

Proprietà VENTOTTO PAOLA, VENTOTTO MASSIMO
PROGETTO DELL'INTERVENTO
Relazione tecnica illustrativa

Il sottoscritto tecnico Arch. Pasqua Luca, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Perugia al n. 1680, ad evasione dell'incarico ricevuto dalla Sig.ra Ventotto Paola, nata a Norcia (PG) il 06/03/1965 (C.F. VNT PLA 65C46 F935M) e dal Sig. Ventotto Massimo, nato a Montefalco (PG) il 02/01/1962 (C.F. VNT MSM 62A02 F492U), in qualità di proprietari per i lavori di:

ampliamento di un edificio a destinazione d'uso residenziale in Norcia, Viale Montedoro, ai sensi dell'Art. 76 della L.R. 1/2015

richiedono:

Permesso di Costruire, ai sensi degli Artt. 119 e 123 della L.R. 1/2015, per interventi su edifici a destinazione residenziale di cui all'Art. 76 della L.R. 1/2015, tenendo conto del P.R.G. del Comune di Norcia e del Regolamento Edilizio Comunale.

1. PREMESSA

L'intervento è localizzato nel comune di Norcia, in Viale Montedoro e interessa un edificio esistente legittimamente realizzato, composto da unità immobiliare residenziale con locali pertinenziali di servizio.

L'ampliamento è finalizzato a migliorare la funzionalità e la fruibilità dell'abitazione esistente, nel rispetto dei limiti quantitativi, delle condizioni e delle deroghe previste dalla normativa regionale e comunale vigente.

2. INQUADRAMENTO CATASTALE E URBANISTICO

L'immobile oggetto di intervento è identificato catastalmente al foglio n. 92, particella n. 1976 del comune di Norcia ed è di proprietà dei Sig.ri Ventotto Paola e Ventotto Massimo. Dal punto di vista urbanistico, l'area ricade in zona *tr3* del Piano Regolatore Generale, parte operativa del Comune di Norcia, ambito a destinazione prevalentemente residenziale, compatibile con gli interventi di ampliamento previsti dall'art. 76 della L.R. 1/2015.

La disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali è inquadrata nella tabella di cui all'Art. 38 delle N.T.A. del PRG parte operativa.

Tabella Art.38 – Disciplina dei Tessuti prevalentemente residenziali dell'insediamento consolidato e da consolidare						
COMPONENTE	Categorie di intervento	Indice fondiario luf mq/mq (1)	Destinazione d'uso	Indice di copertura	Altezza max	Indice di permeabilità
Tessuto Tr1	Tutte	Esistente luf 0,65 mq/mq	Ab: Ab1, Ab3 Sc: Sc1-6, Sc9 Sp: tutte T: TPE, TP, TC.EV, TC.M1, TR con esclusione delle discoteche	Esistente In caso di NE e RU max 60%	Esistente In caso di NE e RU pari a 10,50 ml	In caso di DR, NE e RU min 40%
Tessuto Tr2	Tutte	Esistente luf 0,45 mq/mq	RA: RA1; RA2.2, RA2.3, RA2.4, RA2.5, RA2.6; RA2.7; RA4, RA5	Esistente In caso di NE e RU max 45%	Esistente In caso di NE e RU pari a 9,00 ml	In caso di DR, NE e RU min 40%
Tessuto Tr3	Tutte	Esistente luf 0,30 mq/mq	PA: PA1	Esistente In caso di NE e RU max 40%	Esistente In caso di NE e RU pari a 6,50 ml	In caso di DR, NE e RU min 40%

L'inquadramento territoriale e urbanistico dell'immobile è rappresentato nelle planimetrie generali allegate (tavola 1), comprendenti estratti di PRG – parte strutturale e operativa, planimetria catastale e ortofoto.

L'area è soggetta a vincoli di tutela paesaggistica quale *area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art.136 c.1 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.* e compresa all'interno del perimetro del Parco Nazionale dei Monti Sibillini, ai sensi *dell'Art.142 comma 1 lett.f) del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.*

L'intera zona urbanizzata attorno alla città di Norcia risulta all'interno dell'*area di notevole interesse pubblico*, ai sensi dell'Art. 136, comma 1, del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

Da PRG parte strutturale elaborato PS.G03 "*Vincoli di tutela ambientale*", l'area risulta compresa nella *zona speciale di conservazione ZSC e nella zona a protezione speciale ZPS – IT5210071 Monti Sibillini versante Umbro* facente parte della Rete Natura 2000 (Art. 84, L.R. 1/2015).

Infine ricade all'interno del centro abitato ed all'esterno delle fasce di rispetto del corso del fiume.

3. STATO CONCESSORIO

L'edificio oggetto di intervento risulta legittimamente realizzato e conforme sotto il profilo urbanistico ed edilizio, come desumibile dai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Norcia e dagli elaborati tecnici ad essi allegati.

In particolare, lo stato legittimo dell'immobile è definito dai seguenti titoli edilizi, SCIA n. 12323 del 03/06/2021 e SCIA in variante n. 13617 del 30/06/2025.

Tali titoli hanno autorizzato la configurazione attuale del fabbricato, composto da un'unità immobiliare a destinazione residenziale e da locali pertinenziali di servizio, senza successive modifiche non autorizzate.

Lo stato autorizzato dell'immobile è puntualmente rappresentato negli elaborati grafici dello stato concessorio allegati alla presente istanza (tavola 3 e tavola 4, calcolo della Superficie Utile Coperta), che costituiscono il riferimento per la valutazione dell'intervento di ampliamento proposto ai sensi dell'Art. 76 della L.R. 1/2015.

4. STATO DI PROGETTO

Il presente progetto prevede un intervento di ampliamento di un fabbricato esistente, ai sensi dell'Art. 76 della L.R. 1/2015, senza modifica dell'area di sedime, della sagoma, della copertura e senza aumento del numero delle unità immobiliari.

L'intervento consiste nella chiusura di un portico al piano terra e di un terrazzo al piano primo del fabbricato, mediante la realizzazione di tamponature in laterizio inserite all'interno della struttura portante esistente in cemento armato, costituita da travi e pilastri, in continuità tipologica, costruttiva e materica con quelle già presenti nel resto del fabbricato autorizzato.

La chiusura del portico al piano terra comporta l'ampliamento del locale a destinazione magazzino già esistente, che mantiene invariata la destinazione d'uso così come già autorizzata dai titoli edilizi esistenti.

La chiusura del terrazzo al piano primo è finalizzata all'ampliamento dell'unità residenziale esistente, mediante la realizzazione di un nuovo locale destinato a camera da letto, senza determinare alcun aumento del numero delle unità immobiliari.

Il nuovo locale risulta conforme ai requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, in particolare per quanto riguarda le altezze minime e il rapporto aeroilluminante, garantito mediante apertura finestrata con caratteristiche dimensionali e tipologiche adeguate e analoghe a quelle già presenti nel fabbricato, al fine di garantire uniformità architettonica.

Le nuove pareti di tamponamento saranno completate con intonaco e successiva tinteggiatura, utilizzando colori e finiture identici a quelli esistenti.

L'intervento mantiene inalterate le distanze dai fabbricati esistenti e dai confini, non modifica l'assetto plano-volumetrico a terra e non altera in maniera significativa l'assetto

del paesaggio circostante, inserendosi in modo coerente e compatibile nel contesto urbano esistente.

L'intervento non prevede alcuna opera strutturale, consistendo esclusivamente in opere di tamponamento.

L'allaccio alle reti tecnologiche (fognatura acque bianche, fognatura acque nere, rete elettrica, rete gas-metano, rete telefonica ed acquedotto) non subirà modifiche rispetto allo stato autorizzato e rimarranno connesse alle reti degli impianti esistenti.

Il sistema di smaltimento, della fognatura acque bianche e della fognatura acque nere, non subisce modifiche in quanto le opere non comportano incremento del carico di utenza.

5. CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE COPERTA E VERIFICA DELL'AMPLIAMENTO (ART. 76 DELLA L.R. 1/2015)

Ai fini della verifica dell'intervento di ampliamento ai sensi dell'Art. 76 della L.R. 1/2015, è stata determinata la Superficie Utile Coperta (S.U.C.) del fabbricato esistente e quella di progetto, secondo i criteri definiti dal R.R. 2/2015 e sulla base degli elaborati tecnici allegati alla presente istanza.

La S.U.C. dello stato concessorio, come risultante dagli elaborati autorizzati e in particolare dalla tavola 4 è pari a 323,01 mq.

La S.U.C. dello stato di progetto, determinata a seguito dell'intervento di ampliamento e rappresentata nella tavola 7 è pari a 360,59 mq.

Dal confronto tra lo stato concessorio e lo stato di progetto risulta un incremento di Superficie Utile Coperta pari a 37,58 mq, corrispondente a una percentuale di ampliamento del 11,63% rispetto alla Superficie Utile Coperta esistente.

Ai sensi dell'Art. 76 della L.R. 1/2015, che consente ampliamenti fino al 25% della Superficie Utile Coperta esistente, l'intervento di progetto risulta pienamente conforme ai limiti massimi previsti dalla normativa vigente, collocandosi ampiamente al di sotto della soglia consentita.

L'intervento di progetto è concepito e sviluppato nel rispetto delle condizioni previste dall'Art. 79 della L.R. 1/2015, finalizzate al miglioramento della qualità architettonica, funzionale ed ambientale degli edifici esistenti.

6. EDILIZIA SOSTENIBILE (ARTT. 32, 33 E 34 DEL R.R. 2/2015)

Art. 32, recupero acque meteoriche

Ai sensi dell'Art. 32, comma 7, del R.R. 2/2015, il progetto non prevede il recupero delle acque meteoriche dalla copertura, in quanto l'intervento di ampliamento non comporta la realizzazione di nuova copertura né modifiche a quella esistente, che rimane invariata rispetto allo stato autorizzato.

Art. 33, permeabilità dei suoli

Ai sensi dell'Art. 33 del R.R. 2/2015 e dell'Art. 38 delle N.T.A. del PRG parte operativo del Comune di Norcia, si precisa che l'intervento non comporta modifica dell'area di sedime né dell'indice di copertura ed il rapporto tra superficie coperta e superficie permeabile resta invariato rispetto allo stato autorizzato.

Art. 34, fonti energetiche rinnovabili

Ai sensi dell'Art. 34, comma 4, del R.R. 2/2015, l'intervento di ampliamento, realizzato ai sensi dell'Art. 76 della L.R. 1/2015, comporta un incremento di Superficie Utile Coperta inferiore al 50% di quella esistente e rientra pertanto nelle fattispecie escluse dall'obbligo di installazione di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili.

7. PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI (ART. 85 DEL R.R. 2/2015, ART. 177, COMMA 10, DEL REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI NORCIA)

Ai sensi dell'Art. 85 del R.R. 2/2015, il reperimento dei parcheggi pertinenziali privati è valutato in relazione all'eventuale incremento del carico urbanistico.

Nel caso in esame, l'incremento di Superficie Utile Coperta pari a 37,58 mq non comporta aumento del numero delle unità immobiliari né un incremento significativo del carico urbanistico.

Inoltre in conformità a quanto previsto dall'Art. 177, comma 10, del Regolamento edilizio del Comune di Norcia, per gli interventi su edifici esistenti che comportano incrementi contenuti di superficie e non generano nuove esigenze di sosta, non è richiesto l'adeguamento degli standard di parcheggio e pertanto non si rende necessario il reperimento di ulteriori parcheggi pertinenziali privati.

8. SUPERAMENTO ED ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (L. 13/1989, D.M. 236/1989)

Per quanto riguarda il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, si precisa che il fabbricato oggetto di intervento, nella configurazione autorizzata, risulta già

Il tecnico