

# Comune di RIPE SAN GINESIO

OGGETTO: AMPLIAMENTO SUPERFICIE UTILE LORDA  
BAR - PASTICCERIA "L'APPRODO"

*(ai sensi della L.R. n. 22/2009, modificata dalla L.R. n. 19/2010  
- "Piano Casa" e delle Delibere di C.C. n. 47/2009 e n. 3/2011).*

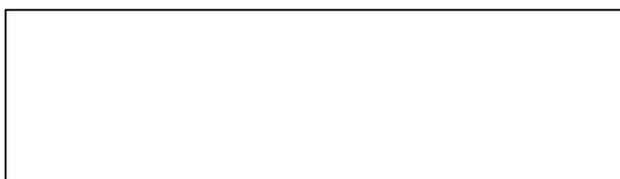
UBICAZIONE: Via Picena.

PROPRIETA': GDZ IMMOBILIARE.



Geom. Rossano PAOLONI

Via SS. Pietro e Paolo n. 25  
62020 LORO PICENO - MC  
Cod. Fisc. PLN RSN 69E20 E783S  
Part. I.V.A. 01274970431  
e-mail: [rossano.paoloni@geopec.it](mailto:rossano.paoloni@geopec.it)



T A V O L A

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA;

VERIFICA AMPLIAMENTO S.U.L.;

VERIFICA SUPERFICI FINESTRATE E APRIBILI;

VISURA E MAPPA CATASTALE;

STRALCIO P.R.G.;

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

5

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA.

### *PREMESSA.*

Oggetto della presente relazione tecnica e' l'illustrazione del progetto per l'esecuzione di **ampliamento di superficie utile lorda bar-pasticceria "L'Approdo"** (ai sensi della *L.R. n. 22/2009*, modificata dalla *L.R. n. 19/2010* – "Piano Casa" e delle *Delibere di C.C. n. 47/2009* e *3/2011*).

### *IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROPRIETA'.*

L'unita' immobiliare interessata dall'intervento e' censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Ripe San Ginesio al foglio n. **4**, mappale n. **47**, sub. **24** di proprieta' della ditta "**GDZ Immobiliare**" con sede in Ripe San Ginesio in via Picena n. 62 (part. IVA 01455600435), il cui legale rappresentante e' il sig. **Zamponi Giuliano** nato a San Ginesio il 10.09.1957 e residente a Ripe San Ginesio in c.da Faveto n. 29 (cod. fisc. ZMP GLN 57P10 H876 E).

### *INQUADRAMENTO URBANISTICO.*

Nel Piano Regolatore Generale del comune di Ripe San Ginesio l'immobile, che comprende l'unita' immobiliare di cui trattasi, e' inserito in *Zona Residenziale di Completamento – Sottozona (B2) – Aggregati Edilizi di recente costruzione*, disciplinata dall'*art. 19* delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

### *FATTO.*

La ditta "GDZ Immobiliare" e' proprietaria dell'edificio ad uso residenziale, commerciale e direzionale sito nel Comune di Ripe San Ginesio in via Picena. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra ed uno seminterrato.

Al piano terra si trovano il locale bar-pasticceria "L'Approdo" di cui trattasi nel presente progetto, gli uffici di una banca, negozi e locali ad uso abitativo; al piano primo vi sono uffici e locali ad uso abitativo; al piano sottostrada ci sono un ristorante/pizzeria, autorimesse e magazzini.

Il bar-pasticceria "L'Approdo", che come detto e' sito al piano terra del complesso edilizio, e' costituito dai seguenti locali: una superficie di somministrazione per non fumatori ed una superficie di somministrazione per fumatori, una cucina, una laboratorio di pasticceria, un w.c. per il personale con relativo antibagno, un locale deposito, un w.c. per gli utenti ed un w.c. per gli utenti disabili.

### *PROGETTO.*

La ditta "GDZ Immobiliare", intende realizzare un ampliamento del bar-pasticceria "L'Approdo" mediante la costruzione di due verande sul lato ovest che si affaccia sulla strada provinciale n. 78 Picena.

Il progetto viene inoltrato ai sensi della *Legge Regionale n. 22 del 08.10.2009* cosi' come modificata dalla *Legge Regionale n. 19 del 21.12.2010*

(cosiddette “*Piano Casa*”) e delle relative *Delibere di Consiglio Comunale* n. 47 del 30.11.2009 e n. 3 del 10.02.2011.

In particolare l'*art. 1* modificato della *L.R. n. 19/2010* prevede che sia consentito l'ampliamento degli edifici ad uso non residenziale nei limiti del **20%** della superficie utile lorda (*S.U.L.*). L'*art. 4* della stessa *L.R.* recita che gli interventi di cui alla legge stessa sono consentiti in deroga ai regolamenti edilizi ed alle previsioni dei piani e territoriali comunali, provinciali e regionali, nonché dalla normativa in merito alle distanze minime tra edifici ed alle distanze minime di protezione del nastro stradale; lo stesso art. 4 definisce comunque inderogabili i limiti di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal D.M. n. 1444/68.

L'*art. 6* della *Delibera di C.C. n. 47/2009* ha però confermato le limitazioni contenute nell'*art. 9* (limiti di distanza tra i fabbricati) del *D.M. n. 1444/68* il quale stabilisce che la distanza minima tra fabbricati tra i quali siano interposte strade debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di **ml. 7.50** per lato per le strade di larghezza compresa tra *ml. 7,00* e *ml. 15,00*.

Nel progetto, poiché la sede della strada provinciale n. 78 Picena nel tratto interessato ha una larghezza di *ml. 7.70*, il distacco minimo che viene osservato a titolo di fascia di rispetto è pari a **ml. 7.50**.

Il distacco minimo da osservare dalla *strada vicinale “degli strini”* sarebbe pari a **ml. 5,00**, essendo la sede stradale di larghezza inferiore a *ml. 7,00*.

A tal proposito si fa presente in primo luogo che il distacco dovrebbe essere osservato dal confine stradale, considerato che la larghezza catastale della strada vicinale è di **ml. 3,00** e che tale larghezza andrebbe misurata (secondo quanto sostenuto dal legale rappresentante della ditta proponente il presente progetto) dal muretto esistente sul lato opposto della strada stessa.

In secondo luogo si vuol far osservare che la larghezza attuale della carreggiata dalla strada vicinale “degli strini” è pari a **ml. 5,40** e che pertanto per una porzione della larghezza di *ml. 2,40* essa è situata sul terreno di proprietà della ditta “GDZ Immobiliare”.

Dovendo convivere l'esigenza del privato (costruire la veranda in ampliamento) e quella della amministrazione comunale di Ripe San Ginesio (garantire un'agevole e sicura circolazione sulla strada vicinale “degli strini”, a maggior ragione in corrispondenza dell'incrocio con la strada provinciale n. 78 Picena) con il presente progetto *il proponente chiede al Comune la deroga dal rispetto del distacco minimo dal confine catastale con la strada vicinale “degli strini” promettendo la cessione gratuita del frustolo di terreno di proprietà dello stesso (avente la superficie di mq. 145) al fine dell'allargamento della carreggiata e dell'incrocio* (porzione di terreno di fatto già occupata senza titolo dalla sede stradale).

Le nuove verande saranno costruite con una struttura in ferro appoggiata su muretti in cemento armato. In particolare la struttura verrà realizzata con profilati a sezione quadra (delle dimensioni di circa *mm. 120x120*) sia per i montanti che le travature. Tutte le parti in ferro saranno verniciate di colore nero o grigio (tipo “canna di fucile”).

La copertura sarà realizzata con tavolato in legno dello spessore di *mm. 32*, con soprastante strato isolante in lana di roccia da *mm. 80* sul quale sarà posato uno strato in O.S.B. dello spessore di *mm. 180*.

I canali di gronda, i discendenti pluviali e le scossaline saranno realizzate in lamiera zincata pre-verniciata della stessa colorazione delle strutture in ferro oppure in rame.

Il manto di copertura sara' realizzato in lamiera zincata pre-verniciata sempre della stessa colorazione delle strutture in ferro, oppure in rame.

Il tamponamento esterno sara' realizzato con pannelli in ferro a struttura reticolare (sempre di medesima colorazione) sui quali verranno istallati vetri del tipo "*temprati*" e "*stratificati*" ai sensi della norma *UNI 7697/07*.

Le vetrate saranno asportabili in quanto verranno poste in opera solamente nei periodi freddi, mentre saranno rimosse nei periodi caldi.

Il Tecnico.  
(Geom. Rossano Paoloni)

---

**CALCOLO SUPERFICIE UTILE LORDA**  
**BAR-PASTICCERIA ESISTENTE**

*Piano Terra.*

$$18.30 \times 18.30 = 334.89 \text{ mq.}$$

$$4.50 \times 2.40 = 10.80$$

$$4.80 \times 4.50 = 21.60$$

$$4.50 \times 1.85 = 8.33$$

$$\text{s o m m a n o} = \overline{375.62} \text{ mq. (S.U.L.)}$$

**CALCOLO AMPLIAMENTO 20%**  
**SUPERFICIE UTILE LORDA REALIZZABILE**  
**AI SENSI DELLA L.R. N. 19 DEL 21.12.2010**

$$\text{mq. } 375.62 \times 20 / 100 = 75.12 \text{ mq.}$$

**CALCOLO SUPERFICIE UTILE LORDA**  
**VERANDE DA REALIZZARE**

*Piano Terra.*

$$\text{Veranda n. 1} \quad 3.15 \times 4.75 = 14.96 \text{ mq.}$$

$$2.00 \times 2.75 = 5.50$$

$$2.00 \times 2.00 \times 3.14 / 4 = 3.14$$

$$\text{s o m m a n o} = \overline{23.60} \text{ mq. (S.U.L.)}$$

$$\text{Veranda n. 2} \quad 3.30 \times 4.15 = 13.70 \text{ mq. (S.U.L.)}$$

$$\text{T O T A L E} = \overline{37.30} \text{ mq. (S.U.L.)} < 75.12$$



## Visura per soggetto limitata ad un comune

### Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2013

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione: GDZ IMMOBILIARE S.R.L.</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Fabbricati siti nel comune di RIPE SAN GINESIO ( Codice: H323) Provincia di MACERATA</b> <b>GDZ IMMOBILIARE S.R.L. con sede in RIPE SAN GINESIO C.F.: 01455600435</b>

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di RIPE SAN GINESIO(Codice H323) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo  Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		6	57	1			C/2	1	21 m <sup>2</sup>		<b>Euro 10,85</b>	VIA RIPE n . 16 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/09/2002 n . 44430 .1/2002 in atti dal 27/09/2002 (protocollo n . 171205) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	
2		6	57	2			C/3	2	19 m <sup>2</sup>		<b>Euro 24,53</b>	VIA DELLA PACE n . 34 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/03/2011 n . 52854 .1/2011 in atti dal 11/03/2011 (protocollo n . MC0081179) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	
3		6	58				A/5	U	2,5 vani		<b>Euro 56,81</b> <b>L. 110.000</b>	VIA RIPE n . 8 n . 10 piano: T; VARIAZIONE del 29/11/2000 n . 3607 .1/2000 in atti dal 29/11/2000 (protocollo n . 148089) VAR RETTIFICA D'UFFICIO	

**Totale: vani 2,5 m<sup>2</sup> 40 Rendita: Euro 92,19**

## Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2013

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GDZ IMMOBILIARE S.R.L. con sede in RIPE SAN GINESIO	01455600435*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/05/2002 Trascrizione n. 5218 .1/2002 in atti dal 03/06/2002 Repertorio n. : 54492 Rogante: MORETTI ANTONIO Sede: CIVITANOVA MARCHE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

### 2. Unità Immobiliari site nel Comune di RIPE SAN GINESIO(Codice H323) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		4	47	11			A/10	U	6 vani		<b>Euro 914,13 L. 1.770.000</b>	VIA PICENA piano: I; CONVALIDA D'INTESTAZIONE del 25/11/1995 n. B4276 .1/1995 in atti dal 18/06/1996 CONVALIDA CONSISTENZA	
2		4	47	27			C/1	1	65 m <sup>2</sup>		<b>Euro 637,82</b>	VIA PICENA piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/07/2003 n. 3033 .1/2003 in atti dal 18/07/2003 (protocollo n. 104707) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
3		4	47	28			D/2				<b>Euro 950,00</b>	VIA PICENA piano: T -1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/01/2005 n. 665 .1/2005 in atti dal 27/01/2005 (protocollo n. MC0008138) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
4		4	47	29			A/10	U	2,5 vani		<b>Euro 380,89</b>	VIA PICENA piano: I; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/07/2003 n. 3033 .1/2003 in atti dal 18/07/2003 (protocollo n. 104707) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
5		4	47	30			A/10	U	2,5 vani		<b>Euro 380,89</b>	VIA PICENA piano: I; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/07/2003 n. 3033 .1/2003 in atti dal 18/07/2003 (protocollo n. 104707) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

## Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2013

6		4	47	31			A/10	U	4 vani		<b>Euro 609,42</b>	VIA PICENA piano: 1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/07/2003 n . 3033 .1/2003 in atti dal 18/07/2003 (protocollo n . 104707) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
7		4	47	32			A/10	U	2,5 vani		<b>Euro 380,89</b>	VIA PICENA piano: 1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/07/2003 n . 3033 .1/2003 in atti dal 18/07/2003 (protocollo n . 104707) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

**Immobile 2: Annotazione:** classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

**Immobile 3: Annotazione:** classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

**Immobile 4: Annotazione:** classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

**Immobile 5: Annotazione:** classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

**Immobile 6: Annotazione:** classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

**Immobile 7: Annotazione:** classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

**Totale: vani 17,5 m<sup>2</sup> 65 Rendita: Euro 4.254,04**

### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GDZ IMMOBILIARE S.R.L. con sede in RIPE SAN GINESIO	01455600435*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/06/2003 Trascrizione n . 6181 .1/2003 in atti dal 14/07/2003 Repertorio n .: 61929 Rogante: MORETTI ANTONIO Sede: CIVITANOVA MARCHE Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA`	

## Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2013

### 3. Unità Immobiliari site nel Comune di RIPE SAN GINESIO(Codice H323) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		6	50	4			A/3	1	2,5 vani		Euro 87,80	LARGO DELLA REPUBBLICA n . 13 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/01/2005 n . 665 .1/2005 in atti dal 27/01/2005 (protocollo n . MC0008138) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

### Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GDZ IMMOBILIARE S.R.L. con sede in RIPE SAN GINESIO	01455600435*	(1) Proprieta` per 1/1

### 4. Unità Immobiliari site nel Comune di RIPE SAN GINESIO(Codice H323) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		4	47	23			lastrico solare					VIA PICENA piano: S1; VOLTURA D'UFFICIO del 12/06/2003 n . 10666 .1/2005 in atti dal 17/06/2005 (protocollo n . MC0062084) VERIFICA TRASCRIZIONE N . 6181/2003	Riserve

## Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2013

**Immobile 1: Riserve:** 1 Atti di passaggio intermedi non esistenti

### Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GDZ IMMOBILIARE S.R.L. con sede in RIPE SAN GINESIO	01455600435*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 12/06/2003 Voltura n . 10666 .1/2005 in atti dal 17/06/2005 (protocollo n . MC0062084) Repertorio n .: 61929 Rogante: MORETTI ANTONIO Registrazione: Sede: VERIFICA TRASCRIZIONE N . 6181/2003			

### 5. Unità Immobiliari site nel Comune di RIPE SAN GINESIO(Codice H323) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		4	47	38			D/8				Euro 3.328,48	VIA PICENA n . 58 piano: S1; VARIAZIONE del 13/12/2005 n . 130700 .1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n . MC0132021) RETT .SU IST .DI PARTE P .130700/05 -VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Riserve Annotazione Notifica

**Immobile 1: Riserve:** 2 Errati elementi catastali in atto, 1 Atti di passaggio intermedi non esistenti

**Annotazione:** accertamento in autotutela che annulla il precedente relativo alla dichiarazione n .12553 del 21 .09 .05 ed avente la medesima data di efficacia del provvedimento annullato .

**Notifica:** MC0004034/2006

## Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2013

### Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GDZ IMMOBILIARE S.R.L. con sede in RIPE SAN GINESIO	01455600435*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 12/06/2003 Voltura n . 10667 .1/2005 in atti dal 17/06/2005 (protocollo n . MC0062087) Repertorio n . : 61929 Rogante: MORETTI ANTONIO Registrazione: Sede: VERIFICA TRASCRIZIONE N . 6181/2003	

### 6. Unità Immobiliari site nel Comune di RIPE SAN GINESIO(Codice H323) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		4	47	21			A/10	U	5 vani		Euro 761,77	VIA PICENA piano: T; VOLTURA D'UFFICIO del 12/06/2003 n . 10668 .1/2005 in atti dal 17/06/2005 (protocollo n . MC0062088) VERIFICA TRASCRIZIONE N . 6181/2003	Riserve Notifica

**Immobile 1: Riserve:** 1 Atti di passaggio intermedi non esistenti

**Notifica:** 3313/1996

### Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GDZ IMMOBILIARE S.R.L. con sede in RIPE SAN GINESIO	01455600435*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 12/06/2003 Voltura n . 10668 .1/2005 in atti dal 17/06/2005 (protocollo n . MC0062088) Repertorio n . : 61929 Rogante: MORETTI ANTONIO Registrazione: Sede: VERIFICA TRASCRIZIONE N . 6181/2003	

## Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2013

### 7. Unità Immobiliari site nel Comune di RIPE SAN GINESIO(Codice H323) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		4	47	24			D/8				Euro 4.307,25	VIA PICENA piano: T -S1; VOLTURA D'UFFICIO del 12/06/2003 n . 10669 .1/2005 in atti dal 17/06/2005 (protocollo n . MC0062091) VERIFICA TRASCRIZIONE N . 6181/2003	Riserve Annotazione

**Immobile 1: Riserve:** 1 Atti di passaggio intermedi non esistenti  
**Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

### Intestazione degli immobili indicati al n. 7

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GDZ IMMOBILIARE S.R.L. con sede in RIPE SAN GINESIO	01455600435*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 12/06/2003 Voltura n . 10669 .1/2005 in atti dal 17/06/2005 (protocollo n . MC0062091) Repertorio n .: 61929 Rogante: MORETTI ANTONIO Registrazione: Sede: VERIFICA TRASCRIZIONE N . 6181/2003	

## Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2013

### 8. Unità Immobiliari site nel Comune di RIPE SAN GINESIO(Codice H323) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		4	47	19			A/10	U	2,5 vani		<b>Euro 380,89</b>	VIA PICENA piano: T; VOLTURA D'UFFICIO del 12/06/2003 n . 10670 .1/2005 in atti dal 17/06/2005 (protocollo n . MC0062095) VERIFICA TRASCRIZIONE N . 6181/2003	Riserve Notifica

**Immobile 1: Riserve:** 1 Atti di passaggio intermedi non esistenti

**Notifica:** 3316/1996

### Intestazione degli immobili indicati al n. 8

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GDZ IMMOBILIARE S.R.L. con sede in RIPE SAN GINESIO	01455600435*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 12/06/2003 Voltura n . 10670 .1/2005 in atti dal 17/06/2005 (protocollo n . MC0062095) Repertorio n . : 61929 Rogante: MORETTI ANTONIO Registrazione: Sede: VERIFICA TRASCRIZIONE N . 6181/2003	

### 9. Unità Immobiliari site nel Comune di RIPE SAN GINESIO(Codice H323) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		6	49				C/3	2	63 m <sup>2</sup>		<b>Euro 81,34 L. 157.500</b>	PIAZZA UMBERTO I n . 6 piano: T; Impianto meccanografico del 30/06/1987	
			50	3									



Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2013

Data: 30/04/2013 - Ora: 18.03.07

Fine

Visura n.: T283056 Pag: 9

## Intestazione degli immobili indicati al n. 9

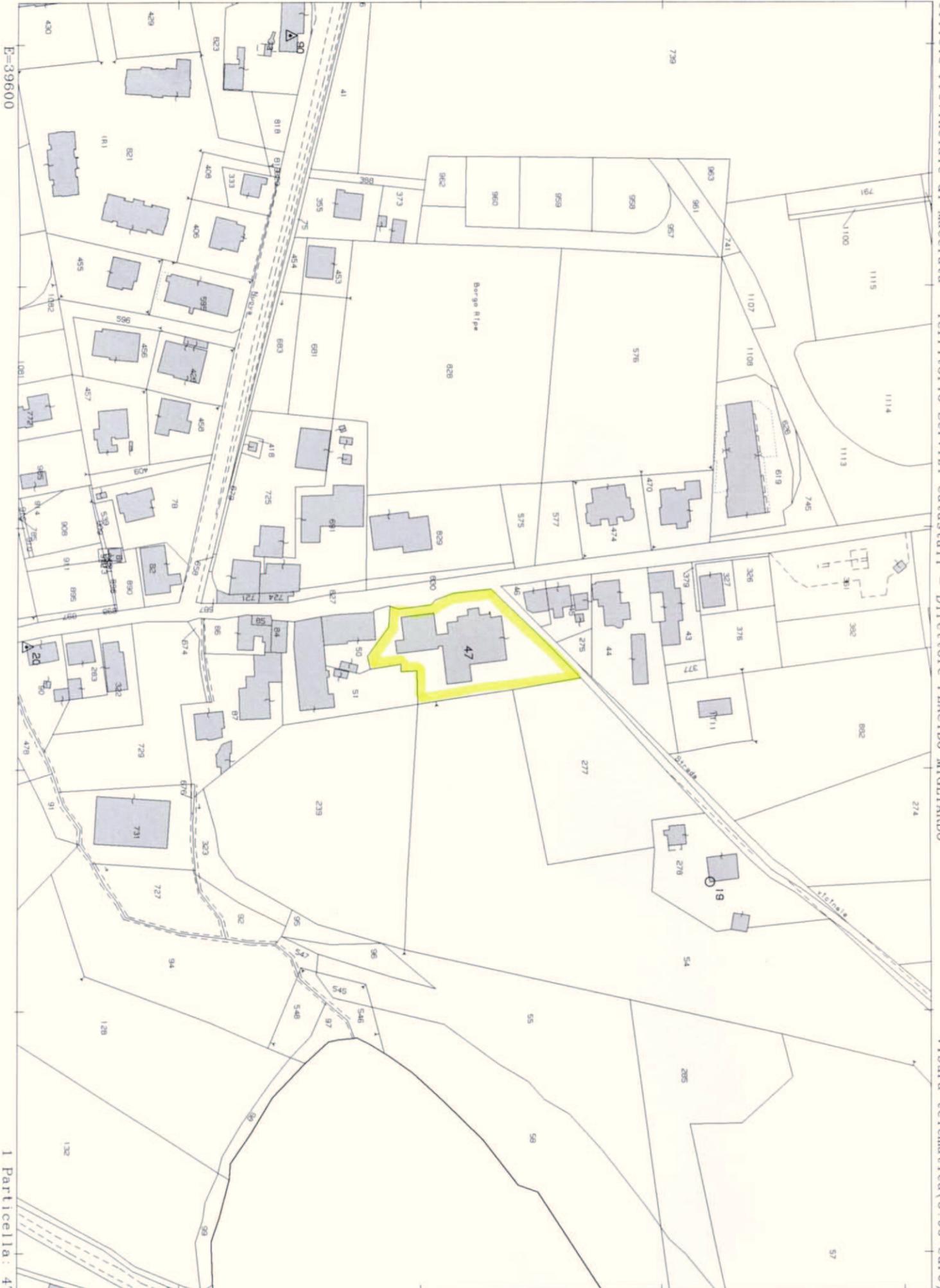
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GDZ IMMOBILIARE S.R.L. con sede in RIPE SAN GINESIO	01455600435*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/04/2011 Nota presentata con Modello Unico n . 3317 .1/2011 in atti dal 13/04/2011 Repertorio n .: 95638 Rogante: MORETTI ANTONIO Sede: CIVITANOVA MARCHE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

**Totale Generale: vani 30 m<sup>2</sup> 168 Rendita: Euro 13.293,76**

Unità immobiliari n. 17

Tributi erariali: Euro 1,80

Visura telematica

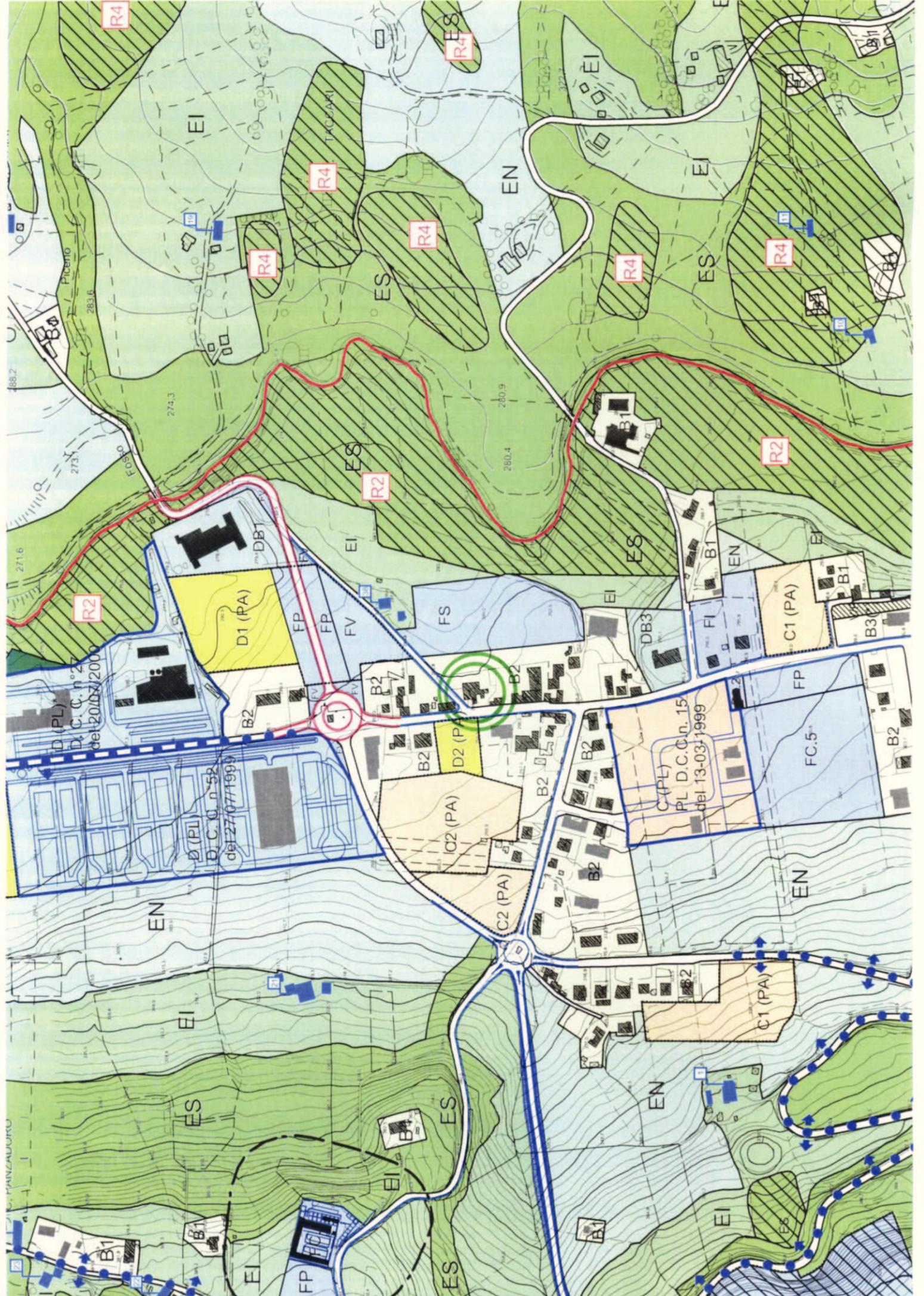


I Particella: 47

Comune: RIPE SAN GINESIO  
Foglio: 4

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

30-Apr-2013 18:01  
Prot. n. T282427/2013



## **ART. 19**

### **ZONE B – RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO**

**DEFINIZIONE:** Zone residenziali, sature o semisature, sorte in diverse epoche a ridosso dei centri e nuclei storici, anche in luoghi sensibili dal punto di vista paesaggistico o lungo gli assi stradali principali e secondari, talvolta caratterizzate dalla presenza di edifici e manufatti di pregio storico-artistico.

Tutte le zone B individuate dal PRG sono assimilate alle zone B di cui al D.M. 1444/’68.

Il Piano, al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alle specifiche realtà urbane, individua le seguenti sottozone:

B(PPE)	AGGREGATI EDILIZI CON PIANO ATTUATIVO VIGENTE
B1	AGGREGATI EDILIZI CONSOLIATI
B2 – B3	AGGREGATI EDILIZI DI RECENTE COSTITUZIONE;

**DESTINAZIONI D’USO GENERALI:** All’interno delle zone B sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso definite al precedente art. 10 ai punti: 1 - 2 - 4 - 5 - 6 - 7 - 11 - 12 - 16 - 17- 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 25 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 – 33, e comunque secondo quanto stabilito per le zone omogenee B dal DM 1444/’68.

Fuori dal limite del centro abitato, oltre alle destinazioni d’uso sopra elencate sono ammesse anche le seguenti destinazioni d’uso di cui precedente art. 10 punti: 34, 35 (esclusi silos e serbatoi idrici) e 40.

Ai fini dell’individuazione della procedura autorizzativa e della connessa onerosità o meno delle concessioni, gli interventi richiesti in funzione dell’attività agricola e delle esigenze abitative dell’imprenditore a titolo principale avente i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia, sono assimilati agli interventi eseguiti in zona agricola ai sensi delle normative vigenti.

All’interno delle zone B, fatta eccezione per gli edifici esclusivamente destinati ad attività ricettive (art.10 punti 4 e 5), la superficie utile lorda (SUL) destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 70% della SUL di ogni singolo edificio. Tale rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente in ogni intervento edilizio, comprese le variazioni di destinazione d’uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all’intera unità.

**NORME GENERALI:** Qualora all’interno delle zone B perimetrare nelle tavole di Piano siano incluse le sedi stradali pubbliche, di uso pubblico, private, consortili, ecc., la superficie di queste non potrà essere valutata ai fini del calcolo della volumetria edificabile nella sottozona.

Alla stessa maniera, non potrà essere valutata ai fini del calcolo della volumetria edificabile la superficie afferente le aree V (verde privato), P (parcheggio privato) e V/P (verde misto a parcheggi privati), di cui al precedente articoli 16.1, qualora individuate all’interno delle zone B nelle tavole di Piano.

Per gli edifici e manufatti contrassegnati, nelle tavole di Piano, con un numero e/o con numero ed una lettera, valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 13.

All’interno delle sottozone B, ad esclusione delle sottozone B(PPE) e B1, per tutti gli altri edifici esistenti alla data di adozione del PRG, oltre le quantità ammesse dall’indice fondiario e solo in caso di comprovate necessità igienico-sanitarie, è ammesso un aumento *una tantum* della superficie utile lorda (SUL) pari al 10% di quella esistente. Tali ampliamenti dovranno avvenire esclusivamente in aderenza all’edificio esistente; l’altezza massima del nuovo corpo di fabbrica non potrà, in nessun caso, essere superiore a quella del manufatto principale originario.

Eventuali sistemazioni a verde attrezzato e parcheggi pubblici dovranno essere eseguite secondo le prescrizioni di cui agli artt. 23.1 e 23.2 delle presenti NTA.

#### **19.1 - SOTTOZONE B(PPE)**

##### **AGGREGATI EDILIZI CON PIANO ATTUATIVO VIGENTE**

**DEFINIZIONE:** Le sottozone B(PPE) ricalcano anche le zone di cui agli articoli 21 e 22 delle NTA del passato PRG e nello specifico:

- ex R1 “nucleo di riqualificazione ambientale a margine del Centro Storico. Zona residenziale di completamento soggetta a P.P.E. (approvato con D.C.C. n. 7 del 25/03/2003) con previsioni anche di ristrutturazione urbanistica”;
- ex R2 “zone residenziali di completamento semi-intensive” soggetta a P.P.E. (approvato con D.C.C.

n. 7 del 25/03/2003).

In caso di discordanza tra le indicazioni cartografiche del PRG e le indicazioni cartografiche del P.P.E., prevalgono queste ultime.

**ATTUAZIONE DEL PRG / DESTINAZIONI D'USO / CATEGORIE DI INTERVENTO / INDICI E PARAMETRI:** Per dette sottozone restano validi le normative, le destinazioni d'uso, gli indici e le prescrizioni dei Piani di Lottizzazione vigenti, ivi comprese le convenzioni stipulate con il Comune per le opere di urbanizzazione secondo la disciplina di cui al successivo art. 27. Pertanto, gli interventi di trasformazione, sia degli edifici esistenti che di quelli ancora da realizzare, avverranno con le modalità dell'Intervento Diretto.

## **19.2 - SOTTOZONE B1 AGGREGATI EDILIZI CONSOLIDATI**

**DEFINIZIONE:** Le sottozone B1 comprendono l'edificato urbano oramai saturo e consolidato talvolta realizzato in localizzazioni delicate dal punto di vista urbanistico e/o in modo episodico al di fuori del tessuto urbano principale.

**ATTUAZIONE DEL PRG:** Il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto di Iniziativa pubblica e/o privata.

### **CATEGORIE DI INTERVENTO / INDICI E PARAMETRI:**

In tali sottozone non è ammessa alcuna nuova costruzione sulle aree eventualmente libere.

Sui fabbricati esistenti, sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione con ricostruzione solo per comprovate ed inderogabili necessità di natura strutturale legate alla pubblica incolumità;
- ampliamento limitato al 20%, *una tantum*, della volumetria preesistente.

Per la realizzazione dei volumi tecnici, dei vani ascensore, e delle rampe per disabili. è ammessa la deroga alla Distanza dai Confini ed alla Distanza dai Fabbricati, previo accordo scritto tra i confinanti e fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile e dalle normative vigenti in materia di igiene e sicurezza.

In caso di ampliamento è comunque consentito il mantenimento degli allineamenti esistenti, fermo restando il distacco minimo di mt. 10 tra pareti finestrate e parti di edifici antistanti.

L'altezza massima di detti ampliamenti dovrà essere minore o uguale a quella degli edifici esistenti nell'ambito della sottozona con esclusione di quelli la cui altezza costituisce episodio eccezionale (campanili, torri, ecc.).

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI:** Al momento della richiesta degli atti autorizzativi necessari per l'attuazione degli interventi ammessi nelle sottozone B1, tutte le caratteristiche (tipologiche, architettoniche, planimetriche, volumetriche e materiche) degli edifici e manufatti esistenti ed oggetto di trasformazione, dovranno essere ampiamente documentate. Questo in funzione del fatto che tutti gli interventi dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto delle caratteristiche originali degli edifici e manufatti, tenendo conto delle tecnologie e dei materiali propri della tradizione locale.

## **19.3 - SOTTOZONE B2 – B3 AGGREGATI EDILIZI DI RECENTE EDIFICAZIONE**

**DEFINIZIONE:** Parti dell'abitato di recente edificazione, derivate da naturali espansioni dei nuclei principali, dotate di servizi ed infrastrutture e con un assetto urbanistico definito. In funzione della densità edilizia riscontrata, dette sottozone sono state articolate in B2 e B3

**ATTUAZIONE DEL PRG:** Il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto di Iniziativa pubblica e/o privata.

**CATEGORIE DI INTERVENTO:** All'interno delle sottozone B2 – B3 sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione con ricostruzione;
- ampliamenti;
- nuove costruzioni su lotti liberi.

## **INDICI E PARAMETRI:**

### SOTTOZONE B2

If - indice fondiario = 2,00 mc/mq

Hmax – altezza massima = 10,50 ml. (max 3 piani fuori terra)

### SOTTOZONE B3

If - indice fondiario = 1,50 mc/mq

Hmax – altezza massima = 10,50 ml. (max 3 piani fuori terra)

### SOTTOZONE B2 – B3

Dc – distanza dai confini = 5,00 ml.

Df – distanza dai fabbricati = secondo l'art. 9 del DM n. 1444/'68.

È ammessa la costruzione in aderenza su parete o porzione di parete preesistente posta sul confine del lotto, previa presentazione di un progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza e con autorizzazione scritta del o dei confinanti.

Fuori dal limite del centro abitato, per la destinazione d'uso n. 34 (di cui al precedente art. 10) dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

Volumetria max fuori terra = 1000 mc

Hmax - altezza massima = 7,50 ml

Fuori dal limite del centro abitato, per le destinazioni d'uso n. 35 e 40 (di cui al precedente art. 10), dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

SUL max – superficie utile lorda massima = 200 mq

Hmax - altezza massima = 4,50 ml

In tutti i casi:

Ds – distanza dalle strade = in base all'art. 15 delle presenti NTA, in relazione alla larghezza delle strade e con un minimo di:

- ml. 5,00 per le strade locali
- ml. 10,00 per la SS. N. 78,

a meno che il Piano non preveda espressamente valori diversi mediante la prescrizione grafica del limite di edificabilità di cui al precedente art. 9.

## **PRESCRIZIONE PARTICOLARE**

Per la sottozona B2 ubicata a Passo Ripe ed individuata nelle tavole di Piano con un asterisco (\*), valgono le seguenti norme specifiche:

Hmax – altezza massima = 5,50 ml.

Per la sottozona B3 ubicata a Passo Ripe ed individuata nelle tavole di Piano con un asterisco (\*), vale la seguente prescrizione:

in sede di richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione di eventuali nuovi edifici, dovrà essere prodotto uno studio unitario di massima, esteso a tutta sottozona B3\*, che evidenzia, attraverso opportuni elaborati grafici, i rapporti formali, architettonici e tipologici tra gli edifici esistenti e quelli di nuova realizzazione.





