ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
DIREZIONE TRASFORMAZIONE URBANA
U.O. RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO 11.3 "CAVAPACE"

MUN. VIII

PROPONENTI

CONSORZIO "PERIFERIE ROMANE"
Consorzio per il recupero urbanistico e la qualificazione della periferia romana

CONSORZIO A.R.C.
Associazione Recupero Cittadino

ASSOCIAZIONE CONSORTILE DI RECUPERO URBANO "CAVA PACE"

COORDINAMENTO TECNICO

Direttore Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Ing. Antonello Fatello

Coordinamento Tecnico - Amministrativo **:**

Direttore U.O. Riqualificazione Diffusa Ing. Antonello Fatello
Arch. Iolanda Fiori
Funz. Geom. Marco Fattori
Funz. Geom. Cosma Damiano Vecchio
Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Bruno De Lorenzo
Geom. Rita Napolitano
Geom. Isabella Castellano
Istrut. Tecn. Sist. Graf. Infor. Territ. Fabio De Minicis
Istrut. Tecn. Sist. Graf. Infor. Territ. Irene Torniai
Geom. Mauro Ciotti
Geom. Antonio Nardone
Funz. Amm. Floriana D'Urso, I.A. Monja Cesari, I.A. Liliana Gramillano
Funz. Amm. Rosella Rita, I.A. Giancarlo Cavone, I. A. Lidia Dominijanni, I. A. Francesca Giannini

ROMA CAPITALE
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE
E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Trasformazione Urbana
U.O. Riqualificazione Urbana

ROMA CAPITALE 40
16 OTT. 2017
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Prot. n. QI 172223

CPR, ARC, NPX, NPXIV

ROMA CAPITALE
Segretariato Generale
25 OTT 2017
RCI 30516

PROGETTAZIONE

Arch. Patrizia Marinelli

Arch. ~~Gloria Colella~~

DELIBERAZIONE N.
28 del 12 FEB. 2018
DELLA GIUNTA CAPITOLINA

Tavola n. 9

RELAZIONE TECNICA

Il Dirigente
Ing. Tonino Egiddi

Regione Lazio
Area Urbanistica Copianificazione e Programmazione
Negoziata Roma Capitale e Città metropolitana

ALLEGATO ALLA NOTA N. 473862 **DEL** 31/7/2018

Il Dirigente dell'Area
Arch. Gianni Gianfrancesco

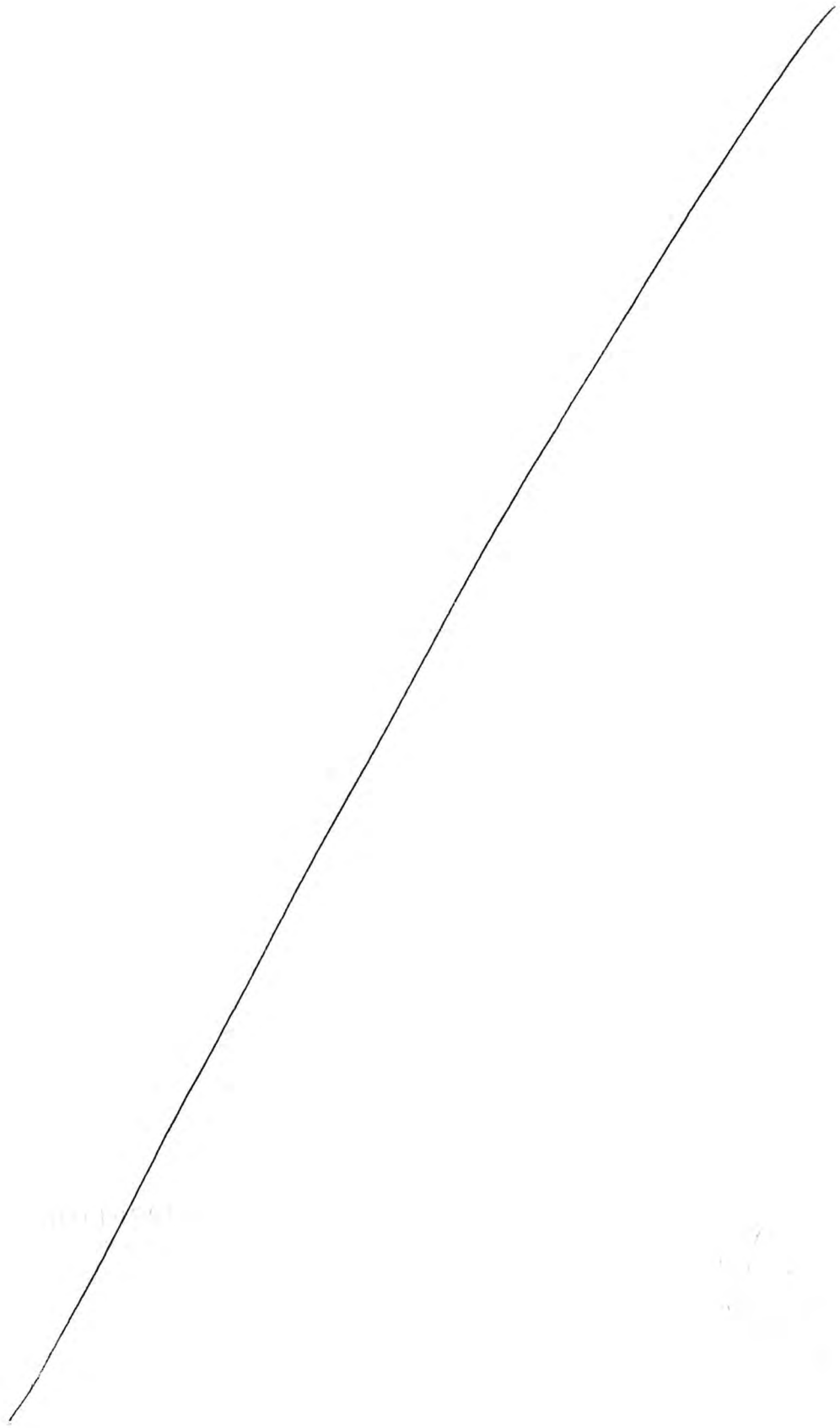
Maurizio Galimberti

MOBILITA'
ZIONE

Piano di recupero urbanistico

Nucleo 11.3 – Cava Pace

IL DIRETTORE
Sergio Baldino



I N D I C E

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

2. INQUADRAMENTO STORICO

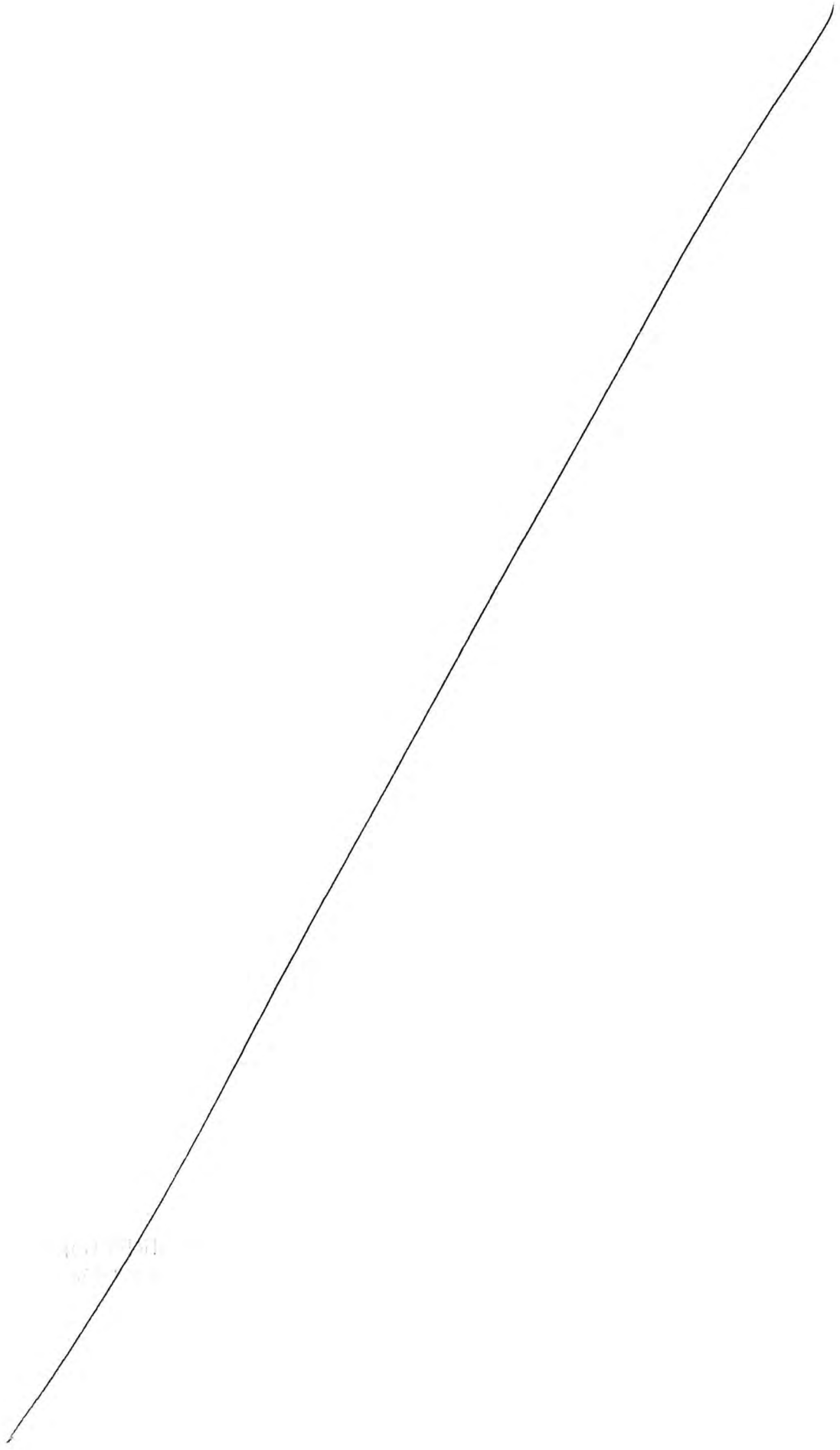
3. INQUADRAMENTO GEOLOGICO E MORFOLOGICO

4. STATO DI FATTO

5. VINCOLI E PRESCRIZIONI

6. PROPOSTA DI PIANO

IL DIRETTORE
Sergio Baldino



1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio del nucleo 11.3 "Cava Pace" è situato nel settore urbano sud orientale di Roma Capitale, in località Cava Pace, all'interno del G.R.A., nell'ambito del Municipio VIII (ex XI), ed è compreso tra il confine del Parco Regionale dell'Appia Antica, la Via Ardeatina e via Tor Carbone, all'interno dell'area compresa tra il fosso di Tor Carbone e il fosso di Sant'Alessio.

L'intero settore è stato caratterizzato da una dinamica trasformativa, che ha portato a un carico insediativo non supportato da un adeguato sistema d'infrastrutture e servizi; l'edificazione spontanea ha inoltre determinato un insediamento urbano non molto consistente, in continuità con la città consolidata, variamente diffuso nell'Agro Romano e proteso verso l'hinterland dei Castelli.

Alla debolezza del sistema infrastrutturale, insufficiente e sottodimensionato nella rete locale, si aggiungono la delicatezza ambientale e quella storico-archeologica romano-medioevale di un agro Romano che viene a trovarsi quasi completamente inserito nel Parco della via Appia Antica, area d'interesse archeologico, storico, paesaggistico, naturalistico e ambientale.

La dotazione di servizi e funzioni urbane collettive, d'interesse generale e locale, appare insufficiente; il quadrante, inoltre, proprio a causa della debolezza delle infrastrutture stradali e di collegamento pubblico, soprattutto verso i quartieri Appio e Tuscolano, è totalmente proiettato verso i Municipi II e IX (exXII). Il nucleo di Cava Pace, pertanto, pur essendo situato in un'area pressoché confinante col Municipio Roma VII (exX), può prevedersi che continuerà a gravitare per le esigenze commerciali e dei servizi in generale, prevalentemente verso i quadranti Ardeatino, Laurentino, Grottaperfetta-Tintoretto, Eur.

In prossimità del nucleo "Cava Pace" l'elemento principale dell'attuale rete stradale è costituito dalla Via Ardeatina. Successivamente alla espansione demografica dell'area, avvenuta attraverso la realizzazione di interi quartieri, perlopiù nel rispetto delle previsioni del PRG, la Via Ardeatina ha perso le sue originarie caratteristiche di arteria extraurbana, assumendo sempre più il duplice ruolo di strada locale , asse urbano degli insediamenti, e viabilità di penetrazione verso il centro città.

Per la mole di traffico e per le innumerevoli intersezioni da cui è attraversata, l'Ardeatina risulta congestionata e insufficiente, presentando quattro punti particolarmente critici individuabili negli incroci con il GRA, con Via di Vigna Murata e Via di Tor Carbone, con Via di Grotta Perfetta e con l'Appia Antica.

A quest'arteria si aggiunge una viabilità interquartiere costituita da Via di Grotta Perfetta, Via di Vigna Murata, Via di Tor Carbone, Via di Tor Pagnotta, Via di Torricola e Via Appia Pignatelli.

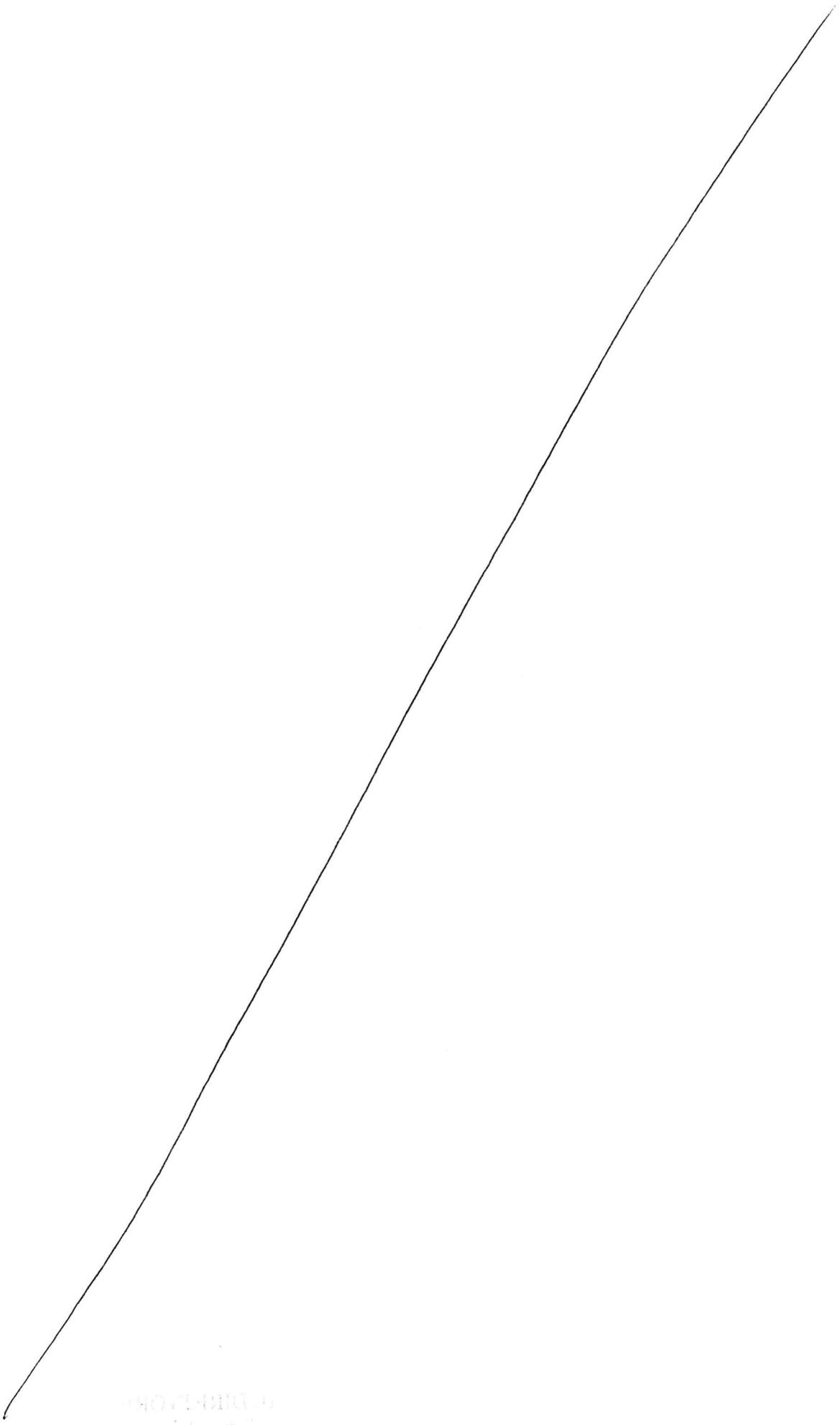
Il trasporto su ferro è rappresentato solamente dalla linea ferroviaria Roma-Formia con la Stazione di Torricola, mentre la linea metropolitana B ha nella fermata Laurentina la sua stazione più facilmente raggiungibile.

Le attrezzature e i servizi, che tendono a concentrarsi lungo la via Ardeatina e lungo via di Grotta Perfetta, riguardano soprattutto attrezzature scolastiche, religiose e sportive. Sono del tutto insufficienti le attrezzature di tipo collettivo, sanitarie e per lo svago e praticamente inesistenti quelle culturali.

Sotto il profilo archeologico l'area limitrofa presenta aspetti di grande interesse; gli elementi più importanti di questo settore sono il tracciato della via Appia Antica, gli insediamenti catacombali e le ville rustiche. Per la particolare caratteristica dell'area del nucleo e

ROMA CAPITALE

IL DIRETTORE
Sergio Baldino



per l'uso che, storicamente, ne è stato fatto, questo appare privo di monumenti e tracce di particolare interesse.

STATO DI FATTO

Il sistema insediativo del nucleo ha come tipologia edilizia più diffusa quella unifamiliare, il cui stato di conservazione è mediamente discreto, generalmente con un buon livello di finitura anche negli edifici verso la campagna.

L'altezza dei fabbricati residenziali, quando non unifamiliari, è variabile da uno a tre piani; sono invece rare le costruzioni a quattro piani. Si è quasi sempre in presenza di case unifamiliari disposte su di un unico lotto con giardino privato.

Da un punto di vista ambientale il nucleo è caratterizzato dalla sua vocazione originaria di cava di tufo e pozzolana lambita dal fosso di Tor Carbone, dove oggi il paesaggio agricolo - con coltivazioni in prevalenza di orti- è prevalente esterno, mentre è scarso all'interno del nucleo stesso: i terreni non edificati, infatti, sono nella maggioranza dei casi non coltivati e in stato di abbandono o solo parzialmente adibiti a orti per uso familiare. I piccoli appezzamenti a orti, che nella maggior parte dei casi includono alcuni alberi da frutto e viti, sono soprattutto presenti nella zona centrale a ridosso del fosso; non si può, però, parlare di paesaggio agrario, sia per la parcellizzazione delle aree, che per la scarsa presenza di lotti coltivati.

Non sono presenti, quindi, attività agricole o produttive tali da richiedere edificazioni funzionali alle attività; alcune piccole baracche sono utilizzate come ricovero per gli attrezzi.

Il territorio compreso nel perimetro del nucleo è fisicamente delimitato dal triangolo formato dall'Ardeatina, da Via di Tor Carbone e dal Fosso di Tor Carbone e appare formato da tre grandi zone.

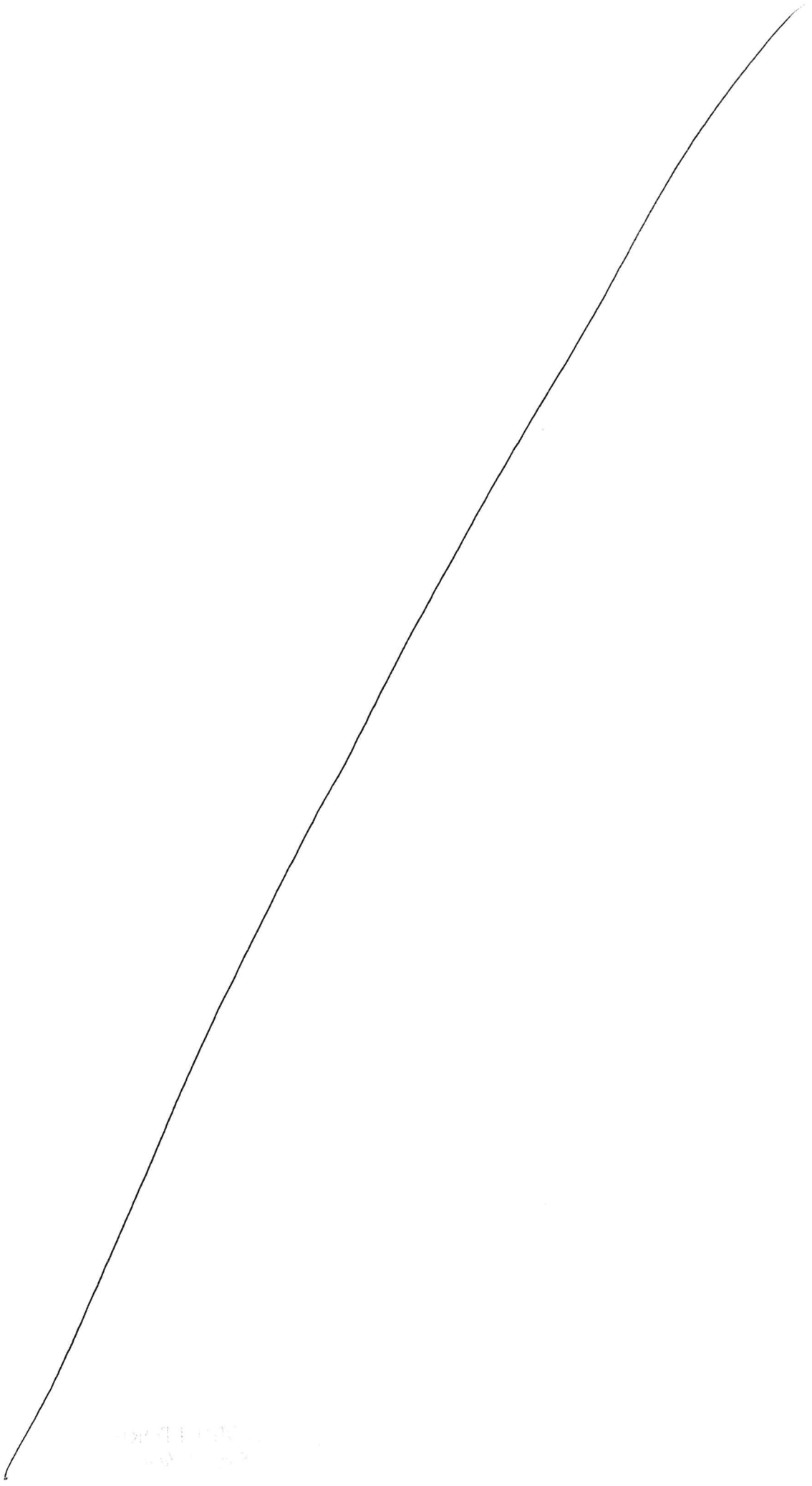
La prima di queste zone, situata più a nord, è quella che si potrebbe definire il nucleo storico di Cava Pace: qui erano ubicati gli alloggi degli operai occupati nella cava, gli stessi che avevano anche il compito di occuparsi delle zone coltivate, soprattutto dei pescheti presenti fino agli inizi degli anni sessanta nel primo tratto di Via Viggiano, lungo il fosso di Tor Carbone, dove era più agevole l'irrigazione. Il territorio risulta molto frazionato ed è qui che si concentra la gran parte dei lotti edificati, quasi tutti di piccole dimensioni e con la potenzialità edificatoria già esaurita. In questa zona, per la precisione sull'Ardeatina all'inizio di Via della Formelluccia, sono presenti piccole attività artigianali, come pure all'inizio di Via Pomarico;
poco più a sud è ubicato un vivaio.

La seconda zona, quella centrale, risulta meno frazionata e meno antropizzata: qui, sono situati due depositi pullman - con corpi edilizi destinati a uffici, magazzini e grandi tettoie per il ricovero degli automezzi - una piccola rimessa di mezzi meccanici e un deposito.

La terza zona, racchiusa nell'ansa di Via di Tor Carbone, fra il fosso e la conduttura dell'Acqua Pia Antica Marcia, è caratterizzata dalla presenza di impianti sportivi privati e da una vasta zona verde a prato fino a due anni fa utilizzata come campo scuola di golf, oggi in disuso.

Le infrastrutture viarie all'interno del nucleo, tutte private aperte alla pubblica circolazione, presentano caratteristiche di scarsa qualità soprattutto per il pessimo stato del manto e del ciglio stradale e per la quasi assente manutenzione. Alcune di esse, a fondo cieco e con larghezza limitata (come l'ultimo tratto di Via Quarto della Torre, la traversa di Via Viggiano a ridosso dell'Ardeatina, la prosecuzione di Via Evodia verso il fosso di Tor

IL DIRETTORE
Sergio Baldino



Carbone e la strada che corre parallelamente all'acquedotto dell'Acqua Marcia da Via Viggiano allo stesso fosso) attualmente garantiscono solo l'accesso alle proprietà private.

Anche Via Pomarico che, pur presentando una carreggiata molto più ampia rispetto alle altre, è anch'essa una strada senza uscita.

Via della Formelluccia, Via Castel Saraceno e il primo tratto di Via Quarto della Torre, che lambiscono il nucleo storico dell'insediamento mettendo in comunicazione Via Ardeatina con Via Viggiano, insieme a Via dei Turranii, che scavalcando il Fosso di Tor Carbone conduce all'Appia Antica, sono strade locali di distribuzione.

Le seguenti strade sono da considerare ancora viabilità locale ma rivestono maggiore importanza rispetto alle strade prima citate:

Via Viggiano ha un lungo tracciato che inizia a nord nei pressi di Via Ardeatina, prosegue parallelamente al fosso di Tor Carbone per un tratto di circa 600 m e poi con una deviazione a novanta gradi si va a congiungere a sud con Via di Tor Carbone.

Via Pescopagano collega da un lato via Viggiano e dall'altro Via Evodia, ma ha una sezione variabile che si riduce progressivamente avvicinandosi a via Evodia.

Via Evodia è una stretta e tortuosa strada che separa la zona occupata dagli impianti sportivi privati e si ricongiunge anch'essa con Via di Tor Carbone.

Nella perimetrazione del toponimo è inclusa l'area che si trova all'incrocio di Via di Tor Carbone e di Via Ardeatina con l'edificio dell'ex Dazio, che rappresenta l'unico edificio storico presente nell'area.

L'edificio della scuola pubblica, ex succursale dell'Istituto Professionale Statale Alberghiero, non è compreso nel perimetro del NPRG e anche dal Piano esecutivo proposto .

L'area del Dazio é stata considerata nel calcolo degli standard pubblici.

All'interno dell'area oggetto di piano esecutivo è presente la sede della residenza dell'ambasciatore dell'Etiopia. Si è scelto di escludere tale area dai calcoli legati alla percentuale di proponenti poiché segue regole di extraterritorialità legate al diritto internazionale seguite direttamente dal Ministero degli Affari Esteri.

I pesi insediativi:

L'area interessata dal nucleo "Cava Pace" ha un'estensione territoriale di 49,23 ha. di cui,

circa 240.000 mq risultano edificati e occupati per la quasi totalità da fabbricati residenziali, mentre i circa 254.000 mq rimanenti risultano liberi e in minima parte parzialmente compromessi dalla presenza di baracche.

La maggior parte dei lotti edificati ha superato abbondantemente gli indici di fabbricabilità previsti dalle NTA del PRG vigente e non sviluppa edificabilità aggiuntiva.

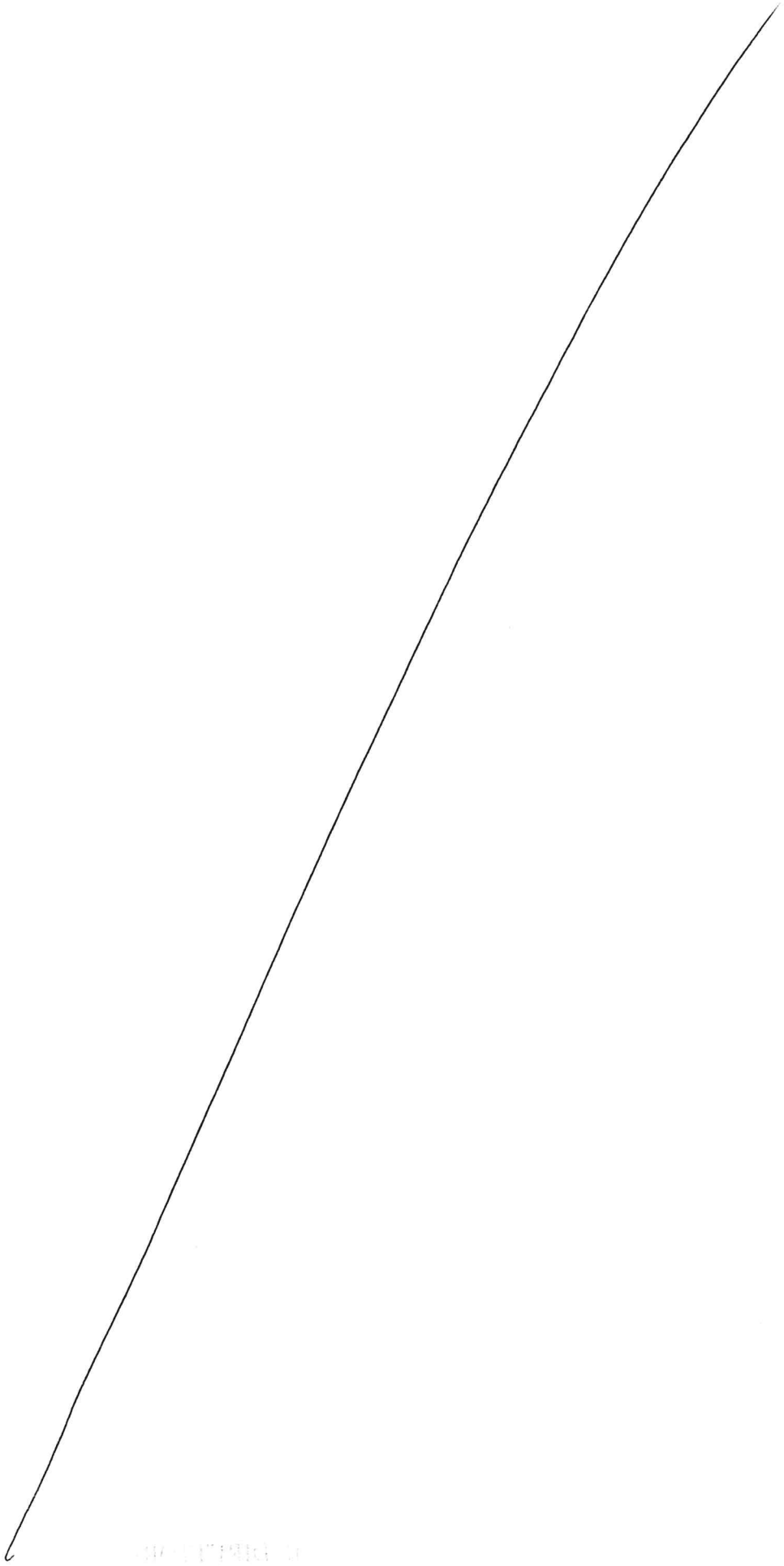
A una cubatura totale realizzata di circa mc 181.328 corrispondono 169.466 mc insistenti su lotti a conservazione e i rimanenti 11.862 mc su aree a completamento, per i quali sono state presentate n. 470 domande di concessioni in sanatoria, di cui n. 311 ex L. 47/85, n. 89 ex L. 724/94 e n. 70 ex L. 326/2003 (Fonte Ufficio Condono Edilizio)

La quasi totalità dei fabbricati insiste su aree che il PTP n. 15/21 assegna in tutela limitata con prescrizioni (PTPb21) e su cui debbono essere edificati i diritti insorgenti dalle aree a tutela orientata ed inedificabili.

Il n° presunto di abitanti totali esistenti è pari a 1509.

ROMA CAPITALE - SEGRETARIATO GENERALE

IL DIRETTORE
Sergio Baldino



2. INQUADRAMENTO STORICO

Pur se baricentrica rispetto alla Tenuta di Tor Marancia e al Parco dell'Appia Antica, Cava Pace deve alla sua vocazione naturale di Cava l'essere priva di edifici di interesse storico-archeologico; inoltre per l'azione dell'uomo, che in epoca recente l'ha usata in vasta parte come discarica, ha perso, ammesso che vi fosse, qualsiasi eventuale testimonianza del passato. Ciononostante Cava Pace è all'interno di un formidabile sistema storico ambientale da tenere sempre presente in fase di progettazione futura e del quale si tracciano qui alcuni brevi tratti.

Cava Pace, come già detto, risulta essere un'area interclusa dentro il Parco dell'Appia Antica che, per quanto priva al suo interno di siti di interesse archeologico e paesaggistico, è comunque idealmente parte di quel corridoio di collegamento, biologico e storico, tra Roma e il suo hinterland, ovvero la campagna romana descritta da Stendhal come "*la più sublime delle tragedie*".

La presenza dell'uomo nell'area in oggetto è testimoniata già in epoca preistorica dai ritrovamenti fatti nella zona prospiciente Via di Grottaperfetta; tali presenze sono confermate e motivate in periodo protostorico nel testo del Decreto 16 ottobre 1998 del Ministero per i beni culturali e ambientali.

> *...la zona, miracolosamente risparmiata dall'attività edilizia, ha conservato fino ai nostri giorni le caratteristiche di uno schema territoriale, dovuto alla situazione geomorfologica, che ha favorito forme di insediamento, a partire dall'età protostorica.*

e sulla natura di tali insediamenti e sul legame tra questi e l'ambiente circostante, così continua:

> *...gli insediamenti si sono sviluppati in alcuni periodi con attenzione piuttosto ai sistemi di controllo e difesa del territorio, in altri ad un più razionale e specifico sfruttamento dello stesso, restano comunque alla base dell'assetto i fossi del Grottone (Tor Carbone) e delle Tre Fontane, il bacino dell'Almone, il sistema viario che si consolida sugli assi Appia Antica – Sette Chiese, Ostiense – Laurentina, Ardeatina – Grottaperfetta*[1].

Quindi si passa dai primi impianti, di tipo militare atti al controllo e alla difesa del territorio, a quelli di carattere agricolo, che si svilupperanno in epoca romana ed in particolare in età imperiale[2]. Infatti, con il crescere della città secondo le direzioni delle vie consolari, l'andamento planimetrico della zona si trova a mutuare il disegno ortogonale originale con la nuova espansione radiale che arriverà ad inglobare le zone suburbane, come testimoniato da diversi ritrovamenti archeologici, riconducendo l'area alla sua vocazione naturale. Di questo periodo sono le due ville contigue con annessi impianti termali di *Munazia Procula* e *Numisia Procula*[3]. Si tratta di due esempi di villa rustica, ovvero di insediamenti a carattere residenziale–

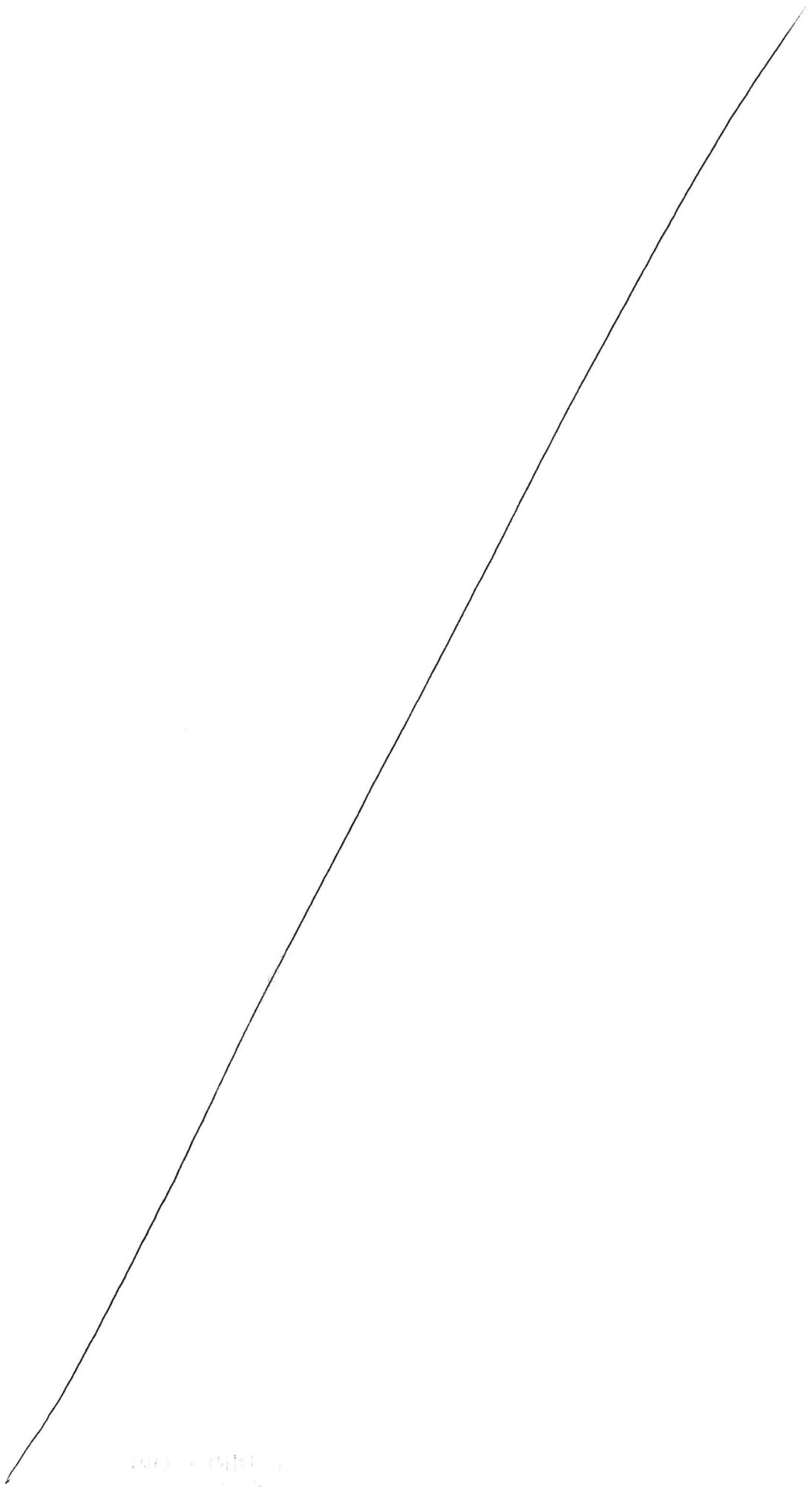
[1] Idem

[2] Non essendosi ritrovati reperti di epoche precedenti sembra ormai acclarato che anche l'area di Tor Marancia, così come la maggior parte delle aree del suburbio romano fino al compimento dell'età repubblicana, altro non fosse che campagna poco popolata e sfruttata, in cui non di rado venivano localizzate delle necropoli che, come nel caso di quella ritrovata a Tor Marancia, vennero utilizzate anche in età imperiale.

[3] Quella dei Numisii era una famiglia appartenete alla classe aristocratica romana.

ROMA CAPITALE SEGRETARIATO GENERALE

IL DIRETTORE
Sergio Baldino



agricolo, edificati per un razionale sfruttamento del territorio, in cui le abitazioni dei proprietari erano separate dai rustici destinati ai lavoratori.

Questo tipo di costruzioni devono considerarsi caratterizzanti il comparto[4], diviso in diversi *praedia*[5], tra cui ricordiamo *praedium Amaranthianus*,[6] a cui si potrebbe far risalire il nome Tor Marancia[7] ed il *praedium Domitillae*, sede di una necropoli pagana successivamente utilizzata anche dai primi cristiani. I *praedia*, di cui a tutt'oggi non si conoscono esattamente estensioni e confini, sembra che venissero in prevalenza coltivati a vigneti e frutteti. Da ricordare, inoltre, che tra le vie Appia Antica e Ardeatina esisteva un "*fundus rosarius*", ovvero una tenuta delle rose, che conferma l'ipotesi che in alcuni *praedia* fossero coltivati fiori e comunque tutti quei prodotti facilmente deperibili che per essere utilmente commercializzati dovevano venire prodotti nei pressi dei mercati di destinazione.

Via di Grottaperfetta faceva parte del sistema minore di viabilità, di cui oggi conosciamo in maniera abbastanza precisa il reticolo grazie alle indagini archeologiche svolte, che si snodava intorno agli assi principali di Via Laurentina, Via Ardeatina e Via Appia collegando tra loro le ville rustiche e queste con le strade principali. All'età repubblicana risale l'inizio dell'uso sepolcrale dell'area, sulla quale vennero edificate diverse tombe a camera. Questo tipo di inumazione venne sostituito a partire dal I sec. a. C. da quello in fosse o in nicchie contenenti le olle di terracotta con le ceneri del defunto. L'utilizzo delle necropoli continuò fino al I sec. d. C. (età di Traiano), ma la tenuta mantenne questa sua particolare vocazione anche con l'avvento del Cristianesimo come testimoniato da due impianti cimiteriali ipogei il primo, localizzato nei suoi limiti settentrionali, è il complesso delle Catacombe di Domitilla mentre il secondo, di recente scoperta e non ancora completamente investigato è la catacomba rinvenuta nelle vicinanze della chiesa dell'Annunziatella.

Giova inoltre segnalare che, per quanto riguarda le testimonianze cristiane sul territorio, all'interno delle "*Schede riassuntive dello studio preliminare sull'impatto ambientale dell'insediamento abitativo per 28.000 abitanti previsto a Tor Carbone-Tor Marancia*" presentate da Antonio Cederna ed altri e redatte con la collaborazione di diversi studiosi.

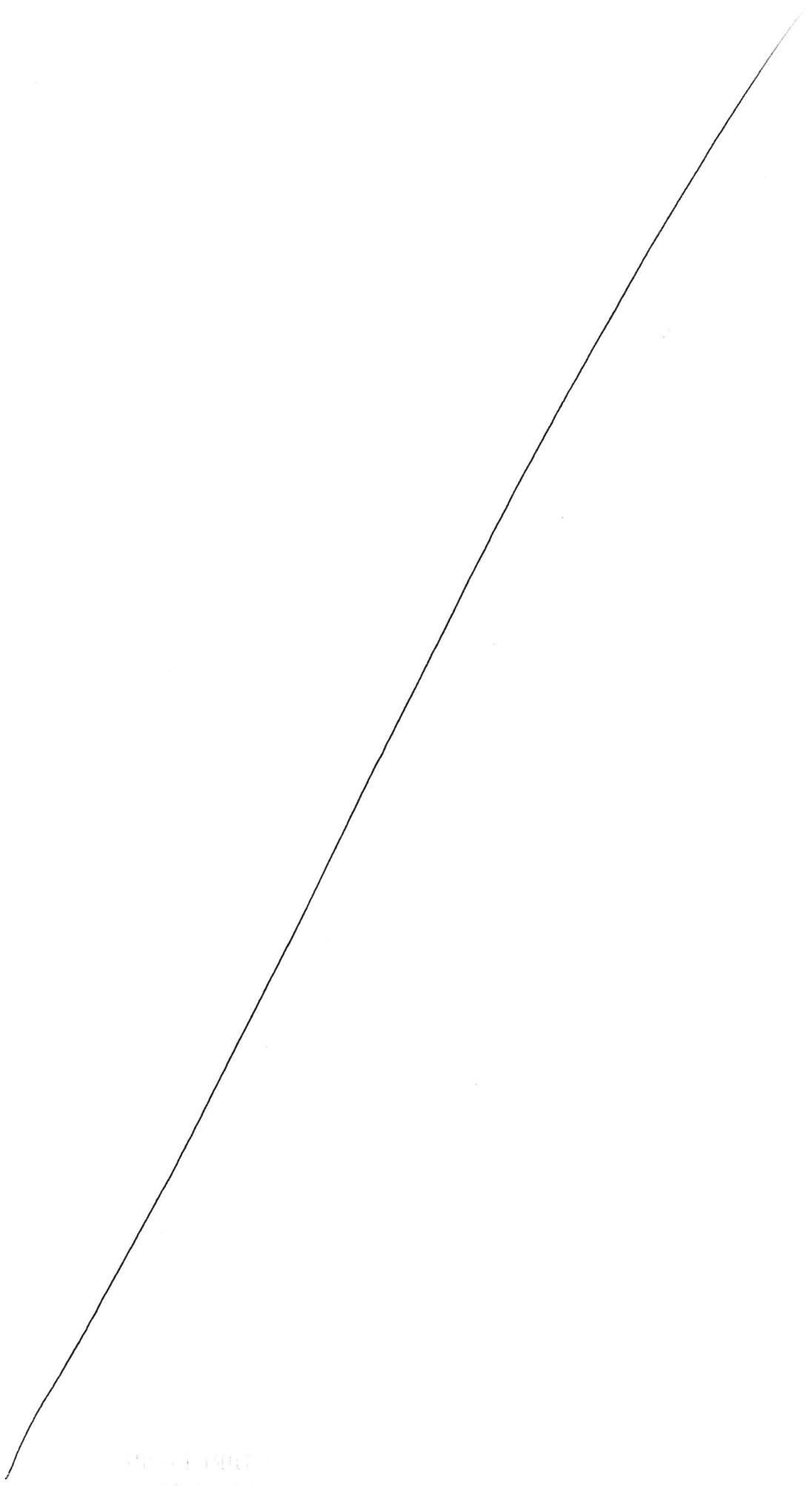
> *Viene... presentata come inedita un'iscrizione rinvenuta su una parete tufacea nell'area della grande cava di pozzolana presso l'incrocio tra Via Sartorio e Via Ardeatina: si tratta di un monogramma intorno al quale tuttavia i tagli dovuti alla cava hanno cancellato ogni traccia del contesto monumentale in cui si trovava. Va notato che l'iscrizione si trova in un sito a metà strada tra le due catacombe*[8]*, in un'area ricca di cave di pozzolana (che già in antico erano spesso sfruttate ad uso funerario), in cui le fonti antiquarie citano spesso la presenza di impianti funerari sotterranei.*[9]

---

[4] Altri esempi di impianti analoghi sono presenti nell'area della Tenuta di Tor Marancia nei pressi di Via di Grottaperfetta, nelle adiacenze del complesso immobiliare "Il sogno" ed all'interno dell'Istituto agrario "Garibaldi".
[5] Fondi agricoli.
[6] Amaranthus era il nome di un liberto romano legato alla nobile famiglia dei Numisii.
[7] Il nome Tor Marancia appare in documenti ufficiali catastali a partire dal 1484.
[8] Catacombe di Domitilla e catacombe rinvenute nei pressi della chiesa dell'Annunziatella.
[9] Antonio Cederna, Renato Funiciello, Adriano La Regina, Giorgio Salerno, Sandro Pignatti, Vittoria Calzolari, Paolo Maddalena (Presentate da), *Schede riassuntive dello studio preliminare sull'impatto ambientale dell'insediamento abitativo per 28.000 abitanti previsto a Tor Carbone-Tor Marancia,* Roma.

ROMA CAPITALE SEGRETARIATO GENERALE

IL DIRETTORE
Sergio Baldino



L'assetto medievale dell'area, per quanto ancora poco studiato, sembra ricalcare quello romano, sia per quanto riguarda la rete stradale, sia per la vocazione dei luoghi.

L'importante opera di governo di due papi, S. Zaccheria (741-752) e Adriano I (772-795), risollevò le sorti della Campagna Romana che, dopo la caduta dell'Impero Romano, aveva subito un progressivo abbandono. Per tentare di restaurare quello spirito di sicurezza senza il quale era impossibile tornare alle coltivazioni, furono create le *domuscultae*[10], all'interno delle quali presto rifiorirono le attività rurali.

Per lo studio del periodo ci vengono in aiuto diverse mappe redatte tra il 1500 e la metà dell'800 sulle quali sono riportate utili indicazioni topografiche, catastali nonché storico–archeologiche. Tra la cartografia dell'epoca merita particolare menzione la mappa di Eufrosino della Volpaia, redatta nel 1547 ad uso dei cacciatori della campagna romana, sulla quale sono riportati puntuali riferimenti riguardo casali, fontanili, sorgenti e luoghi di sosta. La mappa del Catasto Alessandrino dell'anno 1660 è invece preziosa soprattutto per la ricerca sugli edifici storici ed i siti sui quali sorgevano e lo studio della loro evoluzione; su questa mappa sono infatti localizzati diversi edifici ancora oggi riscontrabili, perlopiù casali rurali[11] e torri edificate in prossimità o sopra vecchie strutture di epoca romana. Per quanto riguarda le torri della Campagna Romana, queste erano sorte numerose in età carolingia, ovvero tra i secoli VIII e IX, per scopi difensivi e segnatamente per l'avvistamento dei pirati saraceni. Quanto riportato dal Catasto Alessandrino, viene confermato in epoca più recente sia dalle mappe del Catasto Gregoriano[12] (1818-1820), sia su quelle della Congregazione del Censo del 1839. Dallo studio di queste carte si deduce che la Tenuta di Tor Marancia mantiene paesisticamente i tratti dell'epoca romana fino alla prima metà dell'800, ovvero fin quando non inizia l'estrazione di tufo e pozzolana dalle cave presenti nell'area che, con l'intensificarsi dello sfruttamento, ne altererà in seguito la morfologia che verrà definitivamente compromessa con l'inizio dell'urbanizzazione delle aree limitrofe.

La torre[13] della Campagna Romana subisce una metamorfosi con l'accendersi delle lotte feudali, trasformandosi da mero strumento militare e difensivo a simbolo di dominio sul fondo che si sfrutta da un punto di vista produttivo.

---

[10] Si trattava di insediamenti sparsi ovvero di distretti agricoli, amministrati dalla Chiesa di Roma, solitamente realizzati su di un antico centro abitato che presentava importanti resti; non di rado questi insediamenti erano dotati di chiese, torri, mulini e magazzini, e le case rurali sorgevano aderenti al fondo coltivato. Per quanto riguarda Tor Marancia la presenza di una *domusculta* non è accertato anche se la particolarità degli insediamenti presenti sul territorio, nonché le torri di avvistamento, lasciano pensare a tale possibilità.

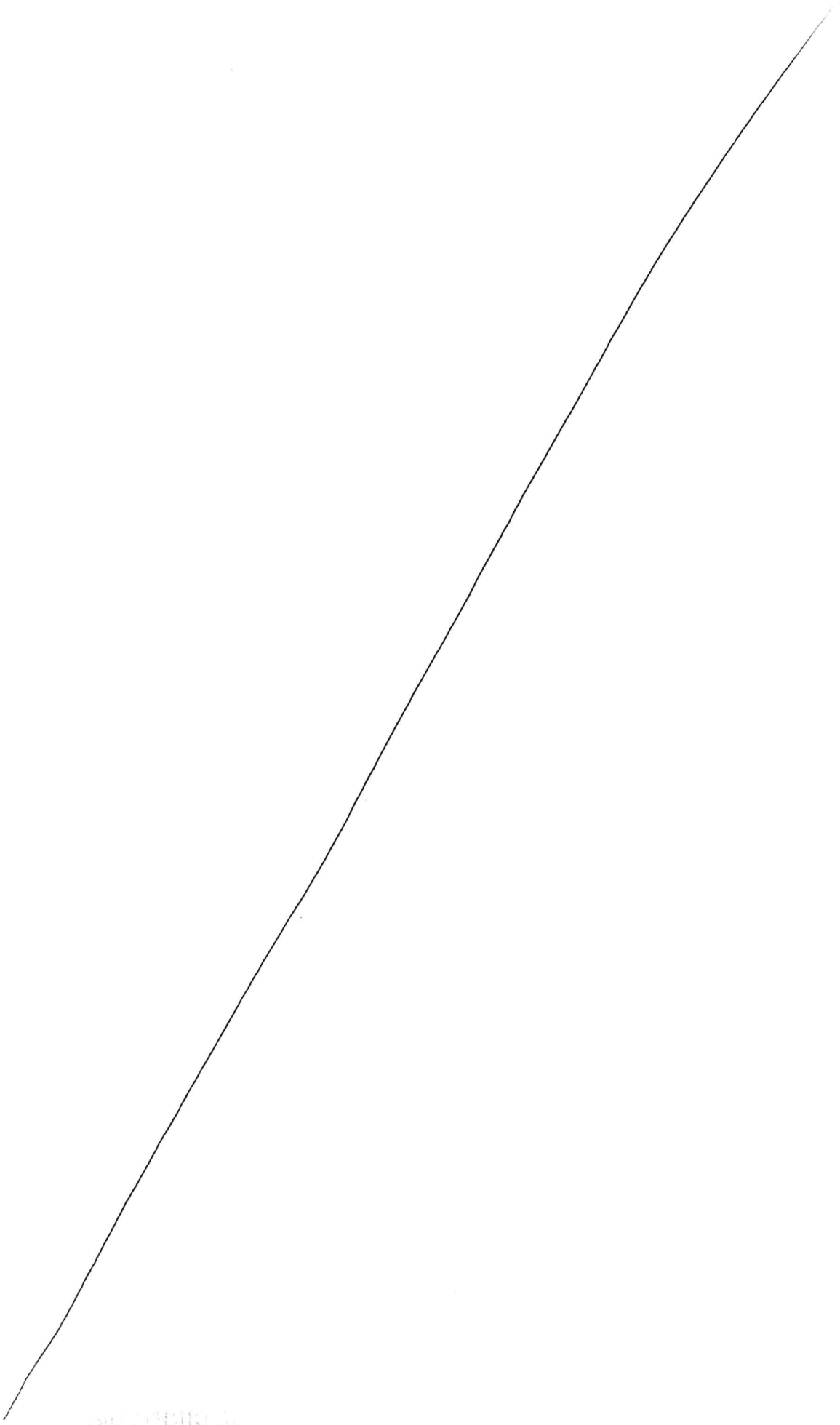
[11] Per casale rurale medievale si intende un fondo o gruppo di fondi in cui erano presenti un numero limitato di case rurali, solitamente non più di cinque. L'impianto, che ricorda in piccolo quello della *domusculta*, era dotato per ragioni difensive di un unico accesso che si apriva sul muro di cinta e che portava ad un piazzale interno in cui spesso era presente, anch'essa a scopo difensivo, una torre.

[12] Archivio di Stato di Roma, Catasto Gregoriano – Agro Romano – Suburbano di Roma, porzioni di mappa n.1, "*Le Vigne poste fuori di S. Paolo e di S. Sebastiano, con le due Tenute di Tor Marancia e Grottaperfetta, incominciata li 8 ottobre 1817 ed ultimata li 16 Febrajo 1818*".

[13] Sandro Lomonaco, Francesco Arbitrio (a cura di): http://www2.uniroma2.it/ateneo/storia/diz.shtml:
In senso agricolo [...] "turris" era il titolo di un fondo, già centro di un grande complesso di beni, ma per successive riduzioni limitato a quello che stava annesso alla torre che fu in origine l'edificio significante la giurisdizione. Nella campagna romana sono 44 le località che hanno tale denominazione.
Le torri della campagna romana sono di quattro classi:

- *torri marittime o di difesa: le più antiche furono quelle del secolo ottavo e nono costruite sulla spiaggia romana per la difesa contro i saraceni;*
- *torri semaforiche: erano quelle che irraggiavano da Roma o da un centro fortificato fino a quelle marittime dalle quali partivano segnali d'allarme.*

ROMA CAPITALE
SEGRETARIATO GENERALE
IL DIRETTORE
Sergio Baldino



> *L'accendersi delle lotte baronali, tipico del periodo feudale, spiega questa simbiosi tra aspetto militare difensivo ed aspetto economico-produttivo. Tali conflitti trovano origine nei soprusi che alcuni* enfiteuti *(gli utilizzatori a tempo o in perpetuo di un fondo altrui con obbligo di pagamento annuo) commettevano trasformando i castelli e le torri da strutture di difesa e simboli giurisdizionali in strutture militari dove porre la base del proprio dominio dispotico; il feudalesimo condizionerà a tal punto la storia della campagna romana da creare veri e propri stati che facevano perno sul castello baronale circondato da una rete di vedette poste a controllo dell'antico ma ancora efficace reticolo viario romano. La debolezza del Papato [...] addirittura fisicamente assente nel periodo avignonese, favorì questo processo.*[14]

Sempre in periodo medievale vede la luce la chiesa dell'Annunziatella, sorta nei pressi di antiche catacombe a ridosso di Via di Grottaperfetta[15] su di un preesistente tempio di Cerere. La chiesa, che da poco ha subito interventi di restauro e che presenta pochi resti dell'originario fabbrica, fu consacrata nel 1220 durante il pontificato di Papa Onorio III ed è stata importante luogo di culto:

> *Si è sempre detto che la Via delle sette Chiese [...] sia una strada antica più di quanto testimoni il nome che porta, al più tardi della seconda metà del XVI secolo, quando si istituzionalizzò il pellegrinaggio tra le sette maggiori basiliche romane, ripristinato dal fervore religioso di S. Filippo Neri. [...] Per un breve periodo furono incluse [nel percorso] anche l'Abbazia delle Tre Fontane sulla via Laurentina e la chiesetta dell'Annunziatella su via di Grotta Perfetta.*[16]

Quindi, grazie a S. Filippo Neri il percorso devozionale arrivò a toccare, seppur per pochi anni, ben nove chiese che furono in seguito ridotte alle quattro principali basiliche. L'importanza della chiesa va comunque ricercata nel fatto che la sua presenza mantenne vivi percorsi storici che altrimenti sarebbero potuti scomparire. Alcuni studiosi arrivano ad ipotizzare che, anche se per un breve lasso di tempo, la stessa Via Ardeatina modificò il proprio tracciato andando in parte a coincidere proprio con l'attuale Vicolo dell'Annunziatella che lambisce la chiesa da cui prende il nome.

Alla fine del XVI secolo inizia la decadenza dell'Agro Romano che nuovamente torna ad assomigliare a quello successivo alla caduta dell'Impero Romano. Questa volta, però, non sono le scorrerie barbariche a portare al collasso della produzione agricola, quanto il nuovo sistema di gestione, che vede le tenute amministrate da nuove figure di enfiteusi che traevano il proprio reddito attraverso la pratica del subaffitto, soprattutto nei confronti dei pastori transumanti.

- *torri giurisdizionali: poste in punti chiave servivano a far pagare il dazio e il pedaggio. Sono le più antiche perchè hanno origine dai vescovi suburbicari e dai primi conventi ed abbazie. Quelle dei monaci col tempo sono state trasformate in campanili.*
- *torri a valle: servivano ad ostacolare l'ingresso in una valle.*

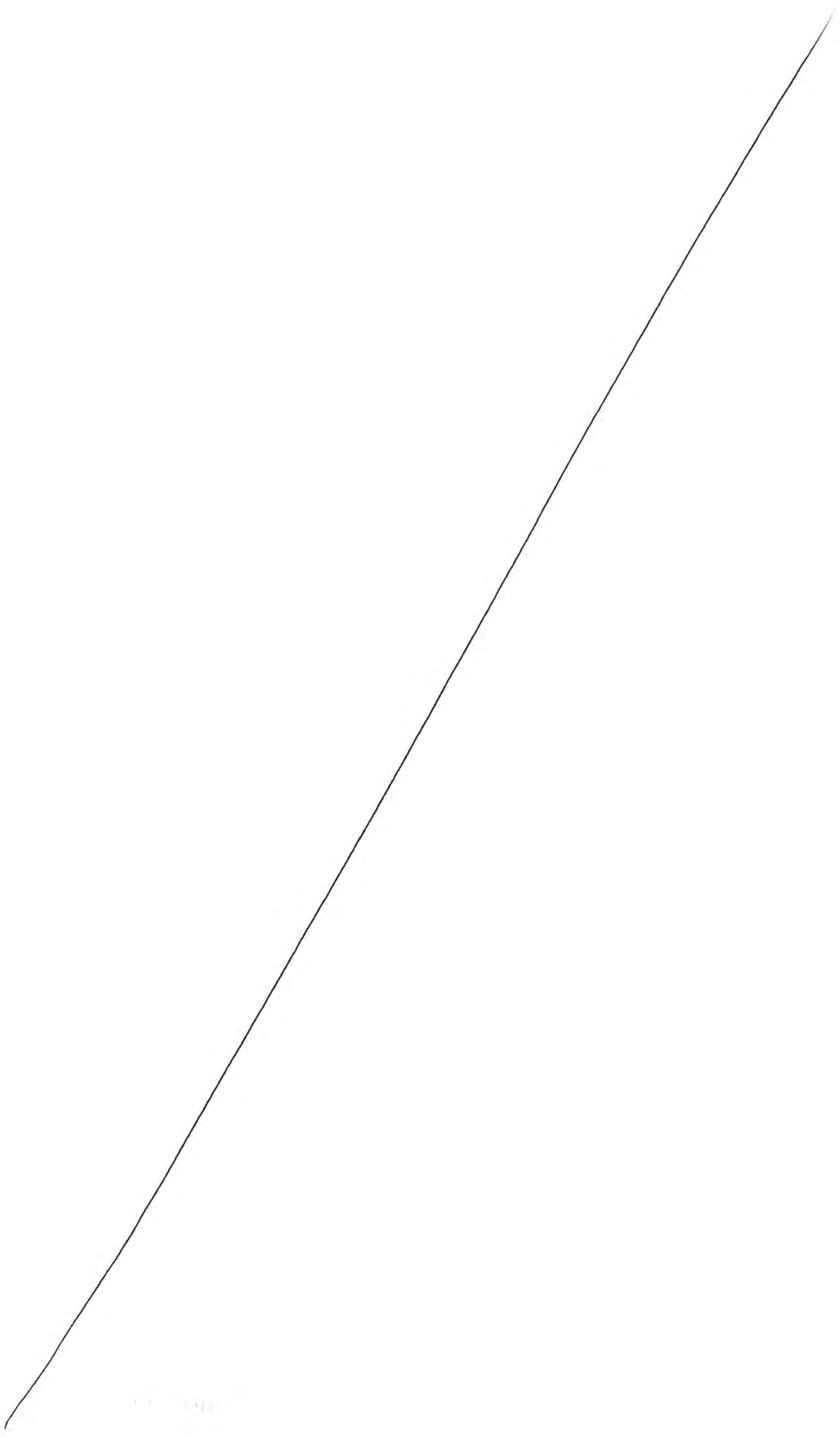
Per maggiori informazioni sull'argomento si può inoltre utilmente consultare Tomasetti G., *La campagna romana antica, medioevale e moderna*, Roma, 1906-1926.

[14] Piemontesi Fabrizio, Virgili Paolo, *op. cit.*

[15] Le prime indicazioni sul nome "Orto Perferie" che si trasforma nel XIV secolo in "Gripta Perfecta" per poi divenire Grotta Perfetta e quindi definitivamente Grottaperfetta sono datate in epoca medievale.

[16] Gabriele M. Guarrera (a cura di), *op. cit.*

ROMA CAPITALE SEGRETARIATO GENERALE
IL DIRETTORE
Sergio Baldino



Chiaramente l'ultimo dei pensieri di questi nuovi speculatori era quello della manutenzione dei fondi, che venivano coltivati a rotazione unicamente per non impoverire il pascolo:

> *Poiché i contratti prevedevano che una certa parte del fondo venisse coltivato, più per impedire la degenerazione del pascolo che per la produzione vera e propria, si operava un arcaico tipo di rotazione detto "quarteria" (un anno a grano e tre di riposo); per lo svolgimento di queste poche attività agricole veniva utilizzata manodopera stagionale proveniente dai paesi dell'appennino".*[17]

Con l'unità d'Italia iniziò l'opera di bonifica[18] che interessò, oltre all'Agro Pontino anche quello Romano.[19] Dai dati censiti nel 1871 la Campagna Romana risultava essere abitata solamente da circa l'1,5% della popolazione totale del comune di Roma e questo proprio a causa della malaria che mieteva vittime. All'opera di bonifica avrebbero dovuto partecipare anche i proprietari terrieri che però, in molti casi, non adempirono alle leggi del nuovo stato. Fu comunque proprio grazie all'opera di bonifica che l'attività agricola riprese piede, contribuendo a restituire ai luoghi l'aspetto originario che si iniziò a minare solo con l'apertura ed in molti casi la riapertura delle cave di tufo e pozzolana che per prime compromisero la morfologia originaria dei luoghi oltre a far andare perdute parte delle testimonianze di epoca romana e medievale. L'apertura delle cave portò anche ai primi dissesti di natura idrogeologica, dovuti all'eccessiva profondità a cui erano portati gli scavi che raggiunsero in alcuni casi le falde sotterranee.

3. INQUADRAMENTO GEOLOGICO E MORFOLOGICO GENERALE

Sotto il profilo geologico tale area appartiene al comprensorio vulcanico dei Colli Albani di cui risultano in affioramento prevalentemente i litotipi esplosivi quali tufi e pozzolane, e subordinatamente i litotipi effusivi lavici.

La formazione vulcanica che qui presenta una potenza notevole >30 metri è stata interessata in epoche post Vulcaniche da spinti processi erosivi che hanno dato luogo ad incisioni e vallecole in seguito riempite da sedimenti di facies fluvio lacustre e palustre.

Per quanto attiene le aree morfologicamente depresse si rileva in genere la presenza della copertura di terreni colluviali ed eluviali e/o nei fondovalle, di terreni alluvionali recenti nonché, nelle aree più urbanizzate, di riporti antropici.

Assume particolare importanza nella zona in esame, interessate fin dall'epoche più antiche dalla coltivazione a cielo aperto di materiale pozzolanicoe/o tufaceo, la presenza di ingenti masse di riporto recente messo in posto a ricolma delle depressioni delle vecchie cave (materiale di discarica)

Come gran parte del comprensorio vulcanico romano anche questa zona è stata abbondantemente incisa dai corsi di acqua i quali, nello specifico, presentano asse di scorrimento

---

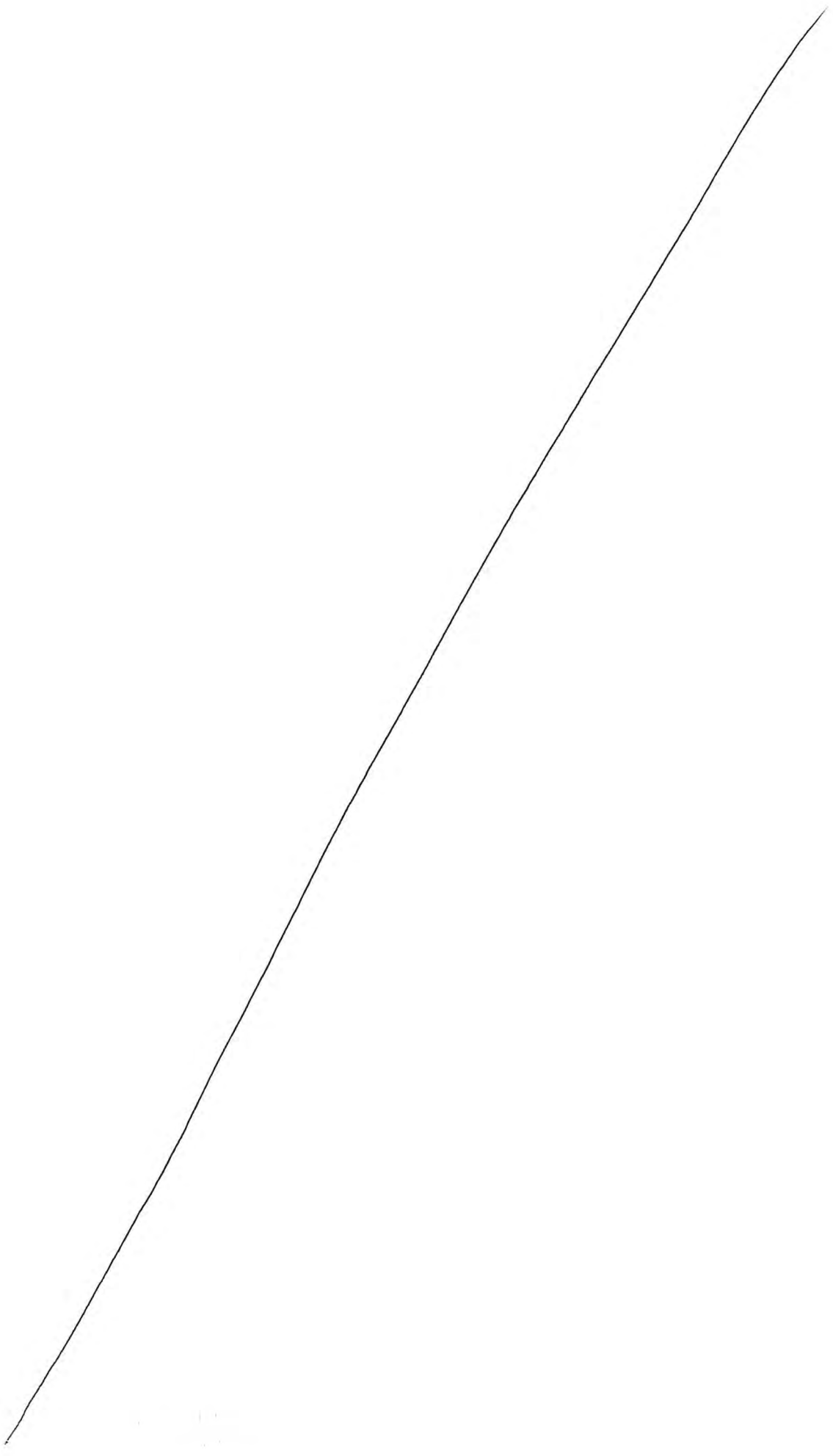
[17] Piemontesi Fabrizio, Virgili Paolo, *op. cit.*

[18] Cfr. Cadolini, Giovanni: *Il bonificamento dell'Agro Romano*, Roma, 1901.

[19] La bonifica doveva portare alla sconfitta della malaria che sembra sia iniziata a proliferare proveniente dall'oriente quando, caduto l'Impero Romano, iniziarono le incursioni barbariche durante le quali vennero distrutti gran parte degli acquedotti romani trasformando alcune zone del suburbio in acquitrini. Secondo lo studio già citato del WWF la presenza della malaria nel corso del medioevo non influì particolarmente sulla vita e la produzione dell'Agro Romano mentre portò addirittura allo spopolamento della campagna in seguito alla concretizzazione del processo di concentrazione dei latifondi.

ROMA CAPITALE SEGRETARIATO GENERALE

IL DIRETTORE
Sergio Baldino



prevalentemente NW-SE (fosso di Grotta Perfetta) e, per tratti modesti, W (fosso di Vigna Murata) e drenano verso, il corso d'acqua principale rappresentato dal fiume Tevere posto a NNW della zona.

L'area ha un andamento morfologico tipo collinare dolce, dove, i rilievi con quote massime di circa 60 m slm, hanno direttrice NW-SE e sono delimitati , nello specifico, lungo la fascia Nord – Est dal fosso di Tor Carbone ed a sud dal fosso di Vigna Murata le cui valli di incisioni sono parte colmate da alluvioni e/o da riporti.

La situazione morfologica originaria condizionata dalla presenza dei due corsi di acqua è stata notevolmente modificata dalle attività antropiche soprattutto dall'escavazione a cielo aperto, protrattasi per molto tempo, di materiale da costruzione vulcanico cosicché attualmente vi si rinvengono numerose cave abbandonate in parte o completamente colmate da materiale di discarica.

Nella zona si rilevano quote comprese tra i 35 e gli 60 m s.l.m. e pendenze comprese entro il 15% nelle aree sommitali e nelle valli mentre lungo i raccordi morfologici sia essi artificiali (in prossimità delle vecchie cave) che naturali queste possono essere anche sub verticali.

5. VINCOLI URBANISTICI ED AMBIENTALI

Il Piano Regolatore Generale individua l'area nella tavola n° 18 della serie n° 3a*serie3 sistemi e regole.

Il perimetro che comprende il toponimo "CAVAPACE" è compreso all'interno della destinazione "N**ucleo di edilizia ex abusiva da recuperare**".

La Rete Ecologica n° 18 della serie n° 4* 4 non evidenzia elementi di sensibilità interni al perimetro del nucleo.

- Le norme di applicazione allegate al PTP n. 15/12 Ambito territoriale-Roma n. 15/12 Valle della Caffarella Appia Antica e Acquedotti individuano per la zona di Cava Pace le seguenti sottozone:

A) sottozone di tutela orientata che si esercita in zone che necessitano di interventi finalizzati al recupero e restauro ambientale (art. 36) :

- TO b109- TO b1110- TO b111 per la Riqualificazione dei complessi idro morfologico – monumentali: ripristino in superficie e rinaturalizzazione lungo gli argini dei corsi d'acqua -conservazione e ripristino dell'ecosistema tipico delle rive del corso d'acqua, rimodellamento delle rive se necessario;

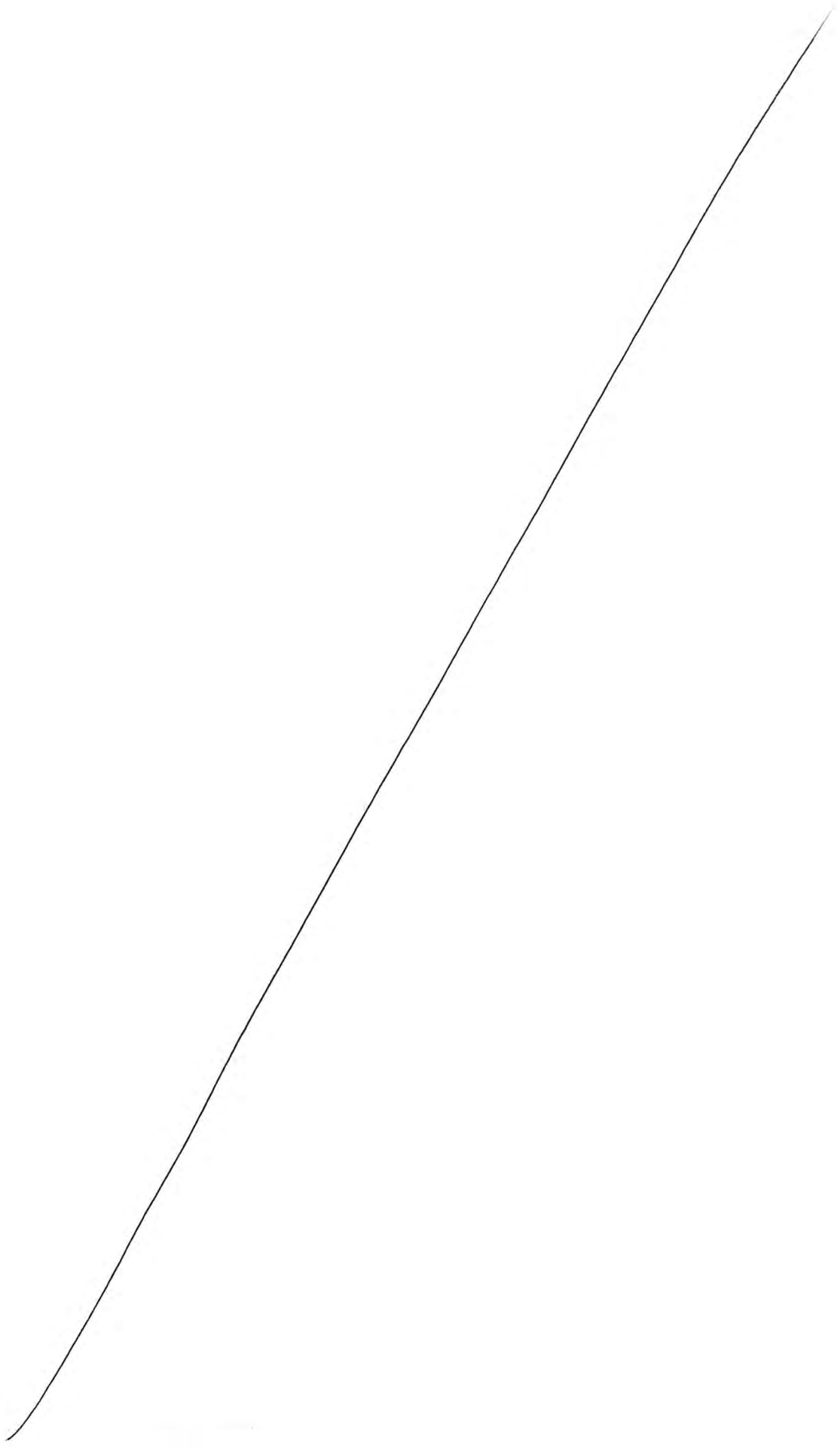
  -disinquinamento delle acque;

  -conservazione della vegetazione esistente: salici nella parte più a contatto con l'acqua, pioppi nella parte più esterna;

  -riedificazione della fitocenosi.

ROMA CAPITALE SEGRETARIATO GENERALE

IL DIRETTORE
Sergio Baldino



L'attuazione di quanto prescritto costituisce condizione necessaria per la realizzazione di quanto consentito nella sottozona TLb.21 (art 40).

- TOc 65 - TOc 72 interessati da Riqualificazione dei complessi archeologici e storico monumentali: Restauro e valorizzazione.

  TOc 65 relativa al margine di via dell'Ardeatina interno alla zona urbanistica Cava Pace deve essere realizzata la sistemazione dell'intera area come percorso da Roma al Divino Amore con punti di sosta e di ristoro, con la messa a dimora di alberature in analogia al resto delle strade con querce e bagolari. In questa sottozona non è consentita l'ubicazione di nuove volumetrie, le nuove cubature derivanti dalla zona urbanistica di cui la presente sottozona è parte debbono essere localizzate all'interno della sottozona TLb.21, la cui realizzazione è subordinata a quanto sopra descritto.

  la sottozona TOc.72 relativa al margine di via Tor Carbone prevede il bonificamento agrario in base alle Leggi per l'Agro Romano: margini stradali alberati con pini domestici, lecci, querce spoglianti e comunque, in continuità con le essenze dei tratti già alberati ed attrezzati con percorsi pedonali e/o ciclabili.

B sottozona di tutela limitata TLb/21

La sottozona TLb/21 rappresenta l'area entro la quale debbono essere ubicate le nuove volumetrie relative nella zona urbanistica prevista dal PRG adottato di cui è parte. Tali trasformazioni sono in ogni caso subordinate all'attuazione di quanto prescritto dal presente piano per la sottozona TOc.65 e Tob.110 facente parte della medesima zona urbanistica (art. 45).

L'analisi degli elaborati A-B-C-D del PTPR evidenzia che l'area oggetto del P.R.U. è sottoposta a:

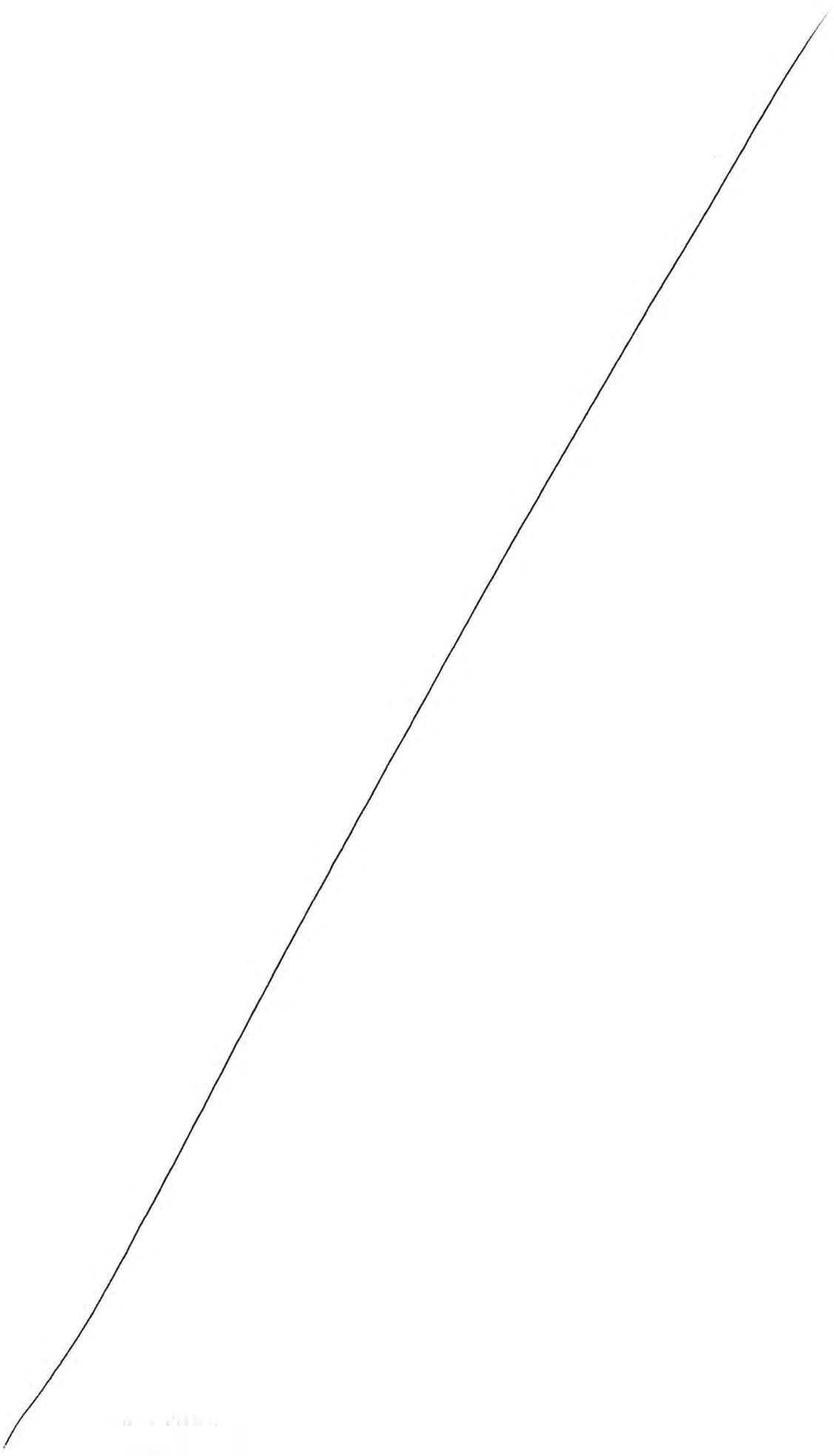
- Vincolo dichiarativo lett. c) e d) beni d'insieme vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D. Lgs. 42/04);
- Vincolo dichiarativo lett. c) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico (art. 136 D. Lgs. 42/04) art 13 comma 3 lett. b) LR. 24/98;

Dalla carta per la qualità Elaborato G2 non sono evidenziati elementi di rilievo interni al perimetro del nucleo" Cava Pace".

Il sistema delle infrastrutture tecnologiche– tav. serie G5 foglio VI non evidenzia elementi di sensibilità che interessano direttamente l'area di progetto.

• Dalla carta storica archeologica monumentale e paesistica del suburbio e dell'agro romano (TAV. n. 24) in scala 1:10.000 si evince che sull'area di Cava Pace non vi sono riportati elementi d'interesse storico, archeologico e/o monumentale sottoposti a vincolo.

ROMA CAPITALE SEGRETARIATO GENERALE
IL DIRETTORE
Sergio Baldino



Il nucleo " Cava Pace" non è inserito nel perimetro del Parco dell'Appia Antica che lo esclude totalmente.

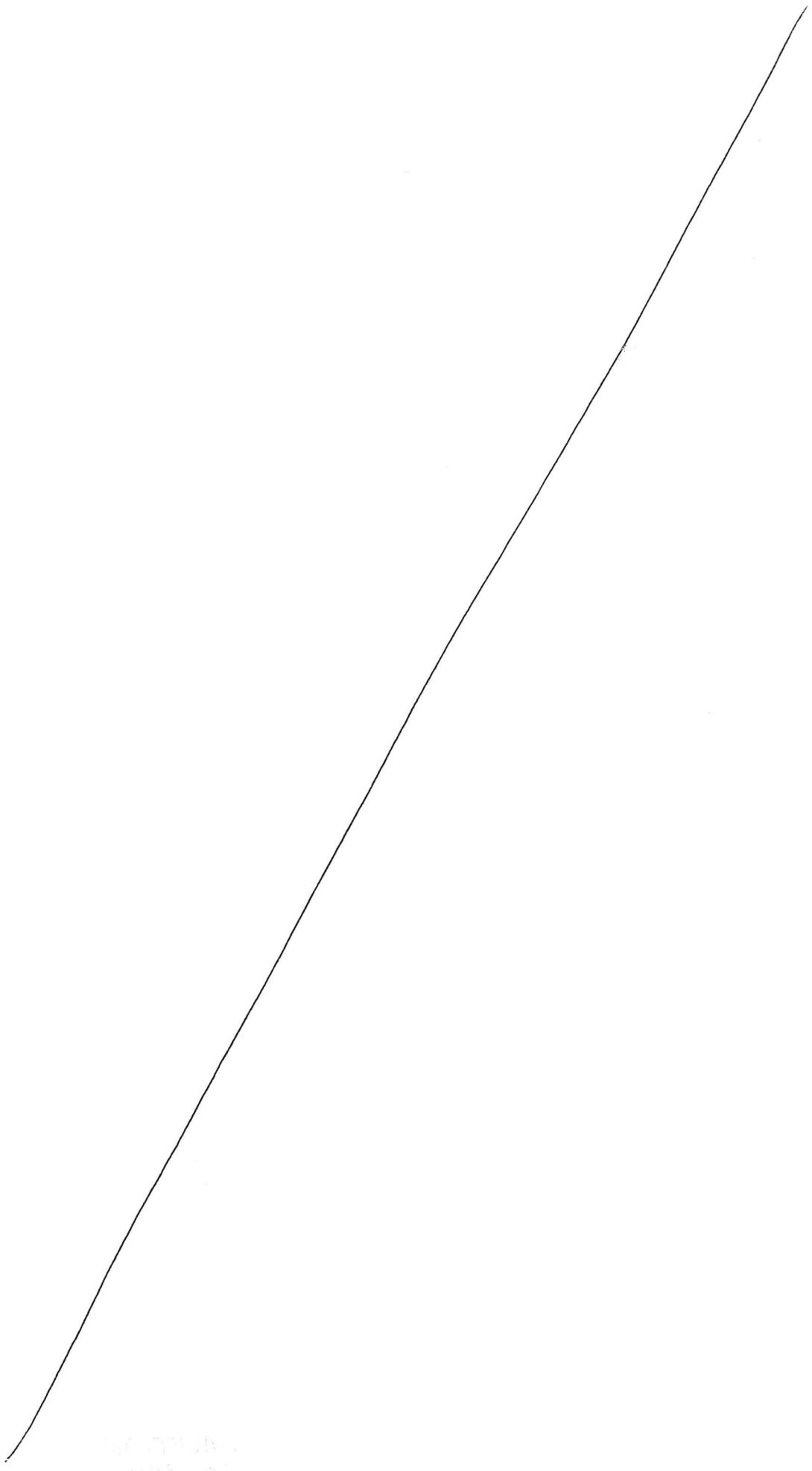
il Fosso di Tor Carbone non è iscritto nell'elenco delle acque pubbliche, Ai sensi del R.D. 8 maggio 1904, n. 368 è imposto un distacco da 4 a 10 mt per i fabbricati, (da verificare secondo l'importanza del corso d'acqua).

• Le particelle catastali Foglio 880, Allegato n. 125, n. 624 e 625 di proprietà della S.A.P.M. (Società dell'Acqua Pia Marcia Antica S.p.a., oggi Acqua Marcia) sono soggette a vincolo di acquedotto, perché occupate dalla Conduttura dell'Acqua Pia Marcia Antica, acquedotto del tipo a pressione, in ghisa, posato in cavo a una profondità di circa 1,50 mt. La fascia di rispetto della Conduttura dell'Acqua Pia Marcia Antica coincide con la proprietà ed è regolata dal Regolamento d'Igiene del Comune di Roma "Difesa igienica delle acque" art. 128-131. L'indice d'inedificabilità attribuito alle fasce di rispetto concorre ai fini del calcolo della cubatura realizzabile nel medesimo comparto insediativo o nello stesso lotto di terreno, fermo restando l'obbligo di costruire al di fuori di esse (Fonte: Unità Vigilanza del Patrimonio- A.C.E.A.)

• Le particelle catastali Foglio 880, Allegato n. 125, n. 332,47,481 sono di proprietà dell'ambasciata dell'Etiopia., quindi territorio di uno stato estero. tale superficie è considerata nel totale del Toponimo ma non partecipa ai fini del calcolo delle adesioni dei soggetti proponenti.

ROMA CAPITALE - SEGRETARIATO GENERALE

IL DIRETTORE
Sergio Baldino



6. PROPOSTA DI PIANO

Il territorio ha un'estensione di 49,23 ha, è composto di aree edificate per circa 24 ha e aree libere per i rimanenti 25 ha.; queste ultime sono utilizzabili solo al 50%, infatti, per circa 13,5 ha, sono soggette ai vincoli di tutela del PTP che le individuano come inedificabili.

Le superfici utili, da destinarsi ai nuovi diritti edificatori, per i servizi pubblici e per la riqualificazione viaria risultano, quindi, per differenza, di scarsi 12 ha.

Il calcolo del diritto edificatorio della proposta urbanistica è stato eseguito attribuendo la SUL con indice di riferimento 0,4 mc/ mq.

Tenuto conto che le attuali adesioni al progetto sono di gran lunga superiori al minimo del 75%, secondo i criteri di cui all'art 3 delle linee guida, per cui i proprietari possono assumere la titolarità di "soggetto proponente".

Nonostante la limitata estensione dell'area effettivamente utilizzabile per l'edificazione, per servizi pubblici e viabilità, a fronte della modesta volumetria aggiuntiva si è determinato un indice fondiario medio di 0,74 mc/mq., compreso tra i limiti di 0,7 e 1,25 mc/mq

Il calcolo della popolazione virtuale insediata e insediabile, ai fini della verifica degli standard urbanistici residenziali, è stato eseguito utilizzando una quota di volumetria pro capite pari a 37,5 mq/ab (pari a 120 mc/ab.) secondo le NTA del PRG; risultando così un totale di 2.271 abitanti, di cui 1.509 abitanti insediati teorici esistenti e 762 abitanti insediabili aggiuntivi legati alle nuove edificazioni.

Moltiplicando il totale degli abitanti per 22 mq/ab (valore minimo per lo standard per abitante previsto dalle linee guida), si ottiene la quantità minima di aree per standard che risulta pari a 49.962 mq.

Il calcolo delle strade nuove di progetto è stimato in circa 20.947 mq, circa il 10% della superficie dei lotti liberi.

Sommando le nuove superfici fondiarie necessarie per le edificazioni aggiuntive, la superficie delle nuove strade e gli standard, il totale che si ottiene supera di molto le superfici a disposizione, esterne alle aree vincolate, pari a 120.000 mq:

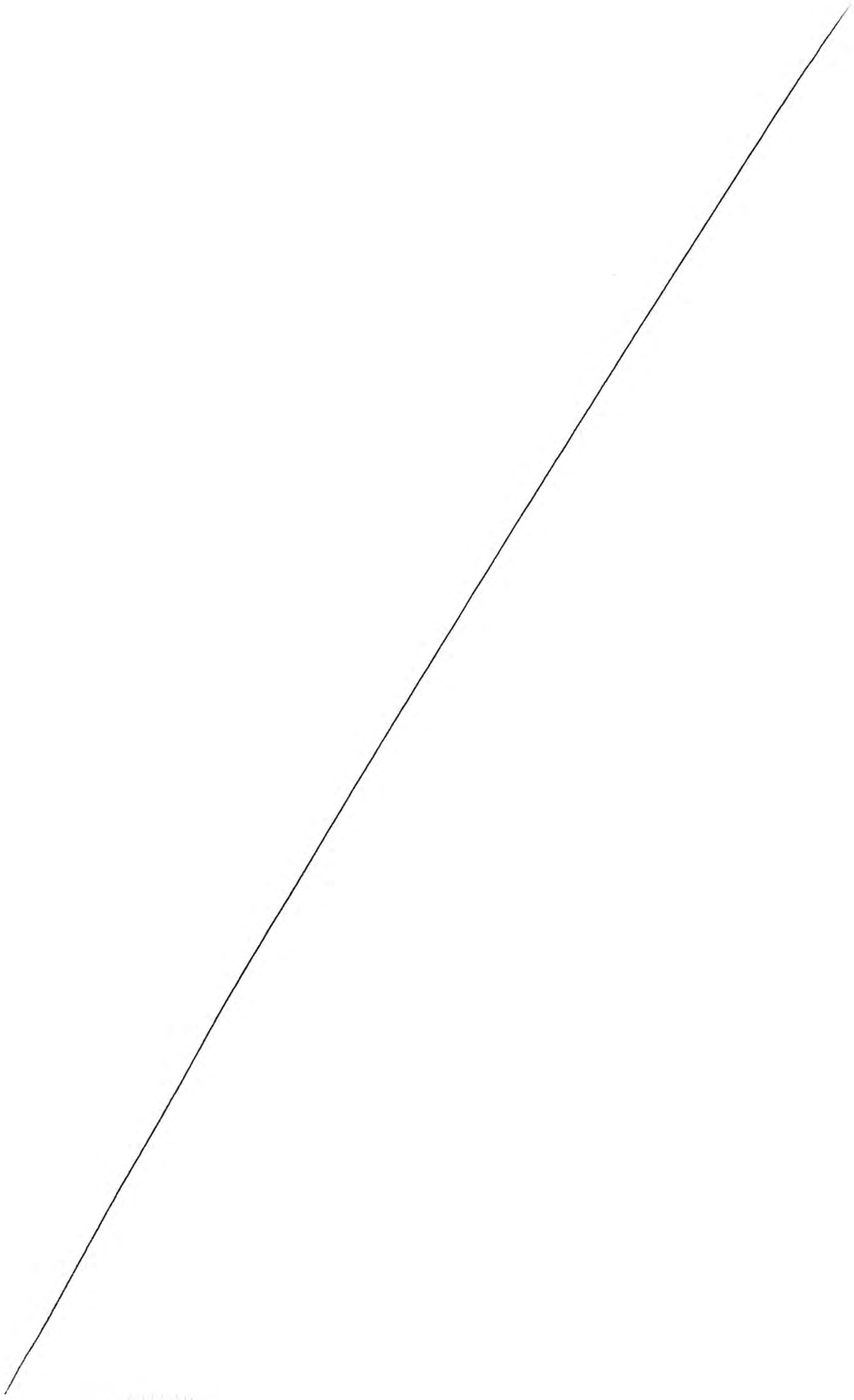
Tenuto conto di ciò, si è deciso di collocare tutte le superfici a standard per il verde pubblico e una quota flessibile di parcheggi pubblici nelle aree vincolate, in modo da utilizzare al massimo le superfici delle aree libere da vincoli per superfici fondiarie private, per la quota di standard dedicata a servizi pubblici e per la nuova viabilità.

In questo modo è possibile bilanciare il dimensionamento generale del progetto, risultando, però, aree in cessione maggiori di quelle utilizzabili per i fini stabiliti dalla deliberazione di Assemblea Capitolina 122/2009.

Delle superfici vincolate, pari a 134.848 mq, una quota di circa 71782 mq potrebbe essere destinata a verde pubblico, parcheggi, piccole aree di completamento fondiario non edificabili; le

ROMA CAPITALE SEGRETARIATO

IL DIRETTORE
Sergio Baldino



superfici rimanenti, sarebbero oggetto di cessione pubblica, ma, poiché inedificabili, non in grado di essere utilizzate per la realizzazione di comparti pubblici.

In alternativa ad una cessione di queste superfici come consistente area extra standard, per contenere la concentrazione edilizia e favorire un'edilizia compatibile con la qualità ambientale del territorio, si è scelto, visto il contesto e l'opportunità di rientrare entro i limiti previsti con il minimo dell'indice fondiario medio già previsto dalla deliberazione di Assemblea Capitolina 122/2009, di prevedere la destinazione a VERDE PRIVATO con i seguenti effetti:

1. di non cedere all'Amministrazione comunale l'area in esubero rispetto le quote per standard e viabilità, pari a circa 6,58 ha. Tra l'altro tale area è sottoposta a vincoli di inedificabilità e, quindi, di scarso o nullo interesse per l'Amministrazione;

2. I costi rimangono a carico dei privati, che provvedono, tramite consorzio al fine di una gestione unitaria, alla realizzazione di strutture e servizi ecocompatibili, alla gestione e manutenzione del territorio, anche prevedendo percorsi ciclabili e pedonali di collegamento al Parco dell'Appia Antica.

3. La gestione, effettuata dai proprietari in consorzio, è un elemento di garanzia per la qualità del risultato atteso, perché strettamente connessa all'organizzazione di un quartiere inserito all'interno di un territorio quale il Parco dell'Appia.

Tenendo conto delle scelte appena descritte, dai calcoli risulta:

i. un totale di nuove SUL pari a mq 31.759;

ii. nuove superfici fondiarie pari a mq 131.456;

iii. superfici in cessione per aree pubbliche pari a mq 62.973;

iv. aree per verde privato pari a mq 65.899;

Le superfici complessive di progetto sono state ripartite come segue:

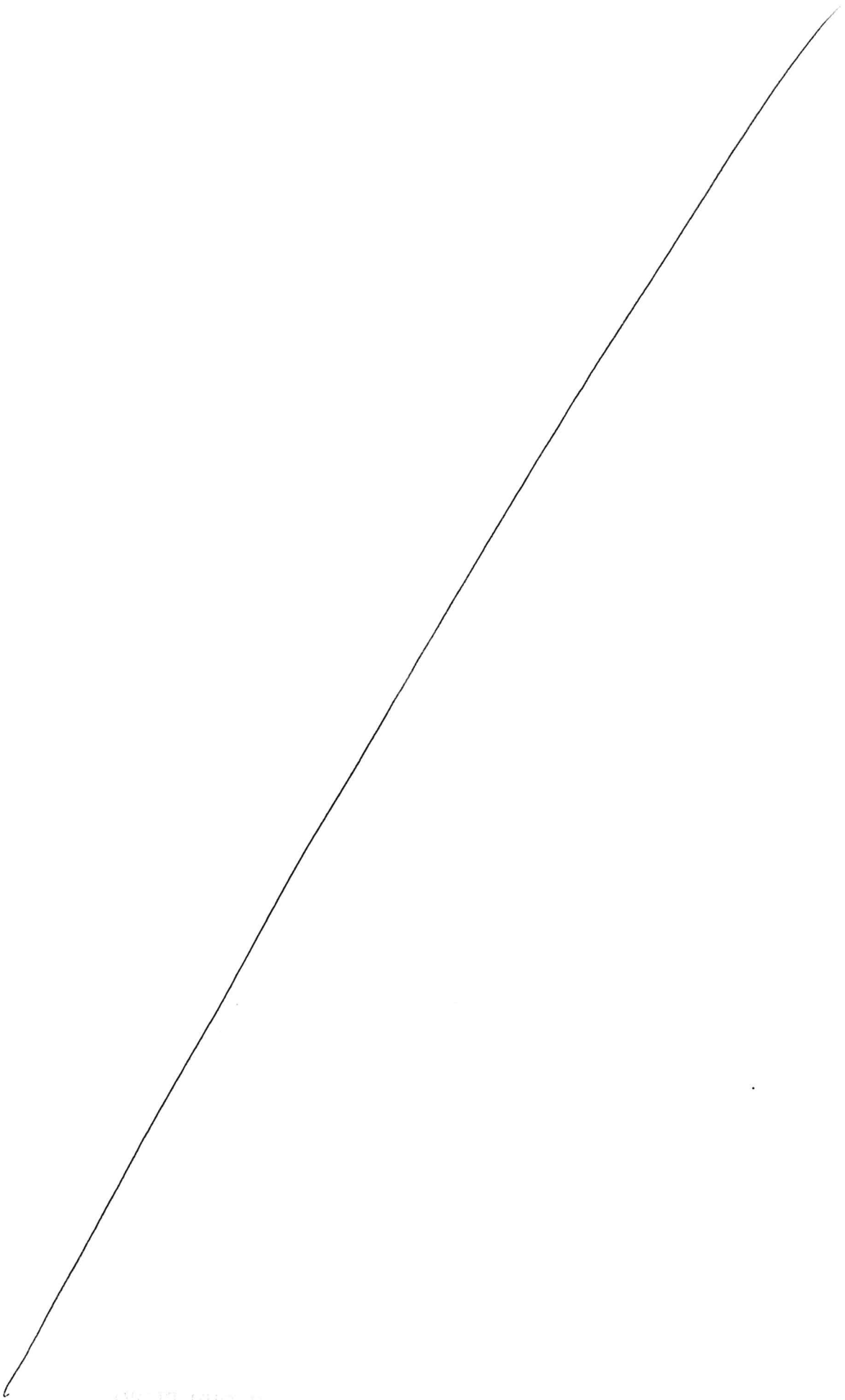
TABELLA RIASSUNTIVA	Superficie mq
Aree Fondiarie Private	**324.406**
Verde Privato	**65.899**
Aree Pubbliche	**62.973**
Strade e Arredo Viario	**39.048**
TOTALE	**492.326**

Come descritto in precedenza il territorio di Cava Pace è diviso in tre zone, e se si esclude la prima, quella identificabile con il vecchio nucleo insediativo, le altre due sono quelle interessate maggiormente dalle trasformazioni di progetto.

Per quanto riguarda il primo nucleo insediativo, la cubatura residua è del tutto marginale e la distribuzione sufficientemente assolta dalla viabilità esistente.

SEGRETARIATO GENERALE - ROMA CAPITALE

IL DIRETTORE
Sergio Baldino



Un nuovo tratto viario permette il collegamento tra due viabilità esistenti, via Pomarico e via Quarto della Torre.

Si è pensato di dotare il quartiere di un'area attrezzata principale, baricentrica rispetto al nucleo per rispondere alle esigenze di una cittadinanza che per trovare un luogo di aggregazione sociale e di risposta ai bisogni primari è costretta attualmente a spostarsi molto al di fuori del nucleo.

Il nuovo centro del quartiere sarà attestato intorno alla seconda parte di via Viggiano, quella che si piega con un angolo di 90° e si collega a via di Tor Carbone, intorno alla quale sono state sistemate la maggior parte delle aree pubbliche a servizi.

Un nuovo asse viario a senso unico si inserisce in quest'area centrale del quartiere e permette l'accesso da via Ardeatina.

L'asse esistente di via Pescopagano viene potenziato prolungando e ridefinendo il collegamento a doppio senso tra Via Viggiano con Via Evodia,.

Infine, un nuovo asse viario a doppio senso di marcia, con andamento NE-SO, collega le aree a verde pubblico di Tor Carbone con quelle poste lungo il Fosso di Tor Carbone.

Questo nuovo asse viario possiede molte potenzialità:

1) la permeabilità del territorio del nucleo Cava pace ai collegamenti tra i percorsi strutturati all'interno del Parco dell'Appia Antica, ponendosi anche come zona di riferimento per le attrezzature di sosta e ristoro;
2) permette di accedere con la macchina ad ampi parcheggi prima di entrare nelle aree verdi o di accedere all'area a servizi.
3) l'asse stradale comprende lo spazio per una sede propria dedicata a pista ciclabile a due corsie da ricavarsi sulla sede dell'Antica Acqua Marcia;
4) il suo punto terminale, a sud, si apre in una piazza, con area a servizi, che permette l'ingresso pedonale al quartiere per chi percorre a piedi le aree verdi attrezzate.

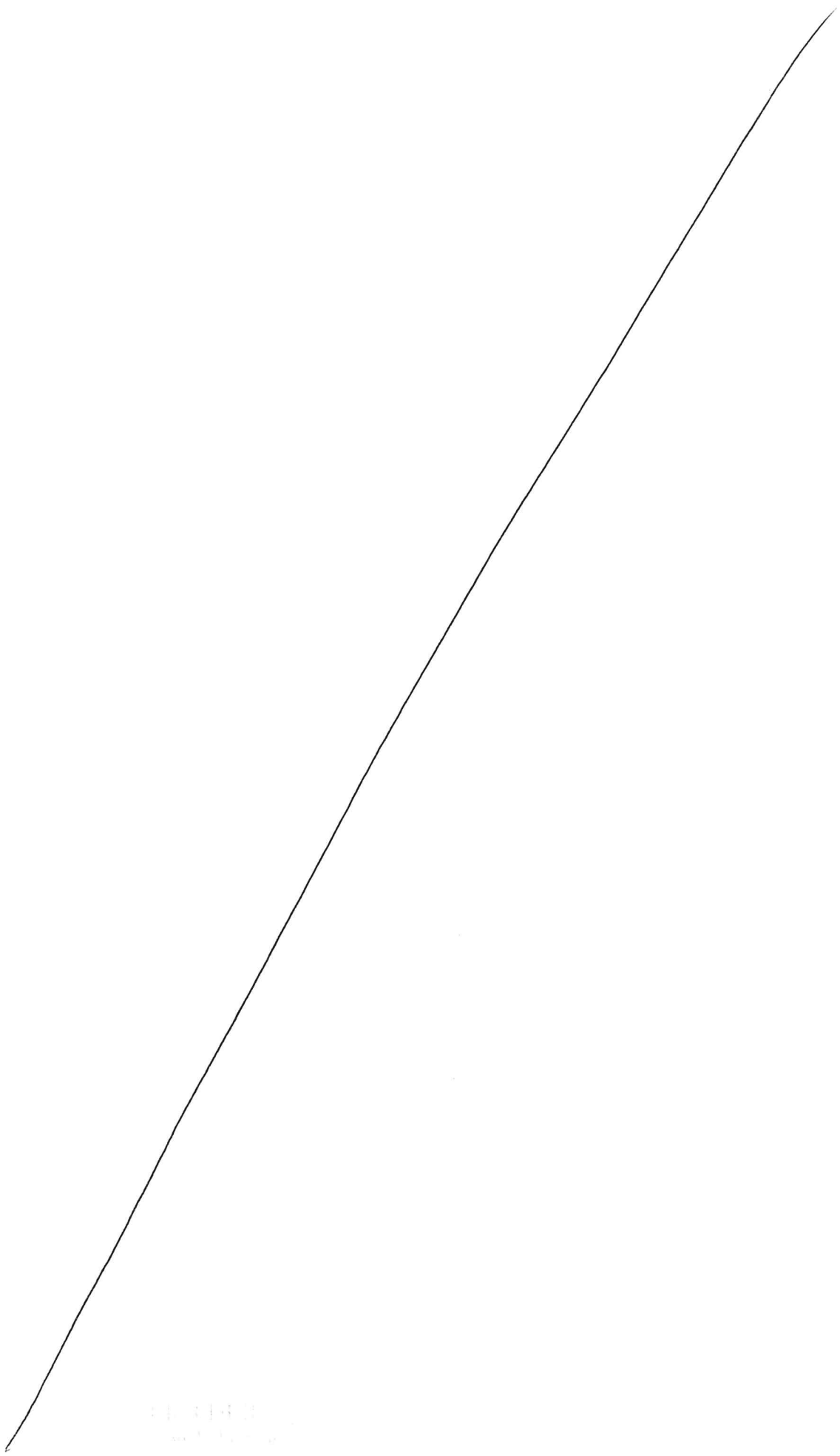
Per quanto riguarda la distribuzione delle cubature di nuova edificazione realizzabili, si propone di collocare tutti i volumi residenziali nella zona centrale, occupando la maggior parte dei lotti liberi edificabili.

Lungo i margini sud-est e nord sono previste ampie fasce di aree a verde non edificabile a protezione delle aree soggette alle prescrizioni del PTP.

Le aree libere, localizzate a ridosso del fosso di Tor Carbone, saranno inserite in un processo di rinaturalizzazione e andranno a formare, insieme all'ampia fascia di verde ricavata in adiacenza a gran parte del tracciato di Via di Tor Carbone, un sistema di fasce naturali attrezzate che avranno un loro punto ideale di confluenza nell'ampia area triangolare che si diparte dal punto d'innesto del fosso con via di Tor Carbone.

Questo sistema Naturale sarà dedicato per una parte al completamento dello standard di verde pubblico e sarà individuato prevalentemente nelle aree adiacenti alla via Ardeatina e via di Tor Carbone, e in parte sarà attrezzato per la riqualificazione dell'area come verde privato non edificabile lungo i margini del Fosso di Tor Carbone.

IL DIRETTORE
Sergio Baldino



AREE FONDIARIE PRIVATE							
ZONA DI		SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F. medio mq/mq	ABITANTI n°
			Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq		
Conservazione		153.227	52.958	0	52.958	0,35	1.412
Completamento	Esistente	39.723	3.629	78	3.707	0,13	97
	Aggiuntivo		1.450	161	1.611		39
Nuova Edificazione		14.594	1.905	212	2.117	0,15	51
Nuova Edificazione Convenzionata		116.862	25.229	2.802	28.031	0,24	672
TOTALE		**324.406**	**85.171**	**3.253**	**88.424**		**2.271**

La viabilità sarà distinta in due categorie di strade: la prima, pubblica, consentirà la distribuzione all'interno dell'area con viabilità sia a senso unico che a doppio senso di marcia, di dimensioni variabili dai 6 ml ai 10,50 ml; la seconda, completando la connessione dei tessuti, permetterà di raggiungere le aree interne ai lotti e sarà privata.

All'interno del progetto di recupero viene recepito l'intervento viario denominato "Rotatorie Via Ardeatina", inserito nel Piano degli interventi di Riqualificazione delle Infrastrutture Viarie e per la Mobilità.

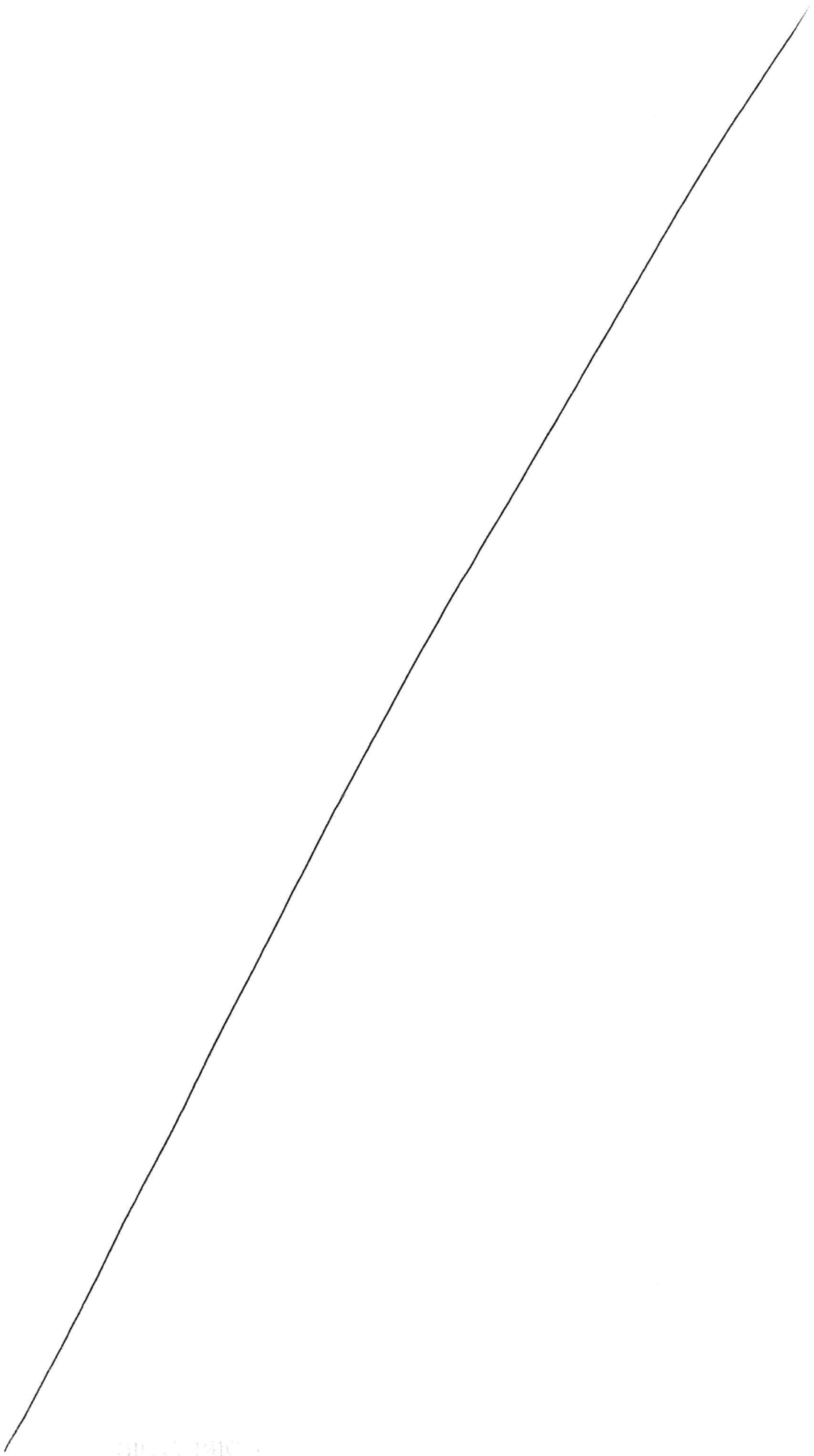
Le aree pubbliche destinate a standard sono reperite per 62.973 mq e gli standard abitativi sono complessivamente di 25,72 mq/ab.

Nella quota destinata a servizi, è compresa la superficie del DAZIO oggi occupato dal servizio AMA.

AREE PUBBLICHE A STANDARD				
AREE PUBBLICHE -STANDARD		Superficie mq	Dotazione mq/ab	Standards P.R.G. mq/ab
VERDE PUBBLICO	Abitativo	29.709	13,08	9,50
	Non Abitativo	1.301	4 mq/mq	
SERVIZI PUBBLICI		14.888	6,56	6,50
PARCHEGGI	Abitativo	13.822	6,09	6,00
	Non Abitativo	3.253	10 mq/mq	
TOTALE		**62.973**	**25,72**	**22,00**

ROMA CAPITALE SEGRETARIATO GENERALE

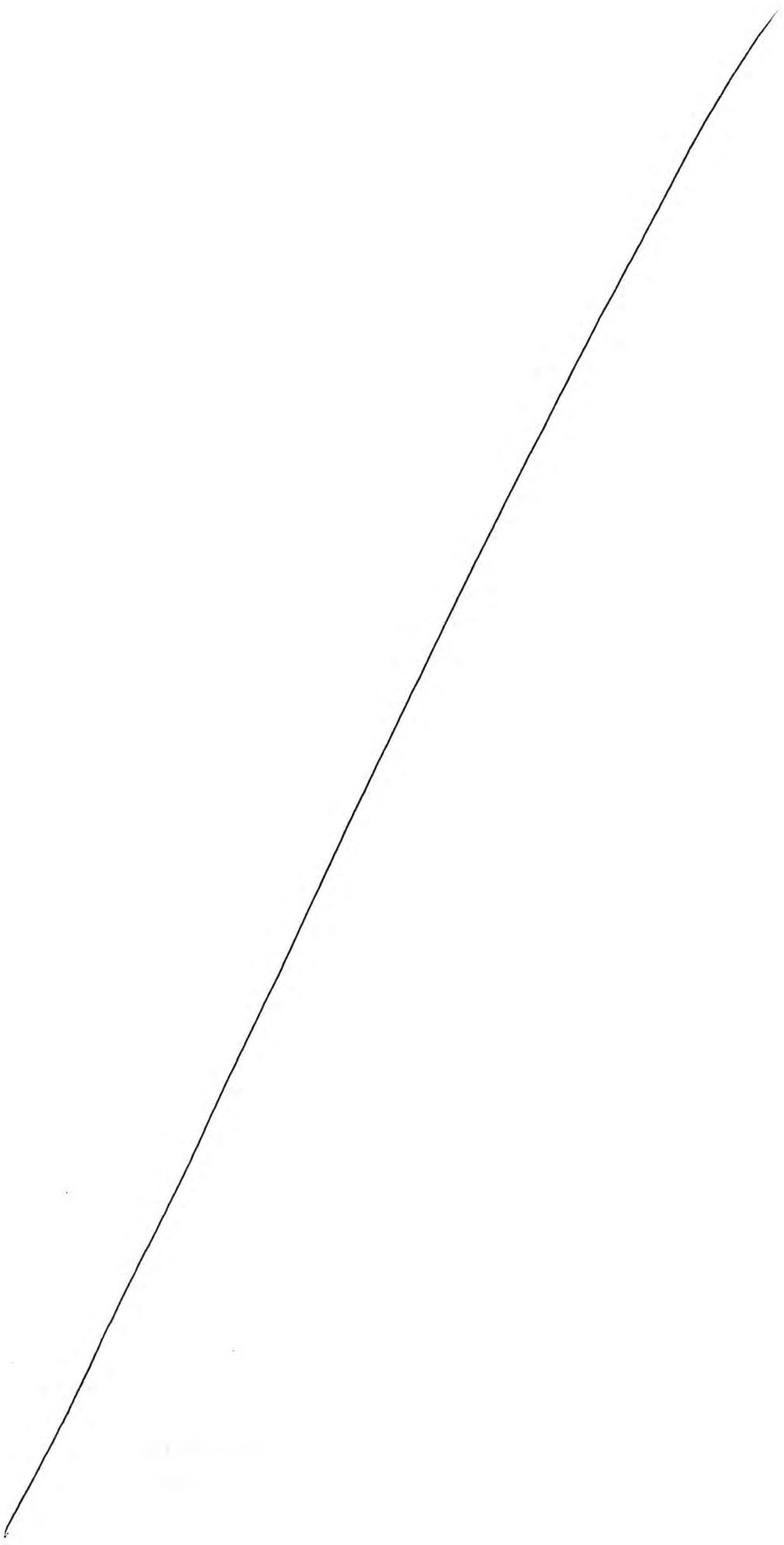
IL DIRETTORE
Sergio Baldino



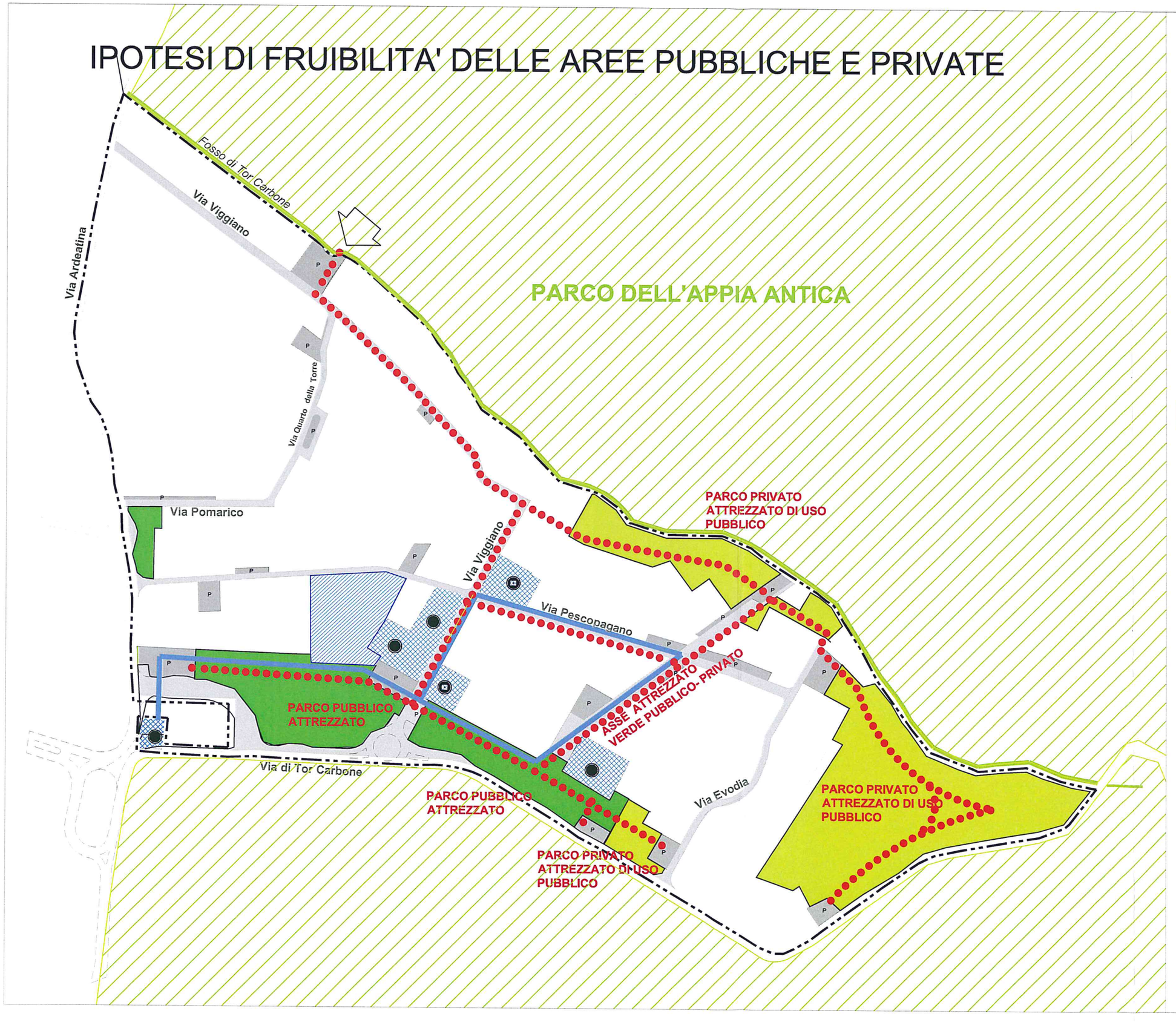
Le destinazioni degli standard a servizi pubblici, a parte la dotazione di un asilo nido, come previsto dalle linee guida, saranno approfondite in accordo con l'Amministrazione Comunale.

A tal fine si precisa che gli indici di fabbricabilità utilizzati per la realizzazione del Piano sono calcolati secondo quanto previsto delle Linee Guida mediante interpolazione tra 0.156 e 0,094 mq/mq, in quanto i soggetti proponenti rappresentano i tre quarti dell'imponibile catastale del valore di tutte le aree comprese nel perimetro del Piano Esecutivo.

IL DIRETTORE
Sergio Baldino



IPOTESI DI FRUIBILITA' DELLE AREE PUBBLICHE E PRIVATE



LEGENDA

PERIMETRO DEL PIANO ESECUTIVO

SISTEMA DELLE AREE A SERVIZI

SERVIZI PUBBLICI

SERVIZI PRIVATI

SISTEMA DELLE AREE VERDI

VERDE PUBBLICO

VERDE PRIVATO
AD USO PUBBLICO

SISTEMA DEI COLLEGAMENTI

SEDI VIARIE PUBBLICHE E
PARCHEGGI PUBBLICI

SISTEMA DEI PERCORSI DI COLLEGAMENTO
DELLE AREE VERDI

SISTEMA DEI PERCORSI DI COLLEGAMENTO
DELLE AREE A SERVIZI

ROMA CAPITALE

SEGRETARIATO GENERALE

La presente copia, composta di

n. 20 (venti)

fogli, è conforme all'originale.

Roma, li

ROMA CAPITALE - SEGRETARIATO GENERALE

IL DIRETTORE

Sergio Baldino