

PROGETTO URBANISTICO CENTRALITA' ROMANINA

LA VOCAZIONE EDIFICATORIA DELL'AREA

- PRG 1965 M1 attrezzature e servizi pubblici generali

- NPRG 2008 Centralità Urbana
 - SUL pubbl. mq 204.203 (diritti edificatori)
 - SUL priv. mq 148.532 (60% non res.; 40% res.)
 - SUL tot. mq 352.935

- PROGRAMMA URBANISTICO 2012 Centralità Urbana
 - SUL pubbl. mq 30.077 (edifici finiti)
 - SUL priv. mq 570.700 (35% non res.; 65% res.)
 - SUL tot. mq 600.777

LA DENSIFICAZIONE DELL'AREA

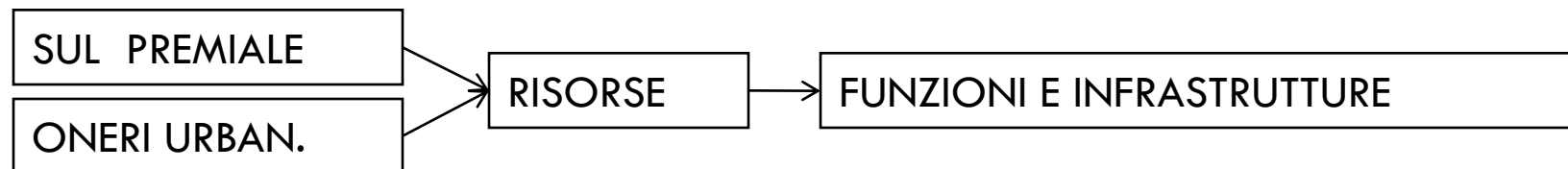
Scaturisce dalla necessità imprescindibile di dotare lo sviluppo urbanistico di quelle risorse atte alla realizzazione di adeguati e moderni:

- Servizi per la collettività;
- Infrastrutture per la mobilità;
- Funzioni pubbliche;

tesi ad assicurare:

- un elevato standard di vivibilità;
- una forte attrattività sul piano della domanda;
- un miglioramento al contorno delle infrastrutture per la mobilità (stradali e su ferro);

la realizzazione di tutto questo necessita di risorse che hanno calibrato il processo di densificazione



QUADRO ECONOMICO - RISORSE

RISORSE DISPONIBILI															
ONERI E CONTRIBUTI	Oneri urbanizzazione primaria														
	SUL abitativa	€/mc	25,62	x	0,90	x	3,20	x	mq	403.990	=	€	29.808.644,54		
	SUL non abitativa	€/mc	52,96	x	0,90	x	0,65	x	3,20	x	mq	196.787	=	€	19.509.683,58
	Totale oneri urbanizzazione primaria														
	Contributo monetizzazione parcheggi pubblici non reperiti (D.C.C. n°73/2010)														
		€/mq	142,60	x					mq	64.991	=	€	9.267.659,56		
	Totale contributo monetizzazione parcheggi														
	Contributo straordinario di urbanizzazione (art.20 e art.65 N.T.A. N.P.R.G.)														
	SUL P.R.G.	mq	148.532	=	0,1604	-	0,1156	=	0,0448	x	mq	926.166	=	mq	41.467
	Sup. Lotto	mq	926.166												
Contributo straordinario	€/mq	442,00	x	2 / 3		x			mq	41.467	=	€	12.219.004,66		
Totale contributo straordinario															
TOTALE URBANIZZAZIONI PRIMARIE E CONTRIBUTI															
€ 70.804.992,35															
Oneri urbanizzazione secondaria (asili nido, scuole materne e obbligo, mercati, chiese, impianti sportivi, centri sociali - servizi pubblici di livello locale da standard)															
SUL abitativa	€/mc	37,27	x	0,90	x	3,20	x	mq	403.990	=	€	43.363.317,02			
SUL non abitativa	€/mc	52,96	x	0,90	x	0,35	x	3,20	x	mq	196.787	=	€	10.505.214,24	
Totale oneri urbanizzazione secondaria															
€ 53.868.531,26															
Contributo costo di costruzione															
SUL abitativa	€/mc	349,20	x	6,75	/	100,00	x	mq	464.588	=	€	10.950.803,75			
SUL non abitativa	€/mc	349,20	x	8,00	/	100,00	x	mq	199.739	=	€	5.579.908,70			
Totale contributo costo di costruzione															
€ 16.530.712,45															
TOTALE ONERI E CONTRIBUTI															
€ 141.204.236,06															
SUL PREMIALE															
	€/mq	442,00	x					mq	422.168		€	186.600.000,00			
TOTALE CONTRIBUTO STRAORDINARIO															
€ 186.600.000,00															
TOTALI GENERALI in c.t.															
€ 328.000.000,00															

QUADRO ECONOMICO – INFRASTRUTTURE FUNZIONI

INFRASTRUTTURE E FUNZIONI		COSTI STIMATI
ONERI E CONTRIBUTI	Scomputo urbanizzazioni primarie	
	(*) rete stradale, park	€ 90.734.300,00
	(*) rete fognaria	€ 8.080.000,00
	(*) impianto idrico potabile	€ 6.731.000,00
	(*) impianto illuminazione	€ 7.176.000,00
	(*) attrezzatura parco mq 82.449	€ 4.946.964,00
	€ 117.668.264,00	
	Utilizzo fondi urbanizzazioni secondarie da individuare in accordo tra Dipartimento, Municipio, Comitati Quartiere	
		€ 53.868.531,26
	Utilizzo fondi c.c.c.	
	(*) svincolo Tuscolana	€ 20.000.000,00
		€ 191.536.795,26
CONTRIBUTO STRAORDINARIO	Funzioni Pubbliche proposte a carico dello sviluppatore	
	Infrastrutturazioni generali	Costi costruzione
	(*) tunnel viabilità tangenziale	€ 40.000.000,00
	(*) svincolo Autostrada A1	€ 15.000.000,00
	galleria metro	€ 30.266.753,00
	Servizi pubblici di livello urbano, Attrezzature collettive (sport, spettacolo, cultura, ricreative, congressuali)	
	Officine Marconi (valore imm.)	€ 15.263.144,00
	nuovo teatro 2.500 posti	€ 32.978.162,00
	Servizi (SUL pubblica)	
	A didattica e specializzazione (mq 5.500)	€ 13.290.738,00
	B formazione lavoro (mq 1.000)	€ 2.173.705,00
	C artigianato artistico e musicale (mq 3.500)	€ 8.538.065,00
	D didattica e specializzazione (mq 6.000)	€ 14.110.518,00
	€ 171.621.085,00	
TOTALI GENERALI in c.t.		€ 364.000.000,00

QUADRO ECONOMICO – RIEPILOGO

TOTALE RISORSE DISPONIBILI (oneri urbanizzazione, contributi, SUL premiale)	€ 328.000.000,00
TOTALE INFRASTRUTTURE E FUNZIONI	€ 364.000.000,00
SALDO ATTIVO PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	€ 36.000.000,00
ABITAZIONI COLLETTIVE - ALLOGGI SOCIALI - STANDARDS AGGIUNTIVI (mq 15.000)	€ 21.898.620,00