



Comune
di
VITERBO

VARIANTE AL P.R.G.

(art. 5 comma 2 bis L.R. n.27 del 09/03/1990)

CESSIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI DERIVANTI DALLA COSTRUZIONE DEL COMPLESSO PARROCCHIALE DEI SANTI VALENTINO ED ILARIO

TAVOLA

6

Data
gennaio 2015

Scala
varie

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Ufficio Tecnico Diocesano



L'Ordinario Diocesano



1. Generalità

La presente proposta di Variante al PRG viene redatta ai sensi dell'art. 5 comma 2 bis della Legge Regionale 9 marzo 1990 n° 27 come modificato dall'art. 18 Legge Regionale 6 agosto 2012 n° 12. In particolare tale disposizione legislativa consente agli Enti Istituzionalmente preposti, e nel caso specifico alla Diocesi di Viterbo, la facoltà di ottenere, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, una volumetria pari a quella del complesso parrocchiale oggetto di nuova costruzione o di ampliamento.

Nella nostra Diocesi è in corso la realizzazione della nuova chiesa e la ristrutturazione dei locali di ministero pastorale della Parrocchia dei Santi Valentino ed Ilario in località Villanova, via Bonaventura Tecchi. Al fine di integrare le risorse finanziarie messe a disposizione dalla Conferenza Episcopale Italiana e dalla Diocesi di Viterbo si è ipotizzato di utilizzare la possibilità offerta dalla citata Legge Regionale. Tale opportunità è stata opportunamente evidenziata in sede di gara d'appalto per la costruzione della nuova chiesa, precisando che si richiedeva ai concorrenti l'individuazione di un'area, con destinazione a servizi nel vigente PRG, dove poter utilmente collocare i diritti edificatori in oggetto. Il valore derivante dalla cessione di tali diritti edificatori verrà utilizzato come pagamento all'impresa stessa per la costruzione della nuova chiesa.

2. Descrizione dell'intervento di costruzione del complesso parrocchiale

La zona cittadina interessata dall'intervento è la Parrocchia dei Santi Valentino ed Ilario sita in località Villanova, via Bonaventura Tecchi, dove si prevede la demolizione del vecchio manufatto già adibito a chiesa e la conseguente costruzione della nuova chiesa e la totale ristrutturazione dei locali di ministero pastorale.

La volumetria complessiva dell'intervento è di mc 18.706 e meglio risulta indicata nella tav.1 degli elaborati progettuali.

3. Individuazione area per nuova edificazione

La disposizione di legge prevede che possano essere realizzati o ceduti i diritti volumetrici con diverse destinazioni e con il limite del volume pari a quello del complesso parrocchiale e comunque per un massimo di mq 3.000 di Superficie Utile Lorda (SUL).

Nel bando di gara per l'appalto della costruzione della nuova chiesa era stato dato evidenza di ciò, precisando che parte del corrispettivo dell'appalto sarebbe stato pagato con il valore che l'impresa avrebbe riconosciuto per la cessione alla stessa dei diritti edificatori. L'impresa che si è aggiudicata la gara è stata l'impresa Saggini Massimo srl che ha proposto come area per la collocazione della nuova volumetria un terreno sito in Viterbo in via dei Monti Cimini. L'area è quella distinta in catasto al foglio 176 particelle n° 213-348-435-436-962-963-964-965-1897-1907 ed al foglio 197 particelle n° 369-677. tale zona è attualmente contraddistinta nel vigente Strumento Urbanistico del Comune di Viterbo come zona "F " PARCO PUBBLICO Sottozona " F6" ATTREZZATURE SPORTIVE(Art.17 delle N.T.A). il tutto come meglio risulta nella tav. 2 degli elaborati progettuali.

4. Zonizzazione nuova area

La superficie complessiva della nuova area d'intervento è di mq 8.253. Su di essa, in base alle disposizioni di cui al citato art. 5 LR 27/90, si potranno edificare un volume massimo di mc 15.958 fuori terra con un massimo di SUL di mq 3.000.

Si prevede quindi che sull'area in oggetto si individuino un lotto edificabile della superficie di mq 4.596. Utilizzando l'intera volumetria si ha un carico urbanistico di $mc\ 15.958 / 80 = 200$ abitanti a quali dovrà essere garantito un minimo di standard di 18 mq/abitante e quindi per un totale di $ab\ 200 \times 18 = mq\ 3.600$.

Nella proposta progettuale si prevede la individuazione delle seguenti aree per standard:

• parcheggi pubblici	mq	1.191
• viabilità pubblica	mq	351
• verde pubblico	mq	2.115
per un totale di	mq	3.657

Tutte le verifiche in oggetto meglio risultano nella tav. 3 e 4 degli elaborati progettuali.

Nella tav.5 degli elaborati progettuali è stata fatta una verifica generale della dotazione di aree a standard esistenti in quella che si considera possa essere l'area d'influenza circostante quella d'intervento. Dalla lettura della tavola si può verificare con semplice evidenza che la dotazione di standard è di molto superiore a quella prevista per legge.

5. Norme tecniche d'attuazione specifiche per l'area

1. L'area sarà destinata esclusivamente alla residenza, con tipologie edilizie in linea.
2. la volumetria massima realizzabile sul lotto sarà di mc 18.554 con un massimo di mq 3.000 di Superficie Utile Lorda
3. L'altezza massima consentita sarà compresa entro le inclinate previste dalla vigenti Norme del PRG.
4. Il distacco minimo dalle strade carrabili dovrà essere di ml. 5.00 ad eccezione del fronte strada di Via Monti Cimini che dovrà essere di ml. 8.00.
5. Nell'edificazione si dovrà rispettare l'ingombro massimo previsto nella tav.4 degli elaborati progettuali, ed anche per quanto attiene la zonizzazione, la viabilità, le aree a verde d'uso pubblico, le aree da cedere al Comune di Viterbo.
6. Le tipologie della volumetria saranno realizzabili tramite Permesso di Costruire;
7. Sul singolo lotto sarà consentito il transito carrabile e la realizzazione dei vialetti di accesso.
8. Nell'edificazione si dovranno usare per le finiture esterne materiali quali: mattone a faccia vista, intonaco o pietra di rivestimento. I tetti potranno essere realizzati sia con coperture piane che inclinate, in caso di copertura piana potranno essere previste tettoie fotovoltaiche. I muri di recinzione della proprietà, previsti lungo la viabilità saranno realizzati in c.a.; al di sopra di essi potrà essere posta in opera una recinzione in ferro. La delimitazione tra il lotto e le aree limitrofe potrà essere realizzata sia da siepi

con paletti in ferro e rete metallica plastificata che da muri con sovrastante ringhiera il ferro. La tipologia esecutiva delle murature di recinzione, delle sovrastrutture in ferro delle recinzioni, dei cancelli pedonali di accesso alle singole unità residenziali e degli alloggiamenti dei contatori, delle diverse utenze, sarà definita in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il tutto dovrà comunque essere unitario per l'intero intervento.

9. Per quanto non previsto nelle presenti norme si rimanda nell'ordine alle Leggi Nazionali, alle Leggi Regionali, alle N.T.A. del vigente Strumento Urbanistico di Viterbo, al Regolamento Edilizio del Comune di Viterbo.

6. Conclusione

Il presente progetto si inserisce nello spirito della L.R. 27/90, che è quello di favorire l'edificazione di nuovi complessi parrocchiali che, in particolare nelle zone periferiche delle città, costituiscono un insostituibile polo di aggregazione sociale, di incontro e di qualificazione umana e culturale.

i diritti edificatori derivanti dalla cessione della volumetria di cui al presente progetto verranno utilizzati integralmente per le opere di costruzione nella parrocchia dei Santi Valentino ed Ilario in Viterbo.

Viterbo, gennaio 2015

Elaborati grafici allegati:

- 1) Individuazione volume del complesso parrocchiale
- 2) individuazione planimetrica area nuova edificazione
- 3) zonizzazione nuova area
- 4) piano volumetrico e profili
- 5) analisi standard attuali su base PRG
- 6) relazione tecnica generale