

COMUNE DI VITERBO

ZONA G2 - Loc. Le Pietratre

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 superamento di alloggi a canone calmierato

DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA



Oggetto : Inquadramento territoriale e urbanistico
Quadro riassuntivo stato ante e post operam

TAV.1

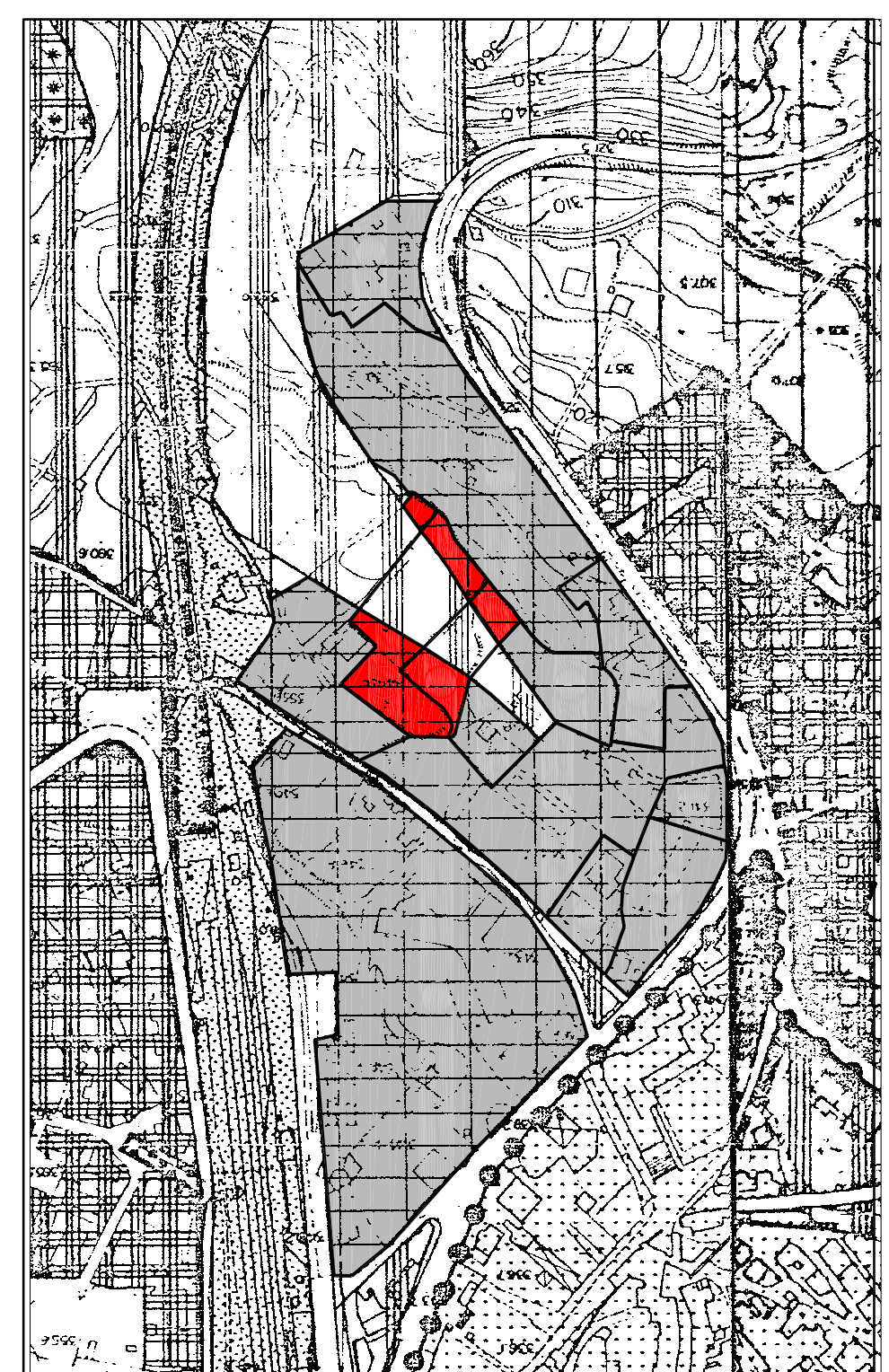
IL PROPRIETARIO :
Soc. Immobiliare Ponte dell'Elce s.r.l.

PROGETTISTA :

IL DIRETTORE DEI LAVORI :

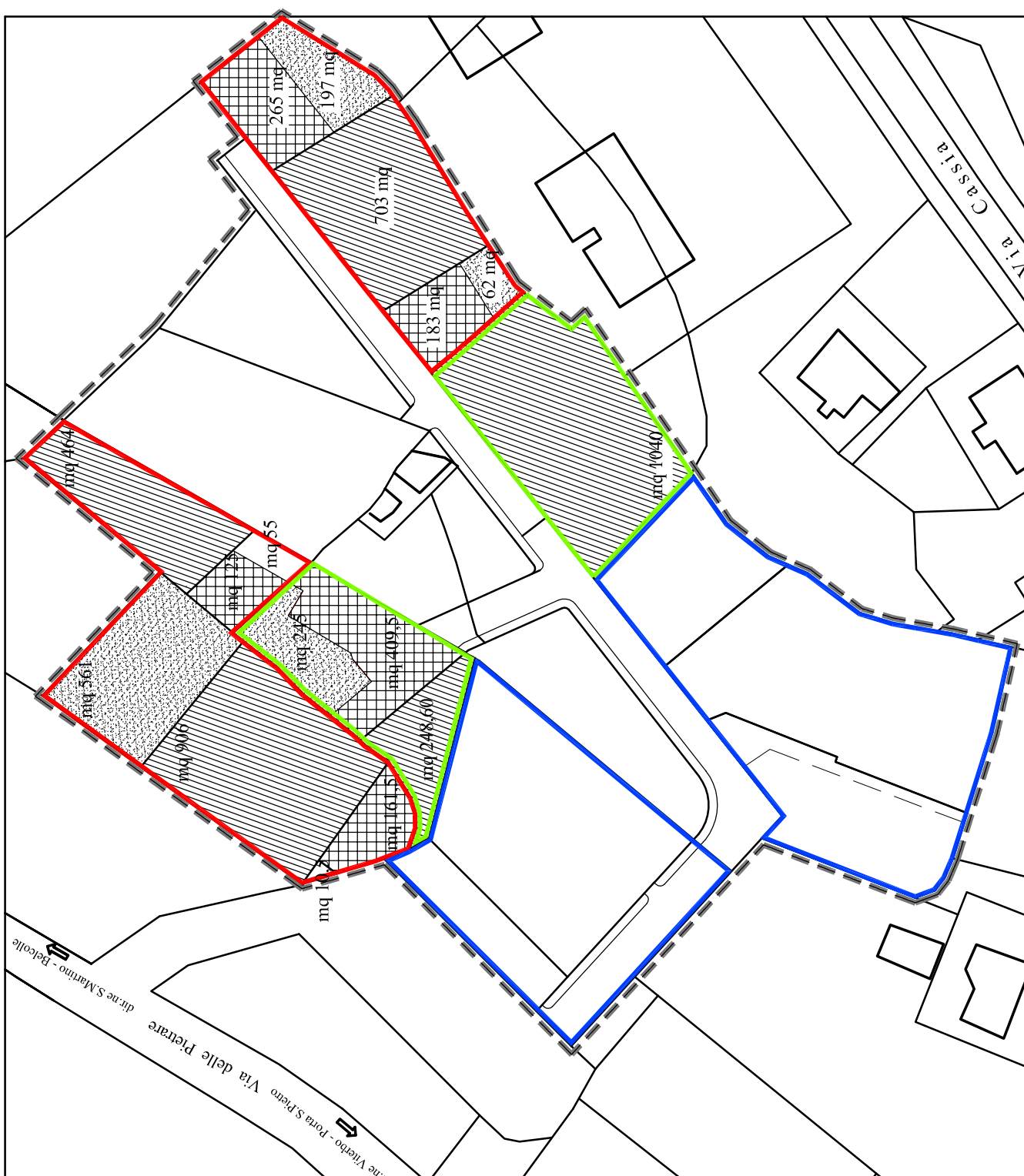
COLLABORATORE :
Arch. Lorenzo Roberto

N.B. IN TUTTI I P.D.L. CONVENZIONATI OGGETTO DELL'INTERVENTO 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, interpianti liberi, gallerie, percorsi e cortili coperti purché areati direttamente dall'esterno...."



STRALCIO P.R.G. VIGENTE - Fogli C, D

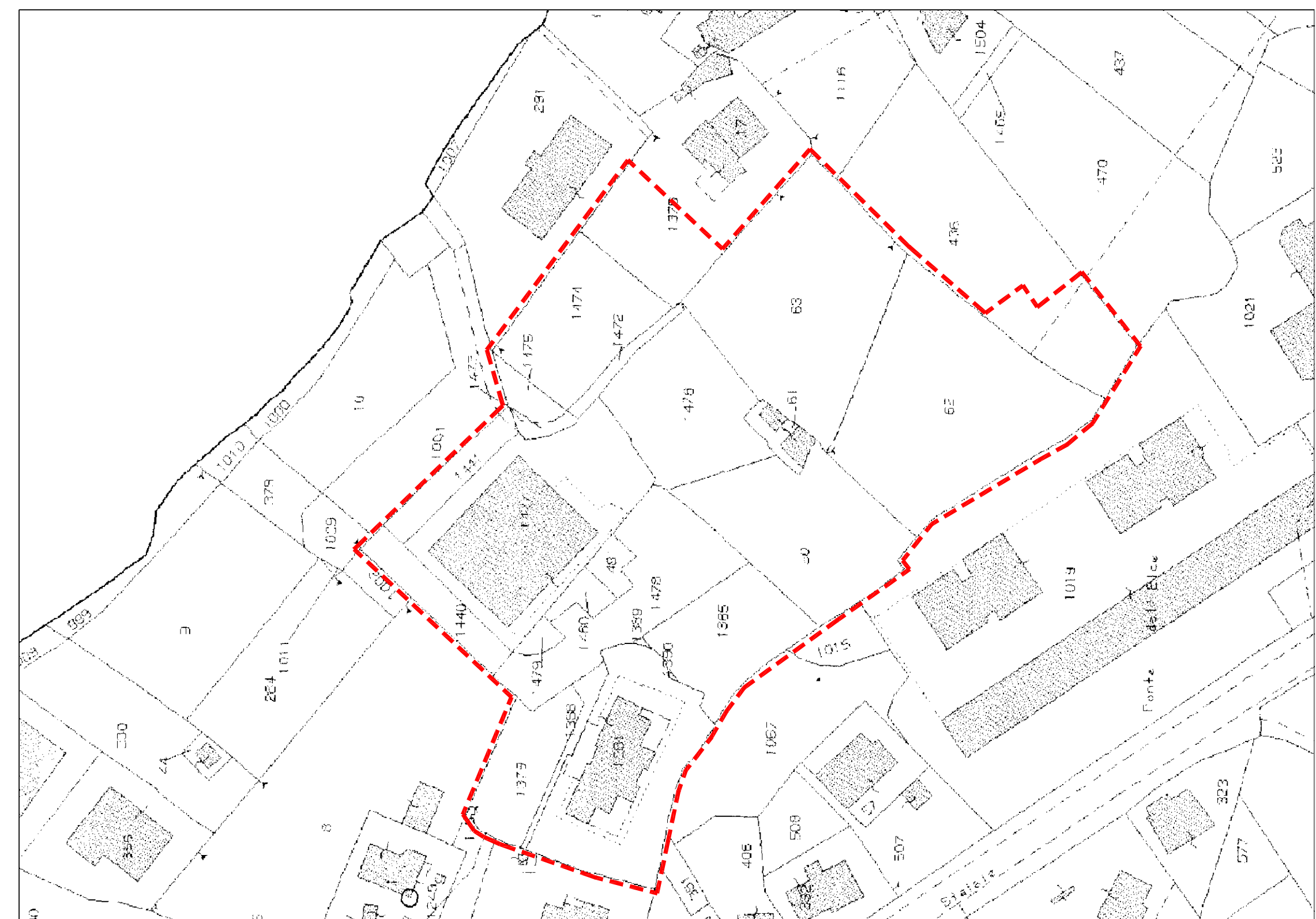
Plani di Lottizzazione in zona G2 già convenzionati e realizzati
Plani di Lottizzazione in zona G2 già convenzionati con lotti liberi edificabili (proprietà Ponte dell'Elce)



P.D.L. CONVENZIONATI PROPRIETÀ PONTE DELL'ELCE - Zonizzazione
SCALA 1:1.000

perimetro P.d.L. convenzionati
proprietà Ponte dell'Elce
Superficie fondiaria
Verde pubblico
Parcheggi pubblici

P.D.L. "Ponte dell'Elce-ex Crispigni"
P.D.L. "Ponte dell'Elce-ex Franceschini"
P.D.L. "Ponte dell'Elce-De Carlo"
D.G.C. n° 243 del 13.5.2011



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE, Fig. 195

perimetro particelle interessate da intervento

TOTALE SUPERFICI STANDARD GIA' CONVENZIONATE
(calcolati ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del P.R.G. di Viterbo che per la zona G2 direzionale stabilisce di destinare a : strade e parcheggi: 25% superficie territoriale
verde: 15% della superficie territoriale)

STRADE e PARCHEGGI: 1.209,50 MQ
VERDE: 1.065,00 MQ
TOTALE 2.274,50 MQ

PLANIMETRIA P.d.L. CONVENZIONATI - STATO ATTUALE -

PIANI DI LOTTIZZAZIONE DELLA SOCIETÀ PONTE DELL'ELCE s.r.l. APPROVATI DAL COMUNE DI VITERBO E GIA' CONVENZIONATI

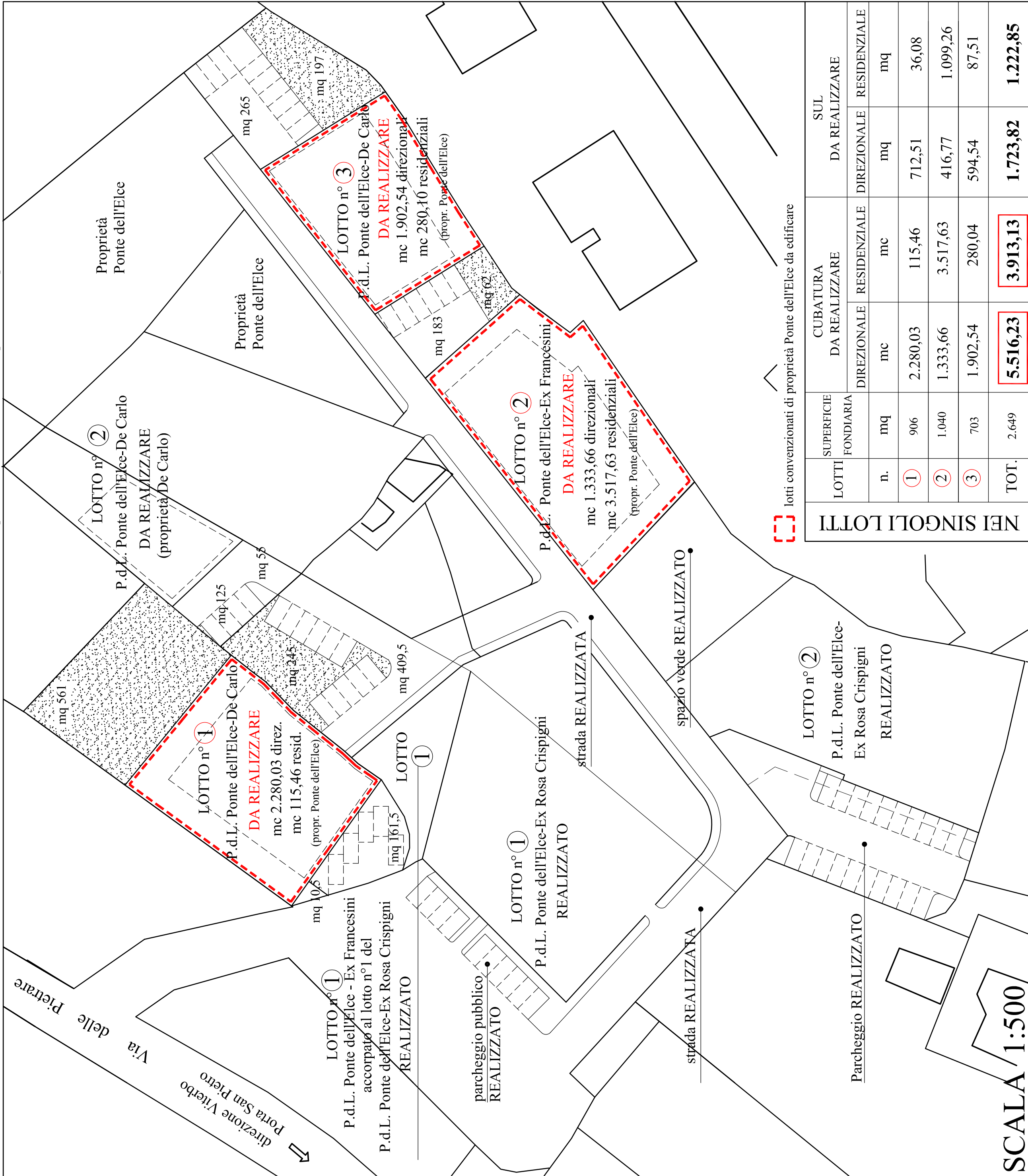
- P.d.L. Ponte dell'Elce - ex Crispigni: Delibera Consiglio Comunale n° 48 del 12.03.1991, Conv. del 23.07.1992, rep.n° 32210, rac. n° 16413

- P.d.L. Ponte dell'Elce - ex Franceschini: Delibera Consiglio Comunale n° 35 del 10.03.2006, Conv. del 19.07.2006, rep.n° 62332, rac. n° 34167

- P.d.L. Ponte dell'Elce - De Carlo: Delibera Consiglio Comunale n° 143 del 5.07.2010 Conv. del 28.12.2010, rep. n° 69040, rac. n° 39876

- Nuova parziale dislocazione standards privati di uso pubblico e area fondiaria: D.G.C. n° 243 del 13.5.2011

CUBATURA DA REALIZZARE	
DIREZIONALE	RESIDENZIALE
5.516,23	3.913,13
TOTALE 9.429,36	



SCALA 1:500

lotti convenzionati di proprietà Ponte dell'Elce da edificare

LOTTO		SUPERFICIE FONDIARIA	CUBATURA DA REALIZZARE		SUL	
			DIREZIONALE	RESIDENZIALE	DIREZIONALE	RESIDENZIALE
n.	mq	mc	mc	mq	mq	mq
①	906	2.280,03	115,46		712,51	36,08
②	1.040	1.333,66	3.517,63		416,77	1.099,26
③	703	1.902,54	280,04		594,54	87,51
TOT.	2.649	5.516,23	3.913,13		1.723,82	1.222,85

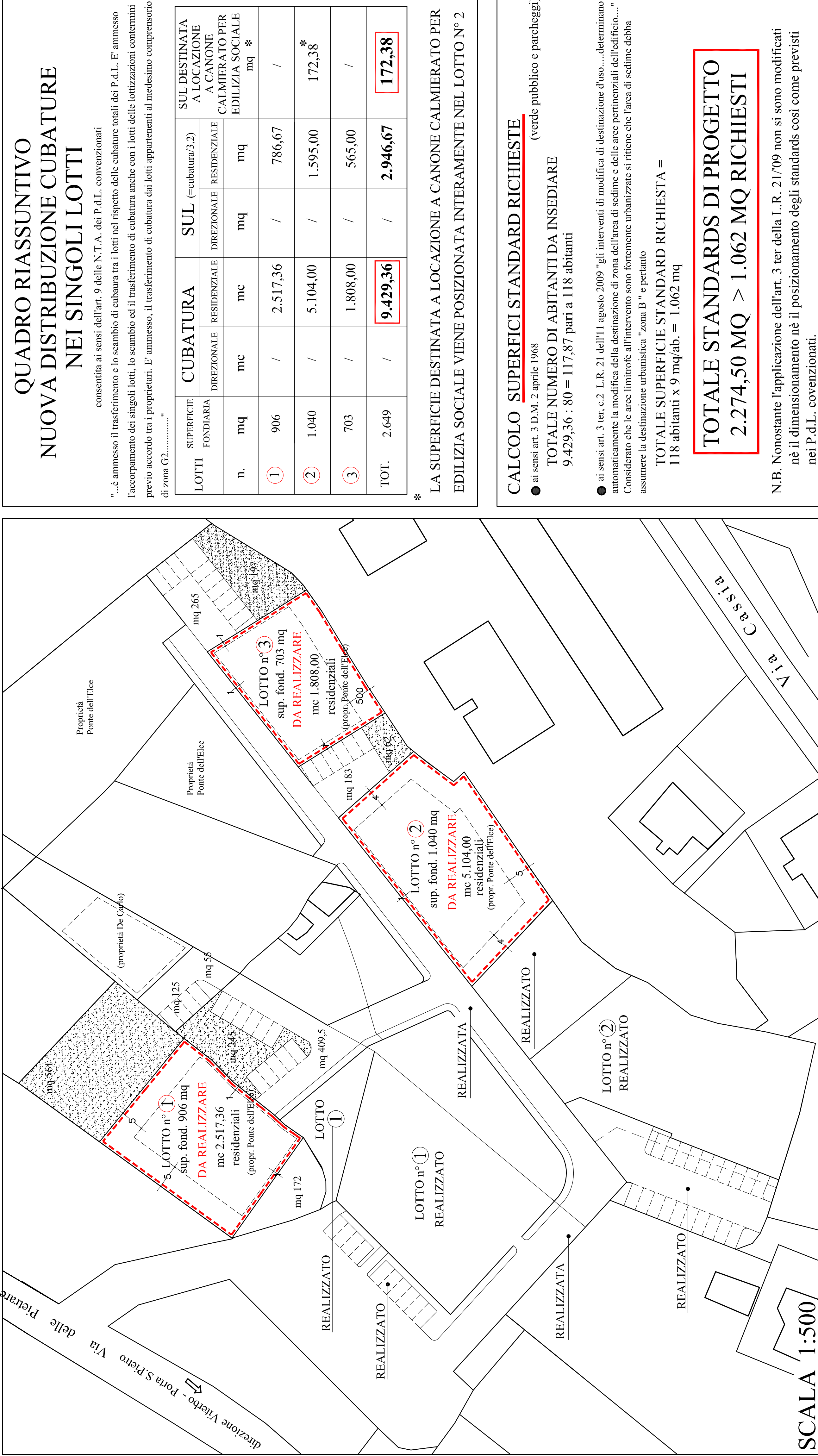
PLANIMETRIA P.D.L.CONVENZIONATI - STATO POST APPLICAZIONE ART. 3 ter, comma 3, L.R. 21/09 e s.m.-

SONO OGGETTO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA DIREZIONALE A RESIDENZIALE

5.516,23 MC PARI A 1.723,82 MQ di SUL (= 5.516,23:3,2)

PERTANTO LA SUPERFICIE DA DESTINARE A LOCAZIONE A CANONE CALMIERATO E' PARI A 1.723,82 X 10% = 172,38 MQ

CUBATURA DA REALIZZARE	
DIREZIONALE	RESIDENZIALE
/	5.516,23 + 3.913,13 =
TOTALE 9.429,36	



SCALA 1:500

QUADRO RIASSUNTIVO
NUOVA DISTRIBUZIONE CUBATURE
NEI SINGOLI LOTTI

consentita ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A. del P.d.L. convenzionati
"....è 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 anche con i lotti delle lottizzazioni contenimmi previo accordo tra i proprietari. E' ammesso, il trasferimento di cubatura dai lotti appartenenti al medesimo comprensorio di zona G2....."

CUBATURA		SUL		SUL DESTINATA A LOCAZIONE A CANONE CALMIERATO PER EDILIZIA SOCIALE	
SUPERFICIE FONDIARIA	DIREZIONALE	RESIDENZIALE	DIREZIONALE	RESIDENZIALE	mq *
n.	mq	mc	mq	mq	mq *
1	906	/	2.517,36	/	786,67
2	1.040	/	5.104,00	/	1.595,00
3	703	/	1.808,00	/	565,00
TOT.	2.649	/	9.429,36	/	2.946,67

* LA SUPERFICIE DESTINATA A LOCAZIONE A CANONE CALMIERATO PER EDILIZIA SOCIALE VIENE POSIZIONATA INTERAMENTE NEL LOTTO N° 2

CALCOLO SUPERFICI STANDARD RICHIESTE

● ai sensi art. 3 D.M. 2 aprile 1968
TOTALE NUMERO DI ABITANTI DA INSEDIARE 9.429,36 : 80 = 117,87 pari a 118 abitanti

● ai sensi art. 3 ter, c.2 L.R. 21 dell'11 agosto 2009 "gli interventi di modifica di destinazione d'uso....determinano automaticamente la modifica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree perimetrali dell'edificio...." Considerato che le aree limitrofe all'intervento sono fortemente urbanizzate si ritiene che l'area di sedime debba assumere la destinazione urbanistica "zona B" e pertanto

TOTALE SUPERFICIE STANDARD RICHIESTA = 118 abitanti x 9 mq/ab. = 1.062 mq

TOTALE STANDARDS DI PROGETTO 2.274,50 MQ > 1.062 MQ RICHIESTI

N.B. Nonostante l'applicazione dell'art. 3 ter della L.R. 21/09 non si sono modificati né il dimensionamento né il posizionamento degli standards così come previsti nel P.d.L. convenzionati.