

**RELAZIONE DI CALCOLO STANDARD URBANISTICA**

**CON PER LA RIGENERAZIONE URBANA L.R. 07/2017**

**ed EXTRA STANDARD SUL VIRTUALE S.U.V. / SUL REALE**

**Ing. Simone De Rosa**

L'intervento consiste nella demolizione ai sensi dell'art. 6 commi 1 e 2 della L.R. 7/2017 di un edificio a destinazione d'uso turistico ricettivo, con ampliamento del 20% della consistenza edilizia di cui all'art. 8 della L.R. 7/2017 e ricostruzione di un edificio a destinazione "servizi alle persone" come indicato dall'art. 6 delle NTA del PRG vigente e in conformità all'art. 52 comma 7 con CU/m. L'edificio oggetto di intervento ricade su un lotto di terreno sito in Roma, ricadente nel Sistema Insediativo del PRG vigente, "Città da ristrutturare – Tessuti prevalentemente residenziali" del PRG vigente approvato con D.C.C. n.18 del 12.02.2008, all'interno del PRINT "Primavalle-Torrevicchia" già F1 del precedente PRG.

L'immobile e l'area di intervento non sono interessati da limitazioni dell'attività edificatoria in quanto non vincolato ai sensi del D.lvo. 42/2004 in quanto trattasi di aree urbanizzate del PTPR, né risulta individuato nella cartografia P.A.I. di cui ai decreti segretariali 32/2015 e 58/2016.

La legittimità dell'edificio è dichiarata dal Progettista dai seguenti titoli edilizi:

Dalla perizia tecnica asseverata trasmessa dal Progettista, la consistenza edilizia risulta determinata ai sensi dell'art. 8 della L.R. 7/2017 in relazione ai sopra elencati titoli edilizi:

L'edificio legittimato dalle licenze originarie il parametro posto a base del titolo è il volume esistente (il volume del piano seminterrato è stato computato nel progetto originario), mentre per le parti legittimate da condono edilizio è la superficie netta, trasformata in SUL.

Il progettista ha dichiarato nella Perizia tecnica asseverata sulla legittimità della preesistenza che il piano interrato è destinato interamente a struttura turistica ricettiva ed è legittimato in parte da licenza edilizia n. 504 bis del 23.04.1976 ed in parte da concessione edilizia in sanatoria n°390467 del 28.01.2019. Alcune aree dello stesso sono destinate a locali tecnici che ad ogni buon fine non vengono conteggiati nella determinazione della consistenza.

- Negli elaborati grafici Tav. 3 sono evidenziate con retini blu le parti dell'edificio realizzate con titoli edilizi volumetrici mentre in magenta (fucsia) le parti legittimate da rilascio di concessioni edilizie in sanatoria.

Calcolo delle SUL reali e Volumi reali esistenti

- Il piano terra è destinato interamente a struttura turistica ricettiva ed è legittimato dalla licenza edilizia n. 504 bis del 23.04.1976  $SUL = mq\ 485.07$ ;  $H\ lorda = 4.40\ VFT = 485.07 \times 4.40 = 2134.30\ mc$
- Il piano primo è destinato interamente a struttura turistica ricettiva ed è legittimato dalla licenza edilizia n. 504 bis del 23.04.1976,  $SUL = mq\ 388.16$ ,  $H\ lorda = 3.40\ VFT = 388.16 \times 3.40 = 1319.74\ mc$

- Il piano secondo è destinato interamente a struttura turistica ricettiva ed è legittimato dalla licenza edilizia n. 504 bis del 23.04.1976, SUL = mq 388.16, H lorda = 3.50 VFT =  $388.16 \times 3.50 = 1358.56$  mc
- Il piano terzo è destinato interamente a struttura turistica ricettiva ed è legittimato dalla licenza edilizia n. 504 bis del 23.04.1976, SUL = mq 388.16, H lorda = 3.50 VFT =  $388.16 \times 3.50 = 1358.56$  mc
- Il piano quarto è destinato interamente a struttura turistica ricettiva ed è legittimato dalla licenza edilizia n. 504 bis del 23.04.1976, SUL = mq 282.35, H lorda = 3.50 VFT =  $282.35 \times 3.50 = 989.97$  mc
- Il piano quinto è destinato interamente dalla concessione edilizia in sanatoria n°390236 del 28.01.2019 per una SUL = mq 60.87 mq
- Il piano interrato è destinato interamente a struttura turistica ricettiva ed è legittimato in parte da licenza edilizia n. 504 bis del 23.04.1976 SUL = mq 435.63 H lorda = 4.10 VFT =  $435.63 \times 4.10 = 1786.08$  ed in parte da concessione edilizia in sanatoria n°390467 del 28.01.2019, SUL = mq 324.68.

Totale SUL reali esistenti (licenze e condoni) = PT + P1 + P2 + P3 + P4 + P5 + S1 =  $485.07 + 388.16 + 388.16 + 388.16 + 282.35 + 69.22 + 701.81 = \underline{\underline{2702.93 \text{ mq}}}$

Totale Volumi di cui alle sopra elencate licenze edilizie. = PT + P1 + P2 + P3 + P4 + S1 =  $2134.31 + 1319.75 + 1358.56 + 1358.56 + 988.22 + 1786.08 = 8945.48$  MC

- Al piano interrato vi sono alcuni locali tecnici per un totale di mq 58.50 mq che non vengono recuperati altrove.

Dati metrici esistenti:

- SUL reali Da licenze edilizie:  $485.07 + 3 \times (388.16) + 282.35 + 435.63 = 2367.53$  mq

Totale Volumetria esistente F.T = 7159,40 mc

Totale Volumetria realizzata E.T = 1786.08 mc

Totale Volumetria utile realizzata =  $7159,40 \text{ mc} + 1786.08 = 8945.48$  MC

Pertanto la SUV =  $8945.48/3.20 = 2795.46$  mq

- Da concessioni edilizie in sanatoria (le cui superfici sono evidenziate con retini colorati):

SUL = 324.68 (piano interrato) + 69.22 (ampliamento piano 5) = 393.90 mq.

Totale Volumetria da condono edilizio =  $324.68 \times 4.10 + 69.22 \times 3.50 = 1331.19 + 242.27 = 1573.46$  mc

Calcolo Consistenza edilizia Ante Operam:

Si sommano le Superficie reali condonate con le Superficie virtuali derivanti dal rapporto di conversione V/3.20:

SUV =  $8945.48/3.20 = 2795.46$  mq

SUL condono = 393.90

Totale SUL virtuale e reale da condono =  $2795.46 + 393.90 = \underline{3189.36}$  mq

Calcolo dell'ampliamento del 20%

Ampliamento max realizzabile =  $3189.36 \times 0.20 = 637.87$  mq

**Ampliamento di progetto = 356.88 mq** < 637.87 mq

SUL max realizzabile =  $3189.36 + 637.87 = 3827.23$  mq

SUL di progetto = S1 + P1 + P2 + P3 + P4 =  $663.11 + 618.60 + 628.89 + 628.89 + 628.89 + 377.86 = 3546.24$  mq < 3827.23 mq

Volume totale da progetto (post Operam) = S1 + P1 + P2 + P3 + P4 =  $663.11 \times 4.50 + 618.60 \times 4.60 + 628.89 \times 4.00 + 628.89 \times 4.00 + 628.89 \times 4.00 + 377.86 \times 3.50 = 14698.75$  MC di cui:

V.F.T. di progetto = 11714.76 mc

V.E.T. di progetto = 2983.99 mc

Verifica delle superfici accessorie ai sensi dell'art. 4 c. 1 delle NTA del vigente PRG:

SUL di progetto = 3546.24 mq

Superfici non residenziale max realizzabile ai sensi dell'art. 4 comma 1 lett. a, b, f., delle NTA (20% SUL) = 709.25 mq > 303.18 mq

Piano interrato	93.18 mq
Piano terra	46.28 mq
Piano primo	46.28 mq
Piano secondo	46.28 mq
Piano terzo	46.28 mq
Piano quarto	24.88 mq
Totale	303.18 mq

Parcheggi privati (P1) =  $1 \text{mq}/10 \text{mc}$  cubatura da realizzare =  $14698.75/10 = 1469.87$  mq

Determinazione standard da reperire:

Superficie di ampliamento ai sensi della L.R. 7/2017 = 356.88 mq

**Superficie extra standard = SUL virtuale – SUL reale =  $3189.36 \text{ mq} - 2707.94 \text{ mq} = 481.42$**

Totale Superficie standard da monetizzare = all'aumento della capacità insediativa per effetto dell'ampliamento e delle superfici extra standard  $356.88 + 481.42 = \underline{838.30}$  mq

Calcolo Capacità insediativa:  $838.30/25 = 33.53$  persone

Superficie standard da monetizzare =  $33.53 \times 18 = 603.58$  mq

$$TUM = V_{omi} \times k \times 0.2 \times 0.75$$

Valore omi= 3.125,00 Euro/mq per la destinazione commerciale assimilabile a servizi.

$$\text{Calcolo monetizzazione} = TUM \times \text{Sup ST} = Z \times 603.58 = 125.20 \times 603,58 = 75.568,22 \text{ Euro}$$

Parcheggi privati reperiti (P1) = 1470,00 mq < 1469.87 mq richiesti dall'art. 41 sexies della l. 1150/42, verrà prodotto elaborato integrativo per la realizzazione di parcheggi privati interrati posti al di sotto del parcheggio rappresentato.

Volumetria esistente ai fini del calcolo degli standard urbanistici:

$$\text{Volumetria utile realizzata} + \text{Volumetria da condono} = 8945.48 + 1573.46 = 10518.94 \text{ mc}$$

Determinazione Standard Urbanistici:

$$(V_{FT} + V_{ET}) \text{ di progetto} = 14698.75 \text{ mc}$$

$$V_{esistente ET + FT} = 10518.94 \text{ mc} = V_{dr}$$

$$\text{Volume di ampliamento} = (V_{FT} + V_{ET}) \text{ di progetto} - V_{esistente ET + FT} = 4179.82 \text{ mc} = V_{Ne}$$

$$V_{dr} = 10518.94 \text{ mc}$$

$$V_{Ne} = 4179.82$$

$$\text{Tab DAC 1/2017 per il calcolo di UP} = 87.39 \text{ mc}$$

$$K_{c Dr} = 0.5$$

$$K_{c Ne} = 0.8$$

Per la parte in demolizione

$$OUP_{Dr} = V \times UP \times 0.9 \times 0.5 = 10518.94 \times 87.39 \times 0.9 \times 0.50 = 413.662,57 \text{ Euro}$$

Per la parte in ampliamento

$$OUP_{Ne} = V \times UP \times 0.9 \times 0.8 = 4179.82 \times 87.39 \times 0.9 \times 0.80 = 262.997,62 \text{ Euro}$$

$$\text{OUP Tot} = 413.662,57 + 262.997,62 = 676.660,19$$

Contributo Costo di Costruzione ai sensi dell'art 10 DCC 2966 del 30.05.1978:

$$8\% \text{ del Computo metrico presentato al prot. QI/2019/182880 del 28/11/2019} = 8\% \text{ di } 1.749.583,99 = 139.966,72 \text{ Euro}$$

$$\text{Importo di Monetizzazione standard urbanistici} = 75.568,22 \text{ Euro}$$