



ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica



## PROCESSO PARTECIPATIVO

### PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO DI EDILIZIA EX ABUSIVA N. 11.3 DENOMINATO "Cava Pace"

#### DOCUMENTO DELLA PARTECIPAZIONE



## Indice

---

Introduzione	pag. 3
Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa	pag. 5
Assemblea partecipativa	pag. 6
Allegati	pag. 13
➤ Avviso avvio processo partecipativo	
➤ Avviso convocazione incontro pubblico	
➤ Articolo processo partecipativo	
➤ Presentazione proposta di intervento	
➤ Osservazioni	

## Introduzione

Il presente documento rappresenta una sintesi dei contributi emersi nel corso del processo partecipativo relativo al Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 11.3 denominato "Cava Pace", così come previsto dal "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" (Allegato A alla Delibera C.C. n. 57 del 02/03/2006).

L'Assessorato all'Urbanistica di Roma Capitale e la Unità Organizzativa Città Periferica hanno dato notizia dell'avvio della fase di informazione (primo livello di partecipazione) tramite la pubblicazione sul portale internet di Roma Capitale in data 06 febbraio 2013, allegando alla notizia un documento di "Presentazione dell'Intervento, Inquadramento Infrastrutturale, Tav. 5 – "Zonizzazione su base catastale", Tav. 6 – "Aree con destinazione pubblica", Tav. 7 – "Sedi viarie e parcheggi."

Il processo di consultazione (secondo livello della partecipazione) è stato avviato con la convocazione dell'incontro pubblico, la cui data è stata comunicata alla cittadinanza tramite l'inserimento della notizia nella *home page* del portale Internet di Roma Capitale e nella *home page* del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica in data 05 marzo 2013.

L'incontro pubblico si è svolto **per il giorno 20 marzo 2013 alle ore 15:00 presso la Sala Consiliare del Municipio XI in Via Benedetto Croce, 50**. Roma durante la quale l'Amministrazione Comunale ha presentato il Piano Esecutivo di Recupero Urbanistico.

Erano presenti in rappresentanza:

- delle istituzioni
- on. Marco Di Cosimo – Presidente della Commissione Urbanistica di Roma Capitale
  - del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica:
    - Paolo Di Mario
    - Monja Cesari
    - Marco Fattori
    - Cosma Damiano Vecchio
    - Mauro Zanini
    - Maria Cristina Ria
    - Rita Napolitano

Alla relazione di apertura e di presentazione del Piano di Recupero da parte del Dirigente della suddetta Unità Organizzativa, hanno fatto seguito gli interventi dei cittadini.

---

L'incontro è stato registrato integralmente, sia in audio che in video.

Le registrazioni audio sono disponibili sul sito del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale all'indirizzo web: <http://www.urbanistica.comune.roma.it/partec-cavapace/partec-cavapace-audio.html>

## **Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa**

---

### **Relatore:**

Ing. Tonino Egiddi - Dirigente della Unità Organizzativa Città Periferica, responsabile del procedimento

### **Interventi istituzionali:**

on. Marco Di Cosimo – Presidente Commissione Urbanistica

Andrea Catarci – Presidente Municipio 11°

### **interventi:**

- Sig. Giuseppe Spada – residente
- sig. Porretta – residente
- sig.ra Gianna Darelli – residente

## **Assemblea partecipativa**

L'Ing. Egiddi dà inizio all'assemblea partecipativa, convocata secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 3 della Norme Tecniche di Attuazione del PRG della città di Roma ed in applicazione di quanto stabilito dall'Allegato A del Regolamento sulla Partecipazione, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 02.03.2006.

L'Ing. Egiddi illustra le modalità di svolgimento dell'assemblea e spiega che i contributi scritti e gli elaborati grafici vanno consegnati all'accoglienza ed alla consegna verrà rilasciata una ricevuta provvisoria per il contributo rilasciato. I contributi verranno tutti protocollati dall'ufficio nei giorni successivi.

L'Ing. Egiddi informa che sono state predisposte anche delle schede per chi volesse fornire il proprio contributo scritto durante lo svolgimento dell'assemblea. Oltre ai contributi scritti, anche gli interventi orali verranno inseriti nel Documento di Partecipazione, predisposto e curato dal Responsabile del Procedimento.

Il Documento, sottoscritto dall'Assessore all'urbanistica e dal Responsabile del Procedimento e protocollato, verrà allegato alla proposta di Delibera di adozione del Piano di Recupero e seguirà tutto l'iter del procedimento in argomento.

Tutti gli interventi dei cittadini verranno registrati.

### **Ing. Tonino Egiddi - Dirigente della Unità Organizzativa Città Periferica, responsabile del procedimento**

Questo incontro, è stato convocato secondo quanto previsto dall'art. 13 comma 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e in applicazione di quanto stabilito dall'allegato A "Regolamento di Partecipazione" della Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 02/03/2006.

I contributi partecipativi, scritti e gli eventuali elaborati grafici vanno consegnati al *desk* dell'accoglienza alla mia sinistra. Al momento della consegna verrà rilasciata una ricevuta provvisoria. Gli eventuali contributi verranno protocollati presso i nostri uffici nei prossimi giorni. Abbiamo anche predisposto delle schede per chi vuole fornire il proprio contributo partecipativo nel corso dello svolgimento di questa assemblea. Oltre ai contributi scritti, anche gli interventi orali saranno inseriti nel Documento di partecipazione predisposto e curato dal Responsabile del Procedimento. Tale documento, sottoscritto dall'Assessore all'Urbanistica e da me Responsabile del Procedimento, verrà protocollato e allegato alla Proposta di Deliberazione che sarà sottoposta all'approvazione dell'Assemblea Capitolina, seguendo quindi tutto l'iter del procedimento. L'iscrizione di ogni intervento andrà fatto al *desk* dell'accoglienza, i quali verranno registrati per

poi essere sintetizzati ed inseriti nel Documento di Partecipazione e pertanto l'esposizione va fatta utilizzando il microfono. Preghiamo quindi chi deve esporre il proprio contributo a venire al tavolo della Presidenza.

Inoltre, gli interventi in formato audio corredati da una foto, verranno inseriti nel sito del Dipartimento dell'Urbanistica in modo da rendere possibile l'ascolto di questa assemblea anche a chi non è potuto intervenire oggi. Per questo motivo, chi si iscrive a parlare, troverà nel "modulo elenco interventi" lo spazio per firmare l'autorizzazione alla pubblicazione dell'audio dell'intervento e della propria immagine. Vi preghiamo naturalmente di contenere la durata degli interventi.

### **Premessa**

L'Amministrazione di Roma Capitale, fin dalla metà degli anni '70, ha intrapreso un difficile percorso di recupero urbanistico delle zone periferiche connotate da un diffuso abusivismo edilizio. Queste aree spesso si configurano come interi quartieri ed è compito dell'Amministrazione di Roma Capitale ricondurli ad un livello dignitoso di vivibilità, dotandoli nel contempo dei servizi essenziali. I **"nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare"** c.d. **"Toponimi"**, sorti negli ultimi trent'anni, sono oggetto della terza manovra di recupero urbanistico della periferia, dopo quella riguardante i n. 44 nuclei di zona "F1" (operata dal P.R.G. del 1962) e quella riguardante i n. 74 nuclei di zona "O" (operata dalla Variante al P.R.G. del 1983).

Il Piano Regolatore Generale vigente, approvato nel febbraio 2008, ha individuato n. 71 *"nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare"*, cioè i c.d. *"Toponimi"*, definiti all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione, inseriti all'interno del Sistema Insediativo della "Città da ristrutturare" e classificati, all'art. 107 delle Norme Tecniche di Attuazione, come zone territoriali omogenee di tipo B - Completamento di cui al D.M. n. 1444/1968. Tali nuclei interessano:

<i>superficie</i>	<i>ha</i>		1.914
<i>abitanti/stanze già insediati</i>	<i>n.</i>	58.462	( 72%)
<i>abitanti/stanze da insediare</i>	<i>n.</i>	22.303	( 28%)
<i>abitanti/stanze totali</i>	<i>n.</i>	80.765	( 100%)

L'attuazione dei *"nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare"* è subordinata all'approvazione del *"piano di recupero urbanistico"* relativo a ciascun nucleo.

Il *"recupero urbanistico"* di queste aree, che potrà considerarsi concluso con l'approvazione dei piani esecutivi, permetterà ai cittadini interessati dalla manovra di realizzare o completare le proprie abitazioni e nel contempo di dotare i loro quartieri dei servizi mancanti.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 21 dicembre 2009 *"Indirizzi per il recupero urbanistico dei Nuclei di edilizia ex abusiva: modalità per la formazione, l'approvazione e l'attuazione della Pianificazione esecutiva"*, sono state approvate le *"Linee Guida"* per la redazione

dei “piani di recupero urbanistico” contemperando il lavoro svolto sul territorio dalle associazioni e dai consorzi di autorecupero nei precedenti 15 anni con l’esigenza di accelerare l’iter di approvazione dei piani di recupero urbanistico e dare una necessaria risposta ai bisogni di riqualificazione della periferia romana.

**Presentazione dell’intervento da parte del Responsabile del Procedimento Ing. Tonino Egiddi**

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 11.03 “Cava Pace”.ricade nel Municipio XI insiste su un ambito urbano nel settore Sud di Roma Capitale, in prossimità della via Ardeatina all’incrocio con via di Tor Carbone nelle vicinanze del Parco dell’Appia Antica.

Il fenomeno dell’insediamento spontaneo ha generato, nell’ambito urbano in esame, la carenza di un adeguato sistema della mobilità in termini di viabilità, di trasporti pubblici, e parcheggi, a cui si aggiunge anche la mancanza di luoghi di aggregazione e spazi pubblici, e delle indispensabili Opere di Urbanizzazione.

Il recupero dell’insediamento è quindi consistito nel configurare un organismo urbano funzionalmente idoneo ed integrato con il territorio circostante attraverso:

- la definizione di una rete viaria principale e secondaria in grado di garantire sia un valido collegamento con le infrastrutture di livello urbano, sia una buona accessibilità alle zone di concentrazione dei servizi pubblici e privati;
- l’individuazione di idonee aree per servizi, verde e parcheggi pubblici.

Il piano esecutivo in oggetto è stato redatto in coerenza con gli indirizzi precedentemente rappresentati nelle “Linee Guida” contenute nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 21 dicembre 2009 e ss.mm.ii..

Il piano esecutivo prevede il completamento dell’edificazione esistente su **aree fondiarie** ad “edificazione diretta” previo rilascio del permesso di costruire e ad ”edificazione indiretta cioè nei comparti soggetti a convenzione in cui il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla cessione gratuita delle aree previste pubbliche interne al comparto stesso.

Nel Piano esecutivo sono stati previsti n. 16 comparti soggetti a convenzione che a fronte della cessione gratuita delle aree previste pubbliche al loro interno potranno concentrare la SUL spettante sulle restanti aree fondiarie. Complessivamente tali comparti rappresentano più del 88% della nuova SUL del’intero Piano esecutivo con una cessione di aree pubbliche che rappresentano circa il 54% delle totali previste.



le varianti al P.R.G. vigente consistono in:

- aumento della superficie del Nucleo, rispetto a quella prevista dal P.R.G. vigente di circa ha. 0,71 (l'estensione complessiva del piano esecutivo è di ha 49,86) aventi attualmente destinazione a servizi pubblici di livello urbano" quale dotazione extra standard, di cui all'elaborato G8 dello stesso PRG vigente; le aree così inserite nel presente Piano per garantire il reperimento degli standard urbanistici prescritti, vengono variate da aree con destinazione "servizi pubblici di livello urbano", a aree pubbliche in parte a servizi pubblici di quartiere, per il rispetto degli standard urbanistici di P.R.G., ed in parte a sedi viarie pubbliche,
- incremento dell'indice di edificabilità massimo per le aree non edificate, rispetto a quello previsto all'art. 55 comma 3 lettera c delle NTA di P.R.G., da 0,125 mq/mq (0,40 mc/mq) a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq), al netto delle s.u.l. (volumetrie) aggiuntive derivate dai comparti fondiari pubblici;

L'incremento dell'indice di edificabilità di cui sopra, che comporterà peraltro una maggiorazione del contributo straordinario dal 50% al 60% dei contributi ordinari dovuti incrementando le risorse disponibili, ha anche comportato che l'indice fondiario medio, calcolato relativamente a tutti i lotti liberi con destinazione di area fondiaria, fosse pari a 0,293 mq/mq (0,939 mc/mq) superiore al minimo di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq).

In particolare il piano esecutivo prevede:

s.u.l. esistente	mq	56.664 ( 100% abitativa)
s.u.l. nuova abitativa)	mq	41.401 ( 90% abitativa e 10% non
s.u.l. totale abitativa)	mq	98.065 ( 96% abitativa e 4% non
abitanti/stanze già insediati	n	1.509 ( 61%)
abitanti/stanze da insediare	n	993 ( 39%)
abitanti/stanze totali	n	2.502 ( 100%)
densità territoriale	ab/ha	50,18

Il piano esecutivo prevede inoltre circa 38.731 mq di strade pubbliche e verde di arredo stradale.

Le quantità di "aree pubbliche per le destinazioni abitative" interne al piano esecutivo, necessarie al soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici, sono state reperite con destinazione:

verde pubblico per mq 32.826 con una dotazione di 13.12 mq/ab rispetto al minimo di 9,50 mq/ab,

*servizi pubblici* per mq 16.739 con una dotazione di 6,69 mq/ab rispetto al minimo di 6,50 mq/ab,

*parcheggi pubblici* per mq 15.015 con una dotazione di 6,00 mq/ab rispetto al minimo di 6,00 mq/ab,

per complessivi mq 64.580 con una dotazione di 25,81 mq/ab.

Tale dotazione, non superiore a 26 mq/ab previsto come massimo dalle "Linee Guida" per evitare inopportuni ampliamenti di perimetro rispetto a quelli del P.R.G., soddisfa comunque anche tutte le eventuali SUL abitative aggiuntive pari a mq 5.322 che incentivano le cessioni anticipate delle aree pubbliche. Infatti gli ulteriori n. 142 abitanti/stanze che al massimo potrebbero derivare dalle SUL abitative aggiuntive, nel caso in cui fossero anticipate al primo anno dall'approvazione del piano esecutivo le sottoscrizioni degli atti d'obbligo per le cessioni o le cessioni di tutte le aree pubbliche, porterebbero ad una dotazione di 24,43 mq/ab comunque superiore al minimo di 22,00 mq/ab previsto all'art. 15 delle Linee Guida di cui alla Delibera C.C. 122/2009.

Le quantità di "aree pubbliche per le destinazioni non abitative" interne al piano esecutivo, per una superficie complessiva di mq 5.905, nel rispetto delle N.T.A. di P.R.G., sono state reperite con destinazione:

*parcheggi pubblici* per mq 4.218 con una dotazione pari a 10 mq di parcheggi pubblici per ogni 10 mq di SUL non abitativa,

*verde pubblico* per mq 1.687 con una dotazione pari a 4 mq di verde pubblico per ogni 10 mq di SUL non abitativa

Il piano esecutivo prevede inoltre circa 6,18 ha di verde privato.

In relazione allo stato di fatto delle Opere di Urbanizzazione, già presenti nel piano esecutivo di che trattasi, risulta che:

- la rete viaria pubblica con le aree a parcheggio, la relativa raccolta delle acque meteoriche è ancora da completare;
- la rete di fognatura delle acque nere e la rete di illuminazione pubblica è quasi del tutto completata;

Non sono presenti aree a verde attrezzato né opere di urbanizzazione secondarie.

Le spese di massima occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (OO.UU.PP.) e secondaria (OO.UU.SS.) di seguito rappresentate, desunte dall'elaborato Tav. 10 – Relazione di previsione di massima delle spese hanno valore indicativo non essendo il Piano corredato, in questa fase, di progetti sufficientemente avanzati per una più precisa definizione dei

costi ed essendo ancora non precisamente definito il quadro delle entrate presumibili, come meglio precisato nella relazione di cui sopra;

Tuttavia tali previsioni, permettono di verificare l'eventuale raggiungimento del "pareggio di bilancio" tra i costi delle opere di urbanizzazione primaria mancanti nel nucleo edilizio e le risorse a disposizione, così come previsto all'art. 13 delle Linee Guida nonché di stimare l'eventuale finanziamento che rimane a carico dell'Amministrazione Capitolina per il completamento delle opere di urbanizzazione previste dal piano esecutivo definito attraverso i costi presunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le risorse presumibilmente disponibili.

Considerata la differenza tra il totale delle risorse (€ 15.727.390 circa) ed il totale dei costi relativi alle sole Opere di Urbanizzazione Primaria comprensive dell'incidenza dei relativi costi di esproprio (€ 10.381.396 circa) avremo un saldo (positivo) di € 5.345.994 circa.

Il totale dei costi relativi alle Opere di urbanizzazione Secondaria mancanti nel piano esecutivo comprensive dell'incidenza dei relativi costi di esproprio risultano per un totale complessivo € 7.972.727 circa (-2.626.733).

Sotto il profilo del "bilancio" tra i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e le risorse a disposizione, ai sensi dell'art. 13 delle Linee Guida, si ritiene congruo il rapporto previsto tra il totale dei costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare e la superficie del Piano Esecutivo, corrispondente ad €/ha 186.399, in quanto inferiore al parametro massimo assentibile di €/ha 400.000 circa, determinato relativamente ai costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare in questa tipologia di recupero urbanistico.

Il Piano Esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. **11.03 "Cava Pace"** è di "iniziativa pubblica su sollecitazione privata" in variante sostanziale al P.R.G, per cui ricorrono i presupposti di cui all'art. 4 della L.R. n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm.ii.;

#### **Intervento 1° - sig. Giuseppe Spada - Residente**

Comunica la nascita di un Comitato di Quartiere per contribuire al miglioramento del piano in itinere per non compromettere la natura residenziale del territorio con una edificazione pesante.

**Risponde l'ing. Egiddi** sottolineando che con le Osservazioni, qualora accolte, potranno senz'altro contribuire al miglioramento e che la nuova viabilità interna al toponimo serve per decongestionare via di Tor Carbone.

**Intervento 2° - sig. Porretta – Residente**

Manifesta la sua perplessità con le rotatorie previste, perché potrebbero aumentare il traffico su via Viggiano.

**Risponde l'ing. Egiddi** sottolineando che le rotatorie servono proprio per fluidificare il traffico, non certamente per crearne di nuovo, comunque il Municipio potrà mettere dei dossi o rallentamenti per disincentivare la velocità di percorrenza.

**Intervento 3° - sig.ra Gianna Darelli – residente**

Chiede lo stato dell'arte delle altre rotatorie.

**Risponde l'ing. Egiddi** che la rotatoria su via Tor Carbone è in fase di gara aggiudicata.

**On. Marco Di Cosimo – Presidente Commissione Urbanistica**

Sottolinea come migliaia di cittadini hanno aderito al recupero dei toponimi e che con i ricavi attesi si potranno realizzare le infrastrutture carenti.

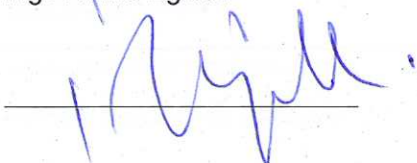
**Presidente Municipio 11° - Andrea Catarci**

Conclude dicendo che insieme alla partecipazione, la quale non prevede il contraddittorio, si potrà organizzare un dibattito le cui conclusioni saranno contributive al piano.

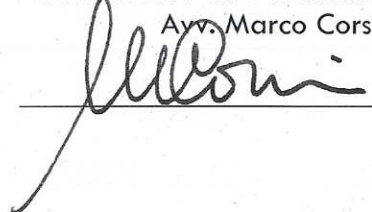
**Ing. Egiddi** conclude dicendo che nei prossimi giorni il piano andrà in Giunta e che necessario è la celerità del municipio per il parere obbligatorio ma non vincolante.

**Il dirigente della U.O. Città Periferica**

Responsabile del procedimento  
Ing. Tonino Egiddi



**L'Assessore all'Urbanistica**  
Avv. Marco Corsini





Home

**Struttura Organizzativa**

- Struttura Organizzativa e Poteri Sostitutivi
- Direzione del Dipartimento
- Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
- Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
- Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche
- Organigramma
- Curricula
- Dove siamo

- Assessorato all'Urbanistica
- Trasparenza, Valutazione e Merito
- Incarichi di lavoro autonomo
- Avvisi e Bandi
- Modulistica

**Gli argomenti**

- Agibilità
- Archivio Progetti
- Atti e delibere
- Autorizzazioni paesaggistiche
- Cemento armato
- Certificazione di PRG
- Condono edilizio
- Contributi Superamento Barriere Architettoniche
- Co.Q.U.E.
- D.I.A.
- Dichiarazione Conformità Impianti
- Diritto di superficie
- Espropri
- Housing sociale
- Informazioni al pubblico
- Monitoraggio Campi Elettromagnetici
- P.R.U.S.S.T.
- Partecipazione
- Permessi di Costruire
- Piani di Zona
- Programmi di Recupero Urbano
- Programmi Integrati
- Toponimi
- Zone "O"

**Le mappe**

- Municipi di Roma Capitale
- Processi Partecipativi

Novità

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

**Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 11.3 "Cava Pace": avvio del processo partecipativo**



Roma, 6 febbraio 2013

L'Assessorato all'Urbanistica e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Città Periferica comunicano l'avvio della prima fase del processo partecipativo riguardante il Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 11.3 denominato "Cava Pace".

Approfondimenti: [Nucleo di edilizia ex abusiva n. 11.3 "Cava Pace". Processo partecipativo](#)

Ricerca nel sito...

**Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche**

- Presentazione
- Novità**
- Contatti



| AR | INTRANET DIPARTIMENTALE |



Home

**Struttura Organizzativa**

- Struttura Organizzativa e Poteri Sostitutivi
- Direzione del Dipartimento
- Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
- Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
- Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche
- Organigramma
- Curricula
- Dove siamo

- Assessorato all'Urbanistica
- Trasparenza, Valutazione e Merito
- Incarichi di lavoro autonomo
- Avvisi e Bandi
- Modulistica

**Gli argomenti**

- Agibilità
- Archivio Progetti
- Atti e delibere
- Autorizzazioni paesaggistiche
- Cemento armato
- Certificazione di PRG
- Condono edilizio
- Contributi Superamento Barriere Architettoniche
- Co.Q.U.E.
- D.I.A.
- Dichiarazione Conformità Impianti
- Diritto di superficie
- Espropri
- Housing sociale
- Informazioni al pubblico
- Monitoraggio Campi Elettromagnetici
- P.P.U.S.S.T.
- Partecipazione
- Permessi di Costruire
- Piani di Zona
- Programmi di Recupero Urbano
- Programmi Integrati
- Toponimi
- Zone "O"

**Le mappe**

- Municipi di Roma Capitale
- Processi Partecipativi

Novità

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

**Municipio XI. Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 11.3 "Cava Pace": convocazione dell'incontro pubblico**



Roma, 5 marzo 2013

L'iter del processo partecipativo riguardante il Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 11.3 "Cava Pace" prosegue con la convocazione dell'incontro pubblico aperto alla cittadinanza per il giorno **20 marzo 2013, alle ore 15:00, presso la Sala Consiliare del Municipio XI in via B. Croce, 50.**

**Approfondimenti:**

[Nucleo di edilizia ex abusiva n. 11.3 "Cava Pace". Processo partecipativo](#)

Ricerca nel sito...

**Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche**

- Presentazione
- Novità
- Contatti



| AR | INTRANET DIPARTIMENTALE |

**Struttura Organizzativa**

Struttura Organizzativa e Poteri Sostitutivi

Direzione del Dipartimento

Direzione Programmazione e

Pianificazione del Territorio

Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

Organigramma

Curricula

Dove siamo

Assessorato all'Urbanistica

Trasparenza, Valutazione e Merito

Incarichi di lavoro autonomo

Avvisi e Bando

Modulistica

**Gli argomenti**

Agibilità

Archivio-Progetti

Atti e delibere

Autorizzazioni paesaggistiche

Cemento armato

Certificazione di PRG

Condono edilizio

Contributi Superamento Barriere

Architettoniche

Co.Q.U.E.

D.I.A.

Dichiarazione Conformità Impianti

Diritto di superficie

Espropri

Housing sociale

Informazioni al pubblico

Monitoraggio Campi Elettromagnetici

P.R.U.S.S.T.

Partecipazione

Permessi di Costruire

Piani di Zona

Programmi di Recupero Urbano

Programmi Integrati

Toponimi

Zone "O"

**Le mappe**

Municipi di Roma Capitale

Processi Partecipativi

**Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 11.3 "Cava Pace". Processo partecipativo**

Roma, 6 febbraio 2013

L'Assessorato all'Urbanistica e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Città Periferica comunicano l'avvio della prima fase del processo partecipativo riguardante il Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 11.3 denominato "Cava Pace".

L'avvio del processo partecipativo avviene secondo quanto previsto dal "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" (f.to Pdf - Kb 60),

Allegato A alla Delibera C.C. n. 57 del 02.03.2006 (f.to Pdf - Kb 232).

Roma, 5 marzo 2013

L'iter del processo partecipativo prosegue con la convocazione dell'incontro partecipativo aperto alla cittadinanza **per il giorno 20 marzo 2013 alle ore 15:00 presso la Sala Consiliare del Municipio XI in Via Benedetto Croce, 50**. Nel corso dell'incontro verrà illustrato alla cittadinanza il Piano e verranno raccolti i contributi partecipativi (osservazioni e proposte, anche scritte). Gli interventi e i contributi partecipativi presentati saranno recepiti nel Documento della Partecipazione, che accompagnerà la proposta di delibera in tutto l'iter procedurale.

Le informazioni sul Piano possono essere richieste a:  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
U.O. Città Periferica  
Viale del Turismo, 30 - 00144 Roma  
Telefono 06.6710.6655  
Fax 06.6710.71600  
E-mail: [anna.medaglia@comune.roma.it](mailto:anna.medaglia@comune.roma.it), [paolo1.dimario@comune.roma.it](mailto:paolo1.dimario@comune.roma.it)

**Documenti scaricabili:**

Presentazione dell'intervento (f.to Pdf - Mb 27, 55)  
Tavola 5 - Zonizzazione su base catastale (f.to Pdf - Mb 1,72)  
Tavola 6 - Aree con destinazione pubblica (f.to Pdf - Kb 725)  
Tavola 7 - Sedi viarie e parcheggi pubblici (f.to Pdf - Kb 784)

Ricerca nel sito...

**Processi Partecipativi in corso**

Presentazione

Casalone - Castelverde

**Cava Pace**

Cerquette Grandi

Cesano - Via di Baccanello

Colle Fiorito

Consorzio Nuova Marani

Lunghezza - Nocetta

Monte Migliore

Monte Stallonara

Ostia e Lungomare:  
programma di  
riqualificazione

Palmarota-Lucchina

Palmarolina

Pantarelli - Via Anguillarese

Pian Saccoccia

Tor Fiscale: programma  
urbanistico

Via Ardeatina - Villa Balbott

Via Brozolo

Via della Falcognana

Via delle Vigne di Passo  
Lombardo

Via di Santa Fumia

Via di Villa Troili

Via Rivoli A -B



# Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 11.3 "Cava Pace"



ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Città Periferica

Dirigente: Ing. Tonino Egjidi  
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma  
Tel. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Piano Esecutivo relativo al Nucleo  
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 11.3 denominato  
"Cava Pace"  
Presentazione

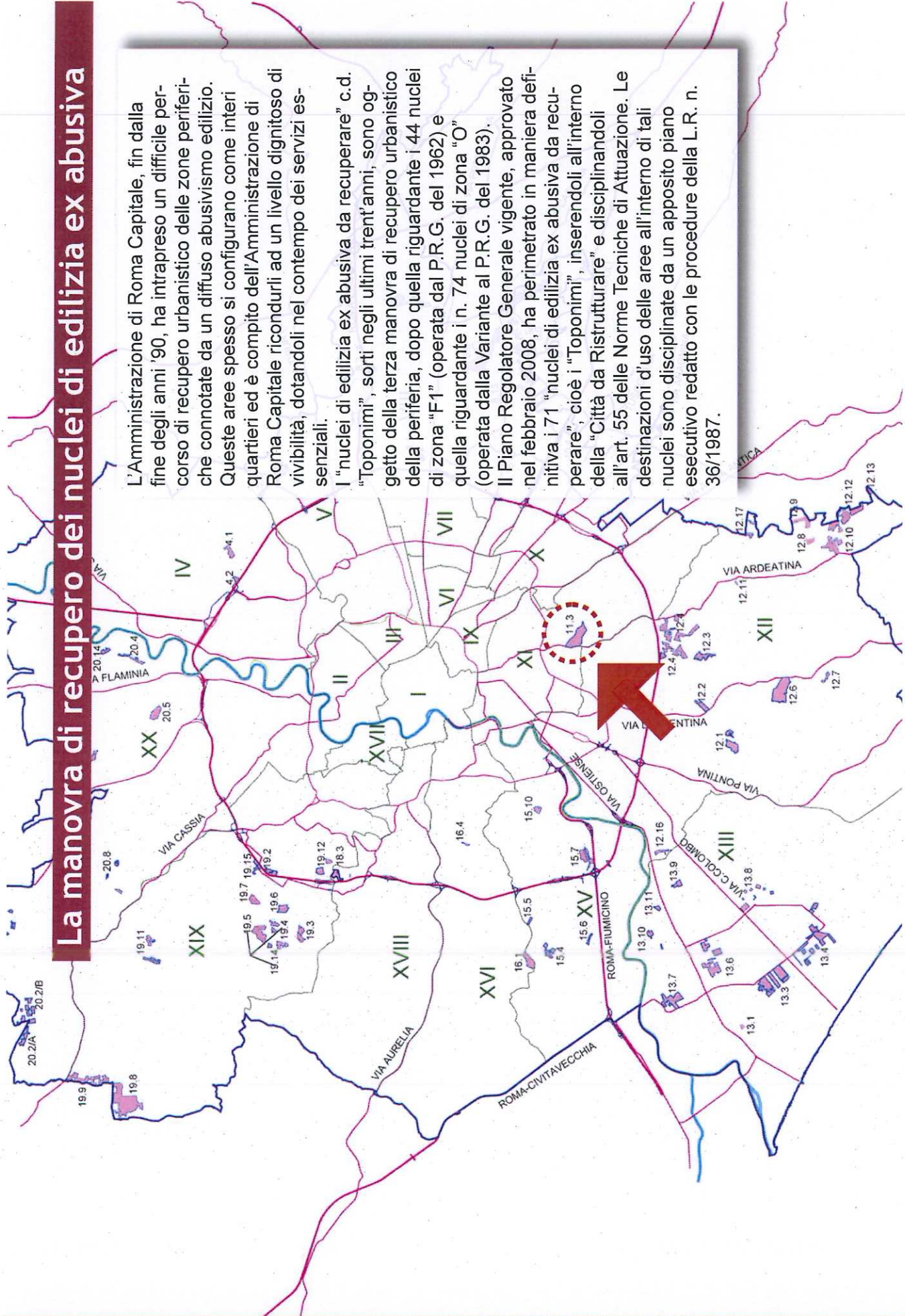


# La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva

L'Amministrazione di Roma Capitale, fin dalla fine degli anni '90, ha intrapreso un difficile percorso di recupero urbanistico delle zone periferiche connotate da un diffuso abusivismo edilizio. Queste aree spesso si configurano come interi quartieri ed è compito dell'Amministrazione di Roma Capitale ricondurli ad un livello dignitoso di vivibilità, dotandoli nel contempo dei servizi essenziali.

I "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" c.d. "Toponimi", sorti negli ultimi trent'anni, sono oggetto della terza manovra di recupero urbanistico della periferia, dopo quella riguardante i 44 nuclei di zona "F1" (operata dal P.R.G. del 1962) e quella riguardante i n. 74 nuclei di zona "O" (operata dalla Variante al P.R.G. del 1983).

Il Piano Regolatore Generale vigente, approvato nel febbraio 2008, ha perimetrato in maniera definitiva i 71 "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare", cioè i "Toponimi", inserendoli all'interno della "Città da Ristrutturare" e disciplinandoli all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione. Le destinazioni d'uso delle aree all'interno di tali nuclei sono disciplinate da un apposito piano esecutivo redatto con le procedure della L.R. n. 36/1987.



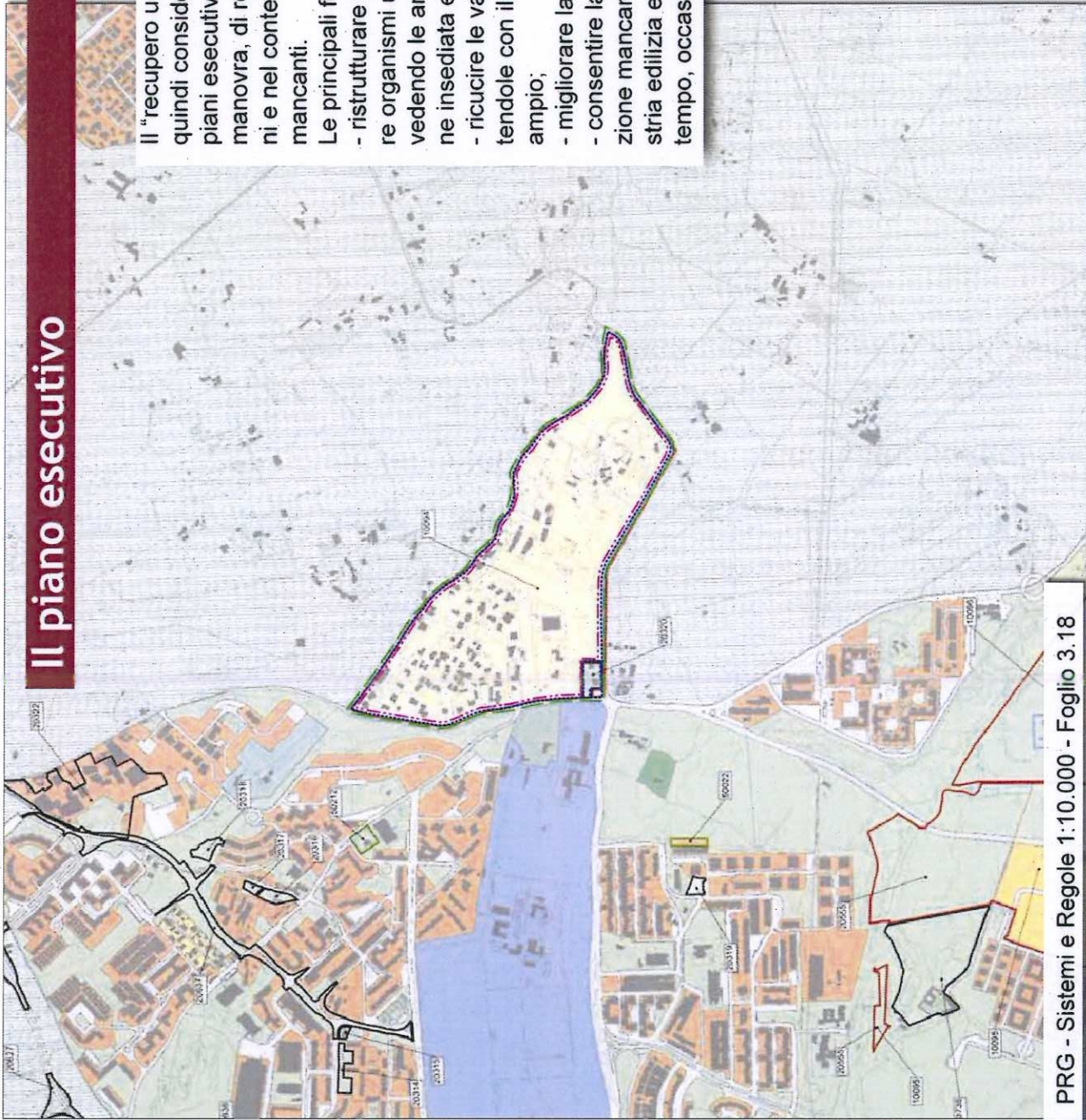
Assessorato all'Urbanistica  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Città Periferica

Dirigente: Ing. Tonino Egiddi  
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma  
Tel. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600  
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo relativo al Nucleo  
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 11.3  
"Cava Pace"  
Presentazione



## Il piano esecutivo



PRG - Sistemi e Regole 1:10.000 - Foglio 3.18

Il "recupero urbanistico" di queste aree, che potrà quindi considerarsi concluso con l'approvazione dei piani esecutivi, permetterà ai cittadini, interessati dalla manovra, di realizzare o completare le proprie abitazioni e nel contempo di dotare i loro quartieri dei servizi mancanti.

Le principali finalità della manovra di recupero sono:

- ristrutturare gli insediamenti esistenti al fine di ottenere organismi urbani più funzionalmente attrezzati, prevedendo le aree per i servizi necessari alla popolazione insediata ed insediabile;
- ricucire le varie zone spontaneamente sorte, connettendole con il territorio circostante in un contesto più ampio;
- migliorare la qualità urbana degli insediamenti;
- consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, attivando le risorse della piccola industria edilizia e dell'artigianato locale e creando, nel contempo, occasioni e posti di lavoro.



# ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Città Periferica

Dirigente: Ing. Tonino Egiddi  
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma  
Tel. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Piano Esecutivo relativo al Nucleo  
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 11.3  
"Cava Pace"  
Presentazione

## Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 11.3 denominato "Cava Pace" ricade nel Municipio XI insiste su un ambito urbano nel settore sud di Roma Capitale, a ridosso della Via Ardeatina. L'ambito urbano di riferimento risulta interessato in parte da tessuti edilizi spontanei ed in parte da alcuni residui di aree agricole.

Il fenomeno dell'insediamento spontaneo ha generato, nell'ambito urbano in esame, la carenza di un adeguato sistema della mobilità in termini di viabilità, di trasporti pubblici, e parcheggi, a cui si aggiunge anche la mancanza di luoghi di aggregazione e spazi pubblici, e delle indispensabili Opere di Urbanizzazione.



# ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Città Periferica

Dirigente: Ing. Tonino Egiddi  
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma  
Tel. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Piano Esecutivo relativo al Nucleo  
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 11.3  
"Cava Pace"  
Presentazione

## Caratteri e finalità del piano

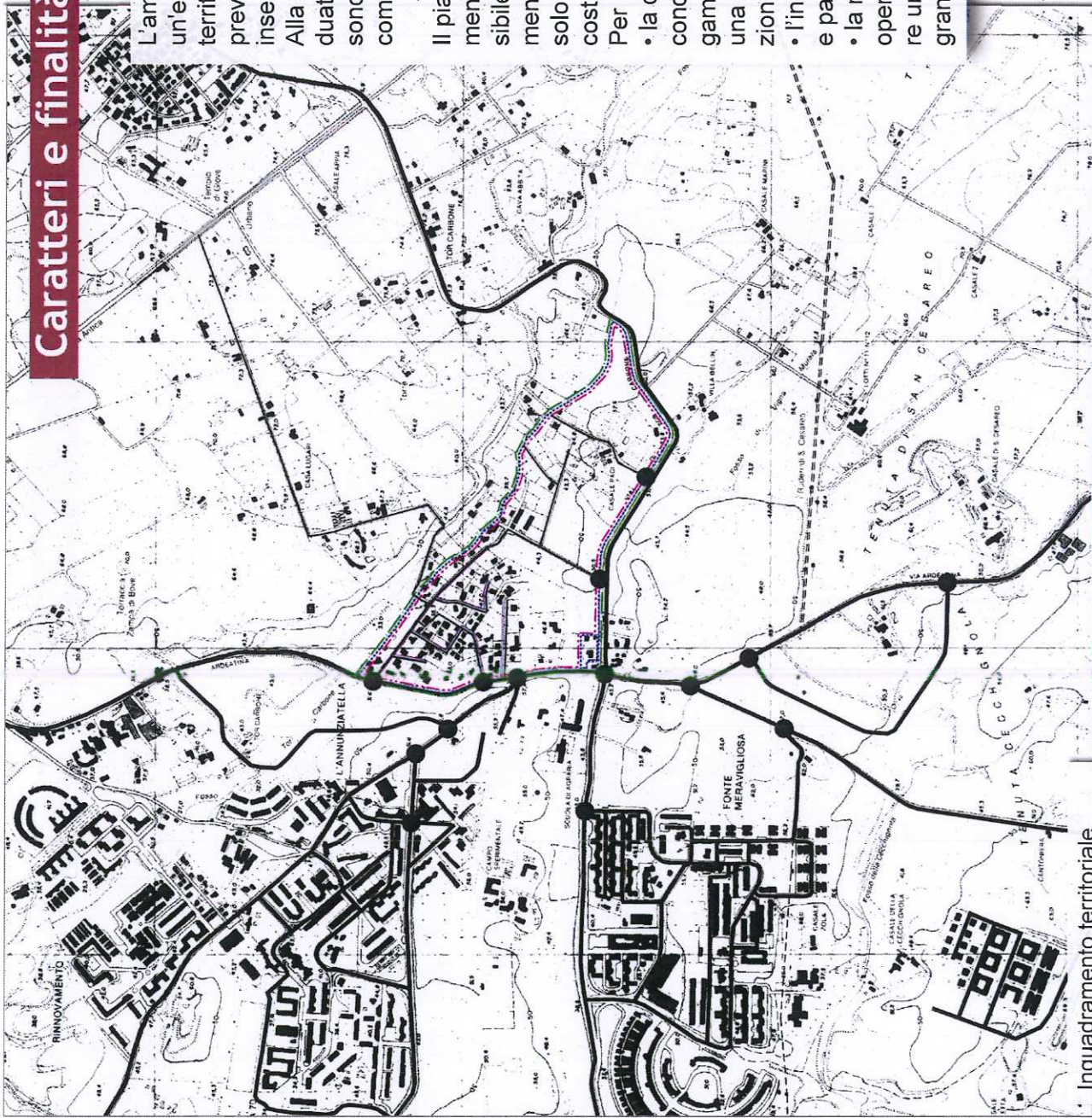
L'ambito interessato dal piano esecutivo ha un'estensione di circa ha. 49,86, una densità territoriale di 50 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 2.503, di cui n. 1.509 abitanti già insediati.

Alla superficie del nucleo originario, come individuato nel PRG vigente, pari circa ad ha 49,15, sono state aggiunte delle aree già edificate per complessivi 0,71 ettari.

Il piano prefigura un insediamento prevalentemente residenziale, con caratteristiche il più possibile in armonia con l'ambiente, con gli insediamenti e con le aree libere limitrofe, integrato non solo al suo interno, ma anche con il territorio circostante.

Per realizzare l'obiettivo sono necessarie:

- la definizione di una rete viaria principale e secondaria in grado di garantire sia un valido collegamento con le infrastrutture di livello urbano, sia una buona accessibilità alle zone di concentrazione dei servizi pubblici e privati;
- l'individuazione di idonee aree per servizi, verde e parcheggi pubblici;
- la realizzazione e/o il completamento delle opere di urbanizzazione, essenziali per qualificare un insediamento spontaneo come parte integrante della Città.



Inquadramento territoriale

Assessorato all'Urbanistica  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Città Periferica

Dirigente: Ing. Tonino Egiddi  
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma  
Tel. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Piano Esecutivo relativo al Nucleo  
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 11.3  
"Cava Pace"  
**Presentazione**



ROMA CAPITALE

## Caratteri e finalità del piano

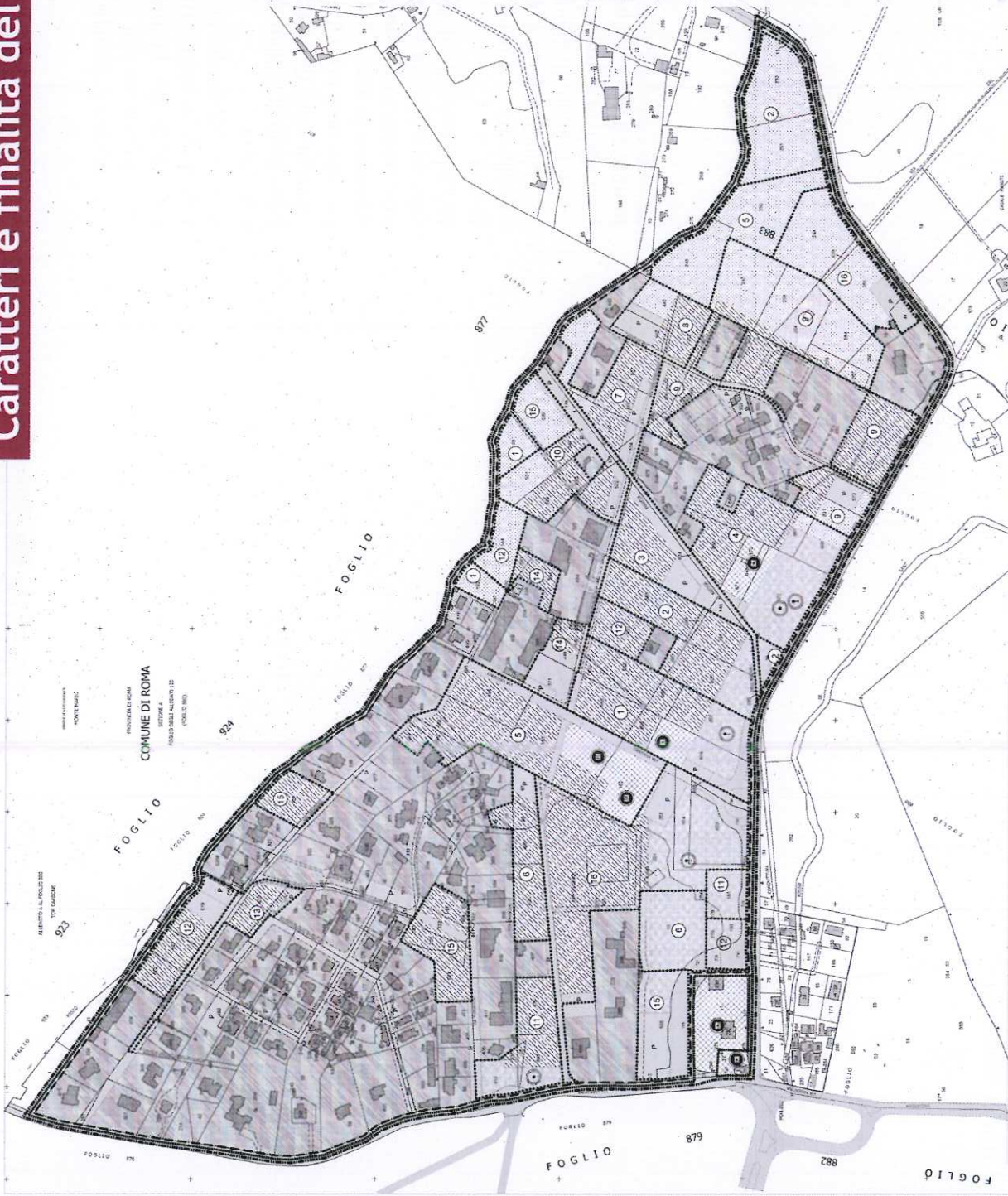
Il piano ha previsto nelle aree fondiarie private, una S.U.L. abitativa totale di mq. 93.846,65 ed una S.U.L. non abitativa totale di mq 4.218,15. La superficie totale delle aree fondiarie private è pari a mq 316.194,58.

L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiarie private di nuova edificazione è pari a circa 0,30 mq/mq.

Ai lotti liberi di superficie non superiore a 1.000 mq. è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq).

Ai lotti liberi di superfici compresa tra 1.000 e 10.000 mq. è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra lo 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq) e 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq).

Ai lotti liberi di superfici pari o superiore a 10.000 mq. è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq), con una S.U.L. (volumetria) comunque non superiore a 1.562 mq (5.000 mc).



Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale

Assessorato all'Urbanistica  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Città Periferica

Dirigente: Ing. Tonino Egiddi  
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma  
Tel. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

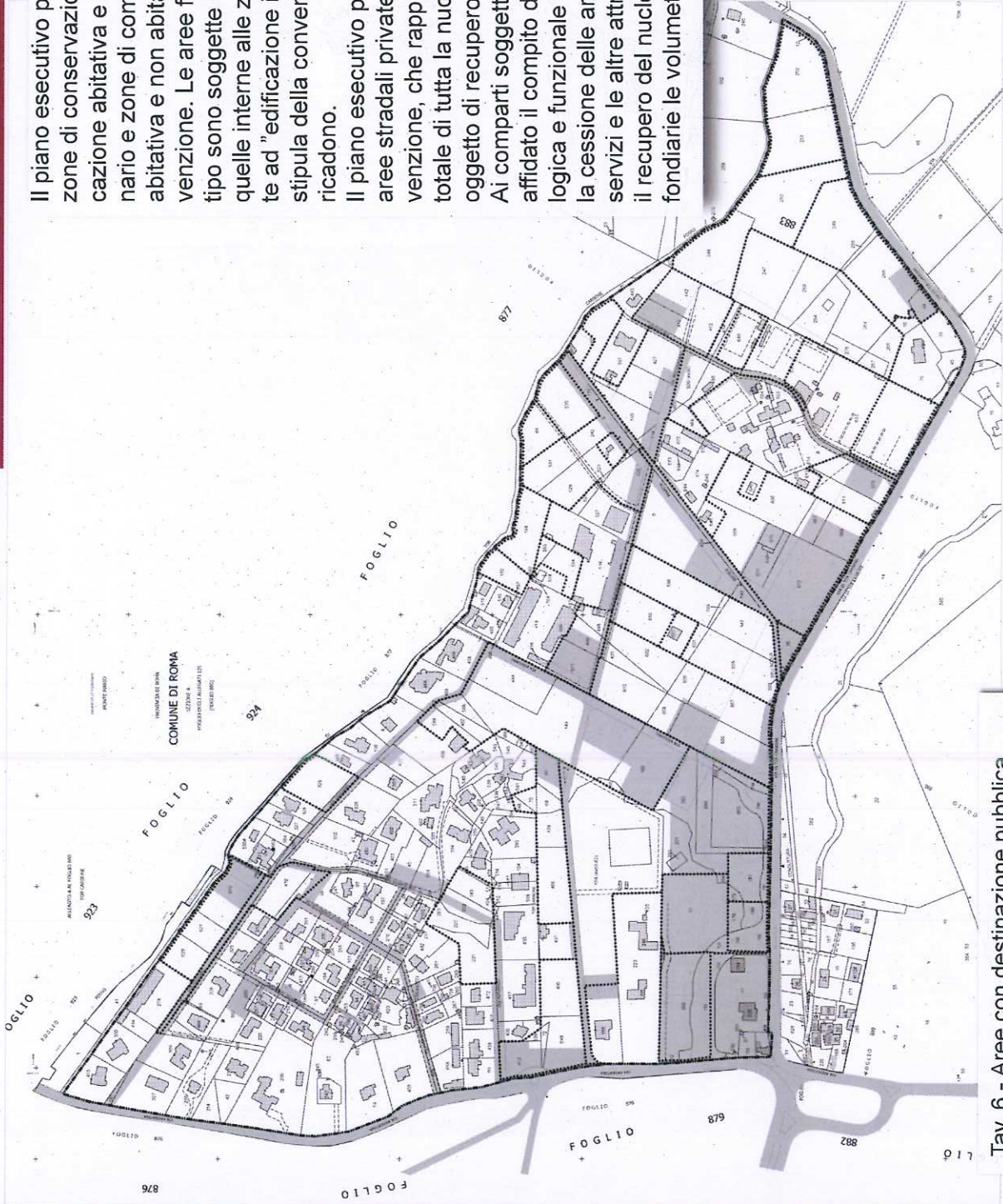
Piano Esecutivo relativo al Nucleo  
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 11.3  
"Cava Pace"  
Presentazione

## Caratteri e finalità del piano

Il piano esecutivo prevede aree fondiarie distinte in zone di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa interna al nucleo originario e zone di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa dei comparti soggetti a convenzione. Le aree fondiarie interne alle zone del primo tipo sono soggette ad "edificazione diretta", mentre quelle interne alle zone del secondo tipo sono soggette ad "edificazione indiretta", ovvero successiva alla stipula della convenzione del comparto in cui queste ricadono.

Il piano esecutivo prevede, inoltre, nelle aree fondiarie, aree stradali private e n. 16 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 94%, rispetto al totale di tutta la nuova edificazione (privata) del nucleo oggetto di recupero.

Ai comparti soggetti a convenzione è sostanzialmente affidato il compito di realizzare la riconnessione morfologica e funzionale dei tessuti spontanei, sia attraverso la cessione delle aree libere sulle quali realizzare i servizi e le altre attrezzature pubbliche necessarie per il recupero del nucleo, sia concentrando sulle aree fondiarie le volumetrie da trasferire.



Tav. 6 - Aree con destinazione pubblica

Assessorato all'Urbanistica  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Città Periferica

Dirigente: Ing. Tonino Egiddi  
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma  
Tel. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Piano Esecutivo relativo al Nucleo  
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 11.3  
"Cava Pace"  
Presentazione



## Caratteri e finalità del piano

Le aree destinate dal piano esecutivo al soddisfacimento del fabbisogno di aree pubbliche, relative alla S.U.L. abitativa, calcolati sul totale degli abitanti previsti (già insediati e nuovi), sono pari a 64.405,63 mq, per una dotazione di circa 25,74 mq ad abitante.

Le aree destinate dal piano esecutivo al soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici relativi alla S.U.L. non abitativa sono pari a 5.905,41 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 49.030,04 mq di strade pubbliche e verde di arredo stradale, che non sono computati ai fini del soddisfacimento degli standard.



Tav. 7 - Sedi viarie e parcheggi

Assessorato all'Urbanistica  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Città Periferica

Dirigente: Ing. Tonino Egiddi  
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma  
Tel. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Piano Esecutivo relativo al Nucleo  
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 11.3  
"Cava Pace"  
*Presentazione*



## Dati urbanistici del piano

### DATI GENERALI DEL PIANO

	INTERNA	ESTERNA	TOTALE
Superficie Piano	hs.	0,71	-49,85
Densità Territoriale	ab./ha		50
Abitanti Previsti	n		2.503

### AREE FONDARIE PRIVATE

ZONA DI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA		ABITANTI n'	I.F. medio mq/mq	
		Abitativa mq	Non Abitativa mq			
Conservazione	143.220,24	52.151,92	52.151,92	0,35	1.391	
Completamento	44.198,80	4.434,50	78,13	4.512,63	0,15	118
Aggiuntivo	11.827,37	2.095,85	232,86	2.329,84	58	58
Nuova Edificazione	117.180,11	2.212,09	245,79	2.457,89	0,21	59
Nuova Edificazione Convenzionata	117.180,11	32.981,28	3.981,25	36.812,53	0,31	879
<b>TOTALE</b>	<b>316.194,38</b>	<b>93.844,85</b>	<b>4.218,15</b>	<b>98.064,80</b>		<b>2.503</b>

### AREE PUBBLICHE

COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA		I.F. medio mq/mq	ABITANTI n'
		Abitativa mq	Non Abitativa mq		
Nuova Edificazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0
<b>TOTALE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

### AREE PUBBLICHE A STANDARD

AREE PUBBLICHE STANDARD	Superficie mq	Dotazione mq/ab.	Standards P.R.G. mq/ab.
SERVIZI PUBBLICI	1.697,28	4	4
PARCHEGGI	16.738,89	6,69	6,50
TOTALE	50.070,12	24,73	22,00

### SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE

	70.311,04
--	-----------

### TABELLA RIASSUNTIVA

	Superficie mq
Area Fondaria Privata	316.194,38
Area Pubbliche	63.065,34
Strade e Arredo Urbano	40.030,04
<b>TOTALE</b>	<b>498.000,00</b>

### COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

Comp. n°	SUPERFICIE				SUPERFICIE UTILE LORDA				I.F. medio mq/mq	H. Max mtl	Abitanti n'
	Totale mq	Fondaria mq	Verde Privato mq	Pubblica mq	Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq	R mq/mq			
1	21.150	9.611	3.590	7.550	2.703	300	3.003	0,14	0,31	10,50	72
2	23.796	10.170	10.089	3.537	2.860	318	3.178	0,13	0,31	10,50	76
3	8.125	3.490	0	5.235	981	109	1.091	0,12	0,31	10,50	26
4	18.964	8.203	934	9.827	2.307	256	2.563	0,14	0,31	10,50	62
5	33.030	12.637	10.900	9.449	3.550	394	3.944	0,12	0,31	10,50	95
6	13.159	5.617	0	7.542	1.590	176	1.766	0,15	0,31	10,50	42
7	8.179	2.385	2.822	2.772	1.234	137	1.371	0,15	0,31	10,50	33
8	6.008	2.850	1.301	1.847	854	69	923	0,15	0,31	10,50	21
9	32.423	14.075	15.261	2.486	4.128	459	4.587	0,14	0,31	10,50	170
10	10.250	4.964	2.089	3.197	7.396	755	7.551	0,15	0,31	10,50	37
11	10.290	4.827	0	5.463	1.551	151	1.507	0,15	0,31	10,50	36
12	14.541	6.813	4.197	3.531	1.976	213	2.129	0,15	0,31	10,50	51
13	3.866	1.853	0	1.983	530	59	589	0,15	0,31	10,50	14
14	5.842	2.854	0	2.989	803	89	892	0,15	0,31	10,50	21
15	19.589	8.500	2.901	8.157	2.391	266	2.657	0,14	0,31	10,50	64
16	41.371	15.693	9.131	16.546	4.414	490	4.904	0,12	0,31	10,50	118
<b>Totale</b>	<b>272.162</b>	<b>117.160</b>	<b>63.065</b>	<b>91.837</b>	<b>32.951</b>	<b>3.661</b>	<b>36.613</b>	<b>0,13</b>	<b>0,31</b>		<b>879</b>

Assessorato all'Urbanistica  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Città Periferica

Dirigente: Ing. Tonino Egiddi  
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma  
Tel. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600  
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo relativo al Nucleo  
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 11.3  
"Cava Pace"  
Presentazione



Consegnate il 20.3.2013  
all'Assamblea Pubblica

**Osservazioni dei proprietari di lotti e comunisti pro indiviso di aree private  
da recepire nel documento della partecipazione – incontro partecipativo del  
20.3.2013**

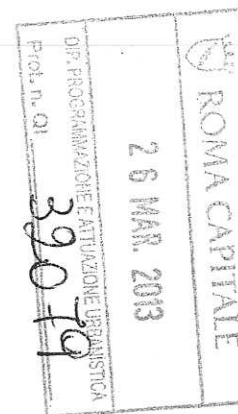
Coloro che sottoscrivono codeste osservazioni manifestano la propria contrarietà al piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare numero 11.3 “Cava Pace” e all’avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all’esproprio concernente le aree pubbliche previste dal Piano Esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare numero 11.3 “Cava Pace”.

\*\*\* \*\*

La parte di territorio di interesse, infatti, fruisce della attuale viabilità, riservata ai soggetti che hanno accesso ai singoli fabbricati, che è di proprietà privata ed è aggravata, unicamente, da servitù di passaggio riservata ai proprietari di ciascun lotto intercluso dell’area interessata.

Tale parte di territorio è, interamente, urbanizzata, è riservata al transito dei proprietari delle aree private, lambisce il parco regionale dell’Appia Antica, fruisce di ogni e qualsiasi servizio ed è gravata, allo stato, dal mancato sviluppo della rete viaria comunale principale che, con tutta evidenza, è insufficiente e subisce le problematiche legate al traffico veicolare che, nel tentativo di evitare la rete viaria principale, attenta alla natura residenziale dell’area provocando, fin da ora, un sovraffollamento delle infrastrutture esistenti. Queste, invero, dovrebbero essere preservate mediante inibizione assoluta al transito da parte di soggetti diversi da quelli già proprietari delle infrastrutture stesse.

L’intero nucleo territoriale di interesse è destinato, per la maggior parte, a residenze private, con rigogliosità di aree destinate a verde.



Gli insediamenti esistenti appaiono decorosamente ristrutturati e ricompresi in un unico organismo urbano funzionalmente attrezzato con la presenza di aree per i servizi necessari.

Non vi è possibilità di insediamento di nuova popolazione se non con grave nocumento a quella esistente ed alla intera area territoriale.

La zona urbana, pur sorta spontaneamente agli albori degli anni 70, appare correttamente connessa e "cucita" con il territorio circostante, fruisce di tutte le opere primarie di urbanizzazione, anche in considerazione del suo inserimento in un contesto territoriale più ampio e proiettato su vecchie e nuove zone urbanizzate già servite di ogni e qualsiasi servizio.

La vocazione di natura prettamente residenziale esclude la possibilità di attivare ed incentivare ulteriormente risorse di piccole industrie edilizia e di artigianato locale.

Gli atti e gli elaborati tecnici concernenti la proposta di deliberazione di adozione del piano esecutivo incontrano le osservazioni ed i limiti a seguire:

1. **Si rilevano numerose incongruenze ed irregolarità** (sicuramente da verificare) nel procedimento che sembra abbia avuto impulso da parte di un soggetto collettivo (Consorzio Cava Pace srl) che, tuttavia, oltre a non essere rappresentativo dei proprietari delle aree ricomprese sul territorio, secondo le normative vigenti, non rappresenta il 75% del valore relativo l'imponibile catastale. Ciò determina, con tutta evidenza, l'inammissibilità del procedimento intrapreso in quanto proveniente da soggetto non legittimato ed autorizzato. Si chiede, a questo proposito, che sia fatta una doverosa ed analitica indagine in questo senso volta proprio a verificare la circostanza che il soggetto collettivo sia legittimato alle azioni intraprese. Si evidenzia che, infatti, essendo il comparto edificatorio, di norma, una

aggregazione tra più soggetti, la cessione delle aree con destinazione pubblica deve riguardare il totale delle aree pubbliche del singolo comparto e i soggetti aderenti devono rappresentare almeno il 75% dell'imponibile catastale dell'intero comparto soggetto a convenzione e che, inoltre, il totale della superficie utile lorda (S.U.L.) premiante deve essere suddivisa in proporzione alla loro superficie tra tutti i lotti componenti il comparto soggetto a convenzione. A questo proposito molti soggetti proprietari di porzioni immobiliari che, in un primo momento, a fronte di una non proprio chiara condivisione degli scopi consortili, hanno già manifestato la propria contrarietà agli stessi;

2. L'intero procedimento potrebbe essere penalizzato e reso privo di effetti dall'abuso di potere e dalla violazione di legge, da fare accertare, contenuto nella deliberazione 276 della giunta comunale con cui, nonostante la deliberazione numero 122 del 21 dicembre 2009 fissasse alla data del 30 giugno 2010 il termine per la presentazione da parte dei privati dei piani esecutivi per il recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva, individuati e redatti secondo le linee guida allegate alla deliberazione citata, nonostante nel termine indicato, già prorogato, buona parte degli interessati avessero effettivamente presentato l'istanza di deposito tardivo, ha autorizzato l'accettazione delle richieste di consorzi o associazioni costituite tra proprietari delle aree, disponendo la produzione di ulteriori documenti fissando nello spostamento in avanti nel tempo;
3. L'attuale identificazione del perimetro del singolo toponimo pare non tener conto della sua adiacenza con il territorio del Parco regionale dell'Appia Antica (Piano Territoriale/paesaggistico regionale del Lazio nella tavola B - beni paesaggistici - individua Cava Pace tra le aree "di

notevole interesse pubblico". L.R. 37/83, art.14 - L.R. 24/98 art. 134 co.1 lett. A. D. Lgs. 42/04 e art. 136 D. Lgs. 42/04. Lett.C D Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche. Lett. C D Beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico). Tale situazione territoriale pare non consentire la realizzabilità di quanto illustrato negli elaborati tecnici e, soprattutto, evidenzia la tecnicità della ipotesi di perimetrazione che sembrerebbe privilegiare la premiazione di alcuni lotti in difetto di altri facilitando, peraltro, delle ipotesi speculative che, possibilmente, si siano già verificate negli anni immediatamente precedenti alla presentazione degli elaborati tecnici;

4. L'attuale stato di fatto della proprietà viaria determina la inapplicabilità delle previsioni contenute nel piano esecutivo e, a questo proposito, paiono difettare i requisiti per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio previsti dal testo unico DPR 327/2001. Prevede, infatti, tale normativa che l'espropriazione abbia ad oggetto beni immobili o diritti relativi immobili per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità. In questa fattispecie, dato atto di quanto sopra accennato e che, in ogni momento, si può, con tutta evidenza, spiegare più compiutamente, non appare necessaria la realizzazione di alcun intervento per l'utilizzazione da parte della collettività di beni o di terreni che possano essere destinati ad opera pubblica o di pubblica utilità. La servitù di passaggio, debitamente trascritta, in favore di tutti i lotti di terreno del compendio, con tutta evidenza, determina la inesistenza dei requisiti base per l'espropriazione. Ciò determina la inesistenza di pubblica utilità sussistendo uno strumento di diritto privato, già esistente, che assolve a tale necessità regolamentativa;

5. Insistono nell'area di interesse vincoli di diritto pubblico internazionale costituiti da una parte del territorio destinata a sede diplomatica e, quindi, ai fini dell'applicabilità delle norme di diritto nazionale necessita il rispetto di quelle regolamentari di natura internazionale. Il mancato rispetto di quanto predetto determina, con tutta evidenza, anche in questo caso la nullità dell'intero procedimento e la inefficacia degli effetti cui è preordinato;
6. I sottoscrittori intendono sottolineare che alcun tipo di precauzione è stata adottata come contro misura all'inevitabile impatto di natura ambientale che la realizzazione del piano previsionale esecutivo potrebbe apportare all'intera area tutte le conseguenze del caso volte alla preservazione delle aree regionali adibite a parco, con grave nocimento dell'ambiente circostante, della flora, della fauna e della salvaguardia delle falde acquifere, anche con riferimento alla esistenza di un "fosso" che, oltre a permettere lo scorrimento delle acque, nella perimetrazione adottata del toponimo e adibito a confine naturale di uno dei lati dell'area interessata;
7. I sottoscrittori intendono sottolineare, ancora, che alcun tipo di precauzione è stata adottata come contro misura all'inevitabile impatto di natura acustica che la realizzazione del piano previsionale esecutivo potrebbe apportare all'intera area tutte le conseguenze del caso volte alla preservazione delle aree regionali adibite a parco, con grave nocimento dell'ambiente circostante, della flora, e della fauna;
8. I sottoscrittori intendono sottolineare, infine, che alcun tipo di precauzione è stata adottata come contro misura all'inevitabile impatto di natura reale che la realizzazione del piano previsionale esecutivo potrebbe apportare all'intera viabilità della zona. In tale piano previsionale vengono

incrementate le strade all'interno del toponimo, senza tenere conto del fatto che per quelle esistenti non vi è consenso alla cessione spontanea da parte dei proprietari frontisti delle singole aree e che la realizzazione di nuove strade prevede lo stravolgimento dell'intera zona. A seguito di tale realizzazione si giungerebbe alla conversione di zone adibite a commercio tollerabile con la destinazione residenziale (vivaio) a nuove fonti di allocazione di nuove abitazioni, ancora da realizzarsi, con il conseguente aumento delle condizioni di traffico e di densità di popolazione rispetto al territorio. Tali meccanismi appaiono del tutto fuori controllo anche in considerazione della scelta di meccanismi di attrazione del traffico territoriale esistente con deviazione di quello della attuale rete viaria comunale su quello realizzando ed interno all'area residenziale mediante la creazione di rotonde su strade già oggi intasate;

9. Si aggiunga, infine, l'esistenza dei chiari limiti all'acquisizione di diritti immobiliari, da intendersi anche finalizzati all'esproprio, da parte degli enti locali e contenuti nella legge di stabilità (l. 228/2012, art. 1 co. 138) da intendersi autorizzati solo in presenza di indispensabilità ed in dilazionabilità comprovate documentalmente che, di fatto, azzerano ogni possibilità di realizzazione del progetto;
10. In ogni caso, sul piano delle proposte, si auspica che ogni tipo di intervento possa avvenire, in futuro, ricorrendo alla progettazione partecipata, prevista dall'art. 5 del regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana, quale unica forma compatibile in casi quali quello in discussione laddove la rilevanza e la complessità dell'intervento consigliano un processo consensuale con gli attori del territorio che, tra l'altro, già costituitisi in comitato spontaneo cittadino di

quartiere denominato "comitato di quartiere di Cava Pace", mediante la partecipazione di comunisti delle aree di servizio del toponimo, avversano l'intensità dell'intervento previsto denunciando la mancanza assoluta di partecipazione con la popolazione del nucleo e, soprattutto, nella fase della progettazione, la mancata considerazione di criteri cardine devoluti alla conservazione dei diritti dei cittadini residenti e la incentivazione di penalizzazioni per costoro a dispetto di agevolazioni speculative per l'edilizia del territorio. Un primo esame della progettazione delle infrastrutture del toponimo consente di apprezzare, infatti, una penalizzazione estrema di coloro che risultano stabilmente insediati sull'area a dispetto di coloro che, in modo proiezionale, potranno insediarsi risultando latori di diritti da qualificarsi in senso migliorativo rispetto ai nuclei pre esistenti.

Roma, 20.3.2013.

Mario D'Amico  
Giulio Andreotti  
Paolo Bonaiuti  
A. C. C.  
~~\_\_\_\_\_~~  
Honoré  
Enay at al. Gabal  
Anche

## ROMA CAPITALE

### Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 11.3

"Cave Pace"

all'2 ca. INGEGNERIA  
EGIDA

 ROMA CAPITALE <sup>29</sup>
21 MAR. 2013
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Prot. n. QI 30570

Incontro pubblico  
Roma, 20 marzo 2013

#### Associazioni:

Cecchignola Vivibile recapito [direttivo@cecchignolavivibile.it](mailto:direttivo@cecchignolavivibile.it)

No TAG recapito [notagcecchignolasud@googlegroups.com](mailto:notagcecchignolasud@googlegroups.com)

#### Contributo partecipativo

Come associazioni del XII Municipio, confinanti con l'XI Municipio, quindi coinvolti direttamente al progetto di recupero urbanistico della zona ex abusiva, finalizzato alla ristrutturazione degli insediamenti esistenti e all'ampliamento di nuove strutture pubbliche e private con l'inevitabile aumento di cubature.

Auspichiamo che tale progetto prenda in esame le problematiche di mobilità (viabilità-trasporti), già esistenti nel territorio su cui ricade "Cave Pace" a ridosso di Via Ardeatina, Via di Tor Carbone, Via di Vigna Murata e Via della Cecchignola, che andrebbero ad aumentare se non si interviene immediatamente prima d'inizio lavori.

A tal proposito ricordiamo il progetto del Comune di Roma sulle rotatorie previste e approvate nel Municipio XI e XII ancora in fase embrionale da circa 8 anni e le piste ciclabili previste su tutto il territorio coinvolto dai nuovi insediamenti (Via Ardeatina, Via di Tor Carbone, Via di Vigna Murata e Via della Cecchignola).

Inoltre auspichiamo che il progetto prevalentemente residenziale rispetti l'ambiente e i vincoli paesaggistici, in quanto la zona "Cave Pace" è a ridosso del Parco dell'Appia Antica.

OTAVIANO  
ANTONELLI

Firera SEGNATA al  
Antonio Antonelli