

COMUNE DI VITERBO

ZONA G2 - Loc. Le Pietrare

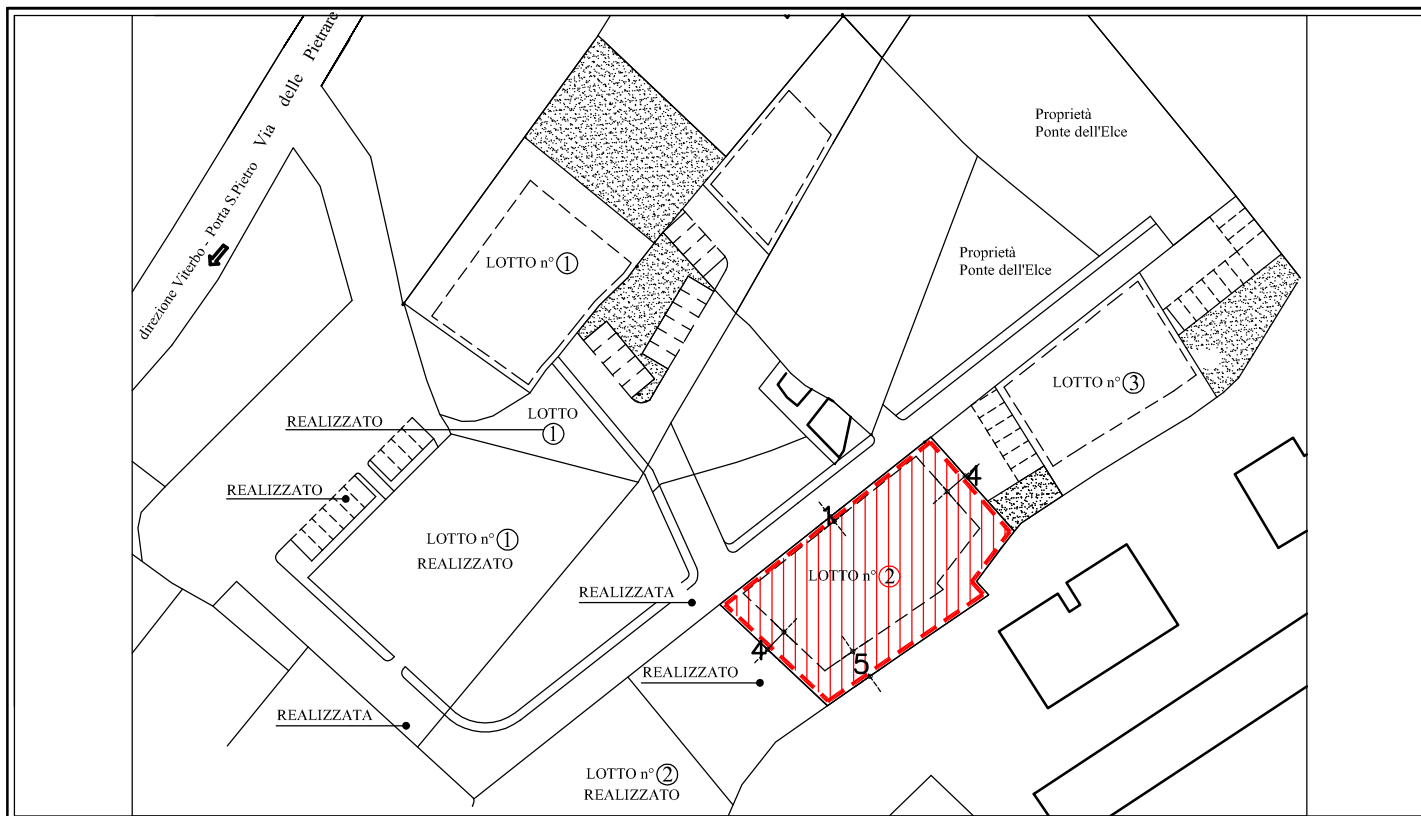
Proprietà Ponte dell'Elce

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° 2**
Relazione tecnica

ALL.3

Data :
Febbraio 2018

Scala:

IL PROPRIETARIO :

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

PROGETTISTA :

IL DIRETTORE DEI LAVORI :

COLLABORATORE :
Arch. Lorusso Roberta

RELAZIONE

PROGETTO DI UN EDIFICIO DESTINATO A RESIDENZE

Località Le Pietrare

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 G₂ di P.R.G. di Viterbo (Località Le Pietrare), tale edificio è compreso all'interno del lotto n. 2 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 direzionale in residenziale con l'applicazione dell'art. 3 ter, comma 3 della L.R. 11/08/2009 n° 21 e s.m.

In relazione al lotto in oggetto si specifica che sono stati presentati:

- permesso di costruire (pratica n. 435/08);
- "Nuova parziale dislocazione degli standards privati di uso pubblico (verde e parcheggi) e dell'area fondiaria", approvata con D. G. C. n° 243 del 13.05.2011;
- Permesso a costruire (pratica n. 284/11 nuovi tipi) non ancora ritirato;

Il lotto n° 2 ha diretto accesso dalla strada interna di lottizzazione.

La superficie del lotto è pari a mq. 1.040 mq;

La cubatura consentita è pari a 5.104 mc;

Le opere progettate hanno tenuto conto nella sua stesura dei seguenti criteri e norme:

- NORMATIVA URBANISTICA: N.T.A. DEI P.D.L. CONVENZIONATI ED N.T.A. DEL P.R.G. VIGENTE;
- CALCOLO SUPERFICIE PARCHEGGI E AREAZONE (L.N. 122/'89 E S.M., D.M. 1444/68;
- L.R. N° 6 DEL 27.5.2008 E S.M., ART. 5;
- SCELTE FUNZIONALI ED ARCHITETTONICHE;
- SCELTE COSTRUTTIVE;

NORMATIVA URBANISTICA

Destinazione d'uso:

La destinazione d'uso, grazie all'applicazione della L. 21/'09 e s.m., art. 3 comma 3 ter, è prevista tutta residenziale;

Cubatura assentita e di progetto:

La cubatura assentita, come specificato nella tav. n° 1, è pari a mc 5.104.

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...."*.

La cubatura di progetto è pari a 5.100,93 mc come si evince dal calcolo delle cubature riportato nella tav. n° 3 che di seguito così si riassume:

superficie piano terra	313,63 mq
superficie piani tipo $302,10 \times 3$	$= 906,30$ mq
superficie attico	320,58 mq
superficie superattico	53,53 mq
Totale	1.594,04 mq
Totale cubatura	$1.594,04 \times 3,2 = 5.100,93$ mc

Cubatura di progetto 5.100,93 mc < 5.104,00 mc cubatura consentita

Distacchi

Le opere progettate presentano distacchi dai confini contenuti all'interno della linea di massimo inviluppo indicata nella tavola n° 3.

Altezza

L'altezza massima dell'edificio in oggetto è pari a ml 16,30 ml pertanto inferiore a 24 ml altezza massima consentita dalle N.T.A. di P.R.G. vigente e dalle N.T.A. dei P.d.L. convenzionati.

Sagoma fabbricati:

L'edificio in oggetto, di altezza pari a 16,30 ml, dista ml 16,50 dall'edificio del lotto confinante pertanto la sagoma è contenuta nell'inclinata avente l'ascissa (ovvero la distanza degli edifici dei lotti adiacenti), uguale all'ordinata (rapporto 1/1) come rappresentato nella tavola grafica n° 3, così come richiesto nell'art. 4 delle NTA del P.R.G. vigente;

Altezza ambienti

L'altezza netta degli ambienti è superiore a 2,70 ml e pertanto rispetta quanto previsto dalla normativa vigente in materia;

Superfici da destinare a locazione a canone calmierato per l'edilizia sociale:

La superficie da destinare a locazione a canone calmierato, ai sensi dell'art. 3 ter comma 3 della L.R. 21/09, è pari a 172,38 mq. Così come già specificato nella tavola grafica n° 1, si stabilisce che tale superficie venga posizionata nel lotto n° 2 e precisamente negli alloggi n° 2 al piano terra, n° 6 e 7 al primo piano 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 lorda abitabile pari a 60,00 mq, gli alloggi 6 e 7 al piano primo hanno una superficie lorda abitabile pari a 58,48 mq pertanto entrambe $>$ di 45 mq così come richiesto dalla suddetta L.R. 21/09, art. 3 ter, comma 3.

CALCOLO SUPERFICIE PARCHEGGI E AREAZIONE

La superficie a parcheggio richiesta, conteggiata ai sensi dell'articolo n° 4 dell' N.T.A. del P.R.G., è pari a mq 510,00.

La superficie dei parcheggi di progetto è pari a mq 603 $>$ 510,00 mq richiesti.

L'areazione del locale garage è stata studiata nel rispetto delle norme dettate dal D.M. del 01.02.1986, sono state predisposte delle aperture di superficie complessiva pari a 21,90 mq superiore a 1/25 della superficie in pianta del locale pari a 19,40 mq.

L.R. N° 6 DEL 27.5.2008 E S.M., ART. 5

La spaziosa terrazza non praticabile consente ampiamente 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.

SCELTE ARCHITETTONICHE

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio composto da un piano garage interrato, un piano terra, tre piani tipo, un piano attico e un piano superattico. Al piano terra sono previsti 4 alloggi di due tipologie diverse, una di superficie pari a circa 60 mq e l'altra di superficie pari a circa 99,50 mq; per ciascuno dei tre piani tipo sono previsti 4 alloggi di due tipologie diverse, una di superficie pari a circa 58,50 mq e l'altra di superficie pari a circa 95 mq; il piano attico si compone di 3 alloggi con tipologie diverse di superficie pari a circa 143 mq, 61 mq e 120 mq, il piano superattico si compone di un unico alloggio di superficie pari a 53 mq.

Gli alloggi dell'edificio sono raggiungibili ad ogni piano tramite un vano scala, con relativo ascensore, e percorsi a ballatoio lineare.

Ogni cucina è dotata di un foro, sulla parete esterna, di diam. 15 cm dotato di griglia per la dispersione di eventuali perdite di gas.

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.

Tutti gli appartamenti sono dotati di un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posizionata all'esterno dell'alloggio corredato di una colonna di aerazione di acciaio di ultima generazione che supera la sommità della copertura.

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

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

La struttura tipologica dell'edificio è stata progettata in modo da avere, per quanto possibile, i doppi affacci, che favoriscono l'aerazione 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 così come è stata attentamente verificata la funzionalità degli spazi comuni come zona pranzo e zona soggiorno. Per quasi tutti i bagni è garantita l'aerazione diretta, per gli altri è garantita l'aerazione forzata.

Ogni unità immobiliare 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 19 box di cui 3 (distinti con i nn 17, 18 e 19) assegnati ai 3 alloggi da destinare a locazione a canone calmierato con relativi spazi di manovra per una superficie totale di 63, 80 mq > 55,14 mq richiesti. L'accesso al garage è garantito da una rampa con pendenza del 13% circa e di larghezza pari a 4,50 ml.

L'aerazione 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.

Il progetto prevede 3 ingressi al lotto, un ingresso carrabile, in corrispondenza della rampa d'accesso al piano interrato, e due accessi pedonali in corrispondenza dell'atrio d'ingresso all'edificio, uno attraverso il superamento di 3 gradini e l'altro attraverso una rampa con pendenza dell' 8% per consentire il superamento delle barriere architettoniche.

SCELTE COSTRUTTIVE

La struttura portante dell'edificio è prevista in pilastri e travi in cemento armato.

I solai intermedi e quelli di copertura saranno realizzati in cemento armato e laterizi.

Le tamponature esterne sono previste in muratura a cassetta, con il muro esterno costituito da mattoni faccia a vista, e quello interno da laterizi a sei fori con interposto strato coibente (lana di vetro o simili).

Le tamponature interne saranno realizzate 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 avvolgibile.

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

Il manto di copertura della porzione di edificio coperta a tetto è previsto in cotto del tipo olandese o marsigliese.

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

Sono rispettate le 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 (L. n° 13/’89).