

COMUNE DI VITERBO

ZONA G2 - Loc. Le Pietrare

Proprietà Ponte dell'Elce

PERMESSO DI COSTRUIRE

ai sensi art. 3 ter, comma 3, L.R. 11.08.2009 n° 21 e s.m.

Intervento finalizzato al reperimento di alloggi a canone calmierato attraverso
il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale

DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA



Oggetto : **Relazione tecnica generale**

ALL.1

Data :
Febbraio 2018

Scala:

IL PROPRIETARIO :
Soc. Immobiliare Ponte dell'Elce s.r.l.

PROGETTISTA :

IL DIRETTORE DEI LAVORI :

COLLABORATORE :
Arch. Lorusso Roberta

RELAZIONE

Il progetto riguarda l'applicazione dell'articolo 3 ter della L.R. dell'11/8/2009 n° 21 e s.m. (interventi finalizzati al reperimento di alloggi a canone calmierato attraverso il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale). In particolare fa riferimento al punto n° 3 che così testualmente recita *"...nelle aree edificabili libere, in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali, vigenti o adottati, con destinazione non residenziale nell'ambito dei piani e programmi attuativi di iniziativa pubblica o privata nonché di ogni atto deliberativo comunale avente efficacia di atto attuativo dello strumento urbanistico generale adottati alla data del 31 dicembre 2013, ancorché decaduti.....è consentito il cambio della destinazione d'uso della superficie utile lorda non residenziale, prevista dal piano nella stessa area, per la realizzazione di immobili ad uso residenziale, fino ad un massimo di 10.000 metri quadrati di superficie utile lorda – SUL. Ove lo strumento urbanistico vigente non indichi l'edificabilità delle suddette aree in termini di superficie utile lorda – SUL, la stessa viene ricavata, virtualmente, dividendo il volume ammissibile per l'altezza teorica di metri 3,2. La realizzazione di tali interventi rimane subordinata alla riserva di una quota di superficie, stabilita nella misura minima del 10 per cento, destinata alla locazione con canone calmierato per l'edilizia sociale secondo quanto definito dalla Giunta Regionale con il regolamento di attuazione di cui al comma 1 bis...."*

L'intervento in particolare riguarda le aree libere di proprietà della società Ponte dell'Elce s.r.l. con destinazione zona G, sottozona G2, (zona direzionale a livello locale che prevede una destinazione d'uso mista di non residenziale e residenziale).

Le aree libere riguardano i lotti n° 1, 2, e 3, così come riportati nelle tavole grafiche, non ancora edificati e appartenenti ai seguenti P. d. L.:

Ponte dell'Elce – ex Crispigni approvato con D.C.C. n° 48 del 12.03.1991, convenzione del 23.07.1992, repertorio 32210, raccolta n° 16413;

Ponte dell'Elce - ex Francesini approvato con D.C.C. n° 35 del 10.03.2006, convenzione del 19.07.2006 repertorio n° 62332, raccolta 34167;

Ponte dell'Elce – De Carlo approvato con D.C.C. n° 143 del 5.07.2010, convenzione del 28.12.2010 repertorio n° 69040, raccolta 39876

Nuova parziale dislocazione degli standards privati di uso pubblico e area fondiaria approvata con D.G.C. n° 243 del 13/5/2011.

Si specifica che le lottizzazioni convenzionate fanno riferimento ad aree confinanti fra loro, acquistate in tempi diversi dalla società Ponte dell'Elce e, per questa ragione, presentati e convenzionati in tempi successivi tra loro.

Per una maggiore comprensione dell'attuale situazione urbanistica del comprensorio G2, di cui fanno parte i tre lotti liberi, è bene analizzare:

1) **lo stato di fatto urbanistico – zona G2:**

Il comprensorio G2 cosiddetto “delle Pietrare” è posizionato nella zona sud di Viterbo, è stata la prima zona direzionale ad essere realizzata, confina con il tratto della via Cassia lungo circa 1 Km che da sud raggiunge Porta Romana e con il tratto delle mura cittadine da Porta San Pietro a Porta Romana ed è diviso in due dalla strada delle Pietrare che conduce all'ospedale provinciale di Belcolle.

Tutta la zona ormai da tempo è stata completata tramite P.d.L. convenzionati. I lotti in oggetto facenti parte dei P.d.L. di Ponte dell'Elce sono gli ultimi lotti ancora non edificati sia della lottizzazione che di tutto il comprensorio G2 delle Pietrare.

La loro non utilizzazione è dovuta alla crisi del settore dell'edilizia ma soprattutto causa la posizione urbanistica e la morfologia particolar della zona. Di fatto non sono raggiungibili da vie importanti, fondamentali per lo sviluppo della zona direzionale mentre sono molto appetibili per la destinazione residenziale, sono vicini al centro urbano, fuori dal traffico veicolare, esposti prealmente a sud e panoramici.

2) **lo stato di fatto urbanistico dei P.d.L. convenzionati Ponte dell'Elce:**

I P.d.L. convenzionati Ponte dell'Elce oggi sono stati quasi del tutto realizzati. I due lotti più importanti con destinazione mista e prevalentemente non residenziale sono stati costruiti,

ultimati e utilizzati ormai da qualche anno. Gli standards urbanistici previsti in convenzione sono pari a 2.745 mq di cui 1.065 mq di verde e 1.209 mq di parcheggi.

A riguardo delle opere di urbanizzazione si specifica che:

la rete fognaria, distinta in acque nere e acque bianche, è tutta completata e collegata al depuratore in quanto a suo tempo, su richiesta “amichevole” del Comune, **la Società ha realizzato, a sue spese, tratti della rete fognaria per oltre 200 ml esterni al P.d.L. sia a monte che a valle per raggiungere il depuratore sebbene non fosse competenza della Società stessa; si evidenzia il fatto che questa operazione è servita a sanare la situazione fognaria di edifici già esistenti.**

In pratica nei lotti liberi rimasti da edificare deve essere realizzato solo il collegamento di allaccio dall’interno del lotto alla rete fognaria.

A riguardo della situazione attuale della rete stradale si fa presente che il lotto da edificare n° 1 è collegato con la strada ed i parcheggi già realizzati così come il lotto n° 2; per collegare con la strada di lottizzazione il lotto n° 3 occorre prolungare la strada esistente di circa 60 ml.

A riguardo della rete idrica si specifica che quella esistente è stata già dimensionata per reggere il carico delle cubature ancora non realizzate.

Occorre come da convenzione ultimare parte dei parcheggi e parte del verde pubblico.

In materia di autorizzazioni edilizie per il lotto n° 2, come da P.d.L. convenzionato, era stato presentato un progetto per l’ottenimento del permesso di costruire (P.E. 284/11) con destinazione non residenziale e residenziale, l’iter burocratico era giunto al punto che per dare l’inizio dei lavori occorreva solo pagare gli oneri concessori.

Per il lotto n° 1 non era stata presentata alcuna pratica edilizia.

L’applicazione dell’art. 3 ter, c.3 della L.R. 21/09, oggetto del presente permesso a costruire, consente il cambiamento di destinazione d’uso da non residenziale a residenziale della cubatura direzionale non ancora realizzata del P.d.L. della società Ponte dell’Elce. La cubatura direzionale soggetta a cambio d’uso è di 5.516,23 mc che sommati ai 3.913,13 mc

residenziali non ancora utilizzati permette di avere al P.d.L. una cubatura totale residenziale e non più mista, di mc 9.429,36 mc che sono stati così distribuiti nei lotti liberi:

lotto n° 1: 2.517,36 mc

lotto n°2: 5.104,00 mc

lotto n° 3: 1.808,00 mc

così come meglio specificato nelle tavole grafiche allegate.

Così come previsto dalla L.R. 10/'09 il cambio di destinazione d'uso è subordinato alla riserva alla locazione con canone calmierato per l'edilizia sociale di una quota pari almeno al 10% della superficie per la quale si effettua il cambio di destinazione d'uso. Nel caso in oggetto tale superficie è pari a 1.723,82 mq (ottenuta da 5.516,23 mc/3,2 ml) x 10% = **172,38 mq**. In virtù di quanto stabilito nell'art. 9 delle N.T.A. dei P.d.L. *"....E' ammesso il trasferimento e lo scambio di cubatura tra i lotti nel rispetto delle cubature totali del P.d.L. E' ammesso l'accorpamento dei singoli lotti, lo scambio ed il trasferimento di cubatura con i lotti delle lottizzazioni contermini previo accordo tra i proprietari. E' ammesso il trasferimento di cubatura dei lotti appartenenti al medesimo comprensorio di zona G..."* si stabilisce che tutta la superficie da destinare a locazione a canone calmierato pari a 172,38 mq venga posizionata nel lotto n° 2 e precisamente negli alloggi n° 2 al piano terra, n° 6 e 7, al primo piano, così come meglio evidenziato nella tavola grafica n° 3, per una superficie totale pari a **176,96 mq pertanto > 172,38 mq richiesti**. Si specifica inoltre che l'alloggio n° 2 ha una superficie netta pari a 60,00 mq, gli alloggi 6 e 7 al piano primo hanno una superficie netta pari a 58,48 mq pertanto entrambe > di 45 mq così come richiesto dalla suddetta L.R. 21/'09, art. 3, comma 3.

E' ammessa la possibilità di mantenere a destinazione non residenziale fino ad un massimo del 20% della cubatura oggetto del cambio di destinazione d'uso, da non residenziale a residenziale (pari a 5.516,23 mc), a condizione che non venga modificata la superficie a destinazione residenziale già destinata ad housing sociale.

Le norme tecniche di attuazione della presente richiesta di permesso a costruire, ai sensi dell'art. 3 ter, c. 3, L. R. 21/'09 e s.m., saranno quelle dei Piani di Lottizzazione già convenzionati, con particolare riferimento agli articoli 7, 8 e 9.

Si specifica che nei Piani di Lottizzazione convenzionati di zona G2 direzionale in oggetto, le N.T.A. prevedono che, in sede di realizzazione, in materia al calcolo della cubatura ed alla localizzazione della stessa: *“...non verranno conteggiati in cubatura portici, patii, logge, interpiani liberi, gallerie, percorsi e cortili coperti purché areati direttamente dall'esterno....”*.