



ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 5655/12

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 9 MAGGIO 2012)

L'anno duemiladodici, il giorno di mercoledì nove del mese di maggio, alle ore 15,00, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 ALEMANNI 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, il Vice Sindaco e gli Assessori Corsini, De Palo, Funari, Gasperini, Ghera, Lamanda e Visconti.

Partecipa il sottoscritto Vice Segretario Generale Dott. Luigi Maggio.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 138

Approvazione P.Z. B42 (Stagni di Ostia). Variante Bis ex art. 1bis L.R. n. 36/1987 e s.m.i. (Municipio XIII).

Premesso che il Consiglio Comunale con deliberazione n. 183 del 13 novembre 2000 ha adottato la XIV Variante Integrativa Sostitutiva del II P.E.E.P.;

Con deliberazione consiliare n. 48 del 22 aprile 2002, sono state formulate le controdeduzioni alle opposizioni/osservazioni presentate avverso la sopraindicata XIV Variante Integrativa Sostitutiva, depositata e pubblicata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6, comma II, della legge 18 aprile 1962, n. 167;

La Giunta Regionale Lazio con deliberazione n. 293 dell'11 marzo 2005, approvava l'inserimento del Piano di Zona B42 "Stagni di Ostia";

Che, da un'attenta analisi dello stato dei luoghi, si è constatata la necessità di migliorare la viabilità pubblica interna al Piano anche al fine di facilitare l'accesso ai comparti edificatori;

Che inoltre, al fine di salvaguardare le esistenti piantumazioni arboree nel comparto edificatorio a1 e per la presenza di un impianto di sollevamento dell'ACEA ATO2 nel comparto edificatorio a2, si è reso necessario:

- stralciare dal comparto a2 un'area pari a mq. 743, destinandola a servizi;
- ridistribuire parte delle cubature previste nei suddetti comparti a1 e a2 in altri comparti edificatori;

Che le norme di attuazione del Piano di Zona impongono di realizzare a raso la dotazione degli standard a parcheggio, nell'impossibilità di realizzare piani interrati e/o seminterrati;

Che, le Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Zona "B42 Stagni di Ostia" prevedono all'art. 7, concernente le "aree fondiarie in diritto di proprietà", che i proprietari di tutte le aree (sia d'uso pubblico che privato) possono accorpare il volume edificabile loro spettante sulle aree fondiarie in "diritto di proprietà" previste nel Piano di Zona, previa cessione gratuita delle proprie aree al Comune e previa assunzione degli oneri urbanizzazione;

Che, al fine di consentire la realizzazione di un centro parrocchiale all'interno del P.d.Z. Stagni di Ostia è stata individuata nella presente variante, un'area di 8000 mq. (area n. 2) per la realizzazione di una nuova chiesa, come previsto dal Consiglio Comunale nell'Ordine del Giorno n. 83 del 3 aprile 2006 (collegato alla proposta di deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 15 febbraio 2006) con il quale il Consiglio Comunale impegna il Sindaco e la Giunta a promuovere, di concerto con il Vicariato, tutti gli adempimenti necessari alla localizzazione di un'area per il Centro Parrocchiale di Stagni di Ostia;

Che la variante si rende necessaria, inoltre, per rimodellare le aree dei comparti residenziali e non residenziali in virtù della nuova distribuzione viaria e della nuova disposizione delle aree con destinazione pubblica;

Che la variante comporta una diversa dislocazione degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico nei limiti del 20% di cui alla lettera i, comma 2, articolo 1bis della Legge Regionale n. 36/1987 e s.m.i., mantenendo invariate le superfici complessive, gli abitanti da insediare e le cubature complessive;

Che, per una più facile attuazione del Piano di Zona, è necessario suddividere il comparto misto U, residenziale e non residenziale in due comparti: U, con destinazione esclusivamente residenziale per mc. 15.330, ed U1, con destinazione esclusivamente non residenziale per mc. 3.224;

Che, per un mero errore materiale, nella stesura originaria del Piano di Zona ed in particolare nella Tav. 5 – Zonizzazione su base catastale, la superficie complessiva del verde naturale è stata indicata pari a mq. 57.991, mentre da una successiva misurazione cartografica dell'area, la superficie complessiva del verde naturale è risultata pari a mq. 57.433;

Che, la variante in questione non incide sulla superficie totale del Piano di Zona né sulla densità territoriale né sul dimensionamento complessivo precedentemente approvato;

Che la variante incrementa le aree per servizi sociali che passano da mq. 7.495 a mq. 14.315, vista la richiesta dell'Opera Romana per la Preservazione della Fede, incrementa le aree a verde attrezzato e sportivo, che passano complessivamente da mq. 25.285 a mq. 37.389, elimina il verde di arredo stradale di mq. 8.909, diminuisce l'area destinata a verde naturale, che passa da 57.433 a mq. 38.456, diminuisce le aree per servizi scolastici che passano da mq. 14.027 a mq. 11.375 ed incrementa la superficie della viabilità pubblica, che passa da mq. 60.000 a mq. 71.614; rimangono invariate le aree per parcheggi pubblici;

Che la variante è stata definita nel rispetto degli standard di cui al D.M. n. 1444/1968 e al vigente PRG;

Che, per quanto esposto, le modifiche di cui trattasi, ai sensi dell'art. 1bis della Legge Regionale n. 36/1987, così come sostituito da ultimo dalla Legge Regionale n. 10/2011, sono approvabili dalla Giunta Capitolina;

Vista la legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la legge 22 ottobre 1971 n. 865;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000;
Vista la L.R. n. 36/1987 e s.m.i.;

Considerato che in data 27 marzo 2012 il Dirigente del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica – U.O. Edilizia Residenziale Pubblica, quale responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: F.S. Bedoni”;

Preso atto che, in data 27 marzo 2012 il Direttore del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, ha attestato, ai sensi dell’art. 29, c. 1, lett. h) e i), del Regolamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti, 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: E. Stravato;

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 T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

LA GIUNTA CAPITOLINA

DELIBERA

di approvare, ai sensi e per gli effetti dell’art. 1 bis, comma 2, lettere a), i), o) e p), della L.R. n. 36/1987 e ss.mm.ii., la variante bis al Piano di Zona n. “B42 Stagni di Ostia”, come risulta dai sotto riportati elaborati tecnici, che si allegano al presente provvedimento e che ne costituiscono parte integrante, apportando allo stesso le seguenti modifiche:

1. presa d’atto del mero errore materiale rilevato nella stesura originaria del Piano di Zona, dove, nella Tav. 5 – Zonizzazione su base catastale, la superficie complessiva del verde naturale è stata quantificata in mq. 57.991 invece di mq. 57.433;
2. modifica alla viabilità pubblica interna al Piano per facilitare l’accesso ai comparti edificatori con un incremento della superficie totale che passa da mq. 60.000 a mq. 71.614 ed eliminazione del verde di arredo stradale di mq. 8.909;
3. diminuzione delle aree destinate a verde naturale che passano da mq. 57.433 a mq. 38.456 ed incremento delle aree destinate a verde attrezzato e sportivo da mq. 25.285 a mq. 37.389;
4. diminuzione delle aree destinate ad Edilizia Scolastica da mq. 14.027 a mq. 11.375;
5. individuazione dell’area n. 2, pari a mq. 8.000, collocata a ridosso di Via Micali, destinata a servizio religioso, che verrà assegnata all’Opera Romana per la Preservazione della Fede e la Provvista di Nuove Chiese in Roma, con aumento delle aree per servizi sociali che passano da mq. 7.495 a mq. 14.315;
6. rimodellamento dei comparti residenziali e non residenziali, alla luce della nuova viabilità di accesso, mantenendo invariati gli abitanti da insediare e le cubature complessive previste;

7. suddivisione del comparto misto U, residenziale e non residenziale in due comparti: il comparto U, con destinazione esclusivamente residenziale per mc. 15.330 ed il comparto U1, con destinazione esclusivamente non residenziale per mc. 3.224;
8. redistribuzione delle cubature residenziali e non residenziali tra i comparti edificatori nei limiti del 20%.

Elaborati della variante:

- Elab. "A" - Relazione Tecnica;
- Tav. n. 4 - Sistema della mobilità;
- Tav. n. 5 - Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Zonizzazione su base catastale;
- Tav. n. 6 - Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Regolamento per l'edificazione su base catastale.

Restano invariati i restanti elaborati del piano.

S.P.Q.R.



ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

VARIANTE URBANISTICA

EX ART. 1bis L. 36/87 **L'INGEGNERE**

(Dott. Ing. L. Mancini,

Coordinamento Generale
Arch. Francesca Saveria Bedoni

Coordinamento Progettuale
Ing. Luciano Mancini; Ing. Massimo Br...

Staff Amministrativo
I.A. Giulia Cenciotti; I.A. Elena Grillo;
I.A. Elisabetta Miccinilli; I.A. Maria Pia Salzeri

Arch. Anna Maria Stefani

ROMA CAPITALE 28

6. Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici

07-03-2019
data

Prot. Gen. n. 24469

B42

STAGNI DI OSTIA

VARIANTE BIS

IL DIRIGENTE
Arch. Francesca Saveria Bedoni

Redazione Progettuale

Ing. Luciano Mancini; Arch. Anna Maria Stefani;
Funz. Geom. Antonio De Maio;
Funz. Geom. Alfredo Silvaroli; Dis. Graf. Patrizia Girardi

Collaboratori alla Redazione Progettuale
Geom. Renato Grassi; Geom. Alberto Baiocco

Elab.
A

RELAZIONE TECNICA

ROMA CAPITALE
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE ED ATTUAZIONE URBANISTICA

VARIANTE BIS
RELAZIONE ILLUSTRATIVA
PIANO DI ZONA B42 – STAGNI DI OSTIA

Il piano “B42 Stagni di Ostia” è inserito nella XIV variante integrativa del II P.E.E.P. ed approvato con deliberazione della GRL n. 293 in data 11 marzo 2005.

DIMENSIONAMENTO ATTUALE DEL PIANO

Il piano ha una superficie totale di 30.09, il numero degli abitanti previsti è di 2.477, la cubatura residenziale è mc. 198.160 e la cubatura non residenziale mc. 21.304.

DIMENSIONE ATTUALE DEL PIANO	
Superficie totale	ha 30.09
Abitanti	n. 2.477
Densità territoriale Ab/ha	82 Ab/ha
Superficie fondiaria	ha 11.71
Cubatura residenziale	mc 198.160
Cubatura non residenziale	mc 21.304

AREE PUBBLICHE CON ACCESSO REGOLAMENTATO		
1	Edilizia scolastica	14.027
2	Centro civico	7.495
3	Verde attrezzato	14.518
4	Verde sport	10.767
Totale		46.807

TABELLA 3 (AREE FONDIARIE RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI ATTUALI)

LOTTE	SUPERFICI MQ	IF =MC/MQ		CUBATURE	
		R	NR	R	NR
a1	3.892	2.08		8.100	
a2	3.918	2.07		8.100	
b	3.213	1.96		6.300	
c	3.455	1.82		6.300	
d	3.364	1.87		6.300	
e	3.348	1.88		6.300	
f	5.828	1.42		8.300	
g	2.484	1.33		3.300	
h	3.733	1.61		6.000	
i	4.828	1.93		9.300	
l	4.830	1.93		9.300	
m	4.830	1.93		9.300	
n	4.830	1.93		9.300	
o	4.820		2.97		14.304
P	4.904	1.90		9.300	
q	4.903	1.90		9.300	
r	4.902	1.90		9.300	
s	4.898	1.90		9.300	
t	4.907	1.90		9.300	
u	7.844	1.53	0.45	12.000	3.500
v	3.920	1.50	0.45	5.900	1.750
z	2.500	1.24		3.100	
w	5.496	1.66		9.100	
x	2.711	1.70		4.600	
y	3.923	1.47	0.45	5.800	1.750
k	9.398	1.54		14.960	
TOTALE	117.679			198.160	21.304

MODIFICHE DI VARIANTE

La redazione della variante “bis” si è resa necessaria, a seguito di sopralluoghi e misurazione delle aree effettuate sul territorio, per migliorare la viabilità all'interno del piano, al fine di facilitare gli accessi ai comparti edificatori.

che inoltre, al fine di salvaguardare le esistenti piantumazioni arboree nel comparto edificatorio a1 e per la presenza di un impianto di sollevamento dell'ACEA ATO2 nel comparto edificatorio a2, si è reso necessario:

- stralciare dal comparto a2 un'area pari a mq 743, destinandola a servizi;
- ridistribuire parte delle cubature previste nei suddetti comparti a1 e a2 in altri comparti edificatori;

Infine a seguito della richiesta, da parte dell'Opera Romana per la Preservazione della Fede e la Provvista di Nuove Chiese in Roma, di assegnazione di un'area all'interno del Piano di Zona per la realizzazione di una chiesa, come previsto dal Consiglio Comunale nell'Ordine del Giorno n.83 del 3/4/2006 (collegato alla proposta di deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 15/02/2006) con il quale il C.C. impegna il Sindaco e la Giunta a promuovere, di concerto con il Vicariato, tutti gli adempimenti necessari alla localizzazione di un area per il Centro Parrocchiale di Stagni di Ostia, si è individuata la possibilità di destinare l'area a servizio individuata in planimetria con il n. 2, pari a mq. 8.000 all'intervento sopraindicato.

In base alle verifiche urbanistiche sulla congruità della viabilità pubblica prevista dal piano di zona vigente, si è potuto constatare la difficoltà di accesso ai comparti e alle aree con destinazione pubblica. In modo particolare la grande area centrale con destinazione a verde pubblico in gran parte destinata a verde attrezzato e sportivo risulta difficilmente

raggiungibile, pertanto si è provveduto a inserire perimetralmente alla succitata area una viabilità pubblica locale che garantisce un idoneo smistamento del traffico veicolare e l'inserimento di sufficienti parcheggi pubblici che agevolano lo scambio con i percorsi pedonali.

La tipologia degli edifici residenziali è a schiera, in linea o a blocco e il numero massimo dei piani previsti sono 2 fuori terra.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'edificato i progettisti si dovranno sempre attenere alle prescrizioni fissate dalla Regione Lazio nella deliberazione di approvazione del Piano vigente, di cui alla DGR n 293 dell'11 marzo 2005, che prescrive, oltre ad un massimo di due piani fuori terra, il divieto di realizzare e utilizzare locali interrati e seminterrati, nonché l'obbligo, per i nuovi fabbricati, di garantire un franco tra piano di campagna e primo piano di calpestio, di almeno un metro.

Inoltre, per una più facile attuazione, si è suddiviso il comparto misto U, residenziale e non residenziale in due comparti: U, con destinazione esclusivamente residenziale per mc 15.330 ed U1 con destinazione esclusivamente non residenziale per mc 3.224.

Alla luce delle motivazioni suesposte sono stati rimodellati i comparti residenziali e non residenziali, alla luce della nuova viabilità di accesso, mantenendo invariati le superfici complessive dei comparti stessi, gli abitanti da insediare e le cubature complessive previste, come si evince dal confronto dei dati della tabella 3 vigente e della tabella 3 variante allegate tavola 5 "zonizzazione su base catastale":

La diversa dislocazione degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico nei limiti del 20% di cui alla lettera i, comma 2, articolo 1bis della Legge Regionale n°36/87 e s.m.i. ;

Nella stesura originaria del piano di zona, ed in particolare nella Tav. 5 – Zonizzazione su base catastale, la superficie complessiva del verde naturale, è stata indicata pari a mq

57.991; invece, da una misurazione cartografica del verde la superficie complessiva è pari a mq 57.433.

TABELLA 3 VIGENTE e VARIANTE

(AREE FONDIARIE RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI)

LOTTI	CUBATURE P.d.Z. VIGENTE		CUBATURE VARIANTE BIS	
	R	NR	R	NR
a1	8.100		6.822	
a2	8.100		4.342	
b	6.300		4.500	
c	6.300		4.500	
d	6.300		4.500	
e	6.300		4.500	
f	8.300		8.300	
g	3.300		3.300	
h	6.000		6.000	
i	9.300		10.392	
l	9.300		10.392	
m	9.300		10.392	
n	9.300		10.392	
o	---	14.304	---	18.080
P	9.300		9.300	
q	9.300		10.392	
r	9.300		10.392	
s	9.300		10.392	
t	9.300		10.392	
u	12.000	3.500	15.330	
u1	---	---	---	3.224
v	5.900	1.750	5.900	
z	3.100		3.100	
w	9.100		9.100	
x	4.600		4.600	
y	5.800	1.750	5.800	
k	14.960		14.960	
TOTALE	198.160	21.304	198.160	21.304

I dati generali di Piano restano invariati, come si evince dalla tabella sottoesposta :

DIMENSIONE ATTUALE DEL PIANO	
Superficie totale	ha 30.09
Abitanti	n. 2.477
Densità territoriale Ab/ha	82 Ab/ha
Superficie fondiaria	ha 11.89
Cubatura residenziale	mc 198.160
Cubatura non residenziale	mc 21.304

In base alla variante le aree pubbliche vengono ricalibrate in virtù della nuova distribuzione della viabilità e del nuovo assetto dei comparti.

Per quanto riguarda gli standard del piano di zona della variante bis vengono incrementate le superfici destinate ai servizi sociali (edifici per il culto) e le aree destinate a verde sportivo ed attrezzato, mentre vengono ridotte le aree destinate a verde naturale e le aree destinate a servizi scolastici, sempre nel rispetto degli standard minimi previsti sia dal DM 1444/68 e sia nel nuovo P.R.G, come da Tabelle allegata A.

Nella Tabella allegata B viene fatto il confronto tra gli standard originari e quelli della variante bis.

Nella variante la viabilità viene incrementata, vengono eliminate le aree a verde di arredo stradale, mentre le aree a parcheggio rimangono invariate.

Dal punto di vista numerico nella variante si hanno le seguenti variazioni:

- a) I servizi sociali aumentano da mq 7.495 a mq 14.315, vista la richiesta dell'Opera Romana per la Preservazione della Fede di individuazione di un' area di mq 8.000 per la realizzazione della chiesa;

- b) Le aree destinate a verde sportivo aumentano da mq 10767 a mq 14.000, mentre le aree a verde attrezzato aumentano da mq 14.518 a mq 23.389, con una corrispettiva diminuzione del verde naturale, da mq da mq 57.433 a mq 38.456, in quanto le aree attrezzate risultano maggiormente fruibili e gestibili;
- c) Le aree scolastiche diminuiscono da mq 14.027 a mq 11.375;
- d) Le aree a parcheggio pubblico rimangono invariate pari a mq 10.072;
- e) La viabilità viene incrementata da mq 60.000 a mq 71.614, con la eliminazione del verde di arredo stradale (mq originari 8.909).

La presente variante non incide né sul perimetro del piano, né sulla densità territoriale né sulle cubature e gli abitanti precedentemente approvati. La presente variante corregge anche errori materiali presenti nella tavola originaria 5) Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti. – Zonizzazione su base catastale.

TABELLA A – AREE PUBBLICHE:
(standard di piano) Variante bis

AREE PUBBLICHE			MQ/Ab
1	Verde attrezzato mq 23.389	37.389	15,09
	Verde sport mq 14.000		
3 e 6	Edilizia scolastica	11.375	4,59
4 e 5	Centro civico	6.315	5,78
2	Edifici per il culto religioso	8.000	
	Parcheggi pubblici	10.072	4,06
Totale		73.151	29,52

TABELLA B – Confronto fra il piano vigente e la variante bis:

**PANO DI ZONA "B40 STAGNI DI OSTIA VARIANTE BIS"
VARIAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE STANDARD**

AREE PUBBLICHE	DATI INIZIALI MQ	MQ/Ab	VARIANTE BIS MQ	MQ/Ab	Variazione %
Edilizia Scolastica	14.027	5,66	11.375	4,59	
Servizi Sociali	7.495	3,03	14.315	5,78	
Parcheggi	10.072	4,07	10.072	4,06	
Verde Attrezzato	14.518	5,86	23.389	9,44	
Verde Sportivo	10.767	4,35	14.000	5,65	
TOTALE	56.879	22,97	73.151	29,52	

ALTRE AREE PIANO DI ZONA:

VERDE ARR STRAD.	8.909	0
VIABILITA'	60.000	71.614
VERDE NATURALE AREE RESIDENZIALI	57.433	38.456
	117.679	117.679
TOT. GEN	300.900	300.900

In considerazione della natura delle modifiche, ricorrono i presupposti per l'approvazione della variante ai sensi dell'art. 1 Bis L.R. 36/87 e ss.mm.ii. – comma 2, lettera a) , i), o) e p).

L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il suesteso 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 VICE SEGRETARIO GENERALE
L. Maggio

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
9 maggio 2012.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....