



Protocollo RC n. 11470/12

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 18 LUGLIO 2012)

L'anno duemiladodici, il giorno di mercoledì diciotto del mese di luglio, alle ore 14,40, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 ALEMANNO GIOVANNI.....	<i>Sindaco</i>	8 FUNARI LUCIA.....	<i>Assessore</i>
2 BELVISO SVEVA.....	<i>Vice Sindaco</i>	9 GASPERINI DINO.....	“
3 AURIGEMMA ANTONIO.....	<i>Assessore</i>	10 GHERA FABRIZIO.....	“
4 BORDONI DAVIDE.....	“	11 LAMANDA CARMINE.....	“
5 CAVALLARI ENRICO.....	“	12 SENSI ROSELLA.....	“
6 CORSINI MARCO.....	“	13 VISCONTI MARCO.....	“
7 DE PALO GIANLUIGI.....	“		

Sono presenti l'On.le Sindaco e gli Assessori Aurigemma, Bordoni, Cavallari, Corsini, De Palo, Funari, Gasperini, Ghera, Lamanda, Sensi e Visconti.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 208

Approvazione della "Variante non sostanziale" ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. n. 36/1987 e ss.mm. e ii., del Piano Particolareggiato del Comprensorio Direzionale Pietralata", approvato con deliberazione G.R.L. n. 79 del 24 gennaio 2001 e deliberazione Consiglio Comunale n. 156 del 28 settembre 2006 (Variante).

Premesso che la legge 15 dicembre 1990, n. 396 indica tra gli obiettivi di preminente interesse nazionale, per l'assolvimento da parte della città di Roma del ruolo di capitale della Repubblica, la realizzazione del Sistema Direzionale Orientale e delle connesse infrastrutture, anche attraverso una riqualificazione del tessuto urbano e sociale del quadrante est della città;

Che con deliberazione Consiglio Comunale n. 226/1994 è stato approvato il programma Pluriennale per la realizzazione dello S.D.O. previsto dall'art. 8 della suddetta legge n. 396/1990;

Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 20 aprile 1995 è stato approvato il Progetto Direttore per l'attuazione dei comprensori direzionali, Pietralata-Tiburtino-Casilino-Centocelle, aventi destinazione "I" nel PRG allora vigente, quale strumento programmatico e di indirizzo per il riordino e la trasformazione del settore orientale della città;

Che, pertanto, in attuazione del Progetto Direttore, il Comune di Roma ha predisposto il Piano Particolareggiato del Comprensorio Direzionale di Pietralata,

adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 114 dell'11 luglio 1997, e approvato dalla Regione Lazio con deliberazione G.R.L. n. 79 del 24 gennaio 2001, con le raccomandazioni e prescrizioni indicate nel voto n. 417/2, emesso nell'adunanza del 2 marzo 2000 dal Comitato Tecnico Consultivo Regionale;

Che, successivamente con deliberazione Consiglio Comunale n. 156 del 28 settembre 2006 è stata approvata una variante al P.P. Pietralata in oggetto ai sensi dall'art. 1 della L.R.L. n. 36/1987;

Che per l'attuazione dello S.D.O. la L. n. 396/1990 "Interventi per Roma Capitale della Repubblica" ha definito la realizzazione del Sistema Direzionale Orientale quale intervento di preminente interesse nazionale ed ha dichiarato "ope legis" la pubblica utilità necessaria per l'avvio delle procedure espropriative;

Che la stessa legge ha previsto, per le espropriazioni dello S.D.O., un apposito "Programma Pluriennale" che si configura come uno strumento del tutto innovativo che non trova riferimento nella precedente legislazione in materia e che prescrive l'esecuzione delle stesse subordinata solamente alla indicazione degli ambiti da acquisire ed ai termini temporali, al decorrere dei quali si intende procedere per acquisizione;

Che, in attuazione della L. n. 396/1990 il Comune di Roma, con deliberazioni Consiglio Comunale n. 226/1994 e n. 76/1995, ha approvato il citato "Programma Pluriennale" indicando, quali ambiti da acquisire tramite espropriazioni, tutte le aree del settore orientale con destinazione zona "I" nel Piano Regolatore 1965 ed escludendo dalle procedure espropriative le sole costruzioni con destinazioni residenziali e produttive non compatibili con la realizzazione dello S.D.O.;

Che, in particolare, per il Comprensorio Pietralata, con la suddetta procedura espropriativa generalizzata, sono state espropriate tutte le aree del Comprensorio stesso con esclusione dei soli fabbricati individuati come non compatibili con la realizzazione dello S.D.O. e delle aree già sedi di servizi pubblici (Ospedale Pertini, Stazione Metropolitana, sottostazione Enel...);

Che, in data 14 aprile 2000, è stato sottoscritto un Protocollo d'Intesa tra i Ministri per le Aree Urbane, per la Funzione Pubblica, per l'Agricoltura, per l'Ambiente, il Presidente della Giunta Regionale del Lazio, il Presidente della Provincia ed il Sindaco di Roma, per l'avvio del programma di rilocalizzazione delle sedi della Pubblica Amministrazione e per la riqualificazione dell'Area di Pietralata;

Che, pertanto, si è dato corso alla predisposizione dei seguenti Progetti Unitari previsti dall'art. 7, comma a) delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P. Pietralata che di seguito sono elencati per successione temporale:

- precedenti alla variante P.P. 28 settembre 2006:
 - 2003. Progetto unitario Area C (Casale Galvani) approvato con deliberazione Giunta Comunale n. 135 dell'11 marzo 2003 (sup. 3,7 ha – 49.000 mc.);
 - 2004. Progetto unitario Area A approvato con deliberazione Giunta Comunale n. 169 del 30 marzo 2004 (sup. 28,50 ha – 870.900 mc.) riguardante il polo direzionale Pietralata;
 - 2006. Progetto unitario Comparti E1, E2, E3 approvato con deliberazione Giunta Comunale n. 5 del 18 gennaio 2006 (sup. 12 ha – 43.000 mc.);
 - 2006. Progetto unitario Area F approvato con deliberazione Giunta Comunale n. 57 del 15 febbraio 2006 (sup. 6,4 ha – 111.000 mc.);
- posteriori alla variante P.P. 28 settembre 2006:
 - 2006. Progetto unitario Area B approvato con deliberazione Giunta Comunale n. 636 del 29 novembre 2006 (sup. 1,13 ha – 74.000 mc.);
 - 2007. Progetto unitario Area G approvato con deliberazione Giunta Comunale n. 187 del 9 maggio 2007 (sup. 1,88 ha – 46.900 mc.). Tale Area è stata oggetto

di permuta tra l'Amministrazione Comunale e la Soc. Immobiliare Centrale S.r.l. per la realizzazione del museo della Shoah (deliberazione Consiglio Comunale n. 190 del 2 agosto 2005);

- 2009. Variante Progetto unitario Area A approvato con deliberazione Giunta Comunale n. 251 del 5 agosto 2009;
- 2010. Progetto unitario Area F. Approvazione modifiche al P.P. Pietralata, ai sensi dell'art. 1 bis della L.R.L. n. 36/1987 e ss.mm.ii, approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 61 del 15 luglio 2010;

Che per dare corso alla fase attuativa sono stati approvati i seguenti progetti definitivi della rete viaria:

- Progetto Definitivo del I stralcio della viabilità locale del Comprensorio Direzionale Pietralata approvato con deliberazione n. 750 del 17 dicembre 2002 della Giunta Comunale di Roma;
- Progetto Definitivo del II stralcio della viabilità locale del Comprensorio Direzionale Pietralata approvato con deliberazione n. 713 del 18 novembre 2003 della Giunta Comunale di Roma;
- Progetto Definitivo della Via Sublata del Comprensorio Direzionale Pietralata approvato con deliberazione n. 4 del 12 gennaio 2005 della Giunta Comunale di Roma;
- Progettazione e realizzazione del III stralcio di viabilità nelle competenze del Commissario Straordinario dei Mondiali di Nuoto previsto dalla deliberazione Giunta Comunale n. 480/2007;
- Approvazione in linea tecnica del progetto preliminare del nuovo assetto viario ed indirizzi per la ridefinizione di alcuni ambiti fondiari locali del Comprensorio Direzionale Pietralata. Deliberazione Giunta Capitolina n. 35 del 27 ottobre 2010;

Che a seguito della ridefinizione del nuovo assetto di viabilità del Comprensorio Direzionale Pietralata, che è stato oggetto della sopracitata deliberazione di Giunta Capitolina n. 35/2010 riguardante l'“Approvazione in linea tecnica del progetto preliminare del nuovo assetto viario e gli indirizzi per la ridefinizione di alcuni ambiti fondiari locali del comprensorio direzionale di Pietralata”, si è resa necessaria anche la rivisitazione urbanistica complessiva per adeguare alle nuove esigenze funzionali anche le aree/comparti fondiari e le aree pubbliche limitrofe alla rete di viabilità in realizzazione;

Che peraltro nel confronto fra il P.P. Pietralata ed i successivi progetti unitari attuativi è emersa la necessità di armonizzare in un unico strumento di pianificazione progetti elaborati a scale differenti;

Che, dal confronto tra le volumetrie edificabili previste dal P.P. 2006 (variante) e i singoli Progetti Unitari, è emerso che risulta ancora disponibile una volumetria residua pari a mc. 22.250 (vedi tab. 3Vb) – differenziata in volumetria residenziale per mc. 6.250 e non residenziale per mc. 16.000 – atteso che il progetto unitario relativo all'area F, come modificato con la deliberazione Consiglio Comunale n. 61 del 15 luglio 2010, contempla una cubatura inferiore a quella assentibile in forza degli indici del P.P. 2006;

Che la “variante non sostanziale del P.P.”, di cui al presente provvedimento, considerate il totale delle volumetrie previste dal P.P. 2006, opera dislocando la volumetria residua del comparto F nel seguente modo:

- ricolloca parte della predetta volumetria, pari a 6.250 mc., destinata ad attività residenziali nell'area A (sub-area h);
- ricolloca parte della predetta volumetria, pari a 16.000 mc. non residenziali prevalentemente lungo Via dei Monti di Pietralata, al fine di preservare gli edifici già esistenti – attualmente di proprietà e nella disponibilità dell'Amministrazione Capitolina, in forza dell'esproprio condotto a termine – di cui il P.P. 2006 prevedeva

la demolizione; si ritiene, invece, opportuno valorizzare i predetti edifici come bene pubblico, recuperandoli con le relative aree di pertinenza e destinandoli ad accogliere attività non residenziali (terziarie), attraverso la classificazione urbanistica degli stessi come “lotti pubblici non residenziali di conservazione del tessuto edilizio”; temporaneamente potranno essere utilizzati per la delocalizzazione delle attività artigianali, che si è reso necessario sgomberare dall’area Direzionale A e per la realizzazione dell’urbanizzazione primaria in corso di attuazione;

Che, con D.D. n. 955 del 29 novembre 2011, è stato conferito incarico al gruppo di progettazione interna per dare corso alla predisposizione degli elaborati inerenti la documentazione di Variazione del P.P. in oggetto;

Che con deliberazione Giunta Capitolina n. 122 del 18 aprile 2012, le competenze della U.O. Attuazione S.D.O. sono state trasferite integralmente dal Dipartimento Periferie al Dipartimento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana;

Che, a seguito della predetta deliberazione, con successiva D.D. n. 1062 del 2 luglio 2012 è stato necessario adeguare il Gruppo di Progettazione in coerenza con il trasferimento delle competenze di cui sopra;

Che con il presente provvedimento si ritiene di poter apportare le varianti non sostanziali, di seguito specificate e meglio dettagliate nella relazione tecnica, parte integrante del presente provvedimento, resesi necessarie sia per recepire le nuove esigenze funzionali sopradette sia per conformare in un unico provvedimento le rimodulazioni alle prescrizioni di piano succedutesi negli anni, ai sensi dell’art. 1 bis della L.R.L. n. 36/1987, così come integrata dalla L.R.L. n. 10 del 13 agosto 2011, inerenti ai comparti/aree fondiarie ed alle aree destinate a standard pubblici previste dal P.P. del Comprensorio di Pietralata, nel rispetto dei parametri urbanistici fondamentali del piano. In particolare:

1. accorpamento dell’Area Direzionale A e dell’Area Direzionale B attraverso l’unificazione dei perimetri con le seguenti contestuali rimodulazioni:
 - diversa dislocazione del fondiario dell’area B all’interno all’Area A prospiciente alla Stazione Tiburtina, nel rispetto dei limiti del 20% di cui all’art. 1 bis, comma 2 lett. i, della citata Legge Regionale e ss.mm.ii., tenuto anche conto di tutte le pregresse modificazioni non sostanziali di analogo contenuto apportate al piano originario con i provvedimenti succedutisi nel tempo;
 - modifiche planovolumetriche senza alterazioni delle caratteristiche tipologiche;
 - modifiche delle altezze massime, da 26 mt. a 38 mt., nel rispetto della volumetria complessiva prevista dal P.P. 2006 e delle prescrizioni del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968;
2. rimodulazione delle aree a standard nell’ambito interessato dalla realizzazione del Mercato e dell’ampliamento della Parrocchia S. Atanasio, presso Via Benedetti – Via Filippo Meda: aree denominate nel P.P. del 2006 nn. 6, 9, 10 e parcheggi nn. 22, 23, 24 e 25; il totale complessivo dell’ambito resta invariato rispetto alle previsioni del P.P. del 2006;
3. graficizzazione della rimodulazione delle aree a standard attuata dal Commissario Straordinario per la realizzazione degli interventi dei Mondiali di Nuoto 2009;
4. rimodulazione delle aree pubbliche destinate a sedi per la mobilità: rete viaria e parcheggi;
5. diversa utilizzazione, sempre a fini pubblici, degli spazi destinati a verde pubblico e servizi con aumento della dotazione degli spazi pubblici del P.P.;
6. rimodulazione del Progetto pubblico unitario di Via Cave di Pietralata aree SL1-V11-P19-P30 degli elaborati allegati, al presente provvedimento con aumento

della superficie del progetto per modifiche stradali e aumento delle volumetrie del servizio pubblico previsto;

7. diversa dislocazione degli insediamenti, con destinazione residenziale, dall'Area F all'Area A/B nel rispetto del limite del 20% complessivo di cui all'art. 1 bis, co. 2, lett. i della citata Legge Regionale, considerate tutte le variazioni già intervenute ai sensi della medesima disposizione di legge rispetto alle previsioni del P.P.;
8. diversa dislocazione degli insediamenti, con destinazione non residenziale, nei sopra citati limiti del 20%, dall'Area F, all'area destinata a verde locale, prevalentemente lungo Via dei Monti di Pietralata, per il recupero degli edifici esistenti, non più da demolire e acquisiti al patrimonio dell'Amministrazione Capitolina, classificandoli come "lotti pubblici non residenziali di conservazione del tessuto edilizio", come spiegato nelle precedenti premesse;
9. modifica del perimetro dell'Area G e modifiche planovolumetriche con diversa dislocazione del fondiario e delle aree pubbliche a seguito deliberazione Giunta Capitolina n. 35/2010;
10. rimodulazione dell'Area F per l'adeguamento del tracciato viario e conseguente modifiche planovolumetriche dell'area fondiaria e dell'aree a standard;

Che le suddette modifiche, conformi all'art. 1 bis comma 2, lettere a), d), e), i), o) della L.R. n. 36/1987, così come integrata dalla L.R.L. n. 10 del 13 agosto 2011, non costituiscono variante urbanistica, trattandosi di varianti non sostanziali al P.P. Pietralata, che mantiene inalterate le previsioni originarie come meglio specificato nelle tabelle comparative allegate (tab. 1/1V e tab. 3a1/3Va) e come meglio dettagliato nella relazione tecnica d'ufficio e negli elaborati allegati al presente provvedimento;

Che in merito alla previsione delle "Aree a standard" del P.P. di Pietralata, questa "Variante non sostanziale", come risulta dalla relazione tecnica allegata, interviene nel seguente modo:

- migliora la dotazione di "Aree pubbliche di livello locale" con una previsione superiore allo standard di legge, con un incremento che varia da 45,23 ha a 50,54 ha, ottenendo una dotazione di 36,9 mq./ab. rispetto a 23,50 mq./ab. previsti da PRG vigente;
- migliora le "Aree pubbliche di Livello Urbano" con un incremento che varia da 42,10 ha a 44, 50, ottenendo una dotazione pari a 32,50 mq./ab.;
- lascia invariata la previsione di "Spazi pubblici di livello urbano" confermata nei parcheggi interrati per ha 27,30;
- lascia invariata la previsione di "Spazi di uso pubblico di livello urbano" confermata nel verde urbano per ha 21,30 localizzati prevalentemente nell'area direzionale (A/B);

Che l'incremento della dotazione delle "aree pubbliche di livello locale" e della dotazione di "Aree pubbliche di Livello Urbano" è dovuto, in parte, all'inclusione nel computo generale di quelle aree destinate a spazi pubblici e piazze pedonali, aree contigue a sedi stradali utilizzate a parcheggi, che non risultano computate tra gli standard nel P.P. del 2006; in parte, alla destinazione comunque pubblicistica impartita alle superfici recuperate per l'eliminazione di tracciati viari;

Vista la legge 15 dicembre 1990 n. 396;

Visti i D.Lgs. n. 507/1993, n. 259/2003, n. 267 del 18 agosto 2000;

Visto il D.Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii.;

Vista la L.R.L. n. 36/1987 e ss.mm.ii.;

Vista la deliberazione G.R.L. n. 79 del 24 gennaio 2001;

Viste le deliberazioni Consiglio Comunale n. 226/1994, n. 75 del 20 aprile 1995, n. 156 del 28 settembre 2006, n. 61 del 15 luglio 2010;

Visto l'art. 34 dello Statuto del Comune di Roma approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 122 del 17 luglio 2000;

Vista la deliberazione Giunta Capitolina n. 122 del 18 aprile 2012;

Preso atto che in data 2 luglio 2012 il Dirigente della U.O. Attuazione S.D.O. del Dipartimento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta della deliberazione indicata in oggetto;

Il Dirigente

F.to: R. Coluzzi";

Che in data 2 luglio 2012 il Direttore del Dipartimento Sviluppo Infrastrutture e manutenzione Urbana ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi dell'art. 29, c. 1 lett. h) e j) del Regolamento degli Uffici e Servizi si attesta la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte di natura economico-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore

F.to: U. Petroselli";

Che detti pareri, vengono allegati agli atti della presente seduta;

Che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, di cui all'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Visto l'art. 34 dello Statuto del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 122 del 17 luglio 2000, e successive modifiche ed integrazioni;

LA GIUNTA CAPITOLINA

DELIBERA

per le motivazioni riportate in premessa da considerare qui integralmente trascritte,

- di approvare, ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. n. 36/1987 e ss.mm. e ii., la "Variante non sostanziale" del Piano Particolareggiato del Comprensorio Direzionale Pietralata approvato con deliberazione G.R.L. n. 79 del 24 gennaio 2001 e deliberazione Consiglio Comunale n. 156 del 28 settembre 2006 (Variante) di cui i seguenti elaborati:

Elab. 1V.1	Relazione tecnica - "Variante non sostanziale" P.P. Comprensorio Direzionale Pietralata ai sensi dell'art 1 BIS della L.R. 36/1987 e ss.mm.ii. Sostituisce elab. 7 approvato con Del. G.R.L. n.79/2001 e Del. C.C. n. 156/2006 (Variante).
Elab. n. 1V.2	Appendice relazione tecnica - "Variante non sostanziale" P.P. Comprensorio Direzionale Pietralata
Elab. n. 2V	Norme tecniche di Attuazione - "Variante non sostanziale" P.P. Comprensorio Direzionale Pietralata Integrazione elab. 5 delle N.T.A. approvate con Del. G.R.L. n.79/2001 e Del. C.C. n. 156/2006 (Variante).

Elab. n. 2aV-2bV	Stralcio analisi della consistenza edilizia dei fabbricati di proprietà Pubblica - "Variante non sostanziale" P.P. Comprensorio Direzionale Pietralata. Base aerofotogrammetria Integra gli elab. 2a - 2b approvati con Del. G.R.L. n.79/2001 e Del. C.C. n. 156/2006 (Variante).	Rapp.1:2000
Elab. n. 3aV	Piano delle aree fabbricabili e dei comparti - "Variante non sostanziale" P.P. Comprensorio Direzionale Pietralata. Quadro di unione su base catastale. Sostituisce elab. 3a approvato con Del. G.R.L. n.79/2001 e Del. C.C. n. 156/2006 (Variante).	Rapp.1:2000
Elab. n. 3bV	Piano di sistemazione dell'area e indicazioni planovolumetriche - "Variante non sostanziale" P.P. Comprensorio Direzionale Pietralata. Base aerofotogrammetrica. Sostituisce elab. 3b approvato con Del. G.R.L. n.79/2001 e Del. C.C. n. 156/2006 (Variante).	Rapp.1:2000
Elab. n. 4aV	Rete Viaria e profili regolatori - "Variante non sostanziale" P.P. Comprensorio Direzionale Pietralata. Base aerofotogrammetria Sostituisce elab. 4 approvato con Del. G.R.L. n.79/2001 e Del. C.C. n. 156/2006 (Variante).	Rapp.1:2000
Elab. n. 4bV	Parcheggi Interrati - "Variante non sostanziale" P.P. Comprensorio Direzionale Pietralata. Base aerofotogrammetria Integra elab. 4 approvato con Del. G.R.L. n.79/2001 e Del. C.C. n. 156/2006 (Variante).	Rapp.1:2000

Si confermano invariati i restanti elaborati approvati con Deliberazione G.R.L. n.79 / 2001 e Deliberazione C.C.n. 156 /2006 (Variante):

Elab. 2a	Consistenza urbanistica ed edilizia (vedi integrazione tav. 2aV-2bV)	Rapp. 1:2000
Elab. 2b	Schede illustrative della Consistenza urbanistica ed edilizia (vedi integrazione tav. 2aV-2bV)	
Elab. 6a	Planimetria Catastale. Perimetro del Comprensorio	Rapp.1.2000
Elab. 6b	Elenchi catastali delle proprietà da espropriare	
Elab. 8	Relazione Finanziaria	
Elab. 9	Relazione geologica	

L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il suesposto schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.

Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara, all'unanimità, immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
G. Alemanno

IL SEGRETARIO GENERALE
L. Iudicello

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

La presente deliberazione è stata adottata dalla Giunta Capitolina nella seduta del
18 luglio 2012.

Dal Campidoglio, lì

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....