

COMUNE DI VITERBO

ZONA G2 - Loc. Le Pietrare

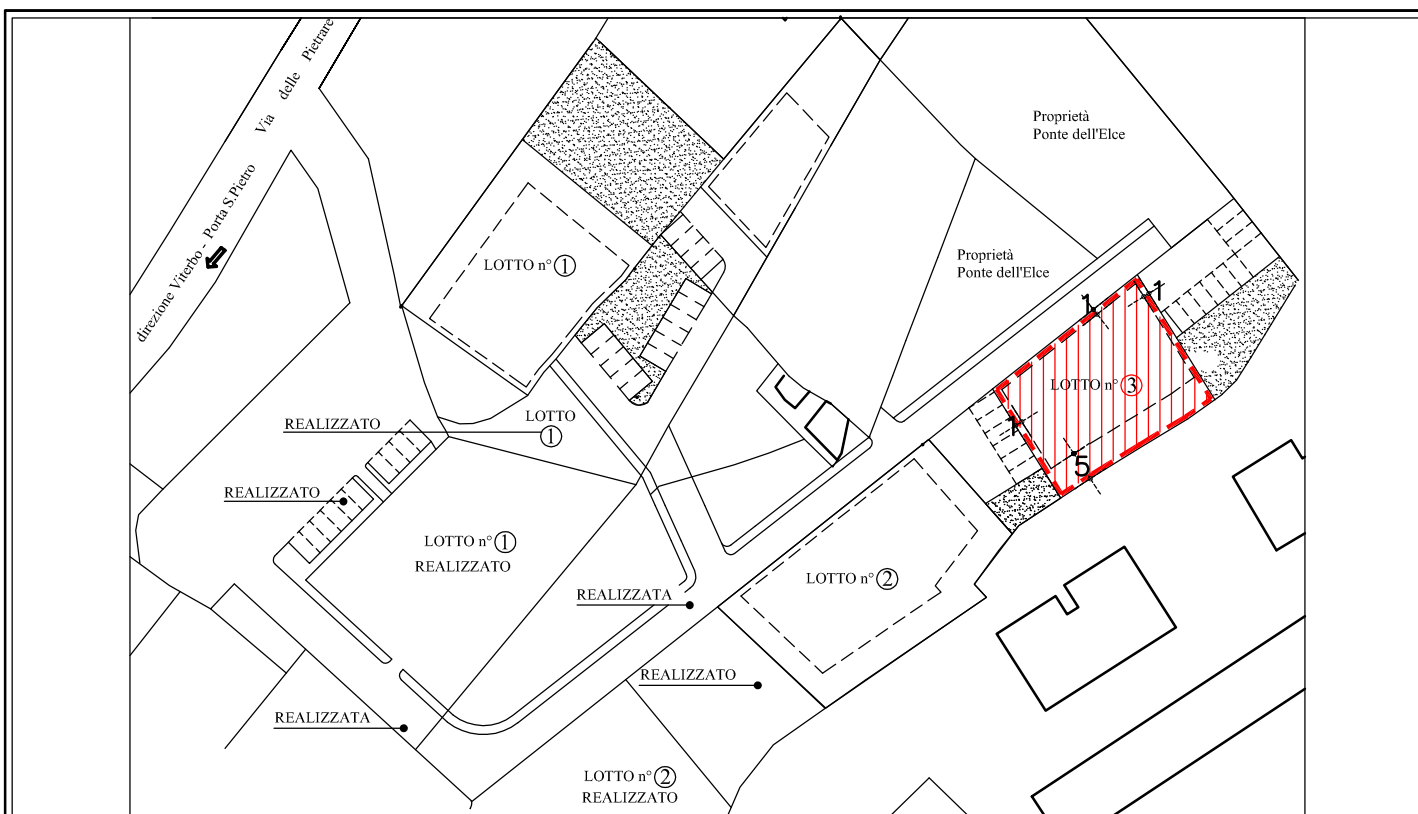
Proprietà Ponte dell'Elce

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° 3**
Relazione tecnica

ALL.4

Data :
Febbraio 2018

Scala:

IL PROPRIETARIO :

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

PROGETTISTA :

IL DIRETTORE DEI LAVORI :

COLLABORATORE :
Arch. Lorusso Roberta

RELAZIONE

LOTTO N° 3

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), all'interno del lotto n. 3 dei P.d.L. convenzionati "Ponte dell'Elce - ex Crispigni", "Ponte dell'Elce - ex Francesini" e "Ponte dell'Elce - De Carlo", così come modificato con il cambio di destinazione d'uso della parte direzionale in residenziale in l'applicazione dell'art. 3 ter, comma 3, della L.R. 11/08/2009 n° 21 e s.m.

Il lotto n° 3 ha diretto accesso dalla strada di lottizzazione.

La superficie del lotto è pari a mq. 703 mq;

La cubatura consentita è pari a 1.808 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 AREAIZIONE (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 ter, comma 3, è prevista tutta residenziale;

Cubatura assentita e di progetto:

La cubatura assentita, come specificato nella tav. n° 1, è pari a mc 1.808.

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 1.806,21 mc come si evince dal calcolo delle cubature riportato nella tav. n° 4 che di seguito così si riassume:

superficie piano terra	108,94 mq
superficie piani terra/tipo $108,94 \times 4 =$	435,76 mq
superficie piano attico	128,68 mq
Totale	564,44 mq
Totale cubatura	$564,44 \times 3,2 = 1.806,21$ mc

Cubatura di progetto 1.806,21 mc < 1.808 mc cubatura consentita

Distacchi

Le opere progettate presentano distacchi dai confini contenuti all'interno della linea di massimo inviluppo indicata nella tavola grafica n°4.

Altezza

L'altezza massima dell'edificio in oggetto è pari a ml 16,00 ml pertanto inferiore a 24 ml altezza massima consentita dalle N.T.A. di P.R.G. vigente e dalle N.T.A. dei Pd.L. convenzionati.

Sagoma fabbricati:

L'edificio in oggetto, di altezza pari a 16,00 ml, dista ml 19,24 (12,24+7,00) ml 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° 4, così come richiesto nell'art. 4 delle N.T.A. del P.R.G. vigente;

Altezza ambienti

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

CALCOLO SUPERFICIE PARCHEGGI E AREAIONE

La superficie a parcheggio richiesta, conteggiata ai sensi dell'articolo n° 4 dell' N.T.A. del P.R.G., è pari a mq 180,62.

La superficie dei parcheggi di progetto è pari a mq 330 > 180,62 mq richiesti.

L'areaione 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 11,61 mq superiore a 1/25 della superficie in pianta del locale pari a 10,72 mq.

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

Il piano di copertura con tetto a falde inclinate, raggiungibile da terrazza non praticabile, consente 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. In particolare è prevista la possibilità di installare pannelli solari fotovoltaici di superficie tale da garantire la fornitura di 1 Kw ad ogni unità immobiliare.

SCELTE ARCHITETTONICHE

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio composto da un piano garage interrato, un piano terra, tre piani tipo ed un piano attico per un totale di 10 unità immobiliari. Al piano terra e nei tre piani tipo sono previsti 8 alloggi di superficie pari a circa 55 mq con soggiorno/pranzo, angolo cottura, un servizio ed una camera da letto (i due alloggi del piano terra sono dotati anche di un ampio giardino di proprietà su cui sono previste opere di giardinaggio come piantumazioni, aiuole e inerbimenti); al piano attico sono previsti due alloggi da 64 mq con soggiorno-pranzo, angolo cottura, due camere da letto ed un servizio.

Gli alloggi dell'edificio sono raggiungibili ad ogni piano tramite un vano scala, con relativo ascensore, e percorsi a ballatoio lineare. Per quanto concerne i ballatoi ed i vani scala si ricorda che, come è già successo in altri progetti approvati in zona G₂, nelle N.T.A. dei P.d.L. convenzionati all' art. 7 punto c) si legge. "non verranno conteggiati in cubatura portici e gallerie, patii e cortili interni, logge ed eventuali interpiani liberi, strade e percorsi coperti...".

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, per ogni bagno è garantita l'aerazione diretta.

La struttura tipologica dell'edificio è stata progettata in modo da avere 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.

All'interno del garage sono posizionati 10 box, il cui accesso è garantito da una rampa con pendenza del 18% 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 2 ingressi al lotto, un ingresso carrabile, in corrispondenza della rampa d'accesso al piano interrato, ed un accesso pedonale in corrispondenza dell'atrio d'ingresso all'edificio. Le recinzioni hanno la parte in muratura di altezza pari a 1,00 ml inferiore a 1,20 ml consentiti, la ringhiera in ferro prevista ha un'altezza pari a 0,95 ml

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 del 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).