

# COMUNE DI VITERBO

**ZONA G2 - Loc. Le Pietrare**

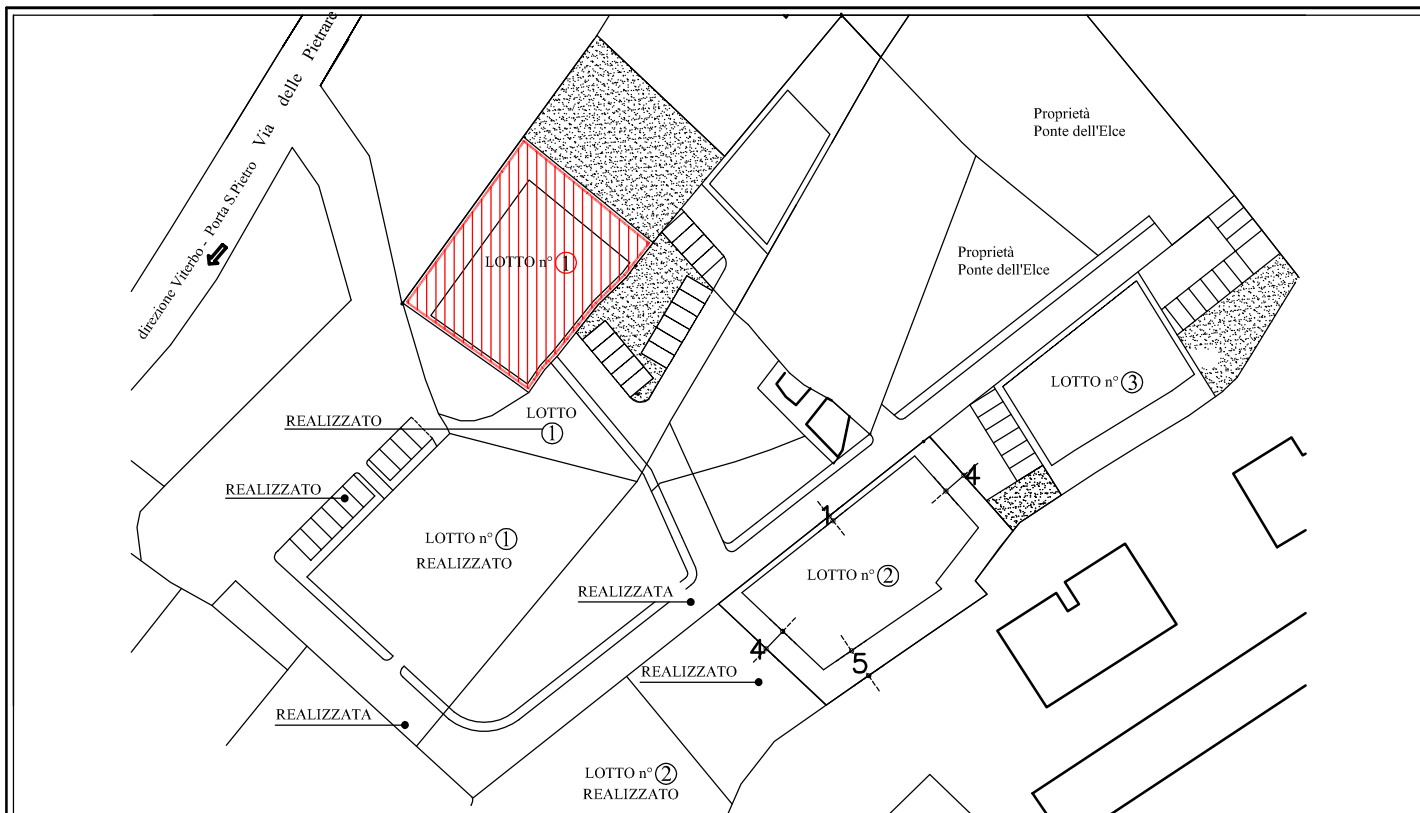
Proprietà Ponte dell'Elce

## 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 : **Progetto lotto n° 1**  
**Relazione tecnica**

Data :  
Febbraio 2018

Scala:

**PROGETTISTA :**

**COLLABORATORE :**  
Arch. Lorusso Roberta

**IL PROPRIETARIO :**

Soc. Immobiliare Ponte dell'Elce s.r.l.

**IL DIRETTORE DEI LAVORI :**

Il progetto, oggetto della presente richiesta di permesso di costruire, prevede la realizzazione di un edificio con destinazione d'uso a residenze, situato nella zona G<sub>2</sub> di P.R.G. di Viterbo (Località Le Pietrare), è compreso all'interno del **lotto n. 1** dei P.d.L. convenzionati "Ponte dell'Elce – ex Crispigni", "Ponte dell'Elce - ex Francesini", "Ponte dell'Elce-De Carlo" così come modificato con il cambio di destinazione d'uso della parte dire zionale in residenziale con l'applicazione dell'art. 3 ter, comma 3 della L.R. 11/08/2009 n° 21 e s.m.

Il lotto n.1 ha diretto accesso da via Rasetti. La superficie del lotto è pari a mq 906 con una possibilità edificatoria assentita pari a mc 2.517,36.

Nella stesura degli elaborati per le opere progettate si è tenuto conto dei seguenti criteri e norme:

- 1) **Normativa urbanistica: N.T.A. dei P.di L. convenzionati ed N.T.A. del P.R.G. vigente**
- 2) **Calcolo superficie parcheggi e areazione** (L.n° 122/'89 e D.M. 01.02.1986);
- 3) **Scelte costruttive;**
- 4) **Scelte funzionali e architettoniche nel rispetto delle normative vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, in materia igienico sanitaria e delle altezze nette dei vani abitabili ed in materia di superamento delle barriere architettoniche;**

#### **1) NORMATIVA URBANISTICA:**

a) **Destinazione d'uso:** con l'applicazione dell'art. 3 ter, comma 3 della L.R. 11/8/2009 n.21 e s.m. la destinazione d'uso prevista è tutta residenziale;

b) **Cubatura assentita:** Come specificato nella Tavola grafica N.1 nel lotto n° 1 la cubatura assentita è pari a **2.517,36** mc.

Si specifica che nel Piano di Lottizzazione convenzionato 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....”.

**Calcolo cubature di progetto:**

• Piano terra e 2 piani tipo mq  $746,22 \times 3,20 =$  2.387,90 mc

**Totale cubatura di progetto = 2.387,90 MC**

**2.387,90 < 2.517,36 MC**

c) **Distacchi:** come previsto nel P. di L. convenzionato le opere progettate sono all'interno della linea di massimo inviluppo consentita nel rispetto dei diritti dei confinanti.

d) **Altezza:** l'altezza dell'edificio alla linea di gronda è pari a 9,60 ml mentre al colmo del tetto è pari a 12,20 ml comunque inferiore a quella massima pari a 24 ml prevista dalle N.T.A. del P.R.G. e dalle norme dei P.di L. convenzionati.

f) In osservanza di quanto stabilito dall'art. 8 delle N.T.A. le **coperture** sono realizzate a tetto, con il manto in cotto naturale, gli **infissi** sono in legno, le **recinzioni** hanno la parte in muratura di altezza pari a 0,60 ml inferiore ai 1,20 ml consentiti, la ringhiera in ferro apposta ha un'altezza pari a 1,20 ml.

g) In osservanza di quanto stabilito dall'art. 9 delle N.T.A. **l'altezza netta dei vani abitabili** è pari a 2,70 ml; ogni ambiente ha una superficie finestrata maggiore di 1/8 nel rispetto della normativa vigente; sono rispettate inoltre le normative vigenti in materia con particolare riferimento alla L. 122/'89, al contenimento dei consumi energetici, alle disposizioni in materia igienico sanitaria e del superamento delle barriere architettoniche (L. n° 13/'89) garantendo l'accessibilità a tutti i luoghi comuni e la visitabilità a tutti gli

alloggi.

## 2) CALCOLO SUPERFICIE PARCHEGGI E SUPERFICIE AREAZONE

- Superficie parcheggi richiesta ai sensi della L.n° 122/'89:

$$1 \text{ mq ogni } 10 \text{ mc} = 2.387,90 / 10 = 238,80 \text{ mq}$$

- Superficie parcheggi di progetto = 380,03 mq

$$380,03 \text{ mq} > 238,80 \text{ mq}$$

- Superficie d'areazone richiesta ai sensi del D.M. 01.02.1986:

$$1 / 25 \text{ della superficie di parcheggio} = 336,87 / 25 = 13,48 \text{ mq}$$

- Superficie d'areazone di progetto  $13,75 + 1,47 = 15,22 \text{ mq} > 13,48 \text{ mq}$  richiesti

$$15,22 \text{ mq} > 13,48 \text{ mq}$$

## 3) SCELTE COSTRUTTIVE:

La struttura portante verticale è prevista in pilastri in cemento armato.

I solai intermedi e quello di copertura sono previsti in cemento armato e laterizi.

Le tamponature esterne sono previste in mattoni a faccia vista, con fodera interna in laterizi forati con interposto strato coibente (lana di vetro o simili).

Le tamponature interne sono previste in laterizi forati con spessore adeguato.

Gli intonaci interni sono del tipo civile tradizionale.

Gli infissi esterni sono previsti in legno a vista con oscuramento del tipo ad avvolgibile.

I pavimenti interni sono in cotto o in parquet, mentre quelli esterni sono del tipo gelivo con apposita coibentazione e impermeabilizzazione ove necessaria.

Il manto di copertura è previsto in cotto del tipo olandese o marsigliese.

Gli impianti tecnici saranno realizzati con materiale di prima qualità e conformi alle leggi vigenti.

#### **4) SCELTE FUNZIONALI E ARCHITETTONICHE:**

L'edificio è composto da case plurifamiliari in linea articolate intorno ad un unico corpo scala, dotato di ascensore e servente tre piani utili (il piano terra, due piani tipo) più il piano garage. Ogni pianerottolo disimpegna tre appartamenti per una superficie totale di circa mq 270 mq.

Per soddisfare nel modo più ampio le richieste dell'utenza, sono state progettate 3 tipologie di alloggi con diverse caratteristiche dimensionali: in ciascun piano tipo e nel piano terra sono presenti 2 alloggi bicamere con una cucina, un soggiorno- pranzo e doppi servizi, ed 1 alloggio centrale monocamera con angolo cottura, un soggiorno-pranzo ed un servizio. Tutte le tipologie sono dotate di ampie logge.

Ogni cucina è dimensionata in misura maggiore di 15 mc, ognuna di esse è dotata di un tiraggio per la dispersione dei fumi tramite colonna di areazione del tipo di acciaio O 10.

Le colonne di scarico delle acque nere sono dotate, in copertura, di esalatori; le colonne discendenti, sia delle acque nere che delle acque bianche, sono convogliate in pozzetti sifonati ispezionabili collocati al piano garage.

Ciascuna singola unità immobiliare è dotata dello spazio, posto sulla loggia e attiguo alla cucina, necessario per collocare la centrale termica/sanitaria.

In tutti gli ambienti il rapporto tra superficie finestrata e superficie utile è maggiore di 1/8.

Per quanto concerne le disposizioni adottate ai sensi della Legge n.13 del 9.01.1989 (in materia di abbattimento delle barriere architettoniche) ogni unità immobiliare ha i requisiti di visitabilità, la cabina dell'ascensore ha una profondità maggiore di ml 1,50, lo spazio di disimpegno del pianerottolo antistante la cabina è superiore a ml 1,50 e tutti gli spazi comuni sono accessibili.

La struttura tipologica dell'edificio è stata progettata in modo da avere, per quanto possibile, i doppi affacci, che favoriscono l'areazione trasversale, ed evitare le introspezioni tra i singoli appartamenti.

La funzionalità degli spazi interni degli alloggi è stata studiata verificando la posizione degli arredi fissi e mobili in modo che le superfici destinate alle singole funzioni permettano una effettiva vivibilità e utilizzazione degli spazi. In particolare sono stati controllati gli spazi delle camere da letto in modo da dare una maggior privacy alla camera padronale così come è stata attentamente verificata la funzionalità degli spazi comuni come zona pranzo, zona soggiorno e cucina. Per ogni bagno è stata garantita l'areazione e l'illuminazione diretta. In ogni vano le superfici finestrate superano i minimi richiesti per legge, nei soggiorni in particolare sono previsti ampi finestroni in modo da dare panoramicità e luminosità agli ambienti.

Ogni alloggio è fornito infine di una loggia vivibile, di 10 mq circa su cui generalmente si affaccia sia la cucina che il soggiorno - pranzo (collegate tra loro anche direttamente) che ne completa la funzionalità e la godibilità.

E' stato garantito un sistema organico di accesso al lotto e all'edificio prevedendo un accesso carrabile dalla strada interna al Piano da via Rossini ed un accesso pedonale.

Ogni appartamento al piano terreno è dotato di almeno un giardino di proprietà su cui

sono previste opere di giardinaggio come piantumazioni, aiuole e inerbimenti.

All'interno del garage sono posizionati 10 box, un locale tecnico in prossimità dell'ascensore. L'accesso avviene dalla quota stradale esistente.

L'areazione del locale garage è stata studiata nel rispetto delle norme dettate dal D.M. del 01.02.1986: infatti sono state predisposte delle aperture di superficie complessiva superiore a 1/25 della superficie in pianta del locale.

L'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili, in conformità a quanto previsto dall'art. 5 della Legge Regionale n° 6 del 27.5.2008 e successive integrazioni, è prevista sul manto di copertura (falda lato sud) e si sviluppano per una superficie tale da garantire 1Kw per ogni alloggio; è prevista, inoltre, la realizzazione di una vasca interrata per la raccolta delle acque meteoriche da riutilizzare per le operazioni di innaffiamento.