

Protocollo RC n. 10892/09

Deliberazione n. 1

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 143ª proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento degli emendamenti:

143ª Proposta (Dec. G.C. del 7 ottobre 2009 n. 77)

Varianti di PRG ai Piani di Zona n. C34 (Casal 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) 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 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 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 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, a seguito di una verifica effettuata di concerto con il Dipartimento VI, sono state individuate n. 33 aree idonee per le successive adozioni 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
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 CastelVerde) 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. 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. (ad esclusione del Piano di Zona A10 Dragoncello 2, le cui aree risultano già di proprietà comunale) 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 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., commisurata all'indennità di esproprio secondo i criteri indicati nella relazione prot. Dipartimento IX n. 48788 del 17 luglio 2009, allegata al presente provvedimento;

Che, conseguentemente, da parte dei proprietari interessati, sono stati sottoscritti gli atti di impegno alla cessione delle aree in cambio di diritti edificatori, atti peraltro condizionati all'approvazione delle varianti di densificazione;

Considerato, inoltre, 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 del G.R.L. n. 980 del 29 novembre 2007, nonché i Piani di Zona B58 (Cinquina 1) e 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 urbanistiche in oggetto, sono state anche recepite le osservazioni formulate dalla Regione Lazio nella deliberazione di approvazione del Piano di Zona B65 Infernetto Ovest, il cui perimetro si sovrapponeva all'adiacente ATO I 40 e che, pertanto, ha dovuto essere riprogettato, ed 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 alla manovra di densificazione;

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, pertanto, per le finalità sopra esposte, 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.: C34 (Casal Monastero 2), C35 (Casal Monastero 3), A11 (Via Lucrezia Romana), B61 (Tragliatella 2), B62 (Tragliatella 3), B63 (Pian Saccoccia 2), B69 (Monte Stallonara 2), A10 (Dragoncello 2), B65 (Infernetto Ovest), A8 (Casilino), prevedendo un aumento della densità territoriale nei singoli piani conseguita attraverso l'aumento del numero dei piani degli edifici, ciò anche al fine di non modificare l'impostazione urbanistica generale dei piani stessi;

Che tali varianti 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 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 3 agosto 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 V, VI, X, XIII, XV e XIX per l'espressione del parere da parte del relativo Consiglio;

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

Che il Consiglio del Municipio XV ha espresso parere contrario;

Che i Consigli dei Municipi VI, X e XIX ha espresso parere favorevole con le seguenti richieste e/o osservazioni:

Municipio VI:

1. che le cubature previste dal Piano di Zona A8 rappresentino uno stralcio delle previsioni edificatorie di cui al Piano Particolareggiato SDO-Casilino di futura progettazione ed approvazione;
2. tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le opere a scomputo dovranno essere realizzate prima della costruzione dei fabbricati in argomento;
3. tutti i fabbricati realizzati nel Piano di Zona A8 dovranno tenere presenti i canoni della bioedilizia così come da accordo stilato con l'Università “La Sapienza” relativo al disciplinare architettonico;

4. dovranno essere definite preventivamente le modalità di gestione degli spazi di uso pubblico e aree verdi onde consentirne la manutenzione, la cura e il mantenimento delle stesse;
5. le cubature da realizzare siano spalmate in quattro corpi di fabbrica non in asse tra loro e architettonicamente omogenei, suddivisi secondo il Quadro Programmatico nella sua localizzazione (20% destinate ai proprietari espropriati [un fabbricato a sestante] – 38% destinate all’edilizia sovvenzionata e all’edilizia agevolata, 40% destinate housing-sociale);
6. garantire che la realizzazione dell’edilizia destinata all’housing-sociale sia contestuale se non anticipata da quella delle due fasce della sovvenzionata ed agevolata e quella di proprietà dei soggetti espropriati, con atti d’obbligo vincolanti alla realizzazione, collaudo e consegna contestuale di tutti i fabbricati senza precedenza alcuna;
7. siano realizzati i box pertinenziali sotto i fabbricati;
8. sia prevista la realizzazione di n. 2 campi sportivi uno di calcetto ed uno polivalente, comprensivi di volumi di servizio;
9. la realizzazione di un’area Baby, con strutture di conforto, da affidare con bando di gestione per la manutenzione e la cura di tutti gli spazi verdi, compresi quelli sportivi;
10. che vengano forniti al Municipio gli elaborati progettuali preliminari di tutti gli interventi prima della loro approvazione ed esecuzione, al fine di riacquisire il parere di gradimento;

Municipio X:

si ritiene indispensabile che gli importi relativi agli oneri concessori vengano utilizzati esclusivamente per la risoluzione dei nodi della viabilità del quadrante urbano, a tutt’oggi rimasti irrisolti, in particolare il collegamento con il GRA (cd. “Riccio”) in parte già finanziato con gli oneri del Piano di Zona “Osteria del Curato 2” e la realizzazione del tracciato sostitutivo di Via Capannelle facente parte del Lotto Funzionale 2 (Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000 – deliberazione Consiglio Comunale n. 161/2003);

Municipio XIX:

per quanto concerne i P.Z. Tagliatella 2 bis e B62 Tragliatella 3 bis

- A) il potenziamento del depuratore previsto a servizio del toponimo la cui area è attualmente in fase di esproprio;
- B) la realizzazione di servizi alla persona quali Asilo nido, Scuola dell’Infanzia e Scuola elementare;
- C) un adeguato sistema di illuminazione pubblica dei 2 P.Z.;
- D) l’adeguamento del sistema viario, interno al toponimo, a servizio dei 2 P.Z.;

per quanto concerne il P.Z. B63 Pian Saccoccia

- A) la realizzazione di servizi alla persona quali Asilo nido, Scuola dell’Infanzia e Scuola elementare;
- B) un adeguato impianto di depurazione fognaria;
- C) la realizzazione ed il completamento del sistema viario del P.Z. stesso;

D) un adeguato sistema di illuminazione pubblica del P.Z.;

Che il Consiglio del Municipio XIII ha espresso parere contrario sul P.Z. B65 Infernetto Ovest Bis in quanto anche se l'intervento è a ridosso della struttura della Guardia di Finanza ed è unito alla stessa dall'ambito di trasformazione Urbana 140, appesantirebbe la viabilità della zona e che la maggior parte del traffico si andrebbe ed immettere sulla Via Torcegno e di qui, tramite vie interne al quartiere, confluirebbe sulla già collassata Via Cristoforo Colombo;

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 VI:

1. la richiesta non viene accolta in quanto le cubature previste dal Piano di Zona A8 risultano già stralciate dalle previsioni edificatorie di cui al PP SDO Casilino;
2. la richiesta non viene accolta in quanto uno degli obiettivi perseguiti nella fase attuativa dei Piani di Zona è la contestuale realizzazione delle OO.UU. con la realizzazione delle cubature previste;
3. la richiesta non viene accolta in quanto così come previsto nel codice di progettazione redatto in concorso con l'Università degli Studi "La Sapienza", gli interventi edilizi saranno realizzati con criteri eco-compatibili;
4. la richiesta non viene accolta in quanto in sede di progettazione delle OO.UU. si provvederà a dotare i progetti delle aree a verde di un manuale da osservare per gli interventi;
5. la richiesta non viene accolta in quanto L cubature in sede di progettazione edilizia potranno essere realizzate in più edifici a seconda delle assegnazioni che seguiranno;
6. la richiesta non viene accolta in quanto la pianificazione attuativa dell'edilizia potrà essere concordata nella fase realizzativa considerando i suggerimenti proposti dal Municipio;
7. la richiesta non viene accolta in quanto i box pertinenziali sono previsti nell'edilizia sia convenzionata che agevolata e potranno essere localizzati sotto i fabbricati;
8. la richiesta non viene accolta in quanto le aree sportive e le aree baby potranno essere realizzate nelle aree verdi di progetto;
9. il Municipio sarà coinvolto nell'approvazione dei progetti come previsto dalla normativa L. n. 241/1990;

Municipio X:

si prende atto di quanto richiesto al fine dell'utilizzazione degli oneri concessori per il completamento della viabilità;

Municipio XIX:

si prende atto di quanto richiesto in considerazione del fatto che, nella fase attuativa dei Piani 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 della illuminazione pubblica;

Municipio XIII:

l'osservazione non viene accolta in quanto la viabilità di Piano Regolatore Generale prevede allargamenti e potenziamenti di tutta la viabilità nelle aree circostanti completandone le connessioni con le viabilità esistenti;

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: C34 (Casal Monastero 2), C35 (Casal Monastero 3), A11 (Via Lucrezia Romana), B61 (Tragliatella 2), B62 (Tragliatella 3), B63 (Pian Saccoccia 2), B69 (Monte Stallonara 2), A10 (Dragoncello 2), B65 (Infernetto Ovest), A8 (Casilino), 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: C34 (Casal Monastero 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 aerofotogrammetria	rapp. 1:2.000
Elaborato A –	Relazione Illustrativa	
Elaborato B –	Norme Tecniche di Attuazione	
Elaborato E –	Elenco delle proprietà catastali	

Piano di Zona: C35 (Casal Monastero 3)

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 aerofotogrammetria	rapp. 1:2.000
Elaborato A –	Relazione Illustrativa	
Elaborato B –	Norme Tecniche di Attuazione	
Elaborato E –	Elenco delle proprietà catastali	

Piano di Zona: A11 (Via Lucrezia Romana)

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 aerofotogrammetria	rapp. 1:2.000
Elaborato A –	Relazione Illustrativa	
Elaborato B –	Norme Tecniche di Attuazione	
Elaborato E –	Elenco delle proprietà catastali	

Piano di Zona: B61 (Tragliatella 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 aerofotogrammetria	rapp. 1:2.000
Elaborato A –	Relazione Illustrativa	
Elaborato B –	Norme Tecniche di Attuazione	
Elaborato E –	Elenco delle proprietà catastali	

Piano di Zona: B62 (Tragliatella 3)

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 aerofotogrammetria	rapp. 1:2.000
Elaborato A –	Relazione Illustrativa	
Elaborato B –	Norme Tecniche di Attuazione	
Elaborato E –	Elenco delle proprietà catastali	

Piano di Zona: B63 (Pian Saccoccia 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 aerofotogrammetria	rapp. 1:2.000

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

Piano di Zona: B69 (Monte Stallonara 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
aerofotogrammetria rapp. 1:2.000
- Elaborato A – Relazione Illustrativa
- Elaborato B – Norme Tecniche di Attuazione
- Elaborato E – Elenco delle proprietà catastali

Piano di Zona: A10 (Dragoncello 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
aerofotogrammetria rapp. 1:2.000
- Elaborato A – Relazione Illustrativa
- Elaborato B – Norme Tecniche di Attuazione
- Elaborato E – Elenco delle proprietà catastali

Piano di Zona: B65 (Infernetto Ovest)

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 aerofotogrammetria	rapp. 1:2.000
Elaborato A –	Relazione Illustrativa	
Elaborato B –	Norme Tecniche di Attuazione	
Elaborato E –	Elenco delle proprietà catastali	

Piano di Zona: A8 (Casilino)

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 aerofotogrammetria	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.

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. 105810x € 57,63) = € 6.099.559,00;
- spese di progettazione, indagini I.V.A., etc. 8,5% del costo di costruzione, pari a € 3.400.000,00;

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

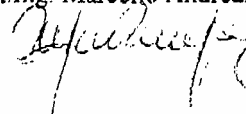
Rapportando l'importo suddetto al n. degli alloggi previsti (pari a n. 378) si ha un costo medio per alloggio di circa 132.275,00 €.

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 33 voti favorevoli.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Aiuti, Aurigemma, Berruti, Casciani, Cassone, Ciardi, Cirinnà, Cochi, Coratti, De Priamo, Di Cosimo, Fioretti, Gazzellone, Gramazio, Guidi, Marroni, Masino, Mennuni, Mollicone, Naccari, Orsi, Ozzimo, Pelonzi, Policastro, Pomarici, Quadrana, Quarzo, Rocca, Rossin, Santori, Stampete, Vannini Scatoli, Visconti e Zambelli.

La presente deliberazione assume il n. 1.

(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

.....