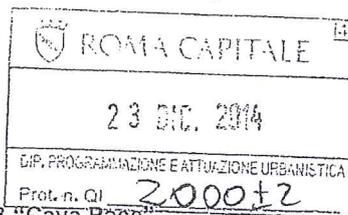


DELIBERAZIONE N.
28 **12 FEB. 2013**
DELLA GIUNTA CAPITOLINA

RELAZIONE D'UFFICIO

Piano Esecutivo relativo al
Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 11.03 "Cava Pace".



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:

superficie	ha	1.914	
s.u.l. esistente	mq	2.279.133	(96% abitativa e 4% non abitativa)
s.u.l. nuova	mq	996.937	(84% abitativa e 16% non abitativa)
s.u.l. totale	mq	3.276.070	(92% abitativa e 8% non abitativa)
abitanti/stanze già insediati	n.	58.462	(72%)
abitanti/stanze da insediare	n.	22.303	(28%)
abitanti/stanze totali	n.	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.

Le principali finalità della manovra di recupero sono:

- ristrutturare gli insediamenti esistenti al fine di ottenere organismi urbani più attrezzati funzionalmente, prevedendo le aree per i servizi necessari alla popolazione insediata ed insediabile;
- ricucire le varie zone sorte spontaneamente, 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. Infatti la manovra di recupero urbanistico dei "toponimi", caratterizzata per l'estrema frammentarietà della proprietà che la potrebbe rendere poco appetibile ai grandi gruppi immobiliari, stimolerà un'economia puntiforme di tipo locale con il coinvolgimento di imprese artigiane prevalentemente a carattere familiare attivando risorse economiche che esulano dal normale circuito del credito e che potranno incidere positivamente sul PIL cittadino.

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.

In relazione alla rilevanza socio - economica dell'intera manovra di recupero dei **"nuclei di edilizia ex abusiva"**, nella deliberazione C.C. 122/2009 si sono introdotti i seguenti principi che hanno **"guidato"** la più **"giusta"** pianificazione di recupero urbanistico:

- **"l'autorecupero dei quartieri"**, promuovendo la partecipazione diretta dei cittadini, riuniti in Consorzi ed Associazioni di autorecupero, attraverso misure incentivanti per coloro che, in qualità di **"soggetti proponenti"** (ovverosia con la rappresentatività prescritta), presentino il Piano Esecutivo relativo al proprio nucleo;





- "l'autosostenibilità economica" dell'intero Piano Esecutivo (almeno per quanto riguarda il completamento delle Opere di Urbanizzazione Primaria), da conseguire mediante l'introduzione di alcuni parametri da rispettare, al fine di ottimizzare i servizi, le risorse e l'uso del territorio;
- "la variazione del contributo straordinario" correlata alle cessioni delle aree pubbliche per una più equa perequazione che ha reso conveniente le cessioni ed evitato la frammentazione di tali aree pubbliche favorendo una maggiore qualità urbanistica del piano.

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

L'ambito urbano di riferimento risulta interessato in parte da tessuti edilizi spontanei ed in parte da 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.

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 32% della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo con una cessione di aree pubbliche che rappresentano circa il 87% delle totali previste.

L'indice di edificabilità consentito, ai sensi dell'art. 55 c. 3 lettera c delle N.T.A. del P.R.G. , da 0,125 mq/mq massimo (0,40 mc/mq) comporta un pagamento del contributo straordinario pari al 50% dei contributi ordinari dovuti (art. 13 Linee Guida della D.C.C. 122/09).

Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. approvato, di circa ha 49,23 non sono state aggiunte aree esterne.

In particolare il piano esecutivo prevede:

<i>s.u.l. esistente</i>	<i>mq</i>	<i>56.665</i>	<i>(100% abitativa)</i>
<i>s.u.l. nuova</i>	<i>mq</i>	<i>31.759</i>	<i>(90% abitativa e 10% non abitativa)</i>
<i>s.u.l. totale</i>	<i>mq</i>	<i>88.424</i>	<i>(96% abitativa e 4% non abitativa)</i>
<i>abitanti/stanze già insediati</i>	<i>n</i>	<i>1.509</i>	<i>(66%)</i>
<i>abitanti/stanze da insediare</i>	<i>n</i>	<i>762</i>	<i>(44%)</i>
<i>abitanti/stanze totali</i>	<i>n</i>	<i>2.271</i>	<i>(100%)</i>
<i>densità territoriale</i>	<i>ab/ha</i>	<i>46,13</i>	

Il piano esecutivo prevede inoltre circa 39.048 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 29.709 con una dotazione di 13,08 mq/ab rispetto al minimo di 9,50 mq/ab,
servizi pubblici per mq 14.888 con una dotazione di 6,56 mq/ab rispetto al minimo di 6,50 mq/ab,
parcheggi pubblici per mq 13.822 con una dotazione di 6,09 mq/ab rispetto al minimo di 6,00 mq/ab,
 per complessivi mq 58.419 con una dotazione di 25,73 mq/ab.



Le quantità di "aree pubbliche per le destinazioni non abitative" interne al piano esecutivo, per una superficie complessiva di mq 4.554, nel rispetto delle N.T.A. di P.R.G., sono state reperite con destinazione:

- *parcheggi pubblici* per mq 3.253 con una dotazione pari a 10 mq di parcheggi pubblici per ogni 10 mq di SUL non abitativa,
- *verde pubblico* per mq 1.301 con una dotazione pari a 4 mq di verde pubblico per ogni 10 mq di SUL non abitativa

Il piano esecutivo prevede inoltre circa 6,59 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 sono ancora da completare;
 - la rete di fognatura delle acque nere e la rete di illuminazione pubblica sono quasi del tutto completate;
- 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.

Il totale dei costi relativi alle sole Opere di Urbanizzazione Primaria mancanti nel piano esecutivo risultano:

- per l'esproprio delle aree destinate alla realizzazione delle OO.UU.PP. Euro 1.043.312 circa
 - per la realizzazione delle OO.UU.PP. Euro 9.305.896 circa
- Per un totale complessivo Euro 10.349.208 circa

Il totale dei costi relativi alle Opere di Urbanizzazione Secondaria mancanti nel piano esecutivo risultano:

- per l'esproprio delle aree destinate alla realizzazione delle OO.UU.SS. Euro 589.024 circa
 - per la realizzazione delle OO.UU.SS. Euro 7.145.190 circa
- Per un totale complessivo Euro 7.734.214 circa

Le risorse che risultano ancora disponibili:

- gli oneri condoni Euro 1.016.000 circa
 - gli oneri UU.PP. dei permessi di costruire da rilasciare per volumetrie abitative Euro 3.362.290 circa
 - gli oneri UU.SS. dei permessi di costruire da rilasciare per volumetrie abitative Euro 2.797.945 circa
 - gli oneri UU.PP. dei permessi di costruire da rilasciare per volumetrie non abitative Euro 616.589 circa
 - ai contributi straordinari relativi ai permessi di costruire da rilasciare Euro 3.388.412 circa
- Per un totale complessivo Euro 11.181.236 circa

Il calcolo delle risorse che risultano ancora disponibili relativamente agli oneri di UU.PP. e UU.SS. dei permessi di costruire da rilasciare, è stato redatto sulla base dell'aggiornamento di cui alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 31 del 19 luglio 2012.

Considerata la differenza tra il totale delle risorse (€ 11.181.236 circa) ed il totale dei costi relativi alle sole Opere di Urbanizzazione Primaria comprensive dell'incidenza dei relativi costi di esproprio (€ 10.349.208 circa) avremo un saldo (positivo) di € 832.028 circa.

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 189.019.

Il Dirigente
Ing. Antonello Fatello

ROMA CAPITALE

SECRETARIATO GENERALE

La presente copia, composta di

n. DUE.....

fogli, è conforme all'originale.

Roma. II



IL DIRETTORE
Sergio Baldino