

COMUNE DI NORCIA

PROVINCIA DI PERUGIA



OGGETTO LAVORI DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA UFFICIO AD ABITAZIONE DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO SITA IN PIAZZA G. VERDI n° 5 DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 120 PARTICELLE 463 SUBALTERNO 1

Spazio riservato all'Ente



ELABORATO

3

DATA

29.04.2026

TAVOLA

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PROGETTISTA ARCHITETTONICO

GEOM. ROMOLO TRINCIA
VIA CADUTI DI NASSIRIYA n° 22
06045 NORCIA (PG)

PROGETTISTA STRUTTURALE

DIRETTORE DEI LAVORI

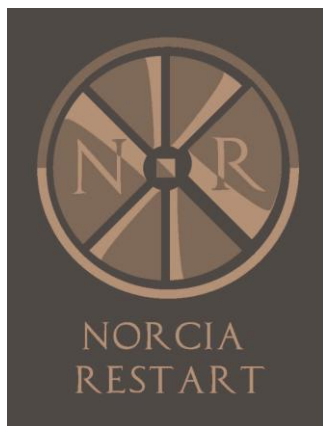
GEOM. ROMOLO TRINCIA
VIA CADUTI DI NASSIRIYA n° 22
06045 NORCIA (PG)

COORDINATORE SICUREZZA

COORDINATORE CAPOFILA

COMMITTENTE

SIG. TRANI FRANCESCO



NORCIA RESTART

GEOM. ROMOLO TRINCIA

VIA CADUTI DI NASSIRIYA N. 22

06046 NORCIA PG

P.IVA 03591520543

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1. PREMESSA

Su incarico del signor TRANI FRANCESCO, quale affittuario in possesso di regolare contratto di affitto e di regolare autorizzazione all'esecuzione dei lavori di seguito descritti, di un immobile sito in Piazza Giuseppe Verdi n° 5 del Comune di Norcia, viene redatta la presente relazione tecnica riguardante i lavori di cambio di destinazione d'uso, da Ufficio ad Abitazione, dell'immobile suddetto.

2. INQUADRAMENTO CATASTALE ED URBANISTICO

La porzione di fabbricato oggetto di intervento è situata all'interno del centro storico di Norcia.

La stessa è individuata catastalmente al foglio 120, particella 463 Subalterno 1 ed attualmente così suddiviso:

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

-costituito da bagno, antibagno e locale destinato a deposito-archivio;

PIANO TERRA

- costituito da un unico locale adibito ad Ufficio;

PIANO PRIMO

- costituito da un unico locale adibito ad Ufficio;

Lo strumento di pianificazione Comunale adottato è il Piano Regolatore Generale approvato con D.C.C. n. 8 del 09/04/2019 Pubblicato sul BUR in data del 16/05/2019 esecutivo dal 26/05/2019.

L'area d'intervento risulta avere destinazione **"A" Centro storico**.

Oltre alla specifica destinazione, il PRG individua, nella parte strutturale, una serie di vincoli e tutele derivanti in parte dal recepimento di piani sovraordinati (PUT, PTCP, PAI ecc) e norme di carattere nazionale, ed in parte autordinati. L'esame della cartografia ha evidenziato che l'area oggetto d'intervento è interessata dai seguenti vincoli o tutele:

GEOM. ROMOLO TRINCIA

ISCRITTO ALL'ALBO DEL COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI PERUGIA AL N. 5168
ISCRITTO NELL'ELENCO SPECIALE DEI PROFESSIONISTI RICOSTRUZIONE SISMA 2016 AL N. EP_018615_2018



0743/665213



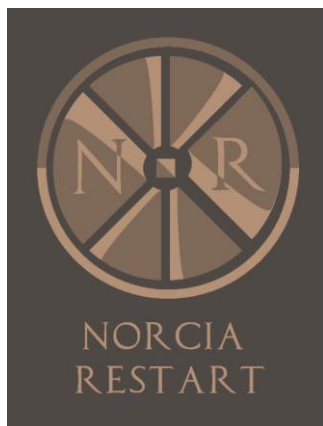
328/4136950



ROMOLO.TRINCIA@GMAIL.COM



ROMOLO.TRINCIA@GEOPEC.IT



NORCIA RESTART

GEOM. ROMOLO TRINCIA

**VIA CADUTI DI NASSIRIYA N. 22
06046 NORCIA PG
P.IVA 03591520543**

1. *Area di notevole interesse pubblico (art. 136, comma1, D. lgs 42/2004 e s.m.i.) - tavola PS.G1 Vincoli di tutela paesaggistica e storico culturale;*
2. *Zone di interesse archeologico vincolate (art. 142, comma1, lett. m, D. lgs 42/2004 es.m.i.)- tavola PS.G1 Vincoli di tutela paesaggistica e storico culturale;*
3. *Parco Nazionale dei Monti Sibillini (art. 142, comma1, lett. f, D. lgs 42/2004 e s.m.i.)-tavola PS.G1 Vincoli di tutela paesaggistica e storico culturale;*
4. *Zone speciali di conservazione ZSC e zone a protezione speciale ZPS -IT 5210071 Monti Sibillini (versante Umbro) - tavola PS.G3 Vincoli di tutela ambientale;*
5. *Parco Nazionale dei Monti Sibillini (Perimetrazione approvata con atto del CD 59/02)-tavola PS.G3 Vincoli di tutela ambientale;*
6. *Aree esposte alla vulnerabilità degli acquiferi - tavola PS.2 Carta della disciplina strutturale del territorio;*
7. *Tessuti del centro storico - tavola PO.2 disciplina operativa.*

I vincoli o tutele sopra descritti sono regolati da specifici articoli delle N.T.A. partestruutturale.

Il fabbricato è stato ristrutturato in seguito agli eventi sismici del 1979 in forza delle Concessioni Edilizie n° 5331/95 e Variante n° 3787/95, mentre con Decreto del Dirigente n°821 del 19/12/2022 sono stati autorizzati i lavori di riparazione del danno a seguito degli eventi sismici del 24/08/2016 e successivi.

3. STATO ATTUALE

L'unità immobiliare oggetto d'intervento è ricompresa in un fabbricato di maggior consistenza, con accesso principale di Piazza Giuseppe Verdi n° 5.

La porzione di fabbricato oggetto d'intervento risulta essere realizzata con struttura portante in muratura di pierame ed è organizzato su tre livelli a partire dal piano sottostrada primo fino al piano primo.

GEOM. ROMOLO TRINCIA

ISCRITTO ALL'ALBO DEL COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI PERUGIA AL N. 5168
ISCRITTO NELL'ELENCO SPECIALE DEI PROFESSIONISTI RICOSTRUZIONE SISMA 2016 AL N. EP_018615_2018



0743/665213



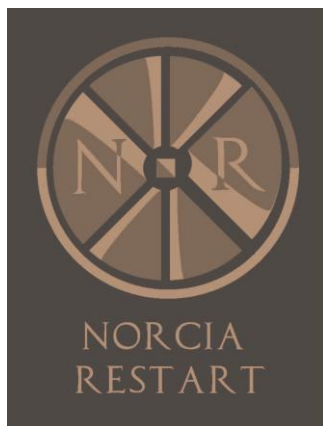
328/4136950



ROMOLO.TRINCIA@GMAIL.COM



ROMOLO.TRINCIA@GEOPEC.IT



NORCIA RESTART

GEOM. ROMOLO TRINCIA

VIA CADUTI DI NASSIRIYA N. 22

06046 NORCIA PG

P.IVA 03591520543

La porzione di fabbricato risulta di forma regolare, quasi rettangolare con solai di piano in latero-cemento e solaio di copertura in legno.

Attualmente l'unità immobiliare risulta destinata ad Ufficio come di seguito descritta:

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

-costituito da bagno, antibagno e locale destinato a deposito-archivio con altezza interna pari a ml 2.30;

PIANO TERRA

- costituito da un unico locale adibito ad Ufficio con altezza interna pari a ml 2.70;

PIANO PRIMO

- costituito da un unico locale adibito ad Ufficio con altezza interna pari a ml 2.70;

I locali sono collegati in Tutti i locali, ad esclusione del bagno sono areati ed illuminati naturalmente, i locali sono tutti tinteggiati e gli infissi esistenti saranno mantenuti così come i pavimenti.

Le facciate sono rifinite con intonaco e tinteggiate con tonalità di colore nella scaladelle terre.

4. INTERVENTO DI PROGETTO PREVISTO

Con la presente istanza l'affittuario, regolarmente autorizzato dall'Ente proprietario dell'immobile, intende eseguire alcune lavorazioni, al fine di cambiare la destinazione d'uso e migliorare l'unità immobiliare e più precisamente:

PIANO SOTTOSTRADA PRIMO

- Rifacimento completo della schermatura del bagno, del pavimento e del rivestimento, con l'installazione di nuovi sanitari;
- Eliminazione del tramezzo tra il bagno e l'antibagno;
- Realizzazione divisorio per separazione tra locale deposito e il disimpegno del locale dove è posizionata la scala;

PIANO TERRA

- Sostituzione della caldaia a gas con nuova a condensazione più performante;

GEOM. ROMOLO TRINCIA

ISCRITTO ALL'ALBO DEL COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI PERUGIA AL N. 5168
ISCRITTO NELL'ELENCO SPECIALE DEI PROFESSIONISTI RICOSTRUZIONE SISMA 2016 AL N. EP_018615_2018



0743/665213



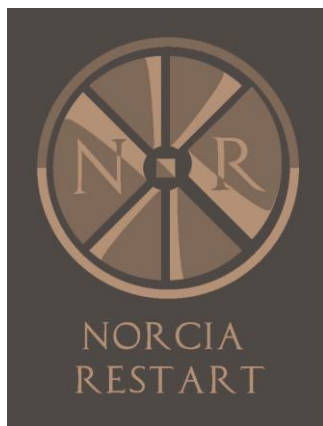
328/4136950



ROMOLO.TRINCIA@GMAIL.COM



ROMOLO.TRINCIA@GEOPEC.IT



NORCIA RESTART

GEOM. ROMOLO TRINCIA

VIA CADUTI DI NASSIRIYA N. 22

06046 NORCIA PG

P.IVA 03591520543

-
- Realizzazione di tramezzo in cartongesso per delimitare la scala a chiocciola esistente;

PIANO PRIMO

- Realizzazione di tramezzo in cartongesso per delimitare la scala a chiocciola esistente;

Il cambio di destinazione non richiede opere murarie in quanto la parte interessata, risulta agibile ed ultimata in ogni parte. Tutti i vani sono areati ed illuminati naturalmente, inoltre, è completa di tutti gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico.

5. FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO

L'intervento previsto volge principalmente al cambio di destinazione d'uso da Ufficio ad Abitazione con piccole lavorazioni interne, senza nessuna opera da realizzare esternamente.

In funzione di quanto sopra esposto la realizzazione dell'intervento risulta fattibile e rispetta tutte le normative di settore vigenti.

L'intervento di cambio di destinazione d'uso non è soggetto al pagamento del contributo di costruzione in quanto l'intervento rientra tra quelli esenti come previsto dall'articolo 133 comma 1 lettera n) della L.R. 01/2015.

Non saranno eseguite modifiche all'esterno, né si creerà aggravio alle utenze in quanto i servizi igienici restano invariati.

6. CONCLUSIONI

Il presente intervento rispetta tutte le prescrizioni edilizio-urbanistiche e dei vincoli del vigente Regolamento Edilizio Comunale, del Piano Regolatore Generale e delle Norme Tecniche di Attuazione nonché della L.R. n°1/2015 e del R.R. n° 2/2015.

Non sono previsti interventi a livello sismico per il quale è richiesta l'autorizzazione da parte della Regione Umbria.

GEOM. ROMOLO TRINCIA

ISCRITTO ALL'ALBO DEL COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI PERUGIA AL N. 5168
ISCRITTO NELL'ELENCO SPECIALE DEI PROFESSIONISTI RICOSTRUZIONE SISMA 2016 AL N. EP_018615_2018



0743/665213



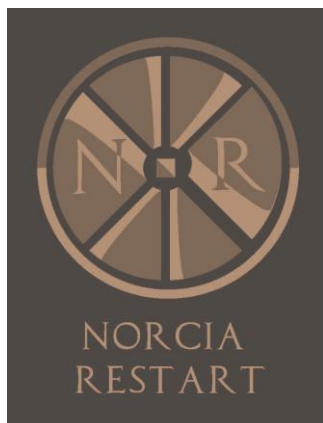
328/4136950



ROMOLO.TRINCIA@GMAIL.COM



ROMOLO.TRINCIA@GEOPEC.IT



NORCIA RESTART

GEOM. ROMOLO TRINCIA

VIA CADUTI DI NASSIRIYA N. 22

06046 NORCIA PG

P.IVA 03591520543

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto, per tutto quanto non espressamente descritto nella presente si rimanda agli elaborati tecnici ed alla documentazione fotografica allegata.

Norcia, li 20/04/2026

GEOM. ROMOLO TRINCIA



GEOM. ROMOLO TRINCIA

ISCRITTO ALL'ALBO DEL COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI PERUGIA AL N. 5168
ISCRITTO NELL'ELENCO SPECIALE DEI PROFESSIONISTI RICOSTRUZIONE SISMA 2016 AL N. EP_018615_2018



0743/665213



328/4136950



ROMOLO.TRINCIA@GMAIL.COM



ROMOLO.TRINCIA@GEOPEC.IT