

*Da pubblicare
in Rendiconto di
Pubblicazione*

☒ S. P. Q. R.
COMUNE DI ROMA

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI ADOTTATE DAL COMMISSARIO
STRAORDINARIO CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

L'anno duemilauno, il giorno di venerdì venticinque del mese di maggio, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, il dott. Enzo Mosino – nominato Commissario Straordinario con decreto del Presidente della Repubblica del 30 gennaio 2001 – ha adottato, con l'assistenza del sottoscritto Segretario Generale dott. Vincenzo Gagliani Caputo, le seguenti deliberazioni:

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 118

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 con memoria di Giunta del 16 aprile 1996 il fenomeno dell'abusivismo non perimetrato è stato quantificato nella sua complessità e generalità e classificato in cinque tipologie urbanistiche:

- a) piani isolati residui della vecchia variante delle zone "O", poi stralciati dalla deliberazione di approvazione G.R.L. n. 4777/83 ed oramai edificati all'80% con una densità media attuale di 80 ab/ha;
- b) zone adiacenti alle zone "O" in continuità con esse, edificate al 50% con densità 40-50 ab/ha;
- c) zone autonome con densità ed assetto già urbano, edificate al 50% con densità 40-60 ab/ha;
- d) zone autonome con densità inferiore e situazione semiurbana edificate al 30-40% con densità comprese tra 0 e 30 ab/ha;
- e) zona a bassa densità costituenti insiemi rurali sparsi;

Che a partire da una rilettura e riclassificazione di tali tipologie, l'Amministrazione Comunale ha individuato quei nuclei di edilizia abusiva il cui carattere di urbanità rende necessario, in via prioritaria, un intervento di recupero urbanistico;

Che l'individuazione di questi nuclei (n. 76) costituisce parte integrante della Variante Generale denominata "Piano delle Certezze" adottata con deliberazione del C.C. n. 92 del 29 maggio 1997 e controdedotta con deliberazione C.C. n. 176 del 9 novembre 2000;

Che in tale Piano delle Certezze è contenuto un apposito elenco (allegato C1) in cui sono riportati i toponimi dei nuclei da recuperare;

Che tra questi nuclei di costruzioni abusive residenziali sanate od in corso di sanatoria, ai sensi dell'art. 2 comma 54 legge n. 662/96, al numero progressivo 38 è individuato il nucleo 16.2 – "Massimina Villa Paradiso";

Che tale nucleo interessa aree destinate dal P.R.G. vigente a zona H2;

Che per questi nuclei, l'Amministrazione Comunale pubblicherà un bando di autorecupero che ha come obiettivo la messa a punto di specifici strumenti attuativi di intervento, che potranno essere di iniziativa privata sostenuti anche da risorse locali, la dotazione di standard urbanistici e la riconnessione dei singoli nuclei con il territorio circostante;

Che occorre accelerare le procedure di definizione di tali nuclei per dare risposte immediate ed alternative all'abusivismo edilizio;

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

Che il Piano di Zona B35 - Massimina Villa Paradiso è stato adottato con deliberazione del C.C. n. 51 del 2 aprile 1998;

Che ad oggi il Piano di Zona B35 - Massimina Villa Paradiso adottato, di cui sopra, non ha avuto nessuna attivazione e il Dipartimento alle Politiche del Territorio d'intesa con il Dipartimento alle Politiche dei Lavori Pubblici e Manutenzione Urbana reputano opportuno inserire il piano per l'E.R.P. all'interno di uno strumento urbanistico più ampio volto a favorirne l'integrazione con i tessuti edilizi spontanei esistenti proponendo quindi lo strumento urbanistico esecutivo per il recupero urbanistico della borgata congiuntamente all'intervento per l'E.R.P. secondo le linee guida già esaminate favorevolmente dal Consiglio Comunale per gli ambiti di Piana del Sole e Stagni di Ostia;

Che quindi nell'intero ambito di recupero urbanistico è ricompreso sia il nucleo da recuperare che il P.d.Z. B35;

Che, conseguentemente; in ragione della stretta connessione tra l'intervento per l'E.R.P. e la pianificazione urbanistica volta alla riqualificazione del suo contesto, è stato elaborato il progetto di variante al P.R.G. per il recupero urbanistico della zona denominata "Massimina Villa Paradiso" di cui alla presente deliberazione, redatta in scala 1:2.000 ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/80 e successive modifiche ed integrazioni;

Che l'Amministrazione Comunale nell'individuare le aree destinate all'Edilizia Residenziale Pubblica nei 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 la localizzazione dell'intervento per l'E.R.P., interpretando le politiche abitative fondate sull'edilizia economica e popolare non già come strumenti esclusivamente preposti al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, che pure rappresenta obiettivo di primaria importanza, quanto come "occasione" per realizzare "luoghi con carattere di centralità" all'interno di una borgata priva di servizi pubblici essenziali, costituisce, quindi, impulso ad attuare interventi tesi al riassetto ed alla riqualificazione della borgata stessa;

Che in considerazione di quanto sopra esposto si è proceduto alla elaborazione del progetto del piano per l'E.R.P. Massimina Villa Paradiso congiuntamente alla progettazione della variante che permetterà l'attuazione immediata delle previsioni concernenti il recupero urbanistico del nucleo abusivo in questione;

Che detto progetto di variante è stato redatto con metodologie omogenee a quelle utilizzate per i Piani Particolareggiati delle zone "O" e che, pertanto, oltre a prevedere le aree pubbliche necessarie agli standard di legge, prevede zone edificate sature, zone edificate da completare e zone di nuova edificazione ad attuazione diretta e contempla la formazione di comprensori e/o consorzi da realizzare in ambiti da sottoporre a convenzione;

Che in datti ambiti i consorziati, previa cessione delle aree pubbliche, acquisiscono diritti edificatori da esercitare in zone di nuova edificazione, sempre interna ai comprensori, attraverso la realizzazione di consistenze e parametri prefissati nel progetto di variante;

Che, in questo modo, l'Amministrazione Comunale non dovrà corrispondere l'indennità di esproprio ai proprietari interessati ed acquisisce gratuitamente le aree pubbliche interne ai comprensori soggetti a convenzione;

Che si può procedere quindi all'adozione della Variante al P.R.G. per il recupero urbanistico della zona denominata "Massimina Villa Paradiso", redatta ai sensi degli artt. 4, 6 e 9 della L.R. n. 28 del 2 maggio 1980 con la modifica delle destinazioni delle aree interessate da zona H2 a zona O;

Che al recupero urbanistico è legato anche il recupero edilizio e quindi la possibilità di ristrutturare l'esistente e completare con il nuovo, attivando le risorse della piccola industria edilizia e dell'artigianato locale, creando occasioni e posti di lavoro;

Che occorre riservare all'interno delle aree destinate a servizi pubblici non meno di 500 mq. per servizi alla prima infanzia;

Che con il piano ACEA sono state realizzate le reti di fognatura e con il consorzio delle opere a scomputo l'Amministrazione Comunale sta realizzando le reti idriche;

Che l'Italgas ha già completato le reti di sua competenza;

Che, ai sensi dell'art. 3 della legge R.L. n. 1/86, modificato dall'art. 6 della legge R.L. n. 59/95, i Comuni redigono gli strumenti urbanistici sulla base di un'accurata analisi del territorio che viene approvata in sede di adozione dello strumento urbanistico, la cui documentazione è integrata da apposita attestazione comunale sull'eventuale esistenza di gravami di uso civico;

Che sono in fase di attivazione da parte del competente Ufficio dell'Amministrazione Comunale le procedure per il conferimento dell'incarico al perito demaniale iscritto all'Albo Regionale per l'esecuzione dell'analisi territoriale per le aree di cui trattasi;

Che, al fine di accelerare l'adozione del presente progetto di variante ritenuto urgente, come già detto, per limitare il fenomeno dell'abusivismo edilizio, si ritiene opportuno differire l'approvazione dell'analisi del territorio alla successiva deliberazione di controdeduzioni alle eventuali opposizioni e/o osservazioni che potranno essere presentate avverso il presente provvedimento in seguito alla sua pubblicazione;

Che, pertanto, nel deliberare le controdeduzioni alle opposizioni e/o osservazioni, il Consiglio Comunale provvederà non solo all'approvazione della suddetta analisi territoriale, ma anche ad integrare la documentazione della presente variante con l'attestazione sull'eventuale esistenza di usi civici, il tutto in osservanza del citato art. 3 della legge R.L. n. 1/86 e prima dell'invio degli atti alla Regione Lazio per la necessaria approvazione della variante stessa;

Che, comunque, allo stato attuale, non risulta agli atti dell'Amministrazione Comunale che sulle aree di cui alla presente deliberazione gravino vincoli di usi civici;

Che le finalità dell'intervento sono descritte nella Relazione Tecnica alla quale si fa espresso riferimento;

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

Vista la legge regionale 13 maggio 1980, n. 28 modificata ed integrata con legge regionale 28 aprile 1983 n. 27, con legge regionale 21 maggio 1985, n. 76 e con L.R. n. 58 del 17 dicembre 1996;

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni;

Visto l'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (T.U.E.L.);

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

Visto l'art. 97 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (T.U.E.L.);

Avuto presente che in data 27 gennaio 2001 il Dirigente della U.O. n. 3 del Dipartimento VI – Servizio Complesso “P.P. di recupero zone O”, 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 Dirigente

F.to: D. Modigliani”;

Che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all’art. 97 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (T.U.E.L.);

Atteso che la proposta in data 14 maggio 2001 è stata trasmessa, ai sensi dell’art. 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, al Presidente del Municipio di Roma XVI per l’espressione del parere da parte del Consiglio del Municipio entro il termine di 20 giorni stabilito dal Commissario Straordinario data l’urgenza di provvedere;

Che, con deliberazione in atti n. 8 del 21 maggio 2001 il Consiglio del Municipio di Roma XVI ha espresso alla unanimità parere favorevole sulla proposta in argomento;

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

con i poteri del Consiglio Comunale delibera di adottare la Variante al P.R.G. per il recupero urbanistico della zona denominata “Massimina Villa Paradiso”, di cui ai sottoelencati elaborati facenti parte integrante del presente provvedimento:

- | | |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tav. A | Stralcio di P.R.G. – Foglio di P.R.G. 22 N sc. 1:10.000; |
| Tav. B | Variante di P.R.G. – Foglio di P.R.G. 22 N sc. 1:10.000; |
| Tav. 1 | Individuazione dell’area di intervento, principali destinazioni del P.R.G. vigente, connessioni con il territorio e inquadramento vincolistico del territorio – sc. 1:10.000; |
| Tav. 2 | Analisi dello stato di fatto: consistenza edilizia – sc. 1:2.000; |
| 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 – base catastale – sc. 1:2.000; |
| Tav. 6 | Zonizzazione – base catastale – sc. 1:2.000; |
| Tav. 7 | Quadro d’unione dell’intero ambito di recupero urbanistico – zonizzazione su base catastale – sc. 1:2.000; |
| Tav. 8 | Relazione tecnica; |
| Tav. 9 | Norme tecniche di attuazione; |
| Tav. 10 | Previsione di spesa; |
| Tav. 11 | Relazione geologica – dott. Theo Huber; |

- Tav. 12.a Elenco delle proprietà catastali vincolate soggette ad esproprio
F. 410 all. 866-867 da pag. 1 a pag. 36
F. 411 all. 485 da pag. 37 a pag. 45
F. 413 all. 486-488 da pag. 46 a pag. 107
- Tav. 12.b Elenco delle proprietà catastali vincolate soggette a convenzione
F. 410 all. 866-867 da pag. 1 a pag. 35
F. 411 all. 485 da pag. 36 a pag. 45
F. 413 all. 486-488 da pag. 46 a pag. 62

Infine il Commissario, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.

(O M I S S I S)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
E. MOSINO

IL SEGRETARIO GENERALE
V. GAGLIANI CAPUTO

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal 10/10/2001
al e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata in data **25 maggio 2001**.
Dal Campidoglio, li 4 GIU. 2001

p. IL SEGRETARIO GENERALE

