

## GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooo

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL \_\_\_\_\_

1 - APR. 2005

ADDI' 1 - APR. 2005

NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COSTITUITA:

|               |             |                 |                |                |           |
|---------------|-------------|-----------------|----------------|----------------|-----------|
| STORACE       | Francesco   | Presidente      | IANNARILLI     | Antonello      | Assessore |
| SIMEONI       | Giorgio     | Vice Presidente | PRESTAGIOVANNI | Bruno          | "         |
| AUGELLO       | Andrea      | Assessore       | ROBILOTTA      | Donato         | "         |
| CIARAMELLETTI | Luigi       | "               | SAPONARO       | Francesco      | "         |
| CIOCCHETTI    | Luciano     | "               | SARACENI       | Vincenzo Maria | "         |
| FORMISANO     | Anna Teresa | "               | VERZASCHI      | Marco          | "         |
| GARGANO       | Giulio      | "               |                |                |           |

ASSISTE IL SEGRETARIO Tommaso NARDINI  
 .....OMISSIS

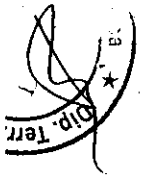
ASSENTI: FORMISANO - ROBILOTTA - VERZASCHI -

DELIBERAZIONE N. -476-

## OGGETTO:

Comune di Roma - Piano Particolareggiato per il recupero del nucleo edilizio abusivo "Massimina Villa Paradiso" in variante al PRG D.C.C. n. 118 del 25.05.2001 - Approvazione.

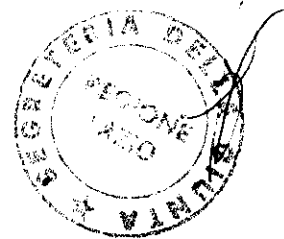




**OGGETTO:** Comune di Roma – Piano Particolareggiato per il recupero del nucleo edilizio abusivo “Massimina Villa Paradiso” in variante al PRG – D.C.C. n. 118 del 25.05.2001 – **Approvazione.**

## LA GIUNTA REGIONALE

**Su proposta dell'Assessore Urbanistica e Casa**



**VISTA** la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni;

**VISTO** il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

**VISTA** la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8;

**VISTA** la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72;

**VISTA** la legge regionale 2 maggio 1980, n. 28;

**VISTO** l'art. 16 della legge regionale 22.12.1999 recante “Norme sul Governo del Territorio”

**VISTO** il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n. 1 del 6 settembre 2002;

**PREMESSO** che il Comune di Roma è dotato di Piano Regolatore Generale denominato “Piano delle Certezze” approvato con D.G.R. n. 856 del 10/09/2004;

**VISTA** la deliberazione del commissario straordinario n. 118 del 25.05.2001 con la quale il Comune di Roma ha adottato, ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 28/80, il Piano Particolareggiato per il recupero del nucleo abusivo “Massimina Villa Paradiso” in variante al PRG;

**ATTESO** che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 15 osservazioni-opposizioni di cui 11 nei termini e 4 fuori termine, in ordine alle quali il Comune di Roma ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 58 del 31.03.2003;

**CHE** direttamente a questa Regione è pervenuta una osservazione;

**RILEVATO** che gli atti relativi alla variante in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio – Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica - sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'art. 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 82/1, reso nella seduta del 27.01.2005, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione per i motivi nel voto stesso riportati;

**VISTA** la nota n. 66051/D3/06 del 9.07.2003, con la quale la Direzione Regionale Agricoltura ha comunicato che la proposta urbanistica ricade su terreni non appartenenti al demanio civico, né gravati da diritti civici;

**VISTA** la nota n. D2/2A/08/211985 del 1.12.2004 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile Area 2A/08 “Difesa del Suolo” ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della legge n. 64/74, della L.R. 72/75 e della D.G.R. 2649/1999 a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle norme tecniche di attuazione:

- Siano rispettate le indicazioni presenti nella relazione geologica, a firma del Dott. Geol. T. Huber, ed in particolare quanto riportato a pagina 7, ovvero:
  - Per tutti gli interventi che ricadono in prossimità degli alvei dei fossi si dovrà valutare il rischio di esondabilità degli stessi;
  - Per tutti gli interventi che ricadono in prossimità degli alvei dei fossi, date le scadenti caratteristiche meccaniche dei terreni di sedime e le frequenti eteropie laterali presenti,



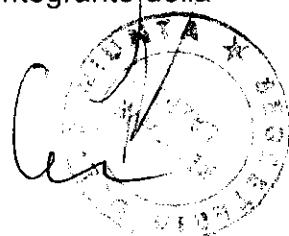
dovrà essere verificata la stabilità delle sponde tenendo in conto anche eventi meteorici intensi;

- Per le opere da realizzarsi in corrispondenza dei versanti, spesso piuttosto acclivi, sarà necessario valutare la loro stabilità in relazione alle modificazioni che vengono indotte;
- Nel caso di tagli operati sui versanti, spesso costituiti da materiali pleistocenici incoerenti, dovranno essere previste opere di regimentazione delle acque ruscellanti al fine di evitare fenomeni franosi;
- Dovranno essere evitati sbancamenti al piede dei versanti senza preventive ed adeguate indagini geofisiche;
- In fase esecutiva ogni intervento dovrà essere preceduto da indagini geologiche e geotecniche di dettaglio, con campioni presi in situ, atte a definire sui reali luoghi di imposta le caratteristiche geomeccaniche dei terreni;
- Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, ivi comprese eventuali opere di sostegno, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico;
- Le fondazioni degli edifici dovranno raggiungere in tutti i casi il substrato integro ed in nessun caso è ammesso di fondare sul materiale di riporto, utilizzato per raggiungere la quota di progetto;
- Tutto il sistema di smaltimento fognario sia collettato in pubblica fognatura;
- Siano realizzate nelle varie fasi dei lavori tutte le opere provvisorie e definitive atte a garantire la stabilità del suolo ed un'ottimale regimentazione delle acque. Siano realizzate a fronte degli scavi e dei rilevati adeguate opere di contenimento dotate di opportuni drenaggi e di sistemi di canalizzazione e di smaltimento delle acque;
- La superficie interessata ai movimenti terra sia limitata allo stretto necessario per la realizzazione dei lavori che verranno eseguiti e localizzati come da progetto presentato senza arrecare danni alla circostante vegetazione arborea ed arbustiva eventualmente presente;
- Il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi sia sistemato stabilmente sul posto in modo da non turbare l'attuale equilibrio idrogeologico e quello in esubero smaltito secondo quanto previsto dalla normativa attualmente vigente;
- Nella messa in posto dei riporti venga realizzata un'adeguata compattazione dei materiali tale da prevenire successivi fenomeni di assestamento che potrebbero compromettere la stabilità dell'opera ed il corretto deflusso delle acque superficiali;
- Tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, siano opportunamente profilate e stabilizzate;
- Dovranno essere reimpiantate tutte le piante che a seguito dei lavori si renderà necessario estirpare;
- L'interessato s'impegna a tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa all'ambiente, per ciò che attiene l'assetto idrogeologico;

Le progettazioni e le realizzazioni di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche.

**RITENUTO** di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 82/1 reso nella seduta del 27.01.2005 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **allegato A**;

**Non esperita la procedura di concertazione con le parti sociali;**



### **DELIBERA**

1. Di approvare il Piano Particolareggiato e le connesse varianti urbanistiche da zona H1, H2, E3 e G3, a zona urbanistica "O", per il recupero del nucleo abusivo "Massimina Villa Paradiso" adottata dal Comune di Roma con deliberazione consiliare n. 118 del 25.05.2001, secondo le motivazioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 82/1 nella seduta del 27.01.2005, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **allegato A** ed in conformità alle prescrizioni di cui al parere in premessa riportato.
2. Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'**allegato A** ;

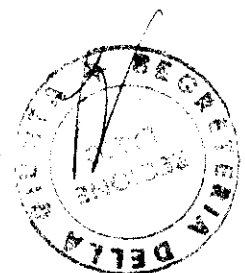
3. Il progetto è vistato dal Dirigente dell'Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nell'allegato A, nei seguenti elaborati allegati alla delibera del commissario straordinario di adozione n. 118 del 25.05.2001:

|          |  |                |
|----------|--|----------------|
| Tav. A   | Stralcio di PRG – Foglio di PRG 22 N;  | rapp. 1:10.000 |
| Tav. B   | Variante di PRG – Foglio di PRG 22 N;  | rapp. 1:10.000 |
| Tav. 1   | Individuazione dell'area di intervento, principali destinazioni del PRG vigente, Connessioni con il territorio e inquadramento vincolistico del territorio;  | rapp. 1:10.000 |
| Tav. 2   | Analisi dello stato di fatto: consistenza edilizia;  | rapp. 1:2.000  |
| Tav. 3   | Perimetro del nucleo edilizio abusivo su base catastale nell'ambito di recupero urbanistico;   | rapp. 1:2.000  |
| Tav. 4   | Rete viaria su base catastale;   | rapp. 1:2.000  |
| Tav. 5   | Aree pubbliche – base catastale;   | rapp. 1:2.000  |
| Tav. 6   | Zonizzazione – base catastale;   | rapp. 1:2.000  |
| Tav. 7   | Quadro d'unione dell'intero ambito di recupero urbanistico – zonizzazione su base catastale;   | rapp. 1:2.000  |
| Tav. 8   | Relazione tecnica;   |                |
| Tav. 9   | Norme tecniche di attuazione;  |                |
| Tav. 10  | Previsione di spesa;   |                |
| Tav. 11  | Relazione geologica a firma del Dott. T. Huber   |                |
| Tav. 12a | Elenco delle proprietà catastali soggette ad esproprio<br>Foglio 410 all. 866-867 da pag. 1 a pag. 36<br>Foglio 411 all. 485 da pag. 37 a pag. 45<br>Foglio 413 all. 486-488 da pag. 46 a pag. 107 |                |
| Tav. 12b | Elenco delle proprietà catastali soggette a convenzione<br>Foglio 410 all. 866-867 da pag. 1 a pag. 35<br>Foglio 411 all. 485 da pag. 36 a pag. 45<br>Foglio 413 all. 486-488 da pag. 46 a pag. 62 |                |

e nella delibera consiliare n. 58 del 31.03.2004, di controdeduzioni alle opposizioni/osservazioni presentate avverso la variante di che trattasi, contenente la Relazione d'Ufficio e nei seguenti elaborati allegati alla delibera stessa:

|          |  |               |
|----------|--|---------------|
| Tav. 3   | Perimetro del nucleo edilizio abusivo su base catastale nell'ambito di recupero urbanistico;   | rapp. 1:2.000 |
| Tav. 4   | Rete viaria su base catastale;   | rapp. 1:2.000 |
| Tav. 5   | Aree pubbliche – base catastale;   | rapp. 1:2.000 |
| Tav. 6.1 | Localizzazione delle osservazioni ed opposizioni base catastale;   | rapp. 1:2.000 |
| Tav. 6   | Zonizzazione – base catastale;   | rapp. 1:2.000 |
| Tav. 7   | Quadro d'unione dell'intero ambito di recupero urbanistico   | rapp. 1:2.000 |
| Tav. 9   | Norme tecniche di attuazione;  |               |
| Tav. 10  | Previsione di spesa;   |               |
| Tav. 12a | Elenco delle proprietà catastali soggette ad esproprio<br>Foglio 410 all. 867 da pag. 1 a pag. 38<br>Foglio 411 all. 485 da pag. 39 a pag. 51<br>Foglio 413 all. 486 da pag. 52 a pag. 74<br>Foglio 413 all. 488 da pag. 75 a pag. 145   |               |
| Tav. 12b | Elenco delle proprietà catastali soggette a convenzione<br>Foglio 410 all. 866 da pag. 1 a pag. 17<br>Foglio 410 all. 867 da pag. 18 a pag. 61<br>Foglio 411 all. 485 da pag. 62 a pag. 64<br>Foglio 413 all. 486 da pag. 65 a pag. 72<br>Foglio 413 all. 488 da pag. 73 a pag. 77 |               |

5 APR. 2005



Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



Z:\1998\Comuni\  
Roma\Massimina\C.R

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE  
IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

REGIONE LAZIO  
DIREZIONE REGIONALE DI GIUNTA REGIONALE

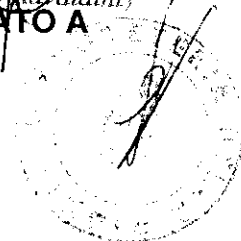
476 DEL 11/4/05

IL DIRIGENTE DELL'AREA 13 D

(Arch. Paolo Capalini)

ALLEGATO A

Comitato Regionale per il Territorio  
Voto n° 82/1 del 27 gennaio 2005



Oggetto: Legge 1150/42 - Legge Regionale n° 28/80, art. 9.  
Comune di Roma – Piano Particolareggiato del nucleo abusivo “Massimina Villa Paradiso”.  
Deliberazioni Consiglio Comunale n° 118 del 25/05/2001 e n° 58 del 31/03/2004.

## IL COMITATO

Vista la nota n° 9435 del 30/07/2003, con la quale l'Amministrazione Comunale ha trasmesso a questa Direzione Regionale la documentazione relativa al Nucleo edilizio abusivo di recupero urbanistico in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale n° 36/87.

Visto il parere espresso sull'area in questione dalla Direzione Regionale Agricoltura, con nota n° 66051/03/06 del 9/07/2003, per quanto riguarda l'eventuale gravame di usi civici ai sensi della L.R. n° 1 del 3/01/1986, certificandone l'inesistenza.

Visto il parere espresso ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74, LR 72/75 e della DGRL n° 2649 del 18/05/1999, dal Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, con nota n° D2/24/08/211985 del 1/12/2004.

## PREMESSO

Il nucleo edilizio abusivo di recupero urbanistico della zona denominata “Massimina Villa Paradiso” è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 118 del 25/05/2001 ai sensi dell'articolo n° 9 della Legge Regionale n° 28 del 2/05/1980 e s.m.i.. Gli atti allegati alla delibera sono i seguenti:

|         |   |                |
|---------|---|----------------|
| Tav. A  | Stralcio di PRG – Foglio di PRG 22 N;   | rapp. 1:10.000 |
| Tav. B  | Variante di PRG – Foglio di PRG 22 N;   | rapp. 1:10.000 |
| Tav. 1  | Individuazione dell'area di intervento, principali destinazioni del PRG vigente, Connessioni con il territorio e inquadramento vincolistico del territorio; | rapp. 1:10.000 |
| Tav. 2  | Analisi dello stato di fatto: consistenza edilizia;   | rapp. 1:2.000  |
| Tav. 3  | Perimetro del nucleo edilizio abusivo su base catastale nell'ambito di recupero urbanistico;  | rapp. 1:2.000  |
| Tav. 4  | Rete viaria su base catastale;  | rapp. 1:2.000  |
| Tav. 5  | Aree pubbliche – base catastale;  | rapp. 1:2.000  |
| Tav. 6  | Zonizzazione – base catastale;  | rapp. 1:2.000  |
| Tav. 7  | Quadro d'unione dell'intero ambito di recupero urbanistico – zonizzazione su base catastale;  | rapp. 1:2.000  |
| Tav. 8  | Relazione tecnica;  |                |
| Tav. 9  | Norme tecniche di attuazione;   |                |
| Tav. 10 | Previsione di spesa;  |                |



# REGIONE LAZIO

## DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- Tav. 11 Relazione Geologica;
- Tav. 12a Elenco delle proprietà catastali vincolate soggette ad esproprio  
Foglio 410 all. 866-867 da pag. 1 a pag. 36  
Foglio 410 all. 485 da pag. 37 a pag. 45  
Foglio 410 all. 486-488 da pag. 46 a pag. 107
- Tav. 12b Elenco delle proprietà catastali vincolate soggette a convenzione  
Foglio 410 all. 866-867 da pag. 1 a pag. 35  
Foglio 410 all. 485 da pag. 36 a pag. 45  
Foglio 410 all. 486-488 da pag. 46 a pag. 62

Durante il periodo di pubblicazione sono state presentate avverso al piano n° 11 opposizioni oltre a 4 opposizioni fuori termine. Con la delibera di controdeduzione l'Amministrazione Comunale ne ha accolta 1, ne ha parzialmente accolte 8 di cui 3 fuori termine, ne ha respinte 5 di cui 1 fuori termine ed una che non dà luogo a provvedere. L'accoglimento delle osservazioni/opposizioni non hanno variato in modo sostanziale la natura del nucleo edilizio abusivo e pertanto l'Amministrazione Comunale, con delibera n° 58 del 31/03/2001, ha controdedotto alle osservazioni/opposizioni presentate avverso la delibera di adozione.

Gli elaborati tecnici allegati, compresa la Relazione d'Ufficio che fa parte integrante della delibera di controdeduzione, sono i seguenti:

- Tav. 3 Perimetro del nucleo edilizio abusivo su base catastale nell'ambito di recupero urbanistico; rapp. 1:2.000
- Tav. 4 Rete viaria su base catastale; rapp. 1:2.000
- Tav. 5 Aree pubbliche – base catastale; rapp. 1:2.000
- Tav. 6.1 Localizzazione base catastale; rapp. 1:2.000
- Tav. 6 Zonizzazione – base catastale; rapp. 1:2.000
- Tav. 7 Quadro d'unione dell'intero ambito di recupero urbanistico – zonizzazione su base catastale; rapp. 1:2.000
- Tav. 9 Norme tecniche di attuazione;
- Tav. 10 Previsione di spesa;
- Tav. 12a Elenco delle proprietà catastali vincolate soggette ad esproprio  
Foglio 410 all. 866-867 da pag. 1 a pag. 36  
Foglio 410 all. 485 da pag. 37 a pag. 45  
Foglio 410 all. 486-488 da pag. 46 a pag. 107
- Tav. 12b Elenco delle proprietà catastali vincolate soggette a convenzione  
Foglio 410 all. 866-867 da pag. 1 a pag. 35  
Foglio 410 all. 485 da pag. 36 a pag. 45  
Foglio 410 all. 486-488 da pag. 46 a pag. 62

## STATO DI FATTO

La zona oggetto dell'intervento, che si estende per una superficie di 55,20 Ha, è situata nel settore ovest della città all'esterno del G.R.A. ed è compresa in un ambito insediativo consolidato, che si estende a Sud della SS. Via Aurelia all'altezza del Km. 13, delimitato ad Ovest da Via Ildebrando della Giovanna, a Est da Via Casal Lumbroso e a Nord dalla linea ferroviaria Roma/Pisa.

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 che divide in due l'intero insediamento.



# REGIONE LAZIO

## DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio*

La destinazione urbanistica dell'area di cui si chiede la variante è attualmente quella di zona H1 "Agro Romano" e H2 "Agro Romano Vincolato" e, in minima parte, di zona E3 "Espansione per l'edilizia economica e popolare" e zona G3 "Case con Giardino". Per tali aree è richiesta la variante urbanistica a zona "O" Recupero Urbanistico. Sull'area sussiste un vincolo paesaggistico derivante dalla presenza di un corso d'acqua pubblica denominato "Fosso di Fontignano" la cui fascia di rispetto comprende su alcune aree poste a sud di Via Gioele Solari.

In questo quadrante, la strumentazione urbanistica attuativa prevede due nuclei abusivi spontaneamente sorti già perimetrati ed approvati (le zone "O" di Massimina A e Massimina B), il piano di Zona B 25 – Massimina in fase di completamento (posto a nord della ferrovia) e la zona con destinazione F1 compresa tra Via del Casale Lumbroso e Vicolo del Casale Lumbroso con i quali la proposta va ad integrarsi sul territorio.

Il nuovo PRG, adottato dal Comune di Roma nell'ottobre del 2003, prevede nella zona a nord della ferrovia, fino alla Via Aurelia, l'insediamento della centralità di tipo urbano denominata "Massimina" all'interno della quale è prevista anche la collocazione di servizi e la realizzazione di una nuova stazione ferroviaria sulla linea Roma/Pisa (FM1), capace di rappresentare una valida alternativa al mezzo privato come vettore di trasporto verso il centro della città.

Inoltre, il nuovo insediamento va ad integrarsi con il **Piano di Zona B35 "Massimina Villa Paradiso"**, attualmente in fase di rielaborazione, che andrà ad occupare le aree tralasciate dal nucleo abusivo al fine di operare una ricucitura dell'edificato.

L'accesso al nucleo abusivo avviene principalmente attraverso il Vicolo del Casale Lumbroso che, partendo dal GRA, confluisce in Via del Casale Lumbroso, il cui tracciato arriva fino alla Via Aurelia, situazione questa che crea notevoli difficoltà di movimentazione veicolare nelle ore di punta anche a causa della ridotta sezione delle carreggiate.

La viabilità esistente si basa su Via Gioele Solari, con tracciato longitudinale, parallelo alla linea ferroviaria, rispetto alla parte nord del nucleo e su Via del Casale Lumbroso, con andamento nord/sud, su cui si impernia l'edificazione nella parte sud del nucleo.

L'edificato, dal punto di vista tipologico ed edilizio, si presenta con fabbricati prevalentemente residenziali con altezze contenute tra i due ed i quattro piani secondo il tipo edilizio a "palazzina" e a "ville e villini" ad uno o due piani con taglio medio dei lotti di circa 1.000 mq, costruiti con strutture murarie in tufo miste in muratura e cemento armato o in solo cemento armato.

## STATO FUTURO

La variante al PRG per il recupero urbanistico della zona denominata "Massimina Villa Paradiso" da destinare a zona "O" è stata adottata dal Comune di Roma, con delibera del C.C. n° 118 del 25 maggio 2001, ai sensi dell'art. 9 della LR n° 28 del 2 maggio 1980.

Il progetto di variante del nucleo Massimina Villa Paradiso è stato redatto con metodologie omogenee a quelle utilizzate per i piani particolareggiati delle zone "O" e pertanto, oltre a prevedere le aree pubbliche necessarie allo standard di legge, prevede zone edificate sature, zone edificate da completare e zone di nuova edificazione ad attuazione diretta. Inoltre contempla la formazione di comprensori e/o consorzi da realizzare in ambiti da sottoporre a convenzione.

In sede di pianificazione del nucleo abusivo Massimina Villa Paradiso l'amministrazione Comunale ha cercato di promuovere l'integrazione funzionale dei tessuti edilizi sorti spontaneamente con le viabilità principali pubbliche previste e con le aree per i servizi, il verde ed i parcheggi pubblici. L'ambito di recupero del nucleo edilizio abusivo non perimetrato si



# REGIONE LAZIO

## DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

estende per una superficie pari a Ha 55,20 dove sono previsti 2.556 abitanti (compresi i 1457 abitanti già insediati per un incremento di 1099 abitanti) con una densità territoriale di 46 ab/ha. La nuova superficie utile lorda abitabile prevista è pari a mq 64286 per un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,11 mq/mq.

Gli obiettivi principali della variante risultano pertanto 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;
- Riqualficazione 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.

Nella pianificazione attuativa dei comprensori soggetti a convenzione, è stata proposta la realizzazione di piccoli impianti insediativi, più a misura d'uomo, in grado di costituire punti di riferimento validi per una integrazione delle attività e dove l'unità di immagine è affidata alla residenza che è basata sulla scelta del tipo edilizio a "case isolate" ed a "schiera" con massimo 2 piani fuori terra e dove la varietà spaziale è ottenuta dal posizionamento dell'edificato e dalla composizione intorno a spazi consortili e pubblici che costituiranno punti di richiamo ed aggregazione sociale di tutti gli abitanti dell'intero ambito.

Per l'attuazione degli stessi comprensori soggetti a convenzione i proprietari si sono impegnati a cedere gratuitamente le aree dove sono previste le attrezzature pubbliche in cambio della acquisizione di diritti edificatori da esercitare in apposite zone di nuova edificazione attraverso la realizzazione di volumi e tipologie prefissate nello strumento attuativo.

La dotazione delle aree pubbliche per il soddisfacimento degli standard urbanistici ai sensi del DM 1444/68 risulta la seguente:

| Dati di progetto<br>Aree pubbliche |    | Superficie<br>Mq | Dotazione<br>Mq/Ab | Standard PRG<br>Mq/Ab |
|------------------------------------|----|------------------|--------------------|-----------------------|
| Verde pubblico                     |    | 46.643           | 18,25              | 9,00                  |
| Servizi                            |    | 17.102           | 6,69               | 6,50                  |
| Parcheggi                          | R  | 10.224           | 4,00               | 2,50                  |
|                                    | NR | 7.455            | 0,4 – 0,8 mq/mq    |                       |
| <b>Totale</b>                      |    | <b>81.424</b>    | <b>28,94</b>       | <b>18,00</b>          |

Lo sviluppo dei singoli comparti delle aree fondiari come approvata nella delibera di controdeduzione n° 58 del 31/03/2003 è riportata nel seguente riepilogo:

| ZONA                  | Superficie<br>mq. | VOLUME                  |                         |                | I.F.<br>medio<br>mc./mq. | Superficie<br>lorda abit.<br>Mq. | Abitanti<br>n° |
|-----------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|----------------|--------------------------|----------------------------------|----------------|
|                       |                   | Residenzia<br>le<br>mc. | Non<br>residenz.<br>mc. | Totale<br>mc.  |                          |                                  |                |
| Conservazione         | 294.930           | 116.598                 | 163.735                 | 280.333        | 0,95                     | 36.886                           | 1.457          |
| Completamento         | 55.214            | 21.870                  |                         | 21.870         | 0,40                     | 6.834                            | 273            |
| Nuova<br>edificazione | 19.257            | 10.644                  |                         | 10.644         | 0,55                     | 3.326                            | 135            |
| Nuova edif. conv.     | 70.716            | 55.265                  | 4.981                   | 60.246         | 0,85                     | 17.270                           | 691            |
| <b>TOTALE</b>         | <b>440.117</b>    | <b>204.377</b>          | <b>168.716</b>          | <b>373.093</b> |                          | <b>64.286</b>                    | <b>2.556</b>   |

CONSIDERATO





# REGIONE LAZIO

## DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio*

Nella Variante Generale denominata "Piano delle Certezze", approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione 10 settembre 2004 n° 856, l'Amministrazione Comunale ha individuato n° 79 toponimi di nuclei di edilizia abusiva il cui carattere di urbanità rende necessario, in via prioritaria, interventi di recupero urbanistico.

Per ciascuno di questi nuclei, al fine di 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 o in corso di sanatoria, è individuato il nucleo 16.2 – "Massimina Villa Paradiso". La Variante delle Certezze è stata recentemente approvata dalla Regione Lazio con lo stralcio degli stessi toponimi per la cui approvazione dovranno essere seguite, per ciascuno dei piani, le attuali norme di approvazione dei piani urbanistici in variante.

È da ricordare che nel nuovo Piano Regolatore Generale, recentemente adottato dal Comune di Roma, gran parte dei toponimi sono stati individuati con una precisa perimetrazione: il piano in questione è previsto all'interno della "Città della trasformazione" come un ambito a "pianificazione definita". Pertanto, tale individuazione è da considerare come variante generale per il recupero dei nuclei edilizi abusivi richiesta dalla legge regionale n° 28/80 all'articolo 4 secondo quanto disposto dall'articolo 1 secondo comma.

L'Amministrazione Comunale inoltre, con deliberazione del C.C. n. 110 del 4 luglio 1997, ha individuato nell'ambito territoriale di Roma aree da destinare all'Edilizia Residenziale Pubblica. Tra queste, è previsto il Piano di Zona B35 Massimina il cui perimetro va ad integrarsi con quello del nucleo edilizio abusivo. Con tale previsione l'A.C. intende coordinare interventi pubblici e privati al fine di ottimizzare i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Allo stato attuale, il Comune di Roma sta concludendo le procedure di ridefinizione del piano di edilizia economica e popolare B35 Massimina; pertanto, il nucleo abusivo verrà discusso prima di tale intervento, tenendo comunque presente che l'approvazione del nucleo stesso permetterà di dotare di ulteriori servizi pubblici il quartiere.

Si ritiene ammissibile la localizzazione di aree fondiari all'interno della fascia di rispetto di 150 metri dall'argine del fosso in quanto conforme a quanto prescritto dall'articolo 7 comma 11 della LR 24/98 per gli strumenti urbanistici di nuova formazione, vista la presenza di aree edificate contigue e l'assenza di altri beni di cui all'articolo 1 della L. 431/85 (DLvo 490/99), con la prescrizione che la nuova edificazione sia posizionata ad almeno 50 metri dall'argine dell'acqua pubblica.

In relazione alla attuazione immediata della variante ai sensi dell'articolo 9 della LR 28/80, il piano in questione è stato redatto in conformità a quanto prescritto dallo stesso articolo della norma regionale. Inoltre, la pianificazione delle aree inedificate finalizzate alla riqualificazione urbanistica rientrano nei parametri dell'articolo 6 comma 5 della LR 28/80.

Le aree pubbliche per il soddisfacimento degli standard urbanistici sono state reperite per un indice pari a 28,94 mq/ab, superiore al minimo di 18 mq/ab fissato dal D.M. n° 1444/68 e sono tali da garantire un equilibrato rapporto fra insediamento residenziale e servizi stessi.

Gli interventi sulla viabilità permettono una sufficiente mobilità all'interno del nucleo e un adeguato collegamento con le principali arterie di viabilità presenti nell'ambito territoriale.



# REGIONE LAZIO

## DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio*

Per quanto riguarda le controdeduzioni comunali alle osservazioni/opposizioni (n° 11 entro i termini e n° 4 fuori termine) presentate avverso al piano nel periodo di pubblicazione, si concorda con quanto controdedotto nella delibera del C.C. n° 58 del 31/03/2003.

Inoltre, si accolgono le istanze a firma della Società Agricola Fontignano a R.L., proprietaria del lotto distinto al NCEU di Roma al Foglio 413 particella 69, presentate sia alla scrivente struttura regionale che al Comune di Roma. Pertanto, in sede di attuazione del nucleo abusivo, l'Amministrazione Comunale dovrà tenere conto del tracciato di Via Casale Lumbroso, nel tratto a confine con la proprietà dell'istante, così come risulta graficizzato sulla tavola 2 "Analisi dello stato di fatto – Consistenza edilizia" e non del tracciato che risulta dalle tavole catastali.

### CONCLUSIONE

In relazione a quanto precedentemente esposto il Comitato è del

### PARERE

che il piano particolareggiato per il recupero del nucleo abusivo denominato "Massimina Villa Paradiso", adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 118 del 25/05/2001, sia meritevole di approvazione ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale 28/80 e s.m.i.. Pertanto il Comitato esprime altresì parere favorevole alle connesse varianti urbanistiche da zona H1, H2, E3 e G3 a zona "O" per il recupero urbanistico.

f.to Il SEGRETARIO del C.R.p.T.  
(*arch. Lucio ZOPPINI*)

f.to Il VICE PRESIDENTE del C.R.p.T.  
(*arch. Antonino BIANCO*)

