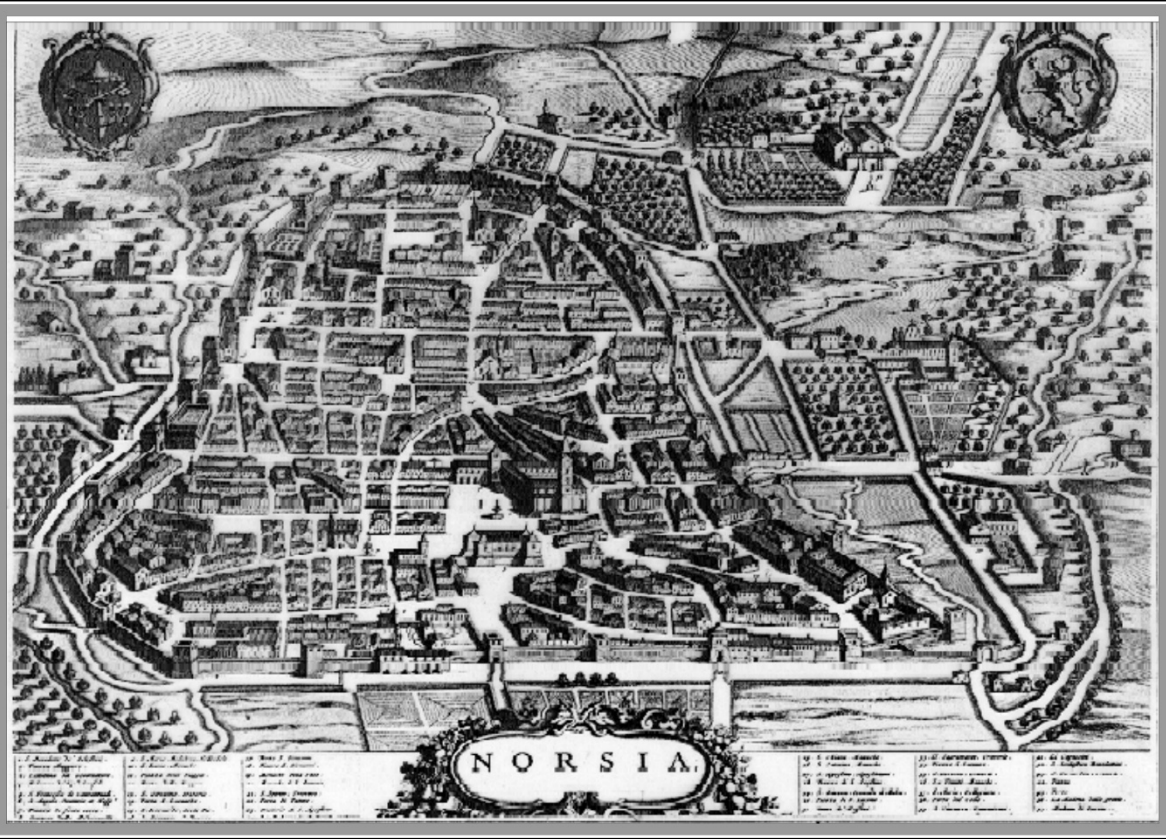
STUDIO TECNICO BASILI

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



OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE "CONVENZIONATO" a norma dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 relativo alla attuazione del PRG-PS località Frascaro zona ZN16, alla parziale variante al PRG-PO per le zone Tr3 e Na e nuova delimitazione della zona Ta2, alla realizzazione di un ampliamento di un prosciuttificio esistente.

COMMITTENTE: "PATRIZI srl"

ELAB.:

DOC.:

TAV.N°: **PRG-A/1**

ELABORATI VARIANTE PRG - PO

Relazione Variante PRG - PO

UBICAZIONE: Norcia - frazione Frascaro

SCALA:

DATA: Gennaio 2026

PROGETTISTI:

Ing. Silvia Basili

RELAZIONE TECNICA AL PROGETTO DI VARIANTE AL PRG-PS e PRG-PO e attuazione zona ZAUNI ZN16

Impostazione e obiettivi della Variante: Attivazione Zona ZAUNI ZN.16, individuazione zona Spr ex NA e Trasformazione di zona Tr3 in Ta2.

[cfr. elabb. PRG-H/2 - *Inquadramento urbanistico*, PTG-H/1 - *Inquadramento paesaggistico-ambientale*]

Il Progetto di intervento ha per obiettivo lo sviluppo delle attività produttive del prosciuttificio esistente nella Frazione di Frascaro, ricostruito a seguito del Sisma 2016, mediante un ampliamento dell'impianto e l'adeguamento e sistemazione delle aree di pertinenza e delle dovute dotazioni territoriali, con un contributo alla riqualificazione funzionale e paesaggistico-ambientale dell'intorno a beneficio del centro della Frazione.

L'intervento è conforme alle previsioni del PRG Parte Strutturale, approvato con DCC n.1 del 01/03/2021, che individua proprio in adiacenza dell'insediamento produttivo esistente una *Zona agricola utilizzabile per nuovi insediamenti* (ZAUNI), indicata come ZN.16 (cfr. elab. H/2 - *Inquadramento urbanistico*), la cui attivazione per l'attuazione è operata, ai sensi dell'Art.134 e dell'Art.156 delle NTA del PRG-PS, mediante variante al vigente PRG-PO.
Dunque:

- una **variante** urbanistica delle previsioni del **PRG-PO** applicativa delle previsioni del PRG-PS (Attivazione ZAUNI 16).

- Inoltre si ha una **variante al PRG-PS e PRG-PO** per la modifica della destinazione delle aree **ex NA e ex Tr3.**

La ZAUNI – ZN.16 è stata prevista dal PRG-PS (cfr.Art.136 NTA PRG-PS) proprio per consentire lo sviluppo e una migliore sistemazione, soprattutto in termini paesaggistico-ambientali del prosciuttificio, valorizzando le porzioni di suolo rimaste di fatto intercluse tra l'impianto esistente e la nuova viabilità realizzata nell'emergenza post Sisma 2016. La nuova viabilità, confermata dal PRG vigente, offre inoltre la possibilità di ripensare l'organizzazione funzionale del prosciuttificio assicurando un nuovo accesso da Nord, condizione che consente di dare concretezza alle indicazioni di riqualificazione del PRG per la Frazione di Frascaro. Queste ultime si fondano proprio sulla possibilità di spostare sulla nuova viabilità i flussi delle merci legate al prosciuttificio, evitando l'attraversamento della Frazione, e di adeguare e riqualificare una serie di spazi esistenti, soprattutto ai fini della riduzione delle condizioni di vulnerabilità sismica urbana come indicato dal PRG-PS (in particolare negli elaborati del PRG PS.1.2 *Indicazioni di assetto per il PRG – Parte Operativa* e PS.G.8.2 *Interventi per l'incremento della SUM di progetto*). Inoltre, l'intervento, per un migliore adattamento e sistemazione dell'intorno dell'impianto produttivo, si fa carico di altri interventi di riqualificazione, in particolare a beneficio della formazione di spazio pubblici, alcuni dei quali previsti dal PRG-PO. Si tratta in particolare di:

a) Cessione e sistemazione di un'area per formazione di spazi aperti attrezzati pubblici, lungo il percorso storico che conduce dalla Chiesa di S. Antonio Abate, nel centro della Frazione, verso Nord alla Frazione di San Pellegrino lambendo a Ovest l'area del prosciuttificio;
b) Sistemazione e recupero naturalistico-ambientale e paesaggistico del percorso storico che lambisce a Ovest l'area del prosciuttificio.
c) Cessione di area per adeguamento via Leopardi
d) Cessione di area per la viabilità nuova post sisma 2016

Ai fini dell'ampliamento dell'impianto produttivo e della contestuale sistemazione della relativa area di pertinenza, della formazione e attrezzamento delle richiamate dotazioni territoriali, previste dal Progetto nel caso del Verde pubblico per superfici superiori a quelle minime dovute per legge, nonché per l'adeguamento e la formazione della viabilità e per la realizzazione di riqualificazione e recupero di componenti dell'intorno dell'area del prosciuttificio di cui si è detto, l'intervento comporta

la variante del PRG-PO per attivazione della previsione del PRG-PS (ZAUNI ZN.16) e per sviluppo di alcune previsioni dello stesso PRG-PO, che richiedono la messa a punto delle relative classificazioni, peraltro come ammesso dalla disciplina strutturale e operativo del PRG medesimo.

Il Progetto di intervento, infatti, assume l'impostazione e gli intenti del PRG che sollecita, garantendo una certa flessibilità delle proprie previsioni, l'adattamento delle stesse al variare delle esigenze funzionali e di assetto in particolare degli insediamenti urbani. In questo senso, infatti, le esigenze di ampliamento dell'impianto prosciuttificio e di adeguamento delle relative pertinenze per una migliore funzionalità dell'attività produttiva e commerciale, di assestamento e sistemazione delle dotazioni territoriali e degli spazi pubblici, ai fini di una più sicura e funzionale strutturazione e fruizione della Frazione, nonché l'obiettivo, previsto dal Piano Regolatore, di riqualificazione paesaggistico-ambientale dei margini dell'area di intervento, richiedono la puntualizzazione di alcune classificazioni del PRG-PO utili al raggiungimento degli obiettivi e alla realizzazione degli interventi richiamati.

Contenuti della Variante al PRG-PS e PRG-PO e relativa disciplina applicabile

cfr. elab.PRG-H/4 – *Variante previsioni PRG-PO*

All'interno dell'area di intervento sono ricomprese le seguenti componenti del PRG-PO vigente:

- *Aree agricole*, ricomprese in *Zona agricola utilizzabile per nuovi insediamenti* – ZN.16 del PRG-PS, quest'ultima oggetto di attivazione ai sensi dell'Art.134 e dell'Art.156 delle NTA PRG-PS per ampliamento impianto produttivo esistente e relative pertinenze;
- *Tessuto prevalentemente per attività* – Ta2 (prosciuttificio) relativo all'impianto produttivo esistente;
- porzione di *Tessuto prevalentemente residenziale* – Tr3, interessata da fabbricato esistente del quale il Progetto prevede la demolizione senza ricostruzione ai fini dell'adeguamento della strada prospiciente (via G. Leopardi), secondo le indicazioni del PRG per il miglioramento della SUM, e dell'ampliamento dell'impianto produttivo;
- Zona FC di particolare pregio già attuata con SCIA n. 42 del 09/09/2024
- porzione di *Aree a disciplina pregressa non attuata* – na, per la quale il Progetto prevede l'attivazione secondo quanto previsto all'Art.42 delle NTA PRG-PO e la definizione della destinazione d'uso ai fini della formazione di dotazioni territoriali, ai sensi dell'Art.153 delle NTA PRG-PS. Nella porzione suddetta insisteva un fabbricato rurale, danneggiato e demolito a seguito del Sisma 2016, del quale il Progetto non prevede la ricostruzione per favorire la formazione di dotazioni territoriali (spazi aperti attrezzati) a servizio della Frazione;
- tratto di *Viabilità urbana principale*, corrispondente a parte del tracciato di viabilità realizzato in fase di emergenza post Sisma 2016 e confermato dal PRG.

L'area di intervento è anche interessata dalla componente *Corridoi e pietre di guado – Connettività* della Rete Ecologica della Regione Umbria (RERU, cfr. elab. 3b – *Inquadramento paesaggistico-ambientale*). Ai sensi dell'Art.54 NTA PRG-PS la disciplina della RERU relativa alla componente *Corridoi e pietre di guado – Connettività* non si applica in quanto detta componente ricade in una attività produttiva esistente, costituita dall'impianto del prosciuttificio e relative pertinenze esistenti già classificate come Tessuti Ta2.

La Variante al PRG-PS (cfr. elab. PRG-H/4 – V*ariante previsioni PRG-PO per attivazione ZAUNI e variazione PRG-PS per le altre componenti*), che accompagna il presente Progetto, comporta le seguenti variazioni delle classificazioni della disciplina operativa vigente sopra richiamate conseguenti anche all'attivazione della ZAUNI – ZN.16 e dell'*Area a disciplina pregressa non attuata* – na:

- **la porzione di *Tessuto prevalentemente residenziale* – Tr3**, sulla quale insiste il fabbricato oggetto di demolizione e del quale non è prevista la ricostruzione, viene classificata come *Tessuto prevalentemente per attività* – Ta2 (prosciuttifici) sia per uniformare la destinazione d'uso del compendio di proprietà, sia ai fini dell'ampliamento dell'impianto e delle pertinenze del prosciuttificio esistente;

- **la porzione di *Aree a disciplina pregressa non attuate*** – na, come ammesso all'Art.153 delle NTA PRG-PS e secondo quanto previsto all'Art.42 delle NTA PRG-PO, assume la classificazione di *Spazi aperti attrezzati di progetto* – **Spr**, di cui all'Art.51 NTA PRG-PO, ai fini della formazione di dotazioni territoriali (spazi aperti verdi attrezzati).

La porzione di area interessata dall'impianto del prosciuttificio esistente e relative aree di pertinenza, già classificata come *Tessuti prevalentemente per attività* – Ta2 (prosciuttifici), mantiene detta classificazione di Tessuti Ta2, come mantiene la propria classificazione il tratto di *Viabilità urbana principale* che corre lungo il margine Nord dell'area produttiva.

La classificazione delle aree in Variante, come sopra descritta, determina, ai fini della definizione del progetto di intervento, l'applicazione della seguente disciplina:
- *Tessuti prevalentemente per attività* – Ta2: Art.40 delle NTA PRG_PO, che prevede in particolare: Indice di edificabilità fondiaria 1,00 mq/mq; Indice di copertura in caso di NC pari al 50% della Sf; Hmax pari a 13 ml; Indice di permeabilità pari al 35% della Sf detratti gli spazi edificati; Prestazioni particolari in tema di qualità architettonica, ambientale e paesaggistica, con particolare attenzione per la formazione di Fasce arboree/arbustive di mitigazione paesaggistico-ambientale lungo i margini dell'area dell'impianto produttivo.
- *Spazi aperti attrezzati di progetto* - Spr: Art.51 NTA PRG-PO. L'intervento deve prevedere la sistemazione a verde dell'area con piantumazioni arboree e arbustive, percorso pedonale, suolo permeabile e sedute.

Assetto urbanistico-edilizio di progetto, dotazioni territoriali e relative cessioni

[cfr. elab. 7 – *Assetto urbanistico-edilizio, dotazioni e cessioni*]

In sintesi, la proposta di Variante al PRG-PO appena descritta prevede che:
- la ZAUNI ZN.16 e la porzione del Tessuto Tr3 assumano la destinazione di Tessuto prevalentemente per attività – Ta2 (prosciuttifici);
- la porzione di Aree a disciplina pregressa non attuata – NA assuma la destinazione di Spazi aperti attrezzati di progetto – Spr.
- La zona FC rimarrà invariata come nel PRG originario

Sulla base di detta articolazione urbanistica dell'area di intervento, il Progetto definisce l'assetto urbanistico-edilizio di dettaglio della stessa (cfr. elab. PRG-H/5 – *Assetto urbanistico-edilizio, dotazioni e cessioni*) a partire dal relativo dimensionamento del soddisfacimento delle dotazioni territoriali (standard urbanistici, come quantificati all'Art.86 c.2 del RR 2/2015), con la necessaria verifica, e delle capacità edificatorie (vedi tabella di seguito).

Ai fini del soddisfacimento delle dotazioni minime dovute (pari al 10% di St per parcheggi pubblici e al 5% di St per verde pubblico, ai sensi dell'Art.86 c.2 RR 2/2015), nonché dell'adeguamento della viabilità esistente (via G. Leopardi) e della realizzazione della viabilità di circuitazione della Frazione (viabilità di bypass), il Progetto individua le seguenti aree delle quali prevede la cessione gratuita in quota dotazioni territoriali (standard urbanistici), secondo il dimensionamento e la relativa verifica riportate nella tabella che segue:
- **Cessioni previste per le dotazioni** di cui all'art. 86 RR 2/2015:
    - cessione dell'area già utilizzata per sosta auto come *Dotazioni pubbliche di livello locale - Area per parcheggi pubblici* (**mq 456**);
    - cessione delle due piccole area a verde esistente (vicino al parcheggio) come *Dotazioni pubbliche di livello locale - Spazi a verde pubblico* **(mq 169**);
- **Cessioni contrattate per la attivazione** della Zona ZAUNI-16
    - cessione dell'area classificata in variante come *Spazi aperti attrezzati di progetto* – Spr (**mq 500**) per la formazione di spazi a verde pubblico, comprensiva della sistemazione e attrezzamento della stessa. La cessione fa parte della contrattazione per l'attivazione della zona ZAUNI e non è contabilizzata in conto dotazioni.

Inoltre, in attuazione delle previsioni del PRG-PS e PRG-PO, il Progetto prevede la cessione di porzioni di suolo per:

- adeguamento strada esistente (Via G. Leopardi) secondo quanto previsto dal PRG-PO ai fini della riduzione delle criticità (incremento della SUM), per una superficie di cessione pari a mq **153**;
- formazione della viabilità di bypass della Frazione di Frascaro, con cessione dei suoli di proprietà dei proponenti interessati dalla previsione di detta viabilità per una superficie pari a mq **932**.

Ai fini della verifica di conformità con la disciplina del PRG-PO, così come definita in variante, e della verifica delle dotazioni territoriali si riportano di seguito i dati quantitativi del Progetto di intervento:

VARIANTE PRG-PO - DIMENSIONAMENTO E QUANTITA' DEL PROGETTO DI INTERVENTO

La Variante genera le seguenti grandezze urbanistiche ed edilizie:

- L'era complessiva del progetto interessa una superficie totale di mq. 11.782.
- La nuova Zona Ta2, comprensiva della precedente Ta2 della ZAUNI attivata e della piccola porzione di ex Tr3 consiste in una nuova Superficie territoriale **(St) di mq. 10.579.**
- Applicando quanto previsto dal Regolamento Regionale 2/2015 articolo 86, le **dotazioni** territoriali necessarie sono del 10% della St per parcheggi pubblici e privati e del 5% della St per verde pubblico e privato. Pertanto il progetto prevede che le dotazioni necessarie per la nuova Zona Ta2 siano di **mq. 1.578** Come da calcolo analitico allegato alla presente relazione.
- Da quanto sopra emerge che la variante comporta una Superficie fondiaria **(Sf)** di mq. 10.579-1.578 = a mq. **8.992**

Su tale Sf andrà dimensionato l'intervento di ampliamento tenuto conto di quanto già edificato.

I dati quantitativi evidenziano il soddisfacimento delle dotazioni territoriali (standard urbanistici), a meno di una quota di superficie relativa ai parcheggi pubblici e verde pubblico di complessivi **mq. 346**, per l'impossibilità di reperire detta superficie nell'ambito dell'assetto esistente e di quello di progetto previsto per l'area produttiva del prosciuttificio (in particolare a seguito dell'assetto assunto con la ricostruzione post Sisma 2016 e con l'ampliamento previsto con il presente Progetto). Ai sensi dell'Art.100 NTA PRG-PS per la quota non reperita di dotazioni si prevede la monetizzazione come da Art.88 del RR 2/2015. Ciò è meglio esplicitato nell'allegato calcolo analitico sia delle dotazioni che della richiesta di monetizzazione.
Per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali privati (per 1 mq ogni 3 mq di Suc, esclusa quella relativa a magazzini, depositi e altri locali non accessibili all'utenza, ai sensi dell'Art.86 c.7 del RR 2/2015), questi saranno reperiti nell'ambito dell'area di pertinenza dell'impianto produttivo – prosciuttificio.

Principali impegni da assumere in sede di convenzionamento

[cfr. elab. H/5 – *Assetto urbanistico-edilizio, dotazioni e cessioni*]

Il Progetto di intervento, con annessa la variante urbanistica descritta, è attuato mediante attivazione del SUAP e contestuale Permesso di Costruire Convenzionato (attuazione diretta condizionata, Art.102 del RR 2/2015), ai sensi dell'Art.156 comma 3 delle NTA PRG-PS. Ai fini dell'attuazione, nel rispetto delle previsioni e disciplina del PRG-PS e PRG-PO vigenti, il soggetto proponente è tenuto ad assumere in sede di convenzionamento i seguenti principali impegni:

1. **Cessioni e realizzazioni** gratuite per dotazioni di cui all'art. 86 RR 2/2015 **per ampliamento Zona Ta2**:
    a. Area destinata a parcheggio esterna alla struttura per mq. 456
    b. Sistemazione del parcheggio pubblico con segnaletica orizzontale e verticale per complessivi 13 posti auto.
    c. Monetizzazione della quota di parcheggi privati non realizzata per mq. 159.

d. Cessione e sistemazione aree verdi esterne alla struttura e adiacenti al parcheggio pubblico per complessivi mq.169.
e. Monetizzazione della quota di verde pubblico non realizzata e non ceduta per complessivi mq. 96.
f. Monetizzazione della quota di verde privato non realizzata per mq. 18.

2. **Cessioni e realizzazioni** per contrattazione interesse pubblico**/attivazione zona ZAUNI**:
    a. cessione dell'area classificata in variante come *Spazi aperti attrezzati di progetto* – Spr (mq 500) per la formazione di spazi a verde pubblico.
    b. sistemazione e attrezzamento dell'area classificata come *Spazi aperti attrezzati di progetto* – Spr per formazione area verde attrezzata come da progetto e computo metrico allegati al presente progetto di variante
    c. sistemazione e recupero naturalistico-ambientale e paesaggistico del percorso storico della antica strada Frascaro/San Pellegrino come da progettazione allegata alla, presente variante.
    d. Cessione gratuita al Comune di Norcia del tratto di strada lungo via G. Leopardi come riportata nei grafici.
    e. Sistemazione del tratto di strada di cui al punto c) già in gran parte effettuata, con asfalto ove necessario.
    f. Cessione gratuita ad uso pubblico del tratto di strada realizzata in occasione degli eventi sismici del 2016 sul lato nord del lotto e per tutta la lunghezza del lotto stesso come indicato nei grafici.
3. Altri impegni da assumere:
    a. Alla monetizzazione della quota non reperita di parcheggi pubblici per una superficie pari a mq 250
    b. Alla monetizzazione della quota non ceduta di verde pubblico per mq. 96.
    c. Alla realizzazione di parcheggi pertinenziali da assicurare nell'area di pertinenza dell'impianto produttivo – prosciuttificio

Norcia lì 03/08/2026
.