

2.1.7 Sviluppo e riqualificazione del territorio

Le strutture competenti e i servizi resi

La pianificazione e la riqualificazione del territorio sono affidate:

- al **Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica** che provvede l'attuazione del Piano Regolatore Generale, con interventi di trasformazione urbana e programmazione delle grandi opere strategiche; inoltre l'attività di gestione del territorio si sviluppa attraverso attività concernenti i procedimenti edilizi speciali, gli interventi di edilizia residenziale, la gestione delle espropriazioni, il rilascio dei permessi di costruire e delle concessioni edilizie in sanatoria;
- al **Dipartimento Politiche per la riqualificazione delle periferie** che si occupa della riqualificazione dei quartieri periferici attraverso l'integrazione delle politiche urbanistiche con quelle sociali, residenziali ed economiche;
- **Dipartimento Tutela ambientale e del verde – Protezione civile** che si occupa della tutela e valorizzazione della natura e dell'ambiente;
- ai **19 Municipi**, che in qualità di strutture di prossimità erogano i servizi finali ai cittadini.

Analisi dei principali indicatori sui servizi resi

Programmazione urbanistica

Per realizzare le attività programmate sul territorio l'Amministrazione ha implementato dei percorsi partecipativi dei cittadini sulle scelte da intraprendere, secondo quanto previsto dal "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana". Nel 2012 si sono tenuti 37 incontri pubblici (rispetto agli 8 del 2011) previa pubblicazione dell'avvio dei processi e dei materiali informativi sulle trasformazioni; per ciascuno dei percorsi è stato curato e pubblicato il relativo Documento della Partecipazione che accompagna ogni proposta di delibera in tutto l'iter procedurale.

Oltre alla realizzazione delle opere e degli interventi collegati agli obiettivi strategici, già trattati nei paragrafi relativi agli ambiti "Centro storico", "Beni culturali", "Urbanistica e piano casa" e "Sviluppo delle periferie", sono stati avviati ulteriori interventi finalizzati a riqualificare importanti aree della città, relativi a:

- *Città consolidata:*
 - definizione di piani urbanistici con la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria: per 515 abitanti in zona Infernetto Sud (ATO I40), per 394 abitanti in 166 alloggi in zona Capannelle (ATO R1), per 240 abitanti in zona Tor de Cenci sud (ATOR13), per 507 abitanti in zona Tenuta Pisana (ATO I78), 575 abitanti in zona Cecchignola (ATO I39),
 - definizione del piano urbanistico per 136 abitanti ATO I16 Val Cannuta;
 - definizione del piano urbanistico per 6484 abitanti (mq 9.681 saranno concessi in affitto a canone concordato e mq 33.192 saranno concessi a canone concordato solidale) comprendente oltre alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la fermata ferroviaria, vari edifici scolastici, impianti sportivi e di verde pubblico attrezzato (Accordo di programma Paglian Casale);
 - sviluppo del progetto finalizzato alla realizzazione di un asilo nido, di una residenza sanitaria per anziani e di un centro polifunzionale (Progetto pubblico unitario in loc. Appio Claudio);

- intervento di ampliamento dell'attuale Ospedale comprendente l'edificio destinato alle funzioni universitarie (Progetto pubblico unitario Ospedale S. Andrea);
- *Città periferica:*
 - istruttoria degli interventi per i patti territoriali di Ostia-Fiumicino (32 interventi);
 - Istruttoria degli interventi dei Piani di Recupero Urbano per lo Sviluppo Sostenibile del Territorio (PRUSST);
- *Interventi di recupero, riqualificazione e trasformazione urbana:*
 - Adozione del programma di riqualificazione urbanistica dell'area di Pietralata, che prevede la realizzazione di opere pubbliche, privilegiando le infrastrutture viarie soprattutto l'asse di via di Pietralata;
 - Programmi integrati - approvazione della progettazione preliminare dell'area con la relativa previsione di opere pubbliche da realizzare nelle aree di Santa Palomba, Macchia Saponara, Infernetto Ciampino, Tomba di Nerone, Tor Fiscale;
 - Programmi di Trasformazione Urbana - sono in fase di predisposizione, gli atti propedeutici per l'affidamento dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per le aree di Tor Tre Teste, Boccea Print, F2 Casalotti;
 - Approvazione del progetto definitivo del Parco Sportivo del PRIU Ostia Ponente, che prevede argini sul Tevere a difesa delle costruzioni di n.60.000 abitanti di Ostia, n.1 campo sportivo, n.4 campi polivalenti, n.1 skate park e spazi ricreativi per jogging e attività all'aperto.

Regolamentazione edilizia privata

Il decremento delle richieste e dei rilasci dei permessi di costruire, già rilevato nel 2011, permane nel 2012 a causa della crisi del settore edilizio e dei nuovi interventi normativi (L. n. 122/2010 e L.R. Lazio n. 21/2009 e nn.10 e 12/2011 il cd Piano Casa). Nel corso dell'anno sono state decentrate ai Municipi le denunce di inizio attività (D.I.A.); questo ha determinato un decremento delle denunce presentate presso il Dipartimento ed un conseguente aumento delle stesse presso i Municipi (dato complessivo delle S.C.I.A. e delle C.I.L.A.).

Nell'ambito delle certificazioni si può evidenziare un potenziamento dell'attività per i certificati di destinazione urbanistica sia nelle richieste che nei rilasci a cui è corrisposta una diminuzione delle visure delle tavole di P.R.G. e pertanto delle autocertificazioni. In relazione ai certificati di agibilità sugli immobili privati, il numero dei certificati rilasciati nel 2012 si attesta sul dato del 2011 grazie all'organizzazione e potenziamento del servizio iniziato nel 2011.

Le note problematiche sulle carenze delle risorse disponibili e la relativa riduzione degli stanziamenti in bilancio, hanno comportato un decremento dei sopralluoghi circa i controlli sulla staticità degli immobili privati (-14,7%) e un rallentamento del contrasto all'abusivismo (contrazione del numero degli interventi di demolizione pari al -59,2% e della volumetria abusiva abbattuta pari al -95,0%).

Per quanto riguarda i condoni edilizi, nel 2012 l'attività è più che raddoppiata rispetto al 2011; si evidenzia un notevole aumento sia dei condoni accolti che di quelli respinti e di conseguenza una diminuzione delle richieste in istruttoria. Infine, i certificati di agibilità rilasciati sono diminuiti in quanto si è resa necessaria una riorganizzazione strutturale dell'ufficio che ha determinato per ragioni logistiche un'iniziale rallentamento dell'attività.

Tabella 2.1.7.1: Autorizzazioni edilizia privata: alcuni indicatori sui servizi resi. Anni 2011 e 2012

Descrizione	2011	2012	Var % 2012 vs 2011
Permessi di costruire richiesti	991	926	-6,6%
Permessi di costruire definiti positivamente	739	533	-27,9%
Denunce di inizio attività presentate (D.I.A.)	3.293	2.706	-17,8%
Denunce di inizio attività (D.I.A.), segnalazioni certificate di inizio attività (S.C.I.A.) e comunicazioni di inizio lavori (C.I.L.A.) presentate ai municipi	23.081	30.266	31,1%
Certificazioni di destinazione urbanistica di Piano Regolatore Generale (PRG) richieste	979	1.957	99,9%
Certificazioni di destinazione urbanistica di Piano Regolatore Generale (PRG) rilasciate	910	1.907	109,6%
Visura di tavole di P.R.G.	2.305	2.172	-5,8%
Certificati di agibilità (ex art. 24 del DPR 380/01) richiesti	846	709	-16,2%
Certificati di agibilità (ex art. 24 del DPR 380/01) rilasciati	109	100	-8,3%
Certificazioni edilizie richieste	3.966	4.246	7,1%
Certificazioni edilizie rilasciate	3.963	4.229	6,7%
Sopralluoghi su edifici privati pericolanti *	334	285	-14,7%
Numero provvedimenti emessi relativi agli stabili pericolanti *	166	87	-47,6%
Sopralluoghi su manufatti abusivi	201	82	-59,2%
Interventi di demolizione di fabbricati abusivi e/o ripristino dello stato dei luoghi abusivamente modificati	14	1	-92,9%
Volumetria abusiva abbattuta (mc)	10.891	540	-95,0%
Condoni edilizi: richieste concessioni in sanatoria accolte (L.47/85-L.724/94-L. 326/03)	3.307	6.705	102,8%
Condoni edilizi: richieste concessioni in sanatoria respinte (L.47/85-L.724/94-L. 326/03)	6	1.637	-
Condoni edilizi: richieste concessioni in sanatoria istruttorie (L.724/94-L.326/93)	183.363	119.835	-34,6%
Certificati agibilità rilasciati su condoni edilizi	495	80	-83,8%

Fonte: Relazione al rendiconto 2011 e 2012 e Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica

*Fonte: Relazione al rendiconto 2011 e 2012 e • Dipartimento Tutela ambientale e del verde – Protezione civile