

☒ S. P. Q. R.
COMUNE DI ROMA

Deliberazione n. 58

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Anno 2003

VERBALE N. 36

Seduta Pubblica del 31 marzo 2003

Presidenza : MANNINO - CIRINNA'

L'anno duemilatre, il giorno di lunedì trentuno del mese di marzo, alle ore 15, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, in seconda convocazione, ai sensi dell'art. 36, comma 3 del Regolamento, per i soli oggetti già iscritti all'ordine dei lavori della seduta del 28 marzo, sciolta per mancanza del numero legale e per i quali non si è fatto luogo a deliberazioni.

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

Assume la presidenza dell'Assemblea la Vice Presidente del Consiglio Comunale Monica CIRINNA', la quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 15,30 – la Presidente dispone che si proceda al secondo appello.

Eseguito l'appello, la Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 33 Consiglieri:

Alagna Roberto, Battaglia Giuseppe, Berliri Luigi Vittorio, Bertucci Adalberto, Carapella Giovanni, Carli Anna Maria, Casciani Carlo Umberto, Cau Giovanna, Cirinnà Monica, Cosentino Lionello, Dalia Francesco, Della Portella Ivana, De Luca Pasquale, Di Francia Silvio, Di Stefano Marco, Fayer Carlo Antonio, Galeota Saverio, Gasparri Bernardino, Giulioli Roberto, Iantosca Massimo, Lorenzin Beatrice, Lovari Gian Roberto, Madia Stefano, Marchi Sergio, Milana Riccardo, Orneli Paolo, Poselli Donatella, Prestagiovanni Bruno, Smedile Francesco, Spera Adriana, Tajani Antonio, Vizzani Giacomo e Zambelli Gianfranco.

Assenti L'on. Sindaco Walter Veltroni e i seguenti Consiglieri:

Argentin Ileana, Bafundi Gianfranco, Baldi Michele, Bartolucci Maurizio, Coratti Mirko, De Lillo Fabio, D'Erme Nunzio, Eckert Coen Franca, Failla Giuseppe, Fioretti Pierluigi, Foschi Enzo, Galloro Nicola, Ghera Fabrizio, Giansanti Luca, Laurelli Luisa, Malcotti Luca, Mannino Giuseppe, Mariani Maurizio, Marroni Umberto, Marsilio Marco, Nitiffi Luca, Panecaldo Fabrizio, Piso Vincenzo, Rizzo Gaetano, Sabbatani Schiuma Fabio, Santini Claudio e Sentinelli Patrizia.

La PRESIDENTE, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, giustifica l'assenza dei Consiglieri Eckert Coen e Panecaldo.

La stessa PRESIDENTE nomina poi, ai sensi dell'art. 18 del Regolamento, il Consigliere Fayer per l'espletamento delle funzioni di scrutatore, in sostituzione del Segretario non più in carica.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Cioffarelli Francesco e D'Alessandro Giancarlo.

(O M I S S I S)

12^a Proposta (Dec. G.C. del 28 gennaio 2003 n. 11)

Controdeduzioni alle osservazioni ed opposizioni presentate avverso la deliberazione del C.S. n. 118 del 25 maggio 2001 di adozione della Variante di P.R.G. per il recupero urbanistico della zona denominata "Massimina – Villa Paradiso" ai sensi della L.R. n. 28 del 2 maggio 1980.

Premesso che tra i nuclei di abusivismo edilizio da recuperare, i cui toponimi erano contenuti nella deliberazione C.C. n. 92 del 29 maggio 1997 di adozione della Variante al P.R.G. denominata "Piano delle Certezze", era stato individuato il nucleo 16.2 – Massimina – Villa Paradiso;

Che tra le aree comprese per l'Edilizia Residenziale Pubblica individuate con deliberazione C.C. n. 110/97 è altresì compresa l'area denominata "Massimina – Villa Paradiso";

Che l'A.C. nell'individuare le aree destinate all'edilizia residenziale pubblica nell'ambito dei nuclei edilizi non perimetrati indicati nel Piano delle Certezze, ha inteso coordinare gli interventi pubblici e privati ai fini di ottimizzare i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

Che conseguentemente si è proceduto alla elaborazione della progettazione della Variante al P.R.G. per il recupero urbanistico della zona denominata "Massimina – Villa Paradiso" in stretta connessione con l'elaborazione del progetto del piano per l'E.R.P.;

Che con deliberazione C.S. n. 118 del 25 maggio 2001 è stata adottata la Variante di P.R.G. per il recupero urbanistico della zona denominata "Massimina – Villa Paradiso";

Che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni, gli atti relativi al citato provvedimento sono stati depositati e pubblicati presso l'Albo Pretorio comunale per il periodo di 30 giorni decorrenti dal 15 ottobre 2001;

Che per il periodo suindicato e nei 30 giorni seguenti sono state presentate entro i termini n. 11 opposizioni;

Che successivamente sono state presentate n. 4 opposizioni e/o osservazioni fuori termine;

Che l'Ufficio, tenuto conto della specificità della progettazione in oggetto, destinata al recupero di una zona ex abusiva, in analogia alla procedura seguita per le controdeduzioni dei P.P. delle zone O di P.R.G., ha ritenuto opportuno prendere in considerazione anche le 4 opposizioni presentate fuori termine;

Che l'Ufficio, a seguito delle modifiche derivanti dall'accoglimento delle opposizioni e/o osservazioni ed in considerazione della natura delle stesse, non ritiene necessaria la ripubblicazione del piano;

Che gli adeguamenti resisi necessari in seguito all'esame delle opposizioni e/o osservazioni sono descritti nella relazione d'Ufficio;

Che, su incarico conferito con D.P.G.R. del Lazio n. 77 del 14 gennaio 1997, l'istruttore demaniale prof. avv. Ugo Petronio ha redatto e presentato al Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale della Regione Lazio (prot. n. 4105/F del 31 luglio 2001) l'istruttoria delle terre di uso civico dell'intero territorio del Comune di Roma;

Che, lo stesso Dipartimento Regionale, con nota prot. n. 4732 del 6 settembre 2001, ha trasmesso al Comune di Roma la suddetta istruttoria;

Che, ai sensi degli artt. 15, 16 e 30 del R.D. 26 febbraio 1928 n. 332, la documentazione relativa a tale istruttoria è stata depositata e pubblicata dal 17 ottobre al 15 novembre 2001 all'Albo Pretorio del Comune di Roma;

Che nel periodo suindicato non sono pervenute opposizioni e/o osservazioni avverso l'istruttoria demaniale pubblicata;

Che, a seguito della pubblicazione dell'istruttoria demaniale e in assenza di opposizioni e/o osservazioni presentate avverso ad essa, il Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale della Regione Lazio, con nota prot. n. 403 del 23 gennaio 2002, ha indicato la procedura che il Comune di Roma deve seguire in materia di usi civici;

Che, ai sensi della citata procedura, qualora dagli atti dell'istruttoria demaniale non risultino gravami di uso civico sui terreni interessati dalla proposta urbanistica, il Comune di Roma è tenuto a certificarne l'inesistenza con una attestazione comunale;

Che i terreni interessati dalla Variante in oggetto non risultano interessati da gravami di uso civico, come da attestazione allegata al presente provvedimento;

Che con la presente deliberazione di controdeduzioni l'Amministrazione si determina in ordine all'assetto definitivo che intende dare al nucleo;

Che nel caso in specie ricorrono i presupposti della legge regionale n. 28 del 2 maggio 1980;

Che la VII Commissione Consiliare Permanente in data 2 ottobre 2002 ha espresso sull'argomento parere favorevole consentendone l'ulteriore iter;

Vista la legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni;

Vista la legge regionale 2 maggio 1980, n. 28, modificata ed integrata con L.R. n. 27 del 28 aprile 1983 e con L.R. n. 76 del 21 maggio 1985 così come modificato dalla L.R. n. 58 del 17 dicembre 1996;

Vista la legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto l'art. 39 della legge n. 724/94;

Visto l'art. 49 del T.U.E.L.;

Vista la relazione d'Ufficio parte integrante del presente provvedimento;

Avuto presente che in data 12 dicembre 2002 il Direttore della U.O. 5 – zone "O" – del Dipartimento VI, quale responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: G. Matta";

Che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, 2° comma del D.Lgs. n. 267/2000;

IL CONSIGLIO COMUNALE

delibera di formulare le controdeduzioni, sottoriportate, alle osservazioni ed opposizioni presentate avverso la Variante di P.R.G. per il recupero urbanistico della zona denominata “Massimina – Villa Paradiso” a seguito della pubblicazione della deliberazione C.S. n. 118 del 25 maggio 2001 di adozione della progettazione in oggetto.

Le modifiche conseguenti alle controdeduzioni sono riportate negli elaborati sottoindicati facenti parte integrante del provvedimento:

- Tav. 3 Perimetro del nucleo edilizio abusivo su base catastale nell’ambito di Recupero Urbanistico – Sc. 1:2.000;
- Tav. 4 Rete viaria su base catastale – sc. 1:2.000;
- Tav. 5 Aree pubbliche su base catastale sc. 1:2.000;
- Tav. 6.1 Localizzazione delle osservazioni ed opposizioni su base catastale – sc. 1:2.000;
- Tav. 6 Zonizzazione su base catastale – sc. 1:2.000;
- Tav. 7 Quadro d’unione dell’intero ambito di recupero urbanistico – sc. 1:2.000;
- Tav. 9 Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 10 Previsione di spesa;
- Tav. 12a Elenco delle proprietà catastali soggette ad esproprio;
- Tav. 12b Elenco delle proprietà catastali soggette a convenzione.

Attestazione comunale certificante l’inesistenza di gravami di uso civico nel territorio interessato dalla Variante in oggetto.

Relazione d’ufficio.

Opposizione n. 1	Variante di recupero urbanistico Massimina Villa Paradiso	Protocollo S.G. n.784 del 25.01.02	Municipio XVI Foglio di PRG 22 N
PRESENTATORE: Picchioni Alessandro			
TITOLO: proprietario - Foglio n. 410 part. N. 2599 e 1921			

Contenuto dell'istanza:

Il richiedente, proprietario delle particelle descritte in epigrafe inserite parzialmente all'interno del perimetro del P.P., osserva che parte della sua proprietà risulta soggetta ad esproprio per la realizzazione di un allargamento stradale e di un parco pubblico. Fa presente che su tale area risulta essere realizzato un campo di calcetto, oggetto di condono edilizio. Chiede che sia eliminata la previsione a Parco Pubblico e venga inserita la destinazione a zona "Verde privato organizzato" (impianto sportivo).

Istruttoria Tecnico – Amministrativa**Si controdeduce quanto segue:**

L'opposizione non ha luogo a provvedere nella presente variante in quanto l'area è inserita nel Piano di Zona B35 Massimina – Villa Paradiso.

S.P.Q.R. - COMUNE DI ROMA – Dipartimento VI^o-U.O.n°5
Servizio 2 -"P.P. di recupero urbanistico zone O"



Opposizione n. 2	Variante di recupero urbanistico Massimina Villa Paradiso	Protocollo S.G. n.25874 del 04.12.01	Municipio XVI Foglio di PRG 22 N
PRESENTATORE: Mattia Giuseppe			
TITOLO: proprietario - Foglio n. 410 all. 864 part. N. 2343 e 8			

Contenuto dell'istanza:

Il richiedente, proprietario delle particelle descritte in epigrafe ricadenti in sottozona E/3 ma esterne al Piano di Zona B-25 bis Massimina, si oppone al Piano Particolareggiato in variante che non inserisce dette aree all'interno del perimetro. Considerato che i presupposti delle Varianti sono quelli di ricucire il tessuto edificato per evitare che tali aree rimangano senza destinazione urbanistica consona. Chiede che il proprio lotto e quello adiacente vengano inseriti all'interno del perimetro del P.P. con destinazione a zona di "Conservazione, Completamento e Nuova Edificazione".

Istruttoria Tecnico – Amministrativa**Si controdeduce quanto segue:**

L'opposizione è respinta trattandosi di un'area inserita in un ambito la cui pianificazione dovrà avvenire con un'altro strumento urbanistico che contempli il contesto abitato di zona F1 a cui i lotti del ricorrente morfologicamente appartengono.

**S.P.Q.R. - COMUNE DI ROMA – Dipartimento VI°-U.O.n°5
Servizio 2 "P.P. di recupero urbanistico O"**



Opposizione n. 3	Variante di recupero urbanistico Massimina Villa Paradiso	Protocollo S.G. n.25955 del 5.12.01	Municipio XVI Foglio di PRG 22 N
------------------	---	-------------------------------------	-------------------------------------

PRESENTATORE: Mancini Renato

TITOLO: proprietario - Foglio n. 410 all.867 part. N. 341-21-2145-2166-2167-3418-2169-2170-2171-2108-2109-2173.

Contenuto dell'istanza:

Il richiedente, proprietario delle particelle descritte in epigrafe che il P.P. ha inserito all'interno dei comprensori "I" e "L" a cui è stata attribuita una volumetria con destinazione non residenziale, si oppone a tale previsione in quanto la superficie fondiaria risulta insufficiente per realizzare la volumetria assentibile. Inoltre sono state inserite aree di altre proprietà all'interno del comprensorio "I". Chiede la ridefinizione del perimetro del comprensorio "I", l'aumento dell'area fondiaria e il cambio di destinazione d'uso dei volumi ricadenti all'interno dei comparti "I" ed "L" da "non residenziale" a "residenziale"

Istruttoria Tecnico – Amministrativa

Si controdeduce quanto segue:

L'opposizione è parzialmente accolta nel senso che viene ridefinito il perimetro del comprensorio "I" e viene modificata la destinazione d'uso dei due comprensori "I" ed "L" da "non residenziale" a "residenziale". L'area fondiaria non viene modificata e rimane quella prevista in sede di adozione del P.P.

**S.P.Q.R. - COMUNE DI ROMA – Dipartimento VI°-U.O.n°5
Servizio 2 "P.P. di recupero urbanistico zone O"**



Opposizione n. 4	Variante di recupero urbanistico Massimina Villa Paradiso	Protocollo S.G. n.787 del 25.01.02	Municipio XVI Foglio di PRG 22 N
PRESENTATORE: Fioretti Italo			
TITOLO: proprietario - Foglio n. 411 all. 485 part. n. 308- 389			

Contenuto dell'istanza:

Il richiedente, proprietario delle particelle descritte in epigrafe che il P.P. ha inserito in un comprensorio soggetto a convenzione, si oppone a tale previsione in quanto l'area risulta già edificata ed oggetto di concessione edilizia in sanatoria. Chiede che l'area di sua proprietà venga destinata a "zona di completamento residenziale".

Istruttoria Tecnico – Amministrativa**Si controdeduce quanto segue:**

L'opposizione è accolta stralciando l'area di ricorrente dal comprensorio da convenzionare, denominato "N", destinandola a zona di "Completamento residenziale".

**S.P.Q.R. - COMUNE DI ROMA – Dipartimento VI°-U.O.n°5
Servizio 2 "P.P. di recupero urbanistico zone O"**



Opposizione n. 5	Variante di recupero urbanistico Massimina Villa Paradiso	Protocollo S.G. n.26479 del 10.12.01	Municipio XVI Foglio di PRG 22 N
PRESENTATORE: Patrich Giannetti			
TITOLO: proprietario - Foglio n. 413 all. 486 part. n. 468			

Contenuto dell'istanza:
 Il richiedente, proprietario della particella decritta in epigrafe, fa presente che l'area di proprietà non risulta individuabile nel piano a causa degli avvenuti frazionamenti. Chiede la graficizzazione delle varie proprietà, in alternativa si rende disponibile a cedere gratuitamente parte del suo terreno per la realizzazione di un parcheggio pubblico a condizione che l'area di proprietà sia inserita in un comprensorio soggetto a convenzione.

Istruttoria Tecnico – Amministrativa
Si controdeduce quanto segue:
 L'opposizione è parzialmente accolta, nel senso che l'area del richiedente viene inserita in un nuovo comprensorio soggetto a convenzione denominato "O".

S.P.Q.R. - COMUNE DI ROMA – Dipartimento VI°-U.O.n°5
Servizio 2 "P.P. di recupero urbanistico zone O"



Opposizione n. 6	Variante di recupero urbanistico Massimina Villa Paradiso	Protocollo S.G. n.26684 del 11.12.01	Municipio XVI Foglio di PRG 22 N
PRESENTATORE: Rufo Umberto			
TITOLO: proprietario - Foglio n. 411 all. 485part. n. 57 e 385			

Contenuto dell'istanza:
 Il richiedente, proprietario delle particelle descritte in epigrafe esterne al P.P., si oppone a tale perimetrazione in quanto detta area è compresa tra il nucleo abusivo Massimina - Villa Paradiso, un albergo e un'area militare edificata ed è prossima al Piano di Zona Massimina - Villa Paradiso. Chiede che la sua proprietà venga inserita nel presente P.P. con la previsione di comprensorio soggetto a convenzione con una volumetria residenziale. In alternativa, essendo l'area compromessa da edifici oggetto di condono edilizio per una cubatura pari a oltre 12.000 mc., chiede che i lotti di proprietà vengano comunque inseriti nel perimetro del nucleo con destinazione a zona di Conservazione.

Istruttoria Tecnico – Amministrativa
Si controdeduce quanto segue:
 L'opposizione è parzialmente accolta nel senso che l'area del richiedente viene inserita all'interno del perimetro del nucleo, destinando l'intera superficie parte a zona di "Conservazione residenziale", parte a parcheggio pubblico.

S.P.Q.R. - COMUNE DI ROMA – Dipartimento VI°-U.O.n°5
Servizio 2 "P.P. di recupero urbanistico zone O"



Opposizione n. 7	Variante di recupero urbanistico Massimina Villa Paradiso	Protocollo S.G. n.27100 del 14.12.01	Municipio XVI Foglio di PRG 22 N
PRESENTATORE: Gianni Ivo			
TITOLO: proprietario - Foglio n. 413 all. 486 part. n. 1046			

Contenuto dell'istanza:
 Il richiedente, proprietario della particella descritta in epigrafe che il P.P. ha inserito parzialmente all'interno del comprensorio soggetto a convenzione denominato "D", si oppone a tale previsione e chiede che venga inclusa interamente l'area di proprietà all'interno di detto comprensorio e che venga separata la volumetria di pertinenza con quella di altre proprietà.

Istruttoria Tecnico – Amministrativa
Si controdeduce quanto segue:
 L'opposizione è parzialmente accolta nel senso che l'intera superficie catastale di proprietà viene inserita all'interno del perimetro del comprensorio soggetto a convenzione. Per quanto riguarda la separazione delle volumetrie, data la configurazione del comprensorio soggetto a convenzione, la richiesta non può essere accolta.

S.P.Q.R. - COMUNE DI ROMA – Dipartimento VI^o-U.O.n°5
Servizio 2 "P.P. di recupero urbanistico zone O"



Opposizione n. 8	Variante di recupero urbanistico Massimina Villa Paradiso	Protocollo S.G. n. 27101 del 14.12.01	Municipio XVI Foglio di PRG 22 N
PRESENTATORE: Soc. Nilo S.r.l. Amm.re Orsolini Daniele			
TITOLO: proprietario - Foglio n. 413 all. 486 part. n. 298-360-361			

Contenuto dell'istanza:

Il richiedente, proprietario delle particelle descritte in epigrafe che il P.P. ha inserito parzialmente all'interno del comprensorio soggetto a convenzione denominato "D", si oppone a tale previsione e chiede che venga inclusa l'intera area di proprietà all'interno di detto comprensorio e che sia effettuata la separazione della volumetria di pertinenza con quella di altre proprietà.

Inoltre chiede la modifica dell'area destinata a viabilità e parcheggio pubblico all'interno del comprensorio e, qualora non fosse indispensabile, la stessa venga eliminata.


Istruttoria Tecnico – Amministrativa**Si controdeduce quanto segue:**

L'opposizione è parzialmente accolta nel senso che viene eliminata la viabilità interna al perimetro del comprensorio conseguentemente allo spostamento del parcheggio pubblico.

Per quanto riguarda la separazione delle volumetrie, data la conformazione del comprensorio soggetto a convenzione, la richiesta non può essere accolta.

S.P.Q.R. - COMUNE DI ROMA – Dipartimento VI°-U.O.n°5
Servizio 2 "P.P. di recupero urbanistico zone O"



Opposizione n. 9	Variante di recupero urbanistico Massimina Villa Paradiso	Protocollo S.G. n.27093 del 14.12.01	Municipio XVI Foglio di PRG 22 N
PRESENTATORE: Bisenti Giuliano			
TITOLO: proprietario - Foglio n. 410 all. 865 part. n. 2205			

Contenuto dell'istanza:

Il richiedente, proprietario della particella descritta in epigrafe inserita e poi esclusa dal P.d.Z. B25 bis Massimina, fa presente che detto lotto si trova a ridosso di un nucleo già edificato e consolidato. Chiede l'inserimento all'interno del perimetro del P.P.

Istruttoria Tecnico – Amministrativa**Si controdeduce quanto segue:**

L'opposizione è respinta trattandosi di un'area inserita in un ambito la cui pianificazione dovrà avvenire con un'altro strumento urbanistico che contempli il contesto abitato di zona F1 a cui i lotti del ricorrente morfologicamente appartengono.

S.P.Q.R. - COMUNE DI ROMA – Dipartimento VI^o-U.O.n°5
Servizio 2 “P.P. di recupero urbanistico zone O”



Opposizione n. 10	Variante di recupero urbanistico Massimina Villa Paradiso	Protocollo S.G. n.27094 del 14.12.01	Municipio XVI Foglio di PRG 22 N
PRESENTATORE: Re Fiore			
TITOLO: proprietario - Foglio n. 410 all. 865 part. n. 70 – 2204-2206			

Contenuto dell'istanza:

Il richiedente, proprietario delle particelle descritte in epigrafe inserite e poi escluse dal P.d.Z. B25 bis Massimina, fa presente che detti lotti si trovano a ridosso di un nucleo già edificato e consolidato. Chiede l'inserimento all'interno del perimetro del P.P.

Istruttoria Tecnico – Amministrativa**Si controdeduce quanto segue:**

L'opposizione è respinta trattandosi di un'area inserita in un ambito la cui pianificazione dovrà avvenire con un'altro strumento urbanistico che contempra il contesto abitato di zona F1 a cui i lotti del ricorrente morfologicamente appartengono.

**S.P.Q.R. - COMUNE DI ROMA – Dipartimento VI°-U.O.n°5
Servizio 2 “P.P. di recupero urbanistico zone O”**



Opposizione n. 11	Variante di recupero urbanistico Massimina Villa Paradiso	Protocollo S.G. n.27093 del 14.12.01	Municipio XVI Foglio di PRG 22 N
PRESENTATORE: Bisenti Federico			
TITOLO: proprietario - Foglio n. 410 all. 865 part. n. 70 – 2181			

Contenuto dell'istanza:
 Il richiedente, proprietario delle particelle descritte in epigrafe inserite e poi escluse dal P.d.Z. B25 bis Massimina, fa presente che detti lotti si trovano a ridosso di un nucleo già edificato e consolidato. Chiede l'inserimento all'interno del perimetro del P.P.

Istruttoria Tecnico – Amministrativa
Si controdeduce quanto segue:
 L'opposizione è respinta trattandosi di un'area inserita in un ambito la cui pianificazione dovrà avvenire con un'altro strumento urbanistico che contempli il contesto abitato di zona FI a cui i lotti del ricorrente morfologicamente appartengono.

S.P.Q.R. - COMUNE DI ROMA – Dipartimento VI°-U.O.n°5
Servizio 2 “P.P. di recupero urbanistico zone O”



Opposizione n. 1 F.T.	Variante di recupero urbanistico Massimina Villa Paradiso	Protocollo S.G. n.2015 del 20.02.02	Municipio XVI Foglio di PRG 22 N
PRESENTATORE: Saglioccolo Annunziata			
TITOLO: proprietario - Foglio n. 411 part. n. 471-472			

Contenuto dell'istanza:

La richiedente, proprietaria delle particelle descritte in epigrafe che il P.P. ha inserito all'interno del comprensorio soggetto a convenzione denominato "N", si oppone alle previsioni del Piano Particolareggiato in quanto il comprensorio è di difficile attuazione per i numerosi proprietari inclusi. Chiede che venga ridefinito il perimetro del comprensorio, con la creazione di nuovi comprensori riguardanti le aree di proprietà e di conseguenza una redistribuzione della superficie fondiaria e pubblica.

Istruttoria Tecnico – Amministrativa**Si controdeduce quanto segue:**

L'opposizione è parzialmente accolta nel senso che si stralcia dal comprensorio convenzionato denominato "N" l'area di proprietà della richiedente destinandola parte a zona di "Nuova Edificazione" e parte a parcheggio pubblico.

S.P.Q.R. - COMUNE DI ROMA – Dipartimento VI°-U.O.n°5
Servizio 2 "P.P. di recupero urbanistico zone O"



Opposizione n. 2 F.T.	Variante di recupero urbanistico Massimina Villa Paradiso	Protocollo S.G. n.4691 del 27.02.02	Municipio XVI Foglio di PRG 22 N
PRESENTATORE: Hamidovic Zarif e Hamidovic Esed			
TITOLO: proprietario - Foglio n. 410 all. 867 part. n. 1932			

Contenuto dell'istanza:

I richiedenti, proprietari della particella descritta in epigrafe che il P.P. ha destinato a "Verde Pubblico", si oppongono a tale previsione in quanto sul terreno insiste un manufatto che rappresenta l'unica abitazione della famiglia. Chiede, pertanto, che venga variata la destinazione del terreno, in alternativa, che gli venga assegnata un'altra area dove poter realizzare la propria abitazione.

Istruttoria Tecnico – Amministrativa**Si controdeduce quanto segue:**

L'opposizione è respinta in quanto il principio informatore della variante prevede "Verde Pubblico" nella zona di rispetto della ferrovia Roma-Pisa. L'area esprime comunque una cubatura che potrà essere rilocalizzata su altre aree all'interno del P.P. in cambio della cessione gratuita dell'area prevista pubblica.

**S.P.Q.R. - COMUNE DI ROMA – Dipartimento VI°-U.O.n°5
Servizio 2 "P.P. di recupero urbanistico zone O"**



Opposizione n. 3 F.T.	Variante di recupero urbanistico Massimina – Villa Paradiso	Protocollo S.G. n.12802 del 03.06.02	Municipio XVI Foglio di PRG 22 N
PRESENTATORE: Alfei Angelo ed altri			
TITOLO: proprietario - Foglio n. 413 part. n. 971-972			

Contenuto dell'istanza:

I richiedenti, proprietari delle particelle descritte in epigrafe che il P.P. ha inserito nel comprensorio soggetto a convenzione denominato "B", si oppone a tale previsione in quanto lo stesso è di difficile attuazione per i numerosi proprietari inseriti. Chiedono lo stralcio del proprio lotto dal comprensorio e che lo stesso venga destinato a zona di "Nuova edificazione residenziale". Fanno presente, inoltre, che all'interno del perimetro del comprensorio e sulle aree confinanti ci sono manufatti che di fatto comprometterebbero l'attuazione dello stesso.

Istruttoria Tecnico – Amministrativa**Si controdeduce quanto segue:**

L'opposizione è parzialmente accolta nel senso che viene stralciata dal comprensorio convenzionato denominato "B" l'area del richiedente destinandola parte a zona di "Nuova Edificazione" e parte a parcheggio pubblico.

**S.P.Q.R. - COMUNE DI ROMA – Dipartimento VI°-U.O.n°5
Servizio 2 "P.P. di recupero urbanistico zone O"**



Opposizione n. 4 F.T.	Variante di recupero urbanistico Massimina Villa Paradiso	Protocollo Dip. VI n. 8667 del 09.07.02	Municipio XVI Foglio di PRG 22 N
-----------------------	---	---	-------------------------------------

PRESENTATORE: Investimenti Immobiliari "98 S.r.l.

TITOLO: proprietario - Foglio n. 413 all. 488 part. n°74-323-124-319-306-316-307-315-138-211-1206

Contenuto dell'istanza:

La richiedente Società, proprietaria delle particelle descritte in epigrafe parzialmente inserite all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato, si oppone a tale previsione e chiede l'inserimento dei terreni di proprietà all'interno del perimetro del P.P.. Dichiaro di essere disponibile alla cessione di aree con destinazione pubblica e che le tipologie edilizie siano coerenti con quelle dei fabbricati esistenti in zona. La scrivente Società chiede, inoltre, la formazione di un comprensorio in cui siano inserite solo aree di sua proprietà.

Istruttoria Tecnico – Amministrativa

Si controdeduce quanto segue:

Premesso che i lotti di proprietà della ricorrente inseriti nel perimetro del Piano Particolareggiato ricadono all'interno del comprensorio soggetto a convenzione denominato "B", l'opposizione è parzialmente accolta nel senso che si stralcia dal comprensorio medesimo l'area della richiedente con la creazione di un nuovo comprensorio soggetto a convenzione denominato "B1" relativo ai lotti di proprietà inseriti all'interno del perimetro del P.P..

**S.P.Q.R. - COMUNE DI ROMA – Dipartimento VI°-U.O.n°5
Servizio m2 "P.P. di recupero urbanistico zone O"**



RELAZIONE D'UFFICIO
VARIANTE URBANISTICA DEL NUCLEO "MASSIMINA VILLA PARADISO"

La zona oggetto dell'intervento è situata nel settore ovest della città subito all'esterno del G.R.A. ed è compresa in un ambito insediativo consolidato che si estende a Nord dal Km. 13 della SS. Via Aurelia ed è delimitato ad Ovest da Via Ildebrando della Giovanna ed a Est da Via Casal Lumbroso.

In questo quadrante la strumentazione urbanistica attuativa prevede due nuclei abusivi spontaneamente sorti già perimetrati (le zone "O" di Massimina A e Massimina B) i cui piani particolareggiati sono stati di recente definitivamente approvati dal Consiglio Comunale ed il piano di Zona B 25 - Massimina in fase di completamento.

Più precisamente l'ambito della zona oggetto dell'intervento della variante è per la maggior parte all'interno del Comprensorio "Consorzio Villa Paradiso" situato a Sud dell'intero insediamento tra la zona "O" di Massimina B e la linea ferroviaria Roma-Pisa.

In merito alla viabilità, Via di Casal Lumbroso che rappresenta l'unico collegamento viario con la città, ha un calibro decisamente insufficiente per sopportare i livelli di traffico generati dagli insediamenti con momenti di grave congestione e pericolosità soprattutto nelle ore di punta dovuti all'uso della strada come percorso alternativo per accedere alla Via Aurelia e/o al G.R.A.. Inoltre, visto l'allargamento di Via Ildebrando della Giovanna e l'inizio dei lavori di allargamento di Via di Casal Lumbroso, appare opportuno realizzare al più presto un collegamento Est-Ovest con andamento radiale parallelo alla ferrovia coincidente in parte con l'attuale tracciato di Via G. Solari per risolvere parte dei problemi di dell'intero settore di Massimina.

L'intera area di "Massimina - Villa Paradiso" si configura come sistema di vuoti. In tali vuoti si intende realizzare piccoli ma attrezzati nuclei abitativi collegati fra loro e con il resto del nucleo edilizio abusivo da un telaio di strade, la maggior parte esistenti e quindi utilizzabili, grazie soltanto ad interventi di adeguamento.

L'ambiente fisico di questo ambito si presenta come una porzione di territorio orograficamente accidentato, caratterizzato da una dorsale centrale su cui insiste la maggior parte dell'edificato; la frattura con il piano di zona B25 in fase di completamento è accentuata dalla presenza del tracciato della linea ferroviaria che forma una barriera fisica dividendo in due l'intero insediamento.

Al comprensorio "Villa Paradiso" vi si accede da Via di Casal Lumbroso alla quale a sua volta si accede sia dalla Via Aurelia (km. 13) sia dal G.R.A. (Pescaccio - uscita 33). La principale via d'ingresso è Via Gioele Solari che inizia da Via di Casal Lumbroso, costeggia la linea ferroviaria e come quest'ultima ha direzione radiale rispetto alla linea del G.R.A.. La strada attualmente è l'unico collegamento viario che partendo da via Casal Lumbroso collega, sovrappassando la linea ferroviaria sopraccitata, l'insediamento maggiore (quello a Nord costituito da Massimina A, il piano di zona B25, la zone F1 di P.R.G. ed alcuni residui di zone agricole di fatto antropizzate) con l'insediamento minore più a Sud.

L'A.C. ha individuato, in un apposito elenco nella Variante Generale denominata "Piano delle Certezze", adottata con deliberazione del C.C. n. 92 del 29 maggio 1997 (allegato C) e controdedotta con deliberazione del C.C. n. 176 del 9 novembre 2000 (allegato C1), n. 79 toponimi di nuclei di edilizia abusiva il cui carattere di urbanità rende necessario, in via prioritaria, un intervento di recupero urbanistico.

Per ciascuno di questi nuclei, per dare risposte immediate ed alternative all'abusivismo edilizio, l'A.C. ha attivato, pubblicando un bando di autorecupero (deliberazione di G.C. n. 165 del 26.01.2001 e successive modifiche ed integrazioni), un processo che ha come obiettivo la messa a punto di specifici strumenti di intervento con piani di recupero attuativi e/o piani integrati, che potranno essere di iniziativa privata sostenuti anche da risorse locali finalizzati alla dotazione di standard urbanistici ed alla riconnessione dei singoli nuclei con il territorio circostante.

Tra questi 79 toponimi di nuclei di costruzioni abusive residenziali sanate od in corso di sanatoria, ai sensi dell'art. 2 comma 54 legge n. 662/96, è individuato il nucleo 16.2 – "Massimina Villa Paradiso".

L'Amministrazione Comunale inoltre, con deliberazione del C.C. n. 110 del 4 luglio 1997, ha individuato nell'ambito di Massimina Villa Paradiso aree destinate all'Edilizia Residenziale Pubblica che con le aree del nucleo edilizio abusivo circostante intende coordinare interventi pubblici e privati ai fini di ottimizzare i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per quanto sopra esposto, anticipando il processo di recupero già avviato per i toponimi, si è proceduto alla elaborazione del progetto del piano per l'E.R.P. congiuntamente alla variante del nucleo che permetterà l'attuazione immediata, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/80, delle previsioni concernenti il recupero urbanistico del nucleo abusivo in questione.

In sede di pianificazione urbanistica attuativa sono stati individuati due ambiti di progettazione:

uno costituito dalla perimetrazione delle aree destinate all'E.R.P.;

il secondo ambito tiene conto della rimanente superficie pari a Ha 55,20 destinato alla variante per il recupero del nucleo edilizio abusivo con n. 2.555 stanze a completamento (comprese le n. 1.596 circa già esistenti) e con una densità di 46 ab/ha.

In attuazione di questi strumenti, sia nei comprensori soggetti a convenzione del nucleo edilizio abusivo che nel Piano E.R.P. i proprietari si impegneranno a cedere gratuitamente le aree pubbliche ed in cambio di tale cessione acquisiscono diritti edificatori da esercitare in apposite zone di nuova edificazione attraverso la realizzazione di volumi e tipologie prefissate nello strumento attuativo. Nel nucleo edilizio abusivo le aree da cedere sono quelle previste pubbliche dallo strumento attuativo, mentre nel Piano per l'E.R.P. le aree da cedere sono tutte quelle necessarie alla realizzazione dell'insediamento di Edilizia Residenziale Pubblica, comprensiva di aree fondiarie e di aree pubbliche.

Per quanto riguarda il recupero urbanistico del nucleo abusivo, con deliberazione del Commissario Straordinario n. 118 del 25.05.2001 è stata adottata la variante di recupero del nucleo.

In seguito alla pubblicazione della variante stessa, sono state presentate n. 11 opposizioni ed osservazioni nei termini di legge e n. 4 F.T. opposizioni ed osservazioni fuori termine.

In sede di pianificazione si è quindi cercato di promuovere l'integrazione funzionale dei tessuti edilizi sorti spontaneamente con le viabilità principali previste pubbliche e con le aree per i servizi, il verde ed i parcheggi pubblici.

Gli obiettivi principali della variante del nucleo sono stati i seguenti:

- Ristrutturazione dell'attuale insediamento in un organismo urbano funzionalmente più attrezzato e collegato con la rete delle infrastrutture e degli insediamenti adiacenti ;
- Ristrutturazione ed adeguamento della rete viaria esistente con la ricucitura della rete locale;
- Riqualificazione urbana con individuazione delle aree per i servizi, il verde ed i parcheggi pubblici, al fine di soddisfare lo standard urbanistico minimo previsto nella misura di 19,50 mq/ab, oltre i parcheggi pubblici afferenti le cubature non residenziali e commerciali.

Esse sono così ripartite:

AREE PUBBLICHE	SUPERFICIE mq	DOTAZIONE mq/ab	STANDARDS P.R.G. mq/ab
VERDE	46.643	18,26	9,00
SERVIZI	17.102	6,69	6,50
PARCHEGGI R.	10.219	4,00	4,00
N.R.	7.460	0,4 mq/mq	
TOTALE	81.424	28,95	19,50

Nella variante sono stati individuati n. 14 comprensori soggetti a convenzione. Le aree in oggetto sono state ubicate in modo di distribuire in maniera equilibrata le cubature private e quelle a destinazione pubblica.

L'elevato numero dei comprensori soggetti a convenzione, consente l'acquisizione gratuita da parte dell'A.C. di una consistente parte di aree pubbliche e permette la realizzazione, anche da parte dei proprietari, di una notevole quantità di opere di urbanizzazione sul territorio in tempi brevi. I comprensori, che hanno trovato la sostanziale approvazione dei proprietari delle aree e degli immobili, potranno costituire l'innescò del processo di riqualificazione e recupero del nucleo.

I comprensori soggetti a convenzione consentiranno oltre che l'acquisizione gratuita da parte dell'A.C. delle aree previste pubbliche, la salvaguardia, con meno consumo di territorio, delle aree più a ridosso della campagna romana.

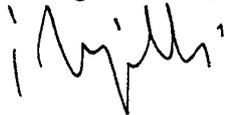
Il quadro delle controdeduzioni alle osservazioni ed opposizioni presentate avverso la pubblicazione della Variante adottata è il seguente:

<i>Accolte</i>	1 + - F.T.
<i>Parz. accolte</i>	5 + 3 F.T.
<i>Respinte</i>	4 + 1 F.T.
<i>Non provvedere</i>	1 + - F.T.
SOMMANO	11 + 4 F.T.

L' Ufficio ritiene che per le modifiche apportate a seguito dell'accoglimento di opposizioni ed osservazioni, di più precise e puntuali verifiche ed infine in considerazione della natura delle stesse non sia necessaria la ripubblicazione della variante di recupero.

Con la presente deliberazione di controdeduzioni alle opposizioni ed osservazioni, ai sensi dell'art. 4, 6 e 9 della L.R. n. 28/80 e successive modificazioni, l'Amministrazione Comunale si determina in ordine all'assetto definitivo che intende dare alla variante di cui sopra.

L' INGEGNERE
Dr. Ing. Tonino Egiddi



IL DIRIGENTE
Dr. Ing. Giancarlo Matta



La PRESIDENTE invita il Consiglio alla votazione, con procedimento elettronico, della surriportata proposta di deliberazione.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, la Presidente, con l'assistenza del Segretario e dello scrutatore, dichiara che la proposta risulta approvata all'unanimità con 34 voti favorevoli.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Argentin, Bartolucci, Battaglia, Berliri, Carapella, Carli, Cau, Cirinnà, Coratti, Cosentino, Dalia, De Luca, Della Portella, Di Francia, Failla, Foschi, Galeota, Galloro, Gasparri, Giulioli, Laurelli, Lovari, Madia, Marchi, Marsilio, Milana, Orneli, Poselli, Prestagiovanni, Santini, Sentinelli, Smedile, Spera e Zambelli.

La presente deliberazione assume il n. 58.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
G. MANNINO – M. CIRINNA'

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
31 marzo 2003.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....