

OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

(art. 7, comma 1, lett. B della LR 1/2015)

CONSISTENTI NEL RIFACIMENTO DI LOCALI IGIENICI,
CREAZIONE DI DIVISORI INTERNI E MODIFICHE INTERNE.

Committenti:

IOLANDA CAPONECCHI

LUCIANO PALAZZESCHI

Richiedenti:

IOLANDA CAPONECCHI

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

(ai sensi dell'art 46 e 47 del DPR 445/2000)

INDICE

1. PREMESSA GENERALE	3
AMBITO URBANISTICO	3
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E NORMATIVA DI PIANO.....	3
VINCOLISTICA E TRACCIATI INSEDIATIVI STORICI.....	5
AMBITO DI INTERVENTO	6
3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	6
4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.....	6
INTERVENTO 1 – Rifacimento locali igienici	6
INTERVENTO 2 – Realizzazione di nuove tramezzature.....	6
INTERVENTO 3 – Varie modifiche interne	6
5. CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE	6
6. INQUADRAMENTO NORMATIVO	7
ALTRI RIFERIMENTI NORMATIVI	7



Il sottoscritto Ing. Arch. Luigi Trincia, nato a Norcia il 01/07/1985, CF: TRNLGU85L01F935L, iscritto All'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n° A3810 ed all'Ordine degli Architetti della Provincia di Perugia al n° 1771, socio unico della "LUIGI TRINCIA STUDIO SRL STP" con sede in Norcia, Via del Lavoro SNC, PIVA: 04013020542;

incaricato dai sigg. Iolanda Caponecchi e Luciano Palazzeschi in qualità comproprietari, consapevole delle proprie responsabilità in relazione al presente atto,

RELAZIONA

con perizia quanto segue in merito agli interventi da realizzare presso le aree in oggetto;

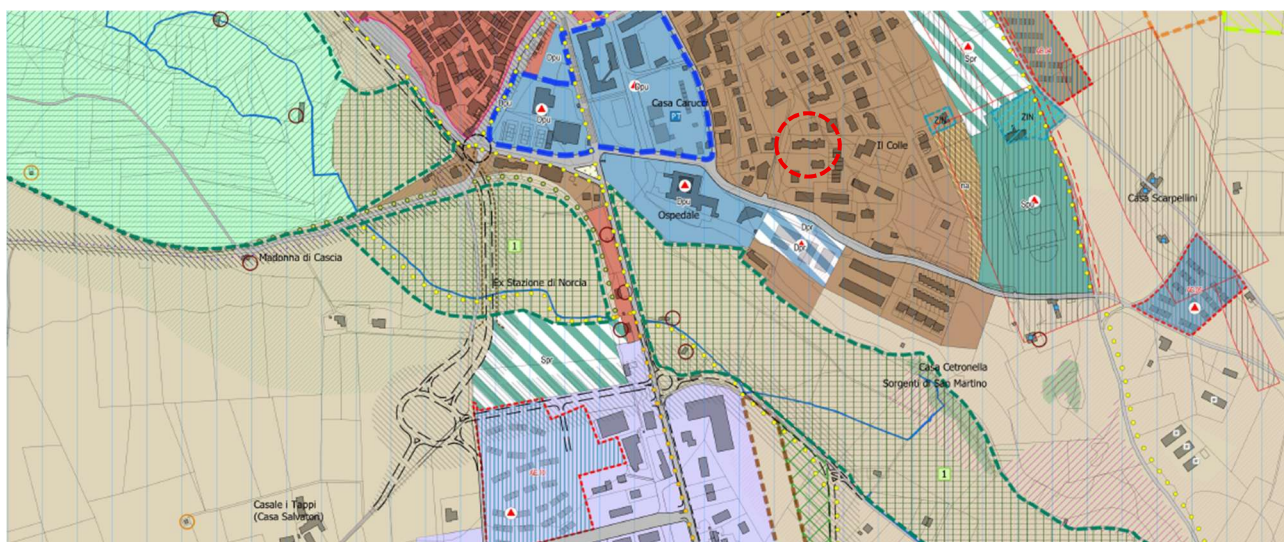
1. PREMESSA GENERALE

n.	Proprietà	Fg	Part	Sub	Possesso	Nota
1	Iolanda Caponecchi nata a Norcia (PG) il 16/10/1969 residente in: Norcia (PG) Via Amedeo Morelli 4 CF: CPNLND69R56F935M	123	322	1	1/6	Unità oggetto di intervento
2	Luciano Palazzeschi nato a Norcia (PG) il 12/10/1968 residente in: Norcia (PG) Via Amedeo Morelli 4 CF: PLZLCN68R12F935P	123	322	1	3/6	Unità oggetto di intervento

AMBITO URBANISTICO

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E NORMATIVA DI PIANO

L'intervento in oggetto ricade nel Comune di Norcia (PG), in una zona destinata a uso residenziale ed inquadrata dal PRG-PS, approvato con D.C.C n. 1 del 01/03/2021, dello stesso comune come
Insediamento – Prevalentemente residenziale

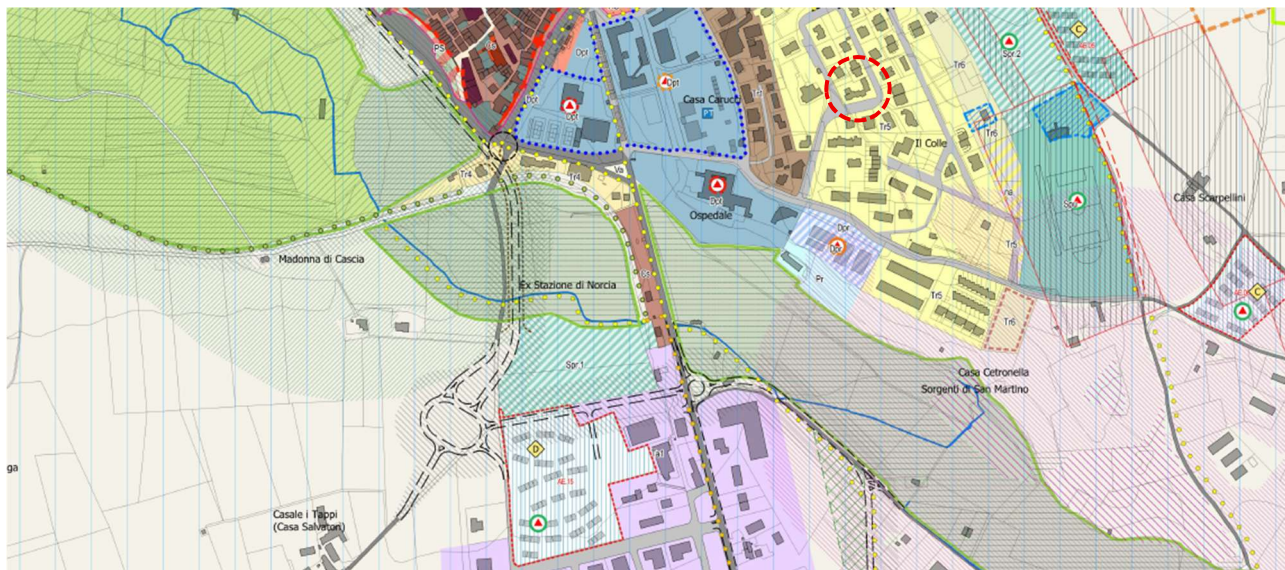


Stralcio PRG PS



LUIGI TRINCIA STUDIO SRL-STP
Viale del Lavoro SNC - 06046 Norcia (PG)
P. IVA 04013020542; Codice univoco: M5UXCR1
Telefono: +39 0743 840132
info@studiotrincia.com - studiotrincia@pec.it

Nello specifico, come da PRG – PO, l'edificio ricade tra i **Tessuti prevalentemente residenziali – Tessuto Tr5**.



Stralcio PRG PO

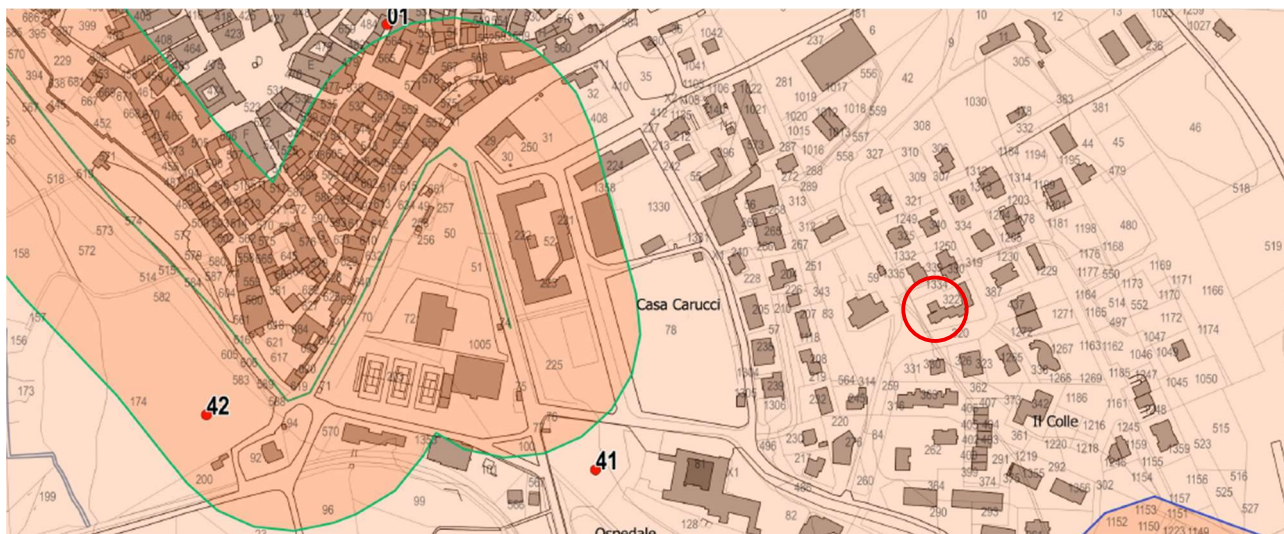
L'area oggetto di intervento è ubicata in Norcia, in Via Amedeo Morelli ed è distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 123, part.IIa 322.



L'intervento si inserisce in un tessuto urbano il cui assetto tipologico-ambientale è di tipo omogeneo, dovuto alle edificazioni degli organismi edilizi in presenza di destinazioni d'uso compatibili con fabbricati residenziali che determinano un'immagine ordinata dello spazio urbano.



L'area oggetto di intervento ricade tra le aree di tutela archeologica delle aree accertate (B- aree accertate).

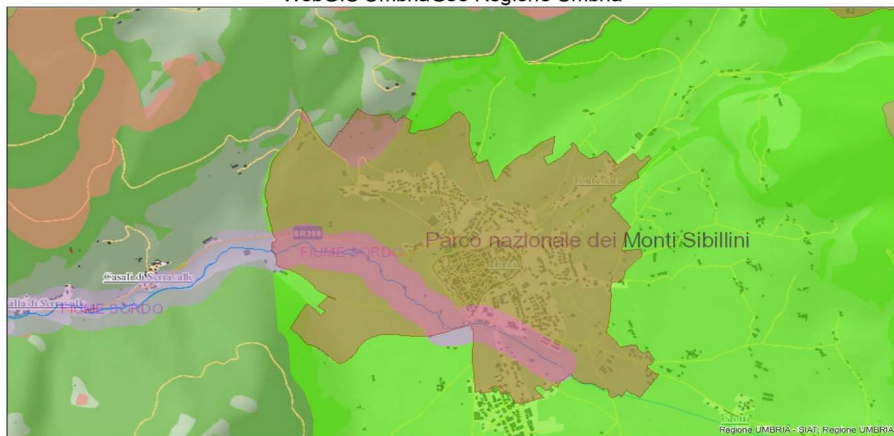


Stralcio PRG-PS.G.1.4 – repertorio beni archeologici e delle aree di tutela archeologica

Ai sensi del D. lgs 42/2004 l'immobile ricade nelle aree tutelate per legge dall'art. 142 comma 1, lettera "f" - 'i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi'- poiché ricadente all'interno del parco Nazionale dei Monti Sibillini.

REGIONE UMBRIA
DIREZIONE REGIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO, AMBIENTE, PROTEZIONE CIVILE
SIAT - Sistema Informativo regionale Ambientale e Territoriale

WebGIS UmbriaGeo Regione Umbria



Beni Paesaggistici Art. 136 - D.Lgs 42/2004

Beni Paesaggistici



Beni Paesaggistici Art. 142, comma 1 - D.Lgs 42/2004

lett. f) Parchi nazionali e regionali

Parchi



3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La presente relazione riguarda interventi da realizzarsi in Norcia (PG), Via Amedeo Morelli, censite catastalmente al fg. 123, part.IIIa 322 di proprietà Iolanda Caponecchi e Luciano Palazzeschi, rispettivamente identificata come area di intervento. Le opere oggetto di intervento verranno realizzate all'interno della suddetta area pertinenziale, mantenendo il rapporto funzionale con il fabbricato residenziale esistente.

L'edificio localizzato in via Amedeo Morelli si inserisce in un contesto urbano a prevalente a destinazione residenziale, caratterizzato da un'edificazione a bassa densità.

L'immobile presenta una destinazione d'uso Residenziale. Gli interventi previsti in progetto non comportano alcun mutamento della destinazione d'uso in atto, né variazioni di volumetria o alterazioni della sagoma dell'edificio.

L'immobile si configura come un edificio residenziale a destinazione unifamiliare, libero su più lati e articolato su diversi livelli di piano (seminterrato, terra e primo piano). L'ingresso è rialzato e l'accesso avviene tramite un camminamento pavimentato delimitato da muretti bassi.

4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Le opere oggetto del presente intervento si articolano in tre distinti interventi, tra loro funzionalmente connessi e rappresentati negli elaborati grafici.

Di seguito si riporta una descrizione dettagliata delle opere previste:

INTERVENTO 1 – Rifacimento locali igienici

L'intervento prevede il rinnovamento completo dei servizi igienici esistenti. Le lavorazioni consisteranno nella preliminare rimozione degli apparecchi sanitari e nella demolizione dei pavimenti, dei rivestimenti. Seguirà la realizzazione di nuovi impianti idrico-sanitari conforme alle normative vigenti in materia. Le opere si concluderanno con la posa in opera dei nuovi pavimenti e rivestimenti, e la successiva installazione dei nuovi sanitari.

INTERVENTO 2 – Realizzazione di nuove tramezzature

Al fine di adeguare la conformazione degli spazi alle nuove esigenze distributive, è prevista la realizzazione di nuove tramezzature interne non portanti. Tali divisori verranno realizzati in [vetro da 8 cm], previa accurata tracciatura a pavimento e a soffitto, tale soluzione garantisce un'adeguata illuminazione al locale, che verrà adibito a uso Studio.

INTERVENTO 3 – Varie modifiche interne

Quest'ultima fase racchiude le opere necessarie al completamento della nuova distribuzione planimetrica. Comprende la demolizione di un camino esistente e l'apertura di nuovi vani di passaggio interni. Si procederà contestualmente al parziale adeguamento dell'impianto elettrico, di riscaldamento ed eventuale condizionamento, implementandoli in funzione della nuova configurazione degli spazi. L'intervento si riterrà concluso con le opere di finitura generale, quali le riprese di pavimentazione e intonaco nelle zone oggetto di demolizione, l'installazione degli infissi interni, la preparazione dei fondi e la tinteggiatura finale di tutti gli ambienti interessati dalle lavorazioni.

5. CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

Ai sensi dell'art 133, comma 1, lett. "I" della LR 1/2015 non è dovuto il costo di costruzione in quanto trattasi di opere pertinenziali di cui all'art 21, comma 4 del RR 2/2015.



6. INQUADRAMENTO NORMATIVO

In riferimento alla LR 1/2015, l'intervento è inquadrato con l'art. 7 comma 1, lett. B come "Opere di manutenzione straordinaria".

Il presente progetto è stato redatto in conformità al Piano Regolatore Generale e NTA vigenti per il Comune di Norcia.

L'immobile oggetto di intervento ricade in area oggetto di tutela paesistica ed ambientale ai sensi dell'art. 142, lett. "F" (parchi e riserve nazionali) del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii., ma ai sensi del DPR 31/2017 trattandosi nella fattispecie di opere interne, gli interventi suddetti ricadono tra quelli esclusi dall'autorizzazione paesaggistica di cui all'allegato A del medesimo DPR, nello specifico tra quelli al punto A1:

"A.1. Opere interne che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici, comunque denominate ai fini urbanistico-edilizi, anche ove comportanti mutamento della destinazione d'uso"

L'area oggetto di intervento ricade all'interno della perimetrazione del Parco Nazionale dei Monti Sibillini tutelati dal codice ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. f - *i parchi e le riserve nazionali o regionali [...]*, per tale intervento quindi risulta necessaria richiesta di Nulla Osta Screening di Vinca al Parco Nazionale dei Monti Sibillini.

ALTRI RIFERIMENTI NORMATIVI

- PRG 2021 del Comune di Norcia;
- NTA del PRG 2021 del Comune di Norcia;
- Regolamento Edilizio Comunale del Comune di Norcia;
- DPR 380/2001 - Testo Unico Edilizia (aggiornato 2025);
- Legge Regionale 1/2015 e ss.mm.ii.;
- Regolamento Regionale 2/2015 e ss.mm.ii.;
- D. Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.;
- D. Lgs 222/2016 e ss.mm.ii.;

Norcia 05/06/2026

Il tecnico

Ing. Arch. Luigi Trincia



LUIGI TRINCIA STUDIO SRL-STP

Viale del Lavoro SNC - 06046 Norcia (PG)

P. IVA 04013020542; Codice univoco: M5UXCR1

Telefono: +39 0743 840132

info@studiotrincia.com - studiotrincia@pec.it