



via V. Veneto 4
06083 Bastia Umbra PG
tel/fax 075.8003780
cell. 3395664756
e-mail: arch.moniaboccali@gmail.com

Titolo progetto
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
AMBITO DI ATTUAZIONE aa5.00 - Zona TC.a_0 PETRIGNANO di ASSISI

Località
COMUNE DI ASSISI
Loc. Petrignano

Proponenti:
BERTILLI OSVALDO
BELLINI BALDELLA SILVANA
VENTURINI ENNIO
BUSTI MAURIZIO
GORIETTI MARCO

Revisione	data
rev 01	luglio 2020 parere commissione edilizia
rev 02	nov. 2020 delibera Giunta Comunale n.146

Progettista incaricato
arch. Monia Boccali Roviglioni



Oggetto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Scala disegno

Data

LUGLIO 2021

Tavola n°

NTA

COMUNE DI ASSISI

PROVINCIA DI PERUGIA

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

Ambito residenziale Zona TC.a_0 :
Zona prevalentemente residenziale in consolidamento o già assoggettata a
piano attuativo

COMPARTO URBANISTICO FUNZIONALE "aa5.00"

LOCALITA' PETRIGNANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Norme e prescrizioni generali

Le presenti norme di attuazione disciplinano l'uso del suolo ed ogni altra iniziativa edificatoria relativa all'area oggetto del Piano di Lottizzazione "Ambito residenziale Zona TC.a_0 : Zona prevalentemente residenziale in consolidamento o già assoggettata a piano attuativo comprensiva del COMPARTO URBANISTICO FUNZIONALE "aa5.00" – centro abitato Petrignano" e regolano l'attuazione delle previsioni del Piano stesso, da approvare secondo le procedure stabilite dalla L.R. n.1/2015.

Art. 2 – Elenco elaborati

Il Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

- | | |
|------------|---|
| TAV. N° 01 | Inquadramento Generale <ul style="list-style-type: none">- Estratto foto aerea- Estratto mappa catastale- Estratto PRG-PS vigente- Estratto PRG-PO vigente- Superfici e proprietà |
| TAV. N° 02 | - Stato attuale: <ul style="list-style-type: none">- Piano quotato e profili regolatori- Reti tecnologiche esistenti |
| TAV. N° 03 | - Previsioni PRG-PO <ul style="list-style-type: none">- Regime delle aree- Distacchi, arretramenti e limiti di edificabilità- Calcolo della volumetria ammissibile |
| TAV. N° 04 | - Planivolumetrico di progetto <ul style="list-style-type: none">- Profili regolatori di progetto- Verifica parametri di Piano- Tipo edilizio |

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RELAZIONE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE – DPCM 12.12.2005

RELAZIONE GEOLOGICA

VALUTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA'

DICHIARAZIONE DELLA CONFORMITA DELLO STATO DEI LUOGHI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEL PIANO ATTUATIVO

SCHEMA DI CONVENZIONE

In caso di contrasto tra i contenuti del Piano Attuativo rappresentati nei grafici e quelli contenuti nelle norme di attuazione, prevalgono queste ultime.

Art. 3 - Classificazione Urbanistica della zona

Il PRG PO vigente individua l'area oggetto della proposta di Piano Attuativo tra "Tessuti e Zone prevalentemente residenziali consolidate e in completamento" e precisamente come:

- **TC.a.0:**

Zone prevalentemente residenziali in consolidamento o già assoggettate a piano attuativo
(art.3.3.2 NTA PRG PO vigente)

Le zone TC.a_n sono le aree ad assetto consolidato, già assoggettate a Piano particolareggiato esecutivo o a Piano attuativo, inserite in un contesto territoriale dotato di opere di urbanizzazione e si articolano in sotto-zone in base ai criteri di zonizzazione già presenti nel PRG pre-vigente.

Inoltre, all'interno dell'area di intervento, il PRG-PO individua l'Ambito aa5.00 Ambito *oggetto di qualificazione concertata delle aree già assoggettate a pianificazione attuativa*, che delimita una zona già assoggettata a Piano attuativo dove si rileva la necessità di intervento per il completamento o il miglioramento dell'assetto urbano, nel rispetto delle prescrizioni di zona.

Pertanto i soggetti attuatori avanzano la proposta di realizzare un insieme organico di interventi che prevede l'incremento dei posti auto in prossimità della Scuola Statale dell'Infanzia "Vittorio Trancanelli" e la realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra la stessa scuola e i parcheggi esistenti e di progetto.

Art. 4 – Parametri urbanistici

Per i lotti liberi compresi nelle sotto-zone TC.a_0 sono ammessi interventi con indici di utilizzazione fondiaria (Uf) equiparati a quelli degli strumenti attuativi pre-vigenti, fino ad un massimo di 0,60 mq/mq, pertanto il piano attuativo pre-vigente, denominato “P.D.L. EX LOTTIZZAZIONE BUSTI”-PETRIGNANO, individuava un indice Uf di 1,5 mc/mq pari a **0,5 mq/mq**, da considerare come indice Uf massimo.

In base all'individuazione del tessuto, degli indici e della relativa superficie di 3350 mq , per l'area in oggetto si prevede una volumetria massima di 5025,00 mc, corrispondenti ad una suc di **1675 mq**.

Parametri urbanistici:

- Superficie totale dei lotti	3350.00 mq
- Indice Uf da piano pre-vigente	0,5 mq/mq
- Volumetria ammissibile	5025.00 mc
- Superficie Utile Coperta ammissibile	1675.00 mq
- Altezza massima consentita da PRG PO vigente	12.50 ml
- Altezza massima consentita da PPE AEROPORTO	36.00 ml

Parametri urbanistici di progetto:

- Volume massimo di progetto	3120,00 mc	≤ 5025.00 mc
- Superficie Utile Coperta ammissibile	1040,00 mq	≤ 1675.00 mq
- Altezza massima consentita	8.50 ml	≤ 12.50 ml

Del volume ammesso saranno sfruttati solo 3120,00 mc, corrispondenti ad una Suc totale di 1040,00 mq, la volumetria ammissibile prevista per ogni singolo lotto è riportata nella tavola n°03 “Planivolumetrico di progetto – Verifica dei parametri di piano – Profili regolatori – Tipo Edilizio ”.

Il piano non prevede condizioni compensative e/o premiali, l'assetto edificatorio previsto dalla pianificazione generale prevede un indice Uf di 0,5 mq/mq, ma le previsioni di questo piano attuativo prevedono un indice inferiore, pari a circa 0,3 mq/mq, con un residuo di volumetria pari a 1905 mc e di suc pari a 635 mq.

Art. 5 – Destinazione d'uso

La destinazione d'uso prevalente prevista dal piano attuativo è residenziale.

Inoltre in base all'art. 3.3.2. delle NTA del PRG-PO sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) La destinazione d'uso prevista dal PRG per queste zone è prevalentemente residenziale; sono ammesse anche destinazioni non residenziali per attività a servizio della residenza o comunque compatibili con essa, pertanto possono essere individuate aree e destinazioni per servizi pubblici, privati e privati di interesse collettivo; sono ammesse le attività di servizi come definite all'Art. 7, comma 1, lett. l) del TU, purché compatibili con la residenza.
- b) È ammessa ogni altra attività compatibile, fermo restando quanto disposto in materia di destinazioni prevalenti dall'Art. 155 del TU, in misura tale da non recare disturbo al contesto urbano, pertanto non rientrano tra gli usi definiti compatibili le attività che comportino, a giudizio della competente Autorità in materia sanitaria o ambientale, emissioni in atmosfera, inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso in forma tale da ritenersi incompatibile con le altre forme insediative presenti ed ammesse.
- c) Le parti degli immobili e i locali con destinazione non residenziale dovranno avere accessi dall'esterno indipendenti da quelli destinati alle abitazioni.

Art. 6 – Distanze e perimetri di massimo ingombro

Sono prescrittive le distanze minime degli edifici dai confini, tra di essi e tra edifici e strade, come disciplinate dal R.R. N°02/2015.

I perimetri di massimo ingombro dei fabbricati così come riportati nell'Elaborato Grafico "TAV. N° 04 Planivolumetrico di progetto", sono indicativi, tra due lotti contigui e confinanti è consentita l'unione e la realizzazione di un unico fabbricato con l'accorpamento della Suc delle due tipologie edilizie referenti ai lotti interessati, rispettando comunque tutti gli altri parametri urbanistici, l'altezza massima, le distanze e la Suc massima ammissibile.

I piani interrati non tengono conto dei limiti di massimo ingombro, ma devono rispettare comunque quanto disposto all'art.24 del R.R. N°02/2015.

Art. 7 - Tipi edilizi

Il presente Piano Attuativo prevede la realizzazione di 4 lotti edificabili, sui quali saranno realizzati edifici unifamiliari, bifamiliari o plurifamiliari, con un'altezza massima di 8,50 metri.

LOTTO n.	SUERFICIE LOTTO mq	DESTINAZIONE	VOLUME DI PROGETTO mc	SUC DI PROGETTO mq	H max ml	n. max livelli fuori terra	n. max livelli interrati	Permeabilità dei suoli
1	740	RESIDENZIALE	780	260	8.50	2	1	Minimo il 40% della superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni
2	735	RESIDENZIALE	780	260	8.50	2	1	
3	730	RESIDENZIALE	780	260	8.50	2	1	
4	750	RESIDENZIALE	780	260	8.50	2	1	

Il tipo edilizio rappresentato nell'Elaborato Grafico "TAV. N° 04 Tipo Edilizio" è da ritenersi puramente indicativo per forma e dimensione, in sede di progettazione esecutiva potranno variare la sagoma all'interno dell'area di massimo ingombro, mantenendo vincolanti:

- le distanze minime tra fabbricati e dai confini
- l' altezza massima specifica per ogni tipologia edilizia
- la suc massima per ogni tipologia edilizia
- la destinazione residenziale e quanto previsto dal precedente art. 5

così come riportate nella tabella dell'Elaborato Grafico "TAV. N° 04 Planivolumetrico di progetto".

I fabbricati inoltre dovranno essere coperti con tetti a più falde inclinate riunite al colmo, è comunque ammessa anche la copertura piana.

E' consentita l'installazione in copertura di impianti per la produzione di energia elettrica e acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili.

E' consentita la realizzazione di rampe di accesso all'eventuale piano interrato ed in sede di progettazione esecutiva dovranno essere individuate la posizione e la geometria.

Art. 8 - Uso dei materiali

Per la costruzione dei nuovi edifici è consentito l'impiego dei seguenti materiali:

- Pietra, laterizi pieni, mattoni faccia vista del tipo fatti a mano e/o sabbiati, intonaco tinteggiato.
- Combinazione di intonaco, mattone e/o pietra faccia vista;
- Calcestruzzo in vista per le finiture e le parti strutturali;
- Gli infissi potranno essere realizzati in legno in vista o verniciato, ferro, alluminio e PVC.
- Le persiane e i frangisole potranno essere realizzate in legno, alluminio e PVC.
- Per il manto di copertura è vietato l'uso delle tegole marsigliesi;
- I discendenti e i canali di gronda dovranno essere realizzati in rame o in lamiera verniciata a sezione circolare, semicircolare o sagomata.
- In copertura è ammessa l'installazione di pannelli e sistemi per la produzione di energia fotovoltaica e/o solare.

Art. 9 - Quote di spiccato

Le quote di spiccato degli edifici saranno definite in sede di PdC, in rapporto alle livellette delle adiacenti strade esistenti e di progetto, oltre che in rapporto alle quote di spiccato dei fabbricati già esistenti sui lotti contigui, in conformità al Regolamento Edilizio e al R.R. N°02/2015.

Art. 10 - Spazi verdi privati, recinzioni ed accessi

- Spazi verdi privati

La superficie esterna di ogni singolo lotto, non edificata, è destinata a giardino e/o orto, tale superficie potrà essere sistemata a prato e piantumata con alberi da frutto e/o di specie autoctona, eventualmente integrati con essenze cespugliate, da individuarsi tra quelle elencate nell'abaco P.T.C.P..

E' consentita la parziale pavimentazione esterna dei lotti per la realizzazione dei percorsi di accesso alle abitazioni e dei marciapiedi.

La superficie permeabile dovrà essere minimo il 40% della intera superficie del lotto libera da costruzioni, nel rispetto di quanto disciplinato dall'art.33 del R.R n°02/2015.

Le pavimentazioni esterne potranno essere realizzate in lastre di pietra, piastrelle in gres o in cotto, miscele di calcestruzzo o resine con o senza inerti.

Nel progetto relativo ad ogni singolo edificio dovranno essere previsti anche i particolari delle sistemazioni esterne, con specificazione delle essenze arboree da mettere a dimora e l'eventuale sistemazione di quelle esistenti.

In tali aree è inoltre consentita la realizzazione di opere pertinenziali, secondo quanto disposto all'art.21 del R.R. n°02/2015.

- Recinzioni

Lungo i fronti stradali è consentita la realizzazione di recinzioni costituite da un cordolo in c.a o in muratura, di altezza massima pari a ml.0,50 dal piano stradale o di marciapiede e sovrastante ringhiera metallica.

Lungo il confine dei lotti è consentita la realizzazione di recinzioni con cordolo in c.a, di altezza massima pari a ml.0,30 e sovrastanti paletti di ferro e rete metallica.

In ogni caso le recinzioni non possono superare un'altezza complessiva di 2,00 metri.

Eventuali siepi retrostanti le cancellate dovranno essere mantenute alla stessa altezza della recinzione. Nel progetto relativo ad ogni singolo edificio dovranno essere previsti i particolari di costruzione delle recinzioni.

- Accessi

Gli accessi ai lotti dovranno essere realizzati indicativamente nelle posizioni previste nell'Elaborato Grafico "TAV. N° 04 Planivolumetrico di progetto ", la loro posizione ed il loro numero definitivo, dovranno essere precisati in sede di progetto relativo ad ogni singolo lotto, tenendo conto anche delle norme del N.C.S.

E' vietata la realizzazione di tettoie e pensiline in corrispondenza degli accessi carrabili.

Art. 11 - Edilizia Sostenibile

Per una edilizia sostenibile dovranno essere previsti sistemi di recupero dell'acqua piovana e perseguito il risparmio energetico attraverso l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile e sistemi di riscaldamento, secondo quanto disciplinato rispettivamente dall'art.32 e dall'34 del R.R. n°02/2015.

Al fine di ridurre il carico ambientale prodotto dall'attività edilizia, è perseguita la biocompatibilità e l'uso di materiali e componenti a basso impatto, secondo quanto disciplinato dall'art.35 del R.R. n°02/2015.

Art. 12 - Qualificazione concertata: parcheggio e percorso pedonale

La nuova area destinata a parcheggio è stata posta lungo via Don Feliciano Siena, in prossimità della scuola Statale, si prevede un totale di 15 posti auto, di cui 14 di dimensioni pari a 2,50 x 5,50 metri e uno destinato alla sosta di persone con ridotta capacità motoria, secondo le norme contenute nel decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 236 del 14 giugno 1989, di dimensioni pari a 3,20 x 5,50 metri ed evidenziato con apposita segnaletica orizzontale e verticale; l'area a parcheggio sarà collegata tramite rampe con pendenza inferiore all'8% alle aree pedonali di servizio.

Il percorso pedonale si svilupperà parallelamente alla nuova area a parcheggio, collegando quest'ultima e le aree già destinate alla sosta all'edificio scolastico. Avrà una larghezza minima di 2,00 metri, avrà delle rampe di collegamento con i marciapiedi esistenti, in modo tale da agevolare chi ha maggiori difficoltà di spostamento, come i bambini, gli anziani od i portatori di handicap. Gli interventi proposti, oltre al potenziamento della sicurezza dei pedoni, tendono anche a razionalizzare l'utilizzo dello spazio urbano, con il riassetto del posizionamento dei parcheggi in sedi proprie.

Il parcheggio pubblico e il percorso pedonale, saranno oggetto di successiva progettazione esecutiva e comunque saranno conformi alle disposizioni dettate dal Regolamento Regionale n°02/2015 e dovranno rispettare la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, prevista dalla legge n°13/89 e dal D.M. 236/89.

Eventuali modifiche dello schema dei posti auto e del percorso pedonale non costituiscono variante al Piano Attuativo.

Art. 13 – Parcheggi pertinenziali privati (ex L.122/89)

I parcheggi pertinenziali di cui al R.R. N°02/2015 (ex L. n°122/89) saranno reperiti in sede di rilascio dei titoli abilitativi secondo le quantità previste per legge, all'interno di ciascun lotto.

Art. 14 – Aree per viabilità

Il piano non prevede la realizzazione di nuovi tracciati viari, poiché l'area di intervento è già servita dalla viabilità esistente, a Nord via Don Feliciano Siena a Nord, a Ovest via Francesco Morlacchi e a Est via Giacomo Puccini.

Gli accessi diretti ai lotti saranno realizzati su via Francesco Morlacchi e su via Giacomo Puccini.

Art. 15 – Infrastrutture a rete

Il comparto di intervento essendo un'area di completamento è già servita dalle infrastrutture a rete, collaudate e prese in carico dal comune negli anni 90, pertanto (come illustrato nella TAV. N°02 Rilievo dello stato attuale) sono già presenti nell'area:

- Rete fognaria
- Rete di adduzione idrica (acquedotto)
- Rete di fornitura gas combustibile
- Rete di fornitura elettrica e pubblica illuminazione
- Rete di fornitura servizi telefonici

In sede di progettazione esecutiva dei singoli interventi di nuova costruzione si dovrà prevedere l'allaccio alle singole utenze.

Art. 16 – Trasferimento dei diritti edificatori

Al fine di mantenere l'uniformità nel tessuto edilizio esistente, in quanto si tratta di un'area di completamento, è stata individuata una tipologia edilizia di progetto con parametri analoghi a quelli del piano pre-vigente attuato e ridotti rispetto alle potenzialità delle attuali previsioni urbanistiche: della volumetria ammissibile 5025.00 mc saranno sfruttati solo 3120,00 mc.

Di conseguenza nell'area oggetto di piano attuativo vi è una volumetria minoritaria residua pari a 1905 mc, e poiché in tali zone, come da art. 3.3.2. comma 2 lettera e) delle NTA del PRG-PO vigente, sono ammesse le modalità di trasferimento dei diritti edificatori come da art. 1.3.11 delle stesse NTA del PRG-PO vigente, secondo le disposizioni in materia contenute nel REC, si rimane in attesa dell'approvazione del REC, al fine di definire eventuale proposta di progetto per il trasferimento dei diritti edificatori.

Art. 17 – Norme generali

Per quanto non disciplinato dalle presenti norme valgono le Norme Tecniche di Attuazione di P.R.G., il regolamento edilizio, le normative statali, regionali in vigore.

Bastia Umbra, luglio 2021

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
ARCHITETTO
MONIA BOCCALI BOVIGLIONI
1087
Progettista
ELLA PROVINCIA DI PERUSIA