

**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

**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.

## **Art. 1) CONTENUTI DEL PIANO**

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 (cfr. 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.

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".

## **Art. 2) ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO**

Sono elementi costitutivi del presente Piano Attuativo:

1. Relazione Tecnica Illustrativa;
2. Norme Tecniche di Attuazione;
3. Relazione Paesaggistica;
4. Relazione Geologica e Geotecnica;
5. Relazione previsionale di clima acustico
6. Computo metrico degli Standard Urbanistici e delle Opere di Urbanizzazione;
7. Schema di Convenzione;
8. Titoli di proprietà;
9. Dichiarazioni di Conformità;
10. Relazione Opere di Urbanizzazione;
11. Documentazione fotografica;
12. Schema soleggiamento;
13. Tavole grafiche:

Tav. 01 - Ortofotogrammetria, stralcio P.R.G. vigente, vax catastale, piano  
particolare

scala 1: 1.000

Tav. 02 – Rilievo dello stato attuale

scala 1: 500

Tav. 03 – Planimetria generale e Tipologia edilizia

scala 1: 500

Tav. 04 – Profili stradali

scala 1: 500

Tav. 05 – Planimetria generale con calcolo SUC, standard urbanistici e regime  
delle aeree

scala 1: 500-2000

Tav. 06 - Opere di Urbanizzazione: Acque bianche e nere

scala 1: 1000

Tav. 07 - Opere di Urbanizzazione: Acquedotto e metanodotto

scala 1: 1000

Tav. 08 - Opere di Urbanizzazione: Telecom, pubblica illuminazione ed Enel

scala 1: 1000

Tav. 09 – Segnaletica orizzontale e verticale

scala 1: 1000

### **Art. 3) TIPO EDILIZIO E DESTINAZIONI D'USO**

Il Piano individua una nuova lottizzazione con destinazione residenziale. E' stata 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 .

Per quanto concerne l'area di attuazione del Piano stesso, è stata prevista una strada pubblica di lottizzazione per l'accesso ai lotti , formata da una corsia di 6 metri e un marciapiede per lato di 1,5 metri con accesso da via Protomartiri Francescani.

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 = 202,34 mq 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, dai confini e dalle strade così come fissato nella planimetria generale (Tav. 03) con le dovute precisazioni delle N.T.A. Sarà possibile unire due lotti adiacenti e le rispettive SUC .

### **Art. 4) VINCOLI DEL PIANO ATTUATIVO**

Risultano vincolanti:

1. la destinazione d'uso residenziale;
2. gli allineamenti degli edifici stabilite nella planimetria generale (Tav. 03);
3. l'altezza massima di edificazione pari a ml 6,50 computata all'intradosso dell'ultimo piano abitabile;
4. la S.U.C. massima di ogni lotto pari a mq 202,34 il tutto da computarsi in conformità alle norme del R.E.

Risultano indicativi:

1. gli accessi agli edifici;
2. l'ubicazione dei fabbricati all'interno de singoli lotti;
3. la forma dei tetti che potrà essere in parte piana, a capanna ed a padiglione.

### **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 locale, mattoni faccia vista o con pareti intonacate con colori della gradazione della gamma delle terre.

Gli infissi potranno essere in legno e/o metallo verniciato (alluminio o ferro) con persiane o avvolgibili.

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

I discendenti delle coperture saranno in rame.

## **Art. 6) SISTEMAZIONE ESTERNA**

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

Esternamente ai fabbricati esistono tre aree distinte tra loro:

### Superfici a giardini privati

Le aree a giardini privati sono quelle superfici adiacenti gli edifici con accesso diretto dalle abitazioni, sistemate a prato naturale e piante della specie autoctona.

Le recinzioni rispetteranno le prescrizioni dettate dall'art. 82 del Regolamento Edilizio del comune di Assisi e nello specifico per quelle fronteggianti la strada si realizzeranno muretti con altezza di 0,50 m con soprastante ringhiera metallica, mentre quelle tra i lotti contigui saranno con reti metalliche che potranno essere ancorate al terreno o ancorate a cordoli in c.a., o muratura di altezza non superiore a trenta cm misurata dal piano naturale del terreno.

### Superfici a verde e parcheggi pubblici

Nella Tav. 03 e 05 sono indicate tutte le superfici destinate a standard di verde pubblico e parcheggi pubblici.

Il verde pubblico è costituito da un'area di 205 mq (verde a standard) e un'area di 1460 mq (verde da perequazione) lasciata a prato naturale su cui verranno piantati alcuni alberi ed arbusti a formare una sorta di boschetto (prunus, leccio, alloro, corbezzolo, agrifoglio, ecc.) posto al termine della strada di lottizzazione; è stata inoltre inserita una fascia di verde larga 3 m tra il parcheggio pubblico e il marciapiede di via Protomartiri Francescani di mq 170,00 su cui verrà piantumata una siepe.

Saranno realizzati due parcheggi pubblici per complessi 68 p.a. (di cui 13 p.a. a standard e 3 per disabili); uno a nord, esterna al Piano davanti all'entrata principale del cimitero, e l'altro a sud-ovest del comparto, in prossimità della superstrada.

### Strada interna

La viabilità di progetto interna sarà pubblica a fondo cieco e realizzata in asfalto con i marciapiedi realizzati con conglomerato bituminoso delle stesse caratteristiche di quello esistente lungo via Protomartiri Francescani, ed avrà una larghezza di ml 6,00 con un marciapiede per lato di ml 1,50.

## **Art. 7) INFRASTRUTTURE A RETE (Tav. 06 - 08)**

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. 6 e 8), alla relazione delle opere di urbanizzazione e al computo metrico.

## **Art. 8) CESSIONE AREE DI PROPRIETA' (Tav. 03) - 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):

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

In totale quindi verrà ceduta al Comune di Assisi una superficie di 5.329 mq, superiore a 5.264 mq richiesta.

**Il Tecnico**

Assisi, lì Febbraio 2021

**Arch. Angela M. F. Calderini**

