessa, ai sensi dell’art. 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, ai Municipi VII, VIII, XIII, XVIII e XIX per l’espressione del parere da parte del relativo Consiglio;

Che dal Municipio VIII non è pervenuto alcun parere;

Che, con deliberazione in atti, ha espresso parere favorevole il Consiglio del Municipio XVIII;

Che il Consiglio del Municipio XIII ha espresso parere contrario;

Che il Consiglio del Municipio XIX per quanto concerne il P.Z. B67 Pian Saccoccia sud bis ha espresso parere favorevole con le seguenti richieste:

- A. la realizzazione di servizi alla persona quali Asili Nido, Scuola dell’Infanzia e Scuola Elementare;
- B. un adeguato impianto di depurazione e fognatura;
- C. la realizzazione ed il completamento del sistema viario a servizio del P.Z. stesso;
- D. un adeguato sistema di illuminazione pubblica del P.Z..

Che il Consiglio del Municipio XIII ha espresso parere contrario con le seguenti osservazioni:

B60 Infernetto Nord

Il piano è esterno al nucleo di edilizia ex abusiva (Infernetto/Via Lotti) e per tale ubicazione non ha alcuna funzione legante delle trasformazioni in atto né di dotazione di servizi nel quartiere anzi aggrava le situazione generale rispetto la viabilità;

Particolarmente negativa è la viabilità prevista all’interno del piano proposto che prevedendo l’innesto della Via Lotti sulla Via Cristoforo Colombo provocherebbero nelle ore di maggior traffico il collasso della stessa; prevedere tale innesto sulla via Cristoforo Colombo, a circa mt. 350 da Via W. Ferrari andrà il creare un ulteriore punto di ostruzione al deflusso del traffico già in carreggiata;

Altra decisa negatività è l’ubicazione di edifici di n. 4 piani a ridosso della Via Cristoforo Colombo ed all’interno della fascia panoramica di mt. 200 esistente lungo la via stessa.

Occorre rilevare che già in passato nella redazione del PPA di Zona O Infernetto, nella deliberazione di parere municipale al Piano di Zona compreso tra la Via Ferrari e Via Romani, il Consiglio Comunale ritenne fondata l’osservazione del Municipio (allora Circoscrizione) che, chiese di arretrare tutti gli edifici fuori dalla fascia panoramica;

Infine si rileva che tali edifici impedirebbero la costruzione delle complanari alla Cristoforo Colombo e futuri eventuali parcheggi;

Infernetto Est/Bis

Il piano si inserisce al centro di una vasta area agricola di pregio naturalistico che deve essere assolutamente conservata e protetta;

A poca distanza (circa 100 mt.) è prevista la localizzazione del P.Z. B65 (Infernetto Ovest/Bis) con l’insediamento di ulteriori mc. 46.368 che porterebbe in totale nuovi volumi per mc. 105.756, assolutamente insostenibili per il quartiere;

Il nuovo insediamento non avrebbe alcuna funzione di saldatura con l'edificato esistente, anzi creerebbe ulteriori frammentazioni del territorio od aggraverebbe il già critico sistema viario; tutto il traffico verrebbe convogliato su Via Torcegno e di qui, attraverso vie interne all'Infernetto, si immetterebbe sulla già collassata Via Cristoforo Colombo;

B57 – Acilia/Madonna

Il piano è ubicato a ridosso di canali consortili ed è limitrofo ad un comprensorio di art. 11 di imminente attuazione;

Estremamente critica è la viabilità con accesso principale sulla Via dei Pescatori e Via di Casalpalocco;

Parte del traffico verrà convogliata su Via Salpione e di qui torna su Via dei Pescatori o con viabilità interna estremamente disagiata raggiunge Via di Macchia Saponara;

Che la Giunta Comunale, nella seduta del 16 dicembre 2009 in merito alle richieste e/o osservazioni formulate dai Municipi, ha rappresentato quanto segue:

Municipio XIX:

Si prende atto di quanto richiesto in considerazione del fatto che, nella fase attuativa del Piano di Zona, lo strumento urbanistico prevede la realizzazione degli asili nido, le scuole dell'infanzia e le scuole elementari nonché la sistemazione del sistema di depurazione, del sistema viario e dell'illuminazione pubblica;

Municipio XIII:

Infernetto Nord

- la pianificazione del Piano di Zona completa le urbanizzazioni del quartiere prevedendo le aree a servizio di cui si lamenta la mancanza nelle aree a contorno del piano medesimo;
- l'innesto alla viabilità della Via Cristoforo Colombo consente una maggiore fluidità e connessione alla viabilità esistente;
- la fascia di rispetto della Via C. Colombo è garantita con la previsione di un'area verde a tutela della fascia panoramica che consente il necessario distacco degli edifici di progetto ed una futura previsione di complanari;

Infernetto Est

L'area completa l'edificazione circostante e consente di dotare il quartiere dei servizi che altrimenti sarebbero irrealizzabili con le risorse previste. La viabilità del Piano di Zona si allaccia alla viabilità del PRG che è nelle previsioni migliorata e potenziata con le aree circostanti;

Acilia/Madonna

- la pianificazione dell'area ha considerato la presenza dei canali con la previsione di un'area di verde attrezzato che ne valorizza l'esistenza;
 - per quanto attiene le riserve espresse per la viabilità, l'accesso su Via dei Pescatori avverrà attraverso una rotonda che fluidificherà gli innesti viari già esistenti con la viabilità di progetto;
- Pertanto il PRG già prevede un'ampliamento di Via dei Pescatori su cui s'innestano tutte le diramazioni delle aree già edificate;

Atteso che la VIII Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 16 dicembre 2009, ha espresso parere favorevole;

Che la II Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 17 dicembre 2009, ha espresso unanime parere favorevole;

Visto il parere del Dirigente responsabile del Servizio espresso, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L., in ordine agli emendamenti approvati;

IL CONSIGLIO COMUNALE

delibera, per le motivazioni esposte in narrativa, di adottare le varianti di PRG, in base al combinato disposto dell'art. 17 della L.R.L. n. 21/2009 e dell'art. 1 della L.R.L. n. 36/1987 (come modificato dalla citata L.R.L. n. 21/2009), ai sottoindicati Piani di Zona: n. D10 (Monte Michelangelo 2), n. B68 (Tor Tre Teste), n. B64 (Casale Cesaroni), n. D11 (Grotte Celoni), B67 (Pian Saccoccia Sud), n. C33 (Maglianella), n. B57 (Acilia-Madonna), n. B60 (Infernetto Nord), n. B66 (Infernetto Est), compresi nel II P.E.E.P., approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 7387/1987.

I progetti edilizi relativi agli interventi sono sottoposti al parere preventivo del Comitato della Qualità Urbana ed Edilizia (CO.Q.U.E.).

I Piani di Zona, quali risultano dagli elaborati sottoelencati che si allegano al presente provvedimento quale sua parte integrante, assumono la denominazione bis.

Piano di Zona: D10 (Monte Michelangelo 2)

Elaborato 1 –	Inquadramento urbanistico	rapp. 1:10.000
Elaborato 2 –	Inquadramento vincolistico del territorio	rapp. 1:2.000
Elaborato 3 –	Perimetro del Piano di Zona su base catastale	rapp. 1:2.000
Elaborato 4a –	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base aerofotogrammetrica	rapp. 1:2.000
Elaborato 4b –	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base catastale	rapp. 1:2.000
Elaborato 5 –	Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati. Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Elaborato 6 –	Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati. Regolamento per l'edificazione su base aerofotogrammetrica	rapp. 1:2.000
Elaborato A –	Relazione Illustrativa	
Elaborato B –	Norme Tecniche di Attuazione	
Elaborato E –	Elenco delle proprietà catastali	

Piano di Zona: B68 (Tor Tre Teste)

Elaborato 1 –	Inquadramento urbanistico	rapp. 1:10.000
Elaborato 2 –	Inquadramento vincolistico del territorio	rapp. 1:2.000
Elaborato 3 –	Perimetro del Piano di Zona su base catastale	rapp. 1:2.000
Elaborato 4a –	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base aerofotogrammetrica	rapp. 1:2.000
Elaborato 4b –	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base catastale	rapp. 1:2.000

Elaborato 5 –	Partizione e modalità d’uso degli spazi pubblici e privati. Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Elaborato 6 –	Partizione e modalità d’uso degli spazi pubblici e privati. Regolamento per l’edificazione su base aerofotogrammetrica	rapp. 1:2.000
Elaborato A –	Relazione Illustrativa	
Elaborato B –	Norme Tecniche di Attuazione	
Elaborato E –	Elenco delle proprietà catastali	

Piano di Zona: B64 (Casale Cesaroni)

Elaborato 1 –	Inquadramento urbanistico	rapp. 1:10.000
Elaborato 2 –	Inquadramento vincolistico del territorio	rapp. 1:2.000
Elaborato 3 –	Perimetro del Piano di Zona su base catastale	rapp. 1:2.000
Elaborato 4a –	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base aerofotogrammetrica	rapp. 1:2.000
Elaborato 4b –	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base catastale	rapp. 1:2.000
Elaborato 5 –	Partizione e modalità d’uso degli spazi pubblici e privati. Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Elaborato 6 –	Partizione e modalità d’uso degli spazi pubblici e privati. Regolamento per l’edificazione su base aerofotogrammetrica	rapp. 1:2.000
Elaborato A –	Relazione Illustrativa	
Elaborato B –	Norme Tecniche di Attuazione	
Elaborato E –	Elenco delle proprietà catastali	

Piano di Zona: D11 (Grotte Celoni)

Elaborato 1 –	Inquadramento urbanistico	rapp. 1:10.000
Elaborato 2 –	Inquadramento vincolistico del territorio	rapp. 1:2.000
Elaborato 3 –	Perimetro del Piano di Zona su base catastale	rapp. 1:2.000
Elaborato 4a –	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base aerofotogrammetrica	rapp. 1:2.000
Elaborato 4b –	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base catastale	rapp. 1:2.000
Elaborato 5 –	Partizione e modalità d’uso degli spazi pubblici e privati. Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Elaborato 6 –	Partizione e modalità d’uso degli spazi pubblici e privati. Regolamento per l’edificazione su base aerofotogrammetrica	rapp. 1:2.000
Elaborato A –	Relazione Illustrativa	

- Elaborato B – Norme Tecniche di Attuazione
 Elaborato E – Elenco delle proprietà catastali

Piano di Zona: B67 (Pian Saccoccia Sud)

- Elaborato 1 – Inquadramento urbanistico rapp. 1:10.000
 Elaborato 2 – Inquadramento vincolistico del territorio rapp. 1:2.000
 Elaborato 3 – Perimetro del Piano di Zona su base catastale rapp. 1:2.000
 Elaborato 4a – Sistema della mobilità e spazi pubblici su base
 aerofotogrammetrica rapp. 1:2.000
 Elaborato 4b – Sistema della mobilità e spazi pubblici su base
 catastale rapp. 1:2.000
 Elaborato 5 – Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e
 privati. Zonizzazione su base catastale rapp. 1:2.000
 Elaborato 6 – Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e
 privati. Regolamento per l'edificazione su base
 aerofotogrammetrica rapp. 1:2.000
 Elaborato A – Relazione Illustrativa
 Elaborato B – Norme Tecniche di Attuazione
 Elaborato E – Elenco delle proprietà catastali

Piano di Zona: C33 (Maglianella)

- Elaborato 1 – Inquadramento urbanistico rapp. 1:10.000
 Elaborato 2 – Inquadramento vincolistico del territorio rapp. 1:2.000
 Elaborato 3 – Perimetro del Piano di Zona su base catastale rapp. 1:2.000
 Elaborato 4a – Sistema della mobilità e spazi pubblici su base
 aerofotogrammetrica rapp. 1:2.000
 Elaborato 4b – Sistema della mobilità e spazi pubblici su base
 catastale rapp. 1:2.000
 Elaborato 5 – Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e
 privati. Zonizzazione su base catastale rapp. 1:2.000
 Elaborato 6 – Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e
 privati. Regolamento per l'edificazione su base
 aerofotogrammetrica rapp. 1:2.000
 Elaborato A – Relazione Illustrativa
 Elaborato B – Norme Tecniche di Attuazione
 Elaborato E – Elenco delle proprietà catastali

Piano di Zona: B57 (Acilia – Madonnetta)

- Elaborato 1 – Inquadramento urbanistico rapp. 1:10.000
 Elaborato 2 – Inquadramento vincolistico del territorio rapp. 1:2.000

Elaborato 3 –	Perimetro del Piano di Zona su base catastale	rapp. 1:2.000
Elaborato 4a –	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base aerofotogrammetrica	rapp. 1:2.000
Elaborato 4b –	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base catastale	rapp. 1:2.000
Elaborato 5 –	Partizione e modalità d’uso degli spazi pubblici e privati. Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Elaborato 6 –	Partizione e modalità d’uso degli spazi pubblici e privati. Regolamento per l’edificazione su base aerofotogrammetrica	rapp. 1:2.000
Elaborato A –	Relazione Illustrativa	
Elaborato B –	Norme Tecniche di Attuazione	
Elaborato E –	Elenco delle proprietà catastali	

Piano di Zona: B60 (Infernetto Nord)

Elaborato 1 –	Inquadramento urbanistico	rapp. 1:10.000
Elaborato 2 –	Inquadramento vincolistico del territorio	rapp. 1:2.000
Elaborato 3 –	Perimetro del Piano di Zona su base catastale	rapp. 1:2.000
Elaborato 4a –	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base aerofotogrammetrica	rapp. 1:2.000
Elaborato 4b –	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base catastale	rapp. 1:2.000
Elaborato 5 –	Partizione e modalità d’uso degli spazi pubblici e privati. Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Elaborato 6 –	Partizione e modalità d’uso degli spazi pubblici e privati. Regolamento per l’edificazione su base aerofotogrammetrica	rapp. 1:2.000
Elaborato A –	Relazione Illustrativa	
Elaborato B –	Norme Tecniche di Attuazione	
Elaborato E –	Elenco delle proprietà catastali	

Piano di Zona: B66 (Infernetto Est)

Elaborato 1 –	Inquadramento urbanistico	rapp. 1:10.000
Elaborato 2 –	Inquadramento vincolistico del territorio	rapp. 1:2.000
Elaborato 3 –	Perimetro del Piano di Zona su base catastale	rapp. 1:2.000
Elaborato 4a –	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base aerofotogrammetrica	rapp. 1:2.000
Elaborato 4b –	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base catastale	rapp. 1:2.000

- Elaborato 5 – Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati. Zonizzazione su base catastale rapp. 1:2.000
- Elaborato 6 – Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati. Regolamento per l'edificazione su base aerofotogrammetrica rapp. 1:2.000
- Elaborato A – Relazione Illustrativa
- Elaborato B – Norme Tecniche di Attuazione
- Elaborato E – Elenco delle proprietà catastali



Comune di Roma

IX DIPARTIMENTO – III U.O.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

OGGETTO : *Attuazione nuovi Piani di Zona ex Legge 167/62 individuati con Deliberazione del. C.C. 65/2006 e definitivamente approvati dalla Regione Lazio.*

Relazione Illustrativa.

Premesse

Al fine di dare attuazione alle previsioni originarie del II Peep, pari a 300.000 stanze, corrispondenti al fabbisogno di edilizia residenziale pubblica stimato per il decennio 1987/1997 , di 300.000 stanze, da soddisfare attraverso la programmazione di 144.000 nuove stanze e l'utilizzo di 156.000 stanze residue dal I Peep, il Consiglio Comunale con deliberazione n. 65 del 21/22 marzo 2006, ha provveduto ad individuare nuove aree da destinare a programmi di edilizia residenziale pubblica da sottoporre a sondaggio archeologico ai sensi dell'art. 2 comma 78 della Legge 23 dicembre 1996 n. 662".

Con queste finalità e in coerenza con il dimensionamento del NPRG, che contemplava la previsione di ulteriori 22.500 nuove stanze per l'edilizia residenziale pubblica, sono state individuate 39 aree per complessive 23.021 stanze, con un incremento pari al 3% rispetto al residuo del II Peep, per tenere conto di una eventuale possibile riduzione fisiologica delle aree dovuta alla effettiva attuabilità delle medesime.

A seguito delle indagini e degli accertamenti disposti solo 32 , delle 39 aree inizialmente individuate, sono risultate idonee e pertanto si è proceduto all'adozione di altrettanti Piani di Zona, poi approvati , da parte della Regione Lazio, entro il termine di scadenza del II PEEP (novembre 2007).

Nonostante la riduzione del numero dei Piani, in sede di predisposizione della progettazione urbanistica è stato possibile , attraverso modeste densificazioni dei singoli piani , mantenere in 22.414 la previsione complessiva di stanze da realizzare.

Aspetti Finanziari

A causa di una ridotta disponibilità dei fondi di Bilancio destinati al pagamento degli espropri, non è stato possibile completare le procedure espropriative nel frattempo avviate e, quindi, non si è proceduto all' acquisizione delle aree , rendendo impossibile l'avvio della realizzazione dei nuovi Piani di Zona.

Essendo comunque intenzione dell'A.C., nell'ambito delle iniziative proposte per la soluzione del problema casa, procedere all'attuazione dei Piani di Zona peraltro già approvati, si accertava che in attuazione dei Bandi Regionali per l'assegnazione di mutui agevolati a favore di Imprese e Cooperative, era prossima, come in effetti è avvenuto, la pubblicazione di distinte graduatorie riservate alle Imprese di Costruzione, Cooperative Edilizie Civili e Cooperative Edilizie delle Forze Armate e delle Forze dell'Ordine, per la concessione di finanziamenti pubblici destinati alla costruzione di alloggi nell'ambito territoriale del Comune di Roma. Pertanto risultava particolarmente urgente disporre delle aree dei nuovi Piani di Zona, onde procedere alla loro assegnazione ai titolari dei finanziamenti pubblici, nel rispetto dei termini per l'esecuzione degli edifici indicati dalla Regione Lazio , pena la decadenza dei finanziamenti promessi (inizio lavori entro 13 mesi dalla data di pubblicazione del Bando).

La Giunta Comunale, nella seduta dell'8.8.2008 ha approvato una Memoria recante indirizzi relativi a un *"Piano per il reperimento di aree ed edifici da utilizzare per l'housing sociale e altre finalità di interesse pubblico"*.

Nello specifico, tale Memoria ha affermato la necessità e l'urgenza di procedere, *"anche attraverso il ricorso a varianti urbanistiche, al reperimento di aree e edifici da destinare all'housing sociale e interventi di riqualificazione urbana, anche mediante i dispositivi giuridico-operativi previsti dal Piano casa del governo e da un nuovo PRG"*.

Con queste finalità la Memoria ha dato mandato agli Uffici Comunali dei Dipartimenti III, VI e IX, e all'Ufficio extra-dipartimentale per le politiche abitative, di procedere, sulla base delle rispettive competenze e secondo gli indirizzi dei rispettivi Assessori, a tutte le verifiche tecnico-istruttorie e giuridico-amministrative preordinate alla predisposizione di atti e provvedimenti necessari al raggiungimento degli obiettivi stabiliti dalla stessa.



In particolare, con riferimento alle difficoltà di bilancio, si provvedeva a dar corso alle verifiche necessarie richiamate al punto 1) della Memoria che prevedono *“la possibilità di acquisire le aree anche mediante la cessione compensativa di cubature edificabili, in alternativa all'esproprio”*.

Fermo restando il principio della cessione compensativa che prevede la possibilità di procedere alla acquisizione di aree a fronte della cessione dei diritti edificatori, si è ritenuto, nel caso delle suddette 32 aree, individuate con deliberazione C.C. 65/06 -- trattandosi di Piani di Zona ex lege 167/62 soggetti ad esproprio generalizzato; di commisurare detti diritti edificatori al valore dell'indennità espropriativa in precedenza determinate dall'Ufficio Espropri.

Pertanto, pur permanendo la necessità di più puntuali valutazioni, poi affidate ad un Tecnico estimatore accreditato presso l'Ufficio Unico per le Espropriazioni, occorreva accertare preventivamente l'esistenza di interesse da parte dei singoli proprietari a cedere le aree dei Piani di Zona in cambio della cessione di cubatura.

Nei casi di indisponibilità dei proprietari, il Comune si riservava di dare seguito alle procedure espropriative già avviate, senza corrispondere alcuna quota di cubatura a favore dei proprietari espropriati ai sensi dell'art. 35 comma 11 della L. 865/71.

La cubatura ceduta avrebbe comunque dato luogo alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica a prezzi o canoni convenzionati anche a credito ordinario e quindi orientata a fasce sociali più deboli, in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente per accedere all'acquisto di alloggi di edilizia economica e popolare.

Quadro Programmatico

Inizialmente i Piani di Zona avrebbero dovuto consentire la localizzazione delle seguenti volumetrie:

- 20% delle volumetrie di Piano destinate ai proprietari espropriati ad integrazione delle indennità di esproprio ;
- 30% delle volumetrie di Piano destinate all'edilizia sovvenzionata ;
- 8% circa delle volumetrie di Piano destinate all'edilizia agevolata ;
- 42% della volumetria di Piano rimanente , destinate a costituire la fase per una manovra di housing - sociale , suddividendola parte per la realizzazione di alloggi in cessione e parte per alloggi da dare in locazione a basso canone .

Successivamente con la pubblicazione dei bandi regionali di finanziamento dell'edilizia agevolata , il quadro originario si modificava , in quanto i finanziamenti destinati all'edilizia sovvenzionata non



risultavano disponibili o erogabili a breve, mentre il numero degli alloggi di edilizia agevolata finanziati dalla Regione Lazio risultava notevolmente accresciuto, rispetto alle previsioni precedenti. Tali circostanze, unite anche alla necessità di dover acquisire le aree, in mancanza di sufficienti crediti di bilancio attraverso la cessione compensativa di cubature, hanno imposto la predisposizione di varianti urbanistiche dei Piani, finalizzate alla loro densificazione, in modo da scongiurare il pericolo di perdite di parte dei finanziamenti pubblici destinati all'edilizia agevolata, e di recuperare, almeno in parte, le cubature riservate inizialmente all'edilizia sovvenzionata, e che rimane in attesa di futuri finanziamenti pubblici.

Infine l'esigenza di densificare i piani di zona è anche rafforzata dalla necessità di esaurire definitivamente il fabbisogno del II PEEP, non integralmente soddisfatto con l'approvazione degli ultimi 33 nuovi Piani di Zona, recuperando contestualmente le st/ab. perdute sui Piani di Zona B52 Palmarolina (appartente ad una precedente manovra) e sui Piani di Zona B58 Cinquina 1 e B55 Riserva Verde A, compromesse da edificazione sopravvenuta.

In conclusione la manovra di densificazione si pone l'obiettivo di reperire tutte quelle cubature necessarie per localizzare tutti i finanziamenti pubblici, per consentire la chiusura del fabbisogno del II PEEP, ed infine per all'acquisizione delle aree mediante cessione compensativa.

Adesione dei Proprietari

Per accertare la effettiva disponibilità dei proprietari, a cedere le aree in cambio di diritti edificatori, è stata istituita nell'ambito del IX Dipartimento una Commissione incaricata di contattare singolarmente i soggetti interessati per definire un quadro certo delle adesioni.

Quindi, sulla base delle adesioni ottenute, si è proceduto a definire il quadro completo di densificazione, come riportato nel prospetto che si allega.

Nel procedere alla redazione delle varianti di densificazione, per tenere conto delle osservazioni presentate dai proprietari delle aree, sono stati apportati modesti adeguamenti di perimetro dei PP.ZZ.

In particolare per il Piano di Zona D10 Monte Michelangelo 2 gli adeguamenti riguardano:

- lo stralcio di un'area su cui insiste un edificio e accessori oggetto di condono edilizio;
- la rettifica del perimetro per evitare l'abbattimento di muri di recinzione;
- l'eliminazione di un'area che si sovrappone alla scarpata dell'autostrada dei Parchi A 24;

per il Piano di Zona C33 Maglianella:

- l'adeguamento del piano alle controdeduzioni che ha comportato lo stralcio di modeste particelle;



- l'inserimento di relitti acquisiti a seguito delle osservazioni che hanno contribuito alla manovra di densificazione;
- lo stralcio di un capannone regolarmente accatastato sede di un'attività produttiva (officina meccanica) che vede l'impiego di 86 dipendenti ;

per il Piano di Zona D11 Grotte Celoni :

- la rettifica del perimetro legato all'inserimento di modesti relitti;

Conclusioni

Sulla base degli elementi esposti nel prospetto suddetto e negli allegati alle deliberazioni regionali di finanziamento, che hanno elevato da circa 2200 a 5765 il numero degli alloggi finanziati , il numero massimo degli alloggi previsti dalla densificazione dei piani è pari a 9067 ; tenendo conto che 5765 sono gli alloggi effettivamente finanziati e che il numero massimo di alloggi riservato alla proprietà è pari a 2925, restano disponibili per l'edilizia sovvenzionata 378 alloggi, il cui numero è suscettibile di aumento in quanto si prevede che parte delle aree saranno acquisite mediante esproprio , e quindi , non daranno luogo ad alcuna assegnazione. Peraltro, in alcuni casi i proprietari hanno richiesto la compensazione mediante assegnazione di cubatura non residenziale , liberando così la cubatura residenziale che potrà essere anch'essa riservata all'edilizia sovvenzionata . Sulla base del dato minimo di alloggi destinati all'edilizia sovvenzionata risultante dalle valutazioni sopra esposte , è possibile esprimere, come più sotto indicato, una previsione di spesa riguardo alla loro realizzazione :

Dati di riferimento

-- n. alloggi	378
-- n. vani equivalenti	1323
-- mc. edificabili	105810
-- mq SUL utile	33075 .

Aspetti Economici per l'Edilizia Sovvenzionata

Volendo esaminare sommariamente , la possibilità di dare attuazione agli alloggi di edilizia sovvenzionata , si riportano qui di seguito alcune sommarie valutazioni di massima.

Ipotizzando un costo di costruzione degli alloggi di circa 1.200 € /mq , il costo complessivo per l'attuazione del programma costruttivo di 378 alloggi ammonta a circa € 40.000.000,00 .

A tale somma dovrà essere aggiunto:

- il costo per gli oneri di urbanizzazione pari a $(mc. 105810 \times € 57,63) = € 6.099.559,00$;
- spese di progettazione, indagini I.V.A, etc. 8,5% del costo di costruzione , pari a € 3.4000.000,00;

Il costo complessivo potrà essere fissato in circa € 50.000.000,00

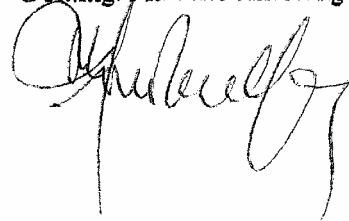
Rapportando l'importo suddetto al n. degli alloggi previsti (pari a n. 378) si ha un costo medio per alloggio di circa 132.275,00 € .

Tale alloggio ha mediamente una superficie lorda di circa 87 mq , cui corrisponde una superficie utile netta di 62 mq circa.

Sulla base dei dati esposti sarà possibile avviare una verifica delle compatibilità consentite dal Bilancio Comunale , e se necessario , iscrivere nuove partite finalizzate al conseguimento degli obiettivi minimi da raggiungere.

IL DIRETTORE

Dott.Ing. Marcello Andreangeli



Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata all'unanimità, con 31 voti favorevoli.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Aiuti, Aurigemma, Azuni, Berruti, Cassone, Ciardi, Cochi, De Priamo, Di Cosimo, Fioretti, Gasperini, Gazzellone, Gramazio, Guidi, Masino, Mennuni, Mollicone, Naccari, Orsi, Pelonzi, Piccolo, Policastro, Pomarici, Quarzo, Rocca, Rossin, Santori, Smedile, Torre, Vannini Scatoli e Zambelli.

La presente deliberazione assume il n. 2.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
M. POMARICI

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
M. SCIORILLI

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

La presente deliberazione è stata adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del
14 gennaio 2010.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....