

## 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 CRISTOFOR  
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	"			

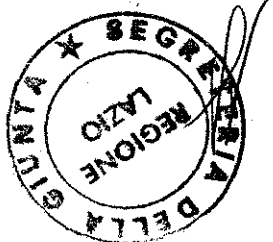
ASSISTE IL SEGRETARIO Tommaso NARDINI  
.....OMISSIS

ASSENTI: STORACE - CIARAMELLETTI - GARGANO

DELIBERAZIONE N. - 292-

## OGGETTO:

Comune di Roma - Variante al P.R.G. per il recupero urbanistico del nucleo edilizio abusivo della zona denominata "Stagni di Ostia" - D.C.C. n. 182 del 13.11.2000 - Approvazione.



Per copia conforme  
IL FUNZIONARIO

oooooooooooooooooooo

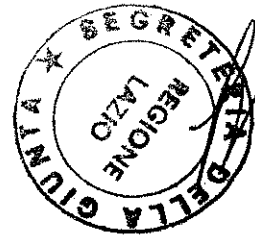
292 11 MAR. 2005

**OGGETTO:** Comune di Roma – Variante al P.R.G. per il recupero urbanistico del nucleo edilizio abusivo della zona denominata “Stagni di Ostia” – D.C.C. n. 182 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;

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

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

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

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

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

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

Per copia conforme

IL FUNZIONARIO

**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. 182 del 13.11.2000 con la quale il Comune di Roma ha adottato, ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 28/80, la variante al P.R.G. per il recupero urbanistico del nucleo edilizio abusivo della zona denominata “Stagni di Ostia”;

**ATTESO** che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 70 osservazioni-opposizioni di cui 65 nei termini e 5 fuori termine, in ordine alle quali il Comune di Roma ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 43 del 27.03.2002;

**CHE** direttamente a questa Regione sono pervenute n. 7 osservazioni;

**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. 82/2/1, reso nella seduta del 27.01.2005, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le prescrizioni e la raccomandazione nel voto stesso riportate;

**VISTA** la nota n. 16135/11/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 compromette 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. 82/2/1 reso nella seduta del 27.01.2005 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **allegato A**;



292 11 MAR. 2005

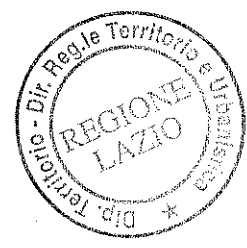
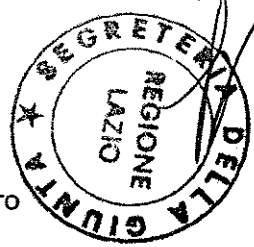
Esperita la procedura di concertazione con le parti sociali;

DELIBERA

- Di approvare la Variante al P.R.G. da zona G3, H2, H3, M1, N a zona urbanistica "O", per il recupero urbanistico del nucleo edilizio abusivo della zona denominata "Stagni di Ostia" adottata dal Comune di Roma con deliberazione consiliare n. 182 del 13.11.2000, secondo le motivazioni, con le prescrizioni e la raccomandazione contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 82/2/1 nella seduta del 27.01.2005, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **allegato A** ed in conformità alle prescrizioni di cui al parere n. 40429 del 09.03.2004 della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile;
- Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'**allegato A** ;
- 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. 182 del 13.11.2000, contenente la relazione d'ufficio e nei seguenti elaborati allegati alla delibera stessa:

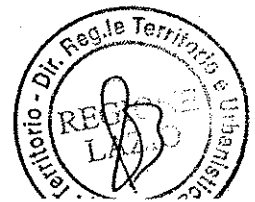
Per copia conforme  
IL FUNZIONARIO

Tav. A	Stralcio di P.R.G. – Foglio di P.R.G.	scala 1:10.000;
Tav. B	Variante di P.R.G. – Foglio di P.R.G.	scala 1:10.000;
Tav. 1	Individuazione dell'area di intervento, principali destinazioni del P.R.G. vigente, connessioni con il territorio e inquadramento vincolistico del territorio	scala 1:10.000;
Tav. 2	Analisi dello stato di fatto: consistenza edilizia	scala 1:2.000;
Tav. 3	Perimetro del nucleo edilizio abusivo su base catastale nell'ambito di recupero urbanistico	scala 1:2.000;
Tav. 4	Rete viaria su base catastale	scala 1:2.000;
Tav. 5	Aree pubbliche – base catastale	scala 1:2.000;
Tav. 6	Zonizzazione – base catastale	scala 1:2.000;
Tav. 7	Quadro d'unione dell'intero ambito di recupero urbanistico – zonizzazione su base catastale	scala 1:2.000;
Tav. 8	Relazione tecnica;	
Tav. 9	Norme tecniche d'attuazione;	
Tav. 10	Previsione di spesa;	
Tav. 11	Relazione geologica – Dott. Theo Huber;	
Tav. 12.a	Elenco delle proprietà catastali vincolate soggette ad esproprio F. 1078 (da pag. 1 a pag. 124);	
Tav. 12.b	Elenco delle proprietà catastali vincolate soggette a convenzione F. 1078 (da pag. 1 a pag. 199).	



e nella delibera consiliare n. 43 del 27.03.2002, 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:

Tav. 3	Perimetro del nucleo edilizio abusivo su base catastale nell'ambito di Recupero Urb.	scala 1:2.000;
Tav. 4	Rete viaria su base catastale	scala 1:2.000;
Tav. 5	Aree pubbliche su base catastale	scala 1:2.000;
Tav. 6.1	Localizzazioni delle osservazioni	scala 1:2.000;
Tav. 6	Zonizzazioni su base catastale	scala 1:2.000;
Tav. 7	Quadro d'unione dell'intero ambito di Recupero Urbanistico – zonizzazione su base catastale	scala 1:2.000;
Tav. 8	Relazione tecnica;	
Tav. 9	Norme Tecniche di attuazione,	
Tav. 10	Previsione di spesa;	



292 11 MAR. 2005

- Tav. 12.a Elenco delle proprietà catastali soggetto ad esproprio  
F. 1078 All. 830 da pag. 1 a pag. 51 – All. 831 da pag. 52 a pag. 71  
All. 832 da pag. 72 a pag. 98 – All. 833 da pag. 99 a pag. 243  
All. 834 da pag. 244 a pag. 271;
- Tav. 12.b Elenco delle proprietà catastali vincolate soggette a convenzione  
F. 1078 All. 830 da pag. 1 a pag. 27 – All. 831 da pag. 28 a pag. 51  
All. 832 da pag. 52 a pag. 75 – All. 833 da pag. 76 a pag. 263  
All. 834 da pag. 264 a pag. 268;

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



"Allegato A Zone  
O.doc"

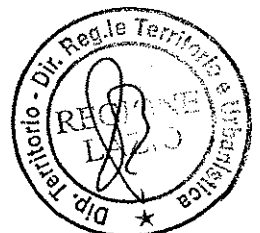
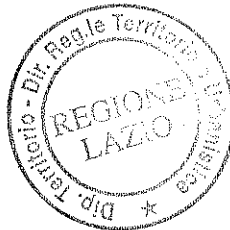
IL VICE PRESIDENTE: F.to Giorgio SIMEONI  
IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini

14 MAR. 2005

Per copia conforme  
all'originale

*Isabella Vecchiarelli*

Per copia conforme  
IL FUNZIONARIO





REGIONE LAZIO

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

ALLEG. alla DELIB. N. 292  
DEL 11 MAR. 2005



Allegato A

Adunanza del 27/01/2005  
Voto n. 82/2/1

IL DIRIGENTE DELL'AREA 13 D  
(Arch. Paola Cavaldini)

Oggetto: Comune di Roma - Nucleo edilizio abusivo di Recupero Urbanistico  
P.P. "Stagni di Ostia" adottato con Delibera C.C. n. 182 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.9263 del 18.07.02, acquisita al prot. regionale con n.16417 del 23.07.02, con la quale il Comune di Roma -Dipartimento VI U.O. n.5 ha trasmesso la documentazione relativa alla variante urbanistica relativa allo strumento urbanistico di cui all'oggetto.

Vista la suddetta documentazione di seguito elencata:

#### Atti amministrativi:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 182 del 13 novembre 2000 di adozione della Variante al P.R.G. per il recupero urbanistico della zona denominata "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 Segretariato Generale - Il Direzione prot. n. 11357 del 29.05.2001, 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. 70 di cui n. 65 opposizioni ed osservazioni presentate nei termini di legge e n. 5 opposizioni ed osservazioni presentate fuori termini)
- Deliberazione del C.C. n. 43 del 27 marzo 2002 di adozione delle controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso la deliberazione di C.C. n. 182/00;
- Comunicazione all'Assessorato Urbanistica e Casa, ai sensi dell'art. 6 c. 4 della L. 167/62;

#### Elaborati grafici:

#### Deliberazione del C.C. n. 182/00 di adozione della Variante:

- |        |   |                 |
|--------|---|-----------------|
| Tav. A | Stralcio di P.R.G. - Foglio di P.R.G.   | scala 1:10.000; |
| Tav. B | Variante di P.R.G. - Foglio di P.R.G.   | scala 1:10.000; |
| Tav. 1 | Individuazione dell'area di intervento, principali destinazioni del P.R.G. vigente, connessioni con il territorio e inquadramento vincolistico del territorio | scala 1:10.000; |
| Tav. 2 | Analisi dello stato di fatto: consistenza edilizia  | scala 1:2.000;  |





## REGIONE LAZIO

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

Tav. 3	Perimetro del nucleo edilizio abusivo su base catastale nell'ambito di recupero urbanistico	scala 1:2.000;
Tav. 4	Rete viaria su base catastale	scala 1:2.000;
Tav. 5	Aree pubbliche – base catastale	scala 1:2.000;
Tav. 6	Zonizzazione – base catastale	scala 1:2.000;
Tav. 7	Quadro d'unione dell'intero ambito di recupero urbanistico – zonizzazione su base catastale	scala 1:2.000;
Tav. 8	Relazione tecnica;	
Tav. 9	Norme tecniche d'attuazione;	
Tav. 10	Previsione di spesa;	
Tav. 11	Relazione geologica – Dott. Theo Huber;	
Tav. 12.a	Elenco delle proprietà catastali vincolate soggette ad esproprio F. 1078 (da pag. 1 a pag. 124);	
Tav. 12.b	Elenco delle proprietà catastali vincolate soggette a convenzione F. 1078 (da pag. 1 a pag. 199).	

### Deliberazione del C.C. n. 43/02 di controdeduzioni alle opposizioni/osservazioni presentate avverso la variante:

Tav. 3	Perimetro del nucleo edilizio abusivo su base catastale nell'ambito di Recupero Urb.	scala 1:2.000;
Tav. 4	Rete viaria su base catastale	scala 1:2.000;
Tav. 5	Aree pubbliche su base catastale	scala 1:2.000;
Tav. 6.1	Localizzazioni delle osservazioni	scala 1:2.000;
Tav. 6	Zonizzazioni su base catastale	scala 1:2.000;
Tav. 7	Quadro d'unione dell'intero ambito di Recupero Urbanistico – zonizzazione su base catastale	scala 1:2.000;
Tav. 8	Relazione tecnica;	
Tav. 9	Norme Tecniche di attuazione,	
Tav. 10	Previsione di spesa;	
Tav. 12.a	Elenco delle proprietà catastali soggetto ad esproprio F. 1078 All. 830 da pag. 1 a pag. 51 – All. 831 da pag. 52 a pag. 71 All. 832 da pag. 72 a pag. 98 – All. 833 da pag. 99 a pag. 243 All. 834 da pag. 244 a pag. 271;	
Tav. 12.b	Elenco delle proprietà catastali vincolate soggette a convenzione F. 1078 All. 830 da pag. 1 a pag. 27 – All. 831 da pag. 28 a pag. 51 All. 832 da pag. 52 a pag. 75 – All. 833 da pag. 76 a pag. 263 All. 834 da pag. 264 a pag. 268;	

Relazione d'ufficio

Attestazione comunale certificante l'inesistenza di gravami di uso civico nel territorio interessato dalla variante in oggetto.

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. 16796 del 25.7.02.

Via Giorgione, 129 – 00147 Roma Tel. 06.51681

Per copia conforme  
IL FUNZIONARIO





## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

La Direzione Regionale Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale – Area F – Servizio, 1 con nota n.16135/11/F del 16.12.02, ha rilasciato “...*parere favorevole alla proposta di Piano di Recupero urbanistico del nucleo abusivo “Stagni di Ostia” del Comune di Roma, in quanto compromette terreni di natura privata liberi da diritti civili*”.

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 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 Comune di Roma ha inteso procedere congiuntamente alla elaborazione di due strumenti urbanistici: il Recupero urbanistico del nucleo abusivo Stagni di Ostia (oggetto della presente istruttoria) e il Piano di Zona B42 Stagni di Ostia 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.





## REGIONE LAZIO



Per copia conforme  
IL FUNZIONARIO

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

Da parte regionale si è considerato opportuno eseguire una istruttoria congiunta dei due strumenti urbanistici al fine di meglio intendere 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.

Nel Piano ERP i volumi (assegnati pro quota in proporzione 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 riferiti al Nucleo abusivo e al Piano di Zona

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





## REGIONE LAZIO



Per copia conforme  
IL FUNZIONARIO

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

TABELLA RIASSUNTIVA		
<b>Nucleo edilizio abusivo</b>		
Aree fondiari	mq	1.080.096
Aree pubbliche per standard	mq	200.903
Strade pubbliche ed arredo viario	mq	132.588
Totale	mq	1.413.587
<b>Edilizia Residenziale Pubblica</b>		
Aree fondiari 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
<b>Ambito "Stagni di Ostia"</b>		
Aree fondiari	mq	1.080.096
Aree fondiari 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

Nel settore sud-ovest della città, in un contesto urbano interessato da alcuni nuclei abusivi già pianificati è situato il nucleo abusivo in oggetto denominato "Stagni di Ostia" che occupa un territorio di 172,48 ha tra via Ostiense a nord e via dei Pescatori a sud, confinante ad ovest ed a sud con la zona che, dall'insediamento storico di Ostia Antica, tracciata dal Canale di Bonifica dei Pescatori costeggia il Parco di Castel Fusano.

Con delibera n.182 del 13.11.00, il Consiglio Comunale ha adottato la variante urbanistica per il recupero urbanistico della zona denominata "Stagni di Ostia" da zona G3, H2, H3, M1, N a zona urbanistica "O" con allegato il progetto in scala 1:2000 che ne fa parte integrante.

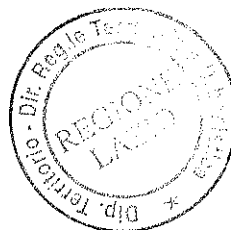
Nel Piano sono stati individuati e perimetrati n. 23 comprensori soggetti a convenzione indicati con lettere maiuscole da A a Y.

L'elevato numero dei comprensori soggetti a convenzione, consente l'acquisizione gratuita da parte dell'A.C. di una consistente parte di aree pubbliche e permette la realizzazione, anche da parte dei proprietari, di una notevole quantità di opere di urbanizzazione sul territorio in tempi brevi.

Nelle zone di completamento e/o nuova edilizia residenziale è previsto il raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,40 mc/mq, mentre nei comprensori soggetti a convenzione l'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,45 mc/mq, indice superiore a quello attribuito ai lotti ad edificazione diretta in quanto tiene conto dei maggiori oneri del convenzionamento attribuito ai comprensori convenzionati.



## REGIONE LAZIO



Per copia conforme  
IL FUNZIONARIO

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

### DATI GENERALI del Nucleo abusivo

Superficie	Ha	141,35
Densità territoriale	Ab/ha	48
Abitanti previsti	n.	6.661

### AREE FONDIARIE

Zona	Sup.	Volume	Abitanti
Conservazione	632.247	320.030	3.200
Completamento	206.851	82.740	938
Nuova edificazione	82.200	32.880	411
Edilizia convenzionata	158.798	181.363	2.112
<b>Totale</b>	<b>1.080.096</b>	<b>617.013</b>	<b>6.661</b>

### AREE PUBBLICHE

	Superficie	Dotazione	Standard P.R.G.
Verde pubblico	129.148	19.39	9,0
Servizi pubblici	44.963	6.76	6,5
Parcheggi pubblici	23.092 + 3.700 n.r.	3,47	2,5
<b>Totale</b>	<b>200.903</b>	<b>29.62</b>	<b>18,0</b>

A seguito della pubblicazione sono state presentate n.65 opposizioni e n. 5 opposizioni/osservazioni fuori termine. Gli Uffici comunali hanno ritenuto opportuno prendere in considerazione anche le n. 5 osservazioni presentate fuori termine. Dall'accoglimento di alcune delle n.70 osservazioni sono state apportate delle modifiche al Piano, ma gli Uffici non hanno ritenuto di dover ripubblicare la delibera di controdeduzioni ritenendo non sostanziali le modifiche introdotte a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.

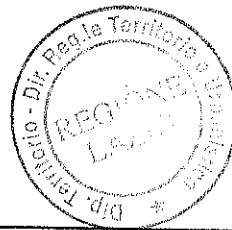
Con delibera n.43 del 27.03.02, il Consiglio Comunale ha controdedotto le 65 osservazioni pervenute nei termini e le 5 osservazioni pervenute fuori termine; alla delibera stessa vengono allegati i nuovi elaborati riportanti le modifiche suddette.

Il quadro delle controdeduzioni alle osservazioni ed opposizioni è il seguente:

Accolte	22	-
Parzialmente accolte	10	+4F.T.
Respinte	30	+1F.T.
Non provvedere	3	-
<b>Totale</b>	<b>65</b>	<b>+5F.T.</b>



## REGIONE LAZIO



Per copia conforme  
IL FUNZIONARIO

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

L'accoglimento delle osservazioni riguarda soprattutto la richiesta di ridimensionamento e riformulazione dei perimetri soggetti a convenzione al fine di ridurre la superficie. Per tale motivo infatti, nel Piano adottato in controdeduzione con la delibera C.C. 34/02 i comprensori soggetti a convenzione risultano n.34 (più piccoli e, di conseguenza più numerosi), anziché i n.23 riportati nel Piano adottato con la delibera C.C. 182/00. La volumetria residenziale diminuisce da 169.095 mc a 130.676 con connessa riduzione degli abitanti insediabili da 2.112 unità a 1.633 unità. Viene modificata anche l'altezza ammissibile degli edifici che passa da 7,50 mt dell'adozione a 10,50 mt della controdeduzione (come riportato nelle N.T.A. del P.P.).

La diminuzione della cubatura nei comprensori, a parità di abitanti insediabili, porta all'aumento della cubatura relativa alle aree destinate a "completamento".

Con le modifiche apportate in controdeduzione la tabella riferita alle aree pubbliche risulta la seguente:

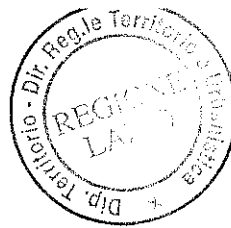
AREE PUBBLICHE			
	Superficie	Dotazione	Standard P.R.G.
Verde pubblico	121.134	18,18	9,0
Servizi pubblici	49.834	7,48	6,5
Parcheggi pubblici	29.687 + 3.700 n.r.	4,46	4,0
Totale	204.355	30,12	19,50

### Considerazioni

Il Comune di Roma, con l'intervento urbanistico descritto nelle premesse, che vede la pianificazione interessare due diversi piani attuativi (il nucleo soggetto a recupero e il piano di zona), ha voluto iniziare una nuova operazione sul territorio e intende procedere in tal senso anche in altre occasioni qualora si presentino analoghe circostanze. Si è condiviso tale metodo di lavoro che presenta opportunità di snellimento e risparmio notevole di atti e procedure e nello stesso tempo garantisce, a livello urbanistico, minore erosione di territorio agricolo concentrando l'edilizia residenziale pubblica in aree già compromesse da edilizia spontaneamente sorta e garantendo notevole economicità infrastrutturale.



**REGIONE LAZIO**



Per copia conforme  
IL FUNZIONARIO

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

Il Comune di Roma ha provveduto con questo tipo di operazione a recuperare tre zone: Stagni di Ostia, Massimina Villa Paradiso, Piana del Sole.

Altra novità legata a questa occasione di recupero di edilizia sorta spontaneamente è che si tratta del primo esame di un nucleo abusivo di ultima generazione, i cosiddetti "toponimi".

I "toponimi" sono stati individuati nel Piano delle Certezze ultima, in ordine di tempo, Variante generale del Comune di Roma adottata nel maggio 1997 e approvata con D.G.R.L. n 856 del 19.9.2004. Nel suddetto Piano sono stati elencati n.76 nuclei abusivi da recuperare (55 in adozione e 21 in controdeduzione) che sono stati solo individuati ma non perimetrati; pertanto la procedura seguita non ricalca quella seguita per i nuclei abusivi di prima generazione la cui perimetrazione fu approvata nel 1983 con D.G.R. n.4777.

La perimetrazione dei nuclei abusivi, prevista dall'art.1 della L.R. 28/80, è stata operata dal comune all'interno del Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con delibera C.C. n. 33 del 19/20 marzo 2003; le N.T.A. all'art.51 normano i "Nuclei edilizia ex abusiva da recuperare".

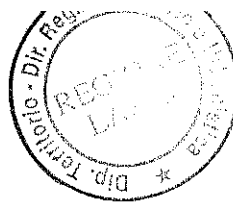
In questa occasione il Comune di Roma nel provvedimento di adozione fa riferimento all'art.9 della stessa Legge regionale "Attuazione immediata delle previsioni concernenti il recupero dei nuclei abusivi" qualora la variante sia redatta in scala non inferiore a 1:2000 e contenga specifiche indicazioni riguardanti strade, parcheggi, spazi per servizi pubblici, aree soggette a vincoli e, infine, la zonizzazione delle aree destinate all'edificazione sia per i lotti edificati che per quelli edificabili.

La novità apportata non è solo quella legata alla procedura amministrativa ma, e soprattutto, quella legata all'inserimento in detti nuclei di nuova edilizia residenziale pari, in alcuni casi al 100% dell'edilizia esistente. Pertanto si tratta di un' "espansione diffusa" che assume notevole consistenza (supera i 2.000.000 mc considerando tutti i nuclei).

Per effetto della L.R. 7 del 13 maggio 2004 viene resa ammissibile la suddetta operazione urbanistica, legata alla nuova edificazione degli spazi rimasti liberi nel perimetro del nucleo abusivo attraverso comprensori con aumento sensibile sia della cubatura complessiva che del numero di abitanti insediati. Tale operazione è stata del tutto condivisa in quanto essa conduce ad un risparmio territoriale notevole considerato nel quadro di riferimento di uno strumento urbanistico generale; infatti la legge 7/04 impone che "(...)la nuova volumetria debba essere compresa all'interno del fabbisogno complessivo dello strumento urbanistico generale approvato o adottato". Il Comune di Roma ha adottato il N.P.R.G. comprendendo tutti i nuclei abusivi di ultima generazione con la connessa consistenza edilizia.



## REGIONE LAZIO



Per copia conforme  
IL FUNZIONARIO

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

I motivi che hanno condotto il Comune a formulare questa nuova metodologia di intervento sono riconducibili al notevole vantaggio economico proveniente dagli oneri concessori e contributi straordinari finalizzati alla realizzazione delle urbanizzazioni versati dai proprietari delle opere da sanare e delle nuove edificazioni e attraverso la cessione delle aree pubbliche in cambio di diritti edificatori da esercitare nelle zone di nuova edificazione.

Gran parte dell'area interessata dal nucleo in oggetto risulta vincolata per effetto di Decreto Ministeriale e per effetto della presenza di vari corsi d'acqua pubblici e sottoposti a vincolo, l'obiettivo di tutela imposto dal PTP è minimo (Tutela Limitata).

Solo con l'approvazione della recentissima L.R. 18/2004 è possibile apportare variante urbanistica in aree destinate dallo strumento urbanistico vigente a zona agricola vincolata qualora si sia in presenza di un livello minimo di tutela. Pertanto, la variante urbanistica in oggetto risulta ammissibile e risultano ammissibili gli interventi proposti con le limitazioni di cui all'art.7 (Zone C1-1) delle N.T.A. del PTP n. 15/2.

Per quanto riguarda i corsi d'acqua, trattandosi di canali artificiali (Canale Collettore delle Acque Alte, Canale Colatore delle Acque medie, Collettore Primario Ponente, Canale Emissario dello Stagno), la fascia di rispetto inedificabile è ridotta a 50 mt, pertanto in tale fascia è fatto divieto di realizzare completamenti di edifici esistenti e nuovi edifici, rimanendo esclusivamente la possibilità della conservazione.

Inoltre si ritiene che debbano essere osservate tutte le indicazioni elencate nel parere espresso dal servizio geologico regionale riportato in premessa che vieta, tra l'altro, la realizzazione di edifici con più di due piani fuori terra e la realizzazione di locali interrati e seminterrati e fa obbligo, per i nuovi edifici, di garantire un franco tra piano di campagna e primo piano di calpestio, di almeno un metro. Pertanto da ciò discende, come risultato più evidente, una riduzione di cubatura spalmata su tutti i comprensori soggetti a convenzione e su tutta la nuova edilizia e sul completamento di quella esistente sui singoli lotti. L'altezza di tutti gli edifici deve essere ridotta a 7,50 mt contrariamente a quanto riportato negli elaborati di controdeduzione che riportano l'altezza di 10,50 mt.

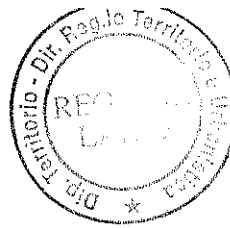
Conseguentemente e, in tal senso, devono essere modificati gli elaborati progettuali e le Norme Tecniche di Attuazione del piano Particolareggiato.

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;



## REGIONE LAZIO



Per copia conforme  
IL FUNZIONARIO

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

- 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 concorda con le controdeduzioni formulate dal Consiglio Comunale con deliberazione n.43 del 27.03.2002.

Inoltre si fa presente che agli uffici regionali sono pervenute direttamente n.7 osservazioni alle quali si controdeduce come segue:

1. Osservazione prot. R.L. 25363 del 20.11.02  
presentata dal Comitato di Quartiere Stagni di Ostia

Contenuto dell'istanza: Il Comitato di Quartiere sollecita l'approvazione del Piano e chiede inoltre che il vincolo paesaggistico gravante sulle fasce di rispetto dei canali venga cancellato e/o derogato e/o normato.

### Controdeduzione

L'iter procedurale del Piano è alla sua fase conclusiva. Il vincolo paesaggistico gravante sulle fasce di rispetto è normato dall'art. 7 L.R. 24/98.

2. Documentazione del 22.11.02  
presentata all'Assessore dal Gruppo Consiliare dei Verdi

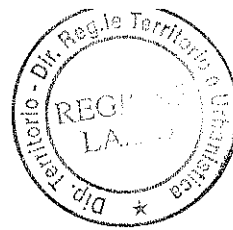
Contenuto dell'istanza: Il gruppo consiliare verdi denuncia l'alto rischio idrogeologico dell'area, si oppone ad una ulteriore edificazione e propone di ridimensionare drasticamente il piano integrato limitandolo ad una migliore sistemazione dell'esistente.

### Controdeduzione

Il rischio idrogeologico è stato valutato dalla struttura regionale competente che ha espresso il proprio parere riportato nelle premesse della presente istruttoria. A seguito di tale parere sono state apportate alcune modifiche riguardanti la volumetria prevista.



## REGIONE LAZIO



Per copia conforme  
IL FUNZIONARIO

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

3. Osservazione prot. R.L. 65044 del 30.04.03  
presentata dal Comitato di Quartiere Stagni di Ostia

Contenuto dell'istanza: Il Comitato di Quartiere invita le autorità competenti al rilascio dei necessari nulla osta ambientali ed idraulici a convocare una apposita conferenza dei servizi e sostiene la comprovata efficienza del sistema di sicurezza idraulica esistente.

### Controdeduzione

La struttura regionale competente ha espresso il proprio parere geologico-vegetazionale con prescrizioni che fanno parte integrante del presente parere.

4. Istanza prot. R.L. 116713 del 28.07.03  
presentata dai Sig.ri ELISABETH EDWARDS ed ALTRI

Contenuto dell'istanza: Gli istanti in qualità di proprietari del terreno individuato in catasto al Fg.1078 part.IIa 1130, destinata dal Piano di Zona a Servizi Pubblici, in considerazione che sul terreno insiste un fabbricato oggetto di concessione edilizia in sanatoria, chiedono di destinare l'area a nuova edificazione, conservazione e completamento.

### Controdeduzione

L'istanza non è pertinente in quanto gli immobili ricadono all'interno del perimetro del Piano di Zona "Stagni di ostia" e non del Piano di recupero del nucleo abusivo in oggetto.

5. Istanza prot. R.L. 160285 del 22.10.03  
presentata dal Sig. DI DOMENICO SILVIO

Contenuto dell'istanza: L'istante, in qualità di proprietario del terreno identificato in catasto al Fg.1078 p.IIa 2548 ricadente nel Piano di Recupero Stagni di Ostia, con destinazione a Nuova edificazione residenziale semplice, fa presente che sul suo terreno è localizzato un impianto di pompaggio a servizio della rete fognante del nucleo abusivo. (ACEA- delib. n. 239/2002).

Chiede di provvedere allo spostamento della localizzazione del servizio di pompaggio in aree limitrofe destinate a verde o servizi.

### Controdeduzione

L'istanza non può essere accolta in quanto la possibilità di spostare in altro sito l'impianto di pompaggio a servizio della rete fognante è di competenza ACEA.

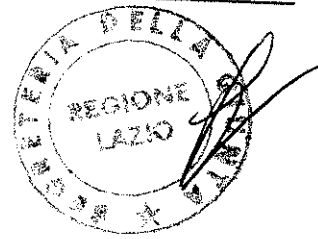


## REGIONE LAZIO

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



Per copia conforme  
IL FUNZIONARIO



6. Istanza prot. R.L. 166898 del 03.11.03  
presentata dal Sig. GIOVANNELLI LUIGI

Contenuto dell'istanza: L'istante proprietario del lotto identificato in Catasto al Fg 1078 all.830 part.1347, ricadente nel comparto "R" del Piano di Recupero che ha già presentato opposizione che l'Amministrazione Comunale ha di fatto respinto, propone una diversa dislocazione dell'area pubblica all'argine del fosso per avere la possibilità di realizzare una costruzione.

### Controdeduzione

L'istanza non può essere accolta in quanto, concordando con la controdeduzione del Comune di Roma, contrasterebbe con i principi informativi del Piano di Recupero.

7. Istanza prot. R.L. 51068 del 29.03.2004  
presentata dai Sig.ri CARNIATO CIUCCOLI STEFANIA ed ALTRI

### Contenuto dell'istanza:

Con l'osservazione relativa al Comparto edificatorio "U", comprendente la part.19 interamente di proprietà degli osservanti, si fa presente un errore planimetrico di posizionamento dei fabbricati con concessione in sanatoria (part. 269 e 270). L'edificio residenziale posto in zona di completamento si trova al confine con la zona fondiaria soggetta a Convenzione.

Si chiede che tale confine venga posto ad una distanza di 5 mt dalla casa con un conseguente ricalcolo delle dimensioni del comparto.

### Controdeduzione:

L'istanza può essere accolta nel senso che tale confine di comparto potrà essere modificato in sede di attuazione in cui si potrà ricalcolare sia la dimensione che la relativa volumetria afferente.

Tutto ciò premesso e considerato

## IL COMITATO

esprime **Parere favorevole sulla variante di P.R.G. per il recupero urbanistico della zona denominata "Stagni di Ostia" ai sensi della L.R. n. 28 del 2 maggio 1980, adottata dal Consiglio Comunale di Roma con deliberazione 182 del 13.11.2000 con le prescrizioni e le raccomandazioni specificate 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)