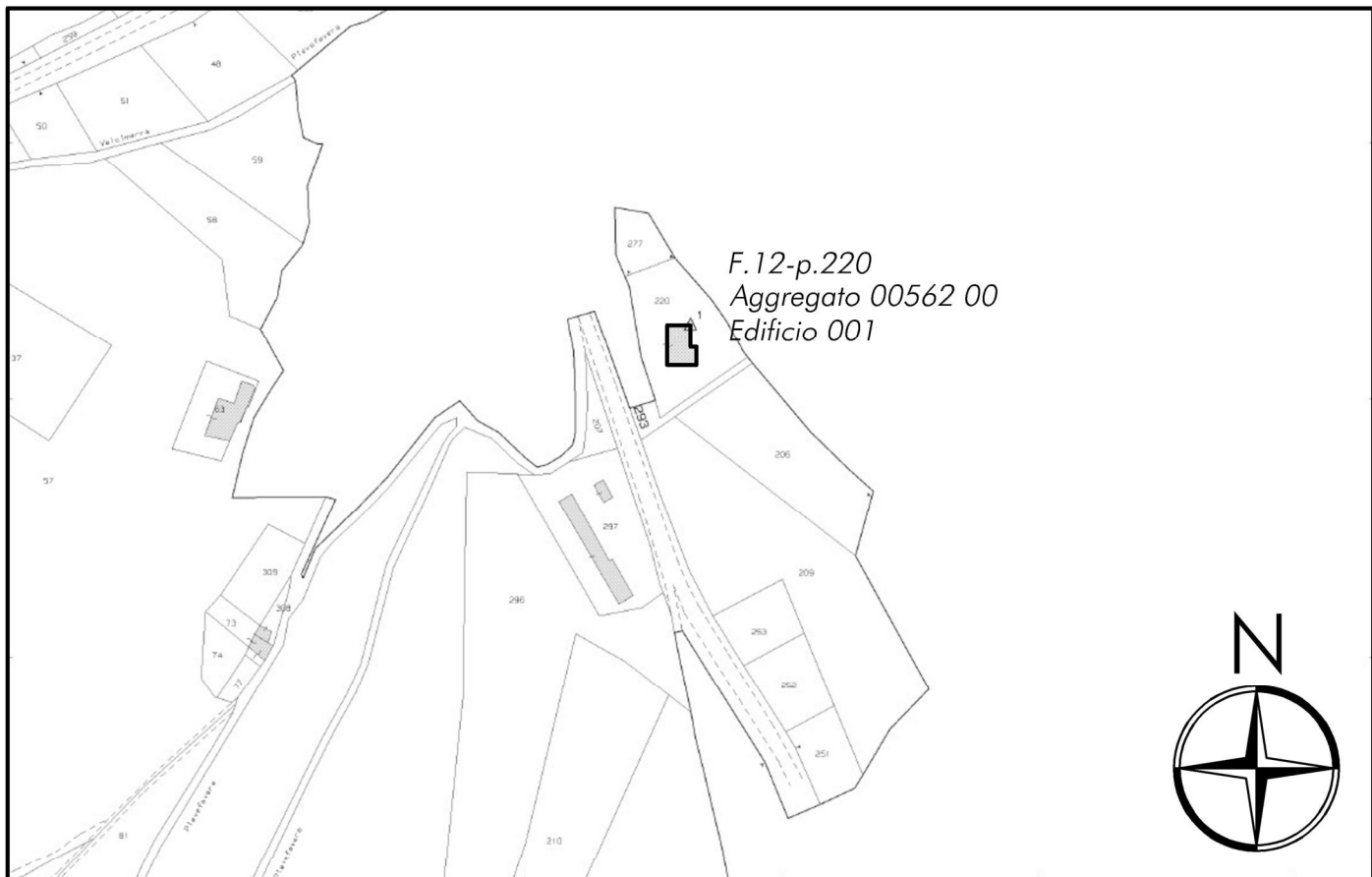




REGIONE MARCHE
PROVINCIA DI MACERATA
COMUNE DI CALDAROLA
PIEVEFAVERA

Piano di Recupero per ristrutturazione edilizia di un'abitazione unifamiliare in zona omogenea A con opere di demolizione ricostruzione ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L.R. 22/2009 e dell'art. 3 lettera D del DPR 380/2001 e s.m.i.

Proprietà: VINCIONI CATERINA

PROGETTISTA

Architetto Loredana Camacci Menichelli
 via Lorenzoni, 18 - 62100 Macerata 331.3033014

OGGETTO:
 RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
 Ubicazione, Inquadramento Urbanistico, Vincoli
 Descrizione interventi, Calcolo volume e superfici utili
 Calcolo parcheggi
 Verifica Invarianza Idraulica

TAVOLA

1

File

Data
 gennaio 2020

Agg.

Scala

COMUNE DI CALDAROLA

(Provincia di Macerata)

Oggetto : Ristrutturazione edilizia mediante piano di recupero di un'abitazione unifamiliare in zona omogenea A con opere di demolizione e ricostruzione e leggero spostamento dell'area di sedime ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L.R. 22/2009 e dell'art. 3 lettera D del DPR 380/2001 e s.m.i.

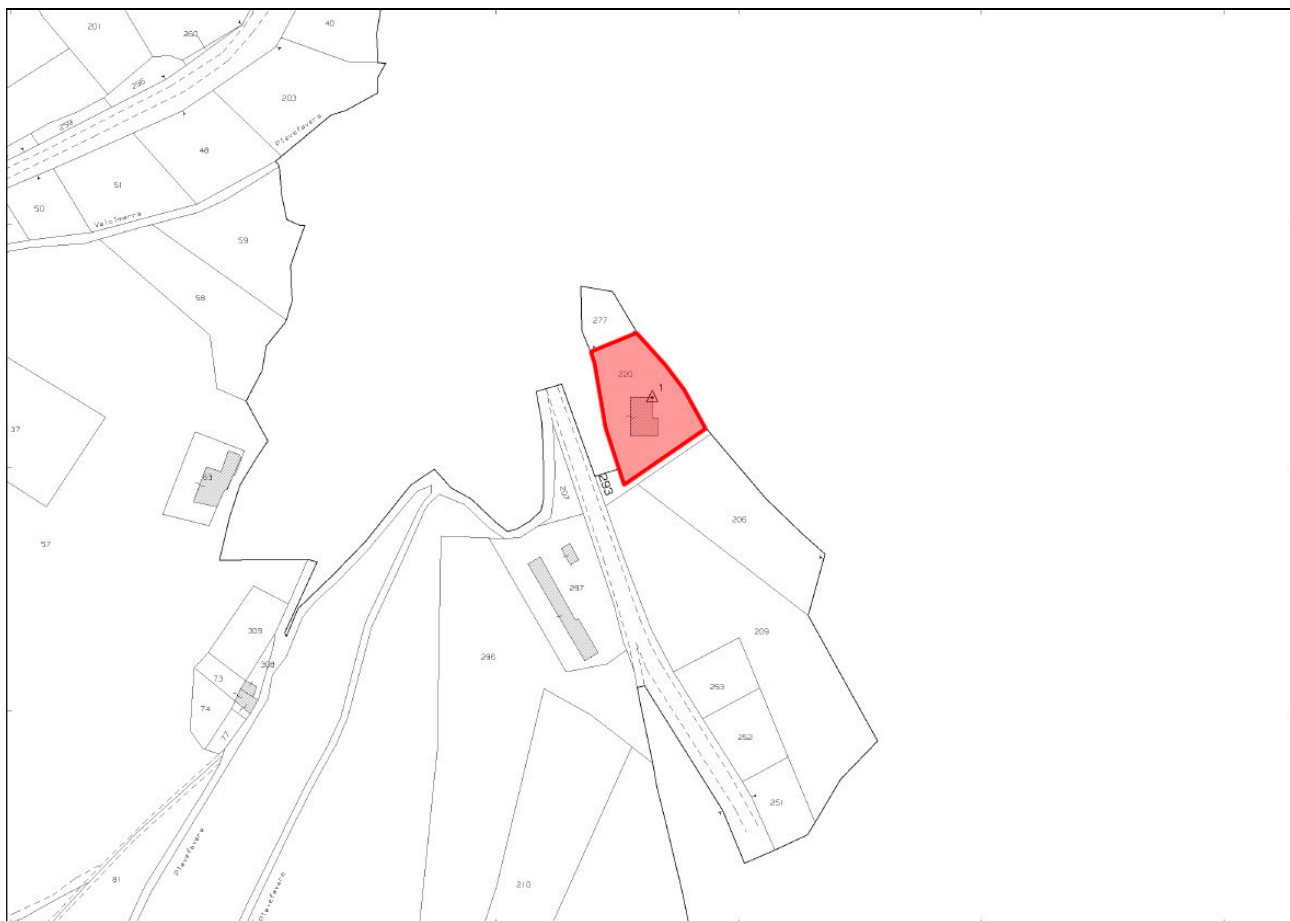
Committente : Vincioni Caterina

Tecnico incaricato : ARCHITETTO LOREDANA CAMACCI MENICHELLI, iscritta all'Albo dell'Ordine degli ARCHITETTI della Provincia di MACERATA, al n° 199, con studio professionale in MACERATA via LORENZONI n. 18 tel 331.3033014 Codice Fiscale CMCLDN62B43L191X

Ubicazione e descrizione dell'area



Inquadramento territoriale



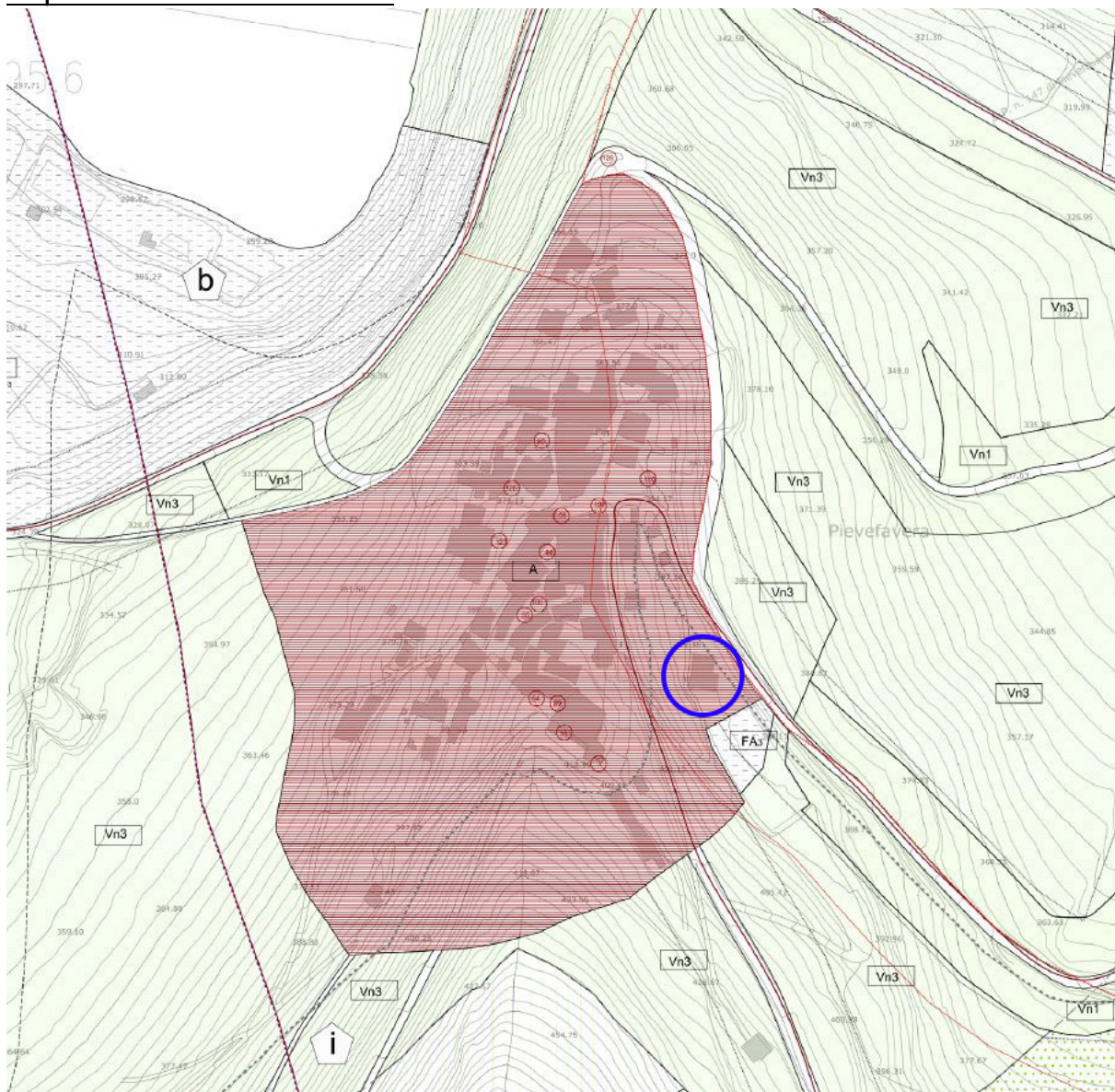
STRALCIO CATASTALE Comune Caldarola foglio 12

L'area (coordinate 43.139069 – 13.195493) è ubicata nel Comune di Caldarola (MC) in Località Borgo Pievefavera, distinto al N.C.T. al foglio 12 particella 220, categoria A3 e C2 con destinazione residenziale, zona urbanistica A. L'area sul lato est costeggia la strada comunale che dalla strada provinciale 147 che costeggia il lago, conduce al Castello di Pievefavera.

Il Comune di Caldarola approvò il progetto definitivo per la costruzione di questo edificio il 23 marzo del 1958 come scuola rurale per la frazione di Pievefavera. L'edificio fu costruito come la scuola elementare con abitazione per l'insegnante. Il 2 dicembre 1988 l'Amministrazione Comunale decise l'alienazione della scuola e prima ne fece il cambio di destinazione ad abitazione civile.

Nel tempo non ha avuto modifiche strutturali. L'immobile è di tipo unifamiliare ed è distribuito su 3 livelli: seminterrato, piano terra e sottotetto. Fin dalla sua costruzione questo edificio, dal linguaggio molto datato "anni Cinquanta" ha rappresentato un elemento di dissonanza rispetto alla struttura urbana del resto del Castello di Pievefavera. In particolar modo la presenza della muratura in pietra rosata, a faccia vista, priva di ricorsi orizzontali, ma con conci posti "a spacco di cava" quindi una muratura a tessitura irregolare, di cattiva qualità e con caratteristiche costruttive e tipologiche non coerenti con i fabbricati antichi che caratterizzano il borgo.

Inquadramento urbanistico:



Legenda Unica Generale

A	ZONE DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO
A	ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO

il PRG individua quest'area in ZONA "A" ZONA D'INTERESSE STORICO ARTISTICO in località Pievefavera. di cui all'art. 10 delle N.T.A. del vigente PRG: *"parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi"*.

In tali zone il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo attraverso il Piano Particolareggiato unitario esteso alle intere zone, e applicando gli indici urbanistici stabiliti nel 1444/68 (artt. 7-8-9):

Limiti densità edilizia:

- per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate

senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico;

- per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq.

Le altezze massime degli edifici:

- per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;

- per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico;

Le distanze minime tra fabbricati:

-per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Vincoli

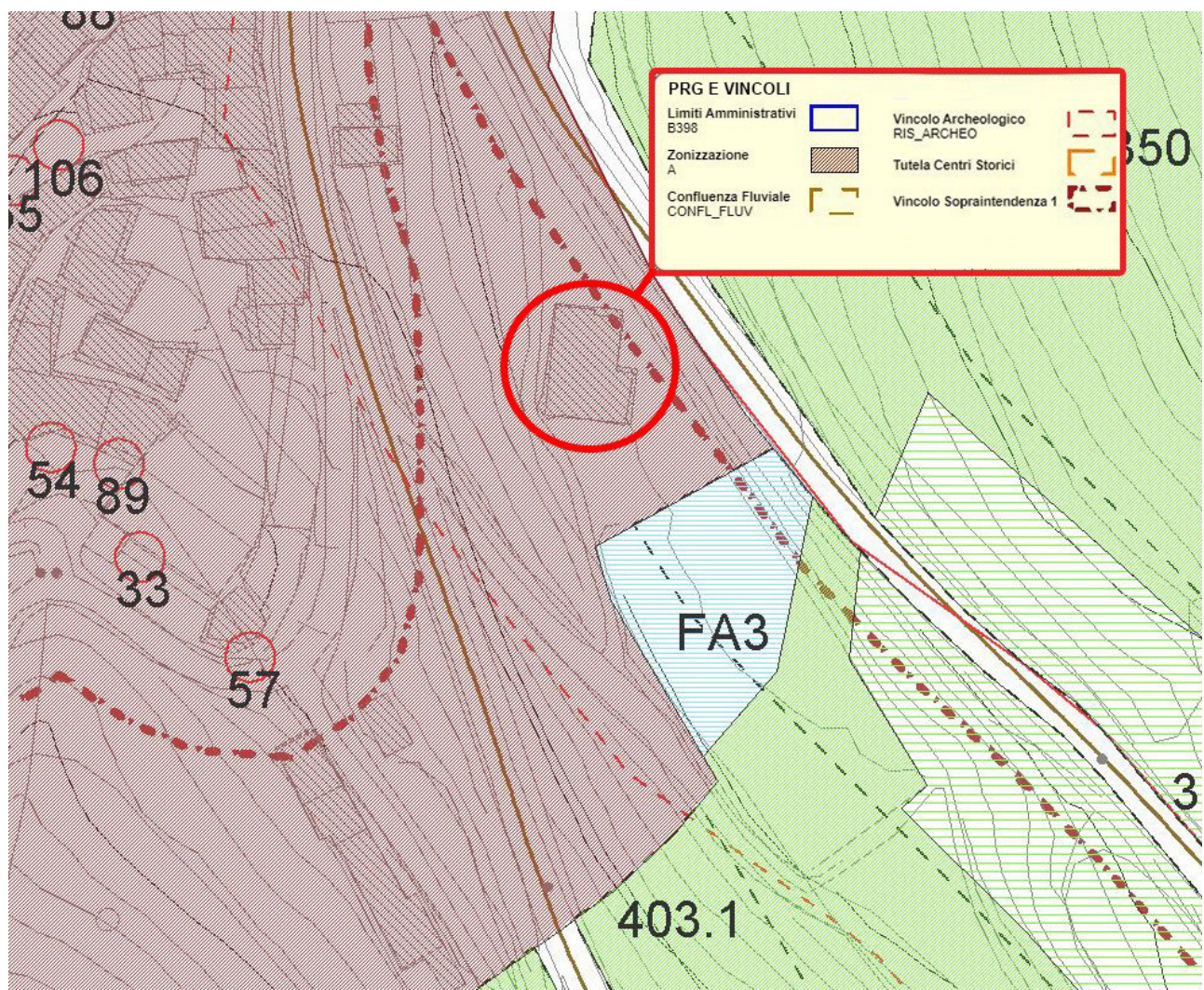


Tavola con trasposizione dei vincoli ex L. 1497 con individuata in rosso l'area in oggetto, tratta dal PRG online Comune di Caldarola, MontiAzzurri.it

L'edificio ricade parzialmente nella fascia soggetta al vincolo di tutela ai sensi del D.Lsg 42/2004 (ex L. 1497/39) pertanto si provvederà a richiedere l'autorizzazione paesaggistica.

Norme tecniche di riferimento:

Si riportano le seguenti normative di riferimento:

- art.27-28- 30 del D.M. 457/78

art. 27. Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente

comma3. Nell'ambito delle zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo art. 28.

art.28 Piani per il recupero del patrimonio edilizio esistente

I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al terzo comma del precedente articolo 27, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

art.30 Piani di recupero di iniziativa dei privati

I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero.

- art.2 della L.R. n. 22/2009

Interventi di demolizione e ricostruzione

Comma 1. È consentita la demolizione anche integrale e la ricostruzione degli edifici residenziali, con esclusione di quelli ubicati in zona agricola e presenti nella cartografia IGM 1892/1895, **che necessitano di essere rinnovati e adeguati sotto il profilo della qualità architettonica con eventuale ampliamento della volumetria esistente da demolire. E' ammessa la ricomposizione planivolumetrica anche con forme architettoniche diverse da quelle preesistenti o con eventuale modifica, nell'ambito del lotto originario, dell'area di sedime dell'edificio preesistente e della sagoma.** Nelle zone agricole il nuovo edificio potrà essere realizzato entro un raggio di 150 ml dall'area di sedime di quello preesistente e la ricostruzione deve avvenire secondo il tipo edilizio e le caratteristiche edilizie storiche. **In ogni caso, gli interventi debbono prevedere il mantenimento della destinazione in atto o la sua modifica conformemente agli strumenti urbanistici in vigore e migliorare l'efficienza energetico-ambientale degli edifici.**

Comma 3. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli edifici residenziali, realizzati successivamente al 1° gennaio 1950, ubicati nelle zone territoriali omogenee A che presentino **caratteristiche architettoniche, storiche, paesaggistiche ed ambientali non coerenti con il contesto storico e architettonico in cui si inseriscono.** In tal caso l'ampliamento è consentito nei limiti ed alle condizioni di cui al comma 2 e previa presentazione di un piano particolareggiato di recupero approvato dal Comune. **L'intervento previsto nel presente comma è altresì consentito nel rispetto del tipo edilizio e delle caratteristiche storiche ed architettoniche degli altri edifici della zona.**

- art.3 comma d del D.P.R. 380/01

"interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

Descrizione degli interventi del Piano di Recupero:

Visti gli strumenti urbanistici, e le normative di riferimento ai sensi dell'art. 30 del D.M. 457/78 si chiede l'approvazione di un piano di recupero sul singolo immobile che prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificio che manterrà la sua destinazione d'uso abitativa.

Visto il livello di danneggiamento subito dall'edificio a seguito degli eventi sismici del 2016, vista la necessità di essere rinnovato e adeguato sotto il profilo della qualità architettonica, vista la possibilità ammessa dalla Legge Regionale n. 22/2009 e la possibilità di procedere alla ricomposizione planivolumetrica anche con forme architettoniche diverse da quelle preesistenti o con eventuale modifica, nell'ambito del lotto originario, dell'area di sedime dell'edificio preesistente e della sagoma, si intende poi effettuare uno spostamento dell'area di sedime, consistente in una piccola rotazione dell'edificio rispetto all'attuale attacco a terra come assentito dalla Legge Regionale n. 22/2009 all'art. 2. Inoltre sempre la stessa legge prevede allo stesso articolo al comma 3. che si possa procedere alla demolizione integrale e ricostruzione anche per gli edifici residenziali, realizzati successivamente al 1° gennaio 1950, ubicati nelle zone territoriali omogenee A che presentino caratteristiche architettoniche, storiche, paesaggistiche ed ambientali non coerenti con il contesto storico e architettonico in cui si inseriscono come lo è l'edificio in oggetto. Come previsto dalla stessa legge l'intervento prevede la ricostruzione nel rispetto del tipo edilizio e delle caratteristiche storiche ed architettoniche degli altri edifici della zona. Si conferma la tipologia di abitazione unifamiliare, con piano seminterrato destinato a garage e cantina, e piano terra per la residenza vera e propria.

	Sup. Fondiarie	Volume Esistente da demolire	incremento ai sensi LR 22/2009	VOLUME EDIFICABILE	Superficie lorda	incremento ai sensi LR 22/2009	SUPERFICIE MASSIMA
RESIDENZIALE	1690,00 mq	829,02 mc	290.16 mc	1119.18 mc	176.31 mq	61.71 mq	238.02 mq

L'edificio esistente è stato danneggiato dal sisma 2016. Rilevato il quadro fessurativo è stata individuata la condizione di danno n. 4 e visto il Grado di vulnerabilità ALTA, l'USR ha valutato favorevolmente il **LIVELLO OPERATIVO L4** individuato.

Allo stato attuale il piano seminterrato è più piccolo del piano terra, in quanto è stato scavato il terreno solo nel versante a valle, e la fondazione risulta quindi essere a quote differenti tra il prospetto a valle e quello a monte. Con il progetto invece, per motivi tecnici strutturali ed avere una migliore risposta sismica, sarà realizzata la nuova fondazione con un'unica platea, così facendo la superficie del piano seminterrato avrà lo stesso ingombro del piano primo. Il livello seminterrato rimarrà accessibile solo in parte e avrà un'altezza pari a 2,70 m. Pertanto la superficie utile totale rimarrà inalterata.

Non ci sarà aumento di volume tra lo stato attuale e quello di progetto.

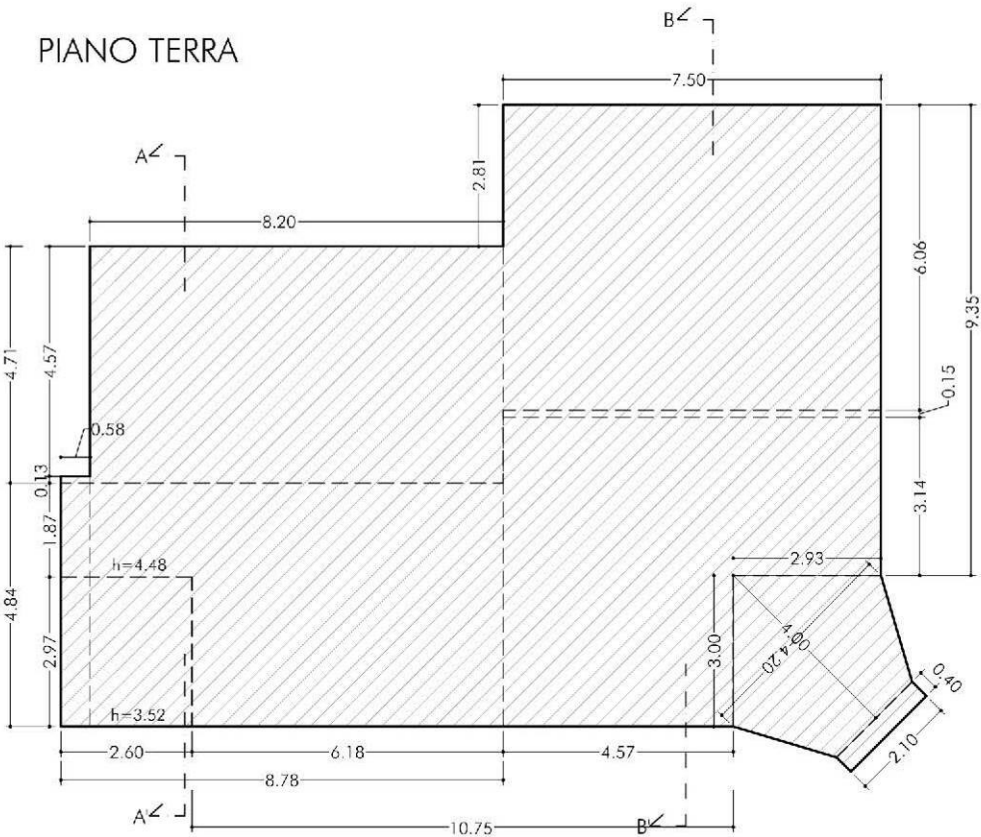
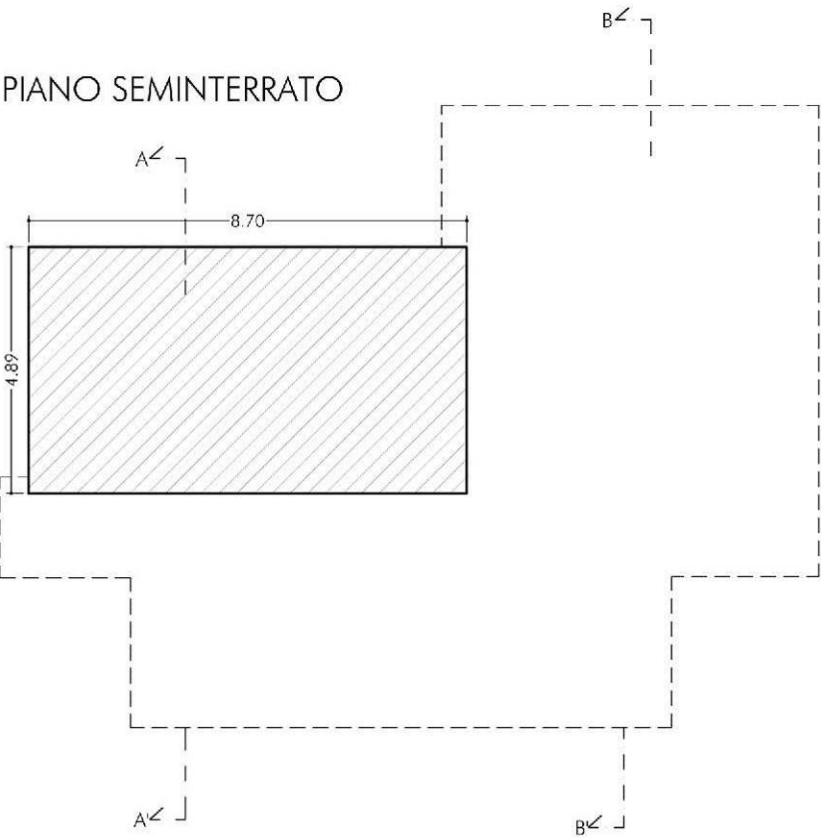
La struttura sarà in cemento armato con tamponatura in laterizio a forte spessore e cappotto esterno con intonaco a calce e su alcune parti con rivestimento in pietra, gli infissi saranno in legno e gronde e discendenti in rame. Si è cercato attentamente di individuare elementi tipologici coerenti con quelli caratteristici dell'edilizia storica del borgo di Pievefavera allo scopo di rendere coerente con il contesto architettonico esistente, l'edificio che verrà ricostruito.

Anche per quanto riguarda la copertura, verrà mantenuta la conformazione attuale, con due tetti spioventi con altezze massime differenti. Il tetto con il colmo più alto, sul prospetto sud, sarà realizzato con struttura in legno mentre l'altro in laterocemento.

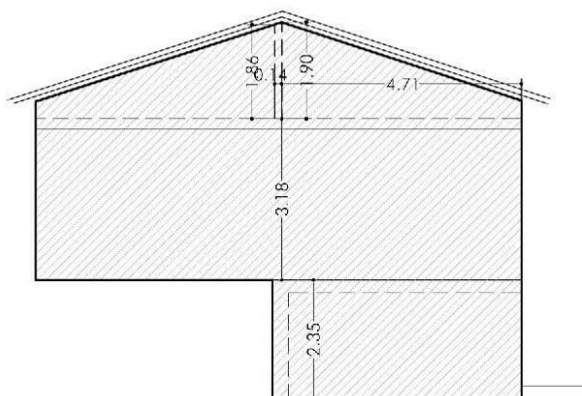
A differenza dello stato attuale, il piano di sottotetto sarà presente solo sotto la copertura in laterocemento. Questo avrà un'altezza netta inferiore a 1,50 m e sarà accessibile tramite botola dotata di scala retrattile, da questo si potrà poi accedere alla copertura. Sulla porzione di falda a quota inferiore, che rimane in secondo piano e ha minore impatto visivo saranno montati i pochi pannelli fotovoltaici che la normativa ci impone di installare.

Verrà inoltre mantenuto lo stesso accesso carrabile all'area, mentre l'abitazione avrà l'ingresso sulla loggia posta nel prospetto ovest. Sarà poi presente un disimpegno d'ingresso da cui si accederà sia alla zona giorno, composta dal soggiorno e dalla cucina; che alla zona notte provvista di tre camere, due bagni e una stanza da lavoro.

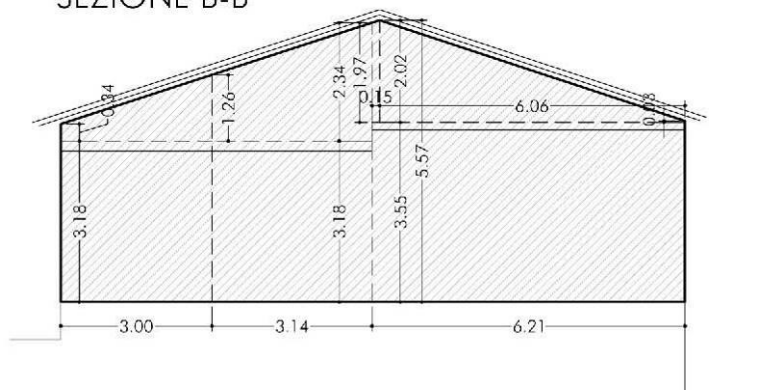
Si riportano le tabelle e gli schemi volumetrici per calcolo dei volumi e delle superfici utili di progetto.



SEZIONE A-A'



SEZIONE B-B'



VOLUME STATO ATTUALE				superficie conteggiata al 50% perché seminterrato (rif. Regolamento Edilizio Regionale art. 13)
PIANO SEMINTERRATO			4,89*8,70*2,35/2 = 50,00 mc	

P. TERRA	8,20*4,71	=	38.62 mq
P. TERRA	0,58*0,13	=	0,08 mq
P. TERRA	8,78*1,87	=	16.42 mq
P. TERRA	6,18*2,97	=	18.35 mq
P. TERRA	2,60*2,97	=	7.72 mq
P. TERRA	7,50*6,06	=	45.45 mq
P. TERRA	7,50*0,15	=	1.13 mq
P. TERRA	7,50*3,14	=	23.55 mq
P. TERRA	4,57*3,00	=	13.71 mq
PT loggia	2,10*0,40	=	0.84 mq
P. TERRA	((2,93*3/2)+((4,20+2,10)/2*1,92))	=	10.44 mq

SUPERFICIE COPERTA = 176.31 mq

P. TERRA	$8,20*4,71*3,18$	=	122,82 mc
P. TERRA	$0,58*0,13*3,18$	=	0,24 mc
P. TERRA	$8,78*1,87*3,18$	=	52,21 mc
P. TERRA	$6,18*2,97*3,18$	=	58,37 mc
P. TERRA	$2,60*2,97*(4,48+3,52)/2$	=	30,89 mc
P. TERRA	$7,50*6,06*3,55$	=	161,35 mc
P. TERRA	$7,50*0,15*3,55$	=	3,99 mc
P. TERRA	$7,50*3,14*3,18$	=	74,89 mc
P. TERRA	$4,57*3,00*3,18$	=	43,60 mc
PT loggia	$2,10*0,40*3,23$	=	2,71 mc
P. TERRA	$2,10*0,40*((0,04+0,49+0,58)/4)$	=	0,23 mc
P. TERRA	$((2,93*3/2)+((4,20+2,10)/2*1,92))*3,23$	=	33,73 mc
P. TERRA	$((2,93*3/2)+((4,20+2,10)/2*1,92))*((0,04+0,58+1,26+1,26+0,30)/5)$	=	7,18 mc

VOLUME PIANO TERRA = 592.21 mc

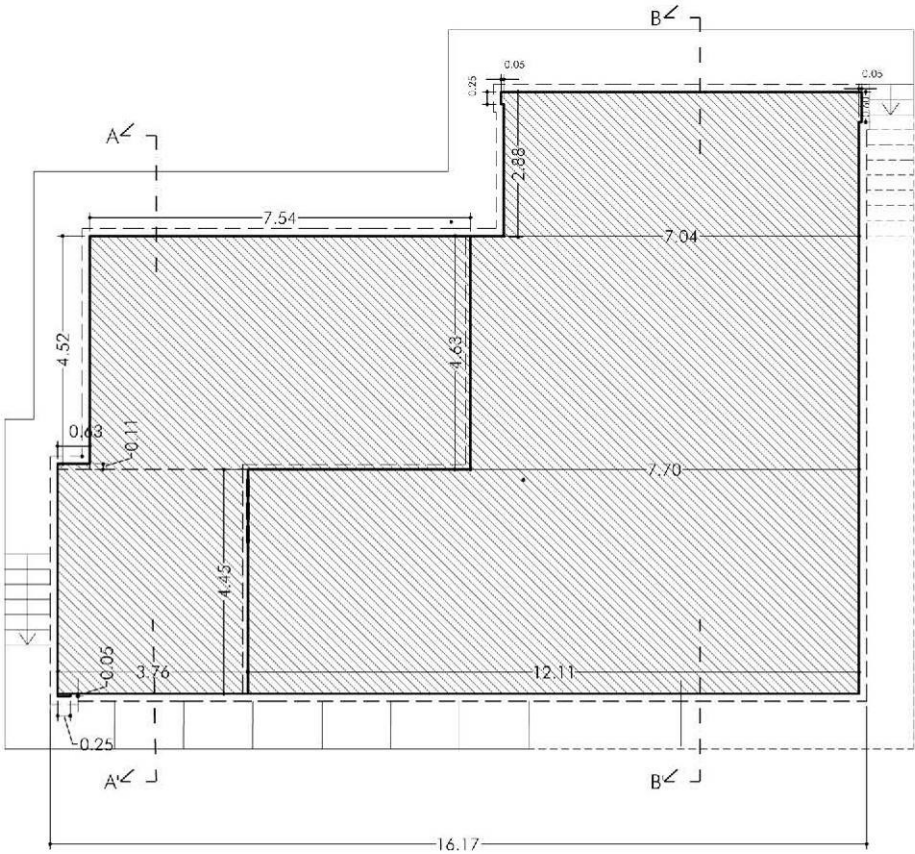
P1°	$8,20*4,70*(1,90+0,34)/2$	=	43,16 mc
P1°	$0,58*0,13*(1,90+1,86)/2$	=	0,14 mc
P1°	$8,78*1,87*(1,90+1,30)/2$	=	26,27 mc
P1°	$6,18*2,97*(1,30+0,34)/2$	=	15,05 mc
P1°	$7,50*6,06*(2,02+0,03)/2$	=	46,59 mc
P1°	$7,50*0,15*(1,97+2,02)/2$	=	2,24 mc
P1°	$7,50*3,14*(1,26+2,34)/2$	=	42,39 mc
P1°	$4,57*3,00*(1,26+0,34)/2$	=	10,97 mc

VOLUME PIANO PRIMO = 186.81 mc

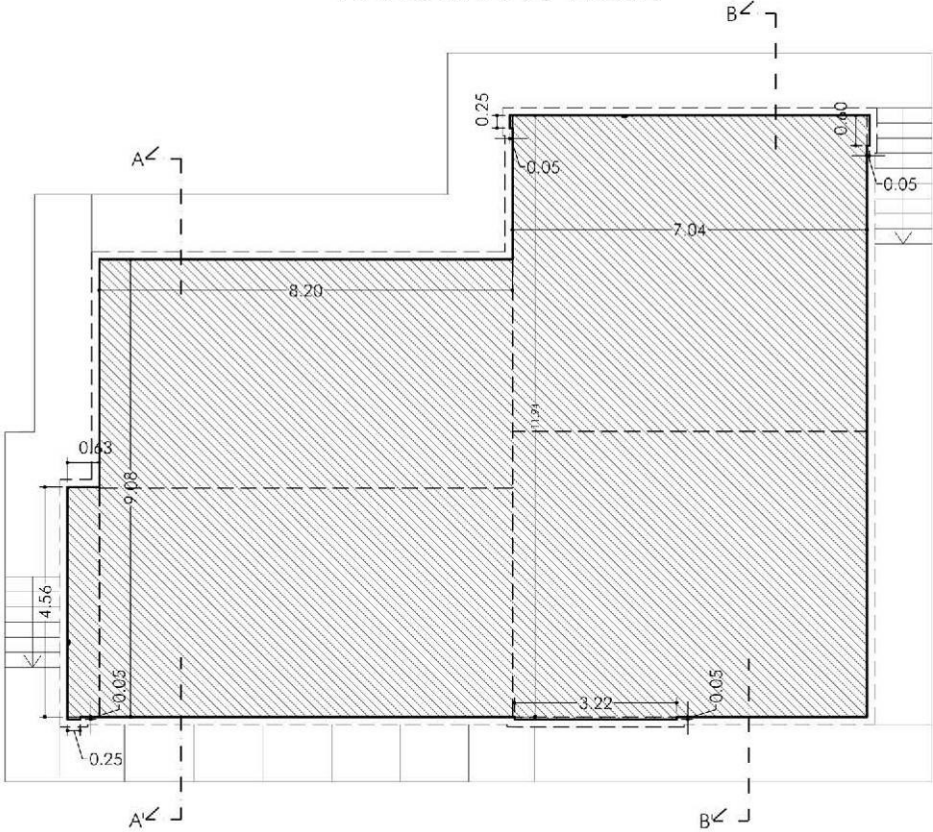
volume TOTALE stato attuale = 829,02 mc

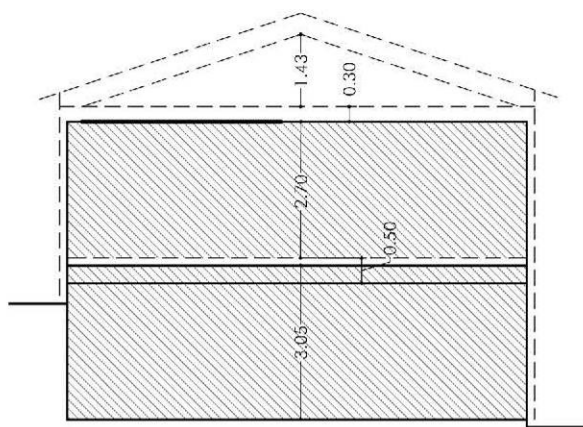
CALCOLO VOLUME TOTALE DI PROGETTO

PIANTA PIANO SEMINTERRATO

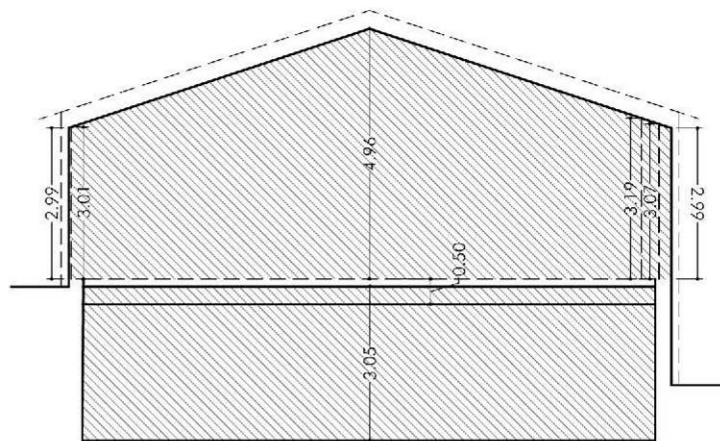


PIANTA PIANO TERRA





SEZIONE A - A'



SEZIONE B - B'

VOLUME PROGETTO								
			S.U.L.		H		VOLUME	
SI	7,54*4,63	=	34,91	mq	3,05	m	106,48	mc
SI	0,63*0,11	=	0,07	mq	3,05	m	0,21	mc
SI	3,76*4,45	=	16,73	mq	3,05	m	51,03	mc
SI	0,25*0,05	=	0,01	mq	3,05	m	0,04	mc
SI	12,11*4,45	=	53,89	mq	3,05	m	164,36	mc
SI	4,63*7,70	=	35,65	mq	3,05	m	108,74	mc
SI	2,88*7,04	=	20,28	mq	3,05	m	61,84	mc
SI	0,25*0,05	=	0,01	mq	3,05	m	0,04	mc
SI	0,60*0,05	=	0,03	mq	3,05	m	0,09	mc

VOLUME PIANO SEMINTERRATO = 492.83 mc

La superficie del piano seminterrato contribuisce al calcolo del volume per il 50%

(rif. Regolamento Edilizio Regionale art. 13)

Regolamento Edilizio Regionale

art. 13 comma u: Piano interrato e piano seminterrato

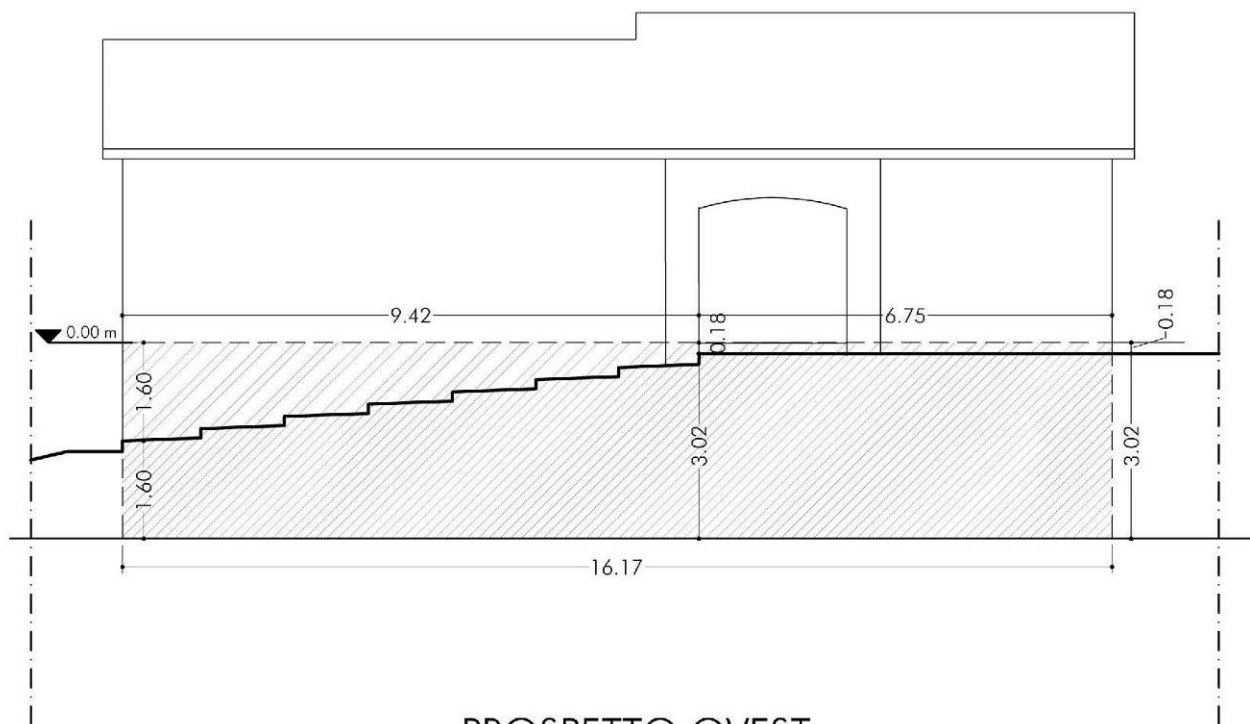
Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50 % della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.

CALCOLO DELLE SUPERFICI INTERRATE E FUORI TERRA

PROSPETTO OVEST				
	L	Hm		
Sup. fuori terra	9,42	(1,6+0,18)/2	=	8,38
	6,75	0,18	=	1,22
Sup. interrata	9,42	(1,6+3,02)/2	=	21,76
	6,75	3,02	=	20,39

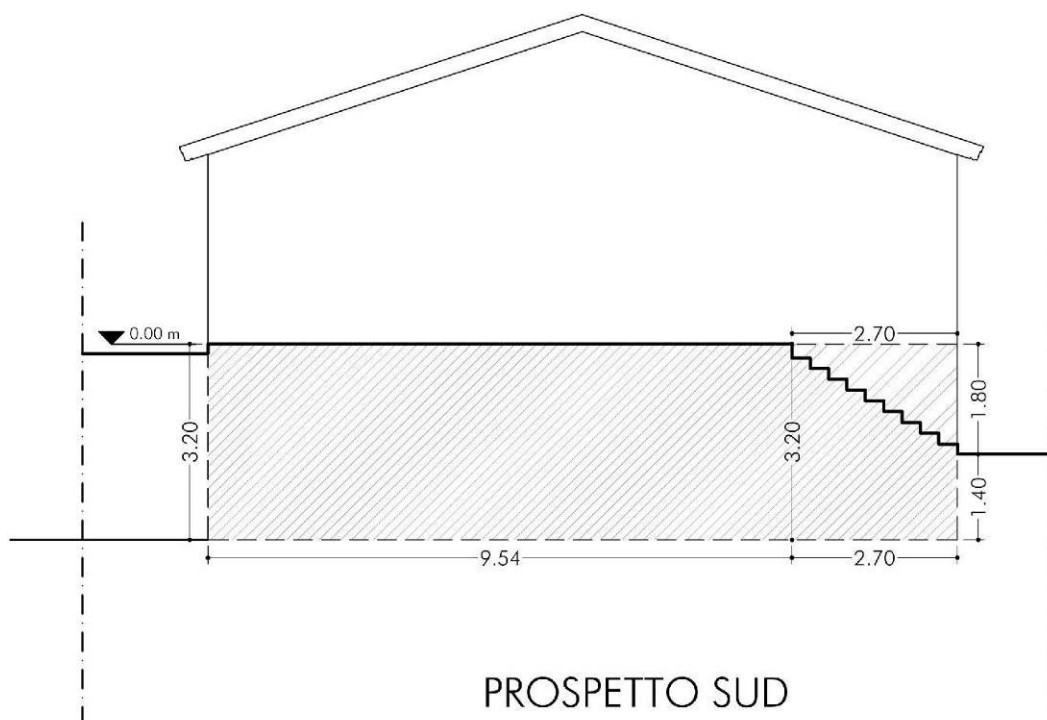
TOT 9,60 mq

TOT 42,15 mq



PROSPETTO OVEST

PROSPETTO SUD				
	L	Hm		
Sup. fuori terra	2,70	$(1,80/2)$	=	2,43
Sup. interrata	2,70	$(3,2+1,40)/2$	=	6,21
	9,54	3,20	=	30,53
				TOT 2,43 mq
				TOT 36,74 mq



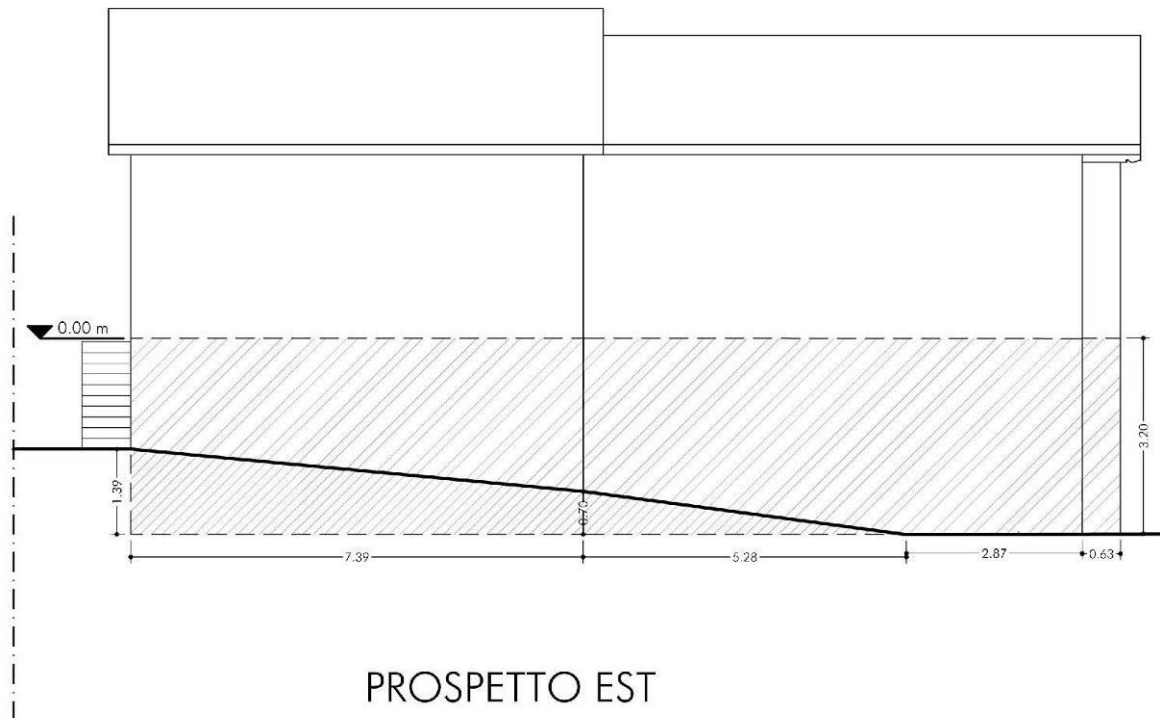
PROSPETTO SUD

PROSPETTO EST

	L	Hm		
Sup. fuori terra	7,39	$(1,8+2,5)/2$	=	15,89
	5,28	$(2,5+3,20)/2$	=	15,05
	2,87	3,20	=	9,18
	0,63	3,20	=	2,02

TOT 42,14 mq

Sup. interrata	7,39	$(1,40+0,7)/2$	=	7,76
	5,28	0,7/2	=	1,85

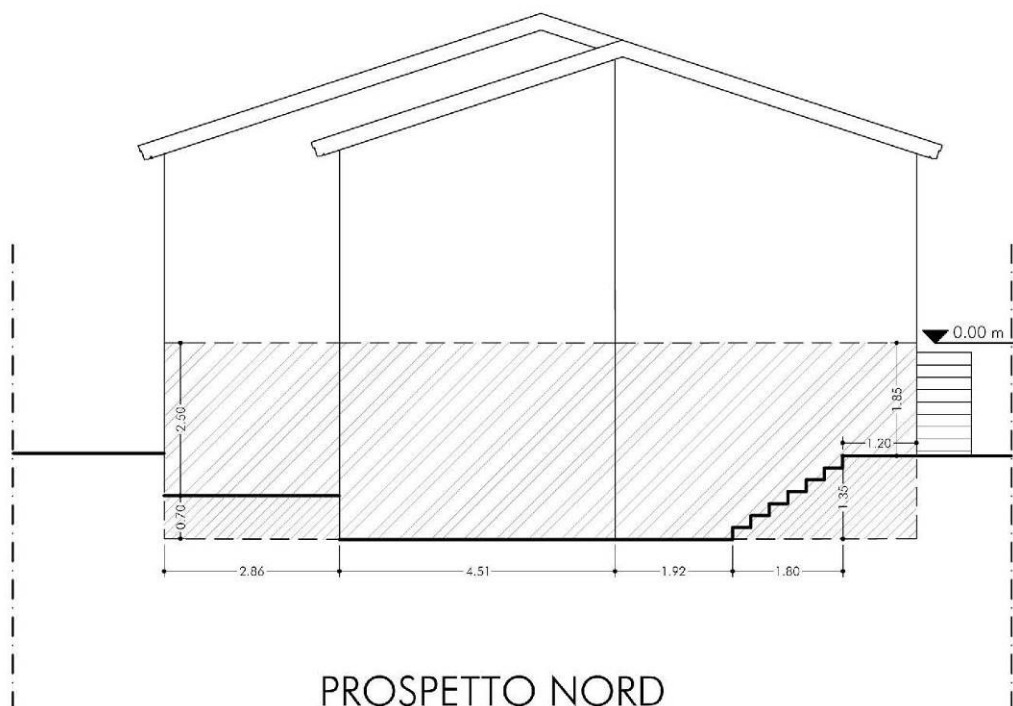
TOT 9,61 mq**PROSPETTO NORD**

	L	Hm		
Sup. fuori terra	2,86	2,50	=	7,15
	4,51	3,20	=	14,43
	1,92	3,20	=	6,14
	1,80	$(3,2+1,85)/2$	=	4,55
	1,20	1,85	=	2,22

TOT 34,49 mq

Sup. interrata	2,86	0,70	=	2,00
	1,80	1,35/2	=	1,22
	1,20	1,35	=	1,62

TOT 4,84 mq



PROSPETTO NORD

TOTALE SUPERFICIE FUORI TERRA = 88.66 mq

TOTALE SUPERFICIE INTERRATA = 93.33 mq

Incidenza volume piano seminterrato :

$492.83/2 = 246.91 \text{ mc}$

VOLUME PROGETTO							
			S.U.L.		H		VOLUME
P.TERRA	8,20*9,08	=	74,46	mq	2,70	m	201,03
P.TERRA	0,63*4,56	=	2,87	mq	2,70	m	7,76
P.TERRA	0,25*0,05	=	0,01	mq	2,70	m	0,03
P.TERRA	0,05*0,25	=	0,01	mq	(2,99+3,07)/2	m	0,04
P.TERRA	7,04*11,94	=	84,06	mq	(2,99+4,96)/2	m	334,13
P.TERRA	0,05*0,60	=	0,03	mq	(2,99+3,19)/2	m	0,12
P.TERRA	3,22*0,05	=	0,16	mq	(2,99+3,01)/2	m	0,48

VOLUME PIANO TERRA = 543.59 mc

Al piano primo (sottotetto) l'altezza massima è inferiore a 1.50 m quindi non contribuisce al calcolo del volume totale (rif. Regolamento Edilizio Regionale art. 13)

VOLUME totale 790,00 mc

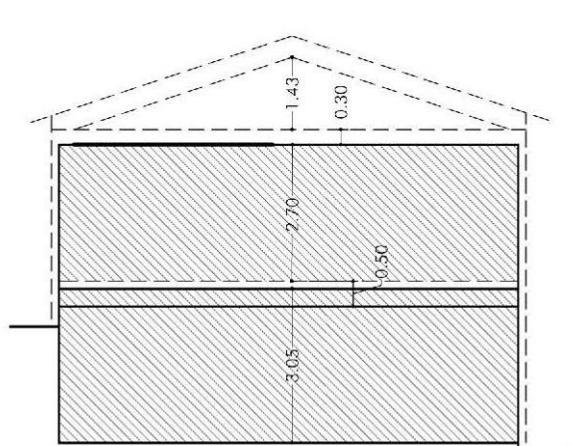
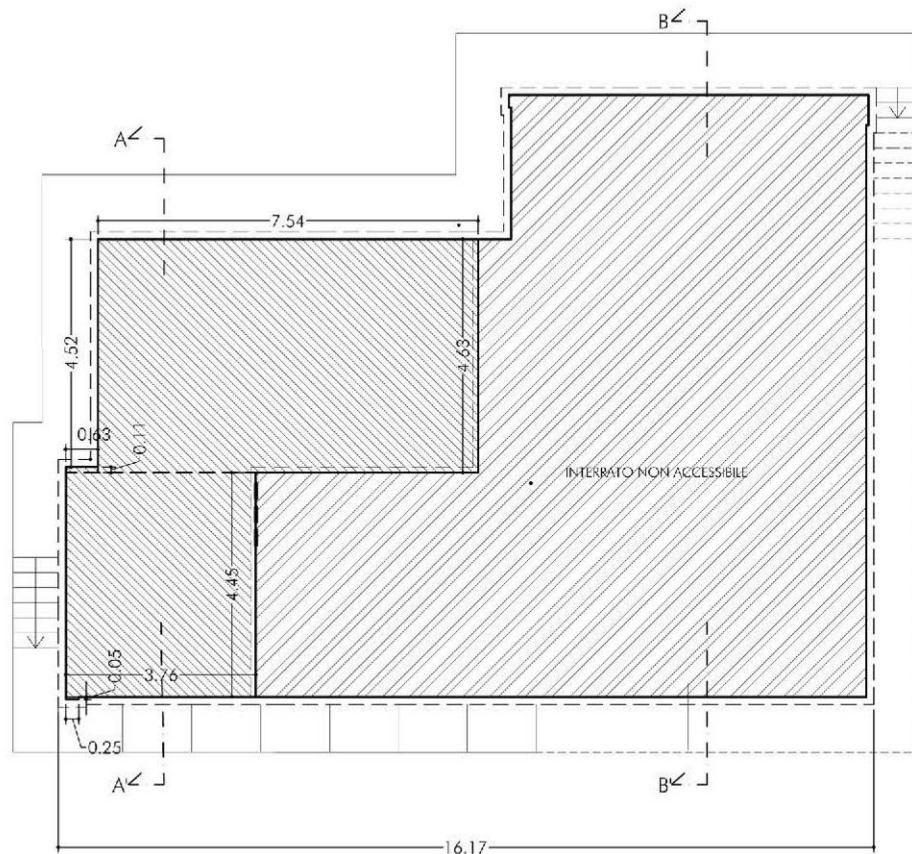
CALCOLO DELLA VOLUMETRIA REALIZZATA NEL PROGETTO

Il progetto prevede di confinare una parte del piano seminterrato e renderla non accessibile.

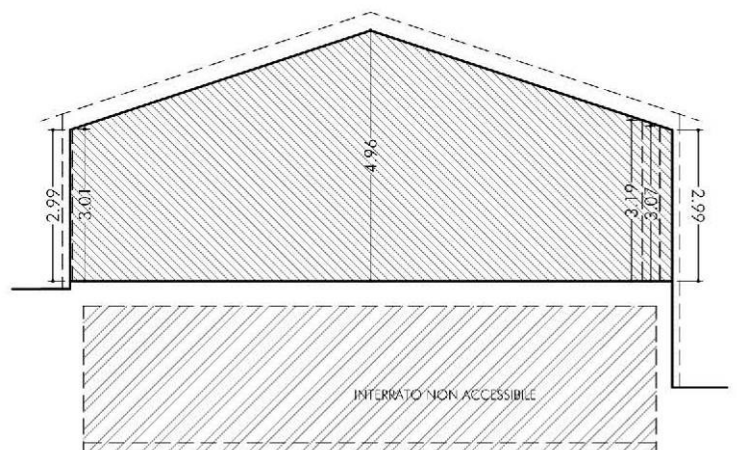
Quest' area verrà realizzata esclusivamente per motivi tecnici, ovvero per la necessità di creare un'unica platea di fondazione per tutto l'edificio, sarà priva di aperture verso l'esterno; e non andrà pertanto ad incidere sul conteggio delle superfici utili e del volume totale.

La restante zona del piano seminterrato invece contribuirà nella misura del 100% nel calcolo del volume totale perché risulta per più della metà delle superfici perimetrali fuori terra.

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



SEZIONE A - A'



SEZIONE B - B'

Volume sviluppato dalla porzione di seminterrato non accessibile

$$12.11 * 4.45 * 2.70 = 145.50 \text{ mc}$$

$$4.63 \times 7.70 \times 2.70 = 38.35 \text{ mc}$$

$$2.88 \times 7.04 \times 2.70 = 54.74 \text{ mc}$$

Totale 238.59 mc

VOLUME DI PROGETTO (ESCLUDENDO LA PORZIONE DI SEMINTERRATO NON ACCESSIBILE)

VOLUME PROGETTO								
			S.U.L.		H		VOLUME	
PIANO SEMINTERRATO	7,54*4,63	=	34,91	mq	3,05	m	106,48	mc
PIANO SEMINTERRATO	0,63*0,11	=	0,07	mq	3,05	m	0,21	mc
PIANO SEMINTERRATO	3,76*4,45	=	16,73	mq	3,05	m	51,03	mc
PIANO SEMINTERRATO	0,25*0,05	=	0,01	mq	3,05	m	0,04	mc

PIANO TERRA	8,20*9,08	=	74,46	mq	2,70	m	201,03	mc
PIANO TERRA	0,63*4,56	=	2,87	mq	2,70	m	7,76	mc
PIANO TERRA	0,25*0,05	=	0,01	mq	2,70	m	0,03	mc
PIANO TERRA	0,05*0,25	=	0,01	mq	(2,99+3,07)/2	m	0,04	mc
PIANO TERRA	7,04*11,94	=	84,06	mq	(2,99+4,96)/2	m	334,13	mc
PIANO TERRA	0,05*0,60	=	0,03	mq	(2,99+3,19)/2	m	0,12	mc
PIANO TERRA	3,22*0,05	=	0,16	mq	(2,99+3,01)/2	m	0,48	mc

VOLUME totale PROGETTO 701,35 mc

Con i calcoli della volumetria sopra riportati si intende sottolineare che il volume totale di progetto, conteggiando anche la cubatura che svilupperebbe tutto il piano seminterrato, se si rendesse accessibile anche la parte che per ora viene confinata, sarebbe comunque inferiore al volume dello stato attuale e pertanto conforme a quanto richiesto dal PRG.

CONFRONTO SUPERFICI UTILI

STATO ATTUALE		
	SR mq	SNR mq
PS cantina		14,02
cantina		16
PT loggia ingresso		7,63
corridoio	9,92	
cucina	7,6	
bagno	5,06	
soggiorno	34,85	
corridoio	17,03	
antibagno	1,49	
antibagno	1,13	
rip	7,14	
wc	1,58	
wc	1,53	
camera	15,4	
camera	14,85	
portico		12,79
P1° soffitta		14,14
	117,58 mq	64,58 mq
Totale superfici utili STATO ATTUALE		
	182,16	mq

PROGETTO		
	SR mq	SNR mq
PS garage		30,44
dis		5,01
rip		4,35
L.T.		3,81
PT loggia		7,52
ingresso	3,03	
corridoio	7,47	
cucina	14,95	
soggiorno	42,79	
stanza		
lavoro	7,25	
bagno	5,29	
camera	15,47	
camera	14,38	
camera	15,09	
bagno	5,31	
P1° sottotetto		0,00
	131,03 mq	51,13 mq
Totale superfici utili PROGETTO		
	182,16	mq

CALCOLO SUPERFICIE DESTINATA A PARCHEGGIO

In riferimento all' art. 41 D.M. 1150/42 e art.2 D.M. 122/82

«Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione»

Si considera 1mq destinato a parcheggio privato ogni 10 mc di costruzione

Volume di progetto 701.35 mc

Area minima destinata a parcheggio privato:

$$701.35/10 = 70.13 \text{ mq}$$

Area parcheggio di progetto: 100 mq

Di cui 5 parcheggi da $2.5 \times 5.0 \text{ m} = 62.5 \text{ mq}$ + 37.5 mq di spazio di manovra

Il tutto come da schema grafico rappresentato nelle tavole di progetto.

Rispetto delle Norme Igienico-sanitarie del Regolamento Edilizio Comunale.

La superficie utile degli alloggi e dei singoli vani corrispondono ai requisiti fissati dalle disposizioni del Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 18 luglio 1975, n. 190 con camere doppie uguali o superiori a 14 mq e con bagni disimpegnati dai singoli locali. I locali hanno tutti altezza minima pari a 2,70.

Il Regolamento Edilizio Comunale all'art.79, comma 5 prevede che *“Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.”*

Per cui di seguito si riporta la tabella di verifica dei requisiti illuminotecnici

VERIFICA RAPPORTI AERO-ILLUMINANTI						
PIANO	LOCALI	MQ	SUP. FINESTRATA MINIMA = 1/8 SUP. UTILE		SUP. FINESTRATA DI PROGETTO (MQ)	DIMENSIONI FINESTRE
SEMINTERRATO	garage	30,44	\	ESENTE	8,80	0,7*0,7+0,7*1,5 +2,55*0,9+1,32 *1,32+1,5*2,15
SEMINTERRATO	disimpegno	5,01	\	ESENTE	1,72	0,8*2,15
SEMINTERRATO	rip	4,35	\	ESENTE	0,49	0,7*0,7
SEMINTERRATO	L.T.	3,81	\	ESENTE	0,35	1*0,35
TERRA	loggia	7,52	\	ESENTE	\	\
TERRA	ingresso	3,03	\	ESENTE	\	\
TERRA	corridoio	7,47	\	ESENTE	\	\
TERRA	cucina	14,95	1,87	VERIFICA	3,84	1,5*1,32+0,8*2, 32
TERRA	soggiorno	42,79	5,35	VERIFICA	9,63	1,6*2,32+2,55* 2,32
TERRA	stanza lavoro	7,25	0,91	VERIFICA	0,92	0,7*1,32
TERRA	bagno	5,29	0,66	ESENTE	0,92	0,7*1,32
TERRA	camera	15,48	1,93	VERIFICA	1,98	1,5*1,32
TERRA	camera	14,38	1,80	VERIFICA	1,98	1,5*1,32
TERRA	camera	15,09	1,89	VERIFICA	1,98	1,5*1,32
TERRA	bagno	5,31	0,66	ESENTE	0,92	0,7*1,32
PRIMO	sottotetto	71,20	\	ESENTE	\	\

Verifica di invarianza idraulica

In riferimento all' art. 10 comma 4 della L.R. 22/2011 e al D.G.R. 53/2014

L.R.22/2011

Art10 comma4. La Giunta regionale stabilisce i criteri per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di cui al comma 1, nonché le modalità operative e le indicazioni tecniche relative ai commi 2 e 3, anche con riferimento ad aree di recupero e di riqualificazione urbana.

D.G.R. 53/2014

Titolo 3.4 Contenuti dell'invarianza idraulica

«Le misure da applicare sono diversificate in funzione alla consistenza della trasformazione. Nella seguente tabella vengono indicate le soglie dimensionali in base alle quali si applicano considerazioni differenziate in reazione all'effetto atteso dall'intervento.

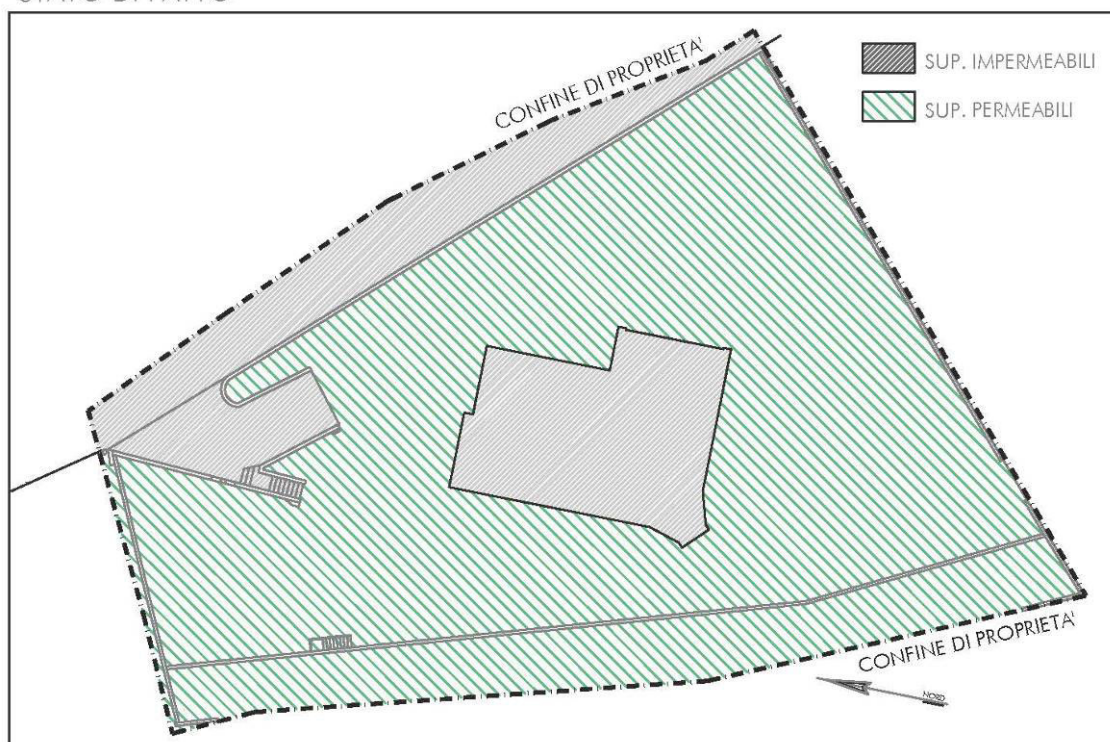
Classe di intervento	Definizione	Classe di intervento	Definizione	Classe di intervento	Definizione

Alla luce di queste considerazioni si stabiliscono i seguenti criteri:

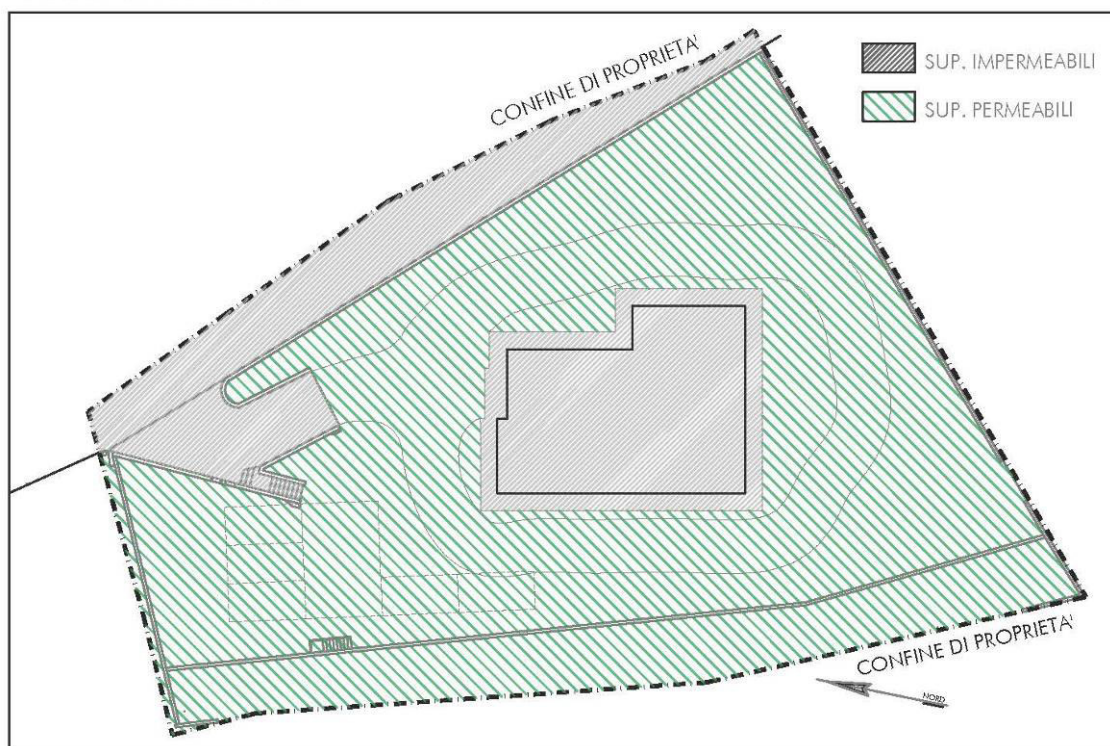
- a) nel caso di trascurabile impermeabilizzazione potenziale, è sufficiente che i volumi disponibili per la laminazione soddisfino i requisiti dimensionali della formula (1) ad esclusione degli interventi comportanti la realizzazione di impermeabilizzazione per una superficie pari o inferiore a 100 mq; »

Schemi di confronto tra superfici permeabili e impermeabili tra lo stato attuale il progetto

STATO DI FATTO



STATO DI PROGETTO



calcolo della classe di intervento:

	SUPERFICIE TERRITORIALE mq	SUP. IMPERMEABILE mq	SUP. PERMEABILE mq
STATO ATTUALE	1820,17	392	1428
PROGETTO	1820,17	454	1366

Incremento delle superfici impermeabili: $454 \text{ mq} - 392 \text{ mq} = 62 \text{ mq}$

L'intervento in oggetto ricade nella classe di intervento a) "trascurabile impermeabilizzazione potenziale" e non necessita di misure di intervento poiché l'incremento della superficie impermeabile è inferiore a 100 mq e pari a 62 mq.

**Visura per soggetto
limitata ad un comune**
Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2017

Data: 03/04/2017 - Ora: 16.34.26

Segue

Visura n.: T270338 Pag: 1

Dati della richiesta	VINCIONI CATERINA
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di CALDAROLA (Codice: B398) Provincia di MACERATA VINCIONI CATERINA nata a CALDAROLA il 17/05/1953 C.F.: VNCCRN53E57B398E

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CALDAROLA(Codice B398) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		12	220	2			A/3	1	6,5 vani	Totale: 150 m² Totale escluse aree scoperte** : 145 m²	Euro 288,70 L. 559.000	LOCALITA' BORGO PIEVEFAVERA piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		12	220	3			C/2	2	14 m²	Totale: 20 m²	Euro 15,35 L. 33.600	LOCALITA' BORGO PIEVEFAVERA piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
3		12	220	4			C/2	2	16 m²	Totale: 20 m²	Euro 19,83 L. 38.400	LOCALITA' BORGO PIEVEFAVERA piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: vani 6,5 m² 30 Rendita: Euro 325,88

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/03/2020

Data: 26/03/2020 - Ora: 11.19.48 Fine

Visura n.: T47988 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CALDAROLA (Codice: B398) Provincia di MACERATA
Catasto Terreni	Foglio: 12 Particella: 220

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	12	220		-	ENTE URBANO	16 90					TIPO MAPPALE del 08/10/1991 in atti dal 13/04/1992 (n. 2110.1/1991)
Notifica						Partita	1				

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune B398 - Sezione - SezUrb - Foglio 12 - Particella 220

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Dr. CARLO CONTI
NOTAIO
Galleria Europa 8
TOLENTINO
Tel. 99968/96465
Repertorio n.

35670

7111

Raccolta n.-----

Registrato a Tolentino

DONAZIONE REPUBBLICA ITALIANA-----

il 10.05.1993

L'anno millenovecentonovantatre, il giorno ventuno del mese di

n. 515
vol.

aprile, in Tolentino, Galleria Europa n.8.-----

mod. I
con L. 4.386.000

Innanzi a me dr. Carlo Conti, notaio in Tolentino, iscritto nel

di cui per INVIM
L. 1.450.000

Collegio Notarile di Macerata e Camerino, coi testi:-----

Bambozzi Anna Maria nata a Treia il 18 ottobre 1956, residente

a Macerata, via Contini n.36, impiegata;-----

Cimarelli Gelasio nato a Tolentino il 26 novembre 1948, ivi

residente, viale XXX Giugno n.46, impiegato;-----

sono presenti:-----

MEO Fabrizio nato a San Ginesio il 13 maggio 1954, residente a

Tolentino, Via Mario Ramundo n.12, informatore tecnico scien-

tifico; Codice Fiscale MEO FRZ 54E13 H876X;-----

VINCIONI Caterina nata a Caldarola il 17 maggio 1953, residen-

te a Tolentino, Via Mario Ramundo n.12, operaia;-----

Codice Fiscale VNC CRN 53E57 B398E;-----

i quali dichiarano di essere coniugi che hanno scelto il regi-

me della separazione dei beni.-----

Comparenti della cui identita' personale io notaio sono certo,

i quali col presente atto convengono:-----

ARTICOLO 1 - Meo Fabrizio dona alla moglie Vincioni Caterina,

che accetta:-----

a) i diritti di comproprietà indivisa per 1/2 (un mezzo) del-

le porzioni del fabbricato di vecchia costruzione, con corte,

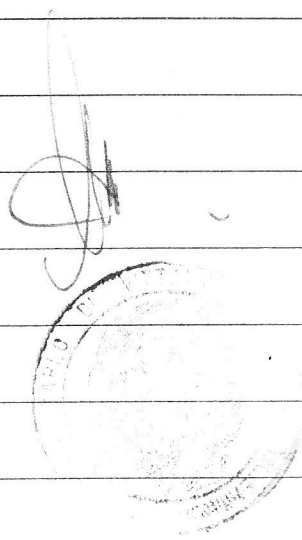
PROV.
PROV.
PROGRESS UNITA' NEGOZIALE
PROV.
MC
PROGR
1
MC
2
PROV.
MC
PROGR
1
MC
2
PROV.
MC
PROGR
1
MC
2

	sito in Tolentino, via Mario Ramundo n.12, costituite da un		totali
	appartamento al piano quinto composto di quattro vani, cucina,		ARTICOLO
	bagno e WC, con annessa soffitta al piano sesto e da un garage		dei
	al primo piano 'sottostrada; sono distinte nel NCEU alla parti-		trent
	ta n.1.001.190, al foglio 55 con le particelle 621/51 et		inter
	621/106 ; confinanti con parti comuni da piu' lati, Orizi,		ARTICOLO
	aventi causa Mochi, salvi altri;-----		diritti
	(la detta quota ha il valore di L.58.735.000);-----		del di
	b) fabbricato di vecchia costruzione, da cielo a sottostrada,		1985,
	con corte, sito in Caldarola, frazione Pievefavera, costituito		novemb
	dai piani terra e primo sottostrada, distinto nel NCEU alla		1985 a
	partita n.77 al foglio 12 con le particelle 220/1 , 220/2 ,		repert
	220/3 et 220/4 , confinante con proprieta' Comunale, strada,		1992
	Pieroni, salvi altri.-----		n.1016
	(il detto immobile ha il valore di L.87.800.000).-----		qualsia
	Per l'urgenza le parti si avvalgono della facolta' di legge in		terzi
	mancaanza della certificazione catastale dichiarando esatti e		ex lege
	corrispondenti i citati dati catastali. Le parti chiedono		l'atto
	l'applicazione dell'articolo 12 del Decreto Legge 14 marzo		1981,
	1988 n.70 convertito nella Legge 13 maggio 1988 n.154.-----		1981 a
	ARTICOLO 2 - Gli immobili ed i diritti immobiliari in contrat-		1981 al
	to, vengono donati con tutti gli annessi e connessi, adiacenze		tandosi
	e pertinenze, usi, diritti, azioni, ragioni, servitu' attive e		dal Comu
	passive inerenti, nello stato in cui si trovano, cosi come		che la p
	dalla parte donante si possiedono, con la proporzionale conti-		espresso

tolarita' delle parti comuni (l'immobile sub A).-----

ARTICOLO 3 - Ai fini fiscali le parti dichiarano che il valore dei beni donati e' lire centoquarantaseimilionicinquecentotrentacinquemila (L.146.535.000), fra le stesse parti non e' intercorsa altra donazione.-----

ARTICOLO 4 - La parte donante dichiara che gli immobili ed i diritti le appartengono rispettivamente per l'atto a rogito del dr.Vittorio Bersiani, notaio in Tolentino, del 29 ottobre 1985, repertorio n.40346/4460, registrato a Tolentino il 14 novembre 1985 al n.1003, trascritto a Macerata il 30 ottobre 1985 al n.6559 e per l'atto a mio rogito del 23 dicembre 1991, repertorio n.32129/6420, registrato a Tolentino il 13 gennaio 1992 al n.179, trascritto a Macerata il 24 dicembre 1991 al n.10167; garantisce inoltre che i medesimi sono liberi da qualsiasi ipoteca, trascrizione pregiudizievole o diritti di terzi in genere ad eccezione degli oneri, obblighi e divieti ex lege n.865 del 22/10/1971 e della convenzione stipulata con l'atto del Segretario Comunale di Tolentino in data 23 maggio 1981, repertorio n.7796, registrato a Tolentino il 2 luglio 1981 al n.740, Volume 103, trascritto a Macerata il 3 luglio 1981 al n.5079, ricadenti sull'immobile descritto sub A) trattandosi di porzioni di fabbricato costruito su area concessa dal Comune di Tolentino in diritto di superficie, convenzione che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed a cui fa espresso riferimento. Il diritto di superficie dura 99 anni,



e' rinnovabile previo corrispettivo. L'alloggio potra' essere ceduto o dato in locazione ai terzi soltanto osservando le modalita', i criteri, il prezzo, il canone stabiliti dalla Legge 865/71 e dalla citata convenzione, che le parti dichiarano di ben conoscere particolarmente per quanto riguarda le sanzioni connesse alla violazione delle norme relative, all'ammontare del prezzo, del canone di locazione e della risoluzione del diritto col presente atto acquistato. La parte donataria e/o suoi aventi causa subentrano nella posizione giuridica della parte concessionaria relativamente ai diritti ed obblighi nascenti dalla precitata convenzione e sopra riferiti, limitatamente a tutti quelli che non siano stati modificati od abrogati dalla Legge n.179 del 17 febbraio 1992.-----

ARTICOLO 5 - Ai sensi della legge n.47 del 28 febbraio 1985 la parte donante da me notaio ammonita sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, attesta, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968 n.15, che il fabbricato descritto sub.b) e' stato costruito anteriormente al 1 settembre 1967 e recintato in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Caldarola il 4 maggio 1992 n.961 e che l'immobile descritto sub.a) e' stato costruito in forza della concessione edilizia numero 5750 rilasciata dal Comune di Tolentino in data 28 novembre 1980 ed e' stato dichiarato abitabile dal Comune medesimo l'11 dicembre 1984 n.1655.-----

A norma della Legge 26 giugno 1990 n.165, il donante da me

2° foglio

notaio ammonito sulle responsabilita' penali cui e' soggetto

in caso di dichiarazione mendace, dichiara ai sensi della Leg-

ge 4 gennaio 1968 n.15 che il reddito fondiario della quota

del fabbricato descritto sub A) e' stato dichiarato nell'ulti-

ma sua dichiarazione dei redditi per la quale il termine di

presentazione e' scaduto alla data odierna mentre non e' stato

dichiarato il reddito del fabbricato descritto sub B) perche'

e' stato acquistato con il suddetto atto a mio rogito del 23

dicembre 1991 e che il suo domicilio fiscale e' in Tolentino,

via Ramundo n.12.-----

Richiesto io notaio ho redatto il presente atto, che, dattilo-

scritto da persona di mia fiducia, ho letto, alla presenza dei

testimoni, alle parti, che lo dichiarano conforme alla loro

volonta' e lo sottoscrivono con i testi e con me notaio. Con-

sta di due fogli. occupa quattro pagine e fin qui.-----

Firmato: Meo Fabrizio - Vincioni Caterina - Anna Maria Bambozzi

teste - Gelasio Cimorelli teste - Carlo Conti Notaio (sigillo).