

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

PAV

Arch. Elena Giamogante

Dott. Geom. Federico Basili

Via Manzoni 23 - Norcia (PG) Tel. 0743/816684 - Fax. 0743/394519 - mail: studiobasili@basesas.eu



OGGETTO: P.d.C.ai sensi del R.E. comunale art. 16 e ai sensi della L.R. 1/2015 art.119

LAVORI: Opere ricomprese nell'art. 7 e art. 6 del Regolamento Edilizio:
Modifiche esterne ed interne ai fabbricati esistenti

COMMITTENTE: Costruzioni Coccia srl
Coccia Gianni e Testa Vincenza

ELAB.:

TAV.N°:

1

- Relazione Tecnico-descrittiva
- Scheda riassuntiva
- Verifica dei parcheggi
- Relazione sulla volumetria di progetto
- Documentazione fotografica

DOC.:

UBICAZIONE: Norcia - Viale Montedoro

SCALA:

DATA:

PROGETTISTI:



RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

OGGETTO:	RICHIESTA DI NUOVO PERMESSO DI COSTRUIRE (PdC), in variazione al P.d.C. n° 109 del 09/10/2006 e PdC n. 78 del 31/08/2007, per lavori di modifiche esterne ed interne al fabbricato "B" in corso di costruzione, variante al fabbricato "C".
Ditta:	Società "Costruzioni Coccia" srl , con sede in Norcia viale Montedoro 115 P. IVA 02467200545, Coccia Gianni e testa Vincenza
Progettisti:	- Architetto Elena Giamogante , iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Perugia, al n. 709. - Geom. Federico Basili , iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Perugia al n. 3085.
Dati Catastali	Catasto Terreni/Fabbricati del Comune di Norcia Foglio91 Particella: 805,806,807,809,811,812,813,814,815,816,817.

I fabbricati oggetto della presente richiesta di Permesso di Costruire furono realizzati in base alle seguenti autorizzazioni:

- Permesso di Costruire n. **2 del 2004**
- Permesso di Costruire in Variante n. **109 del 09/10/2006**
- Permesso di Costruire in Variante n. **78 del 31/08/2007**

I lavori di costruzione dei fabbricati di cui al presente progetto furono **sospesi nell'anno 2014** a seguito della crisi del settore e edilizio. Fu a quell'epoca richiesta una variante che fu regolarmente approvata sia dalla Commissione edilizia del Comune di Norcia (Pratica 127/2010) che dalla Soprintendenza ai Beni paesaggistici per il relativo vincolo.

Detta variante però non fu ritirata, benché fosse stato corrisposto il Contributo di Costruzione, per difficoltà riferite alla proprietà e ad oggi è scaduta.

Ad oggi il presente progetto ha ottenuto la **Autorizzazione Paesaggistica n. 50 del 10/06/2020** e viene riproposto sulla scorta di detta Autorizzazione. In particolare sono state adeguate le sistemazioni esterne rispetto alla suddetta autorizzazione paesaggistica in riferimento alla non creazione i nuovi muri di sostegno.

Ora a seguito degli eventi sismici del 2016, la ditta intende riprendere i lavori constatata anche la necessità di abitazioni che sul territorio si è verificata.

Ad oggi i lavori eseguiti sono solo quelli relativi **al fabbricato "B"** che è stato realizzato allo stato grezzo. **Oltre ovviamente al parziale sbancamento del lotto.**

Il progetto riproposto oggi prevede: il completamento del fabbricato "B" con varianti alla distribuzione interna ed alla sistemazione esterna, edificazione del fabbricato "C" già approvato da precedenti provvedimenti autorizzativi ed ora oggetto di variante. Per il Fabbricato "A" da edificarsi sul lato Ovest del lotto si richiederà una successiva autorizzazione dopo aver ottenuto la Autorizzazione Paesaggistica. Infatti era stato proposto su questo progetto, ma La Soprintendenza ai Beni Paesaggistici ha chiesto per questo terzo fabbricato una analisi progettuale più attenta. Pertanto verrà riproposto nell'immediato futuro.

Previsioni di Progetto

Il presente progetto prevede i seguenti interventi modificativi di quanto già autorizzato con i precedenti provvedimenti autorizzativi di cui sopra:

1. **Il fabbricato "B"** verrà destinato a due unità abitative, come per il fabbricato "C". La sua nuova distribuzione sarà come da grafici di progetto allegati alla presente relazione. Le modifiche sono tutte di piccola entità visto che si tratta di spostamenti delle aperture, nuova distribuzione delle tramezzature all'interno dei piani abitabili in relazione alla nuova distribuzione dei vani, mantenendo comunque il dislivello che dall'inizio avevano le due unità abitative.
2. **Il fabbricato "C"** è oggetto di progettazione in variante. Avrà al suo interno due abitazioni disposte sempre su due livelli abitabili, mentre l'altro livello, il più basso, sarà destinato a garage ed annessi delle abitazioni soprastanti. Resteranno comunque invariati i materiali, la tipologia costruttiva e quanto caratterizzava il fabbricato approvato con le precedenti autorizzazioni, mentre risultano modificati e la loro distribuzione all'interno dell'edificio. Gli ingressi alle abitazioni saranno posti al terzo livello, che ospiterà l'intera zona giorno delle abitazioni, mentre le camere e l'intera zona notte sarà localizzata al piano sottostante, come meglio descritto nei grafici allegati alla presente relazione tecnica. Ambedue le unità immobiliari, come nell'originario progetto saranno dotate di posti macchina all'interno del fabbricato. Due posti macchina saranno anche realizzati nell'area esterna del fabbricato.

Aspetti comuni ai due edifici: rispetto a quanto approvato nelle precedenti autorizzazioni, non si prevedono sostanziali modifiche all'aspetto architettonico ed estetico dei fabbricati. Con la presente variante però si chiede di poter modificare la sola prescrizione ambientale che prevede **gli infissi** in legno verniciati a smalto

coprente. Si chiede di poter utilizzare infissi in alluminio o in finitura riprodotte il legno naturale che renderebbe l'infisso perfettamente identico alla vista ad un infisso in legno naturale. Questa previsione di progetto che viene proposta alla Commissione per la qualità architettonica si fonda sulla considerazione della particolare esposizione degli edifici i cui infissi esterni sono esposti al sole nell'intero arco della giornata, causando deterioramento continuo e richiedendo quindi opere di manutenzione consistenti e onerose. Si fa in questo senso appello a quanto descritto all'art. 128 del RE comma 4 qualora la Commissione ritenga ne ricorrano le condizioni. Tutte le altre finiture sterne dei fabbricati rimangono invariate come dall'originario progetto e come da prescrizioni originarie contenute nel primo parere della Commissione.

3. **Aree esterne ai fabbricati:** per quanto riguarda l'esterno dei fabbricati e quindi delle porzioni di terreno non occupate dalle costruzioni, viene prodotta una specifica tavola con la evidenziazione puntuale della destinazione di tutte le aree, dei camminamenti e dei collegamenti tra le unità immobiliari e le recinzioni previste. In generale tutte le unità immobiliari avranno accesso o dal viale di Montedoro o dalla strada di lottizzazione interna. Le porzioni di terreno destinate a posti auto, camminamenti o aree in aderenza ai fabbricati saranno pavimentate con pavimenti autobloccanti posti in opera a secco del tipo. Le altre aree saranno rifinite con terreno vegetale e piantumate a verde. Saranno posti in opera pinte di vario tipo al fine di coprire alla vista i muri di sostegno più evidenti.

Tutta la sistemazione esterna verrà realizzata come da nuovo progetto, dove sono stati individuati i parcheggi, le recinzioni e gli ingressi alle varie abitazioni. Sono state individuate le divisioni dei due fabbricati e anche tra il terzo fabbricato che sarà oggetto di futura autorizzazione. Le opere di urbanizzazioni necessarie come riportate nei grafici della sistemazione esterne manterranno i materiali e le tipologie approvate con i P.d.C. n° 109 del 09/10/2006 e PdC n. 78 del 31/08/2007.

I cancelli e le ringhiere, quest'ultime montate su muretti in muratura, saranno in ferro verniciato come i cancelli sia carrabili che pedonali. Quest'ultimi saranno posti ad una distanza capace di assorbire un'auto in sosta senza intralciare la strada pubblica.

Norme igienico sanitarie:

Tutti i nuovi vani risponderanno ai requisiti igienico-sanitari necessari al raggiungimento dell'agibilità futura e dettati dalle norme vigenti come da specifica tabella allegata ricompresa nella **tavola n. 6 nella quale** è stata effettuata la verifica dei requisiti igienicosanitari.

Impianti:

Gli Impianti saranno tutti rispondenti alle norme in vigore e come approvati in precedenza per la tipologia e i materiali che li costituiranno mentre i tracciati delle linee risponderanno alle nuove distribuzioni interne dei vani delle varie abitazioni sopra descritte.

Strutture:

La presente richiesta sarà in variante anche al deposito del progetto originario presso gli Uffici della Provincia di Perugia per il controllo sulle costruzioni visto che secondo la nuova normativa sarà considerata come modifica sostanziale. Pertanto verrà presentata apposita Autorizzazione prima di iniziare i lavori del fabbricato "A" di nuova realizzazione.

Verifiche RR n.2/2015 artt. 32, 33, 34

Ai fini della normativa di cui ai precedenti articoli, sono state effettuate le verifiche di tutte le condizioni dettate dal Regolamento Regionale 2/2015 del 08/02/2015 articoli 32, 33, 34 in materia di fattibilità ambientale come graficamente descritto **nella Tav. 7 allegata** alla presente di cui ai calcoli di seguito riportati. In detta tavola sono riportati tutti i calcoli analitici delle grandezze richieste dagli articoli 32, 33, 34 del Regolamento.

Si allega alla presente relazione:

- Scheda Tecnica Riassuntiva dell'intervento.
- Documentazione fotografica
- Calcolo dei posti auto
- Relazione e Calcolo analitico della Superficie Utile Coperta

Norcia lì 03/12/2020

I PROGETTISTI



SCHEMA RIASSUNTIVA DELL'INTERVENTO

Elaborato A8

SCHEMA RIASSUNTIVA

- **A8a.1- Previsioni del P.d.F. e A8a.2 -Dimostrazione del rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico:**

il progetto prevede la realizzazione di due fabbricati destinati ad abitazione come previsto dal Piano di Lottizzazione di Norcia Montedoro quindi conforme alla norme tecniche attuative della Lottizzazione.

- **A8b - Superficie del lotto:**

il lotto ha una superficie di mq. 1.998,00 mentre l'indice di edificabilità della lottizzazione è 0.63 mc/mq quindi sono previsti 1.258.74 mc. edificabili

- **A8c - Calcolo della Volumetria, della Superficie Coperta in riferimento alle possibilità del lotto in progetto:**

La SUC di Progetto è di mq. 322.7 pari a mc. 968.19/3, come da calcolo analitico allegato

- **A8d - Verifica degli Standards Urbanistici:**

Gli standards sono tutti esistenti all'interno della lottizzazione approvata mentre verranno verificati i posti auto in conformità al Regolamento Regionale n. 2/12015. Di detti parcheggi di pertinenza si allega calcolo analitico.

- **A8e - Verifica delle Unità Immobiliari e loro superficie residenziale e non residenziale:**

in allegato alla presente relazione sulla tav. 6 sono descritte tutte le destinazioni d'uso delle abitazioni in progetto, di tutte le unità immobiliari in progetto, le loro superficie e numero delle unità immobiliari

- **A8f - Verifica della superficie destinata ad attività commerciali:**

non esistono attività commerciali

- **A8g - Verifica dei requisiti per ricettività turistica e descrizione dei posti letto:**

non esistono attività ricettive

- **Verifica dei requisiti sul rispetto della protezione acustica:**

non necessita

RELAZIONE SULLA VOLUMETRIA DI PROGETTO

EGETTO:	RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE (PdC) ai sensi dell'art. 16 del Regolamento Edilizio, per opere ricomprese nell'art. 7 e art. 6 del Regolamento Edilizio, in Variante a P. d. C. n° 109 del 09/10/2006 e PdC n. 78 del 31/08/2007, per lavori di modifiche esterne ed interne ai fabbricati già autorizzati
Ditta:	Società " Costruzioni Ccccia " srl, consedd ein Nocia viale Montedoro115 P. IVA 02467200545
Progettiisti:	- Architetto Elena Giamogante, iscritto alll 'oordindeg liarcohitetti della provinciadi Perugia, al n. 709. - Geom. Federico Basili, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Perugluial n. 3085.
Dati Catastali	Catasto Terreni/Fabbricati del Comune di Norcia Foglio91 Particella: 805,806,807,809,811,813,812,814,817,815,816.

Premessa:

Per la realizzazione dei fabbricati in oggetto sul **lotto n. 20** della lottizzazione di Montedoro, è stata ottenuto un primo Permesso di Costruire **n. 109 nell'anno 2006** e fu prodotto un calcolo della volumetria previa perizia giurata sulla consistenza del lotto.

Tale perizia giurata fu accolta e la volumetria approvata per detto lotto fu di mc. **1.258,74**, come da relazione sulla volumetria allegata al detto permesso di Costruire. Vedi tabella allegata sottostante.

Successivamente i proprietari hanno acquistato da lotti limitrofi interni alla stessa lottizzazione delle volumetrie residue degli stessi lotti come da tabella sottostante. L'utilizzo effettivo di detta volumetria residua non è ora necessario per la edificazione dei due edifici in progetto. Sarà invece necessario nella riproposizione del terzo edificio, ed in quel caso si farà ricorso ad un Permesso di costruire ai sensi dell'articolo 103 del Regolamento Regionale 2/2015.

Poiché alla data odierna viene presentata una richiesta di nuovo PdC sulla scorta di tutti gli elaborati già approvati dal Comune di Norcia con le pratiche edilizie PdC n. 109/2006, PdC n. 78/2007 ed essendo stati modificati i parametric di calcolo delle grandezze urbanistiche secondo il Regolamento Regionale 2/2015, tutti i volumi saranno rapportati a SUC al mq. Pari al volume/3,00.

Questa la tabella dei volumi e SUC oggi disponibili:

Lotto n.	Ultima autorizzazione di riferimento	Volumetria utilizzata con dette autorizzazioni	SUC equivalente disponibile da RR 2/2015
20	PdC 109/2006 e PdC 78/2007	m. 1.258.74	419.58

Raffronto tra la SUC approvata e la SUC di progetto per ogni fabbricato:

FABBRICATO "B"			
	Approvato con PdC 87/07	mq.	161,34
	Previsione del presente progetto	mq.	161,34
	Saldo SUC fabb.to "B"	+/-	0,00

FABBRICATO "C"			
	Approvato con PdC 87/07 (mc. 248,91/3)	mq.	82,97
	Previsione del presente progetto	mq.	161,39
	Saldo SUC fabb.to "C"	+	78,42

Norcia li 02/10/2020



Si allega il calcolo analitico della SUC del presente Progetto secondo il regolamento Regionale 2/2015

RICHIESTA DI NUOVO PERMESSO DI COSTRUIRE (PdC), in
variazione al P.d.C. n° 109 del 09/10/2006 e PdC n. 78 del
31/08/2007, per lavori di modifiche esterne ed interne al
fabbricato "B" in corso di costruzione, variante al fabbricato "C".

Catasto Terreni/Fabbricati del Comune di Norcia Foglio91
Particella: 805,806,807,809,811,812,813,814,815,816,817.

CALCOLO ANALITICO DELLA SUC

Norcia 03/12/2020

LOTTO 20 LOTTIZZAZIONE "C OVEST" MONTEDORO

SUC CONSENTITA

Mq. del lotto		1.998,00
indice edificabile	0,63	
Volume consentito		1.258,74
Parametro di conversione RR 2/2015	3,00	419,58
SUC consentita		419,58

a

SUC DEL PRESENTE PROGETTO

Fabbricato B

Il fabbricato B è stato autorizzato con Permesso di Costruire n. 78/2007 ed è già realizzato nella sua struttura. Il presente progetto non apporta alcuna modifica né alle dimensioni del fabbricato né alle altezze dei prospetti.
Pertanto per il calcolo della SUC dello stesso si convertirà il volume autorizzato per l'indice di conversione indicato dal Regolamento regionale 2/2015 pari a ml. 3,00

Volume approvato con OdC 87/07	mc.	484,03
Indice di rapporto	3,00	
SUC equivalente RR 2/2015	mq.	161,34

b

Fabbricato C

Vedi calcolo analitico che segue

162,06

c

TOTALE SUC DI PROGETTO (b+c)

323,40

d

SUC RESIDUA DOPO L'INTERVENTO (a-d)

96,18

e

FABBRICATO "B"

Approvato con PdC 87/07	mq.	161,34
Previsione del presente progetto	mq.	161,34
Saldo SUC fabb.to "B"	+/-	0,00

FABBRICATO "C"

Approvato con PdC 87/07 (mc. 248,91/3)	mq.	82,97
Previsione del presente progetto	mq.	162,06
Saldo SUC fabb.to "C"	+	79,09

FABBRICATO "C"

Fac simile			Superficie Laterale			
			Scoperta del piano			
	Area	x	-----		=	x
			Superficie Totale			
			Prospetti del piano			

Primo livello			0,00			
	89,80	x	-----		=	0,00
			117,15			

Secondo livello			89,25			
	95,65	x	-----		=	66,41
			128,55			

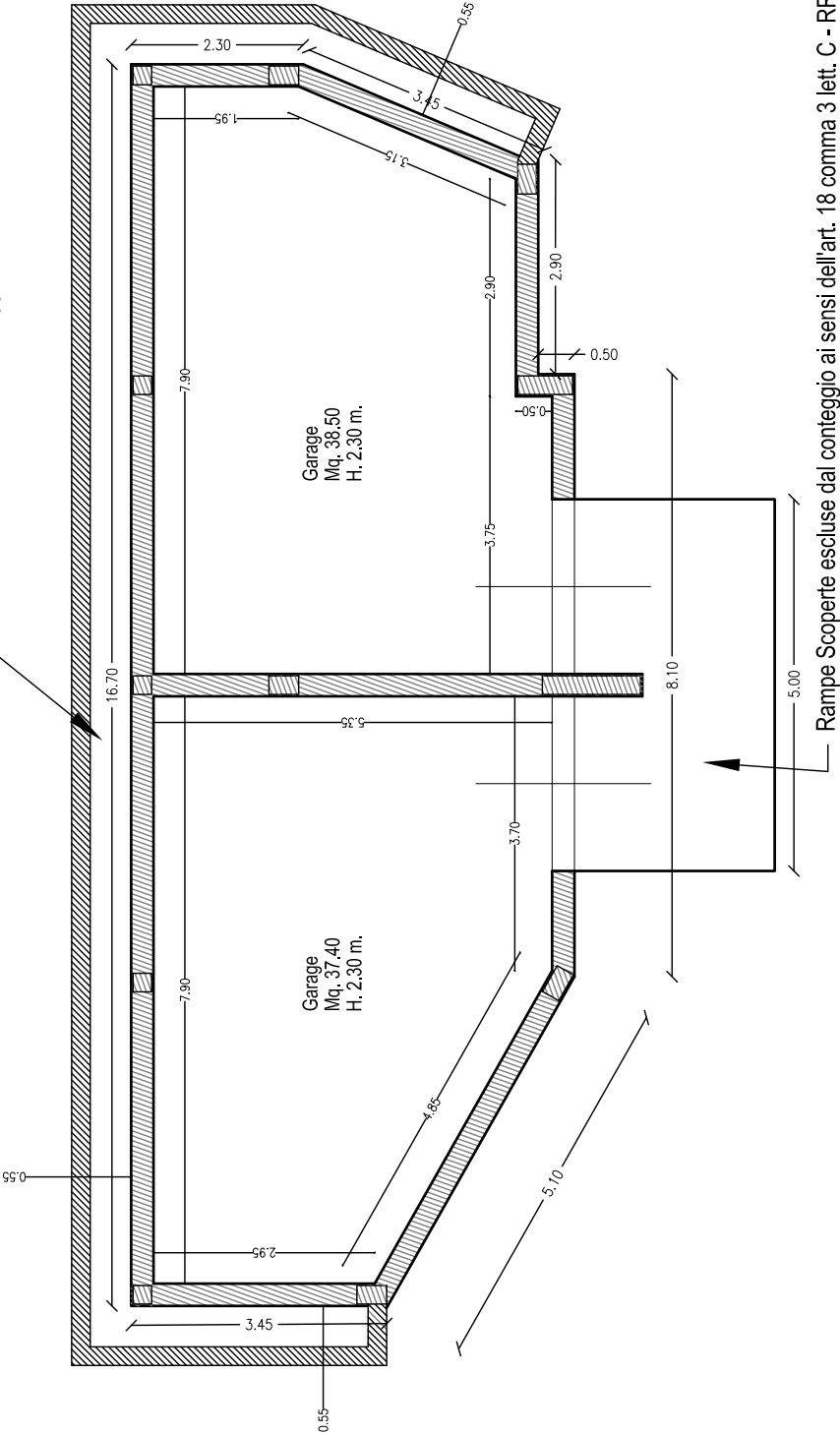
terzo livello			128,55			
	95,65	x	-----		=	95,65
			128,55			

TOTALE SUC		162,06
------------	--	--------

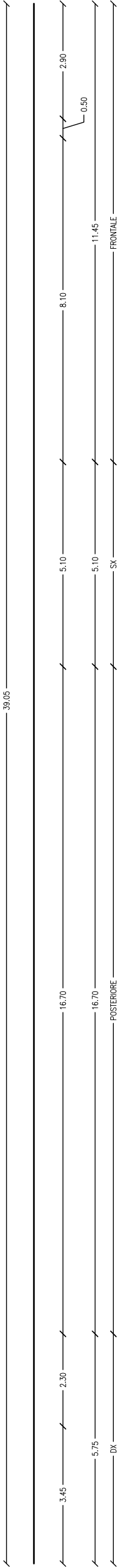
Allegato: grafici dei livelli

PLANIMETRIA PRIMO LIVELLO SCALA 1:100

Intercapedine esclusa dal conteggio ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. j - RR2/2015



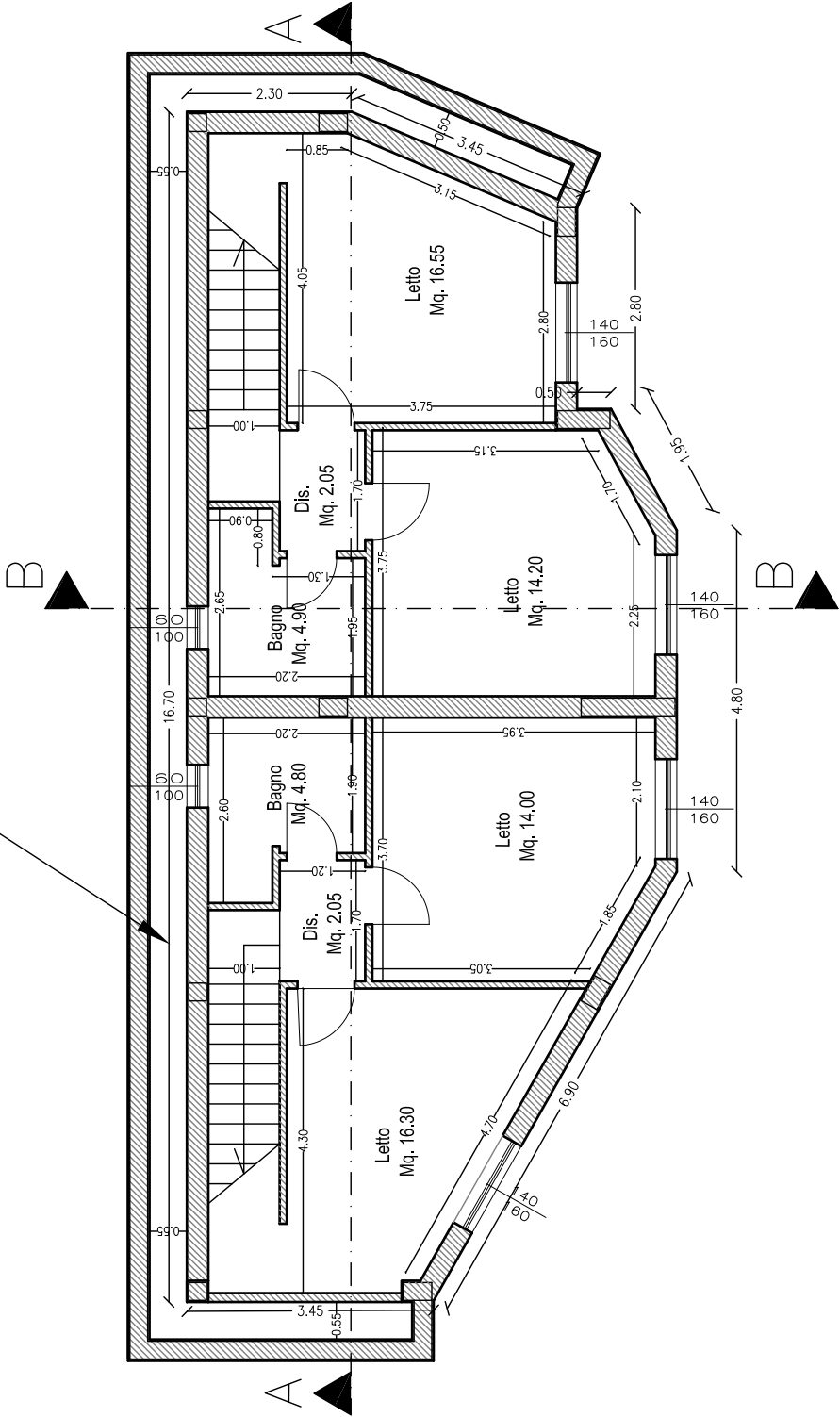
SLS PRIMO LIVELLO= 117.15 X 0= mq 0.00



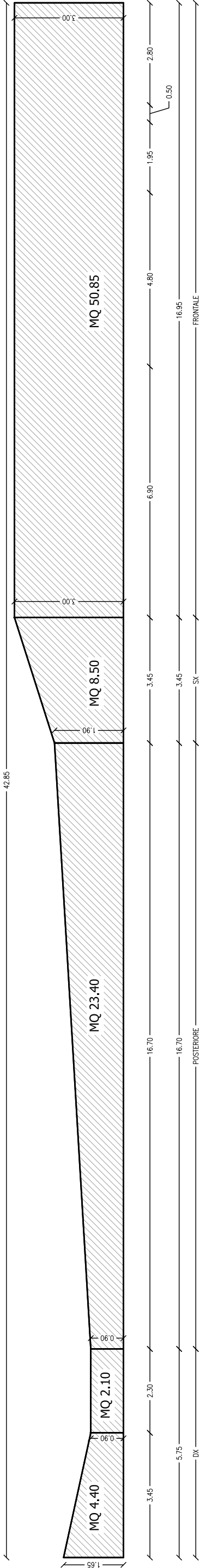
SUPERFICIE LORDA PRIMO LIVELLO = mq 89.80
SL PRIMO LIVELLO= 117.15
SLS PRIMO LIVELLO= 0.00

PLANIMETRIA SECONDO LIVELLO SCALA 1:100

Intercapepine esclusa dal conteggio ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. j - RR2/2015



SLS SECONDO LIVELLO= 4.40+2.10+23.40+8.50+50.85= mq 89.25



CALCOLO SUC

SUPERFICIE LORDA SECONDO LIVELLO = mq 95.65

SL SECONDO LIVELLO= 42.85 X 3.00= mq 128.55

SLS SECONDO LIVELLO= 4.40+2.10+23.40+8.50+50.85= mq 89.25

Technical drawing of a rectangular structure, likely a wall or partition, showing dimensions and labels. The drawing is oriented vertically.

Dimensions:

- Overall width: 3.00
- Overall height: 42.85
- Top section width: 3.00
- Section 1 width: 3.45
- Section 2 width: 2.30
- Section 3 width: 3.00
- Section 4 width: 3.00
- Section 5 width: 3.45
- Section 6 width: 6.90
- Section 7 width: 4.80
- Section 8 width: 1.95
- Section 9 width: 2.80
- Section 10 width: 0.50
- Section 11 width: 16.70
- Section 12 width: 16.70
- Section 13 width: 3.45
- Section 14 width: 3.00
- Section 15 width: 3.00
- Section 16 width: 3.00
- Section 17 width: 3.00
- Section 18 width: 3.00
- Section 19 width: 3.00
- Section 20 width: 3.00
- Section 21 width: 3.00
- Section 22 width: 3.00
- Section 23 width: 3.00
- Section 24 width: 3.00
- Section 25 width: 3.00
- Section 26 width: 3.00
- Section 27 width: 3.00
- Section 28 width: 3.00
- Section 29 width: 3.00
- Section 30 width: 3.00
- Section 31 width: 3.00
- Section 32 width: 3.00
- Section 33 width: 3.00
- Section 34 width: 3.00
- Section 35 width: 3.00
- Section 36 width: 3.00
- Section 37 width: 3.00
- Section 38 width: 3.00
- Section 39 width: 3.00
- Section 40 width: 3.00
- Section 41 width: 3.00
- Section 42 width: 3.00
- Section 43 width: 3.00
- Section 44 width: 3.00
- Section 45 width: 3.00
- Section 46 width: 3.00
- Section 47 width: 3.00
- Section 48 width: 3.00
- Section 49 width: 3.00
- Section 50 width: 3.00
- Section 51 width: 3.00
- Section 52 width: 3.00
- Section 53 width: 3.00
- Section 54 width: 3.00
- Section 55 width: 3.00
- Section 56 width: 3.00
- Section 57 width: 3.00
- Section 58 width: 3.00
- Section 59 width: 3.00
- Section 60 width: 3.00
- Section 61 width: 3.00
- Section 62 width: 3.00
- Section 63 width: 3.00
- Section 64 width: 3.00
- Section 65 width: 3.00
- Section 66 width: 3.00
- Section 67 width: 3.00
- Section 68 width: 3.00
- Section 69 width: 3.00
- Section 70 width: 3.00
- Section 71 width: 3.00
- Section 72 width: 3.00
- Section 73 width: 3.00
- Section 74 width: 3.00
- Section 75 width: 3.00
- Section 76 width: 3.00
- Section 77 width: 3.00
- Section 78 width: 3.00
- Section 79 width: 3.00
- Section 80 width: 3.00
- Section 81 width: 3.00
- Section 82 width: 3.00
- Section 83 width: 3.00
- Section 84 width: 3.00
- Section 85 width: 3.00
- Section 86 width: 3.00
- Section 87 width: 3.00
- Section 88 width: 3.00
- Section 89 width: 3.00
- Section 90 width: 3.00
- Section 91 width: 3.00
- Section 92 width: 3.00
- Section 93 width: 3.00
- Section 94 width: 3.00
- Section 95 width: 3.00
- Section 96 width: 3.00
- Section 97 width: 3.00
- Section 98 width: 3.00
- Section 99 width: 3.00
- Section 100 width: 3.00

Labels:

- FRONTALE
- POSTERIORE
- DA
- SI

VERIFICA DEI REQUISITI DEGLI STANDARD PER PARCHEGGI PERTINENZIALIDELLE UNITA' IMMOBILIARI (Regolamento Regionale 2/2015
art. 85 comma 7)

UNITA' IMMOBILIARE	SUC DELLA UI	PARCCEGGIO RICHIESTO RICHIESTO 1/3	PARCHEGGIO COPERTO DI PROGETTO	PARCHEGGIO SCOPERTO	TOTALE PARCHEGGI	REQUISITO SODDISFATTO
B3	144,80	48,27	39,00	13,75	52,75	SI
B4	102,70	34,23	29,80	13,75	43,55	SI
C3	71,51	23,84	37,40		37,40	SI
C4	73,40	24,47	38,50		38,50	SI



COSTRUZIONI COCCIA

LOTTO MONTEDORO:

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON:
 - STATO DELLE OPERE
 - PREERSISTENZE VEGETAZIONALI
 - PLANMIMETRIA CON I PUNTI DI PRESA DELLE FOTO



STERPAGLIE



FOTO N.1

STERPAGLIE



FOTO N.2



FOTO N.3



FOTO N.4



FOTO N.5



FOTO N.6



FOTO N.7

ACERI



FOTO N.8

ACERI



FOTO N.9

ACERI



FOTO N.10

ACERI

ACERI



FOTO N.11