RELAZIONE PAESAGGISTICA

Oggetto: INTERVENTO DI RICOSTRUZIONE CON DELOCALIZZAZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE DANNEGGIATO DAL SISMA DEL 24/08/2016 E SUCCESSIVI, CLASSIFICATO IN CATEGORIA D-2 AI SENSI DEL P.S.R. DEL COMUNE DI NORCIA E SITO IN VIA DELLA STAZIONE N. 7, IN ATTUAZIONE DIRETTA CONDIZIONATA PREVIA VARIANTE URBANISTICA SENSI ART. 17 L.R. N. 8 DEL 22/10/2018 E S.M.I.

Proprietà: Fraschetti Ermelinda, Fraschetti Paola, Fraschetti Ascenzo.

Il progetto proposto prevede la delocalizzazione volontaria dell'intervento attraverso la demolizione e ricostruzione dell'immobile crollato all'interno dello stesso lotto di proprietà, compatibilmente agli strumenti urbanistici, alla pianificazione di settore e alla legislazione vigente e previo parere favorevole del Comune di Norcia e degli enti preposti alla tutela dei vincoli. La delocalizzazione è correlata essenzialmente alla sussistenza di un ordine di criticità a carico del sedime attuale, meglio illustrate nel capitolo 5 della relazione tecnico-descrittiva allegata:

- criticità nelle caratteristiche geotecniche del terreno fondale, che nell'area ove insiste il sedime attuale consiste, relativamente allo strato superficiale per una profondità di circa 4 ml, in una tipologia di riporto, che costringerebbe all'utilizzo per il nuovo edificio di una tipologia fondale complessa ed invasiva;

L'edificio in oggetto è stato costruito negli anni '70 del secolo scorso, realizzato con struttura in c.a. e tamponature in laterizio, l'edificio risulta intonacato e tinteggiato.

L'edificio oggetto di intervento è situato in Norcia - via della Stazione e censito al catasto fabbricati del Comune di Norcia al foglio 123, Part. 275, Sub. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12, sub. 2081, 2082

Per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico il lotto è situato in zona Ta1 (tessuto prevalentemente per



attività – art. 40) del P.R.G. di Norcia approvato a febbraio 2021.

L'area oggetto d'intervento ricade inoltre nel territorio interessato da vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs 42/2004 (Parco Nazionale dei Monti Sibillini) ed è ricompresa nella perimetrazione della Piana di Santa Scolastica interessata da vincolo archeologico con decreto n. 3299 del 18/11/03.

La nuova struttura verrà realizzata in cemento armato con tamponature in blocchi di laterizio e poi intonacati con colore della gamma delle terre (da campionare).

Il manto di copertura sarà realizzato in lamiera aggraffata colore grigio medio RAL 7016, in uniformità a quanto già concordato con la soprintendenza che ha già rilasciato esito favorevole per quanto riguarda il parere preventivo.

L'area su cui verrà ubicato l'edificio è di fondo valle e non costituisce ostacoli visuali ai coni panoramici sviluppando un'altezza decisamente inferiore rispetto allo stato attuale.

Vincoli esistenti sull'area:

1. D.lgs. n° 490/99 art. 139 lettera c) e d) – vedi tavola n° 1 allegata P.T.C.P
2. Art. 146 del D.lgs. 490/99 comma 1 lettera e), PTCP art. 39 comma 4 (area adiacente a corsi d'acqua a distanza inferiore a ml. 150) – vedi tavola n° 2 allegata PTCP.
3. D.lgs. 42/04 art n° 142 comma 1 lettera f) e PTCP art n° 39 comma 6 (area all'interno del Parco Nazionale dei Monti Sibillini) – vedi tavola n° 2 allegata PTCP.
4. Area di elevata ed elevatissimo valore naturalistico comma 1) lettera d) art. n° 36 del PTCP– vedi tavola n° 3 allegata PTCP.
5. L'area interessata è all'interno della zona ZPS – SIC di cui all'art. 36 del PTCP comma 1 lettera d.2 – vedi tavola n° 3 allegata PTCP.

Seguono schede richiesta autorizzazione paesaggistica con tavole planimetriche dei vincoli e rilievo fotografico dell'edificio.

SCHEDA PER LA PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER LE OPERE IL CUI IMPATTO PAESAGGISTICO È VALUTATO MEDIANTE UNA DOCUMENTAZIONE ORDINARIA.

COMUNE DI **NORCIA**

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER ☒OPERE ☐ INTERVENTI IL CUI IMPATTO PAESAGGISTICO È VALUTATO MEDIANTE PROCEDURA ORDINARIA (1)

1.RICHIEDENTE: (2) FRASCHETTI Ermelinda, FRASCHETTI Ascenzo, FRASCHETTI Paola
persona fisica società impresa ente

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO (3): INTERVENTO DI RICOSTRUZIONE CON DELOCALIZZAZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE DANNEGGIATO DAL SISMA DEL 24/08/2016 E SUCCESSIVI, CLASSIFICATO IN CATEGORIA D-2 AI SENSI DEL P.S.R. DEL COMUNE DI NORCIA E SITO IN VIA DELLA STAZIONE N. 7, IN ATTUAZIONE DIRETTA CONDIZIONATA PREVIA VARIANTE URBANISTICA SENSI ART. 17 L.R. N. 8 DEL 22/10/2018 E S.M.I.

3. OPERA CORRELATA A:
☒edificio
☐area di pertinenza o intorno dell'edificio
☐lotto di terreno
☐strade, corsi d'acqua
☐territorio aperto

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:
☐temporaneo o stagionale
☒permanente ☐ fisso ☐ rimovibile

5.a DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza)
☒ residenziale ricettiva
☐ turistica
☐ industriale
☐ artigianale
☐ agricolo
☐ commerciale
☒ direzionale altro.....;

5.b USO ATTUALE DEL SUOLO (se lotto di terreno)
☒ urbano
☐ agricolo
☐ boscato
☐ naturale non coltivato
☐ altro: AREA DI PERTINENZA DELL'EDIFICO ESISTENTE URBANA NON COLTIVATA

6 CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:
☐ centro storico
☒ area urbana
☐ area periurbana
☐ territorio agricolo
☐ insediamento sparso
☐ insediamento agricolo
☐ area naturale

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:
☐ costa (bassa/alta)
☐ ambito lacustre
☐ vallivo

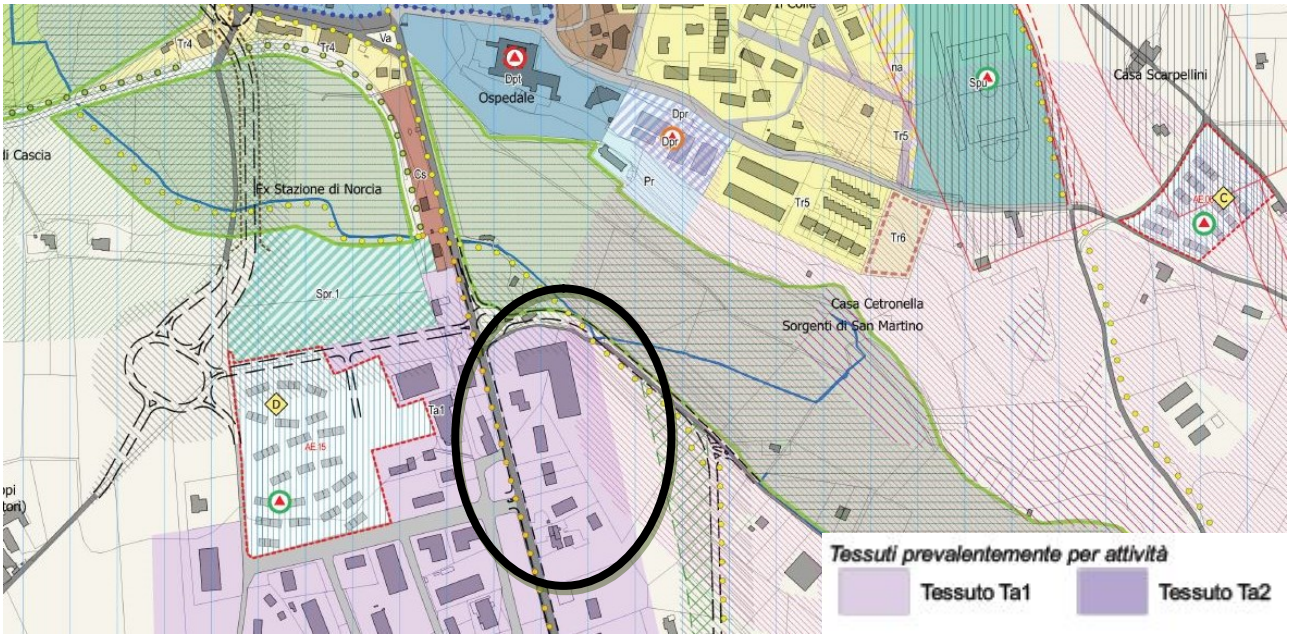
☒ pianura versante (collinare/montano)
☐ altopiano
☐ promontorio
☐ piana valliva (montana/collinare)
☐ terrazzamento crinale

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:
sul quale sia riportato se ricadente in area urbana:

☐a) estratto stradario con indicazione precisa dell'edificio, via, piazza, n. civico
se ricadente in territorio extraurbano o rurale
☒b) estratto CTR/IGM/ORTOFOTO
Sulla cartografia l'edificio/area di intervento devono essere evidenziati attraverso apposito segno grafico o coloritura, nonché dovranno essere evidenziati i punti di ripresa fotografica (da 2 a 4).



☒c) estratto tavola PRG o PdiF e relativa norma che evidenzino: l'edificio o sua parte; area di pertinenza/il lotto di terreno, l'intorno su cui si intende intervenire

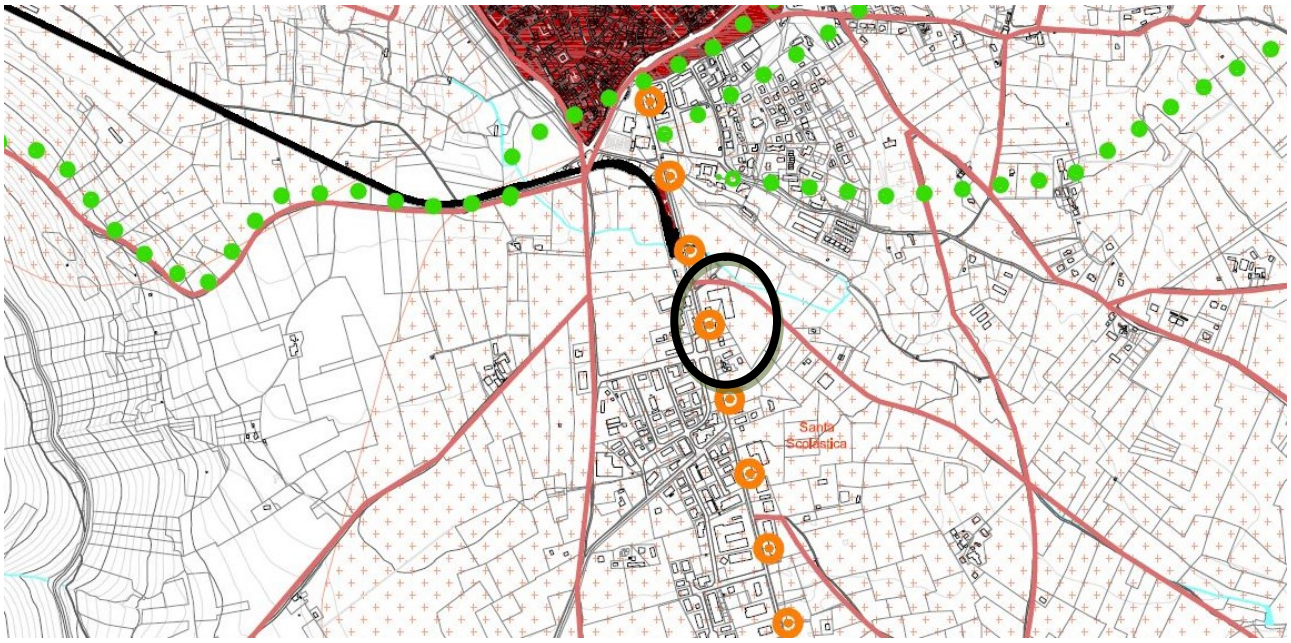


☒d) estratto degli strumenti di pianificazione paesistica quali P.P.; P.T.C.P.; P.U.R.T. che evidenzino il contesto paesaggistico e l'area dell'intervento:

P.T.C.P. TAVOLA N° 1

Definizione del campo di applicazione in relazione agli ambiti vincolati. Ambiti vincolati ai sensi dell'articolo 139 lettera c) e d) del D.lgs. 490/99

- Visuali ad ampio spettro (art. 35 comma 6, NTA)
-



Grado di permanenza dei caratteri paesaggistici originari

Conservazione parziale

Visuali ad ampio spettro (art.35, comma 6, NTA; Elaborato A.3.4)
Conca di Norcia - scheda 5
Piana di Santa Scolastica - scheda 23
Piani di Castelluccio - scheda 24

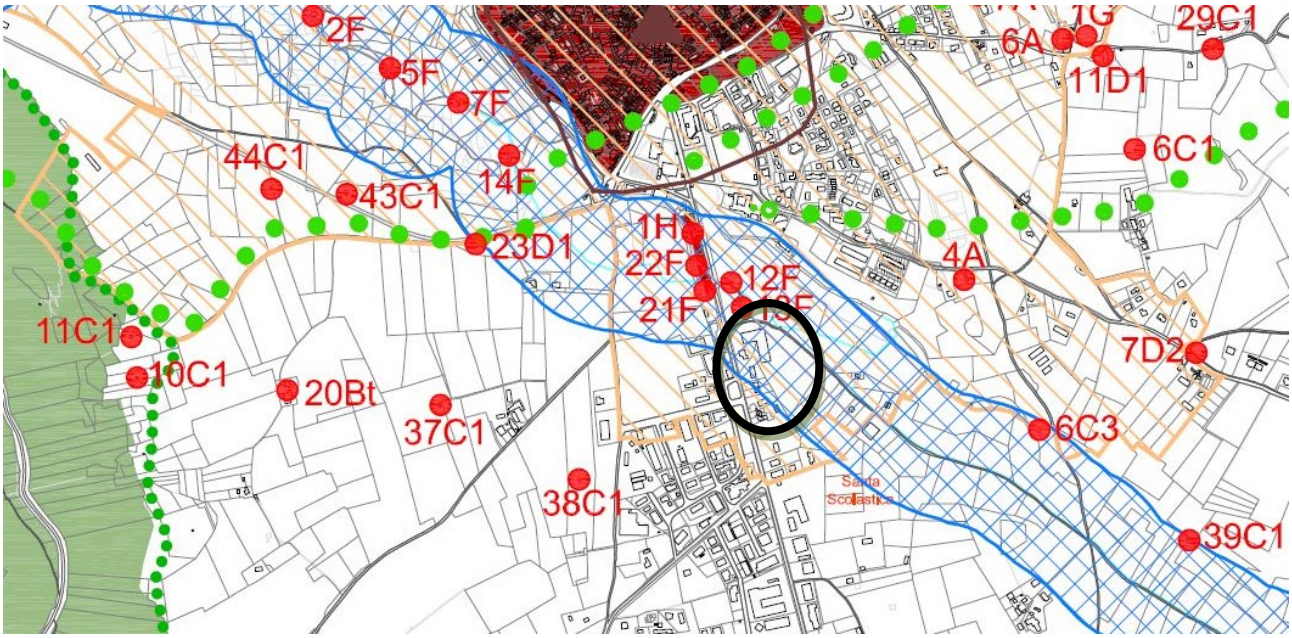
Tutela degli elementi di interesse storico-culturale

Viabilità storica minore (art. 37,NTA; elaborato A 3.3.)

P.T.C.P. TAVOLA N° 2

Dal presente estratto del PTCP della provincia di Perugia si evince che nell'area/edificio sono presenti ambiti vincolati ai sensi dell'art. n° 146 del D.lgs. 490/99 e precisamente:

- Fasce di rispetto di corsi d'acqua (vincolo ai sensi del D.lg. 490/99 comma 1 lettera c) e PTCP, art. n39 comma 4
- Parco Nazionale dei Monti Sibillini (vincolo ai sensi del D.lg. 490/99 art. 146 comma 1) lettera f) e PTCP art. n° 39 comma 6)



Aree tutelate per legge

Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art.142, comma 1, lett. c, D.lgs. 42/2004 e s.m.i)

VINCOLI DI TUTELA PAESAGGISTICA E STORICO-CULTURALE

Beni paesaggistici

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Aree di notevole interesse pubblico (art. 136, comma 1, D.lgs 42/2004 e s.m.i)

0

P.T.C.P. TAVOLA N° 3

Definizione del campo di applicazione in relazione agli ambiti vincolati.



VINCOLI DI TUTELA AMBIENTALE

Tutela degli elementi di interesse paesaggistico-ambientale

Aree di studio di cui al DPGR 61/1998 (art. 87 LR 1/2015)

Aree di elevato ed elevatissimo valore naturalistico ambientale
(classe 4, sottoclasse 4a, comma 1, lett d), art. 36 PTCP)

Zone ad elevata diversità floristico-vegetazionale (art. 83 LR 1/2015)
- Zona n. 18-Monti Sibillini
- Zona n. 23-Marcite di Norcia-Valle del Sordo
- Zona n. 15-Gruppi montuosi a sud della media Valnerina

Geotopi estesi
- n. 36 - Pian Grande di Castelluccio
- n. 35 - Piana di Santa Scolastica
- n. 37 - Gola e Valle del fiume Corno

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (da 2 a 4 fotogrammi)

FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3



FOTO N° 4



Le riprese fotografiche (da 2 a 4) devono permettere una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico e le aree di intervisibilità del sito.
Le riprese fotografiche vanno corredate da brevi note esplicative e dall'individuazione del contesto paesaggistico e dell'area di intervento

☐ ~~10.a. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 Dlgs 42/04): cose immobili; ville, giardini, parchi; complessi di cos immobili; bellezze panoramiche.~~
~~estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esso indicate~~
.....
.....
.....

☒ 10.b. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del Dlgs 42/04):
territori costieri; territori contermini ai laghi; fiumi, torrenti, corsi d'acqua; montagne sup. 1200/1600 m; ghiacciai e circhi glaciali; parchi e riserve; territori coperti da foreste e boschi; università agrarie e usi civici; zone umide; vulcani; zone di interesse archeologico.

11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA
Elementi o valenze paesaggistiche che interessano l'area di intervento, il contesto paesaggistico (4)
.....
.....
.....
.....

12. ☒ DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO (5)

Dal punto di vista architettonico gli interventi in progetto, considerato che la zona è vincolata dall'articolo n° 146 del D.Lg. n° 42/2004, si propongono finiture esterne tipiche della zona cioè:

- infissi esterni e avvolgibili in alluminio coibentati colore grigio medio RAL 7016;
- canali di gronda, converse, discendenti e soprattutto manto di copertura in lamiera aggraffata di alluminio color grigio medio RAL 7016;
- pannelli fotovoltaici posti in corrispondenza delle falde esposte a sud-ovest nel pieno rispetto normativo dell'uso di fonti rinnovabili nelle nuove costruzioni/demolizioni e ricostruzione;
- soglie in materiale lapideo color grigio;
- pavimentazioni esterne perimetrali in gres porcellanato con colore sabbia;
- pavimentazione piazzale esterni finiti con stabilizzato e ghiaia colo sabbia.

Inoltre, le facciate del compendio immobiliare sono caratterizzate da un'interessante combinazione di materiali e finiture. Infatti, il blocco centrale è rivestito con lamiera aggraffata, che conferisce alla struttura un aspetto contemporaneo e dinamico, mentre i corpi laterali sono intonacati e tinteggiati con un colore appartenente alla gamma delle terre.

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA (6):

Gli effetti conseguenti all'intervento previsto in progetto non alterano lo stato dei luoghi post operam poiché l'immobile in questione si trova all'interno di un lotto commerciale. Con la demolizione dell'edificio, l'area su cui insiste attualmente l'immobile sarà trasformata in un piazzale, destinato a servire i capannoni circostanti.
In questo contesto, il cambiamento non comporta un vero e proprio stravolgimento dell'ambiente o una perdita di valore estetico o funzionale. Al contrario, la nuova destinazione dell'area (piazzale a servizio delle attività produttive) è coerente con la funzione commerciale e industriale del contesto. La demolizione non comporta quindi una modifica significativa dell'uso del suolo, ma una sua riorganizzazione per ottimizzare la fruibilità del lotto, senza alterare l'assetto complessivo dell'area commerciale.
In altre parole, l'intervento rientra in una logica di adeguamento funzionale e razionalizzazione dello spazio, dove la demolizione dell'immobile serve anche a rendere l'area più idonea alle esigenze di utilizzo del lotto, senza modificare l'aspetto o la struttura

complessiva del sito. Lo stato dei luoghi, inteso come l'assetto funzionale e l'utilizzo dell'area, non viene alterato, ma piuttosto viene migliorato e ottimizzato.

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO (7):

Prima di intraprendere la progettazione del compendio immobiliare sono stati valutati vari aspetti, tra cui gli l'impatto ambientale e sociale che questo potrebbe avere sull'ambiente in cui verrà inserito. Si sono esaminati aspetti come:

a. L'impatto ambientale: per limitare tale aspetto, si è fatto ricorso a tecnologie che riducono il consumo energetico come impianti fotovoltaici, pompe di calore e l'uso di materiali compatibili con il contesto in cui sarà inserito l'immobile (area caratterizzata dalla prevalenza di edifici industriali);
b. L'impatto sociale: la nuova costruzione comporta il trasferimento dei residenti, eliminando le commistioni tra l'attività produttiva e residenziale che insistono attualmente sul lotto. I lotti oggetto di variante al PRG-PS e PRG-PO sono catastalmente distino al foglio 123 particella 2081-2082. Sarà possibile accedere al nuovo edificio a prevalenza residenziale e con locale a piano terra a destinazione direzionale tramite la realizzazione di una nuova strada privata, il cui accesso avverrà dalla strada comunale esistente diramata da via della Stazione. Tale viabilità privata sarà dotata di sistema fognario e parcheggi privati limitrofi alle abitazioni e quindi consiste in una infrastruttura pensata per garantire l'accesso e la fruibilità della zona residenziale e direzionale, integrando anche gli aspetti funzionali e di comfort per gli abitanti. Tale impianto sarà interamente ricompreso nella zona Ta1 del PRG e avrà una larghezza di 6,00 m, sufficiente per consentire il passaggio di veicoli a due sensi di marcia. Tale larghezza è compatibile con l'accesso a un'area residenziale e consente di garantire un'adeguata viabilità. La pavimentazione sarà realizzata in materiale durevole ed eco-compatibile come massicciata con misto di cava, stabilizzato e ghiaietto superficiale di finitura.

L'obiettivo dell'intervento edilizio, quindi, è la minimizzazione dei danni ambientali e la creazione di edifici sostenibili, efficienti, che possano integrarsi armoniosamente con l'ambiente circostante.

Firma del Progettista dell'intervento
.....

15. MOTIVAZIONE DEL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE E PER EVENTUALI PRESCRIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE
.....
.....

Firma del Responsabile
.....

16. EVENTUALE DINIEGO O PRESCRIZIONI DELLA SOPRINTENDENZA COMPETENTE
.....
.....
.....

Firma del Soprintendente o del Delegato
.....