



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 23/11/2007

=====

ADDI' 23/11/2007 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	FICHERA	Daniele	Assessore
		Vice			
POMPILI	Massimo	Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MICHELANGELO	Mario	"
BATTAGLIA	Augusto	"	NIERI	Luigi	"
COPPOTELLI	Anna Salome	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
DALIA	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANGELIS	Francesco	"	ZARATTI	Filiberto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio COZZUPI

\*\*\*\*\* OMISSIONI \*\*\*\*\*

ASSENTI: COPPOTELLI - DE ANGELIS

DELIBERAZIONE N. 925

Oggetto:

Comune di Roma - X Variante Integrativa sostitutiva del II PEEP, inserimento del Piano di Zona 835 "Massimina Villa Paradiso II", in variante al P.R.G. D.C.S. n. 123 del 25.05.2001 - Approvazione.





925 23 NOV. 2007

ly

**OGGETTO:** Comune di Roma – X Variante Integrativa sostitutiva del II PEEP, inserimento del Piano di Zona B35 “Massimina Villa Paradiso II”, in variante al P.R.G.  
D.C.S. n. 123 del 25.05.2001 – **Approvazione.**

## LA GIUNTA REGIONALE

### Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

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

**VISTA** la legge 18 aprile 1962, n. 167 e s.m.i.;

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

**VISTA** la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e s.m.i.;

**VISTA** la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e s.m.i.;

**VISTA** la legge regionale 2.7.1987, n. 36;

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

**PREMESSO** che il Comune di Roma è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. 16.12.1965 e di successiva variante denominata “Piano delle Certezze” approvata con D.G.R. n. 856 del 10.09.2004;

**VISTA** la deliberazione del Commissario Straordinario n. 123 del 25.05.2001 con la quale il Comune di Roma, nell’ambito della X Variante Integrativa Sostitutiva del II PEEP, ha adottato il Piano di Zona B35 “Massimina Villa Paradiso”, in variante al vigente P.R.G.;

**ATTESO** che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, relativi al Piano di cui sopra, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 5 osservazioni-opposizioni nei termini e n. 1 osservazione-opposizione fuori detti termini;

**VISTA** la deliberazione consiliare n. 264 del 24.10.2005 con la quale il Comune di Roma ha formulato le proprie controdeduzioni in merito alle osservazioni presentate provvedendo, peraltro, con la medesima deliberazione a graficizzare, in appositi elaborati, le modifiche conseguenti all’accoglimento delle osservazioni presentate ed a rinominare il Piano di Zona in argomento da B35 Massimina Villa Paradiso a B35 “Massimina Villa Paradiso 2”;

**CONSIDERATO** che gli atti e gli elaborati relativi al Piano in questione, presentati al Dipartimento Territorio, per l’approvazione, sono stati da questo sottoposti all’esame della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.5;

**VISTA** la relazione n. 105348 del 16.11.2007, che si allega alla presente delibera quale parte integrante (All.A); con la quale la predetta Area ha espresso il parere che il Piano di Zona in variante al vigente P.R.G. da zona “H2” a zona “E3”, sia meritevole di approvazione per i motivi nella stessa riportati;



925 23 NOV. 2007 *lu*

VISTA la nota n. 14161/D3/06 del 01.02.2007 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area Usi Civici e Diritti Collettivi ha ritenuto, per quanto di propria competenza, che il Piano di che trattasi possa proseguire il suo iter amministrativo con la prescrizione di procedere all'affrancazione del gravame mediante l'applicazione della normativa prevista dalla L.R. 6/2005, qualora i terreni interessati dall'intervento dovessero risultare da atti definitivi, non ancora noti, gravati da uso civico;

VISTA la nota n. 117176 del 11.07.2007 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale all'Ambiente e cooperazione tra i popoli Area Difesa del Suolo ha espresso – ai soli fini dell'art. 89 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 parere favorevole sull'attuazione del Piano di zona B35 (Massimina Villa Paradiso II), a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. siano rispettate le indicazioni presenti nella relazione geologica, a firma del dott. Geol. Marco Spaziani;
2. in fase di progettazione attuativa, in considerazione delle conclusioni del suddetto geologo, per ogni singolo lotto dovranno essere effettuate specifiche indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione dei terreni di fondazione ed alla ottimale definizione del piano di imposta delle stesse;
3. 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;
4. le fondazioni degli edifici dovranno raggiungere in tutti i casi il substrato integro ed in nessun caso è ammesso di fondare su materiale di riporto;
5. per quanto riguarda l'area contrassegnata nella tavola 6bis del progetto di Piano PEEP, con la sigla 2 – Aree per servizi pubblici e posta a ridosso dell'ingresso occidentale della galleria FS che sottopassa la strada vicinale santa Maria Nuova, tutte le modifiche alla morfologia dei luoghi dovranno essere progettate in modo da non alterare la stabilità del versante a ridosso della linea ferroviaria; inoltre, poiché dalle foto aeree a disposizione dello scrivente ufficio (ripresa dell'aprile 2002) risulta che sulla stessa area è stato depositato un ingente quantitativo di materiale di riporto, a colmamento di un originale impluvio, dovrà essere garantito il rispetto delle prescrizioni di cui ai punti 2, 3 e 4 del presente atto;
6. in fase di progettazione attuativa, anche tenendo conto delle preesistenze residenziali e produttive all'intorno, dovrà essere preventivamente valutata la stabilità post-opera dei versanti, in relazione alle modifiche morfologiche degli stessi, conseguenti all'attuazione del piano e dovranno essere progettate adeguate opere di stabilizzazione laddove sia necessario;
7. in fase di progettazione attuativa, anche tenendo conto delle preesistenze residenziali e produttive all'intorno, dovrà essere preventivamente valutata la portata di acque bianche immessa nei ricettori idrici a seguito dell'impermeabilizzazione delle superfici comprese nel piano di zona e, laddove sia necessario, dovranno essere progettati adeguati interventi mirati a rimuovere tutte le situazioni di insufficienza idraulica;





925 23 NOV. 2007 *Qu*

8. *in fase di progettazione attuativa, anche tenendo conto delle preesistenze residenziali e produttive all'intorno, dovrà essere adeguatamente dimensionato un sistema di smaltimento in pubblica fognatura;*
9. *in fase di esecuzione dei lavori dovranno essere realizzate tutte le opere provvisorie e/o definitive atte a garantire la stabilità del suolo ed un'ottimale regimazione delle acque;*
10. *la superficie interessata ai movimenti terra sia limitata allo stretto necessario per la realizzazione dei lavori che dovranno essere eseguiti;*
11. *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;*
12. *nella messa in posto dei riporti venga realizzata un'adeguata compattazione dei materiali tale da prevenire successivi fenomeni di assestamento che possano compromettere la stabilità dell'ammasso;*
13. *tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, siano opportunamente profilate e stabilizzate con adeguate tecniche di ingegneria naturalistica, in attuazione della Deliberazione di Giunta Regionale n. 4340 del 28 maggio 1996;*
14. *dovranno essere reimpiantate tutte le piante che a seguito dei lavori si renderà necessario estirpare;*
15. *l'Ente attuatore del piano dovrà realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa dell'assetto idrogeologico delle aree comprese nel piano stesso e nelle aree contermini;*
16. *la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;*

**RITENUTO** di condividere e fare proprio il parere reso dalla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.5 con relazione n. 105348 del 16.11.2007 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **allegato A**;

**RITENUTO**, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

**ALL'UNANIMITA'**

### DELIBERA

Di approvare il Piano di Zona B35 "Massimina Villa Paradiso II" in variante al P.R.G. da zona "H2" a zona "E3", adottato dal Comune di Roma con deliberazione del Commissario Straordinario n. 123 del 25.05.2001, controdedotto con deliberazione consiliare n. 264 del 24.10.2005, secondo i motivi contenuti nella relazione n. 105348 del 16.11.2007 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.5, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **allegato A** ed in conformità alle prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'**allegato A**.



925 23 NOV. 2007 *llz*

Il progetto è vistato dal Dirigente dell'Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nell'allegato A, nei seguenti elaborati allegati alla D.C.S. n. 123 del 25.05.2001:

- Elab. 1 bis Individuazione dell'area di intervento, principali destinazioni del PRG vigente, connessioni con il territorio ed inquadramento vincolistico del territorio rapp. 1:10.000
- Elab. 2 bis Analisi Stato di fatto Consistenza Edilizia rapp. 1:2.000
- Elab. 3 bis Perimetro del piano di zona su base catastale rapp. 1:2.000
- Elab. 4 bis Sistema della mobilità su base catastale rapp. 1:2.000
- Elab. 5 bis Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Zonizzazione su base catastale rapp. 1:2.000
- Elab. 6 bis Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Regolamento per l'edificazione rapp. 1:2.000
- Elab. 7 bis Quadro d'unione dell'intero ambito di recupero urbanistico Zonizzazione su base catastale rapp. 1:2.000
- Elab. 8 bis Relazione illustrativa
- Elab. 9 bis Norme tecniche di attuazione
- Elab. 10 bis Previsione di spesa
- Elab. 11 bis Relazione geologica
- Elab. 12 bis Elenco delle proprietà catastali soggette ad esproprio.

E nei seguenti elaborati allegati alla D.C.C. n. 264 del 24.10.2005:

- Elab. 4 bis Sistema della mobilità su base catastale rapp. 1:2.000
- Elab. 5 bis Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Zonizzazione su base catastale rapp. 1:2.000
- Elab. 6 bis Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Regolamento per l'edificazione rapp. 1:2.000
- Elab. 7 bis Quadro d'unione dell'intero ambito di recupero urbanistico Zonizzazione su base catastale rapp. 1:2.000
- Elab. A bis Relazione tecnica integrativa
- Elab. 9 bis Norme tecniche di attuazione

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



Allegato A

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO  
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI





# REGIONE LAZIO

Il Dirigente dell'Area 2B.05  
(Arch. Francesco Paolo Lorito)

1

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

*Flauto*

Area 2B.5  
Urbanistica e beni paesaggistici Roma e Provincia

ALLEGATO A

ALLEG. alla DELIB. N. 925 *lu*  
DEL 23 NOV. 2007

Roma, li 16 NOV. 2007

PROT. N° 105348



**Oggetto:** Comune di ROMA – Modifica del P. d. Z. B35 Massimina Villa Paradiso II  
Deliberazione del Commissario Straordinario n° 123 del 25/05/2001  
Legge n° 167 del 8 aprile 1962 e Legge Regionale n° 36 del 8/07/1986 art. 4  
Parere urbanistico e Paesaggistico

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

L'Area Amministrativa di Supporto della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica ha trasmesso, con nota n° 105348 del 24/09/2007, la documentazione inviata dal Comune di Roma con Prot. n° 19833 del giorno 16/03/2006, acquisita in data 17/03/2006 al prot. n° 47151, la documentazione relativa al Piano di Zona in oggetto ai sensi della Legge n° 167/62 per l'approvazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale n° 36/87.

Il Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli Area Difesa del Suolo, con nota n° D2/2S/05/117176 del 11/07/2007, ha espresso parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 (art 13 L. 64/74 di cui al D.G.R.L. n° 2649/1999)

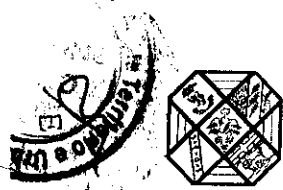
Il Dipartimento Economico e Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura, con nota n° 14161/D3/06 del 01/02/2007 ha attestato l'assenza di vincolo degli usi civici sulle aree interessate dall'intervento, confermato dal Comune di Roma che ne ha attestato l'insussistenza ai sensi dell'art.2 della L.R. 6/2005

## PREMESSO

Il Piano di Zona B35 "Massimina Villa Paradiso", compreso nella X variante integrativa sostitutiva del II PEEP, è stato adottato con deliberazione C.C. n° 51/98 ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale n° 143 del 15/02/2002.

La modifica del P.d.Z. Massimina Villa Paradiso, che assume nuova denominazione in "Massimina Villa Paradiso II", è stata adottata con deliberazione del Commissario Straordinario n°123/01 e controdedotta con deliberazione del C.C. n° 264 del 24/10/2005.

Il piano in questione, come riportato nella Tav. 5 bis allegata alla deliberazione del C.C. 264/05, è dimensionato su una superficie di 20,44 Ha per 1.345 stanze/abitanti con una densità di 66 ab/Ha; la cubatura residenziale prevista è di 107.600 mc. e quella non residenziale è di 21.520 mc.



## DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni paesaggistici Roma e Provincia

Roma, li .....

Gli atti allegati alla delibera del C.S. n°123/01 sono i seguenti:

Elab. 1 bis	Individuazione dell'area di intervento, principali destinazioni di PRG vigente, connessioni con il territorio ed inquadramento vincolistico del territorio	rapp. 1:10.000
Elab. 2 bis	Inquadramento vincolistico del territorio	rapp. 1:2.000
Elab. 3 bis	Perimetro del piano di zona su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 4 bis	Sistema della mobilità su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 5 bis	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 6 bis	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Regolamento per l'edificazione	rapp. 1:2.000
Elab. 7 bis	Quadro d'unione dell'intervento. Ambito di recupero urbanistico	rapp. 1:2.000
Elab. 8 bis	Relazione illustrativa	
Elab. 9 bis	Norme tecniche di attuazione	
Elab. 10 bis	Previsioni di spesa	
Elab. 11 bis	Relazione geologica	
Elab. 12 bis	Elenco delle proprietà catastali	

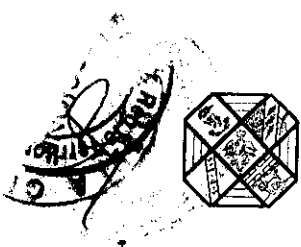
Durante il periodo di pubblicazione sono state presentate n° 6 osservazioni, di cui una pervenuta fuori tempo, avverso il piano di zona a seguito delle quali il piano è stato modificato. La delibera di controdeduzione è la n° 264 del 24/10/2005.

Gli atti allegati alla delibera del C.C. n° 264/05 sono i seguenti:

Elab. 4 bis	Sistema della mobilità su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 5 bis	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 6 bis	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Regolamento per l'edificazione	rapp. 1:2.000
Elab. 7 bis	Quadro d'unione dell'intero ambito di recupero urbanistico Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. A bis	Relazione tecnica integrativa	
Elab. 9 bis	Norme tecniche di attuazione	

### STATO ATTUALE

Il Piano di zona B35 Massimina Villa Paradiso II è situato nel settore ovest del Municipio XVI, ricade in un ambito territoriale in parte soggetto al Piano Particolareggiato - zona "O" n° 20 Massimina A-B, su un'area in prossimità di Via del Casale Lombroso parallelo alla ferrovia FM1 Roma Civitavecchia Pisa, con la presenza della fermata FS "Massimina" di futura realizzazione. L'accessibilità è garantita a sud direttamente da Via Casal Lombroso.



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni paesaggistici Roma e Provincia

Roma, li .....

Il P.d.Z. B35 Massimina Villa Paradiso è stato inserito nella X variante integrativa sostitutiva del II PEEP adottata con deliberazione C.C. n° 51/98 insieme ai P.d.Z. B36 Acilia Saline, B 37 Anagnina 2 e B34 Casale Rosso.

L'intervento ERP in oggetto è stato adottato con delibera del C.S. n° 123 del 25/05/2001, approvato, nelle more delle controdeduzioni, con deliberazione della Giunta Regionale n° 143 del 15/02/2002 nella sua primitiva dimensione ed è stato controdedotto con delibera del C.C. n° 264/05

Gli obiettivi che hanno mosso la progettazione dello strumento urbanistico in questione sono quelli di recupero urbanistico dell'ambito urbano spontaneamente edificato. Inoltre, il PdZ, così come modificato rispetto all'originale, individua soluzioni di "margine" e di "ricucitura" dell'insediamento abusivo intervenendo sulle carenze di standard sia per ubicazione che per quantificazione.

La destinazione urbanistica delle aree interessate dal Piano di Zona, secondo il PRG vigente, sono a zona E3 "Espansione riservata P.E.E.P." e a zona H2 "Agro Romano Vincolato", così come modificata dalla variante delle Certezze. Secondo il nuovo PRG, la destinazione è a "Città della Trasformazione, Ambiti a pianificazione particolareggiata definita".

Dal punto di vista paesaggistico l'area è all'interno del PTP 15/8 Valle del Tevere e così come si evince dalla tavola E1b/W non sono presenti vincoli.

Con nota n° 68628 del 14/11/07 recepita da questa Direzione con Prot. n°203235 del 15/11/07, il Comune di Roma attesta l'inesistenza di aree boscate all'interno del perimetro del Piano di Zona ai sensi dell' art. 10 comma 5 della L.R. 24/98.

## CONSIDERAZIONI

Il 2° PEEP del Comune di Roma è stato approvato con DGRL 1 dicembre 1987 n° 7387. Dalla data di approvazione del 2° PEEP pertanto stanno per scadere i 18 anni di validità della previsione (1 dicembre 2005). La Giunta Regionale del Lazio, con Decreto del Presidente della Regione Lazio n° T0609 del 24/11/2005, in accoglimento della richiesta dell'Amministrazione Comunale, ha prorogato di due anni tale validità.

Dal punto di vista urbanistico, il piano di zona può considerarsi ammissibile sia per la viabilità sia per localizzazione, interessata dal degrado che l'intervento ERP si prefigge di risolvere. Inoltre, il notevole dimensionamento degli standard all'interno del P.d.Z., che corrispondono a 44,39 Mq/Ab, evidenzia come l'intervento in oggetto intervenga a vantaggio anche degli insediamenti abitativi limitrofi realizzando gli obiettivi di recupero e di "ricucitura" del tessuto urbano che l'A.C. si era prefissa

Si concorda con le controdeduzioni comunali alle osservazioni presentate avverso la delibera di adozione del C.S. n° 123 del 25/05/2001



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni paesaggistici Roma e Provincia

Roma, li .....

PARERE

Per quanto sopra esposto si esprime parere favorevole dal punto di vista urbanistico e paesaggistico al Piano di Zona B35 "Massimina Villa Paradiso II" adottato con delibera del Commissario Straordinario n° 123 del 25/05/2001 di "Modifica del PdZ B35 Massimina Villa Paradiso", compreso nella X Variante Integrativa del II P.E.E.P, e controdedotta con deliberazione del C.C. n° 264 del 24/10/2005

In particolare si esprime parere favorevole alle varianti urbanistiche da zona "H2" a zona "E3" con le prescrizioni contenute nel parere espresso, ai sensi del D.G.R.L. n° 2649/1999, dal Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli Area Difesa del Suolo con nota n° D2/2S/05/117176 del 11/07/2007

L'istruttore

Arch. Maurizio GALIMBERTI

Il dirigente dell'Area

Arch. Francescopaolo LORITO

Il Direttore

Arch. Daniele IACOVONE

