

CITTA' DI VITERBO



SETTORE VII

Urbanistica e Centro Storico - Sportello Unico per l'Edilizia - Edilizia Residenziale Pubblica

Viterbo, 05/04/2018

ALLA REGIONE LAZIO

Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità

Pec: copian.province@regione.lazio.legalmail.it

SPETT.LE IMMOBILIARE PONTE DELL'ELCE SRL

Viale Catone, 15

00195 ROMA

Oggetto: 1. Conferenza di Servizi decisoria. A. Forma semplificata modalità asincrona. Indizione. Procedimento Pratiche Edilizie nn. 038/2017, 039/2017, 040/2017 - Avviso di indizione Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14, c.2, legge n. 241/1990. Forma semplificata modalità asincrona. *Piano Casa* art. 3 ter, c. 3, LR 21/09.

IL DIRIGENTE

Viste le istanze di Permesso a Costruire della *Soc. Immobiliare Ponte dell'Elce* con i relativi progetti inerenti la realizzazione di tre edifici residenziali mediante parziale cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale presentate:

- in data 29/03/2017 prot. n. 0023289 (p.e. 38/2017 - lotto n. 1);
- in data 29/03/2017 prot. n. 0023291 (p.e. 39/2017 - lotto n. 2);
- in data 29/03/2017 prot. n. 0023294 (p.e. 39/2017 - lotto n. 3);

ai sensi del comma 3, art. 3 ter della L.R. n. 21/09 e s.m., corredate dai documenti alle stesse allegati;

Visti gli elaborati pervenuti in sostituzione:

- in data 01/03/2018 prot. n. 0016695/1 - lotto n. 1;
- in data 01/03/2018 prot. n. 0016695/2 - lotto n. 2;
- in data 01/03/2018 prot. n. 0016695/3 - lotto n. 3;

Tenuto conto che gli artt. 4, 5 e 20 della L. n. 241/90 e l'art. 13 del DPR n. 380/01 individuano lo scrivente Ente quale amministrazione titolare della competenza sul procedimento in oggetto;

Considerato che la conclusione positiva del procedimento è subordinata all'acquisizione di più pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, resi dalle Amministrazioni in indirizzo;

INDICE

Conferenza dei Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14, c.2, legge n. 241/1990 e s.m., da effettuarsi in forma semplificata ed in modalità asincrona ex art. 14-bis legge n. 241/1990, invitando a parteciparvi le Amministrazioni coinvolte;

ed a tal fine

COMUNICA

a) L'istanza della «*Immobiliare Ponte dell'Elce srl*» e la relativa documentazione allegata per

l'approvazione degli interventi per la realizzazione di tre edifici residenziali mediante parziale cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale.

La documentazione oggetto della Conferenza e delle determinazioni, le informazioni e i documenti a tali fini utili sono depositati e consultabili presso questo Ente, Servizio Segreteria Settore VII, e degli stessi può essere presa visione sul sito istituzionale dell'Ente utilizzando il seguente link: <http://www.comune.viterbo.it/viterbo/index.php/bandi-e-gare/bandi-di-gara/avvisi-pubblici/avvisi-pubblici-urbanistica>;

b) il *giorno venerdì 13/04/2018* quale termine perentorio entro il quale le Amministrazioni coinvolte possono richiedere, ai sensi dell'art. 2, c. 7, legge n. 241/1990, integrazioni documentali o chiarimenti relativi a fatti, stati o qualità non attestati in documenti già in possesso dell'amministrazione stessa o non direttamente acquisibili presso altre pubbliche amministrazioni;

c) il giorno giovedì 26/04/2018 quale termine perentorio entro il quale le amministrazioni coinvolte devono rendere le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della Conferenza, fermo restando l'obbligo di rispettare il termine finale di conclusione del procedimento.

d) il *giorno venerdì 04/05/2018* quale data in cui si terrà l'eventuale riunione in modalità sincrona ex art. 14-ter, legge n. 241/1990.

Si rammenta che entro il termine perentorio di cui alla lett. c) le amministrazioni coinvolte sono tenute a rendere le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della Conferenza. Tali determinazioni sono formulate in termini di assenso o dissenso congruamente motivato e indicano, ove possibile, le modifiche eventualmente necessarie ai fini dell'assenso. Le prescrizioni o condizioni eventualmente indicate ai fini dell'assenso o del superamento del dissenso sono espresse in modo chiaro e analitico e specificano se sono relative a un vincolo derivante da una disposizione normativa o da un atto amministrativo generale ovvero discrezionalmente apposte per la migliore tutela dell'interesse pubblico.

L'eventuale mancata comunicazione della determinazione di cui sopra entro tale termine, ovvero la comunicazione di una determinazione priva dei requisiti indicati, equivalgono ad assenso senza condizioni - fatti salvi i casi in cui disposizioni del diritto dell'Unione europea richiedono l'adozione di provvedimenti espressi.

Restano ferme le responsabilità dell'amministrazione, nonché quelle dei singoli dipendenti nei confronti dell'amministrazione, per l'assenso reso, ancorché implicito.

Per qualsiasi ulteriore informazione o chiarimento si forniscono di seguito i riferimenti del Dirigente/Responsabile: e-mail: emiliocapoccioni@comune.viterbo.it

Pec: urbanistica@pec.comuneviterbo.it

Distinti saluti.

Viterbo, 05/04/2018


IL DIRIGENTE/RESPONSABILE
dott. arch. Emilio Capoccioni

Unità organizzativa responsabile della istruttoria: Ufficio «Piano casa» - ing. M. Stella: 0761348427; e-mail: m.stella@comune.viterbo.it

<p>SETTORE VII URBANISTICA E CENTRO STORICO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA</p>  <p>VITERBODIGITALE www.comune.viterbo.it</p>	PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO	<p>SERVIZIO TECNICO RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: TERMINE PER LA CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO GG: DECORRENTI DAL: UFFICIO PER LA VISIONE DEGLI ATTI: VIA: I. GARBINI 84B PIANO: STANZA: TEL.: 0761 348427 FAX: 0761 348419 C.F.: 80008850564 E-MAIL: m.stella@comune.viterbo.it SITO WEB : http://www.comune.viterbo.it</p>
--	--------------------------------	--

Parere Tecnico espresso ai sensi del comma 2 dell'art. 6 della L.R. n. 21/2009 e s.m.i.

In relazione alla proposta avanzata dalla Immobiliare Ponte dell'Elce srl relativa alla realizzazione di tre edifici con parziale cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale, si rappresenta quanto segue. I tre fabbricati oggetto della richiesta in argomento sono ubicati su tre lotti liberi, all'interno di una Zona G Direzionale (sottozona G2 direzionale a livello urbano), dove sono previsti fabbricati con destinazione prevalentemente non residenziale ed in parte residenziale. La quota di edilizia sociale è concentrata sul lotto n. 2.

L'area interessata dagli interventi, nel tempo, come ben rappresentato nella tavola di progetto n. 1, è stata interessata da tre distinti piani di lottizzazione convenzionati, le cui opere di urbanizzazione primaria sono in fase di avanzato completamento.

Per i tre suddetti strumenti attuativi sono state stipulate, tra l'Amministrazione Comunale e le Società richiedenti, tre diverse convenzioni:

- Immobiliare Ponte dell'elce srl – ex Crispigni, convenzione del 23/07/1992 rep. 32210 racc. 16413;
- Immobiliare Ponte dell'Elce srl – ex Francesini, convenzione del 19/07/2006 rep. 62332 racc. 34167;
- Immobiliare Ponte dell'Elce srl – De Carlo, convenzione del 28/12/2010 rep. 69040 racc. 39876.

Su richiesta della Immobiliare Ponte dell'Elce srl, divenuta proprietaria delle aree, con deliberazione della Giunta Comunale n. 243 del 13/05/2011 è stata approvata una variante ai suddetti strumenti attuativi per una diversa dislocazione degli standard urbanistici senza alterazione dei dati dimensionali degli stessi.

I richiamati piani di lottizzazione stabilivano le cubature, distinte tra direzionale e residenziale, realizzabili all'interno dei lotti 1, 2 e 3 oggetto della presente, e prevedevano inoltre la possibilità di trasferimento delle stesse tra i vari lotti; stabilivano infine, con lo scopo di non limitare l'architettura degli edifici, di non computare nella cubatura "portici, patii, logge, interpiani liberi, gallerie, percorsi pedonali coperti purché areati dall'esterno....".

Nella tabella che segue, nello STATO ATTUALE, sono stati riportati i dati dimensionali approvati dei tre lotti in esame, mentre nel PROGETTO si rilevano i dati numerici relativi al cambio di destinazione d'uso, da non residenziale a residenziale proposto ai sensi del comma 3 dell'art. 3ter della L.R. 21/2009 e s.m.i., con la previsione di riservare la quota del 10% della superficie utile lorda oggetto del cambio di destinazione d'uso alla locazione con canone calmierato per l'edilizia sociale.

Lotti prat. ed.	STATO ATTUALE					PROGETTO				
	Sup.	cubatura		superficie		cubatura		superficie		Edilizia Sociale 10% di 1723
		Direz	Resid	Direz	Resid	Direz	Resid	Direz	Resid	
1 38/17	906	2280	115	712	36	--	2517* 2388<2517	--	786 746	--
2 39/17	1040	1333	3517	416	1099	--	5104 5101<5104	--	1595 1594	172
3 40/17	703	1902	280	594	87	--	1808 1806<1808	--	565 564	--
tot.	2649	5516	3913	1723	1222	--	9295<9429	--	2946	172
		9429		2945		9429		2946		172

Per tutto quanto sopra riportato si ritiene verificata la legittimità dei dati dimensionali, delle consistenze edilizie proposte nonché la correttezza della richiesta rispetto alle previsioni del comma 3 dell'art. 3ter della LR 21/09 e s.m.i.

L'art 19 delle NTA del PRG prevede nelle Zone G2 il reperimento di standard in ragione del 40% della superficie comprensoriale interessata dallo strumento attuativo.

Il cambio d'uso proposto, da direzionale a residenziale e la trasformazione delle aree interessate da Zona Direzionale G2 a Zone Residenziali B (zonizzazione indicata in progetto ai sensi dell'art. 3 c. 2 della LR 21/09) non comporta la necessità di reperire ulteriori aree da destinare a standard rispetto a quelle già previste negli strumenti attuativi approvati richiamati nelle premesse che come sopra rappresentato sono in fase di avanzata esecuzione.

Viterbo, 05/04/2018


DIRIGENTE/RESPONSABILE
dott. arch. Emilio Capoccioni

M.S.