



ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
U.O. CITTA' PERIFERICA

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. 18.3 - "PODERE ZARA - VIA FRACONALTO"

MUN.
XIII

PROPONENTE

CONSORZIO PERIFERIE ROMANE

Consorzio per il Recupero Urbanistico e la Qualificazione della Periferia Romana
ASSOCIAZIONE CONSORTILE DI RECUPERO URBANO
"S. LUIGI"

PROGETTAZIONE

Ing. Nicola Di Gregorio
Arch. Silvia Milano



*Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direttore
Arch. Gianni Gianfrancesco*

*Direzione Trasformazione Urbana:
Direttore Arch. Paolo Ferraro*

PO Arch. Paolo Ceccarelli

*Funzionario
Arch. Rita Napolitano*

*Istruttori
Geom. Isabella Castellano
Geom. Fabio De Minicis*



Tavola n.
9

RELAZIONE TECNICA

scala 1:10.000

Data: 20 febbraio 2025

Aggiornamenti:

Nome del File:-

RELAZIONE TECNICA GENERALE

1. GENERALITA'

Il **Consorzio S. Luigi**, avente la superficie di circa 12,5650 ha, è localizzato all'interno di una vasta area di 86 ha, urbanisticamente compromessa, sovrastante il Raccordo Anulare, a circa 2 km dall'incrocio di questo con la via Boccea e confina con altri Consorzi edificati abusivamente (Verde Colle, via Castino).

Per le zone confinanti è stata presentata una proposta di riqualificazione urbana prevista dall'art. 11 della Legge 493/93, mentre il **Consorzio S. Luigi** è inserito nel **Nucleo 18.3 PODERE ZARA - VIA FRACONALTO** dei Piani di Recupero Urbanistico dei Nuclei di Edilizia ex Abusiva.

Il Consorzio, insieme ai **Consorzi Belvedere** e **Montesanto**, ha presentato, in ottemperanza a quanto previsto dalla Delibera del C.C. 107/95, progetto per la realizzazione di parte delle Opere di Urbanizzazione Primaria a Scomputo degli Oneri Concessori dovuti dai richiedenti le Concessioni Edilizie in Sanatoria.

Le Opere di Urbanizzazione Primaria realizzate sono: la rete di fognatura e la rete di illuminazione pubblica.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

La zona è sorta spontaneamente da diversi anni con sviluppo edificatorio esteso a più del 50% dei lotti del Consorzio e come destinazione di P.R.G., è inserita nella Città da Ristrutturare, Nuclei di Edilizia ex abusiva da recuperare (Art. 55).

3. REALIZZAZIONI

Il Consorzio in esame è edificato su lotti di terreno di varie dimensioni e gli edifici realizzati hanno carattere decisamente residenziale, a due o tre piani fuori terra con volumetrie a volte anche maggiori di 1000 mc..

La tipologia dominante è quella della villetta singola o a schiera, il grado di finitura è buono sia per quanto riguarda i fabbricati che per le sistemazioni esterne e le recinzioni su strada.

4. VINCOLI

Dal punto di vista archeologico l'area non presenta aspetti di particolare interesse.

5. PESI INSEDIATIVI ESISTENTI

Il **Consorzio S. Luigi** ha una superficie di 125.650 mq, di cui 47.810 mq risultano liberi da edificazione condonata o condonabile, 13.905 mq sono lotti di terreno parzialmente edificati con una potenzialità edificatoria aggiuntiva, mentre 63.935 mq, comprensivi delle sedi stradali di competenza, risultano occupati per la quasi totalità da fabbricati residenziali.

La S.U.L. esistente, abitativa e non abitativa, allo stato attuale è di 17.704 mq (con un indice fondiario medio 0,277 mq/mq). Per il calcolo del diritto edificatorio dei lotti liberi e parzialmente edificati, in applicazione di quanto previsto dagli artt. 8 e 9 delle Linee Guida della D.D. 122/09, è stato scelto di applicare l'indice di fabbricabilità territoriale, determinato con interpolazione lineare, tra i valori di 0,50 mc/mq (pari a 0,156 mq/mq) per lotti aventi la superficie territoriale di 1.000 mq e 0,30 mc/mq (pari a 0,094 mq/mq) per lotti di terreno della superficie territoriale di 10.000 mq. L'applicazione di tali indici determina una S.U.L. aggiuntiva "da diritto edificatorio", abitativa e non abitativa, di 8.438 mq.

La S.U.L. abitativa complessiva sarà quindi pari a 25.298 mq. Attribuendo ad ogni abitante la dotazione di 37,5 mq di S.U.L., gli abitanti insediati ed insediabili risultano essere 673. Nella previsione che tutte le aree destinate dal Piano per standard, servizi pubblici e comparti pubblici, dovessero essere effettivamente oggetto di cessione entro i termini di cui all'art. 10 delle Linee Guide del C.C. 122/2009 e, precisamente, entro 12 mesi per le strade pubbliche di lotti edificati e di 24 mesi per i lotti parzialmente edificati o liberi, i diritti edificatori "ipotetici" aggiuntivi sorgenti sarebbero di 2.038 mq, per un totale di diritti edificatori, complessivi comprensivi di quanto riportato nella tabella di sintesi pari a 27.336 mq corrispondenti a numero di abitanti totali pari a 727.

Attribuendo il minimo di 22 mq/ab presunti per gli standard abitativi, il minimo delle aree per standard da reperire è pari 15.994 mq, inferiore a quanto già previsto dal piano esecutivo di progetto.

La superficie per gli standard abitativi e non abitativi è stata reperita all'interno del Consorzio senza quindi dover modificare il perimetro del Piano stesso; gli unici allargamenti del perimetro sono rappresentati dall'adeguamento del perimetro alla viabilità già esistente di via Osasco e dall'allargamento di via Monte del Marmo, nel tratto di strada confinante con il Toponimo.

Si precisa che gli indici di fabbricabilità utilizzati per la realizzazione del Piano sono calcolati secondo l'art. 8 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.

6. PREVISIONI DI MASSIMA DELLE SPESE

Al fine del superamento dell'ipotetico mancato raggiungimento del pareggio di Bilancio, evidenziato nella Deliberazione di adozione di Assemblea Capitolina n. 55 del 6 dicembre 2012 (pari a €.-613.322), successivamente adeguato alle variazioni del P.E. conseguenti allo stralcio dal Piano Esecutivo adottato di aree ricadenti in altro strumento urbanistico (pari a €.-529.799), da ulteriori analisi del P.E. stesso e da valutazioni pertinenti a tale argomento riguardanti altri P.E. già da tempo definitivamente approvati, si ritiene di poter ipotizzare la previsione di ulteriori Risorse, pertanto maggiori entrate relative agli Oneri Ordinari e Straordinari, derivanti dalle Sul (volumetrie) aggiuntive incentivanti all'accelerazione della cessione compensativa di aree pubbliche, di cui all'art. 10 delle Linee Guida (Del.A.C.122/2009) e all'art. 11 delle N.T.A. del P.E., nonché delle minori spese per le mancate procedure espropriative(*) riguardanti tali porzioni di aree previste pubbliche, per le quali i proprietari usufruiranno di incentivi scaturiti dalle cessioni anticipate delle aree previste pubbliche. Tali ipotesi sono rafforzate dal fatto che il diritto edificatorio di tutti i lotti, scaturito indipendentemente dalla destinazione attribuita è subordinato alla cessione della parte del lotto destinata ad area pubblica (artt. 8 delle N.T.A.). Pertanto i proprietari dei lotti proponenti, essendo i soggetti aderenti alla presentazione del P.E. indubbiamente vorranno usufruire dei suddescritti incentivi. Si ritiene di poter considerare tale ipotesi anche per i

proprietari dei lotti liberi di soggetti non proponenti, i quali avranno tutto l'interesse ad edificare, nonché, anch'essi, di usufruire incentivi.

Nello specifico, quanto su descritto, desunto dall'elaborato Tav. 10 – Relazione di previsione di massima delle spese, di seguito viene precisato e quantificato:

- **Ulteriori Risorse:** Proventi scaturiti dalle eventuali SUL abitative aggiuntive pari a mq 2.038 (volumetria mc 6.522 circa), che incentivano le cessioni anticipate delle aree pubbliche corrispondenti a **+€.597.246** circa:

- somma degli Oneri di urbanizzazione primaria (Valore unitario indicato nella Tav.10: €/mc. 32,25) e degli Oneri di urbanizzazione secondaria (Valore unitario indicato nella Tav.10: €/mc. 26,83) relativi ai permessi di costruire da rilasciare per volumetrie abitative:

$$\text{€/mc. } 59,08 \times \text{mc. } 6.522 = \text{+€.385.320 circa;}$$

- contributo straordinario relativo ai permessi di costruire da rilasciare relativo alla suddescritta SUL (mq 2.038 corrispondenti a mc 6.522 circa), ipotizzando la percentuale minima pari al 55% degli Oneri Ordinari (previsto il 55% o 60% nell'art. 12bis delle NTA del P.E.) ipotizzando l'Indice fondiario del lotto pari a mc/mq. 0,80 (indice fondiario medio previsto nell'art. 12bis delle NTA del P.E.):

$$\text{€.385.320} \times 55\% = \text{+€.211.926 circa;}$$

- **Mancato Esproprio:** le suddescritte cessioni compensative comporteranno delle mancate procedure espropriative(*) delle aree destinate alla realizzazione delle OO.UU.PP. di aree pubbliche per le quali si usufruirà della cessione compensativa, prevedendo presumibilmente gli espropri per le sole aree pubbliche dei soggetti non proponenti, proprietari di lotti edificati e parzialmente edificati, corrispondente al 70% circa del totale espropri delle OO.UU.PP. e SS. (dati estrapolati dall'elaborato Tav.2):

$$\text{il 70\% circa Aree Pubbliche di lotti liberi, non proponenti (mq.5.865x70\%) = 4.106} \times \text{€/mq } 80,00 = \text{-€.328.440 circa}$$

Pertanto, Considerata la differenza tra il totale delle risorse ($2.900.261 + 597.246 =$ **€.3.497.507** circa) ed il totale dei costi relativi alle sole Opere di Urbanizzazione Primaria comprensive dell'incidenza dei relativi costi di esproprio ($3.430.060 - 328.440 =$ **€.3.101.620** circa), si avrà presumibilmente un saldo (positivo) di **+€.395.887** circa

7. VERIFICA DELL'IMPONIBILE CATASTALE

In riferimento a quanto richiesto dalla D.D. 122/09 circa la verifica dell'imponibile catastale i valori con cui effettuare tale verifica sono:

Redditi Domenicali complessivi proponenti e non proponenti	1.225,76
Redditi Domenicali complessivi proponenti	967,60
% Proponenti	$967,60/1.225,76 =$ 78,93 % > 75 %