

Dott. Arch.

Angela M.F. Calderini

C.so G. Mazzini 14 – 06081 – ASSISI

Tel. e Fax: 075 – 813624

e-mail:calderini.angela@tin.it

C.F.: CLD NLM 65L71 Z114 O

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

aggiornamento a seguito del parere della Soc.tà Umbra Acque prot.0140019/21 del 24/05/2021

Art. 1) CONTENUTI DEL PIANO

L'area oggetto del Piano Attuativo è sita in via Giosuè Borsi nella frazione di Santa Maria degli Angeli ad Assisi ed è individuata catastalmente al foglio 102, con le particelle 1502-1508-1509-1682-1680-1483. La proprietà è intestata alla Soc.tà B.C.F. srl, con sede legale in Bastia Umbra, in Via dell' Artigianato P.IVA:01950760544 con i sig.ri Brunelli Benito nato a Bastia Umbra il 09.02.1937 CF:BRNBNT37B09A710B e Fatigoni Gino nato a Perugia il 17.06.1934 CF:FTGGNI34H17G478M residente a Perugia Strada Tiberina Sud 5/A n°4 in qualità di amministratori della suddetta società.

La stessa è classificata dallo strumento generale vigente quale "**Zona TR.g.7** - Zona di riconnessione e rigenerazione urbana per la residenza ed i servizi, a carattere semi-intensivo, con il ruolo di connessione tra le diverse parti della città, finalizzate ad integrare i temi progettuali della residenza, dei servizi e della viabilità. All'interno della proprietà dei soggetti attuatori del Piano sono inoltre ricomprese in maniera marginale (cfr. Tav. 01): la **zona RE.v** "Zone a verde di qualificazione paesaggistico-ambientale e funzionale della viabilità" e la **zona RE.p_1** "Zone a verde privato parzialmente edificate di pertinenza o relazionate ai tessuti o agli edifici prevalentemente residenziali" Inoltre è presente il **Vincolo di tutela indiretta a salvaguardia dell'integrità della villa Fiumi-Roncalli** come analizzata nella tav. 4 e nella relazione tecnica e paesaggistica.

Art. 2) ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO

Sono elementi costitutivi del presente Piano Attuativo: -

- A) Titoli di proprietà e atto costitutivo della BCFsrl
- B) Dichiarazioni di conformità
- C) Documentazione fotografica
- D) Relazione Tecnica Illustrativa
- E) Norme Tecniche di Attuazione

- F) Relazione Paesaggistica con fotoinserimenti
- G) Relazione Tecnica delle OOUU
- H) Computo Metrico delle OOUU, calcolo del costo della manodopera, Oneri e Costi della sicurezza e quadro economico
- I) Schema di Convenzione e Capitolato Prestazionale
- L) Schema del Soleggiamento
- M) Relazione Geologica
- N) Relazione Previsionale del Clima Acustico
- O) Relazione Illuminotecnica
- Tav. 1) Planimetria catastale, ortofotocarta, estratto PRG-PO, piano particellare, calcolo della SUC ammissibile e delle superfici In cessione. Scala 1:1000
- Tav. 2) Analisi del vincolo indiretto di salvaguardia della villa Fiumi-Roncalli. Scala 1:2000
- Tav. 3) Planimetria generale , profili stradali (stato attuale) Scala 1:500
- Tav. 4) Planimetria generale , profili stradali , tipologia edilizia ,Calcolo delle aree in cessione del PRG-PO e degli standard urbanistici ; regime delle aree e particolare recinzione. (Progetto)
Scala 1:500/1000/50
- Tav. 5) OOUU: rete fognaria e acquedotto Scala 1:500/50
- Tav. 6) OOUU: rete elettrica, telefonica e pubblica illuminazione Scala 1:500/50
- Tav. 7) OOUU: segnaletica stradale Scala 1:500/50

Art. 3) TIPO EDILIZIO E DESTINAZIONI D'USO

Il Piano individua 5 lotti residenziali. Secondo l'art. 54, commi 1 e 2 della R.R. 1/2015, "la proposta progettuale prevede la sistemazione complessiva delle aree perimetrate da PRG, in maniera da consentire la corretta e razionale attuazione, in termini planovolumetrici, di allaccio ai servizi tecnologici, nonché di assetti viari". E' stata perciò concepita una progettazione generale, per quanto riguarda l'impostazione planimetrica, il reperimento degli standard urbanistici , le aree in cessione di perequazione e compensazione e la tipologia dei vari edifici residenziali .(vedi Tav.4).

E' prevista una strada pubblica di lottizzazione a fondo cieco con accesso da via Giosuè Borsi per raggiungere i cinque lotti residenziali che hanno una superficie media di circa mq 620 ciascuno.

La SUC massima di Piano, calcolata secondo la tabella A dell'elaborato NTA op.na.02.1, è pari a 765,07 mq, che viene suddivisa in parti uguali nei 5 lotti. Ogni edificio residenziale avrà un' altezza massima (misurata in gronda) pari a 6,5 m e la possibilità di avere un interrato o seminterrato.

Gli impianti tecnologici in progetto quali acqua, luce, telefono, ecc. saranno allacciati alla rete comunale esistente (Tav. 05 -06 -07).

Art. 4) VINCOLI DEL PIANO ATTUATIVO

Risultano vincolanti:

1. l'inedificabilità al fogl.102 delle part.n.ri 1483,1680 e 1682 a tutela indiretta della villa Fiumi Roncalli (D.M. del 10 sett.1998).
 2. la divisione della superficie privata in 5 lotti con superficie media di circa mq 620 con la possibilità di accorpate due lotti adiacenti.
 3. la destinazione d'uso residenziale;
 4. i limiti di edificabilità degli edifici stabiliti nella planimetria generale (Tav. 04);
 5. l'altezza massima di edificazione pari a ml 6,50, da computarsi in conformità delle N.T.A. di P.R.G. e del R.E. computata all'intradosso dell'ultimo piano abitabile;
 6. la S.U.C. massima di ogni lotto pari a mq 153,00; il tutto da computarsi in conformità alle norme del R.E.

Art. 5) MATERIALI

Le strutture dei fabbricati di progetto ed i relativi tamponamenti saranno eseguiti mediante tecniche costruttive e materiali compatibili con le caratteristiche e le specificità del contesto urbano di riferimento, conformemente alla vigente normativa per le zone sismiche.

Ciascuno edificio potrà essere rivestito con pietra, mattoni a faccia vista, con pareti intonacate con colori della gradazione della gamma delle terre.

Gli infissi potranno essere in legno e/o metallo verniciato così come le persiane o tapparelle.

Il manto di copertura sarà in coppi o tegol-coppi del tipo anticato non rosso.

I discendenti delle coperture saranno in rame.

Nello specifico la scelta dei materiali e degli elementi costruttivi degli edifici viene rimandata alla richiesta dei singoli permessi a costruire.

Art. 6) SISTEMAZIONE ESTERNA (Tav. 4)

Esternamente ai fabbricati esistono tre aree distinte tra loro:

1. Superfici a giardino privato;
 2. Superfici a verde e parcheggi pubblici;
 3. Strada interna pubblica.
1. Superfici a giardini privati e recinzioni.

Le aree a giardini privati sono quelle superfici adiacenti gli edifici con accesso diretto dalle abitazioni, sistemate a prato naturale con percorsi pedonali lastricati.

Le recinzioni rispetteranno le prescrizioni dettate dall'art. 82 del Regolamento Edilizio del Comune di Assisi e nello specifico per quelle fronteggianti la nuova strada di penetrazione si realizzeranno muretti in C.A., con soprastante ringhiera, mentre quelle tra i lotti contigui saranno con reti metalliche ancorate su cordolo in C.A.

2. Superfici a verde e parcheggi pubblici

Il verde pubblico (VP1- a standard) è costituito da un'area di mq 205,32 a prosecuzione del verde pubblico già esistente lasciata a prato naturale e da una fascia di verde (VP2 e VP3 in cessione per perequazione e compensazione) larga 4,5 m di mq 318,75 +1082,85 tra le strade pubbliche esistenti e i verdi privati in cui verranno piantumate a macchia alberature ad alto fusto e cespugli .

Sarà realizzata un'area a parcheggio pubblico (PP- a standard) in autobloccanti per complessivi 11 posti auto di cui uno per disabili di mq 373,80

3. Strada pubblica interna

La viabilità di progetto interna (in cessione per perequazione e compensazione) sarà realizzata in asfalto ed avrà una larghezza di ml 6,00 + ml 1,50 di marciapiede in betonelle per una superficie complessiva di mq 760,13.

Art. 7) INFRASTRUTTURE A RETE (Tav. 05 - 06)

Gli impianti tecnologici in progetto quali acqua, luce, telefono, ecc, saranno allacciati alla rete comunale; per una precisa individuazione delle infrastrutture a rete si fa riferimento ai grafici delle opere di urbanizzazione (tav. 5 e 6), alla relazione delle opere di urbanizzazione e al computo metrico.

Assisi, lì 20.04.2020

agg.24.05.2021

Il Tecnico

Arch. Angela M. F. Calderini
