



Determinazione Dirigenziale

N. 513 Del 24.7.2010

Oggetto:

Chiarimenti sull'applicazione delle "Linee Guida" relativa alla formazione, l'approvazione e l'attuazione della pianificazione esecutiva dei "Nuclei di Edilizia ex Abusiva da recuperare".

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio

Il Direttore
Ing. Enrico Stravato

II DIRIGENTE

PREMESSO

che il Consiglio Comunale ha approvato in data 21 dicembre 2009 la deliberazione n. 122 *"Indirizzi per il recupero urbanistico dei Nuclei di edilizia ex abusiva: modalità per la formazione, l'approvazione e l'attuazione della Pianificazione esecutiva."*;

che la Deliberazione C.C. n. 122/09 stabilisce gli indirizzi per il recupero urbanistico dei Nuclei di edilizia ex abusiva e prescrive le modalità per la formazione, l'approvazione e l'attuazione della Pianificazione esecutiva attraverso l'applicazione delle "Linee Guida" di cui alla stessa Deliberazione;

che l'approvazione della Deliberazione succitata è stata accolta positivamente dalle Associazioni della Periferia che vedono concretizzarsi un effettivo maggior impegno dell'Amministrazione Comunale verso la soluzione dei problemi dell'urbanistica legati al recupero della periferia;

che i Consorzi costituiti tra i proprietari delle aree, con l'ausilio dei relativi progettisti, hanno tempestivamente iniziato ad elaborare i progetti secondo quanto riportato nelle "Linee Guida" e stanno procedendo alacremente alla redazione dei Piani di Recupero;

che durante le riunioni della VIII Commissione Consiliare Permanente del 25/5/2010, 27/5/2010, 28/5/2010, 3/6/2010, indette per verificare lo stato della pianificazione dei nuclei di edilizia ex abusiva, sono state manifestate dai rappresentanti delle Organizzazioni della Periferia alcune perplessità circa l'applicazione delle "Linee Guida" riguardo alcuni aspetti inerenti il calcolo dei pesi insediativi; in particolare risulta di difficile comprensione il criterio di attribuzione della S.U.L. (Superficie Utile Lorda) aggiuntiva pari a 0,15 mc/mq, spettante in caso di cessione, entro due anni, delle aree pubbliche destinate dal Piano a servizi, verde, parcheggi e/o a strade, ai lotti liberi interni ai comparti soggetti a convenzione, criterio contenuto nell'art. 10 delle "Linee Guida" di cui alla Deliberazione C.C. n. 122/09;

che, all'art. 10, le "Linee Guida", al fine di incentivare la cessione delle aree pubbliche da parte dei privati, stabiliscono l'attribuzione di una S.U.L. (volumetria) aggiuntiva in relazione al tipo di lotto ed al termine temporale in cui viene sottoscritto l'atto d'obbligo per la cessione delle aree pubbliche o in cui viene effettuata la cessione delle stesse;

che, il principio della cessione delle aree pubbliche da destinare a standard di piano o a sedi stradali, in cambio di una S.U.L. (volumetria) "premiante" è stato uno degli obiettivi principali della Deliberazione in questione e che a tale obiettivo è stato aggiunto, in sede di Commissione Consiliare Urbanistica, anche quello di conseguire la effettiva disponibilità delle aree pubbliche, per permettere una realizzazione dei servizi in tempi adeguati, senza dover aspettare la realizzazione delle volumetrie private, che di norma avviene in un intervallo di tempo più lungo ed in maniera parcellizzata;

che, per le ragioni sopraindicate, nell'art. 10 delle "Linee Guida" è stato inserito il criterio di premiare con un indice di 0,15 mc/mq tutte quelle cessioni o impegni a cedere aree pubbliche, effettuati dai proprietari dei lotti liberi o parzialmente edificati entro due anni dalla data di approvazione del Piano;

che, da una lettura sommaria dell'art. 10 delle "Linee Guida" sembrerebbe che la S.U.L. (volumetria) premiante relativa alla cessione anticipata di aree pubbliche spetti solo ai lotti liberi ed ai lotti parzialmente edificati esterni ai comparti soggetti a convenzione. Appare evidente che l'area ceduta in cambio di una S.U.L. (volumetria), se fosse limitata solo ai lotti liberi esterni ai comparti soggetti a convenzione, risulterebbe parziale e di fatto il Piano non ne trarrebbe alcun giovamento, venendo a mancare, nella disponibilità pubblica, la maggior parte delle aree destinate a servizi, che sono proprio inserite nei comparti soggetti a convenzione. Quindi, per un'attuazione rapida ed efficace del Piano, non si possono escludere dal criterio di cessione anticipata, con relativo premio di S.U.L. (volumetria), i lotti liberi interni ai comparti soggetti a convenzione;

considerato inoltre che, i Piani prevedono, ad esito, una S.U.L. (volumetria) da diritto edificatorio ed una S.U.L. (volumetria) aggiuntiva relativa alle cessioni anticipate delle aree pubbliche;

che, in particolare è prevista una S.U.L. (volumetria) aggiuntiva per la cessione delle aree pubbliche da parte dei lotti edificati pari a 0,3 mc/mq se la cessione avviene entro il primo anno dalla data di approvazione del Piano ed una S.U.L. (volumetria) aggiuntiva pari a 0,15 mc/mq se la cessione avviene entro due anni sempre dalla data di approvazione del Piano;

che, oltre alla S.U.L. (volumetria) relativa alle cessioni di aree pubbliche nei lotti edificati è previsto anche un premio di S.U.L. (volumetria) per le cessioni anticipate di aree pubbliche nei lotti liberi e/o parzialmente edificati, pari a 0,15 mc/mq solo se la cessione avviene entro due anni dalla data di approvazione del Piano;

che tali S.U.L. (volumetrie) aggiuntive, essendo legate all'arbitrarietà dei singoli soggetti privati proprietari, risultano estremamente variabili e di difficile quantificazione in sede di elaborazione del Piano, determinando quindi l'impossibilità di stabilire con certezza i pesi insediativi del Piano sin dall'inizio.

Considerato inoltre che, per mero errore di trascrizione, nella tabella "Dati generali del Piano" riportata nelle "Linee Guida" alla pag. 20 (pag. 59 della Delib. C.C. n. 122/09) sono invertiti i dati relativi alla dotazione minima di standard per le S.U.L. non abitative, e non sono in conformità con quanto riportato nell'art. 15 delle Linee Guida, "*Aree pubbliche necessarie per le destinazioni non abitative*" e cioè 10 mq. di parcheggi per ogni 10 mq. di S.U.L. non abitativa e 4 mq. di verde pubblico per ogni 10 mq. di S.U.L. non abitativa.

Considerato altresì che, la lettura dell'art. 10 delle Linee Guida genera un dubbio interpretativo circa la possibilità di inserire nei comparti soggetti a convenzione anche i lotti parzialmente edificati mentre l'art. 16 delle stesse Linee Guida prevede chiaramente che solo i lotti liberi possono costituire tali comparti;

Tutto ciò premesso, per una migliore corrispondenza, facilità di lettura e coerenza con i dati del piano esecutivo ed al fine di procedere ad una più rapida istruttoria che consentirebbe di accelerare la manovra di recupero dei Nuclei di edilizia ex abusiva della periferia romana;

Visto:

la Legge Regionale n. 28 del 02.05.1980 e s.m.i.;

la Legge Regionale n. 36 del 02.07.1987 e s.m.i.;

la Deliberazione C.C. n. 92/97, di adozione del Piano delle Certezze, con l'individuazione dei perimetri dei nuclei ex abusivi da recuperare riportati in apposito elenco (toponimi) e in un allegato grafico in scala 1:50.000 (All. C1); Piano approvato con Deliberazione G.R.L. n. 856 del 10.09.2004;

la Deliberazione G.C. n. 263 del 27.01.2001, di approvazione dell'Avviso Pubblico per la formazione dei piani di recupero urbanistico dei nuclei individuati nell'allegato B;

la Deliberazione G.C. n. 38 del 29.01.2002, di modifiche al bando di cui alla Del. G.C. n. 263/01;

la Deliberazione C.C. n. 33 del 19-20.03.2003, di adozione del nuovo P.R.G. con recepimento dei perimetri dei nuclei di cui all'allegato C1 della Del. C.C. 92/97, riportati negli elaborati prescrittivi Sistemi e regole 1:10.000, costituenti perimetrazione anche ai sensi della L.R. 28/80 art. 1;

la Deliberazione G.C. n. 219 del 20.04.2004, di approvazione di ulteriori criteri integrativi per la formazione dei Piani;

la Deliberazione C.C. n. 189 del 02.08.2005, di approvazione dello schema di Accordo Procedimentale, di ulteriori criteri urbanistici e delle proposte dei Piani Preliminari, così come individuate nell'allegato E;

la Deliberazione G.C. n. 197 del 09.05.2007, di approvazione di ulteriori criteri integrativi per la formazione dei Piani di Recupero;

la Deliberazione C.C. n. 18 del 12.02.2008, di approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale, con l'individuazione definitiva dei perimetri dei nuclei di edilizia ex abusiva;

la D.G.R.L. n. 556 /07, modificata ed integrata dalla D.G.R.L. n. 1025/07, di adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale;

il D.Lgs.vo 267/2000 "Testo Unico degli Enti Locali";

la Legge n. 326 del 24 novembre 2003;

il D.P.R. 380/2001 "Testo Unico dell'Edilizia".

la Deliberazione C.C. n. 122 del 21.12.2009,;

Tutto quanto sopra premesso, considerato, visto e ritenuto:

DETERMINA

- a) Di chiarire che il premio di S.U.L. (Superficie Utile Lorda) pari a 0,15 mc/mq, spettante in caso di cessione delle aree pubbliche entro due anni dalla data di approvazione del Piano di Recupero Urbanistico, spetta anche ai proprietari dei lotti liberi interni ai comparti soggetti a convenzione destinati in tutto od in parte ad aree pubbliche. A tal fine, si evidenzia che, essendo il comparto edificatorio, di norma, un'aggregazione tra più soggetti, la cessione delle aree con destinazione pubblica deve riguardare, il totale delle aree pubbliche del singolo comparto ed i soggetti "aderenti" dovranno rappresentare almeno il 75% dell'imponibile catastale dell'intero comparto soggetto a convenzione secondo le disposizioni di legge vigenti; inoltre il totale della S.U.L. (volumetria) "premiante" deve essere suddivisa in proporzione alla loro superficie tra tutti i lotti componenti il comparto soggetto a convenzione.

Le S.U.L. (volumetrie) aggiuntive che potrebbero scaturire da cessioni anticipate, per quanto esplicitato nelle premesse, non devono essere indicate negli elaborati prescrittivi del Piano di Recupero in quanto non prevedibili in maniera certa. Resta inteso che il Piano dovrà garantire comunque:

- una dotazione di standard minimi per verde, servizi, e parcheggi non inferiore a 22 mq/ab e non superiore a 26 mq/ab., comprendendo tra gli abitanti anche quelli relativi alle S.U.L. (volumetrie) aggiuntive afferenti le cessioni anticipate delle aree pubbliche.

- il rispetto dell'indice fondiario massimo del singolo lotto e dei comparti soggetti a convenzione, che non deve essere superiore a 1,25 mc/mq, comprendendo tra le S.U.L. (volumetrie) anche quelle aggiuntive afferenti le cessioni anticipate delle aree pubbliche.
 - Il soddisfacimento dello standard minimo ed il rispetto dell'indice fondiario massimo devono essere rappresentati nell'elaborato n. 9 Relazione Tecnica, ipotizzando che tutti i lotti interessati da aree pubbliche vengano ceduti o venga sottoscritto un atto di impegno a cederli entro un anno dalla data di approvazione del piano esecutivo
- b) Di scorporare dal " diritto edificatorio abitativo e non abitativo" relativo alle tabelle allegate alla Tav.2 " Analisi dello stato di fatto" (pag. 9 delle " Linee Guida" – pag. 48 Delib. C.C. 122/09) quello relativo alle S.U.L. (volumetria) derivanti da eventuali cessioni di aree con destinazione "fondiario pubblico" (all. a)
- c) Di correggere l'errore materiale riportato nella tabella "Dati generali del Piano" delle "Linee Guida" pag. 20 (pag. 59 della Delib. n. 122/09) rendendola conforme con quanto riportato nell'art. 15 delle Linee Guida, "*Aree pubbliche necessarie per le destinazioni non abitative*" e cioè 10 mq. di parcheggi per ogni 10 mq. di S.U.L. non abitativa e 4 mq. di verde pubblico per ogni 10 mq. di S.U.L. non abitativa. (allegato b)

Il Dirigente della U.O. Città Periferica

Ing. Tonino Egidi

(Allegato a)

LOTTE PROPONENTI IL PIANO ESECUTIVO

Estremi Catastali					Condoni Edilizi					Superficie Utile Lorda				
										Esistente		Del Diritto Efficace Abitativo e Non Abitativo (*)		
Foglio	Allegato	Particella	Superficie	Reddito Dominicale		Richiedente	Domanda	Concessione in Sanatoria	Superficie Utile (S.u.)	Superficie Non Residenziale (S.n.r.)	Abitativa	Non Abitativa	da applicazione dell'indice territoriale	aggiuntiva relativa alla cessione del fondo pubblico
				Effettivo	Presunto									

n°	n°	n°	mg	€	Nominativo	Prot. n°	Data	n°	Data	mg	mg	mg	mg	mg	mg
----	----	----	----	---	------------	----------	------	----	------	----	----	----	----	----	----

[illegible]

Totals

NB (*) La S.U.L. del Diritto Edilizio, per i lotti parzialmente edificati, è quella residua al netto della S.U.L. esistente.

LOTTE NON PROPONENTI IL PIANO ESECUTIVO

Estremi Catastali						Condoni Edilizi					Superficie Utile Lorda			
Foglio	Allegato	Particella	Superficie	Reddito Dominicale		Richiedente	Domanda	Concessione in Sanatoria	Superficie Utile (S.U.)	Superficie Non Residenziale (S.N.R.)	Esistente		Del Diviso Effettivo Abitativo e Non Abitativo (*)	
				Effettivo	Presunto						Abitativa	Non Abitativa	da applicazione dell'Indice territoriale	aggiuntiva relativa alla cessione del fondario pubblico

n°	n°	n°	mg	€	Normativo	Prot. n°	Data	n°	Data	mg	mg	mg	mg	mg	mg
----	----	----	----	---	-----------	----------	------	----	------	----	----	----	----	----	----

[illegible]

Totals

N.B. 7) La S.U.L. del Diritto Edificatorio, per i lotti parzialmente edificati, è quella residua al netto della S.U.L. esistente.

SOMMANO

Estremi Catastali						Condoni Edilizi					Superficie Utile Lorda			
Foglio	Allegato	Particella	Superficie	Reddito Dominicale		Richiedente	Domanda	Concessione in Sanatoria	Superficie Utile (S.u.)	Superficie Non Residenziale (S.n.r.)	Esistente		Del Diritto Edilizio Abitativo e Non Abitativo (*)	Aggiuntiva a seguito di cessione di fondario pubblico
				Effettivo	Presunto						Abitativa	Non Abitativa		

[illegible]

Somma dei Totali

N.B. C) La SUI del Diritto Edilizio, per i lotti parzialmente edificati, è quella residua al netto della SUI esistente.

**LOTTE DI PROPRIETA' DEL
COMUNE DI ROMA O
ALTRO ENTE PUBBLICO**

Estremi Catastali			
Foglio	Allegato	Particella	Superficie

μ^k	μ^s	μ^a	mg
---------	---------	---------	----

Total

VERIFICA 75% DELL'IMPONIBILE CATASTALE	TOTALE	REDDITO DOMENICALE LOTTI PROPONENTI
	TOTALE	SOMMA DEI REDDITI DOMENICALI DEI LOTTI PROPONENTI E NON PROPONENTI

Il Dirigente
Ing. Tonino Egidi

(Allegato b)

DATI GENERALI DEL PIANO

	INTERNA	ESTERNA	TOTALE
Superficie Piano	ha.		
Densità Territoriale		ab./ha	
Abitanti Previsti		n.	

AREE FONDIARIE

ZONA DI	SUPERFICIE mq.	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. mq./mq.	ABITANTI n°
		Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.		
Conservazione						
Completamento	Esistente					
	Aggiuntivo					
Nuova Edificazione						
Nuova Edificazione Convenzionata						
TOTALE						

AREE PUBBLICHE

COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE mq.	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. mq./mq.	ABITANTI n°
		Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.		

Nuova Edificazione						
--------------------	--	--	--	--	--	--

AREE PUBBLICHE		SUPERFICIE mq.	DOTAZIONE mq./ab.	STANDARDS P.R.G.
VERDE PUBBLICO	Abitativo			8,50
	Non Abitativo		4 mq / 10 mq S.U.L.	
SERVIZI PUBBLICI				6,50
PARCHEGGIO	Abitativo			6,00
	Non Abitativo		10 mq / 10 mq S.U.L.	

TOTALE				22,00
--------	--	--	--	-------

SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE	
----------------------------	--

TABELLA RIASSUNTIVA

Superficie Mq.

Aree Fondiarie	
Aree Pubbliche	
Strade e Arredo Viario	
TOTALE	

Il Dirigente
Ing. Tenio Esoldi