NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

GENERALITA'

Art.1 – Ambito di applicazione

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, disciplinano le attività edilizie interne alla perimetrazione del Piano Attuativo di Iniziativa Privata per la ristrutturazione del complesso edilizio ubicato tra Via Roma (Largo Stanislao Falchi), Vicolo Politeama, Via Tre Colonne e Largo Borzacchini del Comune di Terni ai sensi della L.R. n. 1/2015 art. 64.

Per quanto non specificato nelle presenti N.T.A., si fa riferimento alle leggi vigenti in materia, alle N.T.A. del P.R.G., al Manuale del Recupero e Piano del Colore ed al vigente Regolamento Edilizio.

Art.2 – Finalità del Piano Attuativo

Le finalità del Piano Attuativo sono ampiamente descritte nella Relazione Tecnica-Illustrativa che è parte integrante delle stesse N.T.A..

Sinteticamente l'intervento consiste nella ristrutturazione edilizia, conforme all'art. 13 DGR 852/15, del complesso che ne consenta il recupero della residenzialità, la riqualificazione e la congruità con il tessuto storico che caratterizza il quartiere settecentesco.

Art.3 – Contenuti del Piano Attuativo

Il Piano Attuativo definisce:

- Le destinazioni d'uso riunite nelle seguenti categorie d'uso consentite:
  d) Esercizi pubblici e commerciali;
  b) Residenziali;
  c) Direzionali;
  e) Servizi pubblici ed attività di interesse generale;
- Il volume e le altezze dell'edificio
- Le distanze e gli attacchi con gli edifici circostanti

Art.4 – Elaborati del Piano Attuativo

Documenti scritti:

- Relazione Tecnica illustrativa (comprensiva di analisi strutturale preliminare);
- Relazione storica;

- Norme Tecniche di attuazione;
- Documentazione fotografica dello Stato di fatto;
- Inserimento edificio nel contesto territoriale;
- Fascicolo documentazione catastale;
- Relazione geologica, geotecnica ed idrogeologica;
- Relazione sommaria riguardante le opere di urbanizzazione previste con localizzazione schematica delle opere infrastrutturali e computo metrico allacci;
- Dichiarazione di conformità del tecnico abilitato;

Elaborati grafici:

- TAV. S1 Stato di fatto - Tavola Urbanistica;
- TAV. S2 Stato di fatto - Prospetti e Sezioni;
- TAV. S3 Stato di fatto - Calcolo SUC;
- TAV. P1 Progetto - Prospetti;
- TAV. P1a Sovrapposizione stato di fatto e progetto;
- TAV. P2 Progetto - Calcolo SUC;
- TAV. P3 Progetto - Calcolo cubatura;
- TAV. P4 Progetto - Recupero Acque Piovane - Art. 32 R.R. 2/2015;
- Schema di convenzione

MODALITA' GENERALI E TECNICHE DI INTERVENTO

Art.5 – Modalità di intervento

Per l'area delimitata dal Piano Attuativo di Iniziativa Privata viene previsto un' intervento di **ristrutturazione edilizia** dall'art. 11 delle e N.T.A. del P.R.G. del comune di Terni **ristrutturazione edilizia pesante** (ai sensi dell'art. 159 e 163 del titolo IV - disciplina del centro storico).

Gli interventi rispondono alle seguenti regole:

- obbligo di mantenimento del sedime e delle murature perimetrali;
- possibilità di modifica della posizione e distribuzione dell' intero sistema delle scale dell'edificio; compresi i solai di collegamento;
- possibilità di contenute modifiche della quota dei solai esistenti e formazioni di nuovi nel rispetto dell' integrità formale dell'edificio;
- possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale; lo scalettamento delle falde

deve essere contenuto all'interno dell'ideale prolungamento dell'ultima falda del tetto esistente; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%;

- possibilità di demolizione della struttura portante interna e formazione di un cortile;
- obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo ;
- possibilità di procedere alla ridefinizione dei prospetti secondari e retri, anche con l'apertura di nuove finestre compatibili con le nuove destinazioni, al fine di una loro ricomposizione formale e funzionale;
- obbligo di mantenimento della cubatura e della superficie coperta entro i limiti di quelle esistenti.

Art.6– Quantità realizzabili

La superficie coperta ed il volume dell'edificio ristrutturato devono essere contenute nelle rispettive dimensioni dell'edificio esistente (area di sedime invariata), ovvero dovranno essere rispettate le seguenti condizioni che risultano essere vincolanti:

- altezze massime uguali all' edificio esistente (che varia da un min. di m 11.70 ad un altezza max pari a m 20.57);
- distacchi e distanze dagli edifici vicini (rimanendo inalterata la sagoma dell'edificio) sono come da stato attuale;
- Le altezze di progetto si considerano prescrittive.

La **superficie utile coperta** dell'edificio esistente è attualmente pari a **mq 9699,74** quindi la superficie utile coperta dell'edificio ristrutturato potrà essere o uguale o inferiore.

La cubatura dell'edificio esistente è attualmente pari a mc 28703,46 quindi la cubatura dell'edificio ristrutturato potrà essere o uguale o inferiore.

Il piano prevede le seguenti superfici per destinazione:

- da quota -5.57 a quota +2.55 **Mq. 5355.40** con destinazione:
  - d) Esercizi pubblici e commerciali;
  - e) Servizi pubblici ed attività di interesse generale;
- da quota +5.10 a quota +14.25 **Mq. 4343.71** con destinazione:
  - b) Residenziali;
  - c) Direzionali;
  - e) Servizi pubblici ed attività di interesse generale;

Sono ammesse variazioni di superfici e destinazioni d'uso all'interno di quelle previste, ferma restando la quantità massima complessiva della SUC (Superficie Utile Coperta).

Art.7– Presentazioni particolari

Le soluzioni distributive interne e la conseguente partitura esterna delle nuove finestre, riportate negli elaborati grafici, non escludono ulteriori approfondimenti ed eventuali trasformazioni.

STUDIO arch. PIERO MARONI