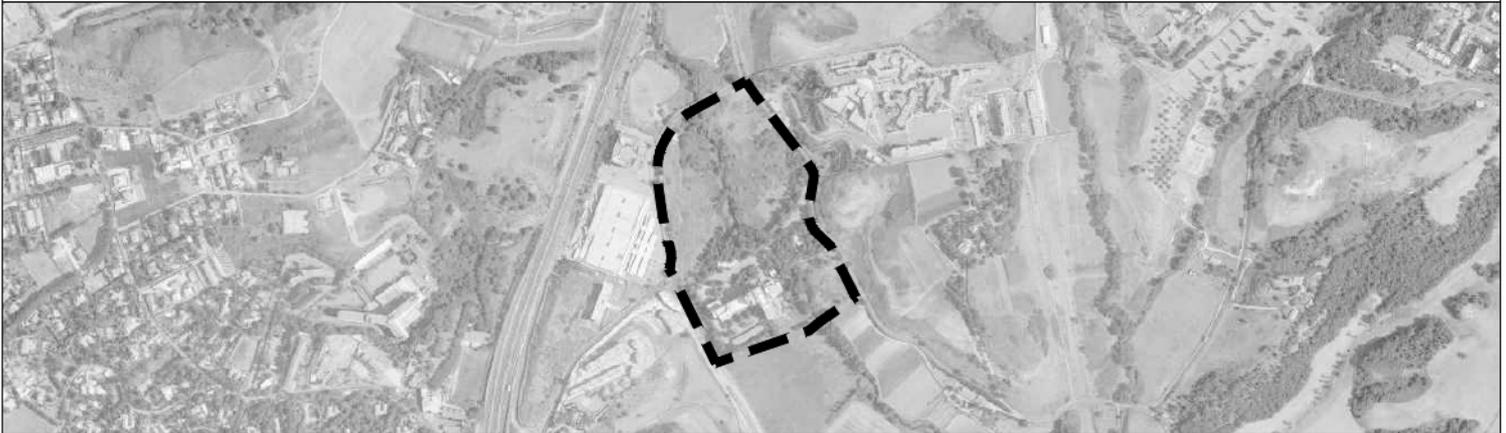




ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Pianificazione Generale - U.O. Piano Regolatore Generale - P.R.G.

PROGRAMMA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA "DI BRAVA" NUOVI TIPI



PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

PIANO URBANISTICO D'ESECUZIONE

COMPARTO	-	SERIE	A	TAVOLA	9	CODICE COMMESSA	0057
FABBRICATO	-					FILE	Z:\0057 - PRINT DI BRAVA\03 - PROGETTO\NUOVI TIPI 2017 porcella - RELAZIONI DA MODIFICARE - CONSULENTI ESTERNA\9 - PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE-2014\09 - CARTIGLIO_v01.dwg
OGGETTO	RELAZIONE DI PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE					SCALA	-

REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
00	Febbraio 2012	EMESSO PER CONSEGNA			
01	Maggio 2012	EMESSO CON OSSERVAZIONI	GG	PB/LP	PB/LP
02	Luglio 2014	EMESSO PER CONFERENZA DI SERVIZI ESTERNA			
03	Maggio 2017	ADEGUAMENTO PROGETTO ALLE OSSERVAZIONI ABT			

PROPONENTE

FINGIEMME

di Antonino Testa e C. S.a.s.

Via Antonio Bertoloni, 26 - 00197 Roma (RM)
tel. 06.809621 - fax 06.8078022
mail: info@gruppononifaci.com

AURELIA CASE

di Antonino Testa e C. S.a.s.

Via Antonio Bertoloni, 26 - 00197 Roma (RM)
tel. 06.809621 - fax 06.8078022
mail: info@gruppononifaci.com

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

PROGETTO URBANISTICO

ARTHEMA S.r.l.

ing. Nando Antonelli

COLLABORATORI

arch. Francesca Falzini

arch. Giulio Giustacori

CONSULENZA GEOLOGICA

Dott. Claudio Vercelli - Dott.ssa Stefania Trento

CONSULENZA ARCHEOLOGICA

Dott. Cristiano Ranieri

CONSULENZA VEGETAZIONALE

Dott. agr. Franco Milito

CONSULENZA MOBILITA' E TRAFFICO

Arch. Miriam Maiorino

CATASTALE

Geom. Simone Di Pietra

RILIEVO

Geom. Nicola Leone

1. PREMESSA

Oggetto della presente relazione è la previsione di massima delle spese del Programma di Trasformazione Urbanistica "di Brava"; la stima economica dei contributi dovuti è redatta ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n. 380/2001.

Nel vigente strumento urbanistico ai sensi dell'art. 53 delle NTA, tale area è destinata a "Programma integrato di intervento" con tessuto prevalentemente per attività e verde e servizi pubblici. Ai fini del calcolo del contributo sul costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, con riferimento alle zone territoriali omogenee (DM n 1444/1968), le componenti interne all'ambito di nuovo impianto urbanistico con nuova costruzione sono così classificate:

Tessuti prevalentemente residenziali della Città da ristrutturare : *Z.T.O. B*

2. DATI DI PROGETTO

Nuovi tipi 2017		
Superficie territoriale	140.916,00	mq
Indice di fabbricabilità territoriale	0,32	mq/mq
SUL totale di progetto prevista	44.595,43	mq
SUL abitativa	43.952,43	mq
in diritto della proprietà (con parte soggetta a contributo straordinario)	25.643,49	mq
di compensazione	15.042,69	mq
di proprietà a disposizione dell'A.C.	3.266,25	mq
SUL servizi privati sportivi (soggetta a C.S.)	270,00	mq
SUL commerciale (soggetta a C.S.)	373,00	mq
Capacità insediativa (SUL res. / 37,5 mq/ab.)	1.172	ab.
Densità Territoriale di Zona	120,23	mq/ab.

3. STIMA DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE (ai sensi della L. 28/01/1977 n. 10, Prospetto art.11 D.M. 10/05/'77 n°801)

A -	Costo massimo stabilito per l'edilizia agevolata		€/mq	369,11
B -	Costo a mq di costruzione maggiorato	$B = A \times (1 + \text{Magg.}/100)$	€/mq	442,93
C -	Costo di costruzione degli edifici	$C = (Sc + St) \times B$	€	22.744.580,35
D -	Percentuale di costo di costruzione da applicare	R1 = 2,50 R2 = 2,00 R3 = 3,00	%	7,50
E -	Contributo sul costo di costruzione	$E = C \times D$	€	1.705.843,53

4. STIMA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

L'Ambito di compensazione "di Brava" prevede:

- la demolizione dell'attuale insediamento produttivo dell'ex Mulino Agostinelli, di volumetria complessiva pari a circa mc. 109.569 e SUL pari a circa mq. 18.916 di SUL;
- nuova edificazione con destinazione d'uso abitativa per un totale complessivo pari a mq. 43.952,44 di SUL;
- nuova edificazione con destinazione a servizi pari a 270 mq di SUL
- nuova edificazione con destinazione a commerciale pari a 373 mq di SUL (h 4,5m)

Di conseguenza il contributo per le spese di urbanizzazione è stato determinato sia sulla base dei parametri relativi agli oneri di urbanizzazione ottenuti per interpolazione (in conformità alla Del. A.C. n. 1/2017 e ai parametri previsti con la Del. A.C. 47/2013), relativi alle categorie "nuove costruzioni" e "demolizione e ricostruzione".

- Parametro relativo agli oneri di urbanizzazione primaria per destinazione abitativa ottenuta per interpolazione
- D.T.Z. = 120,23

RESIDENZIALE

	oneri di urbanizzazione primaria	vft	parametro tab. A	indice demografico	parametro di zona	
Up1	demolizione e ricostruzione	109.569,00	34,756	0,9	0,2	685.472,43
Up2	nuova edificazione	31.078,81	34,756	0,9	0,8	777.726,09
					subtot.	1.463.198,52

	oneri di urbanizzazione secondaria	vft	parametro tab. A	indice demografico	parametro di zona	
Us1	demolizione e ricostruzione	109.569,00	44,06	0,9	0,2	868.969,83
Us2	nuova edificazione	31.078,81	44,06	0,9	0,8	985.919,31
					subtot.	1.854.889,13

NON RESIDENZIALE

	oneri di urbanizzazione primaria	vft	parametro tab. B	indice demografico	parametro di zona	
Up3	nuova edificazione	2542,5	87,16	0,9	0,8	159.555,10

totale oneri di urbanizzazione primaria	1.622.753,61
totale oneri di urbanizzazione secondaria	1.854.889,13
totale generale oneri di urbanizzazione	3.477.642,74

5. STIMA DEI COSTI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE A SCOMPUTO DEGLI ONERI

L'attuazione complessiva del "Programma di Trasformazione urbanistica - Ambito di compensazione "di Brava" prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ulteriori opere extrastandard, meglio indicate negli elaborati grafici.

Le opere previste dal programma pertanto sono suddivise nelle seguenti categorie:

Sistema della viabilità e della sosta:

- nuova viabilità interna al perimetro di trasformazione
- verde di arredo stradale
- marciapiedi
- parcheggi pubblici di superficie
- consolidamento e restauro del ponte sul Fosso della Maglianella
- adeguamento della sede stradale di via di Brava
- nuova rotatoria per l'accesso da via di Brava
- inserimento di golfi di fermata dell'autobus in via di Brava
- nuova rotatoria e svincoli di accesso da via del Pescaccio
- inserimento di golfi di fermata dell'autobus in via del Pescaccio

Sistema dei sottoservizi

- reti dei sottoservizi (idrico potabile, innaffiamento, gas, telefonica, BT/MT)
- illuminazione pubblica (rete e punti luce)
- fognatura (acque bianche / nere)
- interrimento dei cavi dell'elettrodotto RFI
- vasche di compensazione e trattamento acque prima pioggia

Sistema del verde e degli spazi aperti

- attrezzaggio e riconfigurazione delle aree verdi naturali
- attrezzaggio dell'area gioco bimbi
- percorsi ciclopedonali interni e perimetrali all'area
- restauro del parco ripariale del Fosso della Maglianella

Sistema insediativo

- servizio di livello locale - scuole dell'infanzia (asilo nido, materna o elementare)

Per la formazione della stima dei costi di realizzazione di tali opere sono stati utilizzati i parametri così come comunicati dai Dipartimenti X e XII del Comune di Roma; il costo degli interventi risulta dunque pari a:

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	€/ml	€/mq	mq	ml	n°	Costo €
Sistema della viabilità e della sosta						
Viabilità interna al perimetro di trasformazione		200	1.866			373.200
Marciapiedi		150	1.866			279.900
Segnaletica stradale	40			550		22.000
Verde di arredo stradale		40	8.570			342.800
Parcheggi pubblici in superficie		200	7.610			1.522.050
Sistema dei sottoservizi						
Fognatura (Acque nere) - Condotta principale	450			200		90.000
Fognatura (Acque nere) - Pozzetti	900	€/cad.			30	27.000
Fognatura (Acque bianche) - Condotta principale	800			200		160.000
Fognatura (Acque bianche) - Pozzetti	900	€/cad.			30	27.000
Fognatura (Acque bianche) - Caditoie	700	€/cad.			100	70.000
Rete dei sottoservizi	450			1.000		450.000
Illuminazione pubblica - Punti luce	900	€/cad.			200	180.000
Illuminazione pubblica - Rete	30			2.000		60.000
Vasche di prima pioggia e di compensazione					4	600.000
Sistema del verde e degli spazi aperti						
Spazi aperti con carattere prevalentemente "minerale" (verde a standard)		100	2.000			200.000
Spazi aperti con carattere prevalentemente "naturalistico" (verde a standard)		40	9.392			375.673
Attrezzaggio dell'area gioco bimbi						a corpo 40.000
Percorso ciclo-pedonale	500			696		348.000
Totale oo.uu.pp.						5.167.623
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA						
€	€/ml	€/mq	mq	ml	n°	Costo €
Servizi di livello locale		1.100	3.000			3.300.000
Consolidamento e restauro del ponte sul Fosso della Maglianella						a corpo 200.000
Spazi aperti con carattere prevalentemente "naturalistico" (verde extra-standard parco ripariale)		50	31.939			1.596.928
Salvaguardia del Fosso della Maglianella		50	9.180			459.000
Totale oo.uu.ss.						5.555.928
TOTALE OO.UU.						10.723.551
OPERE AGGIUNTIVE						
€	€/ml	€/mq	mq	ml	n°	Costo €
Adeguamento sede stradale di Via di Brava e golfi di fermata		120	7.177			861.198
Rotatoria di accesso all'intervento da Via di Brava		185	1.021			188.941
Golfo di fermata bus su Via del Pescaccio		80	270			21.600
Rotatoria di accesso e svincoli da Via del Pescaccio		185	2.077			384.243
Segnaletica stradale su Via di Brava e Via del Pescaccio	40			2.600		104.000
Percorso ciclo-pedonale su Via di Brava e Via del Pescaccio	500			632		316.000
Fognatura (Acque bianche) - Condotta - Pozzetti - Caditoie						a corpo 150.000
Illuminazione pubblica - Punti luce	900	€/cad.			44	39.600
Interramento dell'elettrodotto RFI						a corpo 500.000
Totale interventi aggiuntivi						2.565.582
TOTALE GENERALE						13.289.132

6. SOSTENIBILITA' DEL PROGRAMMA E QUADRO TECNICO-ECONOMICO

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovuta è a carico del soggetto proponente.

Le risorse per il completamento delle opere di adeguamento della sezione stradale di Via Brava con la nuova rotatoria per l'accesso da Via di Brava e le opere di completamento di Via del Pescaccio con la nuova rotatoria per l'accesso all'intervento, dovranno essere reperite attraverso l'utilizzo di oneri aggiuntivi a quelli di legge (oneri di urbanizzazione), da richiedere al soggetto proponente.

In relazione ai risultati di previsione di massima delle spese e del costo di realizzazione delle opere è possibile stimare gli oneri come segue:

QUADRO TECNICO-ECONOMICO		
1) CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE	TOTALE	€ 1.705.844
2) ONERI DI URBANIZZAZIONE		
	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	€ 1.622.754
	ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	€ 1.854.889
	TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE	€ 3.477.643
3) IMPORTO CALCOLATO SU BASE PARAMETRICA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PROPOSTE A SCOMPUTO		
ur b. I	OPERE STRADALI, FOGNATIZIE E VERDE	€ 5.167.623
ur b. II	SERVIZI	€ 5.555.928
	TOTALE	€ 10.723.551
4) IMPORTO CALCOLATO SU BASE PARAMETRICA DELLE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE A SCOMPUTO		
	TOTALE	€ 2.565.582
	ONERE AGGIUNTIVO	€ 9.811.490