



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.

XVIII

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

Arch. Alessandro Moccia

Direttore Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Ing. Errico Stravato

Coordinamento Tecnico - Amministrativo:

Direttore U.O. Città Periferica Ing. Tonino Egiddi

Arch. Michela Poggipollini

Arch. Maurizio Santilli

Funz. Geom. Marco Fattori

Funz. Geom. Cosma Damiano Vecchio

Funz. Geom. Mauro Zanini

Funz. Serv. Tec. Sist. Graf. Emanuela Morsetto

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Bruno De Lorenzo

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Anna Panaiotti

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Rossella Sbarigia

Istrut. Tec. Sist. Graf. Fabio De Minicis

Istrut. Tec. Sist. Graf. Irene Torniai

Geom. Isabella Castellano

Geom. Mauro Ciotti

Geom. Rufina Cruciani

Geom. Rita Napolitano

Geom. Antonio Nardone

Geom. Maria Cristina Ria

Funz. Dir. Amm.: Paolo Di Mario, Eugenia Girolami; Funz. Amm. Floriana D'Urso, Anna Medaglia; Istr. Amm. Monja Cesari, Simonetta Gambadori;

Oper. Serv. Supp. Cust. Daniela Astrologo

Supporto Tecnico - Amministrativo R.p.R. S.p.A.:

Arch. Cristina Campanelli; Geom. Massimo Antonelli; Tec. Aerof. Alessandro Cugola; Istrut. Ammin.: Maurizio Barelli, Fabrizio Pirazzoli

Tavola n.

9

RELAZIONE TECNICA

scala 1:10.000

Data: 20 giugno 2012

Aggiornamenti:-

Nome del File: -

RELAZIONE TECNICA GENERALE

1. GENERALITA'

Il **Consorzio S. Luigi**, avente la superficie di circa 12,7145 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 127.145 mq, di cui 48.438 mq risultano liberi da edificazione condonata o condonabile, 14.484 mq sono lotti di terreno parzialmente edificati con una potenzialità edificatoria aggiuntiva, mentre 64.223 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 18.896 mq (con un indice fondiario medio 0,339 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, abitativa e non abitativa, di 8.701 mq.

La S.U.L. abitativa complessiva sarà quindi pari a 25.535 mq. Attribuendo ad ogni abitante la dotazione di 37,5 mq di S.U.L., gli abitanti insediati ed insediabili risultano essere 680. Nella previsione che tutte le aree destinate del 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 aggiuntivi sorgenti sarebbero di 2.121 mq, per un totale di diritti edificatori, complessivi comprensivi di quanto riportato nella tabella di sintesi pari a 27.656 mq corrispondenti a numero di abitanti totali pari a 737.

Attribuendo il minimo di 22 mq/ab presunti per gli standard abitativi, il minimo delle aree per standard da reperire è pari 16.214 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. Inoltre, in riferimento alla richiesta copertura dei costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria, come dal dispositivo della delibera 122/2009, si rileva dalla Tav. 10 "*Relazione di previsione di massima delle spese*", che i costi relativi alla realizzazione di tali opere pari ad Euro 3.992.954,00, corrispondono ricavi per oneri ordinari e straordinari pari ad Euro 3.048.398,00.

Di conseguenza il Piano Finanziario risulta passivo per Euro 944.556,00 al lordo dei ribassi d'asta.

6. 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	1.241,57
Redditi Domenicali complessivi proponenti	978,25

% Proponenti $978,25/1.241,57 = 78,79 \% > 75 \%$