INDICE

1 Premessa 2
2 inquadramento URBANISTICO E vincoli 2
3 STATO DI FATTO 5
4 calcolo suc, volumetria E VARIANTE URBANISTICA 6
5 STATO DI progetto 8
6 VERIFICA RAPPORTI AEROILLUMINANTI 11
7 DOTAZIONI TERRITORIALI E MONETIZZAZIONI 13
7.1 Dotazioni territoriali 13
7.2 Monetizzazioni 14
8 Materiali e finiture 16
9 CONCLUSIONI 17

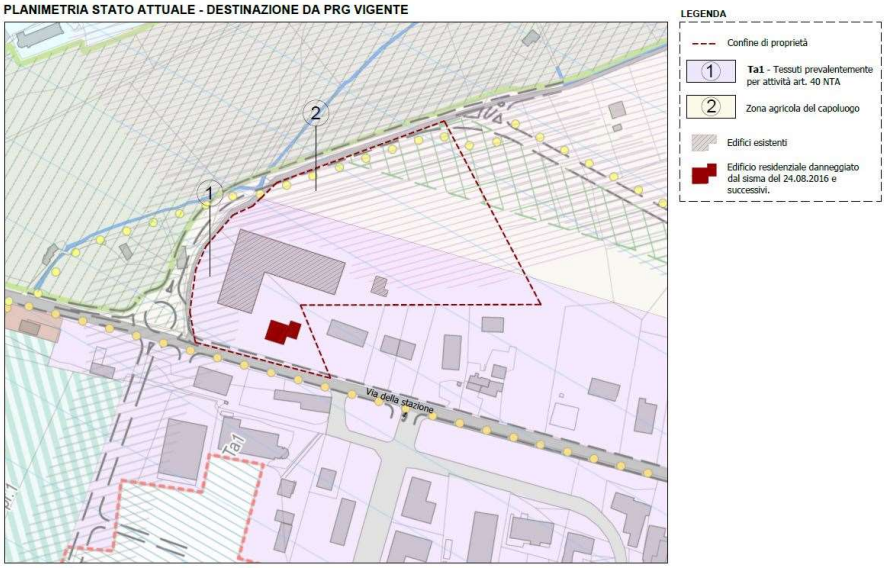
1 PREMESSA

Il progetto di cui si tratterà con la presente relazione riguarda un edificio dove gli eventi sismici del 24.08.2016 hanno provocato danni gravissimi e irreparabili con cedimento degli elementi strutturali portanti in c.a. al piano terra e conseguente crollo dei piani superiori.
La soluzione progettuale prevede la delocalizzazione volontaria dell'immobile da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione all'interno dello stesso lotto di proprietà, previa variazione della destinazione urbanistica dell'area interessata da produttiva a residenziale. Tutto ciò sarà realizzato compatibilmente agli strumenti urbanistici e legislazione vigente, alla pianificazione di settore e previo parere favorevole del Comune di Norcia e degli enti preposti alla tutela dei vincoli. La **delocalizzazione è correlata essenzialmente alla sussistenza di due ordini di criticità** a carico del sedime attuale, di seguito brevemente illustrate ma meglio rappresentate nel capitolo 5 sulla descrizione del progetto:

- **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;
- ottimizzazione degli spazi a disposizione per l'attività produttiva esistente con la realizzazione di nuove aree di stoccaggio adiacenti all'immobile e razionalizzazione della viabilità in accesso e di distribuzione interna al lotto dovute alla eliminazione del corpo di fabbrica troppo vicino alla strada.

2 INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI

L'edificio oggetto di intervento è ubicato all'interno del Comune di Norcia in via della Stazione ed è catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Perugia al foglio 123, particella 275, Sub. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 di proprietà dei Sig.ri Fraschetti Paola, Fraschetti Ascenzo e Fraschetti Ermelinda.
La destinazione urbanistica dell'area d'intervento è la zona Ta1 (tessuto prevalentemente per attività – art. 40) del P.R.G. di Norcia, approvato a febbraio 2021, ove sono ricomprese destinazioni di tipo PA1 – produzione di beni e servizi compatibile con la residenza e con l'ambiente urbano.



L'edificio verrà quindi inserito all'interno di un'area a prevalente destinazione industriale e artigianale, circondato da altri fabbricati che ospitano attività diverse: negozi, magazzini, laboratori di arti e mestieri ed abitazioni al servizio dell'attività produttive. Si tratta di un contesto eterogeneo dove funzioni produttive, commerciali e residenziali convivono in modo equilibrato.
Le fotografie allegate di seguito, mostrano gli edifici circostanti, restituendo un'immagine chiara dell'ambiente, della tipologia costruttiva e delle relazioni spaziali con il contesto urbano.



Foto immobile identificato catastalmente al Fg. 123 P.lla 171



Foto immobile identificato catastalmente al Fg. 123 P.lla 1253-1254



Foto immobile identificato catastalmente al Fg. 123 P.lla 348

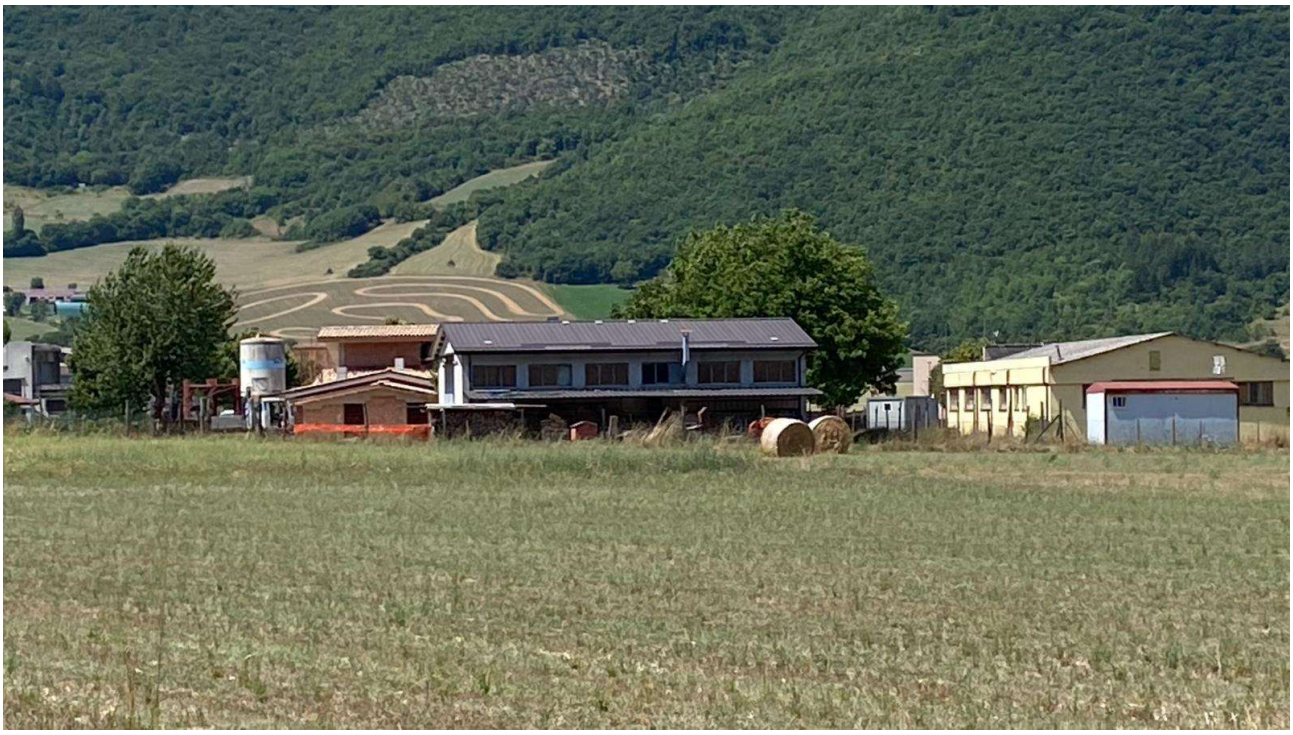


Foto immobile identificato catastalmente al Fg. 123 P.lla 1315

L'area oggetto d'intervento è sottoposta ai seguenti vincoli:

- ricade 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;**
- Visuali ad ampio spettro (art. 35 comma 6 – NTA);
- Viabilità storica compresa o interessata dalla mobilità territoriale e urbana principale e secondaria – Via Nursina (art. 35 comma 7 – NTA);
- Zona K6 – Falda di detrito e conoidi alluvionali;
- Aree sottoposte alla vulnerabilità degli acquiferi.

Per una migliore lettura dei vincoli si rimanda alle tavole di inquadramento urbanistico (SF03).

Dal punto di vista dell'iter autorizzativo, la proposta progettuale consiste in un "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."
L'intervento ricade nella ***TIPOLOGIA D-2 del Programma Straordinario di Ricostruzione (P.S.R.) di Norcia predisposto ai sensi dell'art. 3 dell'O.C. n. 107/2020,*** ovvero ***"interventi riguardanti nuove costruzioni, delocalizzazioni o che determinano aumenti di volumetrie rispetto a quelle preesistenti, salvo che per ragioni di efficientamento energetico e sismico, sono attuati previo rilascio di permesso di costruire. Tali interventi possono essere realizzati anche in deroga ai parametri urbanistici vigenti sulla base di previsioni di un atto di variante urbanistica"***.
L'iter di variante urbanistica è consentito dall'art. 17 (Procedure semplificate di approvazione delle varianti parziali agli strumenti urbanistici comunali) della legge regionale n. 8 del 22/10/2018 della Regione Umbria.
Ai sensi dell'art. 239 comma 3 della L.R. n. 1/2015, inoltre, la variante deve essere sottoposta alla procedura di **Verifica di Assoggettabilità a VAS** di cui al D.Lgs. 152/2006 ed alla L.R. 12/2010, che verrà prodotta successivamente alla presentazione del progetto.
Si precisa che tale iter procedurale prodotto è stato concordato in più incontri condivisi con il Dirigente responsabile dell'Ufficio Pianificazione territoriale Ing. Maurizio Rotondi del Comune di Norcia, con verifica dell'iter urbanistico da parte dell'Arch. Maria Elena Franceschetti per la SEZIONE URBANISTICA della Regione Umbria.

3 STATO DI FATTO

L'edificio esistente è posto all'interno della zona industriale di Norcia, in un'area che ospita in prevalenza fabbricati ad uso industriale e commerciale. Attualmente si può accedere al lotto di proprietà privata da via della Stazione tramite un passo carrabile regolarmente autorizzato dalla Provincia di Perugia con il permesso n. 40073/1997.
L'immobile in oggetto risulta irreparabilmente danneggiato dal sisma del 24.08.2016 e successivi. Si tratta di un edificio in cemento armato con tamponature in laterizio, avente un'altezza minima di 9,52 m e massima di circa 12,68 m. Il fabbricato è inoltre articolato su tre livelli fuori terra con le seguenti destinazioni d'uso:

- Box auto e locale a destinazione direzionale con mostra a piano terra;

- Residenziale a piano primo composto da n. 2 unità immobiliari;
- Residenziale a piano secondo composto da n. 2 unità immobiliari;

L'edificio è stato autorizzato con Licenze Edilizia n. 163 del 1974 e successivamente è stato presentato un condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985 per sanare le opere realizzate in difformità rispetto alla Licenza Edilizia precedente, autorizzando il tutto tramite il rilascio della Concessione Edilizia n. 2 del 16/01/2020.
A seguito dei suddetti eventi sismici, l'immobile risulta quasi interamente crollato e di fatto irreparabile. Le problematiche descritte in seguito ne sconsigliano o ne addirittura impediscono la ricostruzione in sito o con fabbricato avente punto di contatto.

4 CALCOLO SUC, VOLUMETRIA E VARIANTE URBANISTICA

L'intera proprietà dei Sig.ri Fraschetti Paola, Fraschetti Ascenzo e Fraschetti Ermelinda consiste come già detto nel Foglio 123 p.lla 275 – 2081 – 2082.
L'edificio crollato D è ricompreso all'interno della particella 275 e l'intervento proposto (sempre all'interno del lotto di medesima proprietà avente stessa destinazione urbanistica) prevede la delocalizzazione all'interno della particella 2081 ove è già esistente il fabbricato di seguito denominato A.

A seguire si riporta la sovrapposizione della planimetria di progetto con la vax catastale da cui si evince che il nuovo fabbricato sarà catastalmente distinto al Foglio 123 p.lle 2081 e 2082



L'intera superficie dei lotti di proprietà Fraschetti Paola, Ascenzo ed Ermelinda dal punto di vista urbanistico ricade in area produttiva.
Con la variante agli strumenti urbanistici vigenti l'area di sedime oggetto dell'intervento di ricostruzione sarà identificata come **Tr5.4**

- "**Tr5.4 - Modalità attuativa diretta condizionata con SUC edificabile non superiore a quella dell'edificio residenziale preesistente nello stesso lotto di proprietà e danneggiato dal sisma del 2016**"

Si rimanda al documento predisposto che riporta la modifica alle NTA vigenti del Comune di Norcia per la zona oggetto di intervento.

Superficie utile coperta edificata D (STATO DI FATTO)
SUC STATO DI FATTO edificio D: **783,21 MQ**

Superficie utile coperta edificata E (STATO DI PROGETTO)
SUC STATO DI PROGETTO edificio E: **753,56 MQ**

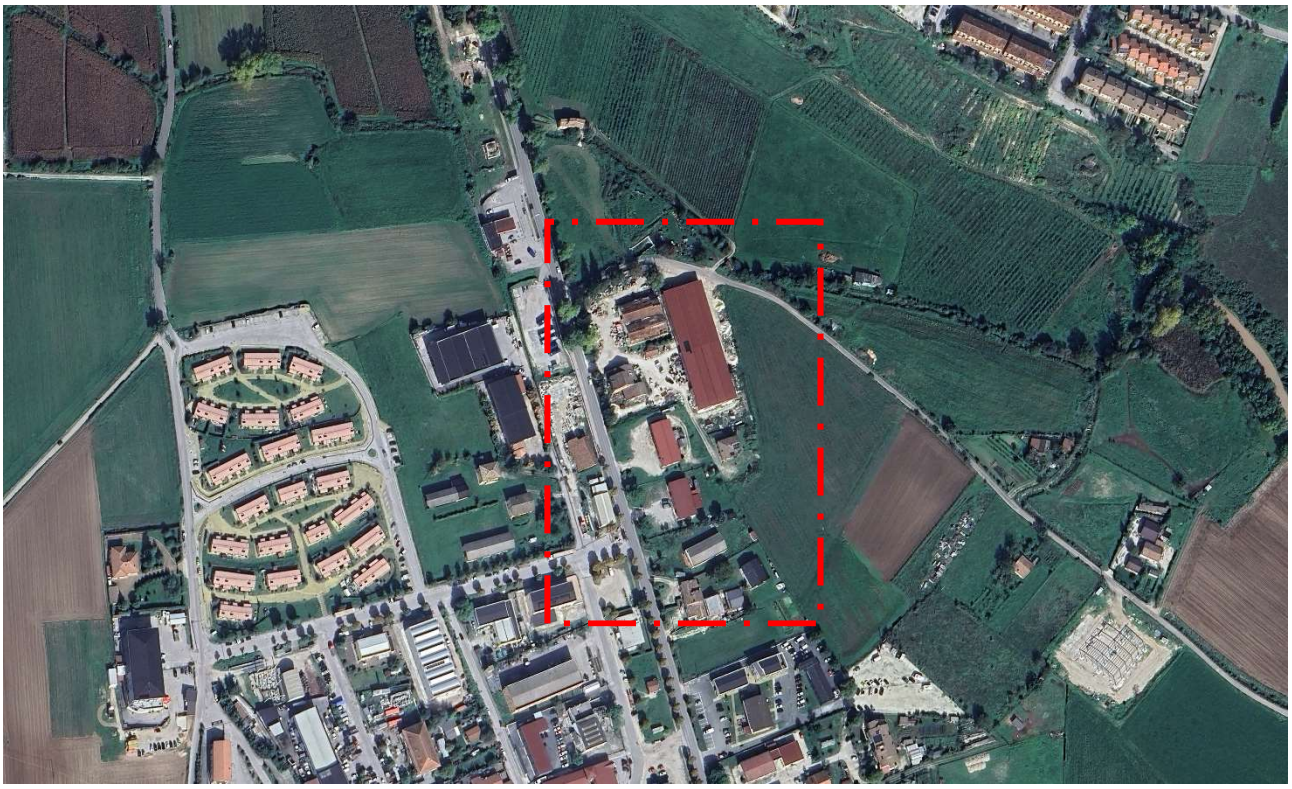
di cui:

1. *SUC DI PROGETTO ED. E_ DESTINAZIONE RESIDENZIALE: 653,64 MQ*
2. *SUC DI PROGETTO ED. E_ DESTINAZIONE DIREZIONALE: 99,92 MQ*

Per quanto concerne gli schemi e i conteggi delle SUN, SUC e volumetrie, si rimanda agli elaborati grafici prodotti ed allegati alle tavole SF.06 e SP.01b, ma possiamo già sostenere che l'intervento di delocalizzazione non comporta aumento di SUC e volumetria.

5 STATO DI PROGETTO

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'area e del tipo di attività produttiva, che include la commercializzazione di prodotti edili anche pesanti, si prevede la demolizione del fabbricato esistente con ricostruzione delocalizzata all'interno dello stesso lotto di proprietà Fraschetti Paola, Fraschetti Ascenzo e Fraschetti Ermelinda identificato catastalmente al Foglio 123 P.lla 2081-2082 del Comune di Norcia.



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 perfettamente coerente con la funzione commerciale e industriale del contesto. La demolizione e successiva ricostruzione 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 produttiva.

In altre parole, l'intervento si inserisce in una logica di adeguamento funzionale e razionalizzazione dello spazio, dove la demolizione dell'immobile contribuisce 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.

Va evidenziato che, le gravi problematiche legate agli aspetti geotecnici del terreno fondale, caratterizzato da uno strato superficiale di riporto fino a metri 4 circa di profondità, comporterebbero, in caso di ricostruzione in sito, l'utilizzo di un tipo di fondazione profonda ed invasiva (pali trivellati a profondità molto elevata) con la conseguente distruzione completa di eventuali preesistenze. Oltre a tale criticità geologica-geotecnica, la necessità dell'implementazione degli spazi a piazzali e conseguente razionalizzazione della viabilità, ha orientato e obbligato la scelta progettuale verso la ricostruzione dell'edificio a sud-est del lotto, delocalizzando l'immobile residenziale e direzionale.

Il fronte strada del lotto, come si evince dalla planimetria di progetto allegata, diventerà quindi ulteriore area aggiuntiva destinata a piazzale di servizio ai capannoni esistenti, destinando quindi l'area lungo via della stazione a magazzino e piazzali di stoccaggio e manovra ed ottimizzando così gli spazi pertinenziali dell'attività produttiva.
Il sedime dell'immobile previsto in progetto sarà a sud del fabbricato monopiano ricostruito a seguito degli eventi sismici e avente destinazione catastale D/8 (foglio 123 particella 2082).
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.
Il sistema fognario sarà dimensionato adeguatamente per garantire la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue provenienti dalle abitazioni e dalla strada. Il progetto prevede la posa di tubazioni congrue al deflusso delle acque meteoriche e delle acque nere, ricollegando le tubazioni in progetto alle reti fognarie private esistenti nel lato nord dell'area in oggetto con successivo recapito al sistema pubblico. Le canalizzazioni saranno disposte in modo da evitare ristagni di acqua e garantire l'efficienza del sistema anche in caso di forti precipitazioni.
Inoltre, in prossimità del nuovo complesso immobiliare verranno realizzati parcheggi privati a servizio delle abitazioni e dell'area direzionale situata al piano terra del corpo centrale. Per quanto concerne le dotazioni degli standard pubblici (parcheggi e verde), essendo il progetto già dotato di sufficiente area a parcheggio per eventuali fruitori, si prevede la loro monetizzazione.
Riutilizzando le stesse superfici e destinazioni presenti ante sisma 2016, e legittimamente autorizzate, nel progetto proposto è prevista la ricostruzione di un organismo edilizio con tipologia "in linea", avente destinazione prevalente di tipo residenziale oltre alla citata sala mostra ed uffici, anziché un edificio isolato pluripiano e con altezze importanti. ***Tra l'altro si precisa che l'edificio danneggiato dal sisma di cui si chiede la delocalizzazione è l'unico esistente a tre piani e con altezza massima di circa 13 ml nella fascia urbanizzata tra via della Stazione e il retrostante paesaggio montano.***
Il compendio immobiliare proposto in progetto è composto da cinque unità immobiliari di cui quattro a destinazione residenziale e una a destinazione direzionale. Si otterrà così un immobile a funzione mista, con unità residenziali che ospiteranno le famiglie dei proprietari e un'unità direzionale che può essere destinata a diverse attività economiche.

Per quanto riguarda le strutture portanti l'intero immobile è suddiviso in tre blocchi strutturali distinti che ne determina l'organizzazione complessiva.
Il blocco centrale è costituito da un corpo bipiano con tetti a capanna a cui sono affiancati lateralmente edifici prevalentemente monopiano (ad esclusione di una piccola porzione di fabbricato articolato su due livelli) con copertura sempre a capanna sui lati esterni.
La tipologia strutturale considerata per l'intero complesso è quella con telai in cemento armato gettato in opera con tamponature in blocchi termici in laterizio preisolati. Per quanto riguarda la copertura verranno realizzate

due tipologie distinte: una in laterocemento di spessore 20+4 cm di soletta armata con gronda in cemento armato e controsoffitto strutturale, per i tetti del corpo centrale e quelli a copertura del piano terra dei corpi laterali, mentre le coperture al primo piano dei corpi laterali, verranno realizzate in legno lamellare con travi da 20x30 cm e perlinato da 3 cm sempre con gronda in cemento armato.
Il sistema fondale di tutti e tre i blocchi strutturali è di tipo superficiale, costituito da un reticolo di travi rovesce, così da evitare tecniche invasive ed eccessivamente impattanti con i terreni oggetto di intervento.

Particolare attenzione è stata prestata all'efficientamento energetico dell'intero immobile. È previsto l'installazione di un impianto di riscaldamento a pavimento abbinato a un sistema ibrido con caldaia e pompa di calore alimentata da un impianto fotovoltaico da 6 kW con accumulo da 10 kW per le unità residenziali mentre l'unità direzionale avrà un impianto da 7 kW sempre con accumulo da 10 kW.
Le dispersioni di calore verso l'esterno invece saranno limitate tramite l'uso di:

a) blocchi in laterizio integrati con polistirene additivato con grafite per quanto riguarda le superfici disperdenti verticali. Tale sistema permette di realizzare pareti monostrato capaci di elevati valori di isolamento termico ed inerzia termica, fondamentali per garantire edifici a basso consumo energetico, arrivando così a generare un sistema costruttivo dalle eccellenti performance;
b) isolante termico tipo lana di roccia o lana di vetro ad alta densità da 100 Kg/mc per l'isolamento delle coperture;
c) isolante termico tipo lana di roccia o lana di vetro per l'isolamento delle superfici orizzontali che confinano con l'esterno o con i vani non riscaldati.

Il sistema costruttivo insieme agli impianti meccanici-elettrici previsti ed i materiali isolanti utilizzati daranno origine a un edificio ad altissimo efficientamento energetico e con probabile emissione zero, tale che potrà essere classificato probabilmente in classe A3 o A4.

6 VERIFICA RAPPORTI AEROILLUMINANTI

Secondo il Regolamento del Comune di Norcia la superficie finestrata di vani come soggiorni e camere non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del vano stesso.
Gli ambienti interni, di progetto, rispondono completamente ai requisiti igienico sanitari per quanto riguarda le superfici e i rapporti aeroilluminanti ad eccezione di due servizi igienici in cui saranno installati un impianto di ventilazione meccanica e un sistema di illuminazione artificiale in grado di compensare adeguatamente la carenza di luce e ventilazione naturali.

.

Si allegano tabelle delle singole unità immobiliari:

UNITÀ IMMOBILIARE 1						
Livello	Vano	Sup. vano SL (mq)	Altezza SF (m)	Larchezza SF (m)	Sup. finestra SF (mq)	RAI SF/SL (RAI>0,125)
Piano Terra	1 - Cucina/Soggiorno	45,80	2,30	1,60	7,36	0,161
			2,30	1,60		
	2 - Disimpegno	4,80	-	-	-	Non necessario
	3 - Lavanderia	5,10	1,10	0,80	0,88	0,173
	4 - Bagno	6,40	1,10	0,80	0,88	0,138
	5 - Camera	14,60	2,30	1,30	2,99	0,205
	6 - Camera	17,20	2,30	1,30	2,99	0,174
	7 - Bagno	7,60	1,10	0,80	0,88	0,116
Piano Primo	11 - Disimpegno	2,70	0,80	0,80	0,64	Non necessario
	12 - Camera	20,10	2,30	1,60	3,68	0,183
	13 - Bagno	5,10	0,80	0,80	0,64	0,125

UNITÀ IMMOBILIARE 2						
Livello	Vano	Sup. vano SL (mq)	Altezza SF (m)	Larchezza SF (m)	Sup. finestra SF (mq)	RAI SF/SL (RAI>0,125)
Piano Primo	19 - Cucina	10,10	1,30	1,60	2,08	0,206
	20 - Soggiorno	23,30	2,30	2,20	5,06	0,217
	21 - Bagno	5,30	1,10	0,70	0,77	0,145
	22 - Camera	15,00	2,30	1,30	2,99	0,199
	23 - Disimpegno	5,30	-	-	-	Non necessario
	24 - Camera	10,20	2,30	1,30	2,99	0,293
	25 - Bagno	6,60	1,30	0,80	1,04	0,158
	26 - Camera	10,00	1,30	1,30	1,69	0,169

UNITÀ IMMOBILIARE 3						
Livello	Vano	Sup. vano SL (mq)	Altezza SF (m)	Larchezza SF (m)	Sup. finestra SF (mq)	RAI SF/SL (RAI>0,125)
Piano Terra	29 - Sala mostra	48,60	2,30	3,50	16,10	0,331
			2,30	3,50		
	30 - Disimpegno	5,50	-	-	-	Non necessario
	31 - Bagno	5,40	1,10	0,80	0,88	0,163
	32 - Ufficio	9,60	2,30	1,30	2,99	0,311
	33 - Ufficio	16,30	2,30	1,30	2,99	0,183

UNITÀ IMMOBILIARE 4						
Livello	Vano	Sup. vano SL (mq)	Altezza SF (m)	Larchezza SF (m)	Sup. finestra SF (mq)	RAI SF/SL (RAI>0,125)
Piano Primo	39 - Cucina	10,10	1,30	1,60	2,08	0,206
	40 - Soggiorno	23,30	2,30	2,20	5,06	0,217
	41 - Bagno	5,30	1,10	0,70	0,77	0,145
	42 - Camera	15,00	2,30	1,30	2,99	0,199
	43 - Disimpegno	5,30	-	-	-	Non necessario
	44 - Camera	10,20	2,30	1,30	2,99	0,293
	45 - Bagno	6,60	1,30	0,80	1,04	0,158
	46 - Camera	10,00	1,30	1,30	1,69	0,169

UNITÀ IMMOBILIARE 5						
Livello	Vano	Sup. vano SL (mq)	Altezza SF (m)	Larchezza SF (m)	Sup. finestra SF (mq)	RAI SF/SL (RAI>0,125)
Piano Terra	49 - Cucina/Soggiorno	45,80	2,30	1,60	7,36	0,161
			2,30	1,60		
	50 - Disimpegno	4,80	-	-	-	Non necessario
	51 - Lavanderia	5,00	1,10	0,80	0,88	0,176
	52 - Bagno	6,40	1,10	0,80	0,88	0,138
	53 - Camera	14,50	2,30	1,30	2,99	0,206
	54 - Camera	17,20	2,30	1,30	2,99	0,174
	55 - Bagno	7,60	1,10	0,80	0,88	0,116
Piano Primo	59 - Disimpegno	2,70	0,80	0,80	0,64	0,237
	60 - Camera	20,10	2,30	1,60	3,68	0,183
	61 - Bagno	5,10	0,80	0,80	0,64	0,125

*Nei casi in cui la superficie finestrata di ambienti come soggiorni e camere non sia superiore a 1/8 della superficie del vano stesso, saranno installati un impianto di ventilazione meccanica e un sistema di illuminazione artificiale in grado di compensare adeguatamente la carenza di luce e ventilazione naturali

7 DOTAZIONI TERRITORIALI E MONETIZZAZIONI

7.1 Dotazioni territoriali

Il calcolo delle dotazioni territoriali da reperire ai sensi del Titolo II Capo I Sezione III del R.R. 2/2015 in correlazione all'esecuzione dell'intervento è svolto come segue:

- con rif. all'art. 86 del R.R. 2/2015, il fabbisogno di dotazioni territoriali afferenti alla destinazione d'uso Servizi di tipo direzionale è il seguente (Tab. A):
    - parcheggi ad uso pubblico: 70% di mq 99,90 = mq 70,00;
    - aree attrezzate a verde ad uso pubblico: 30% di mq 99,90 = mq 30,00;
    - parcheggi pertinenziali privati: 1/3 di mq 99,90 = mq 33,30.

- con rif. all'art. 85 del R.R. 2/2015, il fabbisogno di dotazioni territoriali afferenti alla destinazione d'uso Residenziale, posto che il n° di abitanti equivalenti, calcolato ai sensi dell'art. 80 del R.R. 2/2015, è pari a mq 653,64/ 50 = 13 ab. eq., è il seguente (Tab. B):
    - parcheggi e spazi di quartiere ad uso pubblico: mq 5/ab. eq. = 5x13 = mq 65,00
    - aree attrezzate a verde ad uso pubblico: mq 5/ab. eq. = 5x13 = mq 65,00
    - aree per asili nido, ecc…: mq 4/ab. eq. = 4x13 = mq 52,00
    - aree per attrezzature di interesse comune: mq 4/ab. eq. = 4x13 = mq 52,00
    - parcheggi pertinenziali privati: 1/3 di mq 653,64 = mq 217,90

Il fabbisogno complessivo di dotazioni territoriali è pertanto il seguente:

- **parcheggi e spazi di quartiere ad uso pubblico**: mq 70,00 + 65,00 = **mq 135,00**;
- **aree attrezzate a verde ad uso pubblico**: mq 30,00 + 65,00 = **mq 95,00**;
- **parcheggi pertinenziali privati:** mq 33,30 + 217,90 = **mq 251,20;**
- **aree per asili nido, ecc..: mq 52,00**
- **aree per attrezzature di interesse comune**: **mq 52,00**

7.2 Monetizzazioni

In riferimento alla D.C.C. n. 6 del 09/04/2019 è stata predisposta la quantificazione degli importi da monetizzare ai sensi del costo delle urbanizzazioni e al valore delle aree.

1. Per la destinazione residenziale la monetizzazione riguarda

- parcheggi e spazi di quartiere ad uso pubblico: mq 5/ab. eq. = 5x13 = mq 65,00
  mq 65,00 x €/mq 126,32 (€/mq 76,32 + €/mq 50,00) = 8.210,80 €
- aree attrezzate a verde ad uso pubblico: mq 5/ab. eq. = 5x13 = mq 65,00
  mq 65,00 x €/mq 79,69 (€/mq 29,69 + €/mq 50,00) = 5.179,85 €
- aree per asili nido, ecc…: mq 4/ab. eq. = 4x13 = mq 52,00
  mq 52,00 x €/mq 52,40 (€/mq 2,40 + €/mq 50,00) = 2.724,80 €
- aree per attrezzature di interesse comune: mq 4/ab. eq. = 4x13 = mq 52,00
  mq 52,00 x €/mq 52,40 (€/mq 2,40 + €/mq 50,00) = 2.724,80 € ***€ 18.840,25***

2. Per la destinazione direzionale la monetizzazione riguarda

- parcheggi ad uso pubblico: 70% di mq 99,90 = mq 70,00;
  mq 70,00 x €/mq 76,32 + mq 35,00 x €/mq 30,00 = 6.392,40 €
- aree attrezzate a verde ad uso pubblico: 30% di mq 99,90 = mq 30,00;
  mq 30,00 x €/mq 29,69 + mq 15,00 x €/mq 30,00 = 1.340,70 € ***€ 7.733,10***

APPENDICE
INDIVIDUAZIONE DEI COSTI AL METRO QUADRO

VALORE DELLE AREE

Tipologia	Aree per asili nido, scuola d'infanzia, scuola primaria e secondaria di 1° grado (art. 83, co. 2, lett. a), del n.t.a)	Aree per attrezzature di interesse comune (art. 83, co. 2, lett. b), del n.t.a)	Spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde (comprensivi di piazze, di altri spazi liberi per attività sportive di base e corridoi ecologici (art. 83, co. 2, lett. c), del n.t.a)	Parcheggi di quartiere (art. 83, co. 2, lett. d), del n.t.a)
Interventi su immobili prevalentemente residenziali	50,00 €/mq *	50,00 €/mq *	50,00 €/mq *	50,00 €/mq *

Tipologia	Spazi di parcheggio (articolo 56 n 87, del n.t.a)	Spazi di verde (articolo 56 n 87, del n.t.a)
Interventi su immobili per attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico o di interesse generale o collettivo, anche per insediamenti produttivi e per servizi	30,00 €/mq.*	30,00 €/mq.*

COSTO DELLE URBANIZZAZIONI

Intervento su immobili prevalentemente residenziali	Aree per asili nido, scuola d'infanzia, scuola primaria e secondaria di 1° grado (art. 83, co. 2, lett. a), del n.t.a.)	Aree per attrezzature di interesse comune (art. 83, co. 2, lett. b), del n.t.a.)	Spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde (comprensivi di piazze, di altri spazi liberi per attività sportive di base e corridoi ecologici (art. 83, co. 2, lett. c), del n.t.a.)	Parcheggi di quartiere (in spazi per la sosta, differenziata dei veicoli e per il servizio del trasporto pubblico locale) (art. 83, co. 2, lett. d), del n.t.a.)
Interventi su immobili per attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico o di interesse generale o collettivo, anche per insediamenti produttivi e per servizi			Spazi di verde (art. 56 n 87, del n.t.)	Spazi di parcheggio (art. 56 n 87, del n.t.)
Opere relative alla sistemazione ed alla urbanizzazione delle aree	2,40 €/mq*	2,40 €/mq*	29,69 €/mq*	76,32 €/mq*

QUANTIFICAZIONE DEGLI IMPORTI DA MONETIZZARE AI SENSI DELLA D.C.C. N. 6 DEL 09/04/2019 DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL COMUNE DI NORCIA

	a) APPENDICE INDIVIDUAZIONE DEI COSTI AL METRO QUADRO				
residenziale	Parcheggi	Verde	Asili	Int. Comune	
	76,32 €	29,69 €	2,40 €	2,40 €	
	50,00 €	50,00 €	50,00 €	50,00 €	
TOT. €/MQ.	126,32 €	79,69 €	52,40 €	52,40 €	
	x	x	x	x	
mq	65,00	65,00	52,00	52,00	
	=	=	=	=	
a)	8.210,80 €	5.179,85 €	2.724,80 €	2.724,80 €	18.840,25 €

	b) COSTO DELLE URBANIZZAZIONI			
		costi parametrici/mq	mq	costo totale
servizi	Parcheggi	76,32 €	70,00	5.342,40 €
	Verde	29,69 €	30,00	890,70 €
	Parcheggi	30,00 €	35,00	1.050,00 €
	Verde	30,00 €	15,00	450,00 €
b)				7.733,10 €

a) + b) = quantificazione degli importi da monetizzare = **26.573,35 €**

Ai sensi dell'Art. 14 - Modalità di pagamento ed aggiornamento degli importi di cui al Capo 5° MODALITA' DI PAGAMENTO ED UTILIZZAZIONE DELLE SOMME RICAVATE DALLA MONETIZZAZIONE il corrispettivo sopra calcolato per la monetizzazione delle aree è propedeutico alla stipula della convenzione urbanistica al rilascio del permesso di costruire.
Come illustrato al comma 3 l'importo totale della monetizzazione di euro 26573,35 (diconsi ventiseimilacinquecentosettantatre/35) è versato dai Soggetti Attuatori alla Tesoreria del Comune di Norcia alla sottoscrizione dello schema d'atto unilaterale d'obbligo.

Si precisa infine che ai sensi dell'art. 86 comma 5 del Regolamento regionale 18 febbraio 2015 n. 2 le aree per dotazioni territoriali e funzionali minime previste ai commi 1, 2 e 3 sistemate e urbanizzate, sono cedute al comune nella misura non superiore al cinquanta per cento. Per il restante cinquanta per cento le aree restano private o di uso pubblico su richiesta del Comune.

8 MATERIALI E FINITURE

Il progetto proposto, sia per l'articolazione planimetrica che per le finiture utilizzate, tiene conto del contesto dei luoghi ove sarà inserito caratterizzato da un'attività direzionale posta in un complesso edilizio a prevalenza residenziale.
Al fine di condividere con gli Enti deputati lo sviluppo della proposta progettuale, sono stati effettuati più incontri con la Responsabile dell'Area Funzionale IV - Patrimonio Architettonico della Soprintendenza ABAP dell'Umbria, Arch. Vanessa Squadroni e poi con il Responsabile dell'Ufficio Pianificazione territoriale, Ing. Maurizio Rotondi e l'istruttore tecnico *Arch. Egidi Anatolio* del Comune di Norcia. Ciò ha permesso di concepire e condividere con un sostanziale parere positivo un compendio immobiliare che, seppur articolato su un unico organismo in linea potesse avere una movimentazione planimetrica e uno sviluppo coerentemente articolato secondo l'asse di sviluppo degli edifici esistenti.
Tale articolazione ha permesso di avere sostanzialmente un consumo di suolo pari allo zero.
I volumi sono stati differenziati in altezza ed inoltre il corpo centrale è stato caratterizzato dall'utilizzo di materiali e finiture che richiamano alla sua principale destinazione direzionale.
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, un tono caldo che richiama la naturalezza dei materiali tradizionali.

Per le ***finiture esterne*** ed in considerazione dell'area oggetto di intervento, si propone l'utilizzo di materiali consoni al contesto dei luoghi dove l'edificio si andrà ad inserire, come di seguito specificato:

- infissi esterni e tapparelle in alluminio coibentate colore grigio medio RAL 7016; la scelta del sistema di oscuramento con posa in opera delle tapparelle, seppur non conforme al regolamento comunale, è stata condivisa con la soprintendenza ed approvata negli incontri preliminari di approvazione del progetto;
- 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 e armonizzati con il manto di copertura di cui al punto precedente;
- soglie in materiale lapideo color grigio;
- pavimentazioni esterne perimetrali in gres porcellanato con colore sabbia;
- pavimentazione piazzale esterni finiti con stabilizzato e ghiaia color sabbia;
- parapetti realizzati con balaustre in vetro;
- superfici esterne intonacate e tinteggiate con colore appartenente alla gamma delle terre da campionare.

Le finiture soprariportate sono state oggetto di iter autorizzativo preliminare da parte della Soprintendenza e la scelta dei materiali e delle finiture è stata condivisa ed approvata nell'ultimo incontro che ha portato all'approvazione dei prospetti esterni di progetto e relative finiture impiegate.

9 CONCLUSIONI

In base a quanto sopra esposto si può ragionevolmente sostenere che il progetto descritto “raggiungere”:

- Ottimizzazione delle aree esterne all’attività produttiva ed eliminazione della commistione tra le esigenze dell’attività direzionale e quella residenziale;
- Eliminazione dell’unico fabbricato residenziale prospiciente e molto vicino all’asse viario ad alta percorribilità di via della stazione;
- Realizzazione di un volume ottimamente inserito nel contesto dei luoghi e rispettoso delle preesistenze ma gradevole per quanto concerne forme e materiali;
- Costruzione di edificio costituito da più unità immobiliari, tutte con basso impatto energetico, dotato di tecnologie e sistemi di produzione di energia alternativa tali da sostenere che si possa trattare di un fabbricato passivo e a consumo di energia pari a zero;
- Inesistente consumo di nuove superficie e quindi consumo del suolo pari a zero.

Perugia, 20/07/2026

Il tecnico
Ing. Fabrizio Rossi