

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

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

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

1. Oggetto

L'autorizzazione per la quale si chiede il nulla osta riguarda un **Piano Attuativo in zona TR_g_7 del PRG-PO**, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione , a standard e in cessione, quali strada , parcheggi ,marciapiedi , verde e reti tecnologiche a servizio di 5 lotti residenziali per una SUC complessiva di progetto pari a **mq 765,07** , da realizzarsi nel Comune di Assisi in loc.tà S. Maria degli Angeli, in Via Giosuè Borzi.

2. Proprietà

Intestataria dell'area individuata catastalmente al foglio 102 del Comune di Assisi con le particelle 1502-1508-1509-1682-1680-1483 è la soc.tà B.C.F. s.r.l., 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.

3. Previsioni urbanistiche e vincoli gravanti (Tav .1 e Tav. 2)

L'area in oggetto, identificata catastalmente al Foglio 102 del Comune di Assisi con le particelle 1502-1508/p-1509-1682 di proprietà della BCF srl e la part. 571/p di proprietà Busti, è classificata dal P.R.G.- PO come "**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 suddetta zona è ammessa la destinazione d'uso residenziale e per servizi pubblici, privati e privati di interesse collettivo; sono ammesse le attività di servizi come definite all'art. 7, comma1, lett. 1) del TU e quelle produttive, purchè compatibili con la residenza secondo le disposizioni di dettaglio contenute nei progetti di assetto unitario.

La zona è indicata sul Quaderno dati del P.R.G. Parte Operativa – tabella 1 con l'identificativo n.1609 pari ad una superficie di **mq 5.854**.

Nella Tabella A, dell'allegato 1, delle NTA del P.R.G. vigente, l'area presenta un indice di edificabilità pari a 0,30 mc/mq **ed un indice di utilizzazione di 0,1 mq/mq** con la condizione perequativa di base che prevede la cessione al Comune di Assisi del 20% della superficie di mq 5.854.

All'interno della proprietà dei soggetti attuatori del Piano sono inoltre ricomprese in maniera marginale:

- **zona RE.v** "Zone a verde di qualificazione paesaggistico-ambientale e funzionale della viabilità" identificata catastalmente al Foglio 102 del Comune di Assisi con le particelle 1680 - 1483, sono zone a verde privato di norma inedificabili e possono essere ricomprese entro progetti di assetto unitario nel caso se ne preveda la sistemazione a verde o la rinaturazione con la finalità di implementare la rete ecologica locale art.2.3.4 delle N.T.A. – Disciplina delle Infrastrutture verdi.
- **zona RE.p_1** "Zone a verde privato parzialmente edificate di pertinenza o relazionate ai tessuti o agli edifici prevalentemente residenziali" identificata catastalmente al Foglio 102 del Comune di Assisi part. 1508/parte, sono zone dove è ammessa la realizzazione di sistemazioni a verde attrezzato, giardini, orti, impianti sportivi e altre sistemazioni che non compromettano la permeabilità dei suoli e la morfologia dei luoghi; sono ammesse le opere relative la viabilità e gli standard urbanistici e le infrastrutture tecnologiche a rete e puntuali – art. 2.3.7 delle N.T.A. – Disposizioni urbanistico-edilizia per le zone a verde privato.

Vincolo di tutela indiretta a salvaguardia dell'integrità della villa Fiumi-Roncalli. (Tav. 2)

La vicina villa Fiumi Roncalli è tutelata da un vincolo diretto di cui al D.M.27 agosto 1988 e da un vincolo di tutela indiretta a salvaguardia dell'integrità della villa e delle condizioni di ambiente e decoro di cui al D.M.del 10 settembre 1998.

Viene fissata una **distanza di 100 metri** dal muro di recinzione della villa suddetta per il divieto di nuove costruzioni e l'approvazione della Soprintendenza per eventuali modifiche dell'attuale assetto dei luoghi.

Le particelle interessate sono al foglio 102 per le particelle nn 579-581-585-586-587-580/p-582/p-584/p dell'estratto catastale vigente nel 1988. Come si evince dalla tavola 2, nella planimetria catastale aggiornata ad oggi, **le particelle nn 1483 (prato), 1680 (prato) e n.1682/p (prato) di proprietà della soc. BCF srl sono ricomprese nei 100 metri.**

Nel piano attuativo in progetto le suddette particelle avranno il divieto di edificabilità , non subiranno alcuna modifica dell'attuale assetto dei luoghi e faranno parte delle aree in cessione al Comune di Assisi.

La restante parte della particella n.1682 ,pur non essendo interessata dalla fascia di 100 metri, rimarrà nel piano attuativo totalmente inedificabile.

Le uniche particelle edificabili saranno la n.1502 e n.1508 ben al di fuori dalla fascia dei 100 metri.

4. Esame del contesto e stato dei luoghi (Tav.3)

L'area in oggetto è sita nella fraz. di Santa Maria degli Angeli, individuata catastalmente al foglio 102 del Comune di Assisi con le particelle 1502-1508-1509-1682-1680-1483.

Il terreno è ineditato, pianeggiante, privo di alberature e ricompreso in un quadrilatero con tessuto edilizio a vocazione prevalentemente residenziale con edifici uni e plurifamiliari con altezze variabili da 2 a 4 piani fuori terra; delimitato tra Via Alessandro Manzoni, Via Giosuè Borzi (adiacenti il terreno), Via Patrono d'Italia e Via Giosuè Carducci (adiacente la stazione ferroviaria).



5. Progetto (Tav.4)

Il progetto prevede l'attuazione delle previsioni del P.R.G.–P0 mediante Piano Attuativo, per la zona TR.g.7 in Santa Maria degli Angeli.

La zona è indicata sul Quaderno dati del P.R.G. Parte Operativa – tabella 1 con l'identificativo n.1609 con una superficie di mq **5.854**. A questa superficie sono stati sottratti 82 mq della particella 571/p di proprietà Busti.

Nella Tabella A, dell'allegato 1, delle NTA del P.R.G. vigente, l'area presenta un indice di edificabilità pari a 0,30 mc/mq ed un indice di utilizzazione di 0,1 mq/mq con la condizione perequativa di base che prevede la cessione al Comune di Assisi del 20% della superficie di mq 5.854 (superficie indicata nel Quaderno dati), con la possibilità, tramite un'ulteriore cessione del 15%, di applicare gli incrementi degli indici in applicazione alle condizioni compensative (applicabile sulla parte di area da cedere

come extra-onere) che prevedono un incremento all'indice di edificabilità pari a 0,65 mc/mq ed un incremento all'indice di utilizzazione pari a 0,217 mq/mq.

Con il progetto si è deciso di accedere alla tabella B (vedi Tav. 1) per cui si avrà la seguente S.U.C. ammissibile:

- Sup. Zona TR.g.7 come da tabella 1 = 5.854 mq – 82 mq (prop. Busti) = 5.772 mq
- SUC = 5.772 mq x 10% = 577,20 mq
- Cessione al Comune del 20% = 5.772 mq x 20% = 1.154,40 mq

Incremento pereq. cess. volont. (Tabella B) + 15% = 5.772 mq x 15% = 865,80 mq

- Incremento SUC = 865,80 mq x 0,217 mq/mq = 187,87
- Cessione al Comune di ulteriore 15% = 878,10 mq

Totale SUC ammissibile = 577,20 mq + 187,87 mq = 765,07 mq

Totale Cessione al Comune di Assisi richiesta = 1.154,40 mq + 865,80 mq = 2.020,20 mq

La progettazione dell'area presenta 5 lotti ; una nuova strada di distribuzione con accesso da Via Giosuè Borsi, a fondo cieco, con una larghezza di 6 ml e relativo marciapiede di 1,5 ml. e da un'area destinata a parcheggio pubblico posto alla fine della strada.

L'accesso della nuova strada sarà ad una distanza dagli incroci superiore a 12 m come richiesto dall'art. 22 del Codice della Strada. (vedi Tav.7)

La strada sarà asfaltata e il parcheggio, composto da 11 posti auto di cui uno per disabili, sarà in autobloccanti come il marciapiede.

Il resto dell'area sarà adibito a verde pubblico e privato.

Il verde pubblico è stato progettato in due soluzioni:

- (VP1) In adiacenza al verde pubblico esistente nell' area classificata come Re.p_1 dal PRG-PO;
- (VP2 e VP3) lungo via Alessandro Manzoni e via Giosuè Borsi , sistemato con alberature ad alto fusto quali gelso, leccio, pino e tiglio e con alberature a medio fusto e cespugli quali alloro, melograno, corbezzolo, agrifoglio , poste a macchia e non a filari su di una fascia verde larga 4,5 metri ; filtro tra la strada e e i lotti privati (corridoio ecologico).

Ogni lotto avrà una superficie media di circa 620 mq, una SUC pari a mq153 e una tipologia edilizia data dalla destinazione d'uso residenziale che prevede due piani terra e un piano interrato/seminterrato con altezza massima fuori terra di ml 6,50.

L'impostazione planimetrica dei lotti è data oltre che dalla forma dell'area, anche dalla scelta di realizzare una lottizzazione circondata dal verde posto come filtro visivo e acustico dalle due strade adiacenti: via Alessandro Manzoni e Via Giosuè Borsi.

Le distanze minime dai confini e dalle strade sono rappresentati nella Tav. 4. La scelta dei materiali e degli elementi costruttivi degli edifici che andranno ad occupare i singoli lotti viene rimandata alla richiesta dei singoli permessi a costruire .

Sui fronti stradali le recinzioni saranno realizzate con muretto e sovrastante cancellata metallica mentre lungo i confini interni tra verdi pubblici e privati e tra verdi privati saranno realizzate con rete metallica ancorata a cordoli.

Tutte le opere di urbanizzazione verranno allacciate a quelle già esistenti presenti in Via Giosuè Borsi come meglio descritto nella relazione tecnica illustrativa delle OOUU e nelle Tavole 5-6-7.

Computo degli standard urbanistici

Nella Tav. 4 sono indicate tutte le superfici destinate a standard di verde pubblico e parcheggi pubblici di progetto.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa per le aree interessate dal Piano, *che comprendono gli standard richiesti ed in progetto*

| STANDARD | RESIDENZIALE | |
|--|--|---|
| | RICHIESTI | PROGETTO |
| parcheggi pubblici, spazi raccolta differenziata, fermate trasporto pubblico | 80 mq 1 posto auto per unità abitativa | (PP) 373,80 mq 11 posti auto |
| parcheggi privati | 1 mq / 3mq suc | reperiti all'interno dei singoli lotti |
| verde pubblico | 80 mq | (VP1) 205,32 mq |

6. Cessione 20% (Tab. A condizione perequativa di base) +15% (Tab. B condizione compensativa)

Nelle Tav. 1 e 4 sono indicati i calcoli delle superfici destinate ad essere cedute al Comune, oltre agli standard previsti.

Con il progetto si applicano gli incrementi previsti nella tabella B, dell'allegato 1, delle NTA del P.R.G. vigente, per cui oltre alla cessione al Comune di Assisi del 20% della superficie di mq 5,85 (superficie indicata nel Quaderno dati) – 82 mq (propr. Busti) sarà ceduto un ulteriore 15%.

- Sup. lotto come da tabella 1 = 5.772 mq
- Cessione al Comune del 20% = 5.854 mq x 20% = **1.154,40 mq**

Incremento pereq. cess. Volont. (Tabella B) + 15% = 5.772 mq x 15% = **865,80 mq**

Totale richiesto in Cessione al Comune di Assisi = 1.154,40 mq + 865,80 mq = 2.020,20 mq

Nel progetto è stata reperita una superficie di mq 1.401,60 (VP2-VP3) adibita a verde pubblico sulla zona RE.v. e su parte della zona TR.g.7 e di mq 760,13 adibita a viabilità e marciapiedi in zona TR.g.7.

In totale verrà ceduto al Comune di Assisi una superficie di **mq 2.161,73** > mq **2.020,20** richiesta.

Complessivamente verrà ceduta al Comune di Assisi un'area a verde pari a mq1606,92 (VP1-VP2-VP3) , un'area a parcheggio di mq 373,80 (PP) e una viabilità di mq 760,13.

Per qualsiasi ulteriore specificazione si fa espressamente riferimento agli elaborati grafici architettonici allegati alla presente.

Assisi, li 20 Aprile 2020

agg.24.05.2021

Il tecnico
Arch. Angela M.F.Calderini