

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

integrativa/sostitutiva a seguito del parere preliminare negativo espresso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell' Umbria del 10/ 02 /2021

Premessa

A seguito del parere espresso dalla Soprintendenza sono state apportate le seguenti modifiche:

- 1) Sono diminuiti il numero dei lotti da 12 a 10 mantenendo la stessa SUC di comparto di mq 2023,43.**
- 2) La diminuzione dei lotti ha permesso di eliminare gran parte della strada privata di lottizzazione (formata da una carreggiata di 6 metri e un marciapiede per lato di 1,5 metri con relativi pali d' illuminazione e sottoservizi) per tutto il tratto adiacente alla superstrada e di accesso a sud-est con i relativi parcheggi adiacenti.**
- 3) Oltre alle piante ad alto fusto lungo il confine tra il comparto e la superstrada sono stati inseriti degli alberi di specie autoctona in adiacenza al parcheggio pubblico a servizio del cimitero come filtro visivo dalla superstrada.**
- 4) Il verde pubblico viene posizionato in adiacenza alla superstrada, al termine della strada a fondo cieco così che risulta più protetto e fruibile da parte dei nuovi residenti ; Sostituisce il verde pubblico a sud-est esterno al comparto che rimarrà area privata.**

Le suddette modifiche renderanno l' urbanizzazione del comparto meno intensiva con un minor consumo del suolo a favore del verde privato; decrescente da nord-ovest (centro abitato di Santa Maria degli Angeli) verso sud-est lasciando quasi inalterata la sua caratteristica di mediazione tra la superstrada e l' abitato di Santa Maria degli Angeli e lo skyline di sfondo con la collina di Assisi.

Esame del contesto e stato dei luoghi

L'area d'intervento è individuata catastalmente al foglio 122, particelle 206, 1248 e 1282 ed è intestata a: Marani Anna Lisa, nata ad Assisi il 28/07/1962, residente in via Rasina n. 285, Umbertide (PG), C.F. MRNNLS62L68A475J. La superficie delle proprietà ricomprese all'interno del Piano nella zona "TC_n_1", è di 16.181 mq. Per la cartografia si veda la tav. 01 di progetto "estratti planimetrici: PRG, ortofotogrammetria e vax catastale".

Il territorio che comprende l'area interessata dalla presente proposta di piano attuativo è situato a Santa Maria degli Angeli nel comune di Assisi ed è inserito in un contesto urbano marginale. Il tessuto edilizio residenziale è moderatamente sviluppato mentre prevalgono preesistenze infrastrutturali quali superstrada, cimitero, ferrovia ed insediamenti industriali.

Il lotto ha una forma triangolare inclinata da sud-est a nord-ovest ed è delimitato a nord da via Protomartiri Francescani, sul cui lato opposto è presente il cimitero, e la SS75 bis Perugia – Foligno a sud, che in questo tratto corre rialzata su terrapieno.

Lo stato attuale del comparto vede la presenza di un terreno ineditato che si estende per tutta la superficie di proprietà. E' presente ai margini del terreno, sul lato adiacente alla superstrada, un'area boscata con essenze di alto fusto. Si specifica che per l'attuazione del Piano non sarà necessario espianare nessun albero esistente. A livello morfologico l'area è praticamente in piano, senza dislivelli o salti di quota apprezzabili.

Previsioni urbanistiche e vincoli gravanti

Il presente Piano Attuativo è riferito alla zona classificata dallo strumento generale vigente quale zona "TC.n_1 - Zone prevalentemente residenziali di nuovo impianto – Tipo 1" di cui all'art. 3.3.4 NTA, ubicata in via Protomartiri Francescani, a Santa Maria degli Angeli (Tav. op.ts.05). All'interno della proprietà del soggetto attuatore del Piano sono inoltre ricomprese (*cf. Tav. 01*): le zone "RE.p_0 – Zone a verde privato di qualificazione ecologica degli insediamenti" di cui all'art. 2.3.7 NTA; le zone "RE.p_1 – Zone a verde privato di qualificazione ecologica degli insediamenti" di cui all'art. 2.3.7 NTA; le zone "REv - Zone a verde privato di qualificazione paesaggistico – ambientale e funzionale della viabilità" di cui all'art. 2.3.4 NTA.

Inoltre sono presenti le seguenti indicazioni tematiche: "Pv - disposizioni per la qualificazione funzionale dei luoghi della città pubblica" di cui all'art. 4.2.5 NTA; "S - disciplina operativa per le Zone particolarmente sensibili dal punto di vista panoramico e paesaggistico" di cui all'art. 2.1.5 NTA.

Le zone "TC.n_n", così come sono inquadrare nel P.R.G. vigente, sono descritte all'Art. 3.3.4. - Disciplina delle Zone prevalentemente residenziali di nuovo impianto e sono definite al paragrafo 2, lett. a): *Zone TC.n_1 - Zone prevalentemente residenziali di nuovo impianto – Tipo 1.*

Sono le zone prevalentemente residenziali di nuovo impianto da sviluppare con criteri di elevata qualità urbana e sostenibilità ambientale, caratterizzate da bassa densità insediativa ed elevata offerta di servizi ed infrastrutture di interesse collettivo.

La destinazione d'uso prevista dal PRG per queste zone è prevalentemente residenziale; all'interno dei comparti 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 e secondo le disposizioni di dettaglio contenute nei Progetti di assetto unitario.

Nella tabella op.na.01.2 allegata alle NTA sono riportati gli indici dei parametri urbanistico – edilizi da utilizzare per il calcolo delle superfici ammissibili a destinazione residenziale, per servizi o per attività produttive. Si rimanda alla tav. 05 di progetto “planimetria generale con calcolo SUC e standard” per i dettagli. L'ambito urbano è vincolato sotto l'aspetto ambientale e paesaggistico ai sensi del D.L. n°42/2004 (ex L. 1497/39).

Previsioni del Piano Attuativo

Il Piano individua una nuova lottizzazione con destinazione residenziale. Secondo l'art. 54, commi 1 e 2 della R.R. 1/2015, “la proposta progettuale in oggetto deve prevedere la sistemazione complessiva delle aree perimetrata da PRG, in maniera da consentirne la corretta e razionale attuazione, in termini planovolumetrici, di allaccio ai servizi tecnologici, nonché di assetti viari”. E' su questa prescrizione che è stato redatto il presente Piano, tenendo bene in considerazione la fattibilità e razionalità dell'intervento.

E' stata perciò concepita una progettazione generale, per quanto riguarda l'impostazione planimetrica, il reperimento degli standard urbanistici e il dimensionamento dei vari lotti sui quali sono stati posizionati gli edifici residenziali in via indicativa.

Per quanto concerne l'area di attuazione del Piano stesso, è stata prevista una strada privata di lottizzazione a fondo cieco con accesso da via Protomartiri Francescani formata da una corsia di 6 metri e un marciapiede per lato di 1,5 metri, perpendicolare a Via Protomartiri Francescani. La viabilità e i parcheggi saranno in asfalto mentre i marciapiedi saranno realizzati con conglomerato bituminoso con graniglie e pietrischi silicei con colorazioni della terra. Saranno realizzati 2 parcheggi pubblici di cui quello adiacente a via Protomartiri Francescani andrà a sopperire l'attuale carenza di posti auto a servizio del cimitero. Il verde pubblico è posto in fondo alla strada di lottizzazione.

Non sono previsti muri di contenimento, né tanto meno movimenti di terra e sbancamenti.

La SUC massima di Piano, calcolata secondo la tabella A dell'elaborato NTA op.na.02.1, è pari a 2.023,43 mq, per un volume totale di 6.067,87 mc.

Le grandezze così espresse vengono distribuite, in base ai singoli lotti previsti, nel seguente schema:

- N. 10 lotti - SUC = 202,34mq per lotto, volume = 607,02 mc per lotto;

L'impianto progettuale predisposto nel Piano prevede la suddivisione in dieci lotti esclusivi, adottando la tipologia degli edifici singoli uni/bifamiliari che saranno allineati alla strada in progetto.

All'interno dei singoli lotti si prevede la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale, con altezza massima (misurata in gronda) pari a 6,5 m, quindi minore a quella dei fabbricati vicini che misura circa 7 m.

I fabbricati sono ben dimensionati e proporzionati, comprendendo uno/due piani fuori terra, come gli edifici limitrofi, oltre ad un eventuale piano interrato/seminterrato, integrandosi quindi bene con l'ambiente circostante.

Il tipo edilizio così come rappresentato nella Tav. 03 è da intendersi vincolante relativamente all'altezza massima pari a m 6.50, alle destinazioni d'uso e rispettive superfici massime, al volume massimo, inoltre risultano vincolanti gli allineamenti, le distanze minime dell'edificio dai fabbricati limitrofi, dai confini e dalle strade così come fissato nella planimetria generale (Tav. 03) con le dovute precisazioni delle N.T.A.

Gli impianti tecnologici in progetto quali acqua, gas, elettricità, telefono, ecc. saranno allacciati alla rete comunale esistente (Tav. 06, 07, 08).

Tematiche in materia di tutela naturale e paesaggistica di cui all'art. 2.1.5. delle N.T.A.

L'Art. 2.1.5. delle N.T.A. - "Disciplina operativa per le Zone particolarmente sensibili dal punto di vista panoramico e paesaggistico" - riporta che, oltre a quanto prescritto nel PRG-PS in materia di tutela panoramica e paesaggistica, nel PRG-PO si riconoscono, come particolarmente sensibili dal punto di vista panoramico e paesaggistico, le previsioni relative ad aree specifiche, tra le quali rientra quella in oggetto: *S. Maria degli Angeli sud-est, nuovi impianti residenziali lungo la SS75.*

Dette aree sono tematizzate negli elaborati della famiglia op.ts.n del PRG-PO. Nei progetti di intervento dovranno essere adeguatamente affrontati le seguenti tematiche:

Ricognizione delle componenti paesaggistiche notevoli da salvaguardare e valorizzare

L'area è posta nella periferia di Santa Maria degli Angeli ed è caratterizzata da terreni inedificati posti a ridosso della SS75. La componente paesaggistica principale da tenere in considerazione è la vista verso Assisi che si ha percorrendo la suddetta strada.

Per salvaguardare tale componente si è cercato di inserire gli immobili nella maniera meno invasiva possibile, limitando le altezze dei singoli fabbricati che non dovranno superare l'altezza in gronda di metri 6,50, inferiore a quella dei fabbricati vicini che misura circa 7 m.

Tale operazione è stata inoltre agevolata dalla quota altimetrica inferiore del comparto rispetto all'area di sedime della strada statale, ne consegue che l'intervento, vista la quota inferiore, non andrà ad ostruire o alterare lo skyline esistente.

Indicazione delle azioni per il completamento dei margini urbani e per la definizione delle fasce di transizione tra spazio urbano e spazio rurale

L'area d'intervento è ubicata ai margini dell'ambito urbano della città di Santa Maria degli Angeli sud-est. ed è ben delimitata dalle infrastrutture esistenti come la strada ad alta velocità SS75 da un lato e Via Promartiri Francescani e l'antistante ferrovia dall'altro. L'impianto progettuale rappresenta il naturale completamento dell'area periferica a sud-est di Santa Maria degli Angeli, e prevede la distribuzione della cubatura attraverso la definizione di singole abitazioni di dimensioni limitate, in questo modo si realizza un graduale completamento dei margini dello spazio già edificato ad ovest integrandosi senza difficoltà con l'ambiente presente.

Indicazione dei punti panoramici e dei landmark da tutelare, fornendo gli elementi per la localizzazione dei varchi visuali

Come riportato nell'elaborato ei.03.3 – *Ambiti di protezione panoramica* e nell'elaborato ep.03 – *Carta di sintesi del Sistema Paesaggistico* del PRG PS, l'area in esame è interessata, seppur in maniera marginale, dalla presenza dei seguenti vincoli:

- **cono visuale e relativo punto landmark (art. 2.3.7 NTA PS).** Il progetto (cfr. Tav. 03a) non prevede, nell'area interessata dal cono visuale, nessun tipo di edificio di nuova costruzione, né la piantumazione di alberature che possano schermare la visuale dal punto di origine riportato in cartografia. E' prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico ben schermato da una siepe lungo Via Protomartiri Francescani e da piante ad alto fusto sul lato opposto ad impedirne la vista dalla superstrada.

In tale maniera vengono mantenute le peculiarità del luogo, senza modifiche della sua immagine paesaggistica e della prospettiva panoramica.

Per quanto riguarda la scelta dei materiali per le opere esterne, verranno utilizzati tipologie, colori e finiture ben integrati con il contesto esistente, sia per quanto riguarda recinzioni, pavimentazioni e zone comuni che per gli ambiti privati.

Come prescritto al comma 3 dell'art. 2.3.3 delle NTA PS *Disciplina per la tutela dei Coni Visuali*, il progetto è stato impostato salvaguardando il cono visuale evidenziato in cartografia, che impone il divieto di costruzione per una distanza di 200 metri dal punto di osservazione. Inoltre la sistemazione delle aree esterne, in particolare quelle corrispondenti al parcheggio di progetto davanti all'accesso principale del cimitero, sono stati previsti secondo norme e criteri progettuali contenuti nell'Allegato 2 "Criteri progettuali per le componenti paesaggistiche" e Allegato 3 alle NTA "Criteri progettuali per il recupero edilizio e la nuova edificazione in aree oggetto di tutela" nonché nelle *Linee Guida per la qualità del paesaggio di Assisi (Allegato al Piano di gestione del sito UNESCO)*.

L'art. 2.3.7 *Disciplina per la tutela delle emergenze visuali* individua, come punto di origine del cono visuale che interessa, seppur marginalmente, il progetto in esame, il landmark V18 "Veduta dalla basilica di Santa Maria degli Angeli da via Protomartiri Francescani". Come più volte accennato, il progetto non prevede nessuna nuova costruzione nell'ambito di rispetto di tale vincolo, mentre le sistemazioni esterne riguardanti il parcheggio pubblico davanti al cimitero non interferiranno in maniera sensibile in rapporto al landmark e relativo cono visuale, prevedendo una siepe e degli alberi ad alto fusto come filtri visivi.

- **bordo di valorizzazione della viabilità panoramica (art. 2.3.2 NTA PS)**. Esso è definito come una fascia di rispetto di 20 metri dall'asse della superstrada. Nell'area ricompresa in tale ambito non sono previste costruzioni. Per quanto riguarda le opere esterne e di arredo urbano, verranno privilegiati materiali naturali ed a basso impatto ambientale. Le recinzioni avranno un'altezza idonea per non ostacolare la visibilità dalla viabilità. La collocazione delle nuove alberature sarà tale da non ostruire la vista panoramica dalla superstrada.

- **viabilità storica – tracciati preunitari di collegamento principale (art. 2.4.5 NTA PS)**. Si specifica che, in base a quanto prescritto all'art. 2.4.5 delle NTA PS, relativamente al progetto in esame, nessun intervento o modifica del tracciato interesserà tale viabilità, quindi non saranno effettuate né modifiche alla sezione né tanto meno alterazioni delle sue caratteristiche geometriche (cfr. Tav. 03a).

Orientamento degli edificati rispetto alla trama dei segni dell'antropizzazione storica

Come si evince dall'ortofotocarta, la trama dei segni dell'antropizzazione della zona sia ad Ovest, sia a Sud della SS75, è uniforme e senza netti cambi di direzione. Ciò è dovuto alla particolare morfologia del territorio sul quale si è sviluppata l'urbanizzazione.

Gli edifici di progetto, come mostra l'immagine dall'alto, sono stati disposti senza alterare le direttrici esistenti del tessuto urbano circostante. Essi saranno posti perpendicolarmente rispetto alle strade esistenti e rispetto a quella in progetto.

Specificazione delle scelte progettuali in ordine alla calibrazione dei parametri edilizi maggiormente incidenti quali la lunghezza massima dei fronti, la distanza dalle strade panoramiche e le altezze fuori terra

L'impianto progettuale predisposto nel Piano prevede la suddivisione in lotti esclusivi, adottando la tipologia degli edifici singoli. Ciò comporta l'assenza di parametri edilizi maggiormente incidenti rispetto ad altri, come per esempio l'altezza rispetto alla larghezza. Come si può notare dalla planimetria, i fabbricati sono ben dimensionati e proporzionati, non hanno una dimensione che prevarica sull'altra quindi anche i prospetti si integrano bene con l'ambiente circostante. Essi comprendono due piani fuori terra e la disposizione segue l'andamento della viabilità in progetto.

Nella progettazione si sono dovute rispettare le fasce di rispetto dalla SS75 pari a ml 40 e la fascia di rispetto dal cimitero posto al di là di Via Promartiri Francescani pari a circa 50 metri, ciò ha comportato che l'edificazione in progetto fosse adeguatamente distante dalle vie di scorrimento.

Computo degli Standard Urbanistici

Nella Tav. 05 sono indicate tutte le superfici destinate a standard di verde pubblico e parcheggi pubblici, ricomprese all'interno della zona "TC.n_1", della zona Re.p_0 (1146 – 1148) e della zona RE.v.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa

STANDARD	RESIDENZIALE	
	RICHIESTI	PROGETTO
parcheggi pubblici, spazi raccolta differenziata, fermate trasporto pubblico	205 mq	205 mq
parcheggi privati	674,47 mq	aeree private all'interno dei lotti
verde pubblico	205 mq	205 mq

Cessione aree di proprietà (condizione perequativa di base + condizione compensativa)

Nella Tav. 05 sono indicate le superfici destinate ad essere cedute al Comune, oltre agli standard previsti. Facendo riferimento alla proprietà ricompresa all'interno del Piano nella zona "TC.n_1", che ha una superficie totale di 16.181 mq, le aree cedute devono avere un'estensione minima di:

cessione al comune (Tab. A op.na.o2.1 NTA) = 15% = 16.181 mq x 15% = 2.427,15 mq

incremento condizione compensativa (Tab. B op.na.o2.1 NTA) +15% = 16.181 mq x 15% = 2.427,15 mq

TOTALE DA CEDERE AL COMUNE = 2.427,15 + 2.427,15 = **4.854,30 mq + standard**

In progetto sono state reperite le seguenti aree (cfr. tav. 03):

zona nord-ovest davanti all'ingresso del cimitero, su zona Re.p_0 (1146), esterna alla zona TC.n_1:

Destinazione d'uso	Aree in perequazione	Aree a standard
Marciapiedi	705 mq	
Strada	691 mq	
Parcheggi e spazi di manovra	2.063 mq	205 mq
Verde	1.460 mq	205 mq
TOTALE PEREQUAZIONE	4.919 mq	
TOTALE STANDARD		410 mq

In totale quindi verrà ceduta al Comune di Assisi una superficie di mq 5.329 superiore a 4.854,30 mq richiesta.

Assisi, li Maggio 2021

Il Tecnico
Arch. Angela M. F. Calderini

