

☒ S. P. Q. R.
COMUNE DI ROMA

Deliberazione n. 182

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Anno 2000

VERBALE N. 75

Seduta Pubblica del 13 novembre 2000

Presidenza : LAURELLI - BALDONI

L'anno duemila, il giorno di lunedì tredici del mese di novembre, alle ore 15,35, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, indetta in seconda convocazione per i soli oggetti già iscritti all'ordine dei lavori della seduta del 10 novembre 2000, sciolta per mancanza del numero legale e per i quali non si è fatto luogo a deliberazioni. Si dà atto che per detta adunanza si è proceduto alla previa trasmissione degli inviti per le ore 15 dello stesso giorno, come da relate del Messo Comunale inserite in atti sotto i numeri dal 76636 al 76696, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi inviti.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Segretario Generale dott. Vincenzo GAGLIANI CAPUTO.

Assume la Presidenza dell'Assemblea il Vice Presidente del Consiglio Comunale Adalberto BALDONI il quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 16,10 – la Presidente Luisa LAURELLI entra nell'aula e, assunta la Presidenza dell'Assemblea, dispone che si proceda all'appello dei Consiglieri per la verifica del numero degli intervenuti.

Eseguito l'appello, la Presidente dichiara che sono presenti i sottoriportati n. 32 Consiglieri:

Argentin Ileana, Assogna Giovanni, Baldoni Adalberto, Bernardini Rita, Bertucci Adalberto, Carapella Giovanni, Coscia Maria, D'Arcangelo Enzo, Dalia Francesco, D'Erme Nunzio, De Lillo Stefano, Di Francia Silvio, Di Stefano Marco, Esposito Dario, Fioretti Pierluigi, Foschi Enzo, Galloro Nicola, Gargano Simone, Giannini Daniele, Giulioli Roberto, Laurelli Luisa, Magiar Victor, Mannino Giuseppe, Medici Sandro, Monteforte Daniela, Nieri Luigi, Panatta Adriano, Sentinelli Patrizia, Sodano Ugo, Spaziani Paolo, Vizzani Giacomo e Zambelli Gianfranco.

Assenti l'on. Sindaco Francesco Rutelli e i seguenti Consiglieri:

Amici Alessandro, Azzaro Giovanni Paolo, Baldi Michele, Barbaro Claudio, Bartolucci Maurizio, Borghini Pierluigi, Bove Francesco, Calamante Mauro, Ciochetti Luciano, Cirinnà Monica, Fini Gianfranco, Galeota Saverio, Gasperini Dino, Germini Ettore, Marchi Sergio, Marroni Umberto, Marsilio Marco, Mazzocchi Erder, Morassut Roberto, Ninci Patrizia,

Panecaldo Fabrizio, Petrassi Roberto, Piso Vincenzo, Prestagiovanni Bruno, Rizzo Gaetano, Sabbatani Schiuma Fabio, Spera Adriana e Thau Adalberto.

La PRESIDENTE, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, dichiara aperta l'adunanza ai suddetti effetti e designa, quali scrutatori per la presente seduta, i Consiglieri Coscia, Giannini e Spaziani, invitandoli a non allontanarsi dall'aula senza darne comunicazione all'Ufficio di Presidenza.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 19 dello Statuto, gli Assessori Cecchini Domenico, Cioffarelli Francesco, De Petris Loredana e Montino Esterino.

(O M I S S I S)

A questo punto la Presidente designa quale scrutatore il Consigliere Germini in sostituzione del Consigliere Giannini.

(O M I S S I S)

A questo punto la Presidente designa quali scrutatori i Consiglieri Barbaro e Sentinelli in sostituzione dei Consiglieri Germini e Spaziani.

(O M I S S I S)

A questo punto la Presidente designa quale scrutatore il Consigliere Mazzocchi in sostituzione del Consigliere Barbaro.

(O M I S S I S)

La Presidente pone in votazione, con procedimento elettronico, la 155^a proposta nel sottoriportato testo e relativi elaborati allegati risultanti dall'accoglimento dell'emendamento (vengono aggiornate le tavole B 1,2,3,4,5,6,7):

155^a Proposta (Dec. G.C. del 4 agosto 2000 n. 115)

Adozione della 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.

Premesso che con memoria di Giunta del 16 aprile 1996 il fenomeno dell'abusivismo non perimetrato è stato quantificato nella sua complessità e generalità e classificato in cinque tipologie urbanistiche:

- a) piani isolati residui della vecchia variante delle zone "O", poi stralciati dalla deliberazione di approvazione G.R.L. n. 4777/83 ed oramai edificati all'80% con una densità media attuale di 80 ab/ha;
- b) zone adiacenti alle zone "O" in continuità con esse, edificate al 50% con densità 40-50 ab/ha;
- c) zone autonome con densità ed assetto già urbano, edificate al 50% con densità 40-60 ab/ha;
- d) zone autonome con densità inferiore e situazione semiurbana edificate al 30-40% con densità comprese tra 0 e 30 ab/ha;
- e) zona a bassa densità costituenti insieme rurali sparsi;

Che a partire da una rilettura e riclassificazione di tali tipologie, l'Amministrazione Comunale ha individuato quei nuclei di edilizia abusiva il cui carattere di urbanità rende necessario, in via prioritaria, un intervento di recupero urbanistico;

Che l'individuazione di questi nuclei costituisce parte integrante della Variante Generale denominata "Piano delle Certezze" adottata con deliberazione del C.C. n. 92 del 29 maggio 1997;

Che in tale Piano delle Certezze è contenuto un apposito elenco (allegato C) in cui sono riportati i toponimi dei nuclei da recuperare;

Che per ciascuno di questi nuclei, l'Amministrazione Comunale ha attivato un processo di recupero che ha come obiettivo la messa a punto di specifici strumenti di intervento con piani di recupero attuativi e/o piani integrati, che potranno essere di iniziativa privata, sostenuti anche da risorse locali, finalizzati alla dotazione di standard urbanistici ed alla riconnessione dei singoli nuclei con il territorio circostante;

Che occorre accelerare le procedure di definizione di tali nuclei per dare risposte immediate ed alternative all'abusivismo edilizio;

Che tra questi nuclei di costruzioni abusive residenziali sanate od in corso di sanatoria, ai sensi dell'art. 2 comma 54 legge n. 662/96, al numero progressivo 23 è individuato il nucleo 13.2 - "Stagni di Ostia";

Che tale nucleo interessa aree destinate dal P.R.G. vigente a zona G3, H2, H3, M1 ed N;

Che, inoltre, fra le aree individuate per l'Edilizia Residenziale Pubblica con deliberazione del C.C. n. 110/97 è compresa l'area denominata Stagni di Ostia;

Che l'Amministrazione Comunale nell'individuare le aree destinate all'Edilizia Residenziale Pubblica nei nuclei edilizi non perimetrati indicati nel Piano delle Certezze ha inteso coordinare gli interventi pubblici e privati ai fini di ottimizzare i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

Che la localizzazione dell'intervento per l'E.R.P., interpretando le politiche abitative fondate sull'edilizia economica e popolare non già come strumenti esclusivamente preposti al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, che pure rappresenta obiettivo di primaria importanza, quanto come "occasione" per realizzare "luoghi con carattere di centralità" all'interno di una borgata priva di servizi pubblici essenziali, costituisce, quindi, impulso ad attuare interventi tesi al riassetto ed alla riqualificazione della borgata stessa;

Che in considerazione di quanto sopra esposto si è proceduto alla elaborazione del progetto del piano per l'E.R.P. Stagni di Ostia congiuntamente alla progettazione della variante che permetterà l'attuazione immediata delle previsioni concernenti il recupero urbanistico del nucleo abusivo in questione,

Che l'Assessore alle Politiche del Territorio e l'Assessore preposto alle Politiche dei Lavori Pubblici e Manutenzione Urbana, di comune intesa, reputano necessario inserire il piano per l'E.R.P. all'interno di uno strumento urbanistico più ampio volto a favorirne l'integrazione con i tessuti edilizi spontanei esistenti e quindi proporre lo strumento urbanistico esecutivo per il recupero urbanistico della borgata, ai sensi della L.R. n. 28/80 e successive modificazioni ed integrazioni, secondo le linee guida già esaminate favorevolmente dal Consiglio Comunale per l'ambito di Piana del Sole;

Che, conseguentemente, in ragione della stretta connessione tra l'intervento per l'E.R.P. e la pianificazione urbanistica volta alla riqualificazione del suo contesto, è stato elaborato il progetto di Variante al P.R.G. per il recupero urbanistico della zona denominata "Stagni di Ostia" di cui alla presente deliberazione, redatto in scala 1:2.000 ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/80 e successive modifiche ed integrazioni;

Che detto progetto di variante è stato redatto con metodologie omogenee a quelle utilizzate per i Piani Particolareggiati delle zone "O" e che, pertanto, oltre a prevedere le aree pubbliche necessarie allo standard di legge, prevede zone edificate sature, zone edificate da completare e zone di nuova edificazione ad attuazione diretta e contempla la

formazione di comprensori e/o consorzi da realizzare in ambiti da sottoporre a convenzione,

Che in datti ambiti i consorziati previa cessione delle aree pubbliche acquisiscono diritti edificatori da esercitare in zone di nuova edificazione, sempre interna ai comprensori, attraverso la realizzazione di consistenze e parametri prefissati nel progetto di variante;

Che in questo modo, l'Amministrazione Comunale non dovrà corrispondere l'indennità di esproprio ai proprietari interessati ed acquisirà gratuitamente le aree pubbliche interne ai comprensori soggetti a convenzione;

Che si può procedere quindi all'adozione della Variante al P.R.G. per il recupero urbanistico della zona denominata "Stagni di Ostia", redatta ai sensi degli artt. 4, 6 e 9 della L.R. n. 28 del 2 maggio 1980 con la modifica delle destinazioni delle aree interessate da zona G3, H2, H3, M1 ed N a zona O;

Che al recupero urbanistico è legato anche il recupero edilizio e quindi la possibilità di ristrutturare l'esistente e completare con il nuovo, attivando le risorse della piccola industria edilizia e dell'artigianato locale, creando occasioni e posti di lavoro;

Che l'Amministrazione ha già realizzato le reti idriche e con il piano ACEA, a completamento, saranno realizzate le reti di fognatura;

Che l'Italgas ha già completato le reti di sua competenza;

Che, ai sensi dell'art. 3 della legge R.L. n. 1/86, modificato dall'art. 6 della legge R.L. n. 59/95, i Comuni redigono gli strumenti urbanistici sulla base di un'accurata analisi del territorio che viene approvata in sede di adozione dello strumento urbanistico, la cui documentazione è integrata da apposita attestazione comunale sull'eventuale esistenza di gravami di uso civico;

Che sono in fase di attivazione da parte del competente Ufficio dell'Amministrazione Comunale le procedure per il conferimento dell'incarico al perito demaniale iscritto all'Albo Regionale per l'esecuzione dell'analisi territoriale per le aree di cui trattasi;

Che, al fine di accelerare l'adozione del presente progetto di variante ritenuto urgente, come già detto, per limitare il fenomeno dell'abusivismo edilizio, si ritiene opportuno differire l'approvazione dell'analisi del territorio alla successiva deliberazione di controdeduzioni alle eventuali opposizioni e/o osservazioni che potranno essere presentate avverso il presente provvedimento in seguito alla sua pubblicazione;

Che, pertanto, nel deliberare le controdeduzioni alle opposizioni e/o osservazioni, il Consiglio Comunale provvederà non solo all'approvazione della suddetta analisi territoriale, ma anche ad integrare la documentazione della presente variante con l'attestazione sull'eventuale esistenza di usi civici, il tutto in osservanza del citato art. 3 della legge R.L. n. 1/86 e prima dell'invio degli atti alla Regione Lazio per la necessaria approvazione della variante stessa;

Che, comunque, allo stato attuale, non risulta agli atti dell'Amministrazione Comunale che sulle aree di cui alla presente deliberazione gravino vincoli di usi civici;

Che le finalità dell'intervento sono descritte nella Relazione Tecnica alla quale si fa espresso riferimento;

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

Vista la legge regionale 13 maggio 1980, n. 28 modificata ed integrata con legge regionale 28 aprile 1983 n. 27, con legge regionale 21 maggio 1985, n. 76 e con L.R. n. 58 del 17 dicembre 1996;

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni;

Visto l'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 142;

Visto l'art. 39 della legge n. 724/94;

Vista la legge 15 maggio 1997 n. 127 e successive modificazioni,

Avuto presente che in data 28 luglio 2000 il Dirigente della U.O. n. 5 del Dipartimento VI – Servizio Complesso “P.P. di recupero zone O”, quale responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 142, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: D. Modigliani”;

Che sul testo originario della proposta in esame, è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui al punto 68 dell'art. 17 della legge n. 127 del 15 maggio 1997;

Che la proposta in data 10 agosto 2000 è stata trasmessa, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, al Presidente della Circoscrizione XIII per l'espressione del parere da parte del Consiglio Circoscrizionale entro il termine di 30 giorni decorrenti dal 20 agosto 2000;

Che con deliberazione n. 38 del 20 settembre 2000, il Consiglio della Circoscrizione XIII ha espresso parere favorevole con una serie di precisazioni di carattere tecnico, di cui l'ufficio terrà conto per quanto possibile in sede di controdeduzioni;

Che la proposta è stata trasmessa all'esame delle Commissioni Consiliari Permanenti III e VII;

Che la VII C.C.P. in data 26 ottobre 2000 ha espresso parere favorevole mentre dalla III C.C.P. non è pervenuto alcun parere entro il termine prescritto;

Visto il parere favorevole del Dirigente responsabile del Servizio espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, in ordine all'emendamento approvato;

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

di adottare la Variante al P.R.G. per il recupero urbanistico della zona denominata “Stagni di Ostia”, di cui ai sottoelencati elaborati facenti parte integrante del presente provvedimento:

- | | |
|--------|---|
| Tav. A | Stralcio di P.R.G. – Foglio di P.R.G. sc. 1:10.000; |
| Tav. B | Variante di P.R.G. – Foglio di P.R.G. sc. 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 – sc. 1:10.000; |
| Tav. 2 | Analisi dello stato di fatto: consistenza edilizia – sc. 1:2.000; |
| Tav. 3 | Perimetro del nucleo edilizio abusivo su base catastale nell'ambito di recupero urbanistico – sc. 1:2.000; |
| Tav. 4 | Rete viaria su base catastale – sc. 1:2.000; |
| Tav. 5 | Aree pubbliche – base catastale – sc. 1:2.000; |
| Tav. 6 | Zonizzazione – base catastale – sc. 1:2.000; |

- Tav. 7 Quadro d'unione dell'intero ambito di recupero urbanistico – zonizzazione su base catastale – sc. 1:2.000;
- Tav. 8 Relazione tecnica;
- Tav. 9 Norme tecniche di 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).

RELAZIONE SUI CRITERI DIRETTORI PER L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA DEL NUCLEO DA RECUPERARE "STAGNI DI OSTIA"

PREMESSA

Il fenomeno dell'abusivismo non perimetrato, con memoria di Giunta Comunale del 16 aprile 1996, è stato quantificato nella sua complessità e generalità e classificato in cinque tipologie urbanistiche:

- a) piani isolati residui della vecchia variante delle zone "O", poi stralciati dalla deliberazione di approvazione G.R.L. n. 4777/83 ed oramai edificati all'80% con una densità media attuale di 80 ab/ha;
- b) zone adiacenti alle zone "O" in continuità con esse, edificate al 50% con densità 40 – 50 ab/ha;
- c) zone autonome con densità ed assetto già urbano, edificate al 50% con densità 40 – 60 ab/ha;
- d) zone autonome con densità inferiore e situazione semiurbana edificate al 30 – 40% con densità comprese tra 0 e 30 ab/ha;
- e) zone a bassa densità costituenti insiemi rurali sparsi.

A partire da una rilettura e riclassificazione di tali tipologie, l'A.C. ha individuato, in un apposito elenco (allegato C) nella Variante Generale denominata "Piano delle Certezze" (adottata con deliberazione del C.C. n. 92 del 29 maggio 1997), n. 55 toponimi di nuclei di edilizia abusiva il cui carattere di urbanità rende necessario, in via prioritaria, un intervento di recupero urbanistico.

Per ciascuno di questi nuclei, per dare risposte immediate ed alternative all'abusivismo edilizio, l'A.C. sta attivando un processo di recupero che ha come obiettivo la messa a punto di specifici strumenti di intervento con piani di recupero attuativi e/o piani integrati, che potranno essere di iniziativa privata sostenuti anche da risorse locali finalizzati alla dotazione di standard urbanistici ed alla riconnessione dei singoli nuclei con il territorio circostante;

Tra questi 55 toponimi di nuclei di costruzioni abusive residenziali sanate od in corso di sanatoria, ai sensi dell'art. 2 comma 54 legge n. 662/96, al numero progressivo 23 è stato individuato il nucleo 13.2 – "Stagni di Ostia".

L'Amministrazione Comunale inoltre, con deliberazione del C.C. n. 110 del 4 luglio 1997, ha individuato nell'ambito di Piana del Sole aree destinate all'Edilizia Residenziale Pubblica che con le aree del nucleo edilizio abusivo circostante intende coordinare interventi pubblici e privati ai fini di ottimizzare i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Con questa localizzazione dell'intervento per l'E.R.P., l'Amministrazione Comunale 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 di primaria importanza, quanto come "occasione" per realizzare "luoghi con carattere di centralità" all'interno di un nucleo edilizio abusivo privo di servizi pubblici essenziali, costituendo quindi, impulso ad attuare interventi tesi al riassetto ed alla riqualificazione del nucleo edilizio abusivo stesso.

Considerando inoltre che l'Assessore alle Politiche del Territorio d'intesa con l'Assessore preposto alle Politiche dei Lavori Pubblici e Manutenzione Urbana reputano necessario inserire il piano per l'E.R.P. all'interno di uno strumento urbanistico più ampio volto a favorirne l'integrazione con i tessuti edilizi spontanei esistenti e quindi proporre lo strumento urbanistico esecutivo per il recupero urbanistico della borgata, ai sensi della L.R. 28/80 e successive modificazioni ed integrazioni secondo le linee guida già esaminate favorevolmente dal Consiglio Comunale per l'ambito di Piana del Sole.

Per quanto sopra esposto si è proceduto alla elaborazione del progetto del piano per l'E.R.P. congiuntamente alla progettazione della variante che permetterà l'attuazione immediata, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/80, delle previsioni concernenti il recupero urbanistico del nucleo abusivo in questione.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED ANALISI DEL CONTESTO

Il nucleo abusivo oggetto della variante, situato nel settore sud-ovest della città all'esterno del G.R.A., interessa aree destinate dal P.R.G. vigente a zona G3, H2, H3, M1 e N in minima parte. Tali aree costituiscono il nucleo edilizio abusivo spontaneamente sorto denominato " Stagni di Ostia " ed interessano una vasta area compresa 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.

Più in particolare tale nucleo edilizio spontaneamente sorto, mai perimetrato né soggetto ad alcun tipo di pianificazione attuativa contiene all'interno del contesto territoriale di riferimento nuclei "sanati" a nord e a sud di Via Ostiense, il nucleo 40- Collettore Primario Saline ed il nucleo 41 - Longarina Pernier.

L'intera area di "Stagni di Ostia " si configura come sistema di vuoti. In tali vuoti si intende realizzare piccoli ma attrezzati nuclei abitativi collegati fra loro e con il resto del nucleo edilizio abusivo da un telaio di strade, la maggior parte esistenti e quindi utilizzabili, grazie soltanto ad interventi di adeguamento.

Si tratta dunque di un ambito che interessa un territorio di Ha 172,48 circa volto a costituire "insediamento nell'insediamento", che utilizzando la maglia regolare della lottizzazione individua in via G. Micali ad est ed a Via F. Bazzini ad ovest gli assi viari portanti di connessione con la viabilità di via Ostiense e di Via dei Pescatori.

L'ambiente fisico di questo ambito si presenta orograficamente come porzione di territorio completamente pianeggiante.

L'edificato esistente dal punto di vista tipologico ed edilizio si presenta con fabbricati prevalentemente residenziali del tipo " ville e villini" a uno o due piani con taglio medio dei lotti di circa 1200-1400 mq .

Lo stato di conservazione delle costruzioni, con strutture murarie in tufo miste in muratura e cemento armato o in c.a., è comunque buono e non manifesta problemi di staticità o di carenza per il livello costruttivo.

La viabilità esistente, costituita da strade private aperte al pubblico transito, non presenta particolari problemi di praticabilità e le ampiezze delle carreggiate attuali sono intorno ai 6 – 8 m.

L'Amministrazione ha realizzato le reti idriche ed a completamento l'ACEA realizzerà le reti di fognatura;

L'Italgas ha già completato le reti di sua competenza;

Il comprensorio abitato risulta completamente elettrificato.

LA PROPOSTA DI INTERVENTO

In ragione della stretta connessione tra l'intervento per l'E.R.P. e la pianificazione urbanistica volta alla riqualificazione del suo contesto, è stato elaborato il progetto di variante al P.R.G. per il recupero urbanistico della zona denominata "Stagni di Ostia".

Tale progetto di variante. è stato redatto con metodologie omogenee a quelle utilizzate per i piani particolareggiati delle zone "O" e che, pertanto, oltre a prevedere le aree pubbliche necessarie alle standard di legge, prevede zone edificate sature, zone edificate da completare e zone di nuova edificazione ad attuazione diretta e contempla la formazione di comprensori e/o consorzi da realizzare in ambiti da sottoporre a convenzione.

I criteri e le procedure di attuazione sia del nucleo edilizio abusivo che del piano E.R.P. sono improntati ai principi della "concertazione" e "perequazione" che risultano in assoluta sintonia con i più recenti provvedimenti legislativi nonché con le nuove istanze dell'urbanistica contemporanea. Sia nei comprensori soggetti a convenzione del nucleo edilizio abusivo che nel Piano E.R.P. 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'E.R.P. le aree da cedere sono tutte quelle necessarie alla realizzazione dell'insediamento di Edilizia Residenziale Pubblica, comprensiva di aree fondiarie e di aree pubbliche.

Nel Piano E.R.P. i volumi (assegnati pro quota alle aree cedute) saranno realizzati su aree assegnate ai proprietari in "diritto di proprietà". Da una parte, dunque, 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. evita le lunghe procedure espropriative ed i relativi frequenti contenziosi giudiziari.

Così facendo, applicata la "perequazione" nei "comprensori" ed acquisite – attraverso la "concertazione" – le aree, l'Amministrazione Comunale è messa in condizione di operare al riparo di costi aggiuntivi, lavorando nel senso della riqualificazione e del recupero dell'intero ambito, dando la possibilità di ristrutturare l'esistente e completare il nuovo, attivando le risorse della piccola industria edilizia e dell'artigianato locale e creando occasioni e posti di lavoro.

In sede di pianificazione urbanistica attuativa sono stati individuati due ambiti di progettazione:

uno costituito dalla perimetrazione delle aree destinate all'E.R.P. per la realizzazione di n. 2477 stanze su una superficie di Ha 31,13 circa e con una densità di 80 ab/ha;

il secondo ambito tiene conto della rimanente superficie pari a Ha 141,35 destinato alla variante per il recupero del nucleo edilizio abusivo non perimetrato con n. 6661 stanze a completamento (comprese le n. 3500 già esistenti) e con una densità di 48 ab/ha.

A questo proposito, giova evidenziare la procedura e i criteri che sono stati studiati strumentalmente al “decollo” dell'intervento nel suo complesso con l'area destinata all'E.R.P. che deve considerarsi intimamente legata al processo di assetto del nucleo edilizio abusivo.

Nella pianificazione attuativa, sia nei comprensori soggetti a convenzione del nucleo edilizio abusivo che nel piano per l'Edilizia Residenziale Pubblica, è stata proposta la realizzazione di piccoli impianti insediativi, più a misura d'uomo, in grado di costituire punti di riferimento validi per una integrazione delle attività e dove l'unità di immagine è affidata alla residenza che è basata sulla scelta del tipo edilizio a “case isolate” ed a “schiera” con massimo 2 piani fuori terra, dove la varietà spaziale è ottenuta dal posizionamento dell'edificio e dalla composizione intorno a spazi consortili e pubblici che costituiranno punti di richiamo ed aggregazione sociale di tutti gli abitanti dell'intero ambito di Stagni di Ostia.

Tenendo conto delle indicazioni del Consiglio della XIII Circ.ne in merito al miglioramento dell'infrastrutturazione di collegamento, il perimetro del Piano di Recupero viene esteso anche a Via A. Chigi fino all'incrocio semaforico con Via Ostia Antica incluso.

AMBITO URBANISTICO “ STAGNI DI OSTIA ”

DATI GENERALI

<i>Superficie del nucleo edilizio abusivo</i>	<i>Ha</i>	<i>141,35</i>
<i>Superficie di edilizia residenziale pubblica</i>	<i>Ha</i>	<i>31,13</i>
SUPERFICIE TOTALE DELL'INTERO AMBITO	Ha	172,48
<i>Densità territoriale del nucleo edilizio abusivo</i>	<i>Ab/Ha</i>	<i>48</i>
<i>Densità territoriale di edilizia residenziale pubblica</i>	<i>Ab/Ha</i>	<i>80</i>
DENSITA' TERRITORIALE DELL'INTERO AMBITO	Ab/Ha	53
<i>Abitanti previsti del nucleo edilizio abusivo</i>	<i>n.</i>	<i>6.661</i>
<i>Abitanti previsti di edilizia residenziale pubblica</i>	<i>n.</i>	<i>2.477</i>
ABITANTI PREVISTI NELL'INTERO AMBITO	n.	9.138

TABELLA RIASSUNTIVA	SUPERFICI Mq
NUCLEO EDILIZIO ABUSIVO	
<i>Aree fondiarie</i>	<i>1.080.096</i>
<i>Aree pubbliche per standard</i>	<i>200.903</i>
<i>Strade pubbliche ed arredo viario</i>	<i>132.588</i>
<i>Sommano</i>	<i>1.413.587</i>
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	
<i>Aree fondiarie di E.R.P. in diritto di superficie e di proprietà</i>	<i>117.278</i>
<i>Aree pubbliche per standard</i>	<i>127.492</i>
<i>Strade pubbliche ed arredo viario</i>	<i>66.556</i>
<i>Sommano</i>	<i>311.326</i>
INTERO AMBITO URBANISTICO “ STAGNI DI OSTIA ”	
Aree fondiarie	1.080.096
Aree fondiarie di Edilizia Residenziale Pubblica	117.278
Aree pubbliche per standard	328.395
Strade pubbliche ed arredo viario	199.144
Totale	1.724.813

Procedutosi alla votazione, nella forma come sopra indicata, la Presidente, con l'assistenza degli scrutatori, dichiara che la proposta risulta approvata con 32 voti favorevoli e 3 contrari.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Amici, Bartolucci, Bernardini, Bove, Calamante, Carapella, Cirinnà, Coscia, D'Arcangelo, Dalia, De Lillo, Di Francia, Esposito, Fioretti, Foschi, Galeota, Galloro, Gargano, Giulioli, Laurelli, Magiar, Mannino, Marchi, Marroni, Marsilio, Mazzocchi, Medici, Morassut, Ninci, Rizzo, Sabbatani Schiuma, Sodano, Thau, Vizzani e Zambelli.

La presente deliberazione assume il n. 182.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
L. LAURELLI – A. BALDONI

IL SEGRETARIO GENERALE
V. GAGLIANI CAPUTO

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

La presente deliberazione è stata adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del
13 novembre 2000.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....