

- **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 marzo 2005, n. 292.**
 Comune di Roma. Variante al P.R.G. per il recupero urbanistico del nucleo edificio abusivo della zona denominata "Stagni di Ostia". Deliberazione del consiglio comunale n. 182 del 13 novembre 2000. Approvazione Pag. 39

- **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 marzo 2005, n. 293.**
 Comune di Roma. XIV variante integrativa sostitutiva del II PEEP, inserimento del piano di zona B42 "Stagni di Ostia". Deliberazione del consiglio comunale n. 183 del 13 novembre 2000. Approvazione » 55

- **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 18 marzo 2005, n. 341.**
 Obiettivi formativi comuni degli operatori sanitari della Regione Lazio triennio 2005-2007 » 69

ATTI DIRIGENZIALI DI GESTIONE DIREZIONE REGIONALE AFFARI GIURIDICI E LEGISLATIVI

- DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE 8 marzo 2005, n. 669.**
 Integrazione e modifica alla determinazione n. 3935 del 17 dicembre 2004 del Direttore della Direzione Regionale Affari Giuridici e Legislativi concernente: "Istituzione, conferma o modifica delle "Aree" ed istituzione degli "Uffici" all'interno della Direzione Regionale Affari Giuridici e Legislativi" Pag. 93

DIREZIONE REGIONALE ISTITUZIONALE ED ENTI LOCALI

- DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE 15 marzo 2005, n. 735.**
 Istituzione nuove Aree e Uffici della Direzione Regionale Istituzionale ed Enti Locali Pag. 97

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooo

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL _____

11 MAR. 2005

ADDI'

11 MAR. 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: STORACE - CIARAMELLETTI - GARGANO

DELIBERAZIONE N. - 293 -

OGGETTO:

Comune di Roma - XIV Variante Integrativa sostitutiva del II PEEP, inserimento del Piano di Zona B42 "Stagni di Ostia" - D.C.C. n. 183 del 13.11.2000 - Approvazione.



293 11 MAR, 2005

OGGETTO: Comune di Roma – XIV Variante Integrativa sostitutiva del II PEEP, inserimento del Piano di Zona B42 “Stagni di Ostia” – D.C.C. n. 183 del 13.11.2000 – **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;

VISTA la legge 18 aprile 1962, n. 167;

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;

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 approvato con D.P.R. 16.12.1965;

VISTA la deliberazione consiliare n. 183 del 13.11.2000 con la quale il Comune di Roma ha adottato la XIV Variante Integrativa Sostitutiva del II PEEP, inserimento del Piano di Zona B42 “Stagni di Ostia”;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 13 osservazioni/opposizioni nei termini e n. 7 osservazioni/opposizioni fuori termine ed 1 osservazione d'ufficio, in ordine alle quali il Comune di Roma ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 48 del 22.04.2002;

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. 82/2/2, 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 con le prescrizioni e la raccomandazione nel voto stesso riportate;

VISTA la nota n. 16153/11/F del 16.12.2002, con la quale l'Assessore allo Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica in argomento in quanto comprometti terreni di natura privata liberi da diritti civici;

VISTA la nota n.40429 del 09.03.2004 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile Area 2A/08 “Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale” 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 con le prescrizioni, interamente riportate nell'allegato A del presente provvedimento, che dovranno essere recepite nell'atto di approvazione dello strumento urbanistico in argomento;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 82/2/2 reso nella seduta del 27.01.2005 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **allegato A**;

Esperita la procedura di concertazione con le parti sociali;



DELIBERA

293 11 MAR. 2005

1. Di approvare la XIV Variante Integrativa Sostitutiva del II PEEP inserimento del Piano di Zona B42 "Stagni di Ostia", da zona urbanistica H2 – G4 a zona E3, adottata dal Comune di Roma con deliberazione consiliare n. 183 del 13.11.2000, secondo le prescrizioni e le raccomandazioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 82/2/2 del 27.01.2005, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **allegato A** ed in conformità alle prescrizioni di cui al parere n. 40429 del 9.03.2004 della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile;
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, nella delibera consiliare di adozione n. 183 del 13.11.2000, contenente la relazione d'ufficio e nei seguenti elaborati allegati alla delibera stessa:

Elab. 1	Individuazione dell'area di intervento – Principali destinazioni del P.R.G. vigente, connessioni con il territorio ed inquadramento vincolistico del territorio	scala 1:10.000
Elab. 2	Analisi dello stato di fatto: consistenza edilizia	scala 1:2.000
Elab. 3	Perimetrazione del P. di Z. su base catastale	scala 1:2.000
Elab. 4	Sistema della mobilità su base catastale	scala 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti – Zonizzazione su base catastale	scala 1:2.000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti – Regolamento per l'edificazione	scala 1:2.000
Elab. 7	Quadro d'unione dell'intero ambito di recupero urbanistico - Zonizzazione su base catastale	scala 1:2.000
Elab. 8	Relazione tecnica	
Elab. 9	Norme tecniche di attuazione	
Elab. 10	Previsione di spesa	
Elab. 11	Relazione geologica	
Elab. 12a	Elenco delle proprietà catastali vincolate soggette ad esproprio Foglio 1078 (da pag. 1 a pag.53)	
Elab. 12b	Elenco delle proprietà catastali vincolate Soggette a convenzione Foglio 1078 (da pag. 1 a pag.29)	

e nella delibera consiliare n. 48 del 22.04.2002, 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:

Elab. 2	Analisi dello stato di fatto: consistenza edilizia	scala 1:2.000
Elab. 3	Perimetro del Piano di zona su base catastale	scala 1:2.000
Elab. 4	Sistema della mobilità su base catastale	scala 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei Lotti . Zonizzazione su base catastale	scala 1:2.000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei Lotti – Regolamento per l'edificazione	scala 1:2.000

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



"Allegato A PdZ
B42.doc"

IL VICE PRESIDENTE: F.to Giorgio SIMEONI
IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini

14 MAR. 2005





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

ALL. G. ... N. 293
DEL 11 MAR 2005



Allegato A

Adunanza del 27/01/2005
Voto n. 82/2/2

Oggetto: **Comune di Roma - XIV Variante Integrativa/sostitutiva del II PEEP, inserimento del Piano di Zona B42 "Stagni di Ostia" adottato con delibera C.C. n.183 del 13.11.2000.**

IL COMITATO

Vista l'istruttoria tecnica predisposta e la relativa Proposta di Parere della Commissione Relatrice, costituita dall'arch. Maria Teresa Longo e dall'arch. Orazio Campo.

Vista la nota n.40096 del 14.06.02, acquisita al prot. regionale con n.13693 del 20.06.02, con la quale il Comune di Roma – Dipartimento IX – III U.O. – U.E.R.P. ha trasmesso la documentazione relativa alla variante urbanistica relativa allo strumento urbanistico in oggetto.

Vista la documentazione di seguito elencata:

Atti Amministrativi:

- Domanda di approvazione del P.G.R.L. in originale prot. Dip.to IX n. 4844 del 22/1/01
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 183 del 13 novembre 2000 di adozione del piano di zona B42 (Stagni di Ostia), con l'attestazione contenente gli estremi di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio;
- Avviso di deposito in originale;
- Manifesto di pubblicazione dell'avviso di deposito;
- Copia lettera Segretario Generale – Il Direzione prot. n. 5684 del 14/3/01, relativa alla pubblicazione dell'avviso di deposito sul quotidiano "Il Messaggero";
- Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali in libera visione del pubblico con l'indicazione dei relativi estremi e delle osservazioni/opposizioni presentate, in originale;
- Osservazioni/opposizioni, in originale, n. 21 di cui n. 10 opposizioni + n.3 osservazioni presentate nei termini di pubblicazione dai proprietari, n. 7 opposizioni/osservazioni presentate oltre i termini di pubblicazione e n. 1 osservazione d'ufficio;
- 6 copie conformi della deliberazione di adozione del piano n. 183/00;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 22 aprile 2002 di adozione delle controdeduzioni alle osservazioni e di attestazioni di inesistenza di usi civici sulle aree del piano di zona B 42 Stagni di Ostia;
- Dichiarazione relativa alla esistenza di vincoli di cui al comma 4 dell'art. 6 della legge 167/62;
- Comunicazione all'Assessorato Urbanistica e Casa ai sensi dell'art. 6 c.4 della legge 167/62;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Elaborati grafici:

Deliberazione del C.C. n. 183/00 di adozione della variante integrativa:

Elab. 1	Individuazione dell'area di intervento – Principali destinazioni del P.R.G. vigente, connessioni con il territorio ed inquadramento vincolistico del territorio	scala 1:10.000
Elab. 2	Analisi dello stato di fatto: consistenza edilizia	scala 1:2.000
Elab. 3	Perimetrazione del P. di Z. su base catastale	scala 1:2.000
Elab. 4	Sistema della mobilità su base catastale	scala 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti – Zonizzazione su base catastale	scala 1:2.000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti – Regolamento per l'edificazione	scala 1:2.000
Elab. 7	Quadro d'unione dell'intero ambito di recupero urbanistico - Zonizzazione su base catastale	scala 1:2.000
Elab. 8	Relazione tecnica	
Elab. 9	Norme tecniche di attuazione	
Elab. 10	Previsione di spesa	
Elab. 11	Relazione geologica	
Elab. 12a	Elenco delle proprietà catastali vincolate soggette ad esproprio (da pag.1 a pag.53)	
Elab. 12b	Elenco delle proprietà catastali vincolate Soggette a convenzione	

Deliberazione del C.C. n. 48/02 di controdeduzioni alle opposizioni/osservazioni presentate avverso la variante:

Elab. 2	Analisi dello stato di fatto: consistenza edilizia	scala 1:2.000
Elab. 3	Perimetro del Piano di zona su base catastale	scala 1:2.000
Elab. 4	Sistema della mobilità su base catastale	scala 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei Lotti . Zonizzazione su base catastale	scala 1:2.000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei Lotti – Regolamento per l'edificazione	scala 1:2.000

Alla verifica amministrativa eseguita dagli uffici, la documentazione allegata è risultata carente di alcuni atti: in particolare del parere di cui alla D.G.R. n.2649 del 18.5.99 relativo alla indagine geologico-vegetazionale e del parere sulla esistenza o meno del gravame di uso civico. I suddetti pareri sono stati richiesti al Comune con nota prot. 16795 del 25.7.02.

La Direzione Regionale Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale – Area F – Servizio, 1 con nota n.16153/11/F del 16.12.02, ha rilasciato “...*parere favorevole alla proposta di Piano di Zona B42 Stagni di Ostia compreso nella XIV variante integrativa sostitutiva del II P.E.E.P. del Comune di Roma, in quanto compromette terreni di natura privata liberi da diritti civici*”.

La Direzione Regionale Ambiente e protezione Civile – Area 2°/08 – Difesa del suolo e servizio geologico regionale, con nota n. 40429 del 9.3.04, ha espresso “... *parere favorevole all'intervento in oggetto ai sensi dell'art.13 L.64/1974 della L.R. 72/75 e della*



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

D.G.R. 2649/1999, con le seguenti prescrizioni che dovranno essere recepite nell'atto di approvazione dello strumento urbanistico:

1. non potranno essere realizzati edifici con più di due piani fuori terra;
2. divieto di realizzazione ed utilizzo di locali interrati e seminterrati;
3. obbligo, per nuovi fabbricati, di garantire un franco tra piano di campagna e primo piano di calpestio, di almeno un metro;
4. rigoroso e puntuale accertamento delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, per ciascuno degli edifici da realizzare, tenendo conto della variabilità laterale e verticale dei terreni stessi sia nell'esecuzione degli accertamenti che nel dimensionamento delle fondazioni. In particolare i risultati delle indagini e delle prove geotecniche dovranno essere esplicitamente utilizzati per eseguire la puntuale verifica analitica dei cedimenti differenziali e degli eventuali fenomeni di liquefazione dei terreni;
5. qualunque intervento dovrà essere progettato e realizzato evitando interferenze con la rete di canali di bonifica o porzioni del reticolo superficiale e garantendo, comunque, una fascia di rispetto di 10 m. dagli stessi, fatti salvi gli eventuali limiti più restrittivi disposti dalla D.G.R. 4471/99, qualora applicabili;
6. tutti gli interventi dovranno essere dotati di un adeguato sistema di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque meteoriche in grado di garantire un efficace allontanamento.

Premesse

Il Piano di Zona è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n.183 del 13.11.2000 come XIV Variante Integrativa sostitutiva del II P.E.E.P. di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167 e successive modifiche ed integrazioni.

Il secondo P.E.E.P. di Roma è stato approvato con D.G.R.L. n.7387/87, successivamente il Comune ha stralciato alcune localizzazioni approvate provvedendo alla loro sostituzione con altre localizzazioni mediante l'adozione di Piani Particolareggiati in variante. La suddetta operazione, consistente nella sostituzione ed integrazione di localizzazioni, era stata prevista ed auspicata dalla stessa regione nell'atto approvativo del II P.E.E.P.

Nelle premesse alla delibera 183/00 viene ricapitolata l'intera situazione relativa al conto delle stanze residue del II P.E.E.P. che risulta pari a 15.884 stanze, alle quali vanno aggiunte le stanze relative ad alcuni piani del I P.E.E.P. che non sono stati realizzati per vari motivi, per cui il totale complessivo delle stanze residue è 27.363.

Con la delibera 110/97 il Consiglio Comunale ha individuato 18 nuove aree da destinare ad interventi ERP da sottoporre a sondaggio archeologico ai sensi della legge 662/96 art.2, c.78.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Con ulteriori quattro delibere C.C. (51/98, 166/98, 172/98, 20/99) sono stati adottati 12 dei 18 piani di zona, che avevano ottenuto il parere favorevole della soprintendenza archeologica: B34 Casale Rosso, B35 Massimina Villa Paradiso, B37 Anagnina 2, B36 Acilia Salina, D4 Casale del Castellaccio, C23 Pisana Vignaccia, B38 Muratella, C22 Casale Nei, B39 Ponte Galeria, B40 Piana del Sole, D5 Romanina, D6 Osteria del Curato 2.

Alcuni dei sopraelencati Piani di Zona sono stati approvati con D.G.R.L. n.143/2002

Tra le rimanenti 6 aree localizzate con la delibera C.C. 110/97 è stata scelta Stagni di Ostia al fine di procedere ad una sperimentazione basata sull'uso del Piano di Zona per la riqualificazione di nuclei abusivi spontanei operando, attraverso la progettazione coordinata del Piano di Zona e del Piano di recupero, una riqualificazione territoriale in un contesto urbano caratterizzato da una diffusa edificazione spontanea sorta in assenza di infrastrutture sia primarie che secondarie.

Il Comune di Roma ha inteso procedere contestualmente alla elaborazione dei due strumenti urbanistici, in quanto il Piano di Zona rappresenta una "occasione" per realizzare "luoghi con carattere di centralità" all'interno di una borgata priva di servizi pubblici essenziali costituendo quindi impulso ad attuare interventi tesi al riassetto ed alla riqualificazione della borgata stessa. Tuttavia i due strumenti urbanistici sono stati adottati dal Consiglio Comunale, seppur nello stesso giorno, con due diverse e distinte delibere.

Oggetto della presente istruttoria e del provvedimento finale è soltanto il Piano di Zona Stagni di Ostia; tuttavia si è considerato opportuno eseguire una istruttoria preliminare anche del Piano di recupero del nucleo abusivo al fine di intendere meglio quali siano le connessioni e le opportunità di riqualificazione del territorio sia per quanto riguarda i servizi proposti e le loro connessioni sia per quanto riguarda la maglia viaria, le intersezioni e i collegamenti con il contesto urbano circostante.

I criteri e i principi di attuazione sia del nucleo abusivo che dell'edilizia ERP sono improntati ai principi della "concertazione" e della "perequazione" che risultano in assoluta sintonia con le nuove istanze dell'urbanistica moderna. Sia nei comprensori soggetti a convenzione del nucleo edilizio abusivo, che nei Piani ERP i proprietari si impegneranno a cedere gratuitamente le aree ed, in cambio di tale cessione, acquisiscono diritti edificatori da esercitare in apposite zone di nuova edificazione attraverso la realizzazione di volumi e tipologie prefissate nello strumento attuativo. Nel nucleo edilizio abusivo le aree da cedere sono quelle previste pubbliche dallo strumento attuativo, mentre nel Piano per l'ERP le aree da cedere sono tutte quelle necessarie alla realizzazione dell'insediamento di ERP, comprensiva di aree fondiarie e di aree pubbliche.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Nel Piano ERP i volumi (assegnati pro quota alle aree cedute) saranno realizzati su aree assegnate ai proprietari in "diritto di proprietà". Da una parte, i privati evitano l'esproprio e realizzano – sia pure in consorzio – cubatura di consistenza proporzionale alle superfici di loro proprietà; dall'altra, l'A.C. risparmia di corrispondere l'indennità di esproprio ed ottiene gratuitamente le aree.

DATI GENERALI del Nucleo abusivo e del Piano di Zona

Superficie del nucleo abusivo	Ha	141,35
Superficie di Edilizia Residenziale Pubblica	Ha	31,13
SUPERFICIE TOTALE DELL'AMBITO	ha	172,48
Densità territoriale del nucleo edilizio abusivo	Ab/ha	48
Densità territoriale di ERP	Ab/ha	80
DENSITA' TERRITORIALE DELL' AMBITO	Ab/ha	53
Abitanti previsti del nucleo edilizio abusivo	n.	6.661
Abitanti previsti di ERP	n.	2.477
ABITANTI PREVISTI NELL'AMBITO	n.	9.138

TABELLA RIASSUNTIVA

Nucleo edilizio abusivo		
Aree fondiarie	mq	1.080.096
Aree pubbliche per standard	mq	200.903
Strade pubbliche ed arredo viario	mq	132.588
Totale	mq	1.413.587
Edilizia Residenziale Pubblica		
Aree fondiarie in diritto di superficie e di proprietà	mq	117.278
Aree pubbliche per standard	mq	127.492
Strade pubbliche ed arredo viario	mq	66.556
Totale	mq	311.326
Ambito "Stagni di Ostia"		
Aree fondiarie	mq	1.080.096
Aree fondiarie di ERP	mq	117.278
Aree pubbliche per standard	mq	328.395
Strade pubbliche ed arredo viario	mq	199.144
Totale	mq	1.724.813

Il Piano di Zona occupa gli spazi vuoti all'interno della più vasta area interessata dal nucleo di edilizia spontanea "Stagni di Ostia" all'interno di una scacchiera di strade di accesso ai lotti. In tali vuoti si è inteso realizzare piccoli ma attrezzati nuclei abitativi collegati fra loro e con il resto della borgata dal telaio di strade, in massima parte esistenti e quindi immediatamente utilizzabili con modesti adeguamenti.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Inserendo il Piano di Zona all'interno del nucleo abusivo, l'A.C. ha interpretato le politiche abitative fondate sull'edilizia residenziale pubblica, non già come strumenti esclusivamente preposti al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, che pure rappresenta obiettivo primario, quanto come occasione per realizzare luoghi con carattere di centralità all'interno di un nucleo abusivo privo di servizi pubblici essenziali, costituendo, quindi, impulso ad attuare interventi tesi al riassetto ed alla riqualificazione del nucleo edilizio abusivo stesso.

DATI GENERALI DEL PIANO DI ZONA

Superficie totale	Ha	31,13
Abitanti/stanze	n.	2.477
Densità territoriale	Ab/ha	80
Superficie fondiaria	Ha	11,72
Cubatura residenziale	Mc	193.200
Cubatura non residenziale	mc	14.304

DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE

Servizi scolastici	11.510 mq	4,64 mq/ab
Servizi sociali	7.710 mq	3,11 mq/ab
Parcheggi e zone di sosta	10.579 mq	4,28 mq/ab
Verde attrezzato	18.935 mq	7,64 mq/ab
Verde naturale	67.991 mq	-
Verde sportivo	10.767	4,35
Verde di arredo stradale	6.556	-
Viabilità	60.000	-
T O T A L E	194.048	24,02

L'area interessata dal Piano è attualmente destinata a zona urbanistica agricola (H2 e minima parte a G4). La zona agricola è stata confermata anche dal Piano delle Certezze approvato con DGR n.856 del 10.9.04; la Variante generale suddetta ha esteso la zona agricola anche all'adiacente nucleo abusivo limitandosi alla individuazione del nucleo stesso insieme agli altri nuclei abusivi di ultima generazione cosiddetti "toponimi".

Il Nuovo Piano Regolatore adottato dal comune con delibera C.C. 33/03 ha confermato la destinazione ERP all'area investita dal Piano di Zona.

Pertanto la variante urbanistica adottata dal Consiglio Comunale con delibera 183/00 risulta da zona urbanistica H2 – G4 a zona E3.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

A seguito della regolare pubblicazione della variante in oggetto sono state presentate n.10 opposizioni e n.3 osservazioni nei termini e n.7 osservazioni/opposizioni fuori termine. Con delibera n.48 del 22.4.02, il Consiglio Comunale ha controdedotto a tutte le suddette osservazioni/opposizioni secondo lo schema riportato:

N.	Osservante	esito
1	Albertario Giovanni	Accolta
2	Mastrorilli Patrizia	Parzialmente accolta
3	Zabberoni Amedeo e altri	Parzialmente accolta
4	Martorelli Liberato	Parzialmente accolta
5	Trippa Jessica e altri	Parzialmente accolta
6	Siracusa Fiorenza e altri	Parzialmente accolta
7	Cocco maria Antonietta e altri	Parzialmente accolta
8	Di Lullo Maurizio	Accolta
9	Pasi Dina e altri	Parzialmente accolta
10	Dilani Francesco	Respinta
11	Betti Anna	Respinta
12	D'avello Paolo	Respinta
13	Guida Morena	Respinta
1ft	Moscato Giuseppe e altri	Parzialmente accolta
2ft	Fioravanti Gianfranco	Respinta
3ft	Cucusi Lussirio Giuseppe	Respinta
4ft	Giulianelli Maura	Respinta
5ft	Giulianelli Romeo	Respinta
6ft	Moscato Giuseppe	Respinta
7ft	David Antonio	Non pertinente

Inoltre vengono accolte le osservazioni presentate dal Dipartimento IX che prevedono:

- concentrare le aree a parcheggio pubblico nella zona che costeggia il canale primario e quelle adiacenti ai servizi di quartiere onde renderne più agevole la fruizione;
- spostare il comparto W nell'area inizialmente destinata a servizi scolastici e di localizzare questi ultimi nell'area prima occupata dal comparto W.

Considerazioni

Il Comune di Roma, con il Piano integrato di cui alle premesse, che comprende due diversi piani attuativi (il nucleo soggetto a recupero "Stagni di Ostia" e il Piano di Zona), ha voluto iniziare una nuova operazione sul territorio. Tale operazione è stata portata avanti dal Comune anche in altre due occasioni: Piana del Sole e Massimina. Nei tre casi, quindi, il



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Piano di Zona è andato ad occupare gli spazi liberi dalle edificazioni abusive costituendo occasione di riqualificazione dell'intero territorio.

Tale metodo di lavoro è stato condiviso in quanto garantisce, a livello urbanistico, minore erosione di territorio agricolo concentrando l'edilizia residenziale pubblica in aree già compromesse da edilizia spontaneamente sorta con notevole economicità infrastrutturale.

Il Piano di Zona Stagni di Ostia, anche se intimamente collegato al Piano Particolareggiato del nucleo abusivo, è stato elaborato in modo da esserne, nello stesso tempo, autonomo, visto che i diversi nuclei che lo compongono sono collegati da assi stradali, tra di loro, e con le principali vie di collegamento con il resto del tessuto urbano.

L'autonomia oltre che strutturale è anche amministrativa, in quanto i due strumenti urbanistici sono stati adottati nello stesso giorno ma con due diverse delibere.

Oggetto del presente provvedimento è la XIV variante integrativa del II PEEP a cui fanno riferimento i numerosi Piani di Zona riportati nel seguente elenco:

RIEPILOGO II PEEP – ROMA

A3	VIGNE ALESSANDRINE	DGM 5164/88	1500
A4	TUSCOLANO	DGM 5165/88	400
B4	CASTEL VERDE	DGM 4432/89	4000
B5	ROCCA FIORITA	DGM 5780/88	2500
B8	MADONNETTA	DGM 3439/88	3600
B16	SELVA NERA	DCC184/95	2500
B20	CESANO	DCC 692/90	3700
B23	CECCHINA	DGM 4038/77	2000
C1	TORRACCIA	DGM 3438/88	10000
C2	LUNGHEZZA	DCS 4433/89	8000
C5	CECCHIGNOLA SUD		5200
C6	TOR PAGNOTTA	DGR 5408/96	10000
C8	CASAL BRUNORI	DGM 4116/88	5580
C10	MALAFEDE	DCC 878/90	4050
C14	CASAL BOCCONE	DCS 1591/89	2500
D1	CASAL MONASTERO I	DGM 505/89	9000
2V	A. BASILIO	Annullato	
7V	CAPANNELLE	Annullato	
8V	QUARTO MIGLIO	Annullato	
B28	CASAL BIANCO I	Revocato	
B29	MADONNETTA II		396
B31	CASAL BIANCO II	Revocato	
B32	TORRESINA	DGR 5404/96	3200
C20	CASAL FATTORIA	DGR 6382/96	1250
C19	LUNGHEZZINA I	DGR 5404/96	1500
B7	TRIGORIA I-III		1763
B24	CERQUETTA		1500
D3Ter	TOR VERGATA	DGR	6812
B33	QUARTACCIO II	DGR 2582/2000	1168
C21bis	LUNGHEZZINA II	DGR 1355/2002	3085
B34	CASALE ROSSO	DGR 143/2002	765

B35	MASSIMINA VILLA PARADISO	"	500
B36	ACILIA SALINE	"	760
B37	ANAGNINA II	"	1465
B38	MURATELLA		3300
B39	PONTE GALERIA		2107
C22	CASALE NEI	DGR 143/2002	4032
C23	PISANA VIGNACCIA	"	1239
D4	CASALE DEL CASTELLACCIO	"	2250
D5	ROMANINA	DGR 1066/2002	7000
D6	OSTERIA DEL CURATO II	"	2985
B41	SETTECAMINI CASAL BIANCO	DGR 143/2002	3389
B25bis	MASSIMINA	DGR	2175
T O T A L E stanze edificate			127171

Dimensionamento relativo al II PEEP	144000
Residuo del I PEEP	11779
TOTALE	155779 -
Stanze edificate	127171 =
RESIDUO	28608

Dalla tabella si evince che il totale delle stanze edificate con riferimento al II PEEP approvato con DGR 7387/87 sono 127.000 che, sottratte dalle 155779 stanze disponibili, danno un residuo di 28.608 stanze ancora edificabili. Pertanto le 2.477 stanze del Piano di Zona in oggetto rientrano abbondantemente nel residuo, ne rimangono ancora 26.131 da edificarsi entro il dicembre 2005, considerata la validità di 18 anni del PEEP.

L'efficacia di un P.E.E.P. è fissata a 18 anni (10 anni + 5 + 3) per effetto dell'art.1 D.L. 115/74 convertito in L.247/74 e dell'art.51 L.457/78, pertanto il II P.E.E.P. di Roma approvato il 1.12.1987 è efficace fino al dicembre 2005.

Il Piano appare ben progettato, la parte centrale più consistente è formata di lotti edificabili posti ai lati di un'ampia fascia di verde pubblico che costituisce polo di attrazione anche per il nucleo abusivo adiacente.

E' stata verificata la dotazione di standard per abitante che è risultata conforme alle norme vigenti.

Dal punto di vista paesaggistico l'area interessata dal Piano è parzialmente vincolata ai sensi del D. Lgs. 42/04 art. 142 lettera c) per la presenza del canale collettore generale delle Acque Alte della bonifica di Ostia e canali allaccianti (c058-0261 DGR 211/02). Per effetto di tale vincolo devono rimanere inedificate le fasce di 50 mt (trattandosi di canali) dall'argine dei corsi d'acqua.

E' stata verificata l'osservanza di tale disposizione.

Visto il parere della Direzione regionale Ambiente e protezione civile (n. 40429/04) e le prescrizioni in esso contenute, si ritiene ammissibile il piano di zona a condizione che tali prescrizioni, riportate in premessa, vengano osservate.

In particolare si rileva che l'altezza degli edifici imposta dalla prescrizione (due piani) è già stata prevista dal Piano in oggetto, pertanto esso risulta conforme a questa prescrizione conservando il planovolumetrico e il numero di stanze previsto.

Tutte le altre prescrizioni di carattere ambientale devono essere recepite dal provvedimento regionale di approvazione della variante con le necessarie modifiche delle N.T.A. che devono essere ad esse adeguate.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Come si è già esposto nelle premesse la viabilità del Piano comprende le connessioni sia con il nucleo abusivo che con la principale via di collegamento urbana: via dei Pescatori.

Inoltre, tenuto conto che, così come si desume dalla Relazione idrogeologica a firma dell'ing. Besson, la sicurezza idraulica del sistema potrà raggiungere un totale grado di efficienza attraverso la garanzia delle seguenti condizioni:

- gli ulteriori interventi di completamento e revisione del sistema di bonifica di ostia – a protezione delle zone di Saline, Bagnoletto, ecc. – devono essere realizzati nell'ambito di una revisione generale del sistema di bonifica, evitando che interventi puntuali possano mettere in crisi le zone, come Stagni, già risanate e messe in sicurezza;
- realizzare gli ulteriori interventi di completamento per alzare il livello di sicurezza di Stagni (adeguamento dei ponticelli e delle strettoie nelle canalizzazioni secondarie, controllo dell'efficienza delle arginature dei canali delle acque medie, manutenzione del Canale dei pescatori);
- evitare comunque nelle zone basse di ostia volumi edificati al di sotto del livello di campagna;

si raccomanda al Comune, preliminarmente all'avvio della fase attuativa in ogni suo aspetto, di porre concreti rimedi per il risanamento delle aree abusive, da concordarsi con il Consorzio di Bonifica, al fine di migliorare la capacità di drenaggio del sistema idraulico. Si raccomanda inoltre all'Amministrazione Comunale che le pavimentazioni esterne siano ridotte al minimo necessario e, comunque tutte, comprese quelle stradali, siano di tipo drenante.

Si ritiene di concordare con le controdeduzioni comunali alle osservazioni e opposizioni presentate al Piano.

Per tutto quanto premesso e considerato

IL COMITATO

esprime parere favorevole sulla XIV variante integrativa del II PEEP da zona H2 e G4 a zona E3 e sul connesso Piano di Zona B42 Stagni di Ostia (2.477 stanze) con le prescrizioni e le raccomandazioni descritte nelle precedenti considerazioni.

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)

