

## RELAZIONE TECNICA

## **OGGETTO:**

---

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO e PERMESSO DI COSTRUIRE

Variante al Piano Attuativo

(Realizzazione di una struttura ricettiva destinata ad albergo ed annessi impianti sportivi) – 31/08/2001 adottato con atto C.C. n.4 in data 03/03/2003

LR. n.2 /2015 Art. 103

PRG ZONE "Pr.1" MONTEDORO - NORCIA CAPOLUOGO

UBICAZIONE: NORCIA

DATI CATASTALI: SEZ. NORCIA:

DITTA: SPORTING HOTEL SALICONE

## **PREMESSA**

### **Introduzione**

La presentazione riguarda la sistemazione di un'area turistico-ricettiva a Norcia. L'area si trova ai margini dell'area urbana e comprende un albergo, l'Hotel Palatino, e un complesso ricettivo che comprende l'Hotel Salicone, il Palazzetto e una piscina coperta. I due alberghi sono stati significativamente danneggiati dal terremoto del 2016 e sono stati destinati alla demolizione. Il Palazzetto è stato danneggiato in modo meno grave e richiederà una manutenzione straordinaria per la sua sicurezza strutturale. La piscina è stata oggetto di una presentazione separata.

Con queste premesse il proprietario di quest'area e di questi immobili, lo Sporting Hotel Salicone srl, propone di:

- Demolire gli edifici Hotel Salicone e Hotel Palatino.
- Effettuare la manutenzione straordinaria del Palazzetto.

- Ricostruire l'Hotel Salicone, ampliando e modificando la sua sagoma per formare il complesso unitario previsto nell'attuale Piano Attuativo.

Sono considerate parte del progetto ma non rientrano nel Piano Attuativo anche le due aree:

- **Hotel Palatino:** Non è prevista la ricostruzione dell'Hotel Palatino. Nel PdF era indicata come zona B, nel PRG vigente è indicata come zona Tr3. Gli indizi urbani saranno lasciati per una proposta futura.
- **Area Agricola:** Il progetto non prevede edifici per quest'area, a parte il ponte di collegamento sulla strada vicinale che collegherà l'hotel all'area agricola. All'interno di quest'area agricola il progetto propone interventi paesaggistici.

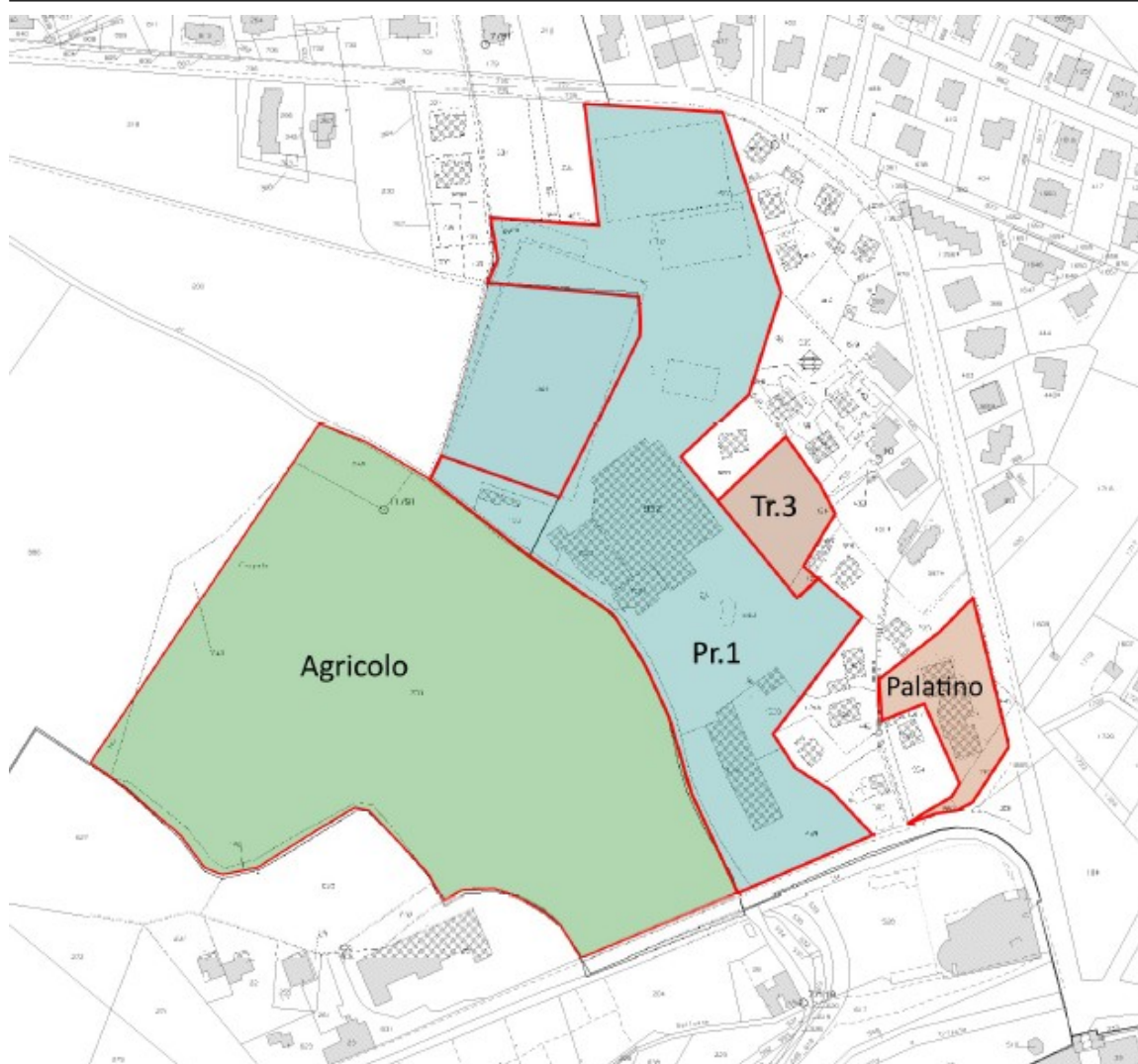
Per questa complessità, pur trattandosi di un unico titolo di proprietà, è stato richiesto di trattarlo come un compendio immobiliare, e di richiedere al Comune di dichiarare un interesse pubblico nel progetto, DCC.n49 20/12/2023 e di essere considerato anche una Ristrutturazione Urbanistica.

Il contributo governativo di entrambi gli alberghi sarà unito per contribuire al finanziamento del nuovo complesso più grande dell'Hotel Salicone.

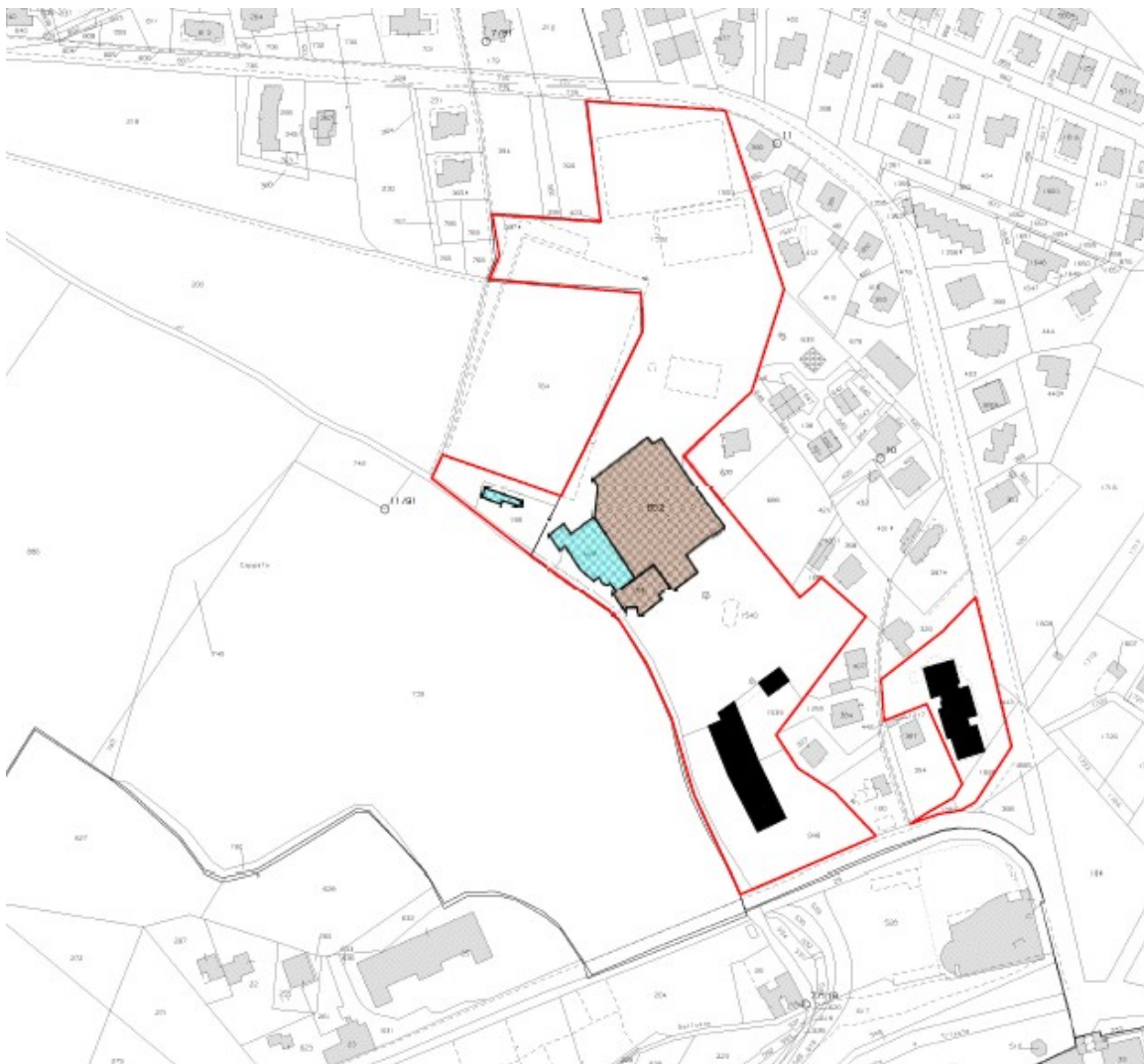
La proposta di ampliamento del complesso alberghiero Salicone rientra nei parametri dell'originario Piano Attuativo approvato e delle sue successive variante.



L'area del progetto è visibile nella mappa catastale, dove la proprietà dello Sporting Hotel Salicone è indicata con un contorno rosso.



Quest'area di proprietà comprende diverse tipologie d'uso come definite dal PRG: Agricolo; Pr.1 l'area del Piano Attuativo; Tr.3 un'area residenziale che non viene considerata; e un'altra Tr.3 (l'area dell'Hotel Palatino). Il volume del progetto edificato ricade nell'area Pr.1.



Gli edifici esistenti si trovano nell'area della zona Pr.1 del PRG., e nel lotto dell'hotel Palatino (Tr3.), - indicati nella figura sopra. Gli edifici in nero saranno demoliti. I piani interrati dell'hotel Salicone saranno demoliti e lo scavo incorporato nel nuovo progetto.. Gli edifici indicati in celeste (la piscina e la Cabina ENEL) non fanno parte delle varianti di questo progetto. L'area marrone del Palazzetto e il suo edificio di accesso al seminterrato richiederanno una manutenzione straordinaria.



Hotel Palatino C.E. n.4198 del 05/09/1990 e C.E. n.4200 del 06/09/1990

Il volume dell'albergo sarà demolito, come richiesto dall'Ufficio Speciale di Ricostruzione. **Non si propone di edificare su questo lotto.** L'attuale livello del terreno all'ingresso sarà considerato il nuovo livello 0,0 e il sito sarà uniformemente livellato a tale altezza. Anche se la piantumazione è molto ridotta, ciò dovrebbe consentire di mantenere l'attuale paesaggio all'interno del lotto. Vedi disegno U39

Il nuovo PRG ha un indice di urbanizzazione di Iuf 0,30 mq/mq. L'attuale volume approvato (C.E:n.4198/1990) **è di 2.846,24mc**



### **PRG Attuale. Zona Pr1.**

Il Piano Attuativo originale è stato approvato con il PdF in quel momento e NTA Art.103

Indice:

- Quantità edificatoria: IF 1,50mc/mq
- Altezza massima: ml 10,50 fuori tera
- Distanze confine 5ml, tra edifici 10ml

L'ultima variante per quest'area è stata approvata dal DCC. n.29 29/09/2003 in cui le aree N7, C1 e B2 sono state unificate in un'unica area allargata N7 e l'indice è stato definito nella Relazione sulla

## Volumetria.

### Indice:

- Relazione sulla Volumetria e Sul Calcolo degli Standard afferma che il Quantità edificatoria: **35.321mc**
- Parcheggi e verde: parcheggi/spazi per verde e', rispettivamente, di un posto macchina per ogni due posti letto previsti e di mq. 4 per ogni 100 mc. di volume destinato all'attivit . (LR n.27/2000 (PUT) e le aree per standard, una quota non inferiore al 50 per cento sono cedute gratuitamente al Comune
- all'interno dei singoli lotti e negli spazi destinati a verde privato, le alberature di alto e medio fusto debbono corrispondere almeno al rapporto di una ogni 40 mq. Di superficie di area libera dalle costruzioni.

PRG attuale NTA PO3 Art.52 ,4 (Approvato D.C.C.n.1 01/03/2021).

### Indice:

- Quantit  edificatoria: **35.321mc**
- Altezza massima: DCC. n.29 29/09/2003 – NTA art. 103   10,50ml fuori terra
- Indice di permeabilit . Minimo 5%
- Parcheggi DCC. n.29 29/09/2003 o monetizzati

### Altri pratiche:

Ci sono anche i Condoni:

- n.42/2006 e n.6/2016

**e non ancora definito**

- n.3/2004 e n.199/2004

e Titolo in Sanatoria n.13/2017

La variante in oggetto interessa un lotto parzialmente edificato ricadente all'interno delle zone Pr.1 (le zone "N7", "CI" e "B2" del precedente P.d.F.) nel PRG del Comune di Norcia. Il fabbricato realizzato risulta essere uno stralcio del progetto generale approvato che prevede la realizzazione di un edificio destinato ad albergo e impianti sportivi annessi.

L'area oggetto d'intervento si trova in prossimità delle mura urbane della città di Norcia, in località denominata Montedoro.

L'intero progetto prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificio destinato ad albergo con modifiche di sedime, sagoma e volumi e la realizzazione di una nuova porzione costruita tra l'edificio appena detto e la palestra esistente dove, oltre alle camere, sono previste tutte le funzioni e attività connesse alla gestione dell'albergo.

L'edificio realizzato ha in pianta un andamento regolare e si pone trasversalmente rispetto alla Strada Statale con cui il lotto in esame confina.

E' articolato su tre livelli fuori terra destinati con due piani per le camere per un totale di 52 camere e 104 posti letto. E un livello interrato adibiti a garage depositi L.T. e collegamenti funzionali.

La costruzione esistente del Palazzetto e della piscina, dopo il terremoto del 2016, richiede manutenzione ordinaria/straordinaria.

Questo comprende l'aggiunta di un giunto strutturale lungo la rampa orientale e il trattamento delle pareti e delle colonne danneggiate con un intonaco rinforzato su entrambe le facce interne ed esterne.

Si predispone una Variante all'attuale Piano Attuativo (del 31/08/2001) con calcolo degli indici e relativa relazione sui volumi, DCC n.29 del 29/09/2003 e successive varianti.

*Edifici del progetto nel Piano Attuativo:*

**Hotel Salicone:** approvato n.2983/253, 04-08-1993 e concessione edilizia n.6 del 17-02-2016

**Palazzetto:** Concessione n. 42/2006

*Edifici del progetto non nel Piano Attuativo:*

**Hotel Palatino:** Variante in C.O. n.523/77, 5137/86, 3484/88, 4050/89 Concessione edilizia n.4198 del 05-09-1990 e la Realizzazione di un impianto fotovoltaico. Presentato SCIA 12-04-2012

*I documenti finalizzati ai vari scopi sono riportati nei successivi allegati.*

*Allegati:*

- Relazione Paesaggistica
- Relazione Ente Parco – (Screening) con disegno U9
- Disegno U1A – Catasto
- Disegno U2 – Catasto Gregoriano

*Disegni della variante al Piano Attuativo per il Permesso di costruire e le fasi successive.*

- Disegno U3A – PRG destinazione
- Disegno U4A – Distanze
- Disegno U5A – Opere Primaria
- Disegno U6A – SDF
- Disegno U7A – SDF Sezioni
- Disegno U8A – Calcolo volumetrica
- Disegno U10 – Progetto Scoperta
- Disegno U11A – SDF Salicone

- Disegno U12A – SDF Palazzetto
- Disegno U13A – SDF Palatino
- Disegno U14A – Piano Terra (1:200)
- Disegno U15A – Piano Primo (1:200)
- Disegno U16A – Piano Secondo (1:200)
- Disegno U17A – Piano Terzo (1:200)
- Disegno U18A – Piano Interrato (1:200)
- Disegno U21A – Prospetto e Sezione
- Disegno U22A – Prospetto e Sezione

*Disegni non facenti parte della variante al Piano Attuativo ma del progetto complessivo*

- Disegno U9 – Area Agricola
- Disegno U39 - *Palatino Provvisionale Sistemazione dopo demolizione*

*Disegni per il permesso di costruire. Progetto, planimetrie, schemi planimetrici e altimetrici dei fabbricati con l'indicazione della destinazione d'uso 1:100*

- Disegno U20 – Visualizzazione
- Disegno U23A – Prospetto e Sezione (1:100)
- Disegno U24A – Prospetto e Sezione (1:100)
- Disegno U25A – Sezione (1:100)
- Disegno U26A – Sezione (1:100)
- Disegno U27A – Piano Terra (1:100)
- Disegno U28A – Piano Primo (1:100)
- Disegno U29A – Piano Secondo (1:100)
- Disegno U30A – Piano Terza – Sud (1:100)
- Disegno U31A – Piano Terza – Nord (1:100)
- Disegno U32A – Piano Interrato (1:100)
- Disegno U33 – Altri costruzioni (1:100)
- Disegno U34 - Palazzetto Prospetti e Sezione interne (1:100)

- *Disegno U35 – Calcolo volumetrico con dimensioni*
- *Disegno U36 – Accesso Disabile*
- *Disegno U37 – Conessione ai Servizi*
- *Disegno U38 – Scavi e Sbancamenti*
- *Disegno U39 – Palatino Sistemazione dopo demolizione*
- *Disegno U46 - Prevenzione delle Cadute dall'alto*
- *Disegno U47 – Facade Greening*

*Allegato A – Barriere Architettoniche*

*Allegato B – Fognatura USL*

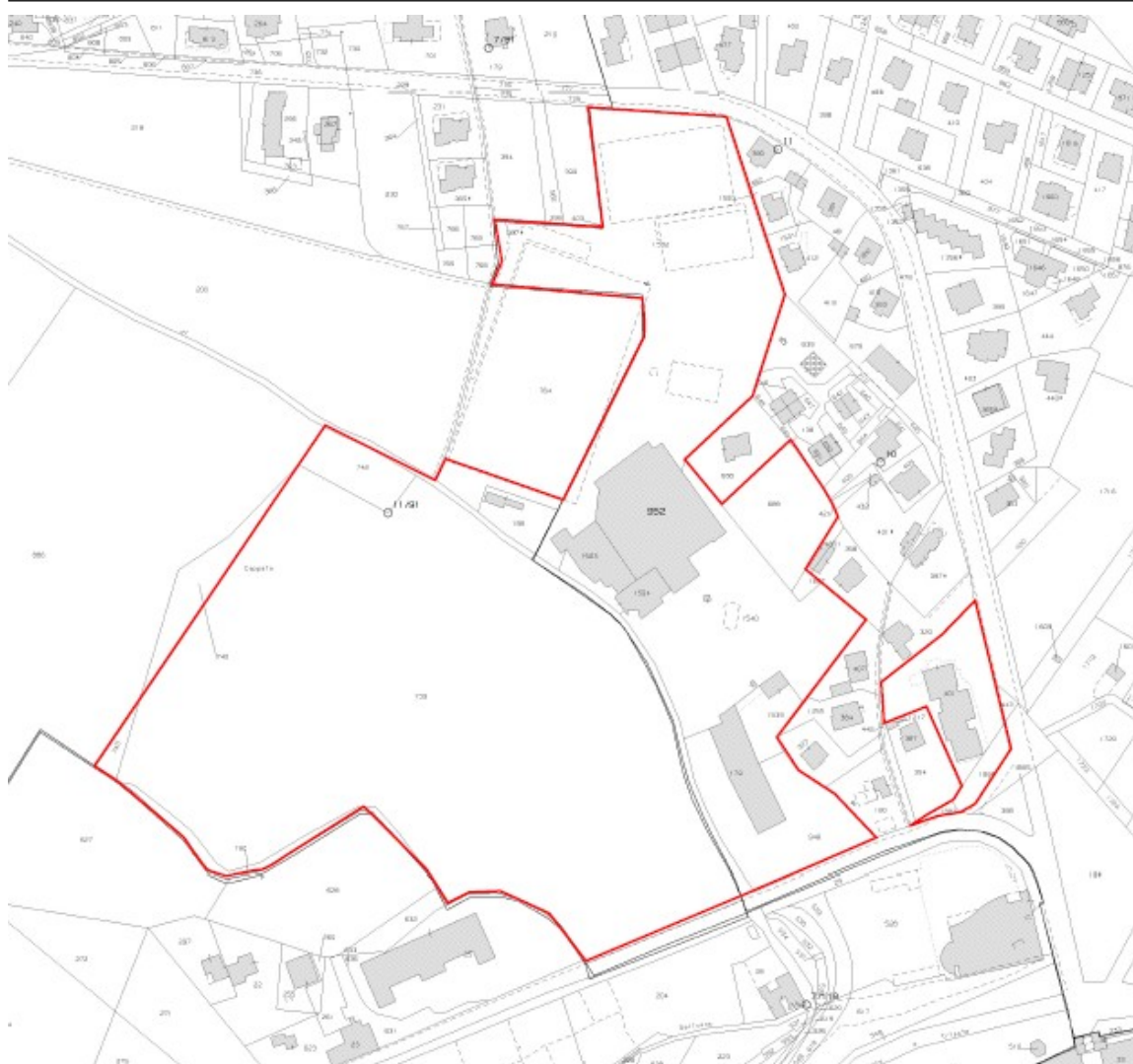
*Allegato C – Calcolo degli Standards Occorrenti*

*Allegato D – Calcolo RAI*

*Relazione Paesaggistica*

*(Relazione e Screening) Ente Parco*

*Scheda inserimento Paesaggistico (incluso in questo documento)*



## **Catasto**

*L'area del progetto è visibile nella mappa catastale, dove la proprietà dello Sporting Hotel Salicone è indicata con un contorno rosso.*

- Foglio 91: Particella: 192 / 198 / 739 / 742 / 743 / 922

- Foglio 92: Particella: 179 / 689 / 948 / 952 / 1503 / 1504 / 1532 / 1539 / 1540 / 1887 / 401 / 1883 / 1884

*Dati Catastali:*

| Catasto<br>Foglio/<br>Particelle | Proprietari | Terreno  | Aree   | Progetto |        |       | P.A.   |
|----------------------------------|-------------|----------|--------|----------|--------|-------|--------|
|                                  |             | Edificio | mq     | Agricola | Pr1    | Tr3   |        |
| Foglio 91                        |             |          |        |          |        |       |        |
| 192                              | SHS         | T        | 770    | 770      |        |       |        |
| 198                              | SHS         | T        | 683    |          | 683    |       | 683    |
| 739                              | SHS         | T        | 41.865 | 41.865   |        |       |        |
| 742                              | SHS         | T        | 1.132  | 1.132    |        |       |        |
| 743                              | SHS         | T        | 219    | 219      |        |       |        |
| 764                              | Monastero   | T        | 7.237  |          | 7.237  |       |        |
| 922                              | SHS         | T        | 240    |          | 240    |       | 240    |
| Foglio 92                        |             |          |        |          |        |       |        |
| 179                              | SHS         | E - D/2  | 925    |          | 925    |       | 925    |
| 689                              | SHS         | T        | 2.060  |          |        | 2.060 |        |
| 948                              | SHS         | E - D/2  | 3.000  |          | 3.000  |       | 3.000  |
| 952                              | SHS         | E - D/6  | 2.768  |          | 2.768  |       | 2.768  |
| 1503                             | SHS         | E - D/6  | 669    |          | 669    |       | 669    |
| 1504                             | SHS         | E - D/6  | 602    |          | 602    |       | 602    |
| 1532                             | SHS         | T - D/6  | 13.927 |          | 13.927 |       | 13.927 |
| 1539                             | SHS         | T - D1   | 810    |          | 810    |       | 810    |
| 1540                             | SHS         | T - D6   | 6.359  |          | 6.359  |       | 6.359  |
| 1887                             | SHS         | T        | 113    |          |        | 113   |        |
| Palatino                         |             |          |        |          |        |       |        |
| 401                              | SHS         | E - D/2  | 2.680  |          |        | 2.680 |        |
| 1883                             | SHS         | T        | 73     |          |        | 73    |        |
| 1884                             | SHS         | T        | 414    |          |        | 414   |        |
| Totale SHS                       |             |          |        | 43.986   | 29.983 | 5.340 |        |
| Totale Altri                     |             |          |        | 0        | 7.237  | 0     |        |
| Totale                           |             |          |        | 43.986   | 37.220 | 5.340 | 29.983 |

(nota: le aree calcolate in rosso sono state stimate sulla base di dati catastali imprecisi, o di recente cambio di proprietà e definizione e in attesa di definizione ufficiale, o come F92.part. 1887 e F91 part 922 , in fase di compravendita.)

*Il progetto interessa tre aree del PRG: l'area agricola, l'area Pr1 e*

*l'area Tr3. L'area Tr3 è considerata solo con la demolizione dell'hotel Palatino.*

*L'ultima colonna a destra si riferisce alle aree di proprietà dello Sporting Hotel all'interno del P1 e costituisce la base per il calcolo della superficie for the Piano Attuativo.*

*Area Piano Attuativo Pr.1*

Aree comprese nella contigua proprietà dello Sporting Hotel Salicone o all'interno dell'area Pr.1 per il Piano Attuativo:

- Foglio 91: Particella: 198 / 922
- Foglio 92: Particella: 179 / 948 / 952 / 1503 / 1504 / 1532 / 1539 / 1540

*Area Agricola*

- Foglio 91: Particella: 192 / 739 / 742 / 743

*Area Hotel Palatino*

- Foglio 92: Particella: 401 / 1883 / 1884

*Altre aree: Tr3 - Non considerato in questo progetto*

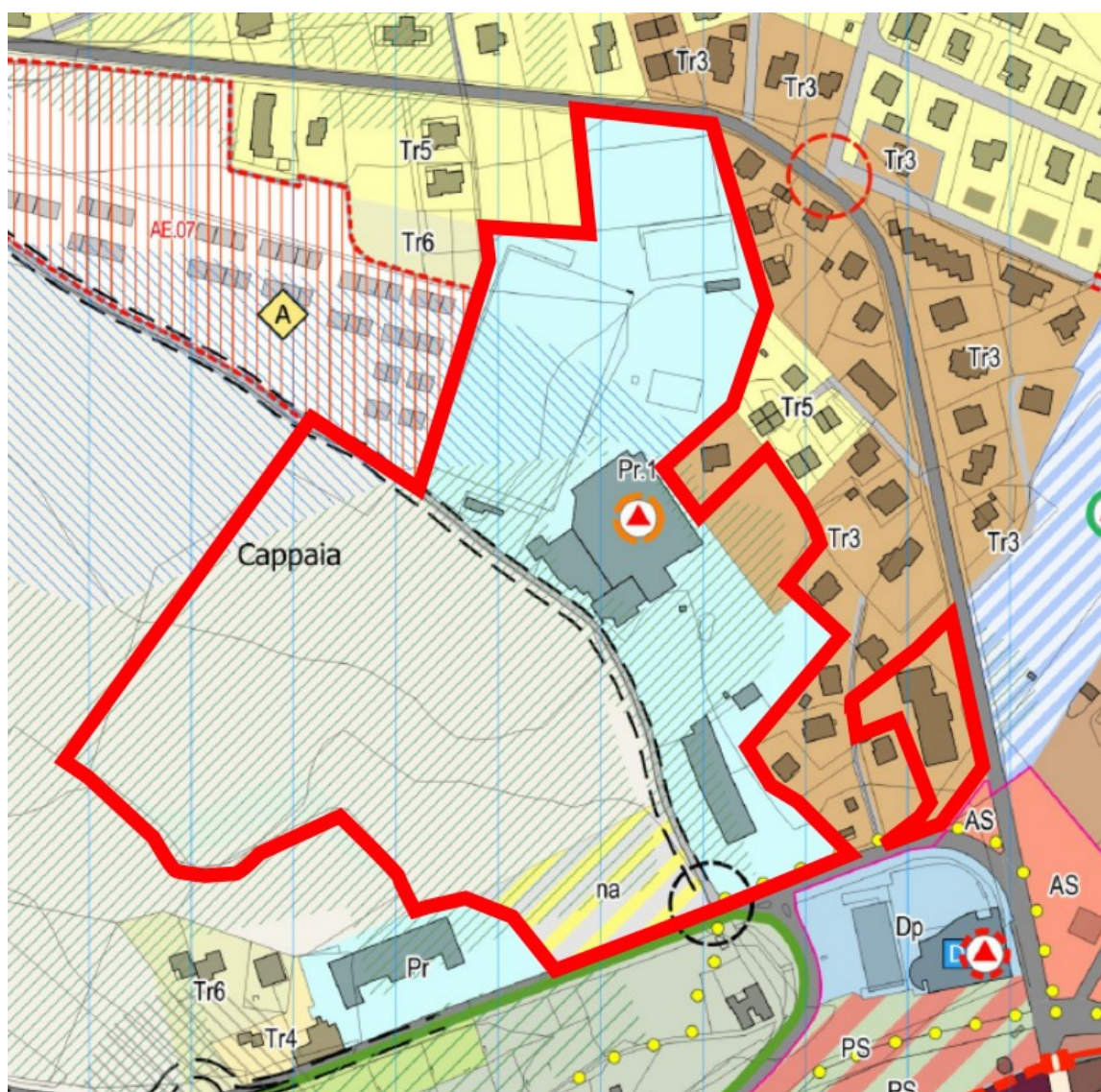
- Foglio 92: Particella: 689 / 1887

*Demolizione di edifici su particelle:*

- Foglio 92 Part. 179 (Salicone) / 401 (Palatino) / 1539 (Salicone C.T.)

*Area in cui è proposto il nuovo edificio:*

- Foglio 92: Particella: 179 / 948 / 1504 / 1539 / 1540 / 1532 (1532= parcheggio con pannelli solare e Locale Tecnico)
- Foglio 91: Particella: 198 (Centrale Termico)



## PRG PO

### Parte Operativa PO2 Capoluogo Nord 1

Coesistono quattro parti diversamente designate all'interno della contigua area di proprietà dello Sporting Hotel Salicone:

1. – *Cappaia - I campi aperti ad ovest*
2. – *La strada vicinale Montedoro*
3. – *L'Hotel, il palazzetto e la piscina con i campi sportivi ad est*
4. – *La parte residenziale sul confine orientale del sito*
5. – *Hotel Palatino, all'angolo tra viale Umbria e viale Montedoro*

Lungo il confine con il limite sud si trova la Strada Statale SS.685 e la congiunzione tra questa e la strada vicinale Montedoro annuncia di fatto visivamente l'inizio di un'area urbanizzata.

È l'area ad ovest della strada vicinale Montedoro, definita dal Catasto Foglio 91, particelle 192 (bosco protetto), 739, 742, 743.

---

Pagina 18 di 70

- PRG PO 02 – Parte Operativa n1 > Componenti di Sistema paesaggistico-ambientale > Rete ecologica (cfr. Elab. PS .G6.1 – Rete ecologica Regionale Umbria alla scala comunale) > *Unità regionale di connessione ecologica – connettività*
- PS G 6.2 e 6.3: la piana di Santa Scolastica rientra nelle *Aree di Particolare Pregio Agricolo*
- PS G9.3 Verifica comparativa tra zone omogenee del PdF e componenti del PRG-PS > Confronto tra PRG-PS e Programma di Fabbricazione vigente al 1997: Componenti di progetto (cfr. Elab. PS.2) che comportano consumo di suolo (cfr. Elab. PS.G9.4) ZAUNI (Zona Agricola utilizzabile per nuovi insediamenti)

### ***La parte a sud di questo lotto (PS G9.3)***

Aree ricomprese nella zonizzazione del Piano di Fabbricazione al 1997 (comprese varianti al PdF successive al 1997 senza aumento di edificabilità o per opere pubbliche)

- PS G9.2 Porzioni di Zona omogenea del PdF vigente non attuate.

La parte a sud del lotto, delimitate dalla SS.685 che collega Spoleto con Norcia, rientra nella destinazione d'uso: Aree a disciplina pregressa > aree a disciplina pregressa non attuata – “na”.

E Zona ZN.1: Le Zone agricole di possibile pianificazione operativa sono individuate dal PRG-PS quali aree di possibile trasformazione per l'attuazione di specifiche trasformazioni del territorio, secondo la programmazione che sarà effettuata dall'Amministrazione Comunale nel tempo attraverso la pianificazione operativa. Il Piano distingue le Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti - ZN,

## **2. Strada vicinale Montedoro**

Trattasi di una strada vicinale, cioè una strada privata ad uso pubblico,  
indicata nel PRG come:

PRG PO 02 – Parte Operativa n1> Sistema della Mobilità > Interventi  
per la mobilità e la sosta > *da adeguare*

e nella stessa sezione sono indicati i terminali e le connessioni con la  
viabilità principale come "*nodi viari di progetto*"

È stato concordato che nell'ambito del progetto questa strada, che  
attualmente attraversa il terreno di proprietà dello Sporting Hotel  
Salicone, diventerà una particella catastale a sé stante. Vedi: DCC  
n.31 del 09/10/2023 e DCC.n. 49 del 20/12/2023

Foglio 91, part. 198, 739, 742 e 922; Foglio 92, part. 948, 1532 e  
1540.

## **3. Montedoro (Pr1)**

Trattasi dell'area ad est della strada vicinale Montedoro, la cui  
proprietà è definita dalle particelle: Foglio 91, part. 198 e 922; Foglio  
92, part. 179, 948, 952, 1503, 1504, 1532, 1539, 1540.

- PRG PO.02

Si trova al limite dell'area urbana ed è indicata con la destinazione  
d'uso generica: PRG PO 02 – Parte Operativa n1> Sistema delle  
Dotazioni, degli Impianti e delle Infrastrutture Tecnologiche >  
Dotazione private > esistente > "Servizi privati esistenti – Pr"

- PRG PO.02 – Parte Operativa n1> Componenti di Sistema  
paesaggistico-ambientale > Rete ecologica (cfr. Elab. PS .G6.1 – Rete  
ecologica Regionale Umbria alla scala comunale) > *Unità regionale di  
connessione ecologica – connettività* - e-

- PRG PO.02 – Parte Operativa n1 > Componenti di Sistema paesaggistico-ambientale > Rete ecologica (cfr. Elab. PS .G6.1 – Rete ecologica Regionale Umbria alla scala comunale) > *Corridoi e pietre di guado - connettività*

I requisiti specifici per la suddetta area sono definiti nelle NTA:

- PRG PO.03-NTA Art.52 Dotazioni private. Comma 4: Nell'area a Servizi privati esistenti – Pr relativa all'Hotel Salicone e relativi impianti e attrezzature sportive

*Palazzetto*

- PO 3.1 Dotazioni e infrastrutture di protezione civile (LR 8/2018, art.28) - cfr. elab. PS.G.8

*Tipo di Intervento: dopo il sisma del 2016*

*Hotel Salicone (DR) con ampliamenti e modifica di sagoma*

*Palazzetto - Manutenzione Straordinario (REC art. 4)*

*Piscina - Manutenzione Straordinaria (REC art. 4) (già presentato in diversa occasione da altri e non incluso in questa presentazione)*

### **Montedoro (Tr3)**

Trattasi dell'area ad est della strada vicinale Montedoro e ad est della zona Pr1, la cui proprietà è definita dalle particelle:

- Foglio 92: Particella: 689 / 1887

Non è edificata e non sono previsti interventi in questo progetto relativi a quelle parti, altri progetti nel futuro si baseranno sui parametri contenuti nel PRG.

## ***DISTANZE***

I confini del progetto coincidono con le particelle appartenenti all'area omogenea del PRG denominate Pr1, in particolare la 948, la 1539 e la 1540 con gli edifici identificati con le particelle 179, 952, 1503, 1504.

L'area presenta differenti condizioni di confine.

*Il confine settentrionale ed orientale. Contro il Tessuto residenziale.*

PRG PO NTA Art 52,4 si riferisce al DCC.n.29/2003 dove l'Art.103 (zona N7) delle NTA del PdF in cui si diceva "I corpi di fabbrica distaccati dovranno distare tra loro non meno di ml.10; dal confine non meno di ml. 5."

*Il confine a Sud con la via principale SS. 685 di collegamento tra Norcia e Spoleto*

Il codice della strada (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) DPR 495/92 Art. 28 definisce la distanza minima da rispettare in relazione alla strada (nel PRG la suddetta strada viene denominata di "tipo F") e nel comma 2) è stabilito che per questo tipo di strade all'interno dei centri abitati non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

Confermato anche nel comma 5) con riferimento ai muri di cinta per i quali non è imposta una distanza minima.

Il R.R. n.2/2015 Art.25 (Distanze dalle strade – DS) = 5m

*Confine occidentale – il limite tra l'area urbanizzata e i campi agricoli*

Tale confine è delineato dalla strada vicinale Montedoro, una strada vicinale ad uso pubblico che è stata classificata nel PRG come "Strada

tipo F" e il collegamento tra quest'ultima e la strada principale è stato denominato "da adeguare".

Questa strada è stata oggetto di D.C.C.n.31 09/10/2023 di autorizzazione in deroga alla distanza dalla strada comunale.

### ***Ingressi – Accesso al sito***

I due ingressi sono posizionati negli angoli del confine meridionale, l'accesso ai campi sportivi avviene ad oggi dalla strada vicinale di Montedoro e questi saranno mantenuti.

Gli accessi esistenti sono conformi nella loro posizione, così come per i nuovi accessi, al REC Art.179 (Cancelli, passi carrai, rampe) "Dentro i centri abitati i nuovi accessi carrabili su strade urbane dovranno avere una larghezza non inferiore a ml. 3,00 e distare almeno ml. 9,00 dalle intersezioni" e "devono essere arretrati dal filo recinzione di ml. 1,50".

## ***VOLUMETRIA E CALCOLI DEGLI STANDARD***

### ***La Superficie Territoriale***

Norcia REC Art.197 comma 1 (ST), RR n. 2/2015 Art.2 (St.)

### ***PRG Indice***

Norcia REC Art.199, comma 4, Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)

Il PRG stabilisce: PRG PO3 NTA, Art.52 (Dotazioni private) comma 4)

Quantità edificatoria: capacità edificatoria assentita con il Piano

Attuativo approvato con DCC n.29 del 29/09/2003.

**- Quantità edificatoria: 35.321mc**

### ***La Superficie d'Intervento***

L'area delle particelle catastali in Pr.1 Foglio 92 (part. 179, 948, 952, 1503, 1504, 1532, 1539, 1540) somma circa 29.887mq, inclusi la terra e il sedime degli edifici.

La zona Pr1 del PRG di proprietà dello Sporting Hotel Salicone ammonta a 29.983mq

## **OPERA PRIMARIA**

### **CALCOLO DEGLI STANDARDS OCCORRENTI:**

#### ***Parcheggi***

R.R. n. 2/2015 Art. 86 (Dotazioni territoriali e funzionali minime al servizio di edifici e insediamenti per servizi e produttivi) Comma 3) per servizi ricettivi alberghieri di parcheggi e di spazi per verde. Un spazio parcheggio ogni 2 posti letto e 4mq di verde (per ogni 100mq di SUC) di attività.

La dimensione dell'area di parcheggio definita in R.R. n. 2/2015 .Art. 3, comma 4): Spazi per il parcheggio (minimo) = parcheggio (2.5x5.5) + manovra (2.5x3) = 21,25mq per macchina.

In riferimento alla struttura alberghiera si prevede un posto macchina per ogni due posti letto nella struttura dunque:

52 camere con 104 posti letto indicati nelle piante tali per cui: 104 ospiti pari a posti macchina  $104 : 2 = 52$ .

Le altre aree da considerare ai fini dei parcheggi sono le superfici necessarie per bar, ristorante, piccoli spazi commerciali, spazi congressuali e similari, che sono così quantificate:

(RR.n.2/2015, Art 86 c.3) =  $70\text{mq} \times 50\% = 35\text{mq}$  per 100mq di SUC.  
di attività. Per attività si intendono le altre aree dell'hotel che svolgono  
"attività complementari", come "bar, ristorante, piccoli spazi  
commerciali, spazi congressuali e similari"

*Bar, ristorante etc: (vedi disegno U35)*

- Restaurant and bar = 215,43

- Spazi Polivalente = 131,23

= 94,2

- Hospitalità Palazzetto = 222,53

Totale = 663,39mq

Bar, ristoranti, spazi per riunioni/polivalente SUC = 664mq

Art 86 comma 1, Parcheggio =  $((664\text{mq}/100\text{mq}) \times 70\text{mq}) = 464,8\text{mq}$ .

Art 86 comma 3, = comma 1 ridotta da 50% = 232,4mq

*Piano interrato albergo posti auto* = **52 posti**

*Parcheggio in superficie:*

*Albergo*

Sono necessari 52 posti auto e 52 posti sono forniti nel parcheggio  
interrato: non sono quindi necessari posti di superficie.

*Per gli altri servizi, come i ristoranti, ecc. stimato a 233mq*

=  $233 / 21,25\text{mq}$  per ogni posto = **11 posti**

La superficie totale da calcolarsi per il parcheggio è pertanto pari a:

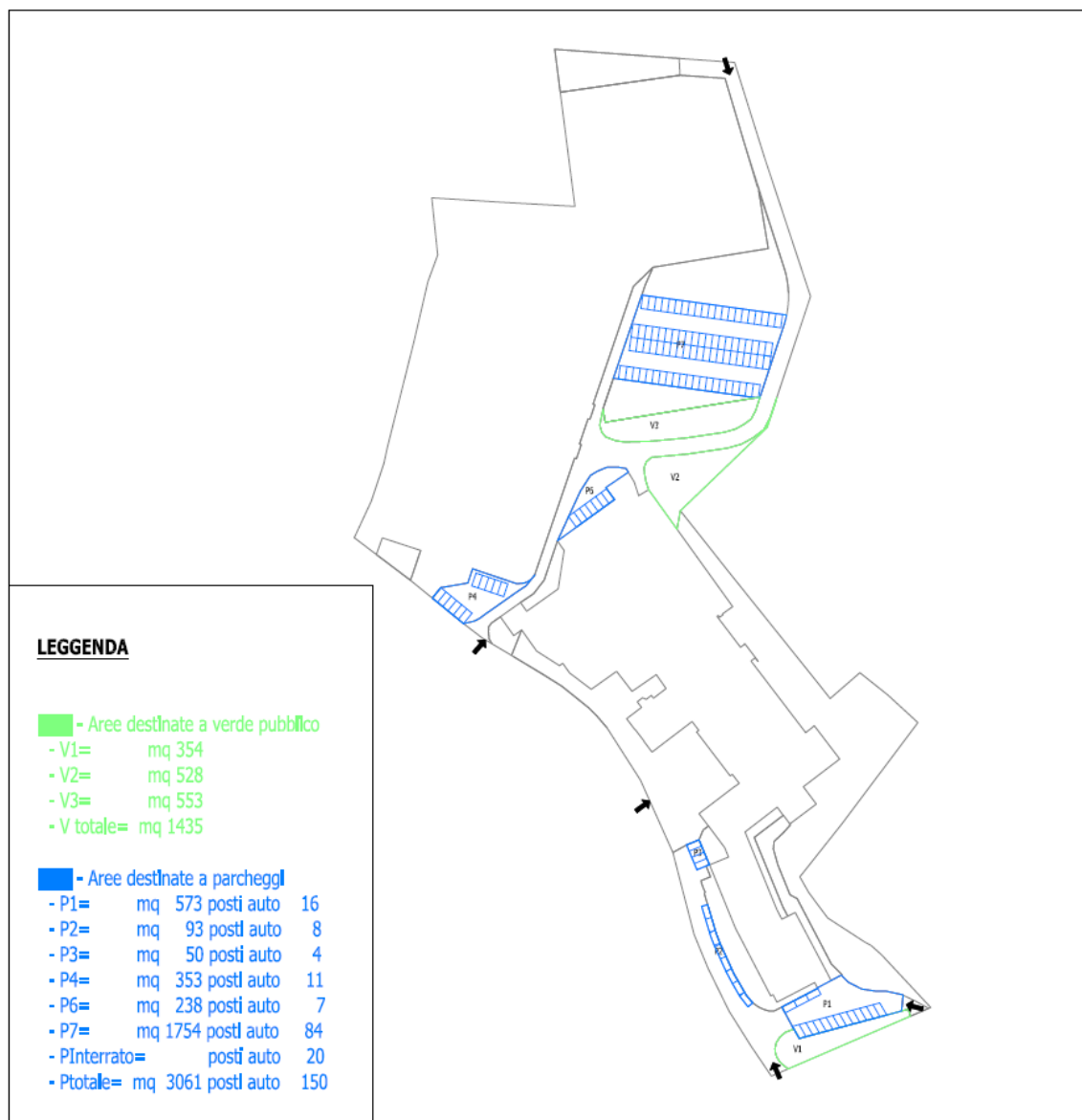
**11 Posti** x 21,25 = **234mq**

---

Questo calcolo indica la necessità di avere una superficie adibita a  
parcheggi pari a circa 11 posti, oltre a quello previsto dal parcheggio  
sotterraneo.

## Sanatoria Urbanistica 2016 – Opera Primaria

La seguente planimetria è tratta dalla Sanatoria Urbanistica presentata nel 2016 e riporta le aree di urbanizzazione primaria.



La superficie complessiva dei parcheggi a cielo scoperto misura 130 posti, per il progetto ne sono richiesti 11.

Questo schema sarà modificato per i piccoli hotel:

P1 = 7 posti,

P2+P3+P4 = 0 posti

P6 = 6 posti (di cui 2 posti per disabili)

Oltre ai requisiti descritti nel RR.n.2/2015 l'area P7 diventerà un'ulteriore area di parcheggio a servizio dei campi sportivi e del palazzetto:

P7. = 81 posti. Il parcheggio P7 sarà riconfigurato per consentire l'installazione di tettoie fotovoltaiche e il numero di posti disponibili sarà ridotto a 81 posti.

Totale = 52 posti interrati

= 94 posti in superficie

*totale* = 146 posti

## **Verde**

RR.n. 2/2015 Art 86, comma 3: Verde = di 4 metri quadrati per ogni 30 metri quadrati di superficie utile coperta totale destinata all'attività.

Attualmente nel Piano Attuativo esistente sono presenti 1.435mq di Verde Attrezzato (Studio PAV del 2016) compreso nell'originaria area N7 e corrispondente a circa 10.800mq di SUC.

SUC del progetto =  $7.085,20\text{mq} (7.085,2 / 30) \times 4 = \mathbf{945\text{mq}}$

Vedi disegno U5: come variante alla variante dello Studio PAV del 2016, la loro area V3 è stata modificata per coprire una superficie di 945mq. Quest'area è stata riprogettata e designata sul disegno con l'indicazione "V1".

## **CALCOLO DELLE AREE DI PROGETTO**

Superfici del progetto destinate all'urbanizzazione primaria.

|                   |                |   |                       |
|-------------------|----------------|---|-----------------------|
| <b>Parcheggi:</b> | <i>Sommano</i> | = | <i>234mq</i>          |
| <b>Verde:</b>     | <i>Sommano</i> | = | <i>945mq</i>          |
|                   | <i>Totale</i>  | = | <b><i>1.179mq</i></b> |

### **1) Hotel Salicone**

Questo edificio sarà demolito, la parte di parcheggio sotterraneo potrebbe essere conservata ma, in quanto sotterranea, non verrà calcolata.

Norcia, REC Art. 198 (Grandezze edilizie) comma 6,c.

### **2) Impianti Sportivi**

I fabbricati seguenti fanno parte degli Impianti Sportivi e i loro valori numerici si desumono dalla documentazione già presentata con riferimento al PRG.

|                                     |                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| <i>Palestra</i>                     | <i>mc. 4.246,88</i>              |
| <i>Spogliatoi campo di calcio</i>   | <i>mc. 0,00 (non realizzato)</i> |
| <i>Piscina coperta e spogliatoi</i> | <i>mc. 1.605,01</i>              |

***VOLUMETRIA TOTALE DI SDF mc 5.851,89***

### **VOLUMETRIA E CALCOLI DEGLI STANDARD**

---

Progetto:

Il volume massimo consentito sottraendo gli edifici già realizzati pari a 5.852mc risultano **29.469mc**

Secondo il RR n.2/2015 Art.139 Il calcolo della volumetria di progetto viene eseguito con il metodo della superficie laterale scoperta:  
Superficie Laterale Scoperta/ Perimetro x area di base.

Tettoie, logge e similari non rientrano nei calcoli volumetrici (vedi RR.n.2 /2015 Art17,3,e) dal momento che hanno una superficie inferiore a quella massima consentita dal REC 198,1,c pari al 15% della SUL.

*(A seguire i calcoli del volume (Vedi R.T. Allegato C e disegno U8 e U35).)*

**Volume di Progetto = 24.096,97 mc**

*(Volume del progetto approvato DCC.n.29/2003 29.201,70mc)*

## **ALTRI INDICI**

**Altezze** RR 2/2015 Art18 e visto Prot 0063370 del 28.04.2016 firmato Ciarapica sul metodo

*Altezze - Il progetto*

Il PRG stabilisce: PRG PO3 NTA, Art.52 (Dotazioni private) comma 4):

Altezza massima: come da Piano Attuativo approvato con DCC n.29 del 29/09/2003 e successive varianti.

Il Piano Attuativo si riferisce ai parametri descritti nel PdF NTA Art. 103 (Zona N7): "L'altezza degli edifici non dovrà superare i ml 10,50 fuori terra."

### ***Indice di Permeabilità***

RR.n2/2015 Art. 16 Indice di permeabilità - "Ip" I rapporto tra la superficie permeabile del suolo e la superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni.

Totale area Pr1 di proprietà = 29.983mq

PRG NTA PO. Art 52 comma 4:Indice di permeabilità: minimo 5% della superficie fondiaria libera da costruzioni ai sensi dell'Art. 33 comma 2 del RR 2/2015.

Lotto libero di costruzione = 29.983 – 7.621 = **22.362**mq

Superficie esterno impermeabile = **4.722**mq

Superficie permeabile = 17.640mq = **79%**

### ***Serbatoio acqua piovana***

Il Regolamento Regionale RR n. 2/2015 Art 32 Recupero dell'acqua piovana, comma 3, comma 6 stabilisce che l'opzione inferiore tra le due va assunta come dimensione minima per il serbatoio.

Superficie coperta (tetto attuale e di progetto [*non incluso Palazzetto, Piscina, strade ecc*] ) = 3.646mq

Questo a 30 lit./mq di coperta = 3646 x 30lit.= 109.380 lit (circa 11mc)

o Superficie verde irrigabile pertinenziale = 945mq x30lit = 28.350 lit. (circa 3mc).

la dimensione del serbatoio dell'acqua sarà superiore a **3mc**

## **PROGETTO**

Il progetto riguarda due lotti distinti seppur prossimi tra loro.

Uno è quello del complesso dello Sporting Hotel Salicone, comprensivo di quattro edifici come identificati al Catasto: l'albergo, il palazzetto, la piscina coperta e la rampa d'accesso all'interrato del palazzetto

L'altro è quello dell'Hotel Palatino, che dista circa 50m dal complesso del Salicone.

Entrambi alberghi sono stati fortemente danneggiati dal terremoto del 2016 e necessitano pertanto di essere completamente demoliti, sebbene il Salicone potrà conservare i muri di contenimento dell'interrato che verranno inglobati nel nuovo progetto.

Allo stato corrente, l'Hotel Salicone è solo un parziale completamento di un progetto più ampio come descritto nel Piano Attuativo dell'area presentato prima dell'attuale PRG.

Tale progetto approvato riguardava un albergo molto più grande di quello distrutto nel 2016, era infatti previsto un edificio continuo che dall'albergo realizzato sarebbe giunto al palazzetto e il nuovo progetto è di fatto una sua variazione formale.

Il nuovo progetto, come l'esistente Piano Attuativo, collega l'area dell'albergo esistente con la piscina, il palazzetto e la rampa e integra le loro funzioni seppur nella loro autonomia operativa.

Le posizioni già determinate dalle preesistenze e l'incorporazione di questi elementi ha influenzato lo sviluppo del nuovo progetto, così come il muro di contenimento della rampa presente diventa il nuovo limite dell'edificio.

1. L'albergo si articola intorno una serie di cortili. La definizione di questi cortili progredisce dall'ingresso adiacente a Viale Umbria, dove iniziano a essere definiti con bassi muri a giardino, per arrivare a un cortile d'ingresso chiuso su due lati dal volume dell'hotel. Si passa quindi all'area bar/ristorante, chiusa su tre lati, con il lato aperto che offre una vista sulla valle. Si passa poi al cortile interno completamente chiuso per la Spa. Il cortile successivo, adiacente agli impianti sportivi, è una piazza o campus atletico. È delimitato su tre lati da un chiostro e dall'hotel. Su un quarto da un nuovo spazio di ospitalità per il palazzetto che si affaccia sia sulla piazza del chiostro sia, aprendo una lunga finestra a nastro sulla facciata sud del palazzetto, offre una vista verso i campi sportivi situati al piano interrato all'interno del grande volume interno del Palazzetto. Questo integra le varie funzioni dell'hotel e degli impianti sportivi.

Parte del progetto è anche il terreno agricolo a ovest. Questo sarà autoctono e fruttifero per ripristinare il degrado del perimetro urbano paesaggistico per la principale strada di accesso alla città. Sarà anche utilizzata, a livello superiore, come risorsa agricola didattica per l'hotel. Quest'area sarà collegata all'hotel principale tramite un ponte e un ascensore per garantire un accesso sicuro anche ai meno abili.

I piani superiori dell'hotel sono destinati alle camere degli ospiti e al primo piano sul lato est del cortile della Spa il livello del terreno è stato rialzato per accompagnare il giardino alle camere per disabili di quel piano.

Collegamento piscina e hotel: Una parte del nuovo progetto è costruita sopra la rampa preesistente che scende al palazzetto. Al piano terra si crea uno spazio quasi completamente chiuso tra l'hotel e la piscina preesistente.

## **Campi superiori**

La Centrale Termica per l'albergo sarà ubicata in un edificio indipendente adiacente alla Cabina ENEL nella zona alta del PRG area Pr1. Sempre dietro il Palazzetto sarà presente un Locale Tecnico per la fornitura dei servizi idrici all'albergo.

Sempre a questo livello superiore del sito si trova un'area di parcheggio per le auto. Sopra il parcheggio ci saranno pannelli solari fotovoltaici.

## **Palazzetto**

Ci sono cinque aree di intervento per questo edificio

1. Il consolidamento strutturale della parete orientale e delle colonne con intonaco armato su entrambi i lati della muratura di tamponamento e intorno alle colonne danneggiate.
2. Il nuovo volume sulla facciata sud fornisce uno spazio di ospitalità semi-indipendente a cui si può accedere dall'hotel e dal parcheggio superiore. Il volume prevede anche una nuova scala d'ingresso e un ascensore per accedere all'area giochi interna del palazzetto.
3. Due degli spogliatoi saranno modificati per fornire bagni maschili e femminili. La sala medica esistente sarà riconfigurata per fornire anche un bagno per disabili.
4. Per quanto riguarda la facciata occidentale del Palazzetto, nello spazio di tipo stradale tra il Palazzetto e la piscina semiolimpionica indipendente e chiusa, le alte aperture vetrate del Palazzetto sono attualmente dotate di una rete temporanea come protezione solare. Questa sarà sostituita da un unico piano di tessuto specializzato per fornire ombra solare. Questo tessuto può anche essere stampato con

immagini.

5. Si tratta dell'area in cui l'albergo incontra l'edificio della piscina esistente, inglobando la rampa esistente che dalla strada comunale Montedoro porta al piano interrato/sportivo del palazzetto. Quest'area, attualmente adibita a spogliatoio, diventa ora una torre che collega Palazzetto, hotel e area agricola. L'ascensore sale dal livello meno uno (Palazzetto interrato) al livello tre (ponte di livello).

### **Il Ponte e terreno Agricolo.**

Il ponte consente di accedere alle aree didattiche proposte nell'area agricola. Questo collegamento deve consentire l'accesso a quest'area anche alle persone meno abili e quindi dovrebbe essere una rampa dolce. In questo punto, il contorno della spalla naturale della strada comunale offre la possibilità di creare una rampa dolce dal terzo piano. Si noti che questo piano fornisce solo l'accesso a questo ponte. In questa posizione il volume del ponte è ampiamente nascosto dagli arbusti e dagli alberi spontanei che delimitano la strada su questo lato.

Il ponte è costruito in CA e rifinito sulle superfici verticali, come l'albergo, con un base di intonaco premiscelato a calce, rifinito sui parapetti come gli altri muri del giardino con piastrelle di cotto fatte a mano, e sulla superficie calpestabile con selciato.

Il terreno agricolo a ovest. Sebbene quest'area sia identificata come zona di potenziale espansione urbana, per il progetto gli interventi sono di tipo paesaggistico. Il terreno agricolo comprende due zone principali: una superiore e una inferiore. La zona inferiore che, dalla strada statale, comprende la vista dalla strada al crinale visivo. Qui l'intervento è di tipo paesaggistico, con un impianto di autoctono di bosco e un fruteto disposto Schema a quiconce come descritto nella PRG PS G7.2 scheda 2:Realizzazione di fasce tampone o buffer strip al

marginale di infrastrutture lineari. Questo sarà autoctono e fruttifero per ripristinare il degrado del perimetro urbano paesaggistico per la principale strada di accesso alla città.

Questo, quiconce, è lungo il bordo della strada comunale Montedoro in quanto il forte dislivello lungo la strada statale nasconderebbe gran parte di questa piantumazione. L'esatta configurazione di questo si formerà dopo che la posizione e il trattamento di strada Montedoro saranno determinati nel nuovo accatastamento. Questo accatastamento dovrebbe essere definito subito dopo il PdC in modo che l'impianto e il completamento possano essere in armonia con l'albergo. Questo vale anche per l'attuale recinzione dell'albergo lungo questa strada. Attualmente non è prevista alcuna modifica alla recinzione esistente, Tuttavia, l'accasamento potrebbe proporre uno.

Il livello superiore e il progetto agricolo e zona didattica: ricadente sulla particella 739 posta nell'area agricola adiacente al complesso alberghiero. Quest'area è stata designata per una funzione didattica agricola e farà parte dell'offerta turistica dell'hotel, che prevede un'esperienza gastronomica educativa. Per questo motivo, visto lo stretto rapporto simbiotico tra l'area agricola e l'hotel, la direzione ritiene che un ponte che colleghi le due aree sia di vitale importanza: il ponte stesso si troverebbe quasi interamente all'interno dell'area agricola, in quanto solo una piccola base di appoggio sarebbe all'interno del Pr1 Piano Attuativo.

Come risorsa agricola didattica per l'hotel. Si tratta di semplici orti terrazzati con bordi in terra inclinati e piantati con arbusti. Gli orti forniscono esperienze didattiche e cibo per l'hotel.

## ***Sistemi Costruttivi***

Gli edifici sono di edilizia recente, non ci sono elementi qualificanti irripetibili o di particolare pregio o elementi qualificanti comunemente ripetibili. Edilizia ordinaria recente, totalmente alterata o priva di caratteri tradizionali.

Il nuovo edificio è una struttura sarà un sistema di travi e colonne con alla base isolatori sismici, tetto in laterocemento. I solai saranno in CA alleggerito con giunti tecnici e sismici, tutto gettato in opera e poi tamponato con blocchi in laterizio, isolamento ed intonaco per finitura esterna. Tuttavia, utilizzerà gli apparenti metodi formalistici e le finiture di una struttura tradizionale.

### *Tetto:*

Tetto a padiglione di coppi-coppi, bordato con tegole piani. La gronda sporgenti sul travicelli smussati in castagno, finito trasparente, che supportano pianelle, angolo gronda a padiglione a ventaglio. I canali di gronda e i discendenti saranno in rame a sezione circolare.

Parapetti in muratura intonacato con davanzale in cotto con intonaco a latte.

### *Prospetti:*

I prospetti saranno a base di premiscelati intonaco a calce e rasato in sabbia /calce colore chiaro;

Le finestre in legno smalto opaco, con doppio vetro. Con anta/ribalta o con due ante. Le soglie saranno in cotto artigianale con intonaco a latte. Non è previsto Persiani o scuri esterno. Previsto scuri interni in legno. L'obiettivo del progetto è quello di realizzare un edificio che richieda un apporto energetico ridotto e per raggiungere tale scopo le finestre saranno provviste di una schermatura solare sotto forma di

tende a rullo automatiche che si adegueranno all'esposizione solare, quando richiesto, nel modo più discreto.

Per le portefinestre a due ante ai piani superiori senza accesso ai giardini saranno protette con una ringhiera in metallo verniciato.

Nelle aree pubbliche del piano terra, e i corridoi interno facciate cieche (Cortile Spa) ci saranno invece aperture più grandi con infissi in metallo con taglio termico e doppio vetro.

#### *Interni:*

I tramezzi interni saranno in muratura con elementi in laterizio forato intonacato e in cartongesso ai piani superiori.

I vani destinati al percorso degli addetti e degli ospiti, nonché i locali adibiti al pubblico, avranno pavimentazioni in cotto o pietra, mentre le camere avranno pavimentazioni in cotto, legno, mentre quelli destinati ai servizi igienici e Spa saranno in cotto e gres;

Gli impianti saranno tutti realizzati con nuovi materiali rispondenti alle norme in vigore e saranno ricollegati alla rete idrica e fognaria pubblica (Si noti che il carico sul sistema pubblico dei rifiuti dovrebbe essere inferiore, dato che ora ci sono meno abitanti equivalenti). Vedi RT impiantistici - Per quanto riguarda la Relazione Acustica, vedi la RT allegata

#### *Aree esterne:*

Nuovi muri esterni, basi o più alti, sono in muratura intonacato con davanzale in cotto con intonaco a latte.

Le aree di parcheggio, le rampe e i vialetti adiacenti a viale Umbria e all'ingresso, saranno in selciato di un colore tipico della zona. Nelle aree vicine ai campi da gioco le strade saranno asfaltate, mentre le

aree di parcheggio saranno asfaltate o con blocchi drenanti, inerbito. I sentieri pedonali in mattoni, selciato o ghiaia;

Le recinzioni: In generale, la recinzione esistente non subisce modifiche. Dove sono, se non lo sono già, saranno piantati con siepe sempreverde. I cancelli per l'accesso alle auto saranno rimossi. Potrebbero esserci proposte di modifica della recinzione lungo la strada comunale Montedoro (non viale Montedoro) dopo il suo accasamento.

Pr1. Le aree a verde, sono state considerate nei seguenti modi:

- La parte occidentale dell'area Pr1 del PRG, al confine con le aree residenziali esistenti, sarà piantumata con alberi e arbusti autoctoni per creare una tipologia di bosco.
- Tra il confine occidentale del bosco e l'hotel ci sarà un'area erbosa simile a un giardino, piantumata con alberi e arbusti autoctoni.
- Il margine orientale del Pr1, lungo strada Montedoro, è caratterizzato dalla presenza di frutetti, arbusti e prati che si ritrovano nel margine occidentale del terreno agricolo.

Per quanto riguarda le aree dell'hotel, il cortile della Spa è privo di basamenti e può quindi avere una piantumazione più intensa, mentre gli altri cortili hanno piccoli tee e arbusti in vaso. Alcune delle superfici verticali esterne dell'hotel sono attrezzate per sostenere piante rampicanti verticali, come la facciata sud del Palazzetto: Vedi disegno.

### ***Rapport RAI***

Il RAI si riferisce ad abitazioni, situazioni residenziali. Le camere della zona notte, anche se non si tratta di abitazioni, sono state calcolate come di tipologia simile. Tuttavia, tutte queste aree sono dotate di un sistema di ventilazione meccanica costante VMC e di ventilazione forzata nei bagni, anche se hanno una finestra. Le aree pubbliche non

sono state calcolate in quanto si tratta di spazi commerciali che hanno una ventilazione meccanica costante e anche una ventilazione forzata per aree come bagni e cucine.

*Vedi Allegato*

## ***La relazione finanziaria***

### **Costo di Costruzione**

RR n.2/205 Art. 133 Riduzione o esonero dal contributo di costruzione comma 1, b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all' articolo 7, comma 1, lettera d) di edifici residenziali, che non determinino un aumento della SUC, nonché di edifici danneggiati o distrutti totalmente o parzialmente a seguito di eventi straordinari di natura colposa o dolosa o a seguito di calamità naturali;

Considerato che il cliente ha perso due hotel, il Salicone e il Palatino, a causa del sisma del 2016 e piuttosto che ricostruire due entità distinte in due sedi indipendenti tra loro, ha scelto di investire su un'unica struttura alberghiera unificata, i costi di costruzione e gli esoneri di cui alla legge e al RR n.2/1015 saranno anche essi unificati. Per l'Hotel Palatino rimane il volume urbanistico. Il costo di costruzione viene spostato in quanto già pagato.

Gli edifici esistenti presentano i seguenti volumi:

Salicone = SUC 2.676,39 (Piano terra, primo e secondo)

Palatino = SUC 1.657,28 (Piano terra, primo e secondo e parziale piano interrato)

Totale = 4.333,67 mq

Dunque viene presa come valore base la SUC esistente e poi la parte dell'ampliamento può essere considerata come un valido corrispettivo per i costi di costruzione:

Totale SUC progetto = 7.085,20mq

Totale SUC esistente = 4.333,67mq

Differenza = **2.751,53mq**

Cui si applica il RR. n.2/2015 Art. 51 Riduzione del contributo, se applicabile.

## ***2. Il piano attuativo che interessa zone vincolate***

***(Scheda inserimento Paesaggistico)***



## ***Paesaggi locali***

Nel PRG l'area in oggetto viene identificata come PL5 e rientra nei paesaggi considerati a rischio in quanto sono presenti alcuni contesti con elementi di fragilità nell'equilibrio tra i differenti usi insediativi del territorio, in particolar modo nelle fasce di contatto tra realtà agricola e urbanizzazione attorno al centro abitato e nei pressi delle frazioni del fondovalle del Corno/Sordo.

L'area d'intervento per il "Nuovo Hotel Salicone" si trova nelle immediate vicinanze del centro urbano di Norcia, esternamente alla cinta muraria di origine medievale (1330), oltrepassate le porte settentrionali della città; Porta Romana e Porta Santa Lucia (o porta Narenula, chiamata così poiché orientata verso il fiume Nera). Questa area si inserisce all'interno di un territorio con caratteristiche idrogeologiche peculiari: essendo infatti situata al margine settentrionale della Piana di Santa Scolastica, caratterizzata dall'abbondante presenza di falde acquifere superficiali, fa riferimento ad un sistema geografico che è il risultato del sovrapporsi di millenni di storia, durante i quali le "architetture" dell'uomo (fortificazioni, casolari, mulini, ville: patrimonio edilizio fondato sull'uso della pietra e finalizzato alla produzione agricola), costituivano, prima delle trasformazioni degli anni '60, immagine naturale del luogo. Su tale piana confluisce l'acqua che scorre giù dalle pendici montane e dalla vallata. Le acque che convergono su questa zona si suddividono in numerosi piccoli canali che inondano i prati palustri, nella cosiddetta area delle "Marcite", 70 ettari di area prativa nelle immediate vicinanze delle mura nursine.

La Sorgente del Salicone, che sgorga al di sotto della porta di S.ta Lucia (contribuendo a identificare il suo stemma con due pesci che nuotano tra acque blu) affiora insieme alle sorgenti del Torbidone, di

San Martino, di Pratarella e della Madonna di Capregna, in tale zona per poi confluire nel fiume Sordo.

Per questi paesaggi, in coerenza con le direttive del PTCP, il PRG-PS prevede alcuni indirizzi normativi di controllo del paesaggio in evoluzione.

Relativamente alla **PL5 Norcia e la Piana di Santa Scolastica**:

- *Paesaggio d'area vasta di riferimento: Paesaggio regionale del PPR: 8.fn Nursino, UdP 16 Norcia.*
- *Strutture Identitarie Regionali del PPR – SIR: SIR 1-Norcia, la città di San Benedetto, le marcite e la Piana di Santa Scolastica, le fonti di Santa Croce, la rete dei canali delle chiuse e di mulini, San Pellegrino, Nottoria e la quercia plurisecolare.*
- *Beni culturali ed elementi di interesse storico-culturale del "Censimento dei beni culturali sparsi nel territorio e dell'edilizia rurale tipica" ai sensi dell'art. 89, c.4 della LR 1/2015": In corrispondenza delle frazioni e all'interno del centro capoluogo, sono presenti edifici di interesse storico-architettonico e tipologico documentario; vari elementi di infrastrutturazione del territorio di interesse storico-architettonico; cimiteri delle frazioni di interesse storico testimoniale. Il sistema degli edifici di interesse storico-architettonico, compresi i cimiteri, hanno subito gravi e diffusi danneggiamenti in seguito al sisma del 2016.*
- *Aree della tutela ambientale: ZSC IT 5210059 - Marcite di Norcia; ZPS IT 5210071-Monti Sibillini (Versante Umbro) (cfr. elab. PS.G.3).*

## **Masterplan per la rigenerazione dell'area produttiva di Santa Scolastica:**

1. Mantenimento della continuità della rete ecologica e suo rafforzamento

- *Tutelare gli elementi della rete ecologica (locale e RERU) e rafforzare la continuità della rete con interventi mirati*
- *Creare fasce di protezione a verde tra rete ecologica, tessuto insediato e infrastrutture*
- *Integrare gli elementi della rete ecologica con le aree di pertinenza a verde delle attività, gli spazi pubblici aperti e con i percorsi ciclopeditoni, verificandone la compatibilità degli usi*
- *Creare un margine verde intorno all'intero complesso produttivo con specie arboree e arbustive autoctone*
- *Inserire filari arborei lungo le strade e i percorsi pedonali e ciclabili e garantire la qualità dell'ambiente esterno pertinenziale con la realizzazione di parcheggi ombreggiati, cordoli di separazione, tra le aree verdi e le zone pavimentate con materiali eco-compatibili, limitando l'estensione di piazzali e aree asfaltate attorno agli edifici, per garantire adeguati indici di permeabilità*
- *Utilizzare soluzioni architettoniche e di materiali che favoriscano il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, la riduzione della formazione di isole di calore e l'integrazione nel paesaggio circostante (pareti e tetti verdi, pergolati, utilizzo di tinte tenui in armonia con il contesto)*

2. Caratterizzazione, diversificazione e configurazione dei fronti e dei margini

- *Privilegiare soluzioni compositive di tipo aggregativo piuttosto che le tipologie edilizie caratterizzate dal singolo capannone isolato a centro*

*del lotto, e l'uso di materiali lapidei locali e altri materiali congrui con il contesto*

- Caratterizzare e qualificare i fronti dei nuovi insediamenti produttivi e definire un allineamento unitario tra fascia verde e volumi edificati*
- Definire l'orientamento dei nuovi edifici e i tracciati di nuova viabilità interna in modo che si appoggino a quelli preesistenti e si relazionino sull'orientamento del particellare agricolo esterno e la centuriazione della piana di Santa Scolastica*

### 3. Mantenimento e valorizzazione delle visuali verso le rilevanze paesaggistiche

- Definire un fronte omogeneo del tessuto produttivo sulla SS 685 e valorizzare alcune visuali preferenziali verso la piana agricola e i rilievi circostanti, per perseguire un risultato percettivo complessivo di qualità*
- Articolare il ritmo pieni/vuoti in maniera regolare e coordinata anche con le alberature*
- Mantenere e salvaguardare rapporti visuali tra le nuove realizzazioni e le preesistenze, nonché con gli elementi connotativi del paesaggio, attraverso la definizione dei profili tipo degli interventi e la simulazione percettiva da opportuni punti di vista*
- Definire regole di trattamento degli spazi aperti di pertinenza che ne limitino la frammentazione e ne favoriscano la mitigazione percettiva, utilizzando anche fasce alberate di schermatura.*

*-PS.G7: nella parte che riguarda la Parte nord del Capoluogo:*

Le previsioni per il quadrante nord del Capoluogo sono finalizzate al rafforzamento della rete ecologica, alla definizione morfologica e funzionale del margine urbano, alla realizzazione di una rete di connessioni adeguata agli interventi di ristrutturazione urbanistica, di

ricostruzione e di riduzione del rischio sismico, e al rafforzamento dell'offerta di dotazioni pubbliche e private. I campi di attenzione paesaggistica cui il PO dovrà tenere conto sono:

- *Relazioni percettive e funzionali tra tessuti esistenti e aree che potranno essere interessate da nuove funzioni (aree attualmente in uso dai moduli abitativi per l'emergenza e aree che potranno accogliere eventuali delocalizzazioni di capacità edificatorie da aree con elevata pericolosità sismica e idrogeologica): creare relazioni fisico-funzionali tra i tessuti; definire margini verdi che assicurino una qualità percettiva da e verso lo Spazio rurale, in relazione con le trame agricole esterne e con il sistema degli spazi ed elementi urbani, che rafforzino la continuità del verde e degli elementi della rete ecologica.*
- *Visuali e connessioni ecologiche: l'assetto dei nuovi tessuti urbani di completamento del margine e le connessioni viarie (nuove e adeguamento) dovranno porre attenzione a definire visuali di qualità verso lo Spazio rurale e verso la città storica, attraverso un adeguato sistema di spazi aperti definito dal sistema della viabilità, dalle alberature stradali, dagli spazi pubblici e dalle aree di pertinenza dell'edificato.*

In particolare nel PS.G7 vengono fatti specifici riferimenti ai tipi di interventi previsti, "scheda n.2, interventi previsti dal PRG-PS e disciplinati dal PRG-PO in tutti gli spazi e sistemi" e "nuova costruzione e ristrutturazione edilizia e urbanistica ai margini dello Spazio urbano e in continuità con lo Spazio rurale", "Interventi di NC, RE, RE1, RE2, RE/DR, DR, RU di edifici produttivi e per servizi ammessi nello Spazio urbano che saranno disciplinati dal PRG-PO, localizzati nell'insediato recente al margine degli insediamenti e in continuità con lo Spazio rurale" e vengono individuati campi di attenzione paesaggistica per la

definizione della disciplina di inserimento paesaggistico degli interventi.

Le previsioni di completamento e riqualificazione urbana del Capoluogo riguardano la ridefinizione del margine urbano, non solo in funzione dello Spazio urbano, ma con attenzione alla transizione tra Spazio urbano e rurale e disciplinando gli inserimenti paesaggistici tramite indirizzi di controllo degli aspetti relativi all'impatto percettivo dei volumi edificati e delle relative aree di pertinenza sullo Spazio rurale verso cui sono rivolti.

Ciò avviene tramite lo studio dei rapporti dimensionali e percettivi fra il complesso delle parti edificate e degli spazi aperti costitutivi dell'intervento e le relazioni di quest'ultimo con lo spazio circostante.

In Umbria è ancora presente e chiara l'impronta urbana medioevale: nelle città medioevali il passaggio dalla città alla campagna era definito in modo molto netto dalle mura della città.

La popolazione viveva all'interno delle mura e coltivava i terreni subito al di fuori di esse.

Funzioni ed estensione dell'area sono cambiati nel tempo ma la relazione fondamentale tra città e campagna rimane: le mura della città di Norcia sono ancora chiaramente leggibili e visibili al giorno d'oggi anche se è negli ultimi decenni si è persa l'esattezza del limite, del confine: la città si è espansa al di fuori delle mura a partire dagli anni '60 e si è di conseguenza chiaramente impoverito il suo patrimonio visivo.

L'espansione frammentata e irregolare, con gli edifici isolati al centro dei propri lotti, ha determinato un paesaggio urbano non più riconoscibile nel paesaggio urbano umbro, con serie ripercussioni sul patrimonio culturale di quell'area.

Percorrendo la strada da Spoleto in direzione Norcia, il primo elemento ad essere percepito sono proprio le mura urbane di Norcia ed, in particolare, il sito oggetto dell'intervento è il primo scenario di confine urbano su cui si impatta avvicinandosi alla città e che offre all'ospite una prima valutazione della città medesima.

Cinquanta anni fa ci sarebbe ancora stata porta Romana, poi, nello sviluppo degli anni '90 si è deciso di affogare e nascondere parte dei volumi costruiti nel fianco della collina, nonostante ciò abbia costituito un'operazione piuttosto invasiva nei confronti della stessa collina e nonostante che la parte visibile del progetto abbia generato un'ulteriore forma urbana isolata e anomala.

L'intento del progetto odierno è quello di ricreare un edificio unito, non disgregato, che determini una linea di demarcazione netta tra città e campagna, da realizzarsi lungo la strada vicinale storica di Montedoro; il grande campo ad est verrà piantumato per una fascia di circa 10-20m come definito nel PS-G7 punto e3.

Così si cercherà di riprodurre la separazione del centro abitato dalla campagna come da tradizione storica e a rinforzare questa tesi si proporrà che il muro di confine con i campi coltivati sarà cieco al piano terra e avrà una fenestrazione ridotta in alcune parti al livello superiore.

Il suddetto muro continuo, subito visibile sulla sinistra all'avvicinarsi a Norcia, si presenta come una ripetizione visiva delle mura presenti sulla destra della strada.

Il riferimento progettuale per i dettagli sarà assunto dall'analisi del contesto di riferimento e la qualità architettonica degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza agli stessi ripropone la precedente tipologia monastica umbra formata da edifici raggruppati tra i quali i cortili

collegano e separano funzioni, fornendo la possibilità di godere al massimo dell'illuminazione naturale diurna; un grande edificio che riunisce le varie destinazioni d'uso degli edifici presenti, hotel, palazzetto e piscina, in collegamento con i campi da gioco sulla collina.

Il sistema strutturale deve ancora essere definito nel dettaglio ma la priorità sarà certamente data alla eccellente prestazione antisismica necessaria e considerazioni importanti vanno fatte anche per l'impatto ecologico dell'edificio: i costi maggiori nel ciclo di vita di un fabbricato sono quelli energetici impiegati nella costruzione del medesimo; tanto più lungo è il ciclo di vita degli edifici, tanto migliore sarà il loro impatto ambientale.

Per questo motivo la progettazione mira a realizzare un edificio in classe A.

I cortili saranno generalmente permeabili e piantumati ma, in particolare quelli sovrastanti il piano seminterrato, saranno pavimentati e dotati di un sistema di raccolta e scarico delle acque piovane.

Per raccordarsi alla rete ecologica locale e mitigare l'impatto ambientale, si è pensato di destinare il campo ad ovest a risorsa didattica ed espositiva agricola per l'albergo, rievocando le zone intensamente coltivate in prossimità delle mura del borgo medioevale.

**Viste:**



***Punti di ripresa***



**1**



**2**



**3 (aprile)**



**4**



**5**



**6**



**7**

*Progettista: Arch. Andrew Bowen*

*Pesaro il 11/2/24*



Allegato A

## **Barriere Architettoniche**

Legge 9 gennaio 1989, n. 13

### ***Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati***

Art. 1, 3. La progettazione deve comunque prevedere:

- a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
- b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
- c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

## **REC Art. 196**

### ***Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico***

Le prescrizioni tecniche per raggiungerli sono basate sulla legge D.M. 14 giugno 1989, n. 236 (G. U. 23 giugno 1989, n. 145, S.O).

Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adottabilità e la visibilità degli edifici

privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e

dell'eliminazione delle barriere architettoniche.

L'articolo 3.1 descrive tre livelli funzionali: l'accessibilità, la visitabilità, la adattabilità. Non tutte le camere d'albergo devono essere accessibili e una legge dà indicazioni sul numero minimo di camere che devono essere accessibili. Per il progetto, l'hotel richiede che 4 camere siano accessibili.

Il piano terra richiede accessibilità e visitabilità

Vedi disegno U36.

L'hotel è accessibile dalla strada pubblica con un accesso accessibile. Le intersezioni tra percorsi pedonali e zone carrabili devono essere opportunamente segnalati anche ai non vedenti.

Le aree comuni al piano terra sono visitabili – trattasi di un livello continuo senza gradini e accessibile senza rampe o servoscala.

Bagni: Aree pubbliche al piano terra: c'è un bagno accessibile

### **Porte.**

dimensionare adeguatamente gli spazi antistanti e retrostanti, con riferimento alle manovre da

effettuare con la sedia a ruote, anche in rapporto al tipo di apertura. La luce netta della porta di accesso di ogni edificio e di ogni unità immobiliare deve essere di almeno 80 cm.

La luce netta delle altre porte deve essere di almeno 75 cm. L'altezza delle maniglie deve essere compresa tra 85 e 95 cm (consigliata 90 cm).

## Pavimenti.

I pavimenti sono orizzontali e antiscivolo come richiesto dalla legge e riportato nel Art.8.2.2 Pavimentazione.

## Infissi Esterni.

Ove possibile si deve dare preferenza a finestre e parapetti che consentono la visuale anche alla persona seduta. Si devono comunque garantire i requisiti di sicurezza e protezione dalle cadute verso l'esterno.

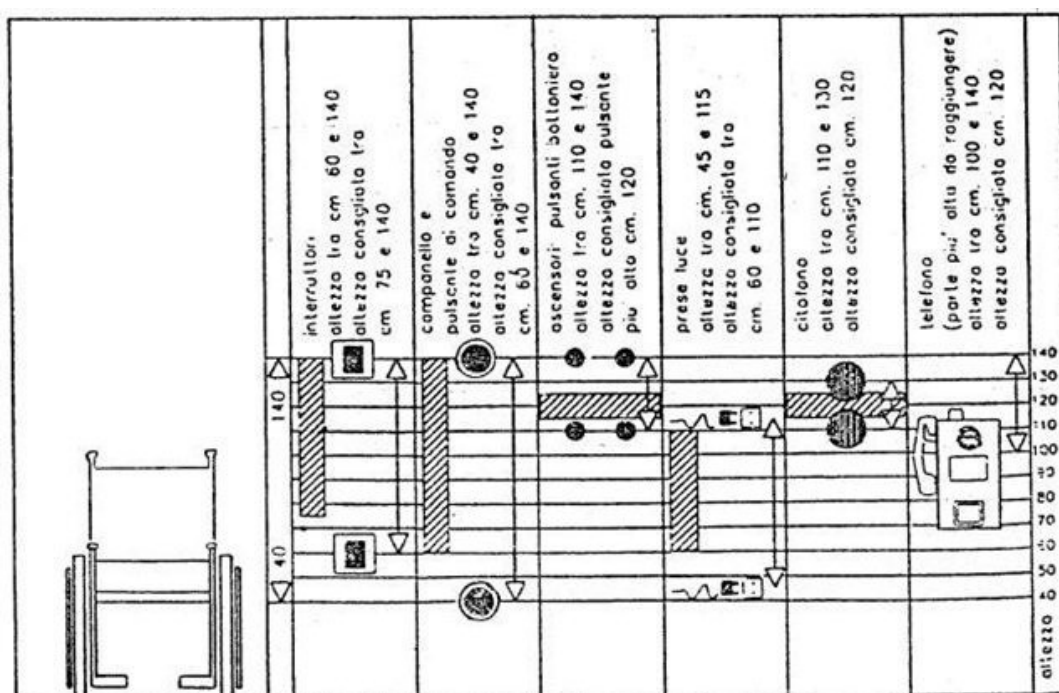
Maniglie o dispositivo di comando devono essere compresi tra cm 100 e 130. L'intero parapetto sia complessivamente alto almeno 100 cm e in attraversabile da una sfera di 10 cm di diametro.

## Arredi fissi.

Gli arredi fissi nelle stanze dedicate saranno adatti al transito e all'uso da parte di una sedia a rotelle

## Terminali degli impianti.

Nelle stanze dedicate l'attrezzatura elettrica sarà posizionata per permettere un uso agevole



#### **4.1.6. Servizi igienici.**

Nelle camere dedicate e negli spazi dedicati al piano terra, nei bagni saranno garantite con opportuni accorgimenti spaziali, le manovre di una sedia a ruote necessarie per l'utilizzo degli apparecchi sanitari.

- lo spazio necessario all'accostamento e al trasferimento laterale dalla sedia a ruote alla tazza w.c. e al bidet, ove previsto, deve essere minimo 100 cm misurati dall'asse dell'apparecchio sanitario;
- lo spazio necessario all'accostamento laterale della sedia a ruote alla vasca deve essere minimo di 140 cm lungo la vasca con profondità minima di 80 cm;
- lo spazio necessario all'accostamento frontale della sedia a ruote al lavabo deve essere minimo di 80 cm misurati dal bordo anteriore del lavabo.

Relativamente alle caratteristiche degli apparecchi sanitari inoltre:

- i lavabi devono avere il piano superiore posto a cm 80 dal calpestio ed essere sempre senza colonna con sifone preferibilmente del tipo accostato o incassato a parete;
- i w.c. e i bidet preferibilmente sono di tipo sospeso, in particolare l'asse della tazza w.c. o del bidet deve essere posto ad una distanza minima di cm 40 dalla parete laterale, il bordo anteriore a cm 75-80 dalla parete posteriore e il piano superiore a cm 45-50 dal calpestio.

Qualora l'asse della tazza w.c. o bidet sia distante più di 40 cm dalla parete, si deve prevedere, a cm 40 dall'asse dell'apparecchio sanitario, un maniglione o corrimano per consentire il trasferimento;

- la doccia deve essere a pavimento, dotata di sedile ribaltabile e doccia a telefono.

Nei servizi igienici dei locali aperti al pubblico è necessario prevedere e installare il corrimano in prossimità della tazza w.c., posto ad altezza di cm 80 dal calpestio, e di diametro cm 3-4; se fissato a parete deve essere posto a cm 5 dalla stessa.

### **Balconi e terrazze.**

Senza un dislivello tale da costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote. Il parapetto deve avere una altezza minima di 100 cm ed essere inattraversabile da una sfera di 10 cm di diametro.

### **Percorsi orizzontali.**

Corridoi e passaggi (di un larghezza minima di 100m) devono presentare andamento quanto più possibile continuo e con variazioni di direzione ben evidenziate.

I corridoi non devono presentare variazioni di livello.

### **Scale.**

Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo. Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione del loro andamento per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni. Per ogni rampa di scale i gradini devono avere la stessa alzata e pedata. Le rampe devono contenere possibilmente lo stesso numero di gradini, caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata.

Le porte con apertura verso la scala devono avere uno spazio antistante di adeguata profondità.

I gradini delle scale devono avere una pedata antidrucciolevole a pianta preferibilmente rettangolare e con un profilo preferibilmente continuo a spigoli arrotondati.

Le scale devono essere dotate di parapetto atto a costituire difesa verso il vuoto e di corrimano. I corrimano devono essere di facile prendibilità e realizzati con materiale resistente e non tagliente.

Le scale comuni e quelle degli edifici aperti al pubblico devono avere i seguenti ulteriori requisiti:

- 1) la larghezza delle rampe e dei pianerottoli deve permettere il passaggio contemporaneo di due persone ed il passaggio orizzontale di una barella con una inclinazione massima del 15% lungo l'asse longitudinale;
- 2) la lunghezza delle rampe deve essere contenuta; in caso contrario si deve interporre un ripiano in grado di arrestare la caduta di un corpo umano;
- 3) il corrimano deve essere installato su entrambi i lati;
- 4) in caso di utenza prevalente di bambini si deve prevedere un secondo corrimano ad altezza proporzionata;
- 5) è preferibile una illuminazione naturale laterale. Si deve dotare la scala di una illuminazione artificiale, anche essa laterale, con comando individuabile al buio e disposto su ogni pianerottolo.
- 6) Le rampe di scale devono essere facilmente percepibili, anche per i non vedenti.

Le rampe di scale hanno una larghezza minima di 1,20 m ed avere una pendenza limitata e costante per l'intero sviluppo della scala. I gradini (pedata minimo 30 cm e pedata antisdrucchioleale ) e la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata sarà compresa tra 62-64 cm.

Il parapetto ha un'altezza minima di 1,00 m e deve essere inattraversabile da una sfera di diametro di cm 10. In corrispondenza

delle interruzioni del corrimano, questo deve essere prolungato di 30 cm oltre il primo e l'ultimo gradino. Il corrimano ( installato su entrambi i lati) sarà posto ad una altezza compresa tra 0,90-1 m.

Il corrimano su parapetto o parete piena sarà distante da essi almeno 4 cm.

Le rampe di scale che non costituiscono parte comune o non sono di uso pubblico hanno una larghezza maggiore di 0,80 m. In tal caso devono comunque essere rispettati il già citato rapporto traalzata e pedata (in questo caso minimo 25 cm), e l'altezza minima del parapetto.

## **Rampe**

Ad eccezione delle rampe di accesso veicolare, non ci sono rampe di accesso per pedoni e sedie a rotelle nell'edificio. L'unica rampa esterna è quella che è incorporato nel ponte e questa avrà una pendenza inferiore all'8%.

## **Ascensore**

Ci sono 6 ascensori nel progetto. Uno di questi è un ascensore di servizio non accessibile al pubblico. (8.1.12. Ascensore. Tipo a)

- cabina di dimensioni minime di 1,40 m di profondità e 1,10 m di larghezza;
- porta con luce netta minima di 0,80 m posta sul lato corto;
- piattaforma minima di distribuzione anteriormente alla porta della cabina di 1,50 x 1,50 m.

Le porte di cabina e di piano devono essere del tipo a scorrimento

automatico. Nel caso di adeguamento la porta di piano può essere del tipo ad anta incernierata purché dotata di sistema per l'apertura automatica.

In tutti i casi le porte devono rimanere aperte per almeno 8 secondi e il tempo di chiusura non deve essere inferiore a 4 sec.

L'arresto ai piani deve avvenire con autolivellamento con tolleranza massima  $\pm 2$  cm.

Lo stazionamento della cabina ai piani di fermata deve avvenire con porte chiuse.

La bottoniera di comando interna ed esterna deve avere i bottoni ad una altezza massima compresa tra 1,10 e 1,40 m; per ascensori del tipo a), b) e c) la bottoniera interna deve essere posta su una parete laterale ad almeno cm 35 dalla porta della cabina.

Nell'interno della cabina, oltre il campanello di allarme, deve essere posto un citofono ad altezza compresa tra 1,10 m e 1,30 m e una luce d'emergenza con autonomia minima di h. 3.

I pulsanti di comando devono prevedere la numerazione in rilievo e le scritte con traduzione in Braille: in adiacenza alla bottoniera esterna deve essere posta una placca di riconoscimento di piano in caratteri Braille.

Si deve prevedere la segnalazione sonora dell'arrivo al piano.

### **Autorimesse.**

Il locale per autorimessa deve avere collegamenti con gli spazi esterni e con gli apparecchi di risalita idonei all'uso da parte della persona su sedia a ruote.

Lo spazio riservato alla sosta delle autovetture al servizio delle

persone disabili deve avere dimensioni tali da consentire anche il movimento del disabile nelle fasi di trasferimento; deve essere evidenziato con appositi segnali orizzontali e verticali.

Sono servite da ascensori (x2), e ci sono previsti un minimo (Art. 8.1.14. Autorimesse.) di due posti con larghezza maggiore di 320cm. Detti posti auto opportunamente segnalati sono ubicati in prossimità del mezzo di sollevamento ed in posizione tale da cui sia possibile in caso di emergenza raggiungere in breve tempo un «luogo sicuro statico», o una via di esodo accessibile.

### **Spazi esterni.**

Percorsi. Pavimentazione. Segnaletica. I requisiti per facilitare la visibilità e il movimento sicuro del personale e dei visitatori saranno verificati prima dell'approvazione dell'abitabilità.

### **Raccordi con la normativa antincendio.**

Le camere per disabili si trovano al primo piano vicino all'entrata principale. Attaccata alle uscite di emergenza e ogni camera per disabili ha accesso diretto al giardino esterno. Vanno previsti ambienti protetti opportunamente distribuiti ed in numero adeguato, resistenti al fuoco e facilmente raggiungibili in modo autonomo da parte delle persone disabili, ove attendere i soccorsi. (vedi Art. 5.3 ... "La ubicazione delle stanze accessibili deve essere preferibilmente nei piani bassi dell'immobile e comunque nelle vicinanze di un «luogo sicuro statico» o di una via di esodo accessibile.")

### **Strutture ricettive.**

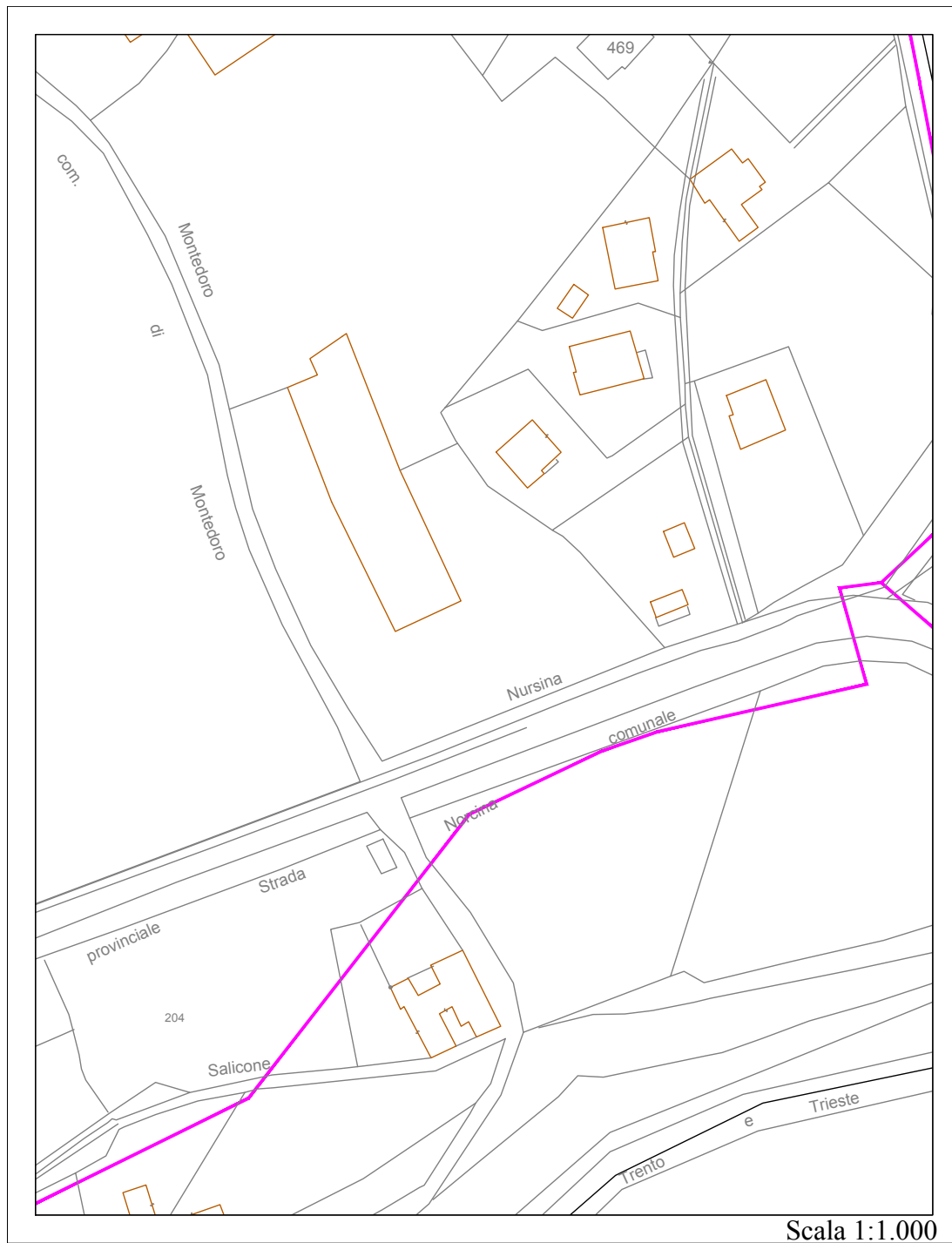
Il numero di stanze accessibili in ogni struttura ricettiva deve essere di almeno due fino a 40 o frazione di 40, aumentato di altre due ogni 40 stanze o frazione di 40 in più. In tutte le stanze è opportuno prevedere

un apparecchio per la segnalazione, sonora e luminosa, di allarme.

L'hotel, con più di 40 camere, e meno di 80 camere, dispone di 4 camere per disabili.

Fin.

## Allegato B: USL Fognatura



*Allegato C: Calcolo degli Standards Occorrenti*

|                                                           |                                                                       |    |                  |            |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----|------------------|------------|
| <b>Allegato C</b>                                         |                                                                       |    | Progetto         | 201914     |
| <b>CALCOLO DEGLI STANDARDS OCCORRENTI</b>                 |                                                                       |    | Data             | Sett.2022A |
| <b>Progetto: Hotel Salicone, Viale Umbria snc. Norcia</b> |                                                                       |    |                  |            |
|                                                           |                                                                       |    |                  |            |
| <b>PRG Zona</b>                                           | (N.B. non tutta Pr1 - solo la proprietà o l'accordo del proprietario) | mq | <b>32.743,00</b> |            |
| <b>Indice di perm</b>                                     | PRG PO03 – Art.52 comma 4 = 5%                                        | mq | <b>1.637,15</b>  |            |

|                       |                          |            |    |                 |
|-----------------------|--------------------------|------------|----|-----------------|
| <b>Urbanizzazione</b> | opera primaria (vedi RT) | parcheggio | mq | <b>799,00</b>   |
|                       |                          | verde      | mq | <b>1.219,00</b> |

|           |                                       |    |                  |
|-----------|---------------------------------------|----|------------------|
| <b>IF</b> | <i>vedi RT</i>                        | mc | <b>35.321,00</b> |
|           | Edifici attuale (Palazetto e Piscina) | mc | <b>5.851,89</b>  |
|           | Area disponibile per le nuove opere   |    | <b>29.469,11</b> |

| <b>Calcolo Volume Urbanistico</b>                         |        |           |           |       |        |       |        |          |
|-----------------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|-------|--------|-------|--------|----------|
| Progetto                                                  | Area   |           | Prospetti |       |        |       | SLC    | Totale   |
| Parte Integrante                                          | SUC    | Perimetro | O         | S     | E      | N     |        |          |
| <b>Edificio "a"</b> <i>Fare riferimento al disegno U8</i> |        |           |           |       |        |       |        |          |
| Piano Terra                                               | 319,15 | 93,72     | 76,22     | 56,63 | 140,42 | 56,85 | 330,12 | 1.124,18 |
| Piano Primo                                               | 319,15 | 93,72     | 107,54    | 47,19 | 117,03 | 47,21 | 318,97 | 1.086,21 |
| Piano Secondo                                             | 319,15 | 93,72     | 95,52     | 42,22 | 103,95 | 41,93 | 283,62 | 965,83   |
| Piano Terzo                                               | 40,48  | 70,65     | 23,14     | 25,03 | 24,51  | 28,43 | 101,11 | 57,93    |
|                                                           |        |           |           |       |        |       |        |          |
| <b>b</b>                                                  |        |           |           |       |        |       |        |          |
| Piano Terra                                               | 449,87 | 117,10    | 201,55    | 37,33 | 201,55 | 37,33 | 477,76 | 1.835,44 |
| Piano Primo                                               | 448,84 | 117,10    | 167,96    | 31,11 | 167,96 | 31,11 | 398,14 | 1.526,06 |
| Piano Secondo                                             | 448,84 | 117,10    | 149,19    | 27,63 | 149,19 | 27,63 | 353,64 | 1.355,49 |
|                                                           |        |           |           |       |        |       |        |          |
| <b>c</b>                                                  |        |           |           |       |        |       |        |          |
| Piano Terra                                               | 201,75 | 57,10     | 52,43     | 64,06 | 52,43  | 64,06 | 232,98 | 823,18   |
| Piano Primo                                               | 138,95 | 49,10     | 30,09     | 53,38 | 30,09  | 53,38 | 166,94 | 472,43   |
| Piano Secondo                                             | 138,95 | 49,10     | 26,73     | 47,41 | 26,73  | 47,41 | 148,28 | 419,62   |
|                                                           |        |           |           |       |        |       |        |          |
| <b>d</b>                                                  |        |           |           |       |        |       |        |          |
| Piano Terra                                               | 200,65 | 61,10     | 60,59     | 64,06 | 60,59  | 64,06 | 249,30 | 818,69   |
| Piano Primo                                               | 118,69 | 49,10     | 30,09     | 53,38 | 30,09  | 53,38 | 166,94 | 403,55   |
| Piano Secondo                                             | 118,69 | 49,10     | 26,73     | 47,41 | 26,73  | 47,41 | 148,28 | 358,44   |
|                                                           |        |           |           |       |        |       |        |          |
| <b>e</b>                                                  |        |           |           |       |        |       |        |          |
| Piano Terra                                               | 447,07 | 116,90    | 201,55    | 25,83 | 0,00   | 36,92 | 264,30 | 1.010,78 |
| Piano Primo                                               | 447,07 | 116,90    | 167,96    | 30,77 | 167,96 | 30,77 | 397,46 | 1.520,04 |
| Piano Secondo                                             | 447,07 | 116,90    | 149,19    | 27,33 | 149,19 | 27,33 | 353,04 | 1.350,16 |



## 201914 - Norcia – Hotel Salicone Progetto

### *Allegato D – Calcolo RAI*

| Camera |        |       | RAI   | Apertura |       |
|--------|--------|-------|-------|----------|-------|
| n.     | tipo   | mq    | 1/8   | RAI min  | Prog. |
| 101    | Camera | 14,59 | 0,125 | 1,82     | 3,24  |
| 101    | Sogg.  | 13,50 | 0,125 | 1,69     | 3,24  |
| 102    | Camera | 27,36 | 0,125 | 3,42     | 6,48  |
| 103    | Camera | 28,08 | 0,125 | 3,51     | 6,48  |
| 104    | Camera | 29,23 | 0,125 | 3,65     | 6,48  |
| 105    | Camera | 27,72 | 0,125 | 3,47     | 6,48  |
| 106    | Camera | 27,91 | 0,125 | 3,49     | 6,48  |
| 107    | Camera | 27,77 | 0,125 | 3,47     | 6,48  |
| 108    | Camera | 25,35 | 0,125 | 3,17     | 3,24  |
| 109    | Camera | 29,70 | 0,125 | 3,71     | 4,28  |
| 110    | Camera | 28,08 | 0,125 | 3,51     | 4,28  |
| 111    | Camera | 28,08 | 0,125 | 3,51     | 4,28  |
| 112    | Camera | 28,08 | 0,125 | 3,51     | 4,28  |
| 113    | Camera | 28,08 | 0,125 | 3,51     | 4,28  |
| 114    | Camera | 28,08 | 0,125 | 3,51     | 4,28  |
| 115    | Camera | 22,23 | 0,125 | 2,78     | 3,24  |
| 116    | Camera | 22,23 | 0,125 | 2,78     | 3,24  |
| 117    | Camera | 29,89 | 0,125 | 3,74     | 6,48  |
| 118    | Camera | 28,08 | 0,125 | 3,51     | 6,48  |
| 119    | Camera | 28,08 | 0,125 | 3,51     | 6,48  |
| 120    | Camera | 28,08 | 0,125 | 3,51     | 6,48  |
| 121    | Camera | 28,08 | 0,125 | 3,51     | 6,48  |
| 122    | Camera | 29,70 | 0,125 | 3,71     | 6,48  |
| 123    | Camera | 24,80 | 0,125 | 3,10     | 4,28  |
| 124    | Camera | 28,08 | 0,125 | 3,51     | 4,28  |
| 125    | Camera | 28,08 | 0,125 | 3,51     | 4,28  |
| 126    | Camera | 24,80 | 0,125 | 3,10     | 4,28  |

| Camera |        |       | RAI   | Apertura |       |
|--------|--------|-------|-------|----------|-------|
| n.     | tipo   | mq    | 1/8   | RAI min  | Prog. |
| 201    | Camera | 14,75 | 0,125 | 1,84     | 3,05  |
| 201    | Sogg   | 22,95 | 0,125 | 2,87     | 3,05  |
| 202    | Camera | 27,36 | 0,125 | 3,42     | 6,10  |
| 203    | Sogg   | 28,08 | 0,125 | 3,51     | 6,10  |
| 203    | Camera | 31,20 | 0,125 | 3,90     | 10,67 |
| 205    | Camera | 27,72 | 0,125 | 3,47     | 6,10  |
| 206    | Camera | 27,91 | 0,125 | 3,49     | 6,10  |
| 207    | Camera | 27,77 | 0,125 | 3,47     | 6,10  |
| 208    | Camera | 24,37 | 0,125 | 3,05     | 3,05  |
| 209    | Camera | 29,70 | 0,125 | 3,71     | 3,91  |
| 210    | Camera | 28,08 | 0,125 | 3,51     | 3,91  |
| 211    | Camera | 28,08 | 0,125 | 3,51     | 3,91  |
| 212    | Camera | 28,08 | 0,125 | 3,51     | 3,91  |
| 213    | Camera | 28,08 | 0,125 | 3,51     | 3,91  |
| 214    | Camera | 28,08 | 0,125 | 3,51     | 3,91  |
| 215    | Camera | 22,23 | 0,125 | 2,78     | 3,05  |
| 216    | Camera | 22,23 | 0,125 | 2,78     | 3,05  |
| 217    | Camera | 29,89 | 0,125 | 3,74     | 6,10  |
| 218    | Camera | 28,08 | 0,125 | 3,51     | 6,10  |
| 219    | Camera | 28,08 | 0,125 | 3,51     | 6,10  |
| 220    | Camera | 28,08 | 0,125 | 3,51     | 6,10  |
| 221    | Camera | 28,08 | 0,125 | 3,51     | 6,10  |
| 222    | Camera | 29,70 | 0,125 | 3,71     | 6,10  |
| 223    | Camera | 24,80 | 0,125 | 3,10     | 3,91  |
| 224    | Camera | 28,08 | 0,125 | 3,51     | 3,91  |
| 225    | Camera | 28,08 | 0,125 | 3,51     | 3,91  |
| 226    | Camera | 24,80 | 0,125 | 3,10     | 3,91  |



Hotel Salicone – Una Entrata - Angolo Viale Umbria e strada Montedoro



Hotel Salicone Prospetto Est e la rampa di accesso al parcheggio interrato livelli 1 e 2



Hotel Salicone – Centrale Termico



Palazzetto angolo sud ovest



Palazzetto prospetto est



Hotel Palatino Entrata



Palatino Angolo nord ovest

Hotel \_