

DIREZIONE REGIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO, AMBIENTE, PROTEZIONE
CIVILE, RIQUALIFICAZIONE URBANA, COORDINAMENTO PNRR
Servizio Transizione energetica e Sviluppo sostenibile

Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS art. 12 D. Lgs. 152/2006 e art. 9 comma 1 L.R. 12/2010 per delocalizzazione di edificio danneggiato da eventi sismici 2016 in variante al vigente PRG PS e PRG PO nel Comune di Norcia.

Relazione istruttoria

Premessa

Il Comune di Norcia, con nota prot. n. 0208965 del 03.11.2025, ha presentato richiesta di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art.12 del D.lgs. 152/2006 e art. 9 comma 1 L.R.12/2010, volta a verificare impatti significativi sull'ambiente per la ristrutturazione con delocalizzazione di un edificio residenziale e direzionale danneggiato dagli eventi sismici, in variante al vigente PRG Parte Strutturale e Parte Operativa.

Descrizione

L'intervento consiste nella demolizione di un fabbricato esistente, gravemente danneggiato dal sisma del 2016, e la sua ricostruzione delocalizzata su una diversa porzione del lotto per superare le criticità strutturali e geotecniche del sedime originario, che consiste in uno strato di riporto superficiale per una profondità di circa 4 m (in caso di ricostruzione in sito comporterebbe l'utilizzo di fondazioni profonde e invasive). La variante urbanistica è finalizzata alla modifica della destinazione d'uso da produttiva a residenziale/direzionale, per quanto riguarda il fabbricato da ricostruire, mentre per lo spazio occupato dall'edificio da demolire è previsto un ripristino a piazzale, coerentemente con la vocazione produttiva dell'area e con l'ottica di ottimizzare gli spazi a servizio delle attività (stoccaggio, viabilità interna).

L'area, in termini di destinazione urbanistica, appartiene alla zona Ta1 (tessuto prevalentemente per attività - art. 40 P.R.G. Norcia), in cui sono ricomprese destinazioni di tipo PA1 – produzione di beni e servizi compatibile con la residenza e con l'ambiente urbano. La variante al PRG vigente viene proposta ai sensi dell'art. 17 della L.R. 8/2018 e riguarda la modifica della destinazione urbanistica dell'area produttiva nella quale è prevista la ricostruzione della SUC demolita, che verrà individuata nella parte strutturale come "Insediamento consolidato e da consolidare – prevalentemente residenziale", e nella parte operativa come zona "Tr5.4 - Modalità attuativa diretta condizionata con SUC edificabile non superiore a quella dell'edificio residenziale preesistente nello stesso lotto.

La variante non comporta aumento di SUC o di volumetria rispetto all'esistente. La SUC demolita è pari a 783,41 mq, mentre la SUC ricostruita è di 771,56 mq con altezza massima pari a 6,5 m.

Nella tabella A.5.2 riguardante il calcolo delle dotazioni territoriali, viene specificato che una quota parte di SUC pari a 671,60 mq sarà destinata a residenza, mentre una quota pari a 99,90 mq avrà destinazione a servizi/produttivo.

Con nota prot.n. 0220401 del 11/11/2025, il Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile, ha trasmesso la documentazione ricevuta a tutti gli Enti e Soggetti con competenze ambientali al fine di acquisire le valutazioni da parte di tali Soggetti sulla necessità o meno di sottoporre la proposta di variante a Valutazione Ambientale Strategica.

Sono stati individuati e invitati ad esprimersi i seguenti Soggetti portatori di competenze ambientali:

Regione Umbria

- Servizio Urbanistica, Politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio.
- Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici.
- Servizio Rischio sismico, Geologico, Dissesti e Attività estrattive.
- Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e valorizzazione aree protette, bonifica e irrigazione.
- Servizio Sviluppo rurale e programmazione attività agricole, garanzie delle produzioni e controlli.
- Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria.
- Servizio Infrastrutture per la Mobilità e Trasporto pubblico locale.

Altri Enti

- Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria.
- A.R.P.A. Umbria - Direzione Generale.
- Provincia di Perugia.
- A.U.R.I. Umbria.
- Azienda U.S.L. n.2
- Agenzia Forestale Regionale Umbria.

Si riportano di seguito i pareri acquisiti.

ARPA Umbria Prot. n. 0226000 del 19.11.2025.

“Con riferimento al procedimento in oggetto, valutata la documentazione ricevuta e le successive integrazioni trasmesse, la scrivente Agenzia, per le materie ambientali di propria competenza, non ritiene necessario assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica le azioni collegate all'attuazione della variante descritta in quanto le stesse non producono impatti ambientali stimabili significativi.”

Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria. Prot. n.0224365 del 19.11.2025.

“Con riferimento al procedimento in oggetto, nel documento denominato “Allegato AL.09_VAS_VINAPP Relazione di incidenza ambientale” viene indicato che: “Per quanto riguarda la fase di esercizio lo studio acustico è stato redatto dallo Studio associato Flu Project, a cui si rinvia. Lo studio, ha verificato lo stato attuale con misure fonometriche su tre punti interni all'area di proprietà e lo stato previsionale dello stato di esercizio”.

Tale studio non è stato reperito tra la documentazione allegata. Si richiede copia della documentazione che permetta di valutare la rumorosità dello stato dei luoghi nell'area di intervento della nuova opera, nel rispetto della normativa (LQ n. 447/1995 in particolare art. 8, LR n.1/2015, in particolare art 192) e della classificazione acustica comunale”.

AFOR Agenzia Forestale Regionale Umbria. Prot. n.0240161 del 05.12.2025.

“Premesso che:

- a norma della Legge Regionale n° 10/2015 così come modificata dalla L.R. n° 12/2018, questa Agenzia ha assunto, tra le altre, le funzioni di cui alla Legge Regionale 19 novembre 2001 n° 28 “Testo unico regionale per le foreste”;

- con Decreto A.U. n°. 7 del 17/01/2025, è stato nominato il sottoscritto quale Dirigente del Servizio Agricoltura, Tutela del Territorio e delle Risorse Naturali.

- Con Decreto A.U. n. 36 del 06/02/2025 è stato nominato il sottoscritto quale Rappresentante Unico dell'Agenzia Forestale Regionale deputato a partecipare alle Conferenze dei Servizi convocate dalla Regione Umbria.

Vista l'istruttoria di seguito riportata eseguita dagli uffici e rimessa dal Responsabile del Procedimento di questo Servizio:

Ai fini della presente istruttoria si applicano le seguenti normative:

- la L.R. 28/01 “Testo unico per le foreste” e s.m.i., ed il Regolamento d'attuazione n° 7/2002 s.m.i.;

È stata analizzata la documentazione presente nel link di cui alla nota di indizione della conferenza di servizi in oggetto da cui si rileva che il progetto in esame prevede la delocalizzazione di edificio danneggiato da eventi sismici 2016 in variante al vigente PRG PS e PRG PO nel Comune di Norcia.;

Controllato che gli elaborati di progetto, di cui alla nota soprarichiamata, sono conformi a quanto previsto dal Reg. Reg. n. 7/2002 s.m.i.

Considerato che:

- L'area di cui all'oggetto non è sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici a norma dell'art.4 della L.R. 28/2001 comma 1 lett. a) derivante dal R.D. 3267/1923 e lett. b) boschi come definiti dall'art. 5 della medesima legge regionale;

- Non risulta che verranno interessati alberi Tutelati dalla L.R. 28/01 smi;

Ciò premesso e precisato, ai soli fini delle strette competenze, sugli aspetti necessari alla emanazione del parere per quanto in esame, che sono normate ai sensi della L.R. 28/01 s.m.i. "Testo unico regionale per le foreste" e del suo Regolamento attuativo n. 7/2002 s.m.i.,

Si propone di non rilasciare il parere perché, in relazione a quanto sopra, al momento, non risultano attribuite dalle leggi regionali alla intestata Agenzia competenze afferenti all'oggetto. Fatti salvi i diritti di terzi e le competenze di altri Enti operanti nel settore.

L'Agenzia Forestale Regionale, attraverso il proprio Servizio "Tutela del Territorio e Risorse Naturali", che qui si sottoscrive nella persona del rispettivo Dirigente, in base alle normative, alle motivazioni e alla proposta di PARERE contenuti nella su riporta ISTRUTTORIA, Comunica di non rilasciare il parere perché, in relazione a quanto sopra, al momento, non risultano attribuite dalle leggi regionali alla intestata Agenzia competenze afferenti all'oggetto. Fatti salvi i diritti di terzi e le competenze di altri Enti operanti nel settore."

Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici. Prot. n.0239244 del 05.12.2025." Con la presente si comunica che per quanto riguarda le materie di competenza del Servizio NON SI RILEVANO criticità specifiche inerenti il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, così come riportato nei Rapporti Istruttori che si allegano".

Sezione Pianificazione Assetto idraulico

Con riferimento alla procedura di VAS citata in oggetto, analizzata la documentazione trasmessa, si comunica che non risulta necessario il nulla osta ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) in quanto la zona in esame risulta essere ubicata al di fuori delle aree perimetrate dal vigente P.A.I. dell'Autorità di Distretto dell'Appennino Centrale.

Si fa presente pertanto che non si rilevano criticità specifiche inerenti il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

Sezione difesa e Gestione idraulica

Con riferimento all'intervento in oggetto, esaminati gli elaborati allegati, si comunica che non essendo direttamente interessati corsi d'acqua appartenenti al Demanio idrico dello Stato nulla-osta ai lavori in oggetto e comunque si ricorda di rispettare l'art. 96 lett. f) del R.D. n. 523/1904 riguardante le distanze dai corsi d'acqua.

Servizio Rischio sismico, Geologico, Dissesti e Attività estrattive. Prot. n. 0227095 del 24.11.2025.

Viste le cartografie geologiche e geotematiche sottoelencate:

- Banche dati geologiche regionali;
- Banca dati della pericolosità sismica locale;
- Idrogeo (piattaforma italiana sul dissesto idrogeologico);
- Cartografie AUBAC;
- Cartografie PUT.

Vista la "Relazione geologica (NTC 2018) relazione sismica" redatta a marzo 2025 dal Dott. Geol. Vito Cresci e la caratterizzazione geologica, realizzata attraverso:

- Raccolta dei dati bibliografici, tecnici e cartografici;
- Rilevamento geologico di superficie dell'area in esame;
- Esecuzione indagini penetrometriche (n. 5 DPSH + n.2 carotaggi);
- Esecuzione indagini geofisiche;
- Reperimento sismica in foro DOWH HOLE limitrofa
- Interpretazione - elaborazione dei dati e stesura della presente relazione.

Considerato inoltre che:

- Le indagini effettuate hanno evidenziato una situazione litostratigrafica ottimale del sito di progetto, con netto miglioramento rispetto a quello del fabbricato da demolire, soprattutto per quel che riguarda l'azione sismica.

- *Non sono emersi segni di instabilità in atto o latente, in accordo con la morfologia locale. Il progetto non minerà la stabilità locale dell'area come da verifica di stabilità numerica, comunque al limite della stabilità.*
- *La falda è stimabile intorno ai 25 m di profondità, con possibili fluttuazioni e non interferente con le fondazioni superficiali e/o con le opere di scavo.*
- *Sono state determinate (secondo le NTC 2018) la categoria di suolo (B) con la MASW, quella topografica (T1) ed i valori caratteristici dei terreni fondali e non.*
- *Dalla RSL III si ha uno spettro "maggiore di quello del suolo B" per gli stati limite considerati.*
- *Le verifiche geotecniche inerenti alle fondazioni sono rimandate al tecnico strutturista, che le dimensionerà opportunamente con i valori geotecnici caratteristici forniti, con la prescrizione di poggiarle oltre 60-180 cm di profondità, oltre la coltre vegetale.*
- *Non vi sono problemi per quel che riguarda gli aspetti idrogeologici e l'opera di progetto non li muterà in maniera significativa.*

Considerato che sono stati eseguiti e messi a disposizione dal Commissario Straordinario del Governo per la ricostruzione nei territori interessati dall'evento sismico del 24 agosto 2016, gli studi sulle Faglie Attive e Capaci di cui alla Ordinanza n. 119 del 8 settembre 2021 "Disciplina degli interventi in aree interessate da Faglie Attive e Capaci e da altri dissesti idro-geomorfologici".

Esaminati gli studi di microzonazione sismica inerenti al Comune di Norcia.

Considerato che le indagini di microzonazione sismica approvate nonché i contenuti del Piano regolatore generale del Comune di Norcia descrivono le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche del territorio interessato in quanto hanno tenuto conto di tutti gli studi ed indagini fatte dopo gli eventi sismici del 2016 e delle banche dati geotematiche del Servizio Geologico regionale.

Nel merito dell'intervento per la delocalizzazione di un edificio danneggiato da eventi sismici 2016 in variante al vigente PRG PS e PRG PO nel Comune di Norcia, dai dati disponibili nelle banche dati regionali sopraelencati, non si evidenziano criticità e rischi geologici."

Provincia di Perugia. Servizio Pianificazione Territoriale. Prot.n.0239403 del 05.12.2025. *"In relazione alla nota pervenuta al protocollo provinciale n. 41063 del 12/11/2025, con la quale la Regione Umbria ha chiesto agli Enti competenti di esprimere valutazioni e pareri, la Provincia di Perugia si esprime, sulla base della documentazione pervenuta, riguardo quanto in oggetto.*

Dati progettuali e collocazione dell'intervento

Il progetto riguarda una Variante Parziale al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Norcia, specificamente denominata "TA1 - Frascetti", indotta dalla necessità di attuare un Procedimento Unico (DPR 160/2010) per la demolizione e la ricostruzione con delocalizzazione di un edificio preesistente danneggiato dagli eventi sismici del 2016. Sotto il profilo urbanistico, l'area di intervento ricade nella Zona TA1, destinata prevalentemente ad attività produttive compatibili con l'ambiente urbano (classificazione PA1), situata in Via della Stazione. La scelta architettonica e strutturale fondamentale che genera la variante è la delocalizzazione del nuovo fabbricato (Edificio E) su una diversa porzione dello stesso lotto, motivata dall'esigenza di superare gravi criticità geotecniche e strutturali riscontrate nel sedime originario, che avrebbero imposto l'uso di fondazioni particolarmente invasive. Tale delocalizzazione si accompagna alla modifica della destinazione d'uso: il nuovo corpo di fabbrica, che non comporta alcun aumento di Superficie Utile Coperta (SUC) o di volumetria rispetto all'edificio demolito, è previsto con una destinazione mista, prevedendo la realizzazione di quattro unità immobiliari a carattere residenziale e una unità destinata a servizi (uffici e locale mostra), in luogo della precedente vocazione esclusivamente produttiva. Per quanto concerne l'area precedentemente occupata dal fabbricato demolito (Edificio D), l'intervento prevede il ripristino a piazzale/spazio esterno, garantendo la permanenza di un'area a servizio dell'attività e mantenendo coerenza funzionale con la vocazione generale della zona TA1. In sintesi, la variante si configura come un riassetto funzionale e planimetrico interno al lotto, a parità di ingombro dimensionale complessivo.

Analisi della vincolistica presente nell'ambito di intervento

Dall'analisi della vincolistica e dei sistemi ambientali si evince che l'area d'intervento ricade nei seguenti ambiti:

Tutela paesaggistico ambientale - D.LGS. N. 42/2004

art. 136, 1° comma:

Aree di notevole interesse pubblico, disciplinate dall'art. 38 del PTCP e rappresentate nell'elaborato cartografico A.7.1. "Ambiti della tutela paesaggistica":

- n. 53, Norcia, D.M. 12.10.62, "Capoluogo e dintorni", lett. D.

art. 142, 1° comma:

● *Ambiti fluviali, lett. C, disciplinati dall'art. 39 del PTCP e rappresentati nell'elaborato cartografico A.7.1. "Ambiti della tutela paesaggistica" (la zona in riclassificazione è rilevata a circa 90 m dalle sponde del Fiume Sordo);*

● *Aree naturali protette, lett. F, "Parco Nazionale dei Monti Sibillini", disciplinate dall'art. 39 comma 6 del PTCP e rappresentate nell'elaborato cartografico A.7.1. "Ambiti della tutela paesaggistica".*

Aree PINA (Aree di Particolare Interesse Naturalistico Ambientale)

● *Classe 4b, esterna all' art.14 del P.u.t. disciplinata dall'art. 83 della L.R. 1/2015, come rappresentata nell'elaborato A.2.1. "Ambiti delle risorse naturalistiche ambientali e faunistiche" e disciplinata dal PTCP all'art. 36.*

Aree di interesse naturalistico - ambientale e faunistico venatorio (NATURA 2000)

- SIC/ZPS: IT5210071

● *Geotopi estesi disciplinati dal PTCP all'art. 36.*

Vedute e coni visuali

Disciplinati dall'art. 35 del PTCP e rappresentati nell'elaborato cartografico A.3.4. "Coni visuali e l'immagine dell'Umbria" del PTCP e approfondito nel testo "Il belvedere" tra memoria e attualità - per una tutela attiva dell'immagine dell'Umbria - edizione 12/2003.

- *Visuali ad ampio spettro derivate da fonti letterarie.*

Infrastrutture di interesse storico - paesaggistico e panoramico

● *Viabilità storica, disciplinata dall'art. 37 del PTCP, come da elaborato A.3.3. e A.7.1. (viene interessata in corrispondenza dello sbocco della strada privata in progetto, nei pressi del Fiume Sordo)*

Atlante della Percezione del Paesaggio – Carta della Viabilità

- *SP.474/2, grado di visibilità medio;*
- *SP.476/1, grado di visibilità medio;*
- *SP.477/1, grado di visibilità medio.*

Unità di Paesaggio (UdP) e sistema paesaggistico - art. 32, 34 del PTCP

● *n. 101, "Piano di S. Scolastica", paesaggio montano in conservazione, direttive di valorizzazione;*

UdP di rilevante valore paesaggistico - classe 4 - riconosciuta valenza paesaggistica.

Sistema insediativo di riferimento

- *Area della rarefazione.*

Considerato il quadro complessivo degli elementi progettuali, delle caratteristiche tecniche dell'opera e dei vincoli insistenti sull'area, l'intervento risulta compatibile con le tutele paesaggistiche e ambientali vigenti, fermo restando il rispetto puntuale delle prescrizioni del Parco Nazionale dei Monti Sibillini, delle misure di mitigazione ambientale previste negli elaborati progettuali e delle direttive del PTCP relative all'Unità di Paesaggio n. 101.

L'Unità di Paesaggio n. 101 – "Piano di S. Scolastica", individuata dal PTCP come ambito di elevata sensibilità paesaggistica, richiede il mantenimento della continuità percettiva del fondovalle, la salvaguardia delle visuali aperte verso il sistema montano e la conservazione della relazione spaziale tra insediamenti, pianura agraria e dorsali circostanti. In tale contesto le trasformazioni devono contenere le altezze, adottare tipologie edilizie coerenti con l'orditura del paesaggio rurale, evitare la creazione di barriere visive e assicurare che nuovi volumi non interferiscano con i coni visuali e le direttrici panoramiche principali. È inoltre necessario garantire materiali e cromie non riflettenti, una corretta integrazione morfologica dei manufatti e il mantenimento della leggibilità degli spazi aperti, in coerenza con le finalità di conservazione e valorizzazione previste per l'UdP 101."

Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria. Prot. n. 0243587 del 11.12.2025. *"Con riferimento alla nota che si riscontra a margine con la quale la Regione Umbria comunica che è stato dato avvio alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS relativa alla delocalizzazione di un edificio danneggiato da eventi sismici 2016 in variante al*

vigente PRG PS e PRG PO nel Comune di Norcia volta a verificare la presenza di impatti significativi sull'ambiente della delocalizzazione e contestualmente invita a presentare eventuali considerazioni e contributi:

Visto l'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.eii..

Visto il PRG del Comune di Norcia.

Visto il rapporto preliminare ambientale ed in particolare:

- L'intervento consiste nella demolizione di un fabbricato esistente gravemente danneggiato dal sisma del 2016, con ricostruzione delocalizzata su una diversa porzione del lotto per superare criticità strutturali e geotecniche del sedime originario, che consiste in uno strato di riporto superficiale per una profondità di circa 4 m (in caso di ricostruzione in sito comporterebbe l'utilizzo di fondazioni profonde e invasive). La variante urbanistica è finalizzata alla modifica della destinazione d'uso da produttiva a residenziale/direzionale, per quanto riguarda il fabbricato da ricostruire, mentre per lo spazio occupato dall'edificio da demolire è previsto un ripristino a piazzale, coerentemente con la vocazione produttiva dell'area e con l'ottica di ottimizzare gli spazi a servizio delle attività (stoccaggio, viabilità interna).

- L'immobile è sito nel Comune di Norcia (PG), via della Stazione 7, censito catastalmente al foglio 123, particelle 275 (edificio danneggiato da demolire), 2081 (nuova localizzazione del fabbricato), 2082, che insieme costituiscono il lotto di proprietà di: Frascetti Paola, Ascenzo, Ermelinda. L'area, in termini di destinazione urbanistica, appartiene alla zona Ta1 (tessuto prevalentemente per attività - art. 40 P.R.G. Norcia), in cui sono ricomprese destinazioni di tipo PA1 – produzione di beni e servizi compatibile con la residenza e con l'ambiente urbano. L'accesso tramite passo carrabile è regolarmente autorizzato (Provincia di Perugia n. 40073/1997). Esaminata la documentazione progettuale consultabile al link indicato nella nota di comunicazione.

Premesso che il rapporto ambientale è volto a individuare, descrivere e valutare in modo appropriato gli impatti del piano sull'uomo, il suolo, l'acqua e i beni materiali al fine di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione di piani e programmi per promuovere lo sviluppo sostenibile.

Verificata la natura dello stato dei luoghi.

Considerato che l'ambito risulta ricompreso in aree sottoposte a tutela paesaggistica questa Soprintendenza sotto il profilo della compatibilità paesaggistica della variante al PRG parte strutturale e parte operativa ed al fine di garantire un discreto livello di protezione dell'ambiente ritiene opportuno segnalare la necessità di ridurre allo stretto necessario il consumo di suolo, di limitare l'impermeabilizzazione dell'area, progettando edifici di alta qualità architettonica e sostenibilità ambientale.

A tal riguardo valuta necessario:

- limitare il consumo di suolo alla nuova costruzione e mantenere/ripristinare il restante suolo come permeabile (compresa l'area di sedime del fabbricato oggetto di demolizione).

Il progetto relativo al nuovo fabbricato, al lotto di pertinenza e relativa viabilità dovrà essere sottoposto a procedura di rilascio di autorizzazione paesaggistica al fine di permettere una completa ed esaustiva disamina degli aspetti inerenti la tutela paesaggistica, archeologica dei luoghi e garantire la qualità architettonica. Il presente parere è pertanto reso esclusivamente in merito agli aspetti/requisiti di variante urbanistica."

Servizio Urbanistica, politiche della casa, paesaggio e rigenerazione urbana. Prot.n. 0243198 del 11.12.2025.

"Vista la nota regionale protocollo n. 220401 del 11/11/2025, con la quale il Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile della Regione Umbria ha indetto la Conferenza di servizi semplificata finalizzata ad ottenere le valutazioni e i pareri di competenza per la procedura in oggetto.

Preso atto di quanto dichiarato nella documentazione resa disponibile tramite accesso al link indicato nella nota di convocazione sopra richiamata.

Si trasmette di seguito il parere per gli aspetti di competenza dello scrivente Servizio, redatto a cura della Sezione "Urbanistica" e della Sezione "Qualità del paesaggio regionale".

Sezione Urbanistica.

"La procedura in oggetto consiste, per come dichiarato, nella demolizione di un fabbricato residenziale esistente gravemente danneggiato dal sisma del 2016, con ricostruzione

delocalizzata su una diversa porzione del lotto per superare criticità strutturali e geotecniche del sedime originario.

Per lo spazio occupato dall'edificio oggetto di demolizione è previsto il ripristino a piazzale, coerentemente con la vocazione produttiva dell'area e con l'ottica di ottimizzare gli spazi a servizio delle attività esistenti (stoccaggio, viabilità interna).

La ricostruzione della SUC da demolire comporta una variante urbanistica per la modifica della destinazione d'uso dell'area da produttiva a residenziale/direzionale. Viene dichiarato che la proposta non comporta aumento di SUC o di volumetria rispetto all'esistente, specificando che la SUC demolita è pari a 783,41 mq, mentre la SUC ricostruita è di 771,56 mq con altezza massima pari a 6,5 m. Nella tabella A.5.2 riguardante il calcolo delle dotazioni territoriali, viene specificato che una quota parte di SUC pari a 671,60 mq sarà destinata a residenza, mentre una quota pari a 99,90 mq avrà destinazione a servizi/produttivo.

La variante al PRG vigente del Comune di Norcia, per come dichiarato, è proposta ai sensi dell'art. 17 della L.R. 8/2018 e riguarda la modifica della destinazione urbanistica dell'area produttiva nella quale è prevista la ricostruzione della SUC demolita, che sarà individuata nella parte strutturale come "Insediamento consolidato e da consolidare – prevalentemente residenziale", e nella parte operativa come zona "Tr5.4 - Modalità attuativa diretta condizionata con SUC edificabile non superiore a quella dell'edificio residenziale preesistente nello stesso lotto di proprietà e danneggiato dal sisma del 2016".

Nel Rapporto Preliminare Ambientale viene infine dichiarato che è prevista la monetizzazione delle dotazioni territoriali richieste dall'attuazione dell'intervento.

Per tutto quanto sopra relazionato, la scrivente Sezione esprime parere favorevole in merito alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto. La monetizzazione delle dotazioni territoriali è disciplinata dall'art. 88 del R.R. 2/2015 e l'intervento proposto dovrà garantire il rispetto di quanto previsto alla Sez. VII, Capo I del medesimo Regolamento, in merito all'edilizia sostenibile."

Sezione Qualità del paesaggio regionale

Si fa seguito alla comunicazione di cui sopra trasmessa dall'Autorità procedente, Comune di Norcia, con la quale è stata richiesta l'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e art. 9 comma 1 L.R. 12/2010, volta a verificare impatti significativi sull'ambiente per la ristrutturazione con delocalizzazione di un edificio residenziale e direzionale danneggiato dagli eventi sismici, in variante al vigente PRG Parte Strutturale e Parte Operativa nel Comune di Norcia.

L'immobile è sito nel Comune di Norcia (PG), via della Stazione 7, censito catastalmente al foglio 123, particelle 275 (edificio danneggiato da demolire), 2081 (nuova localizzazione del fabbricato), 2082.

L'area, in termini di destinazione urbanistica, appartiene alla zona Ta1 (tessuto prevalentemente per attività - art. 40 P.R.G. Norcia), in cui sono ricomprese destinazioni di tipo PA1– produzione di beni e servizi compatibile con la residenza e con l'ambiente urbano.

L'intervento consiste nella demolizione di un fabbricato esistente gravemente danneggiato dal sisma del 2016, con ricostruzione delocalizzata su una diversa porzione del lotto per superare criticità strutturali e geotecniche del sedime originario, che consiste in uno strato di riporto superficiale per una profondità di circa 4 m (in caso di ricostruzione in sito comporterebbe l'utilizzo di fondazioni profonde e invasive). La variante urbanistica è finalizzata alla modifica della destinazione d'uso da produttiva a residenziale/direzionale, per quanto riguarda il fabbricato da ricostruire, mentre per lo spazio occupato dall'edificio da demolire è previsto un ripristino a piazzale, coerentemente con la vocazione produttiva dell'area e con l'ottica di ottimizzare gli spazi a servizio delle attività (stoccaggio, viabilità interna).

Il terreno individuato per la realizzazione del nuovo edificio, in un'area agricola pianeggiante, interclusa tra gli edifici industriali circostanti e la viabilità comunale che la delimita, si presenta privo di vegetazione arborea ed arbustiva, e risulta essere stato oggetto di coltivazioni agricole recenti.

Relativamente alle trasformazioni paesaggistiche conseguenti la variante, dal Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS si evince che la delocalizzazione dell'edificio comporterà la demolizione dello stesso, attualmente carente di elementi di pregio architettonico, a favore di un nuovo edificio composto da tre corpi di fabbrica di maggiore qualità architettonica e di minore altezza.

Si rende noto che l'area è situata in una zona sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art.142, comma 1, lettera f) Parchi nazionali e regionali precisamente è situata nel Parco Nazionale dei Monti Sibillini. Inoltre l'area ricade anche in area sottoposta a tutela ai sensi del art.136, comma 1 lettere b e c, D.Lgs. 42/2004, tutela riconosciuta con D.M. per D. M. 12 ottobre 1962 (G. U. 283/62) – Vincolo numero 53 - denominato: "Norcia. Capoluogo e dintorni", Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio della città di Norcia, considerata la 'necessità di, tutelare panoramicamente e paesisticamente il complesso formato dalla città di Norcia e dal piano sul quale essa sorge, complesso caratteristico di vivo interesse panoramico e paesistico, godibile a chi percorre le tre maggiori strade di accesso all'antica Città'. ... 'complesso di caratteristico aspetto di valore estetico tradizionale e paesistico'.

La realizzazione dell'intervento è soggetta a preventiva Autorizzazione Paesaggistica in quanto ricadente in area soggetta a tutela ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera f) e art. 136 del Dlgs 42/2004, il rilascio compete al Comune interessato, giusto il disposto di cui all'art. 111 della LR n. 1/2015.

A tal fine visto il valore naturalistico di pregio dell'area, da un punto di vista di sostenibilità paesaggistica e ambientale dell'intervento nelle fasi progettuali successive, sarà molto importante studiare l'inserimento paesaggistico dell'intervento, tenendo in conto le motivazioni contenute nel Decreto di apposizione del vincolo che mirano a salvaguardare le visuali panoramiche circostanti.

Quindi l'inserimento paesaggistico del progetto non dovrà intaccare tale complesso di caratteristico aspetto di valore estetico e tradizionale e anche la percezione dalle vie di percorrenza limitrofe. Poiché la variante si configura anche come un intervento di sistemazioni esterne, andranno previste opportune mitigazioni paesaggistiche come l'eventuale inserimento dell'impianto fotovoltaico che dovrà essere architettonicamente integrato nell'edificio.

Dal punto di vista della sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento nel suo complesso, considerato che siamo in area sottoposta a tutela paesaggistica, si raccomanda di contenere al massimo eventuali scavi e rinterri che si ritenessero necessari, al fine di non alterare la morfologia del suolo per i nuovi edifici. Si rileva che sono stati previsti degli accorgimenti per preservare la morfologia e soprattutto la buona qualità del suolo con buone pratiche riferite all'accantonamento dell'humus superficiale che sarà integralmente riutilizzato per opere verdi e non verrà impiegato nei rinterri.

Al fine di favorire il corretto deflusso delle acque verrà adoperata pavimentazione di tipo drenante per tutte le aree comuni e i parcheggi, così come indicato nella Tav. SP.01.05 STATO DI PROGETTO.

Particolare cura dovrà essere destinata alla disposizione della vegetazione, nel progetto è stata prevista una barriera arborea sempreverde con effetto filtrante e di schermatura acustica (Rif. Tav. SP.01.03 STATO DI PROGETTO). Ciò è pensato anche e soprattutto al fine di favorire la funzione dei corridoi ecologici di servizi ecosistemici, infatti, andrà salvaguardata e implementata la vegetazione esistente di tipo autoctono posta in sito e andranno inserite ulteriori fasce arboree lungo il perimetro dell'area oggetto di riclassificazione. Si dovrà aver cura di disporre sia essenze arboree che arbustive non in modo geometrico e lineare ma in modo da conseguire un effetto di naturalità. È auspicabile prevedere, nelle aree comuni e nei parcheggi, l'inserimento di pergolati, per evitare l'effetto isola di calore Sarebbe possibile l'inserimento di pareti verdi per alleggerire le masse volumetriche dei prospetti.

Si richiede che l'edificio di progetto si rapporti e si raccordi in modo armonico, per scelta di materiali e cromie, con il contesto paesaggistico rurale e naturale esistente, in modo che il cambiamento non comporti una perdita di valore estetico o funzionale dei luoghi."

Parco Nazionale dei Monti Sibillini. Prot. n. 0249171 del 18.12.2025.

"Ci riferiamo alla Vs. nota n. 2025-0222989 del 17.11.2025 acquista al prot. del PNMS al n. 0010709-17/11/2025-EP_M078-SARCH-A con la quale si comunicava l'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS e contestualmente si indiceva la Conferenza di Servizi semplificata in modalità asincrona ai sensi dell'art.14-bis della L.n.241/90, finalizzata ad acquisire i pareri competenti in materia ambientale in merito alla Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS art. 12 D. Lgs. 152/2006 e art. 9 comma 1 L.R. 12/2010 per delocalizzazione di edificio danneggiato da eventi sismici 2016 in variante al vigente PRG PS e PRG PO nel Comune di Norcia.

Con precedente nota di questo PNMS n. 0006593-11/07/2025-EP_M078-SARCH-P in merito al Procedimento unico ai sensi del DPR 160/2010 per la demolizione e ricostruzione con delocalizzazione di un edificio a destinazione prevalentemente residenziale e marginalmente servizi danneggiato dal sisma del 24.08.2016 e successivi a Norcia Capoluogo (Zona Artigianale) in viale della stazione n.7 (Fg.123 part.275 sub da 2 a 12). Soggetto legittimato: FRASCHETTI PAOLA__ Pratica n. 20.80/2025/SRP/2122 – nell'ambito della Conferenza Regionale convocata dall'USR Umbria si comunicava che, dall'esame istruttorio, ed a seguito del procedimento di screening per la VInCA, come da format valutatore acquisito al sistema di archiviazione Paleo ID: 314607\10/07/2025\SEG_S2 effettuato sulla scorta del format proponente di supporto allo screening allegato alla progettazione è emerso un esito negativo con rimando alla valutazione appropriata. Pertanto si richiedeva la trasmissione dello Studio appropriato per effettuare la valutazione di incidenza ambientale nel rispetto della normativa vigente. Si specificava, altresì, che tale studio dovrà essere redatto secondo la D.G.R. Umbria n. 360 del 21/04/2021 "Recepimento delle Linee guida Nazionali per la valutazione di incidenza" da naturalisti con comprovate competenze in materia di fauna e habitat; lo studio dovrà tenere conto di tutti i possibili effetti diretti ed indiretti (quali rumore, traffico dei mezzi di cantiere, diffusione di polveri).

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 D4, in cui gli interventi interessano preminentemente la riqualificazione e la formazione di aree produttive-artigianali con le specifiche determinazioni di cui agli stralci allegati in scala 1:10.000 e delle presenti N.T.A. Eventuali interventi edilizi che prevedono nuova edificazione per una superficie coperta di oltre 500 mq. potranno essere assentiti a condizione che risultino compatibili il carico inquinante prodotto e gli effetti dell'impermeabilizzazione rispetto alle condizioni del suolo tra gli interventi ammissibili risultano presenti gli interventi di 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;

- All'interno della ZSC-ZPS IT5210071 "Monti Sibillini - versante umbro".

- All'interno di "Frammenti: Connettività" della Rete Ecologica della Regione Umbria (RERU). In particolare, con la presente si trasmette il parere di questo PNMS in qualità di soggetto competente in materia ambientale (SCA), così come richiesto da codesta Direzione Regionale. L'oggetto del procedimento, è la verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art.12 del d.lgs. 152/2006, e art. 9 L.R. 12/2010, volta a verificare la presenza di impatti significativi sull'ambiente della variante al vigente PRG PS e PRG PO per ristrutturazione con delocalizzazione di un edificio residenziale e direzionale danneggiato dagli eventi sismici nel Comune di Norcia.

L'intervento consiste nella demolizione di un fabbricato esistente gravemente danneggiato dal sisma del 2016, con ricostruzione delocalizzata su una diversa porzione del lotto per superare criticità strutturali e geotecniche del sedime originario, che consiste in uno strato di riporto superficiale per una profondità di circa 4 m (in caso di ricostruzione in sito comporterebbe l'utilizzo di fondazioni profonde e invasive). La variante urbanistica è finalizzata alla modifica della destinazione d'uso da produttiva a residenziale/direzionale, per quanto riguarda il

fabbricato da ricostruire, mentre per lo spazio occupato dall'edificio da demolire è previsto un ripristino a piazzale, coerentemente con la vocazione produttiva dell'area e con l'ottica di ottimizzare gli spazi a servizio delle attività (stoccaggio, viabilità interna). In questo contesto, il cambiamento non comporta un vero e proprio stravolgimento dell'ambiente o una perdita di valore estetico o funzionale. Al contrario, la nuova destinazione dell'area (piazzale a servizio delle attività produttive) è perfettamente coerente con la funzione commerciale e industriale del contesto. La demolizione e successiva ricostruzione non comporta quindi una modifica significativa dell'uso del suolo, ma una sua riorganizzazione per ottimizzare la fruibilità del lotto, senza alterare l'assetto complessivo dell'area produttiva/commerciale. Il sedime dell'immobile previsto in progetto sarà a sud del fabbricato monopiano ricostruito a seguito degli eventi sismici e avente destinazione catastale D/8 (foglio 123 particella 2082). Sarà possibile accedere al nuovo edificio tramite la realizzazione di una nuova strada privata, il cui accesso avverrà dalla strada comunale esistente diramata da via della stazione.

Riutilizzando le stesse superfici e destinazioni presenti ante sisma 2016, e legittimamente autorizzate, nel progetto proposto è prevista la ricostruzione di un organismo edilizio con tipologia "in linea", avente destinazione prevalente di tipo residenziale oltre alla citata sala mostra ed uffici, anziché un edificio isolato pluripiano e con altezze importanti. Tra l'altro si precisa che l'edificio danneggiato dal sisma di cui si chiede la delocalizzazione è l'unico esistente a tre piani e con altezza massima di circa 13 ml nella fascia urbanizzata tra Via della Stazione e il retrostante paesaggio montano. Il compendio immobiliare proposto in progetto è composto da cinque unità immobiliari di cui quattro a destinazione residenziale e una a destinazione commerciale. Si otterrà così un immobile a funzione mista, con unità residenziali che ospiteranno le famiglie dei proprietari e un'unità commerciale che può essere destinata a diverse attività economiche. Per quanto riguarda le strutture portanti l'intero immobile è suddiviso in tre blocchi strutturali distinti che ne determina l'organizzazione complessiva. Il blocco centrale è costituito da un corpo bipiano con tetti a capanna a cui sono affiancati lateralmente edifici prevalentemente monopiano (ad esclusione di una piccola porzione di fabbricato articolato su due livelli) con copertura sempre a capanna sui lati esterni. La tipologia strutturale considerata per l'intero complesso è quella con telai in cemento armato gettato in opera con tamponature in blocchi termici in laterizio preisolati. Per quanto riguarda la copertura verranno realizzate due tipologie distinte: una in laterocemento di spessore 20+4 cm di soletta armata con gronda in cemento armato e controsoffitto strutturale, per i tetti del corpo centrale e quelli a copertura del piano terra dei corpi laterali, mentre le coperture al primo piano dei corpi laterali, verranno realizzate in legno lamellare con travi da 20x30 cm e perinato da 3 cm sempre con gronda in cemento armato. Il sistema fondale di tutti e tre i blocchi strutturali è di tipo superficiale, costituito da un reticolo di travi rovesce, così da evitare tecniche invasive ed eccessivamente impattanti con i terreni oggetto di intervento. Particolare attenzione è stata prestata all'efficientamento energetico dell'intero immobile. È previsto l'installazione di un impianto di riscaldamento a pavimento abbinato a un sistema ibrido con caldaia e pompa di calore alimentata da un impianto fotovoltaico da 6 kW con accumulo da 10 kW per le unità residenziali mentre l'unità commerciale avrà un impianto da 7 kW sempre con accumulo da 10 kW. Le dispersioni di calore verso l'esterno invece saranno limitate tramite l'uso di: a) blocchi in laterizio integrati con polistirene additivato con grafite per quanto riguarda le superfici disperdenti verticali. Tale sistema permette di realizzare pareti monostrato capaci di elevati valori di isolamento termico ed inerzia termica, fondamentali per garantire edifici a basso consumo energetico, arrivando così a generare un sistema costruttivo dalle eccellenti performance; b) isolante termico tipo lana di roccia o lana di vetro ad alta densità da 100 Kg/mc per l'isolamento delle coperture; c) isolante termico tipo lana di roccia o lana di vetro per l'isolamento delle superfici orizzontali che confinano con l'esterno o con i vani non riscaldati.

La relazione per la Valutazione di Incidenza Ambientale redatta dal Agr. Dott. Nat. Alessandra Moccia riporta le seguenti conclusioni: Dall'analisi delle azioni previste dal progetto si può affermare che le attività previste per la realizzazione dell'opera non comporteranno: sottrazione o alterazione di habitat vegetazionale e/o comunitario e di formazioni vegetazionali di interesse conservazionistico; sottrazione o alterazione di habitat faunistico e di specie faunistiche di interesse conservazionistico; sottrazioni o alterazioni agli ecosistemi. Si ritiene pertanto che gli interventi non andranno ad interferire con gli elementi ecologici che hanno

portato alla costituzione della ZPS - ZSC IT5210071 "Monti Sibillini (versante umbro)"; non si ritiene, quindi, che dall'attuazione del progetto 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.

In virtù quindi:

- del D.M. del 03/02/1990;*
- del D.P.R. del 06/08/1993;*
- della legge quadro n. 394/1991;*
- dello Statuto del Parco;*
- delle Direttive 92/43/CEE e 2009/147/CE;*
- delle Misure di conservazione dei siti Natura 2000 ricadenti nel Parco (DCD n. 19/2016 e DGR Marche n. 812/2016) e i relativi obiettivi di gestione.*
- del D.Lgs. n. 152/2006;*

Visto il parere della commissione nulla osta nella seduta del 11.12.2025

Premesso tutto quanto sopra, per quanto di competenza di questo Ente, si esprime il seguente parere di verifica di assoggettabilità a VAS:

non si ritiene che dall'attuazione della variante di PRG in oggetto possano derivare impatti significativi sull'ambiente tali da richiedere l'attivazione di un procedimento di VAS.

Resta fermo che il progetto di delocalizzazione dell'edificio in oggetto dovrà essere sottoposto al preventivo parere di questo Ente ai sensi del D.P.R. n. 357/1997 e smi (Valutazione di Incidenza Ambientale) e dell'art. 13 della L n. 394/1991 e smi (nulla osta)."

A seguito del parere della *Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria* che chiedeva integrazioni documentali l'autorità competente ha trasmesso tale richiesta al Comune di Norcia con nota n. 0234548 del 01/12/2025.

Il Comune ha inviato la documentazione con nota n. 0236574 del 02/12/2025. L'autorità competente con nota n. 0239413 del 05/12/2025 ha trasmesso la documentazione a tutti i soggetti competenti per consentire l'espressione del parere di competenza. Di seguito si riporta il parere acquisito:

Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria. Prot. n. 0241360 del 10.12.2025.

"Con riferimento al procedimento in oggetto, valutata la documentazione ricevuta, la scrivente Sezione, per le materie di propria competenza, non rileva criticità specifiche inerenti al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

Contestualmente, si raccomanda che la nuova edificazione risponda a quanto richiesto dal D. Lgs. n. 199/2021 "Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili". Il dimensionamento e la tipologia di sistemi da fonti rinnovabili dovranno soddisfare quanto stabilito dalla normativa vigente sull'utilizzo delle fonti rinnovabili per nuovi edifici (in particolare all'Allegato III alla norma), anche in linea con la strategia regionale, e tenendo conto di quanto previsto dal Piano Regionale Qualità dell'aria (DAL n. 286/2022) in particolare per quanto riguarda l'utilizzo delle biomasse legnose per il riscaldamento.

Data la posizione dell'area oggetto dell'intervento, prossima all'area artigianale e alla strada statale altamente trafficata, si raccomanda che in fase di progettazione vengano previsti tutti i possibili accorgimenti costruttivi per un clima acustico interno alle abitazioni migliore possibile. Infine, per gli impatti acustici e in atmosfera nella fase di cantiere si richiama a porre particolare rigore nella messa in atto di tutte le possibili misure di mitigazione, con particolare attenzione ai recettori più vicini."

CONCLUSIONI ISTRUTTORIE

Ai sensi dell'art. 12 comma 3 del D. Lgs. 152/06, sulla base degli elementi di cui all'Allegato I alla Parte Seconda – *Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12* – si evidenzia che:

- la variante non stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, e non influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- non sono stati riscontrati problemi ambientali pertinenti alla variante;

- la realizzazione della variante non risulta rilevante ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente;
- non sono stati rilevati elementi relativi a possibili impatti nell'ambiente e/o nelle aree che possono essere interessate dalla variante in riferimento specificatamente a:
 - probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
 - carattere cumulativo degli impatti;
 - natura transfrontaliera degli impatti;
 - rischi per la salute umana o per l'ambiente;
 - entità ed estensione nello spazio degli impatti;
 - valore e vulnerabilità dell'area interessata;
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
 - impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Per tutto quanto rilevato, con riferimento al contenuto dei pareri pervenuti considerato il quadro complessivo degli elementi progettuali, delle caratteristiche tecniche dell'opera e dei vincoli insistenti sull'area, l'intervento risulta compatibile con le tutele paesaggistiche e ambientali vigenti, fermo restando il rispetto puntuale di quanto richiesto dal Parco Nazionale dei Monti Sibillini e dalla Soprintendenza nonché delle misure di mitigazione ambientale previste negli elaborati progettuali e delle direttive del PTCP relative all'Unità di Paesaggio n. 101, non si ritiene che dall'attuazione della variante di PRG in oggetto possano derivare impatti significativi sull'ambiente tali da richiedere l'attivazione di un procedimento di VAS.

Pertanto è possibile evidenziare che la proposta di variante dovrà prevedere:

Aspetti paesaggistici

Al fine di permettere una completa ed esaustiva disamina degli aspetti inerenti la tutela paesaggistica ed archeologica dei luoghi e garantire la qualità architettonica si rammenta che:

- la realizzazione dell'intervento è soggetta a preventiva Autorizzazione Paesaggistica in quanto ricadente in area soggetta a tutela ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera f) e art. 136 del Dlgs 42/2004, il rilascio compete al Comune interessato, giusto il disposto di cui all'art. 111 della LR n. 1/2015;
- si dovrà tenere conto delle finalità di conservazione e valorizzazione previste dall'Unità di paesaggio n. 101 relativa al "Piano di S. Scolastica";
- al fine di limitare il consumo di suolo alla nuova costruzione e mantenere e ripristinare il restante suolo attraverso un'opera di permeabilizzazione al posto del sedime dell'edificio da demolire recuperando per quanto possibile il ruolo di un suolo naturale, garantendo la permeabilità e l'infiltrazione delle acque superficiali.
- andranno previste opportune mitigazioni paesaggistiche come l'eventuale inserimento dell'impianto fotovoltaico che dovrà essere architettonicamente integrato nell'edificio;
- si raccomanda di contenere al massimo eventuali scavi e rinterri che si ritenessero necessari, al fine di non alterare la morfologia del suolo per i nuovi edifici;
- si conferma quanto previsto in merito agli accorgimenti per preservare la morfologia e soprattutto la buona qualità del suolo con buone pratiche riferite all'accantonamento dell'humus superficiale che sarà integralmente riutilizzato per opere verdi e non verrà impiegato nei rinterri;
- al fine di favorire il corretto deflusso delle acque verrà adoperata pavimentazione di tipo drenante per tutte le aree comuni e i parcheggi, così come indicato nella Tav. SP.01.05 STATO DI PROGETTO;
- particolare cura dovrà essere destinata alla disposizione della vegetazione, nel progetto è stata prevista una barriera arborea sempreverde con effetto filtrante e di schermatura acustica (Rif. Tav. SP.01.03 STATO DI PROGETTO);
- andrà salvaguardata e implementata la vegetazione esistente di tipo autoctono posta in sito e andranno inserite ulteriori fasce arboree lungo il perimetro dell'area oggetto di riclassificazione;
- si dovrà aver cura di disporre sia essenze arboree che arbustive non in modo geometrico e lineare ma in modo da conseguire un effetto di naturalità;

- è auspicabile prevedere, nelle aree comuni e nei parcheggi, l'inserimento di pergolati, per evitare l'effetto isola di calore. Sarebbe possibile l'inserimento di pareti verdi per alleggerire le masse volumetriche dei prospetti;
- si richiede che l'edificio di progetto si rapporti e si raccordi in modo armonico, per scelta di materiali e cromie, con il contesto paesaggistico rurale e naturale esistente, in modo che il cambiamento non comporti una perdita di valore estetico o funzionale dei luoghi.

Aspetti naturalistici

Il progetto di delocalizzazione dell'edificio in oggetto dovrà essere sottoposto al preventivo parere del Parco Nazionale dei Monti Sibillini ai sensi del D.P.R. n. 357/1997 e smi (Valutazione di Incidenza Ambientale) e dell'art.13 della L n. 394/1991 (nulla osta).

Aspetti urbanistici

Si rammenta che:

- la monetizzazione delle dotazioni territoriali è disciplinata dall'art. 88 del R.R. 2/2015;
- l'intervento proposto dovrà garantire il rispetto di quanto previsto alla Sez. VII, Capo I del medesimo Regolamento, in merito all'edilizia sostenibile.

Energia, clima acustico ed emissioni

- Si raccomanda che la nuova edificazione risponda a quanto richiesto dal D. Lgs. n.199/2021 "Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili". Il dimensionamento e la tipologia di sistemi da fonti rinnovabili dovranno soddisfare quanto stabilito dalla normativa vigente sull'utilizzo delle fonti rinnovabili per nuovi edifici (in particolare all'Allegato III alla norma), anche in linea con la strategia regionale, e tenendo conto di quanto previsto dal Piano Regionale Qualità dell'aria (DAL n 286/2022) in particolare per quanto riguarda l'utilizzo delle biomasse legnose per il riscaldamento.
- Data la posizione dell'area oggetto dell'intervento, prossima all'area artigianale e alla strada statale altamente trafficata, si raccomanda che in fase di progettazione vengano previsti tutti i possibili accorgimenti costruttivi per un clima acustico interno alle abitazioni migliore possibile.
- Infine, per gli impatti acustici e in atmosfera nella fase di cantiere si richiama a porre particolare rigore nella messa in atto di tutte le possibili misure di mitigazione, con particolare attenzione ai recettori più vicini.

Strategia Regionale Sviluppo Sostenibile - DGR n. 174/2023

Al fine di garantire alla variante in oggetto gli elementi di sostenibilità e di promuovere lo sviluppo sostenibile, il Comune di Norcia dovrà tenere conto degli obiettivi previsti dalla *Strategia Regionale di Sviluppo sostenibile* e monitorare in particolare:

- l'obiettivo n. 22 Promuovere e valorizzare il paesaggio;
- l'obiettivo n. 23 Conservare e valorizzare il patrimonio culturale e promuovere la fruizione sostenibile.

Viene dato atto che il procedimento è stato concluso nei termini di cui all'art. 12 del D. Lgs. 152/2006.

Nei confronti dei sottoscrittori del presente atto non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale ex art. 6-bis della Legge n. 241/90.

Perugia li 08/01/2026

L'istruttore
Daniela Cavalieri