

Protocollo RC n. 9244/10

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA
GIUNTA COMUNALE**

(SEDUTA DEL 21 LUGLIO 2010)

L'anno duemiladieci, il giorno di mercoledì ventuno del mese di luglio, alle ore 14,50, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Comunale di Roma, così composta:

1 ALEMANNI GIOVANNI.....	<i>Sindaco</i>	8 CROPI UMBERTO.....	<i>Assessore</i>
2 CUTRUFO MAURO	<i>Vice Sindaco</i>	9 DE LILLO FABIO	“
3 ANTONIOZZI ALFREDO.....	<i>Assessore</i>	10 GHERA FABRIZIO.....	“
4 BELVISO SVEVA	“	11 MARCHI SERGIO.....	“
5 BORDONI DAVIDE.....	“	12 MARSILIO LAURA.....	“
6 CAVALLARI ENRICO.....	“	13 LEO MAURIZIO.....	“
7 CORSINI MARCO	“		

Sono presenti il Vice Sindaco e gli Assessori Antoniozzi, Belviso, Bordoni, Cavallari, Croppi, De Lillo, Ghera, Marchi e Marsilio.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 231

Approvazione in linea tecnica del Progetto Preliminare delle opere di urbanizzazione, dei criteri e linee guida per le edificazioni delle Aree "F" (F1, F2, F3, F4) - Comprensorio Direzionale Pietralata (deliberazione Consiglio Comunale n. 61 del 15 luglio 2010).

Premesso che la legge 15 dicembre 1990 n. 396 indica tra gli obiettivi di preminente interesse nazionale, per l'assolvimento da parte della città di Roma del ruolo di capitale della Repubblica, la realizzazione del Sistema Direzionale Orientale e delle connesse infrastrutture, anche attraverso una riqualificazione del tessuto urbano e sociale del quadrante est della città;

Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 226/1994 è stato approvato il Programma Pluriennale per la realizzazione dello S.D.O. previsto dall'art. 8 della suddetta legge n. 396/1990;

Che con deliberazione Consiglio Comunale n. 75 del 20 aprile 1995 l'Amministrazione Comunale di Roma ha approvato il Progetto Direttore per l'attuazione dei Comprensori Direzionali Pietralata, Tiburtino, Casilino e Centocelle previsti dal Piano Regolatore vigente nel quadrante est della città;

Che per quanto riguarda l'attuazione dei singoli comprensori, il Comune di Roma ha dato priorità al comprensorio Pietralata per la sua maggiore accessibilità rispetto al sistema di mobilità su ferro, in relazione alla presenza della linea metropolitana B e della

Stazione Ferroviaria Tiburtina, destinata a trasformarsi in nodo di mobilità urbana di livello nazionale;

Che, pertanto, in attuazione del Progetto Direttore, il Comune di Roma ha predisposto il Piano Particolareggiato del Comprensorio Direzionale Pietralata, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 114 dell'11 aprile 1997 ed approvato dalla Regione Lazio con deliberazione G.R.L. n. 79 del 24 gennaio 2001, con le raccomandazioni e prescrizioni indicate nel voto n. 41712 emesso nell'adunanza del 2 marzo 2000 dal C.T.C.R. – Comitato Tecnico Consultivo Regionale;

Che il suddetto Piano Particolareggiato è stato successivamente variato con deliberazione Consiglio Comunale n. 156 del 28 settembre 2006;

Che tra le aree interne al suddetto Piano Particolareggiato, previste dalle Norme Tecniche di Attuazione all'art. 6, sono comprese quelle "residenziali di ristrutturazione urbanistica" e che tali aree "F" sono denominate F1, F2, F3 e F4 nell'elaborato 3a del Piano Particolareggiato Pietralata riguardante il piano delle aree fabbricabili e dei comparti;

Che in attuazione delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto Piano Particolareggiato, è stato elaborato il Progetto Unitario delle Aree "F" (F1, F2, F3, F4) approvato con deliberazione Giunta Comunale n. 57 del 15 febbraio 2006;

Che il Comune di Roma, ha approvato il "Piano Casa" con deliberazione Consiglio Comunale n. 23 del 1° marzo 2010;

Che con deliberazione Consiglio Comunale n. 61 del 15 luglio 2010 sono state approvate, ai sensi dell'art. 1bis della L.R.L. n. 36/1987 così come modificata ed integrata dall'art. 26 della L.R.L. n. 21 dell'11 agosto 2009, le modifiche al Piano Particolareggiato Pietralata con adeguamento del Progetto Unitario Aree "F" (F1, F2, F3, F4) del Comprensorio Direzionale Pietralata;

Che in particolare il citato "Piano Casa" all'art. 3 lettera h) ha previsto nel comparto residenziale Aree "F" del Comprensorio Direzionale Pietralata, la realizzazione di circa n. 500 alloggi da destinare in parte ad edilizia ERP ed in parte ad edilizia pubblica convenzionata su aree in assegnazione tramite bando pubblico;

Che al fine della realizzazione dell'intervento si è reso necessario elaborare il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione delle Aree "F" (F1, F2, F3, F4) consistenti nella rete di viabilità nonché delle reti di fognature separate e reti dei sottoservizi (condotti PP.SS.) e nelle OO.UU. secondarie consistenti nell'Asilo per tre sezioni ed opere a verde per zona a parco;

Che la rete di viabilità, asse centrale primario, è un tronco del II lotto del III stralcio della viabilità locale Pietralata, di cui è già redatto il progetto definitivo approvato dal Commissario Straordinario per i Mondiali di Nuoto "Roma 2009" con Decreto n. 2144/2009 del 1° febbraio 2008 di cui l'Amministrazione Comunale ha preso atto con D.D. Dipartimento XII n. 412 del 25 febbraio 2008;

Che per il citato tracciato di viabilità si sono comunque resi necessari, rispetto al succitato progetto originario approvato, alcuni adeguamenti di tracciato e di sezione stradale, includendo anche parcheggi in linea, oltrechè un diverso esito per le fognature delle acque bianche con recapito nell'Aniene e delle acque nere, da allacciare alla rete esistente, come consentito dalla ACEA ATO2;

Che per le reti PP.SS. è stata prevista, sulla viabilità in argomento, la realizzazione di appositi cavodotti in luogo del cunicolo PP.SS. del citato progetto originario in quanto di migliore gestione per come condiviso con le diverse Aziende PP.SS.;

Che, le sopra citate opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono state stimate a costi parametrici vari in complessivi Euro 6.749.000,00 esclusa I.V.A. e oneri accessori

come indicato nella tabella di seguito riportata:

Area F Comprensorio Direzionale Pietralata					
Costi di Urbanizzazioni					
Tipologia	Misurazioni		C.U.		Costo Totale
	mq	ml	€/mq	€/ml	€
Viabilità locale di nuova realizzazione (ex III Stralcio)	8.300,00		230,00		1.909.000,00
Ristrutturazione viabilità locale esistente	2.650,00		120,00		318.000,00
Fognatura primaria prevista nell'Area F annessa alla viabilità locale di nuova costruzione e di ristrutturazione		1.000,00		1.000,00	1.000.000,00
Reti cavidotti per pubblica Illuminazione		1.000,00		500,00	500.000,00
Parcheggi (P3-P4-P5-P6-P11)	4.100,00		120,00		492.000,00
Area verde pubblico - Comparti (F3 - F4)	15.600,00		50,00		780.000,00
Fontana scultorea					50.000,00
Urbanizzazione secondaria scuole e locale servizi	850,00		2.000,00		1.700.000,00
Totale lavori					6.749.000,00

Che relativamente alle opere edificazione delle Aree "F" in coerenza con quanto previsto all'art. 3 lettera h) della citata deliberazione "Piano Casa" Consiglio Comunale n.23 del 1° marzo 2010, sono stati elaborati gli schemi di zonizzazione e i planivolumetrici di dettaglio con simulazioni architettonico-funzionali, nonché è stato redatto il documento di "linee guida per la relazione del progetto definitivo" individuando per le edificazioni ERP di circa 100 alloggi e delle edificazioni di edilizia convenzionata per oltre 400 alloggi;

Relativamente a tali edificazioni è stato stimato, con costi parametrici, un importo di massima complessivo di realizzazione pari a Euro 54.953.612,00 esclusa I.V.A. e oneri accessori. Tale importo, include anche le opere di sistemazione delle aree interne alle corti fondiarie e di recinzione così come risulta dalla tabella di seguito riportata:

Area F - Comprensorio Direzionale Pietralata			
Importo complessivo opere di edificazione			
	mq (SC)	€/mq	Totale
Edilizia residenziale pubblica	6,135.36	1,000.00	6,135,360.00
Edilizia convenzionata in locazione semplice	3,973.20	1,100.00	4,370,520.00
Edilizia convenzionata in locazione con riscatto	13,582.80	1,100.00	14,941,080.00
Edilizia convenzionata in vendita	24,883.32	1,100.00	27,371,652.00
Edilizia non residenziale (commerciale+ porticato)	1,250.00	1,100.00	1,375,000.00
Sistemazione superficiale (demolizione, livellamenti e arredi) comparti edificatori pubblici	12,600.00	50.00	630,000.00
Sistemazione spazi privati ad uso pubblico	1,300.00	100.00	130,000.00
Totali	63,724.68		
TOTALE LAVORI			54,953,612.00

Che quanto sopra è stato elaborato ai fini della realizzazione da parte di un promittente assegnatario di quota parte delle Aree "F" (F1, F2, F3, F4) da individuare mediante bando ai sensi della deliberazione Consiglio Comunale n. 4/2002;

Che il suddetto Progetto Preliminare delle urbanizzazioni e l'ipotesi realizzativa e linee guida delle edificazioni delle Aree "F" (F1, F2, F3, F4) sono stati elaborati dal Gruppo di Progettazione formato da personale della U.O. Attuazione S.D.O. del Dipartimento Politiche per la Riqualficazione delle Periferie così come individuato con D.D. Dipartimento Politiche Periferie;

Che l'opera di cui trattasi sarà realizzata in aree di proprietà comunale in quanto già acquisite ai sensi del Programma Pluriennale degli espropri ex lege n. 396/1990;

Che relativamente all'esito delle acque bianche meteoriche in Aniene è stato acquisito il parere idraulico favorevole dell'ARDIS con nota prot. n. D2/2Y/03/132316 del 27 maggio 2010;

Che il Progetto Preliminare è conforme al Progetto Unitario delle Aree "F" approvato con deliberazione Giunta Comunale n. 57 del 15 febbraio 2006 e modificato con la sopraccitata deliberazione Consiglio Comunale n. 61 del 15 luglio 2010;

Che, il tempo necessario ipotizzato per la realizzazione dei lavori delle opere di urbanizzazione è di 18 mesi, è che tale realizzazione dovrà avvenire contestualmente alla realizzazione delle edificazioni per le quali è stata stimata una durata di 31 mesi decorrenti dalla consegna delle aree;

Preso atto che in data 9 luglio 2010 il Dirigente della U.O. Attuazione S.D.O. del Dipartimento Politiche per la Riqualficazione delle Periferie 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: R. Coluzzi";

Che sulla proposta in esame, è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui al comma 2 dell'art. 97 del T.U.E.L. approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;

LA GIUNTA COMUNALE

DELIBERA

per le motivazioni riportate in premessa da ritenersi qui integralmente riportate ed in attuazione dell'art. 3 lettera h) della deliberazione Consiglio Comunale n. 23 del 1° marzo 2010 – Indirizzi per il "Piano Casa" del Comune di Roma:

- di approvare in linea tecnica il Progetto Preliminare delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (viabilità, parcheggi, asilo e opere a verde) a modifica ed adeguamento del progetto originario del III stralcio di viabilità Pietralata per il solo tronco attraversante le Aree "F" (F1, F2, F3, F4) del Comprensorio Direzionale Pietralata;
- di approvare gli schemi planimetrici, le simulazioni architettoniche funzionali e le linee guida per l'attuazione delle edificazioni ERP e convenzionate da realizzare a cura ed onere dell'operatore che risulterà assegnatario della quota parte di "Aree F" da individuare mediante bando da predisporre ai sensi della deliberazione Consiglio Comunale n. 4/2002.

Il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e gli schemi delle edificazioni sono descritti nei vari elaborati, parti integranti del presente provvedimento.

Elaborati:

- A. Linee Guida architettonico/funzionali per la redazione del Progetto Definitivo d'offerta
- B. Studio di Prefattibilità Ambientale
- C. Relazione Geotecnica ed Idrogeologica supportata da indagini geognostiche (carotaggi, prove di laboratorio, ecc.) preliminari
- D. Relazione sulla Valutazione dei Rischi Archeologici
- E. Piano di Coordinamento della Sicurezza in fase di progettazione
- F. Calcolo Parametrico dei Costi delle edificazioni e delle urbanizzazioni e valutazione di massima dei costi di gestione/manutenzione
- G. Elaborati Grafici delle Ipotesi di Riferimento e delle Linee Guida

Elab. G 1.	Aree d'intervento base areofotogrammetrica	scala 1:1.000
Elab. G1.1.	Aree di intervento a carico dell'Operatore base catastale	scala 1:1.000
Elab. G1.2.	Rilievo planoaltimetrico base areofotogrammetrica	scala 1:1.000
Elab. G1.3.	Aree per opere di urbanizzazione di immediata retrocessione base areofotogrammetrica	scala 1:1.000
Elab. G2.	Prescrizioni e indicazioni morfologiche per la redazione del Progetto Definitivo base areofotogrammetrica	scala 1:1.000
Elab. G3.1a	Opere di urbanizzazione primaria a carico dell'Operatore Sottoservizi: Fognature base areofotogrammetrica Parere analisi ARDIS per esito in Aniene (prot. n. D2/2Y/03/132316 del 27 maggio 2010)	scala 1:1.000
Elab. G3.1b	Opere di urbanizzazione primaria a carico dell'Operatore Sottoservizi: Distribuzione idrica base areofotogrammetrica	scala 1:1.000
Elab. G3.1c	Opere di urbanizzazione primaria a carico dell'Operatore Sottoservizi: Illuminazione pubblica base areofotogrammetrica	scala 1:1.000
Elab. G3.1d	Opere di urbanizzazione primaria a carico dell'Operatore Sottoservizi: Distribuzione gas	

	base areofotogrammetrica	scala 1:1.000
Elab. G3.1e	Opere di urbanizzazione primaria a carico dell'Operatore Sottoservizi: Distribuzione elettrica base areofotogrammetrica	scala 1:1.000
Elab. G.3.2	Opere di urbanizzazione primaria a carico dell'Operatore Rete viaria, spazi pubblici e parcheggi base areofotogrammetrica	scala 1:1.000
Elab. G.3.3	Opere di urbanizzazione primaria a carico dell'Operatore Verde pubblico base areofotogrammetrica	scala 1:1.000
Elab. G.4	Schemi di riferimento per la progettazione delle attrezzature di servizio di livello locale	
Elab. G.5	Simulazione architettonico-funzionale (con sezioni e profili di progetto) base areofotogrammetrica	scala 1:1.000
Elab. G.6	Caratterizzazioni architettoniche	

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
M. Cutrufo

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 Comunale nella seduta del
21 luglio 2010.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....