

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DI VARIANTE

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla Sig.ra Cammeresi Lorenzina, titolare dell'impresa agriturismo omonima relativa a:

Realizzazione di ampliamento per realizzazione di cucina a servizio dell'area ristorante tramite accesso ai finanziamenti del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza.

Realizzazione di locale cucina e annessi attraverso ampliamento di edificio esistente ad uso agriturismo sito in Comune di Norcia, Via Case Sparse n. 157, distinto catastalmente al Foglio 93 Particelle 129, 815 e 98.

Il sottoscritto Geom. Leopardi Michele iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Perugia al n. 4007 ha rilevato quanto segue:

### **PROPRIETA'**

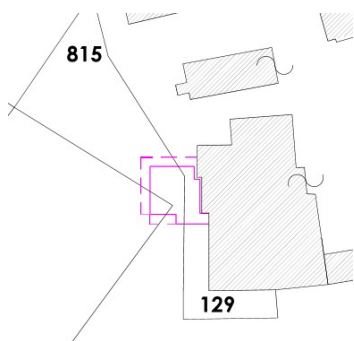
L'area e l'edificio oggetto di intervento risultano di proprietà dei Sig.ri: AMICI Ernesto e AMICI Giampaolo.

### **UBICAZIONE DELL'EDIFICIO**

Il fabbricato è posto nelle vicinanze del capoluogo del Comune di Norcia, in area agricola, in Località Casale Amici di Sotto in Via Case Sparse n. 157.

### **DATI CATASTALI**

L'area di intervento è composta da parte di n. 3 particelle distinte catastalmente nel Comune di Norcia al Foglio n. 93 Partt. nn. 129 sub 16, 815 e 98 posto in adiacenza alla Particella 129 sub 20 destinata ad agriturismo alla quale sarà fusa a lavori ultimati.



Stralcio Catastale  
Comune di Norcia

Foglio n. 93 Partt. nn.  
815, 98 e 129 sub 16 e  
20.

### **INQUADRAMENTO NEL PRG**

Il fabbricato in esame è inquadrato nel P.R.G. del Comune di Norcia, in **Area agricola del capoluogo**. (Cfr. TAV SF.02 – Inquadramento territoriale)

### **DESCRIZIONE DEL AREA E DELL'EDIFICIO**

L'area su cui insiste l'edificio oggetto di intervento è posta in adiacenza all'edificio esistente destinato ad agriturismo, il Località Casale Amici di sotto accessibile previo

passaggio su corte privata di medesima proprietà da Via Case Sparse n. 157, a una quota altimetrica di circa 745 mt. s.l.m., con discreta inclinazione.

Il terreno ove si vuole locare l'ampliamento è di pertinenza dell'attività attualmente è mantenuto come prato verde ed è escluso dalle pratiche agricole e funge da raccordo tra la prospiciente area verde di servizio ai locali ristorante e la soprastante strada interna che permette l'accesso agli altri fabbricati presenti facenti parte dell'Unità immobiliare.

### **PREMESSA**

Con riferimento al progetto originario **approvato con PC n. 31/2024 del 19/07/2024, relativo alla realizzazione di un ampliamento interrato per la nuova cucina a servizio dell'agriturismo sito in Norcia (PG), Via Case Sparse n. 157**, distinto catastalmente al **Fg. 93, Partt. 98 – 815 e Part. 129 Subb. 16 e 20**, presentato dalla **Sig.ra Lorenzina Cammeresi**, e assentito con **Parere favorevole con prescrizioni ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 146 e ss.mm.ii. e del D.P.R. 31/2017** (procedimento autorizzatorio semplificato, categoria Allegato B.1).

Il progetto originario prevedeva la realizzazione di un locale cucina interrato, collegato all'edificio agrituristico esistente, con accesso diretto all'area ristorante, strutturato per garantire un miglioramento degli standard funzionali e qualitativi del servizio, mantenendo al contempo la coerenza architettonica e paesaggistica dell'intorno rurale. L'intervento era stato dimensionato nel rispetto dei parametri urbanistici e paesaggistici, con un incremento planovolumetrico contenuto entro i limiti consentiti e conforme alle disposizioni della **L.R. Umbria 1/2015 e del Regolamento Regionale n. 2/2015**.

**Nell'ambito dell'autorizzazione paesaggistica** (Class. 34.43.04 – Riferimento ns. prot. 7924 del 27/04/2023), sono state impartite le seguenti **prescrizioni da rispettare**:

- il rivestimento in muratura "raso sasso" dovrà essere eseguito con pietra naturale locale, privilegiando per quanto possibile materiale di recupero;
- per la sistemazione esterna delle scarpate dovranno essere adottate tecniche di ingegneria naturalistica con messa a dimora di cespugli e siepi in continuità con la vegetazione esistente.

La presente relazione di variante si colloca dunque in continuità con il progetto originariamente approvato, di cui si intendono confermare le finalità e i principi generali, fermo restando il rispetto delle prescrizioni paesaggistiche impartite

### **INQUADRAMENTO NORMATIVO**

Al fine dell'individuazione del quadro normativo, è necessario prendere in considerazione il **D.P.R. 380/2001 e s.m.i., L.R. Umbria 1/2015 e s.m.i., R.R. Umbria 2/2015 e s.m.i.**, il Piano Regolatore Generale del Comune di Norcia approvato con **CC n. 1 del 01/03/2021** e relativo Regolamento Edilizio Comunale di cui al decreto-legge 29 maggio 2018, n. 55 e s.m.i..

L'intervento in variante presenta modifiche all'area di sedime e alla sagoma dell'edificio, pertanto risulta soggetta a richiesta di PdC in variante in quanto riconducibile alle disposizioni del **D.P.R. 380/2001 art. 10 c. 1 lett. c), e Legge Regionale 1/2015 art. 119 lett. e)**, in particolare:

**"1. Sono subordinati a permesso di costruire, salvo quanto previsto agli articoli 118 e 124, gli interventi:**

[...]

e) di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche del sedime e della sagoma dell'edificio";

Strutturalmente l'intervento è realizzato conformemente alle Nuove Norme Tecniche :

D.M. 17.01.2018: "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni" emesse ai sensi delle leggi 05.11.1971, n. 1086, e 02.02.1974, n. 64, così come riunite nel Testo Unico per l'Edilizia di cui al D.P.R. 06.06.2001, n.380, e dell'art. 5 del decreto legge 28.05.2004, n. 136, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1 della legge 27.07.2004, n. 186 e ss. mm. ii. e del D.M. del 14.01.2008.

Circolare 21 gennaio 2019 n.7 C.S.LL.PP.: "Istruzioni per l'applicazione delle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 17 gennaio 2018".

Risulta soggetto a istanza di Preavviso scritto e deposito in zona I e II e III ai sensi del D.P.R. 380/01 artt. 65\*\*, 93 - L.R. 1/15 art. 204 (\*\* ex art. 4, L. n.1086/71).

#### **MOTIVAZIONI DELL'INTERVENTO E SCELTE PROGETTUALI**

La variante si rende necessaria per:

- risolvere problematiche relative all'impianto **GPL** e agli adempimenti richiesti dalla normativa in materia di prevenzione incendi. L'impianto termico, avente potenza inferiore a 116 kW, **non rientra tra le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi**, ma deve essere **realizzato e mantenuto in conformità alle normative tecniche di settore**. Dovrà tuttavia essere **corredato, a fine lavori, da dichiarazione di conformità**.
- migliorare l'esposizione dei locali a **luce naturale, vista e areazione**;
- ottimizzare l'integrazione della nuova struttura con l'edificio esistente, in particolare nel **vano di collegamento** e nell'adiacente **pergolato**, garantendo continuità architettonica con il portico preesistente;
- Miglioramento della fruibilità dei locali e riduzione dell'area di intervento nel edificio esistente

#### **INTERVENTO DI VARIANTE PREVISTO**

Le modifiche progettuali consistono in:

- **compattamento dell'area di intervento**, riportando a forma ortogonale il disimpegno di accesso alle cucine, realizzato sotto forma di **portico chiuso con infissi con finitura in legno o tipo corten, e muratura in pietra raso-sasso**. L'ambiente è configurato come **filtro a prova di fumo**, mediante l'interposizione di due porte resistenti al fuoco, in conformità al D.M. 3 agosto 2015 ;
- **riduzione dell'area di scavo a monte di circa 2,00 m**, con conseguente minore impatto sul terreno circostante;
- Per garantire la salubrità dei locali, lungo le pareti controterra è già prevista un'intercapedine con muro in calcestruzzo armato, opportunamente dimensionato

per contrastare la spinta del terreno. Al fine di migliorare l'impatto visivo e l'inserimento ambientale, si prevede la sostituzione dell'unica griglia continua di aerazione (superficie totale 23,00 m<sup>2</sup>) con sei griglie di dimensioni minori e localizzate in corrispondenza delle bocche di lupo (superficie complessiva 9,00 m<sup>2</sup>). L'intercapedine progettata è completamente interrata, ricoperta superiormente da terreno vegetale per uno spessore di 30 cm., di tipo murario, aerata e con funzione tecnologica volta al mantenimento della salubrità degli ambienti interni. L'accessibilità all'intercapedine è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione. A tal fine, è prevista la realizzazione di un'apertura esterna, per ragioni igienico-sanitarie, così da evitare il passaggio attraverso i locali cucina in caso di intervento. Tale apertura sarà rifinita esteticamente come una normale porta in legno, in modo da armonizzarsi con il contesto architettonico complessivo. L'intercapedine, non incide sull'area di sedime del fabbricato, né sul calcolo dei parametri urbanistici della SUC e del Volume, in conformità con la normativa regionale vigente:

- **R.R. n° 2/2015, art. 7, comma 1 e art. 8 comma 2 lettera b):** *"Si definisce area di sedime l'area, misurata in metri quadrati, ottenuta dalla proiezione sul piano orizzontale delle murature e delle strutture portanti esterne della costruzione sovrastante il piano di campagna e delle parti di costruzioni entroterra non ricoperte superiormente da terreno vegetale di idoneo spessore come previsto all' articolo 8, comma 2, lettera b)"*(minimo 30 cm.);
- **R.R. n° 2/2015, art. 17, comma 3, lettera j):** *"Nel calcolo della superficie utile coperta dell'edificio, non sono conteggiate le intercapedini ventilate completamente interrate, aventi una larghezza utile interna non superiore a 1,50 m esternamente alle murature perimetrali e portanti dell'edificio."*
- **innalzamento dell'altezza interna del vano cucina a mt. 3.00**, necessario per eliminare la deroga igienico-sanitaria ad essa riferita, migliorare la qualità igienico-sanitaria complessiva dei locali e consentire il corretto posizionamento degli impianti di areazione e illuminazione nel rispetto della normativa di prevenzione incendi;
- **conferma dei volumi di scavo netti** e dell'ingombro complessivo del fabbricato, che **non subiscono variazioni significative** rispetto al progetto approvato;
- **nuovo calcolo della S.U.C.** ai sensi dell' art. 91 della L.R. n.1 del 21/01/2015 e Regolamento Regionale Umbria n. 2 Art. 17 comma 1 lettera d) al netto delle superfici di cui al medesimo articolo comma 3, **pari a mq 99,30, con residua edificabile di mq 0,70**, che esclude qualsiasi aumento di volumetria rispetto al progetto originario quantificato in mq. 99.35.

Per ulteriori dettagli si rimanda agli elaborati grafici.

#### **INQUADRAMENTO NORMATIVO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO**

Constatato che l'intervento non rientra negli interventi di cui alla lettera A.31 (opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedano il 2% delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura,

superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime).

L'intervento risulta soggetto a rilascio dell'autorizzazione paesaggistica con procedimento semplificato di cui all'art. 3 del D.M. n. 31/2017, riconducibile alla voce B.1 dell'Allegato B come già inquadrato e autorizzato precedentemente:

"B.1. Incrementi di volume non superiori al 10 per cento della volumetria della costruzione originaria e comunque non superiori a 100 mc, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti. Ogni ulteriore incremento sullo stesso immobile da eseguirsi nei cinque anni successivi all'ultimazione lavori è sottoposto a procedimento autorizzatorio ordinario". (Cfr. Parere paesaggistico allegato).

Verifica del requisito di cui alla voce B.:

L'edificio esistente costituisce una volumetria fuori dal piano naturale del terreno di circa mc 2.000,00; l'incremento di volume fuori dal piano naturale di campagna in progetto è di circa mc 90,00. Tale incremento risulta inferiore al limite massimo di mc 100.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI**

Gli impianti di cui sarà dotato l'edificio sono i seguenti:

1. Impianto elettrico del tipo sfilabile incassato in traccia, alimentato attraverso fornitura Enel esistente;
2. Approvvigionamento idrico garantito dall'allaccio all'acquedotto comunale;
3. Smaltimento fognario delle acque nere attraverso la rete pubblica comunale, previa apposizione di degrassatore;
4. Smaltimento fognario delle acque bianche assorbito in larga parte dal manto erboso in progetto e per la restante quota convogliato a dispersione sul suolo circostante;
5. Nei locali con aperture insufficienti sarà garantita areazione mediante sistemi collegati all'esterno attraverso idonee tubazioni.

### **NORME IGIENICO-SANITARIE**

La presente variante progettuale prevede un adeguamento dei locali della cucina, che raggiungono ora un'altezza interna netta di 3,00 m rispetto ai 2,70 m originariamente previsti, conseguendo così il valore minimo di legge per i locali destinati ad attività lavorative.

Tutti gli altri requisiti igienico-sanitari e di sicurezza già verificati nel progetto originario sono pienamente mantenuti e confermati.

Si allega la "Scheda di autocertificazione – Dichiarazione di conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie", attestante la rispondenza dell'intervento ai requisiti di cui all'Allegato IV del D.Lgs. 81/2008, in continuità e coerenza con il parere USL favorevole Prot. n. 0074749 del 01/04/2023.

Per quanto attiene allo smaltimento dei rifiuti liquidi, si precisa che l'intervento non genererà ulteriori nuovi scarichi, ma manterrà quelli già esistenti, i quali resteranno collegati alla pubblica fognatura (si allega Autorizzazione VUS).

## **CONCLUSIONI**

La presente variante non comporta incrementi di volumetria, non modifica i parametri urbanistici, ma incide sulla sagoma dell'edificio. Le modifiche introdotte hanno carattere funzionale e migliorativo, senza alterare l'impostazione generale del progetto già autorizzato.

Restano valide e vincolanti le prescrizioni paesaggistiche impartite con il parere favorevole prot. 7924 del 27/04/2023, relative al rivestimento in muratura "raso sasso" e alla sistemazione naturalistica delle scarpate.

Dal punto di vista normativo, l'intervento non rientra tra quelli di cui alla lettera A.31 del D.M. 31/2017, ma conferma l'inquadramento nella voce B.1 dell'Allegato B, già richiamata in sede di autorizzazione originaria, si ritiene opportuno pertanto ottenere una nuova autorizzazione paesaggistica con procedimento semplificato.

In conclusione, si ritiene che la variante assicuri un miglioramento funzionale e igienico-sanitario dei locali, garantendo al contempo il rispetto delle normative edilizie e paesaggistiche vigenti e la salvaguardia dei valori ambientali e architettonici del contesto.

**Norcia, lì 10-11-2025**

