

Uffici

loc. Palombare _ 62039 Visso (MC)
Tel. +39 0737 961563
e-mail: parco@sibillini.net
PEC: parcossibillini@emarche.it
Sito internet istituzionale: www.sibillini.net

Prot. n. 2519 05 MAR. 2024
Pr. 163/2024 __ Class. 7.10.5

ufficiospicialericostruzione@pec.regione.umbria.it

Vice Commissario Straordinario Sisma 2016
Ufficio Speciale Ricostruzione Umbria _ USR Umbria
c/o Centro Regionale di Protezione Civile - Via Romana Vecchia
snc - 06034 Foligno (PG)

PEC: fmc43293@pec.carabinieri.it

Reparto Carabinieri Parco Nazionale dei Monti Sibillini
Loc. Palombare _ 62039 Visso (MC)

PEC: fpg43299@pec.carabinieri.it

Nucleo Carabinieri "Parco" Norcia _ Via Vespasia Polla
1, 06046 Norcia PG

Oggetto: CR_30.130 – Indizione e convocazione conferenza regionale in modalità telematica di cui all'art. 16 del D.L. n. 189/2016 __ Realizzazione di una struttura ricettiva destinata ad albergo ed annessi impianti sportivi _ Lavori di demolizione e ricostruzione dell'Hotel Salicone sito a Norcia Capoluogo (Fg. 92 part. 179, 198, 689, 764, 948, 952, 1503, 1504, 1532, 1540, 1887 (zona urbana) _ Fg. 91 part. 192, 739, 742, 743 (zona agricola) e demolizione Hotel Palatino __ Fasc.n. 20.80/2023/SRP/1510 __ Soggetto legittimato: **SPORTING HOTEL SALICONE – Pizzichini Anna**, Viale Umbria Norcia __ Pr. 163/2024 __ **Parere per conferenza dei servizi del 06.03.2024.**

Ci riferiamo alla Vs. nota n. 0004304|07/02/2024|URUMBRIA|SRP|P|20.80/2023/SRP/1510 pervenuta in data 08.02.2024 ed acquisita al prot. di questo Ente Parco al n. 1487 con la quale veniva convocata la Conferenza Regionale da effettuarsi in modalità telematica, simultanea e sincrona ex art. 14-ter, Legge n. 241/1990 e smi per l'intervento di realizzazione di una struttura ricettiva destinata ad albergo ed annessi impianti sportivi _ Lavori di demolizione e ricostruzione dell'Hotel Salicone sito a Norcia Capoluogo (Fg. 92 part. 179, 198, 689, 764, 948, 952, 1503, 1504, 1532, 1540, 1887 (zona urbana) _ Fg. 91 part. 192, 739, 742, 743 (zona agricola) e demolizione Hotel Palatino __ Fasc.n. 20.80/2023/SRP/1510 __ Soggetto legittimato: **SPORTING HOTEL SALICONE – Pizzichini Anna**, Viale Umbria Norcia

L'area oggetto di intervento ricade:

- All'interno del Parco Nazionale dei Monti Sibillini in zona 2 "ambito periferico e antropizzato" di cui al D.M. 03.02.1990";
- In zona D "di promozione economica e sociale, che interessano le aree urbanizzate, quelle da urbanizzare e quelle degradate, ..." di cui al Piano per il Parco (approvato con D.C.D. n. 59 del 18.11.2002 ed adottato con DGR Marche n.898 del 31.07.2006 e DGR Umbria n. 1384 del 02.08.2006) con specificazione della sottozona D1 "in cui gli interventi interessano preminentemente la riqualificazione o trasformazione di aree urbane". Tra gli interventi compatibili risulta ricompresa la "TR (Trasformazione): comprendente gli interventi volti ad introdurre sostanziali innovazioni d'uso o di struttura nello stato dei luoghi per fini economici o sociali coerenti con le finalità del Parco, anche attraverso nuovi impegni di suolo per la formazione di nuovi

insediamenti o sostituzioni o modificazioni radicali di tessuti insediativi o infrastrutturali, dirette sia al potenziamento delle strutture e degli usi in atto; sia alla creazione di nuove sistemazioni paesistiche, anche in funzione di un miglioramento delle condizioni preesistenti e del recupero delle aree degradate" e tra gli usi compatibili risultano ricompresi UA (urbani ed abitativi): comprendenti gli usi orientati alla qualificazione ed all'arricchimento delle condizioni dell'abitare, le utilizzazioni per residenze temporanee e permanenti, coi servizi e le infrastrutture ad esse connessi, nonché le attività artigianali, commerciali e produttive d'interesse prevalentemente locale; le attrezzature ricettive o i servizi legati alle attività turistico-ricreative, escursionistiche e sportive;

- In zona C "di protezione interessate dalle attività agro-silvo-pastorali. In tali zone, in armonia con le finalità istitutive sono incoraggiate le attività agro-silvo-pastorali, secondo gli usi tradizionali ovvero secondo metodi di agricoltura biologica... Per il miglioramento dell'ambiente rurale è consentita la realizzazione di parcheggi, aree per la sosta attrezzata, impianti sportivi e campeggi purché localizzati in prossimità dei centri abitati ed individuati in sede di formazione dei relativi piani urbanistici" per quanto riguarda l'AREA AGRICOLA.
- All'interno della ZSC-ZPS IT5210071 "Monti Sibillini - versante umbro".
- E' classificata dalla Rete Ecologica della Regione Umbria (RERU) come "Unità Regionali di Connessione Logica: Connettività", sempre per quanto attiene per quanto riguarda l'AREA AGRICOLA.

Preso atto altresì che l'immobile risulta gravemente danneggiato dagli eventi sismici del 24/08/2016 e seguenti.

Considerato che la progettazione 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. 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 da realizzare avrà 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. 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. 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. 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 frutteto disposto Schema a quiconce come descritto nella PRG PS G7.2 scheda 2: Realizzazione di fasce tampone o buffer strip al margine 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. 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. Il nuovo edificio sarà costituito da una struttura con 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. Tetto a padiglione di coppi-coppi, bordato con tegole piani. La gronda sporgenti sul travicelli smussati in castagno, finito trasparente, che supportano piastrelle, angolo gronda a padiglione a ventaglio. I canali di gronda e i discendenti saranno in rame a sezione circolare. Parapetti in muratura intonacata con davanzale in cotto con intonaco a latte. 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. 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;

RITENUTO che ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/97 l'intervento è sottoposto alla procedura Valutazione di Incidenza Ambientale secondo le modalità stabilite dalle Regioni competenti ovvero, nel caso in questione, dalla Regione Umbria;

VISTA la D.G.R. Umbria n. 360 del 21/04/2021 *"Recepimento delle Linee guida Nazionali per la valutazione di incidenza"* le quali sono entrate in vigore in data 01/06/2021;

PRESO ATTO della documentazione resa disponibile al DOMUS Sisma 23/02/2023 - Proc.: 1351075 - Ord.: 100 Oggetto: 1005403500002302182023 - RCR-CI-RES Fasc.: 20.80/2023/SRP/1510 e in particolare il format proponente per lo screening di valutazione di incidenza ambientale;

ACCERTATO che l'attività non interessa direttamente habitat di cui all'allegato 1 della Direttiva 92/43/CEE;

VISTI gli obiettivi di gestione e le misure di conservazione (DCD n. 19 del 04/07/2016, approvazione con D.G.R. Marche n. 823 del 25/07/2016) adottate per la ZPS/ZSC IT5210071 *"Monti Sibillini (versante umbro)"*

CONSIDERATO che l'intervento non risulta incompatibile con le suddette misure di conservazione.

RILEVATO che l'area di intervento è classificata dalla Rete Ecologica della Regione Umbria (RERU) come *"Unità Regionali di Connessione Logica: Connettività"*.

VISTA la Perizia Chirettorologia redatta dal Dott. Spilnga Massimiliano in data 05.02.2024, relativa alla demolizione dello Hotel Salicone la quale conclude che *"... non è emersa la presenza di chiroterofauna all'interno dell'immobile oggetto di intervento. Considerate le notevoli fessure e accessi presenti nelle pareti esterne, e non avendo potuto ispezionare i volumi interni, non è possibile escludere totalmente l'utilizzo dell'immobile soprattutto in periodo estivo come sito riproduttivo o, più verosimilmente, come rifugio temporaneo per le specie presenti nell'area. Si indica pertanto, a titolo cautelativo, di procedere tempestivamente alla demolizione dell'immobile e di svolgere i lavori entro il mese di aprile 2024, al fine di escludere eventuali ingressi di animali in periodo primaverile-estivo e di evitare di arrecare disturbo agli stessi. Se rispettato il periodo di intervento, si ritiene che la demolizione non possa entrare in conflitto con la chiroterofauna dell'area; si esclude, inoltre, la necessità di suggerire eventuali accorgimenti edilizi utili ad aumentare la disponibilità di rifugi per i chiroteri"*

VISTO il format valutatore per lo screening di valutazione di incidenza ambientale, acquisito al sistema di archiviazione Paleo al n. 269358 del 05/03/2024, e preso atto delle seguenti conclusioni: *L'intervento riguarda la ricostruzione, con modifica dello stato preesistente, di un complesso turistico-alberghiero, nonché la sistemazione di un adiacente terreno agricolo. Relativamente all'intervento di ricostruzione delle strutture turistico-alberghiere, gli interventi non andranno ad interferire significativamente con gli elementi ecologici che hanno portato alla costituzione della ZPS- ZSC IT5210071 "Monti Sibillini (versante umbro)"; non si ritiene, quindi, che dall'attuazione di tali interventi possano derivare incidenze negative significative. Non si ritiene, altresì, che vi siano aspetti ambientali specifici tali da compromettere l'integrità dei siti Natura 2000, anche con*

*riferimento agli specifici obiettivi di gestione previsti. Relativamente all'intervento di sistemazione del terreno agricolo l'intervento può generare incidenza diretta su specie di interesse comunitario, in particolare nei confronti degli uccelli che nidificano in habitat agricoli o campi abbandonati cespugliati (classificato dalla RERU come elemento di Connettività), quali *Caprimulgus europaeus* (Succiacapre), *Lullula arborea* (Tottavilla), *Anthus campestris* (Calandro), *Calandrella brachydactyla* (Calandrella), *Lanius collurio* (Averla piccola), *Emberiza hortulana* (Ortolano), in quanto l'intervento prevede la trasformazione e la sottrazione di tale habitat di specie, con incremento della superficie boscata e la realizzazione di orti e frutteto.*

PRESO ATTO, conseguentemente, che il procedimento di screening di Valutazione di incidenza ambientale effettuato ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 357/97 e s.m.i. si è concluso con esito positivo solo relativamente all'intervento di ricostruzione del complesso turistico-alberghiero, e con esito negativo solo relativamente all'intervento di sistemazione del terreno agricolo, rimandando, per tale intervento, alla fase II di Valutazione appropriata;

RAVVISATA la necessità di esprimersi anche ai sensi degli artt. 6, 11 e 13 (nulla osta) della legge n. 394/1991.

Data per accertata dagli enti preposti la regolarità della domanda di autorizzazione dei lavori in oggetto, la completezza della documentazione secondo quanto previsto dalla normativa edilizia di riferimento e la conformità edilizia/urbanistica dell'immobile;

Visti i seguenti riferimenti normativi:

- La Legge 06-12-1991 n.394 e s.m.i;
- Il D.M. 03.02.1990;
- Il D.P.R. 06.08.1993;
- il DPR 357 /97;
- la L. 241/90 e s.m.i

Che la vigente normativa provvisoria per il rilascio dei nulla osta approvata Consiglio Direttivo in data 29.03.1994 verbale n.2 e successivamente integrata e modificata, prevede all'art.3, comma 3 che *"In caso di urgenza e, in particolare per evitare che decorrano i termini massimi previsti dalla legge per il rilascio del nulla osta il Direttore può decidere con proprio atto anche senza sentire il parere della commissione. L'atto suddetto deve essere sottoposto a ratifica della Commissione Consultiva per il rilascio dei nulla osta nella prima seduta utile"*

Che ricorre l'urgenza al fine di esprimere il parere di competenza in sede di Conferenza Regionale e quindi evitare che decorrano i termini massimi stabiliti dalla normativa vigente.

Considerato che, relativamente all'intervento di ricostruzione del complesso turistico-alberghiero:

- le opere in oggetto, tenendo conto dell'entità e della localizzazione, non sono tali da creare un potenziale pregiudizio nei confronti del paesaggio e dell'ambiente naturale tutelato, nel rispetto dell'art.11, comma 3 L.394/91 e s.m.i. (norma immediatamente applicabile quale misura di salvaguardia del PNMS nel rispetto del D.M. 03.02.1990 e D.P.R. 06.08.1993);
- pertanto tali interventi appaiono coerente con gli indirizzi di conservazione di cui alla normativa vigente degli strumenti tecnici del Parco, con particolare riferimento al Piano per il Parco;
- gli impatti sul paesaggio e sull'ambiente naturale, connessi alla realizzazione delle opere di cui sopra, sono pertanto da ritenersi sostenibili e risultano così come descritte, compatibili con le

finalità di conservazione ambientale e paesaggistica di cui alla Legge 394/91 e s.m.i. e delle misure di salvaguardia del PNMS, e coerenti con le indicazioni e previsioni del Piano per il Parco.

Premesso tutto quanto sopra, con la presente, si **esprime parere favorevole**, per quanto di competenza (ex art. 13 L. 394/91 e s.m.i. ed ex art. 5 DPR 357/97 e smi), in merito alla progettazione di cui in oggetto, relativamente all'intervento di ricostruzione del complesso turistico-alberghiero, a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni oltre a quelle che eventualmente verranno impartite dagli altri enti interessati dal procedimento autorizzatorio, in sede di conferenza regionale:

- Prima dell'effettuazione della demolizione dell'Hotel Palatino dovrà essere effettuata adeguata ispezione al fine di verificare la presenza dei Chiroterri su tale immobile. Pertanto dovrà essere inviata a questo Ente Parco specifica perizia chiroterologica, (come già fatto per l'Hotel Salicone) redatta da personale specializzato, che verifichi la presenza in sito di tale specie. Questo Ente si riserva di formulare prescrizioni e indicazioni a seguito di tale accertamento.
- Così come previsto nella Perizia Chiroterologica, per quanto attiene l'Hotel Salicone, si dovrà procedere tempestivamente alla demolizione dell'immobile e di svolgere i lavori entro il mese di aprile 2024. Nel caso di impossibilità a svolgere i lavori entro tale limite temporale, dovrà essere effettuato un ulteriore rilievo specialistico a ridosso dell'effettivo inizio delle operazioni di cantiere al fine verificare l'eventuale presenza di chiroterri. L'esito di tale rilievo dovrà essere trasmesso a questo Ente Parco.
- I previsti pannelli fotovoltaici sopra il parcheggio a ridosso della struttura ricettiva dovranno avere le caratteristiche di essere non riflettenti e di colore brunito.
- L'illuminazione esterna dovrà rispettare la normativa vigente in materia di prevenzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico, anche ai sensi della L.R. 20/2005 e smi.

Relativamente agli interventi di sistemazione nella cosiddetta "AREA AGRICOLA", il parere di questo Ente ex art. 13 L. 394/91 e s.m.i. ed ex art. 5 DPR 357/97 e smi è subordinato all'esito della Fase 2 di Valutazione di Incidenza appropriata.

Si rimane in attesa del verbale della conferenza con allegati tutti i pareri necessari nonché del provvedimento conclusivo del procedimento in questione, relativamente agli interventi di ricostruzione del complesso turistico alberghiero.

Per eventuali informazioni o chiarimenti si prega di contattare Paolo Tuccini (tel. 0737 971563; e-mail: tuccini@sibillini.net).

Cordiali saluti

Servizio Gestione del Territorio e Sviluppo Sostenibile

Funzionario Tecnico _ Responsabile del Procedimento Geom. Paolo Tuccini

Funzionario Tecnico _ Dott. Alessandro Rossetti



Il Direttore

Dr. Maria Laura Talamè