COMUNE DI VITERBO

7° Settore – Urbanistica
Sportello Unico per l'Edilizia – Edilizia Residenziale Pubblica

Pratica n.
011/17

RAPPORTO
"PIANO CASA"

PARERE DEL SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L' EDILIZIA

Progetto per: Demolizione di fabbricati esistenti e ricostruzione di 6 edifici destinati ad abitazione, ai sensi degli artt. 4 e 5 L.R. 21/2009 e s.m.i.

Ubicazione: località Barco

Nome del proprietario: Azienda Agricola Barco s.s. di Savini Teresa

Nome del Progettista: arch. Aurelio Meloni – arch. Fabio Fiorucci – geom. Massimo Scapigliati

Zonizzazione prevista dal P.R.G.: parte Rispetto Stradale di P.R.G- - parte E/3 (ex F6 ex comprensorio C13) – parte Inedificabilità Assoluta per motivi naturalistici e paesaggistici

Zona P.T.P.: ambito 1

Tutela e/o Vincoli:

Ulteriori eventuali note e/o dettagli:

LA PRATICA DEVE ESSERE ESAMINATA DALLA CONFERENZA DI SERVIZI

011/2017

PARERE DEL SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

In data 02/03/2017 (prot. n. 0015629 del 03/03/2017) sono pervenuti nuovi elaborati progettuali e nuove dichiarazioni rese dalla proprietà, inerenti un intervento edilizio di demolizione di alcuni edifici esistenti e la successiva ricostruzione di n. 6 fabbricati ad uso residenziale, con cambio di destinazione d'uso di alcuni manufatti considerati pertinenze, ai sensi della L.R. 21/2009 e s.m.i..
Dalle dichiarazioni dei progettisti si rileva che l'intervento consiste nella demolizione di un edificio principale della superficie lorda di mq 524,80 e di tre edifici "pertinenziali" più piccoli della superficie lorda complessiva di mq 115,44.
I progettisti asseriscono, altresì che il fabbricato esistente è stato realizzato antecedentemente al 1967 e che la destinazione d'uso degli edifici esistenti è residenziale per una quota maggiore del 50% della superficie complessiva, e con tale presupposto inquadrano l'intervento tra quelli ammessi dall'art. 4 comma 1 lettera a) della L.R. 21/2009, che consente "*....interventi di sostituzione edilizia con demolizione....e ricostruzione, con ampliamento fino al 35% della superficie utile esistente o del volume*".
Riportano, inoltre, le previsioni dell'art. 5 della citata legge regionale, riguardante il recupero a fini residenziali dei volumi accessori e/o pertinenziali delle unità immobiliari ad altri usi destinati. La tipologia edilizia proposta per i 6 fabbricati consta di un piano terra a destinazione residenziale, un piano seminterrato destinato a garage ai sensi della L. 122/89, ed una "torretta" nella quale è stato ricavato un volume destinato ad ospitate gli impianti tecnologici.
Nel piano terra si rilevano inoltre due pergolati oltre che 2 tettoie che i progettisti ritengono ricomprese, insieme ai locali tecnici sottotetto, nelle pertinenze che la legge (art. 4 L.R. 21/09 e relativa circolare esplicativa punto 6,4 – art. 3 comma 2) consente nel limite del 20% (30,72 mq). (12 mq tettoia+20 mq loc. tecnici =32 mq).

Gli standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68, previsti dalla L.R. 21/2009, di mq 700, soddisfano quelli minimi necessari secondo il richiamato DM (2949,3:80x18=663,59 mq).

Nell'area di proprietà oggetto della richiesta è prevista una viabilità interna con accesso dalla via pubblica. L'intera area sarà totalmente recintata con messa a dimora una siepe lungo tutto il perimetro. L'intervento prevede, inoltre, la piantumazione di essenze arboree in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 4 della L.R. 21/2009.

Di seguito vengono riportate le volumetrie esistenti e quelle di progetto.

Edificio	Destinazione d'uso	Volumi esistenti	Incremento art. 4	VOLUME CONSENTITO
Edificio 1	Unità collabente	Mc 210,74		
Edificio 2	C/2 magazzino	Mc 54,72		
Edificio 3	Unità Collabente	Mc 1935,29		
Edificio 4	C/2 Magazzino	Mc 85,25		
	VOLUME TOTALE	**Mc 2286**	**35%**	**Mc 3086,10**
			VOLUME PREVISTO DI PROGETTO *cubatura portici soprastanti l'ingresso	**Mc 2949,30+115,20* =3064,50** (Minore di mc 3086,10 consentiti)

A parere dello scrivente, la superficie coperta della tettoia deve essere computata nel calcolo della cubatura con la conseguenza che l'intervento proposto eccede la volumetria consentita e quindi si pone in contrasto con l'art. 4 della L.R. 21/2009.

Comunque, in ragione del fatto che la superficie dell'intervento eccede i 500 mq, gli aspetti sopra evidenziati (in particolare l'applicazione contemporanea degli articoli 4 e 5 ed il computo delle tettoie nei volumi/superfici consentiti) debbano essere chiariti con i competenti funzionari della regione, in sede di Conferenza di Servizi.
In tale sede si ritiene inoltre utile approfondire la problematica relativa al frazionamento della cubatura realizzabile in 6 unità immobiliari.

Viterbo lì, 22/03/2017

Il Tecnico
geom. Claudio Capitoni

IL DIRIGENTE

CONSIDERATO che, stando al progetto, la tettoia risulta completamente aperta su tre lati, la superficie coperta della stessa NON deve essere computata nel calcolo della cubatura.
27/04/2017

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÁ
(Art. 47 Dpr 445/2000)

Io sottoscritta Teresa Savini nata il 9 novembre 1942 residente nel Comune di Viterbo strada Pila, n.36, nella qualità di legale rappresentante della Azienda Agricola Barco ss, con sede in Viterbo, piazza L. Concetti, 10,

consapevole delle responsabilità e delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del Dpr 445/2000 per false attestazioni e dichiarazioni mendaci e sotto la mia personale responsabilità

DICHIARO

Quale proprietario degli immobili siti nel Comune di Viterbo, in loc. Barco, distinti in Catasto al F. n. 197, pp. 1412, 1413, 1414 e 1418, per i quali è stato richiesto un intervento edilizio ai sensi dell'art. 4, c.1, lett.a della L.R. n. 21/09,

che gli stessi sono stati costruiti in epoca antecedente il 1967.

0015629

Letto, confermato e sottoscritto.

Viterbo lì 16.01.2017

IL DICHIARANTE
(firma per esteso e leggibile)

Regione Lazio	Al Comune di VITERBO **RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE** (art. 20[1], d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – artt. 7[2], d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160)	

☐ Sportello Unico Attività Produttive	*Indirizzo* Via Igino Garbini, 84/b	*PEC / Posta elettronica* suaep@pec.comuneviterbo.it
☑ Sportello Unico Edilizia	*Indirizzo* Via Igino Garbini, 84/b	*PEC / Posta elettronica* suaep@pec.comuneviterbo.it

☑ Permesso di Costruire ☐ Permesso di Costruire in Sanatoria (art. 22[3] LR 15/2008) ☐ Permesso di Costruire in Deroga	Pratica edilizia Del Protocollo 0015628

DATI DEL TITOLARE ***(in caso di più titolari, la sezione è ripetibile nell'allegato "SOGGETTI COINVOLTI")***

Cognome e Nome	SAVINI TERESA				
codice fiscale	S V N T R S 4 2 S 4 9 H 5 0 1 K				
nato a	Roma	prov.	R M	stato	Italia
nato il	0 9 1 1 1 9 4 2				
residente in	Viterbo	prov.	V T	stato	Italia
indirizzo	Piazza Concetti	n.	10	C.A.P.	0 1 1 0 0
PEC / posta elettronica					
Telefono fisso / cellulare					

DATI DELLA DITTA O SOCIETA' ***(eventuale)***

in qualità di	amministratore unico
della ditta / società	Azienda agricola Barco società semplice di Savini Teresa
codice fiscale /	0 0 2 9 4 4 5 0 5 6 4
p. IVA	00294450564

Le sezioni e le informazioni che possono variare sulla base della diversa legislazione regionale sono contrassegnate con un asterisco (*).

Iscritta alla C.C.I.A.A. di	Viterbo	prov.	V T	n.	V T 6 1 8 5 3
con sede in	Viterbo	prov.	V T	indirizzo	Piazza Concetti n. 10
PEC / posta elettronica				C.A.P.	
Telefono fisso / cellulare	0761220792				

CHIEDE

a) Qualificazione dell'intervento (*)

Il rilascio del permesso di costruire per la seguente tipologia di intervento:

a.1 ☑ **interventi di cui all'articolo 10**[4] del d.P.R. n. 380/2001:

a.1.1 ☑ Nuova Costruzione
a.1.2 ☐ Ristrutturazione Urbanistica
a.1.3 ☐ Ristrutturazione Edilizia

a.2 ☐ interventi assoggettati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività per i quali, ai sensi dell'art. 22[5], comma 7 del d.P.R. n. 380/2001 è facoltà dell'avente titolo richiedere il rilascio del permesso di costruire (specificare)

_____

a.3 ☐ **titolo unico**, ai sensi dell'articolo 7[6] del d.P.R. n. 160/2010

a.4 ☐ **intervento realizzato**, ai sensi dell'articolo 36[7], comma 1 del d.P.R. n. 380/2001, **e conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della richiesta**
(si allega ricevuta di pagamento dell'oblazione dovuta ai sensi dell'art. 22[8] co. 2 della LR 15/2008)

a.5 ☐ **intervento in deroga alle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti**, ai sensi dell'art. 14[9] del d.P.R. n. 380/2001. In particolare si chiede di derogare:

☐ alla densità edilizia (*specificare*) _____

☐ all'altezza (*specificare*) _____

☐ alla distanza tra i fabbricati (*specificare*) _____

a.6 ☐ **variazione essenziale e/o sostanziale al/alla** (art. 17[10] L.R. 15/2008)

a.6.1 ☐ **titolo unico** n. _____ **del** __/__/____
a.6.2 ☐ **permesso di costruire** n. _____ **del** __/__/____
a.6.3 ☐ **denuncia di inizio attività** n. _____ **del** __/__/____
(articolo 22[11], comma 3, d.P.R. n. 380/2001)

a.7 ☑ **Intervento in applicazione:**

a.7.1 ☑ in applicazione della L.R. 21/2009[12]
a.7.2 ☐ in applicazione della L.R. 13/2009[13]
a.7.3 ☐ in applicazione della L.R. 6/2008[14]

DICHIARAZIONI

Il titolare, consapevole delle pene stabilite per false attestazioni e mendaci dichiarazioni ai sensi dell'articolo 76[15] del d.P.R.28 dicembre 2000, n. 445 e degli artt. 483[16],495[17] e 496[18] del Codice Penale e che inoltre, qualora dal controllo effettuato emerga la non veridicità del contenuto della dichiarazione resa, decadrà dai benefici conseguenti al provvedimento conseguito sulla base della dichiarazione non veritiera ai sensi dell'art. 75[19] del d.P.R. n. 445/2000, sotto la propria responsabilità

DICHIARA

b) Titolarità dell'intervento

di avere titolo alla presentazione di questa pratica edilizia in quanto

proprietaria *(Ad es. proprietario, comproprietario, usufruttuario, ecc.)*

dell'immobile interessato dall'intervento e di

b.1 ☑ **avere titolarità esclusiva** all'esecuzione dell'intervento

b.2 ☐ **non avere titolarità esclusiva** all'esecuzione dell'intervento,ma di disporre comunque della dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori

c) Localizzazione dell'intervento

che l'intervento interessa l'immobile

sito in *(via, piazza, ecc.)* Loc. Barco - Viterbo n. snc

scala ____ piano ____ interno ____ C.A.P. |__|__|__|__|__|

(se presenti)

censito al catasto

☑ fabbricati

☐ terreni

foglio n. 197 map. ____ sub. ____ sez. ____ sez. urb. ____

avente destinazione d'uso residenziale

(Ad es. residenziale, industriale, commerciale, ecc.)

d) Opere su parti comuni o modifiche esterne

d.1 ☑ **non riguardano parti comuni**

d.2 ☐ **riguardano le parti comuni di un fabbricato condominiale**

d.3 ☐ riguardano parti comuni di un **fabbricato con più proprietà, non costituito in condominio**, e dichiara che l'intervento è stato approvato dai comproprietari delle parti comuni, come risulta da atto consegnato al progettista ovvero dalla sottoscrizione degli elaborati da parte di tutti i comproprietari corredata da copia di documento d'identità

d.4 ☐ riguardano parti dell'edificio di proprietà comune ma non necessitano di assenso perché, secondo l'art. 1102[20] c.c., apportano, a spese del titolare, le modificazioni necessarie per il miglior godimento delle parti comuni non alterandone la destinazione e senza impedire agli altri partecipanti di usufruirne secondo il loro diritto

e) Descrizione sintetica dell'intervento

che i lavori per i quali viene inoltrata la presente richiesta di permesso di costruire consistono in:

Demolizione e ricostruzione di edifici residenziali con aumento di volumetria ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. a) della L.R. Lazio n. 21/09.

f) Regolarità urbanistica e precedenti edilizi(*)

f.1 ☑ **che le opere riguardano un intervento di nuova costruzione su area libera**

f.2 ☑ **chelo stato attuale dell'immobile risulta:**

f.2.1 ☑ pienamente conformealla documentazione dello stato di fatto legittimato dal seguente titolo/pratica edilizia (o, in assenza, dal primo accatastamento)

f.2.2 ☐ in difformità rispetto al seguente titolo/pratica edilizia(o, in assenza, dal primo accatastamento),tali opere sono state realizzate in data|__|__|__|__|__|__|__|__|

f.2.(1-2).1 ☐ **titolo unico (SUAP)** n. _____ del |__|__|__|__|__|__|__|__|

f.2.(1-2).2 ☐ **permesso di costruire/ licenza edil./conc.edil.** n. _____ del |__|__|__|__|__|__|__|__|

f.2.(1-2).3 ☐ **autorizzazione edilizia** n. _____ del |__|__|__|__|__|__|__|__|

f.2.(1-2).4 ☐ **comunicazione edilizia** (art. 26[21] l. n. 47/1985) n. _____ del |__|__|__|__|__|__|__|__|

f.2.(1-2).5 ☐ **condono edilizio** n. _____ del |__|__|__|__|__|__|__|__|

f.2.(1-2).6 ☐ **denuncia di inizio attività** n. _____ del |__|__|__|__|__|__|__|__|

f.2.(1-2).7 ☐ **segnalazione certificata di inizio attività** n. _____ del |__|__|__|__|__|__|__|__|

f.2.(1-2).8 ☐ **comunicazione edilizia libera** n. _____ del |__|__|__|__|__|__|__|__|

f.2.(1-2).9 ☐ **altro** _____ n. _____ del |__|__|__|__|__|__|__|__|

f.2.(1-2).10 ☐ **primo accatastamento**

f.2.3 ☐ non sono stati reperiti titoli abilitativi essendo l'immobile di remota costruzione e non interessato successivamente da interventi edilizi per i quali era necessario di munirsi di titoli abilitativi
Costruzione anteriore al 1967

g) Calcolo del contributo di costruzione(*)

che l'intervento da realizzare

g.1 ☐ è a titolo gratuito, ai sensi della seguente normativa _____

g.2 ☑ è atitolo oneroso e pertanto

g.2.1.1 ☑ chiedeallo Sportello Unico di effettuare il calcolo del contributo di costruzione e a tal fine allega la documentazione tecnica necessaria alla sua determinazione

g.2.1.2 ☐ allega il prospetto di calcolo preventivo del contributo di costruzione a firma di tecnico abilitato

inoltre, relativamente al pagamento del contributo di costruzione

g.2.2.1 ☐ dichiara che il versamento del contributo di costruzione sarà effettuato al momento del ritiro del titolo abilitativo

g.2.2.2 ☑ chiede la rateizzazione del contributo di costruzione secondo le modalità stabilite dal Comune

infine, relativamente agli oneri di urbanizzazione

g.2.3.1 ☑ chiede di eseguire direttamente, a scomputo di quanto dovuto, le opere di urbanizzazione e a tal fine allega la proposta di progetto per la realizzazione delle stesse

h) Tecnici incaricati

di aver incaricato in qualità di progettista delle opere architettoniche, il tecnico indicato alla sezione 2 dell'allegato "SOGGETTI COINVOLTI" e dichiara inoltre

h.1 ☑ di aver incaricato, in qualità di progettista delle opere strutturali, di direttori dei lavori, e di altri tecnici, i soggetti indicati alla sezione 2 dell'allegato "SOGGETTI COINVOLTI"

h.2 ☐ che il progettista delle opere strutturali, il/i direttore/i dei lavori e gli altri tecnici incaricati saranno individuati prima dell'inizio dei lavori

i) Impresa esecutrice dei lavori

i.1 ☐ che i lavori saranno eseguiti/sono stati eseguiti dalla/e impresa/e indicata/e alla sezione 3 dell'allegato "SOGGETTI COINVOLTI"

i.2 ☑ che l'impresa esecutrice/imprese esecutrici dei lavori sarà/saranno individuata/e prima dell'inizio dei lavori

i.3 ☐ che, in quanto opere di modesta entità che non interessano le specifiche normative di settore, i lavori saranno eseguiti/sono stati eseguiti in prima persona, senza alcun affidamento a ditte esterne(*)

l) Rispetto degli obblighi in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro

che l'intervento

l.1 ☑ ricade nell'ambito di applicazione del d.lgs. n. 81/2008[22]

l.2 ☐ non ricade nell'ambito di applicazione del d.lgs. n. 81/2008[23]

m) Diritti di terzi

di essere consapevole che il permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi