Comune di Terni

Piano attuativo di iniziativa privata per la trasformazione urbanistica

del complesso edilzio ex "Albergo Lido" a Piediluco - Piazza O. Bonanni

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		

Proprieta': Impresa Ponteggia snc

Viale della stazione 58

email: ponteggia_costruzioni@tin.it

Progettista: Arch. Massimo Ponteggia

Data: febbraio 2014

Norme Tecniche d'Attuazione

CON I CONTENUTI DELL'ART. 13 COMMA 1 LETT. D) DEL R.R. N. 5 DEL 4 DICEMBRE 2013

INDICE

Titolo I - Disposizioni generali **3**
Art. 1. Finalità del piano attuativo *3*
Art. 2. Definizione dell'area di intervento *3*
Art. 3. Elaborati costituenti il piano di recupero *3*
Art. 4. Applicazione del piano *4*

Titolo II Parametri edilizi ed urbanistici per la realizzazione degli interventi **4**
Art. 5. Modalità di attuazione e interventi consentiti *4*
Art. 6. Parametri edilizi ed urbanistici *4*

Titolo III - Norme tecniche per il recupero **4**
Art. 7. Destinazioni d'uso degli immobili *4*
Art. 8. Indici urbanistici e volumetrie *4*
Art. 9. Categorie d'intervento *5*
Art. 10. Tipologie edilizie e altezza degli edifici *5*
Art. 11. Distanze *5*

Titolo IV - Disposizioni sulle aree **5**
Art. 12. Verde privato e aree di pertinenza *5*
Art. 13. Verde di salvaguardia; *5*
Art. 14. Permeabilità dei suoli *6*
Art.15. Viabilità e parcheggi *6*
Art.16.Tutela degli alberi (essenze arboree autoctone interessate) *6*

Titolo V - Caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento **7**
Art.17. Caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento *7*

Titolo VI Materiali utilizzabili, delle tecnologie applicate e dei colori **8**
Art18. Materiali utilizzabili, delle tecnologie applicate e dei colori *8*

Titolo VII – Modalità applicative della disciplina paesaggistica **9**
Art.19. Disciplina paesaggistica del PPR *9*

Titolo VIII – Riqualificazione di Piazza Bonanni **9**
Art. 20. Disposizioni generali *9*
Art. 21. Opere di riqualificazione *9*

Titolo IX - Disposizioni varie **10**
Art.22. Barriere architettoniche *10*
Art.23. Rinvenimento di cose di interesse storico, artistico e archeologico *10*
Art.24 Norme varie *10*

Norme Tecniche d'Attuazione

Titolo I - Disposizioni generali

Art. 1. Finalità del piano attuativo

1. La finalità del piano di iniziativa privata è la trasformazione urbanistica, mediante la demolizione, dell'ex hotel Lido con la successiva ricostruzione di un edificio (di pari Sup. Utile Coperta) ad uso residenziale, commerciale e direzionale.
2. In accordo con L'Amm. Comunale, l'Impresa Ponteggia eseguirà a propria cura e spese lavori di riqualificazione di Piazza O.Bonanni a Piediluco.

Art. 2. Definizione dell'area di intervento

1. La zona oggetto di piano di trasformazione urbanistica è stata individuata su base catastale nella TAV 1 degli elaborati di Piano, comprendente le particelle n. 116 e 117, ricadenti nel Foglio n.170 a Piediluco (Tr) tra Corso Salvati e Piazza O. Bonanni, di proprietà dell'Impresa Ponteggia;
2. L'area di intervento comprende Piazza O. Bonanni sulla quale verranno eseguiti lavori di riqualificazione.

Art. 3. Elaborati costituenti il piano di recupero

1. Il piano di attuativo di iniziativa privata per la trasformazione urbanistica si compone dei seguenti elaborati:

A. Relazione tecnica illustrativa con relazione storico-descrittiva;

B. Documentazione fotografica;

C. Norme Tecniche di attuazione;

E. Elaborati grafici:

TAV 1 ELABORATO STATO DI FATTO: planimetrie generali di inquadramento dell'area nel contesto;

TAV 2 ELABOARATO STATO DI FATTO:planimetria catastale con limite PA ed d'intervento,

planimetrie, sezioni, prospetti calcolo SUC;

TAV 3 ELABORATO DI PROGETTO: planimetrie, sezioni, prospetti, skyline.

E. Relazione geologica, geomorfologica ed idrogeologica;

F. **Relazione paesaggistica**.

G. **Valutazione di Incidenza**.

H. **Relazione opere di urbanizzazione con previsione dei costi**.

I. Opere di riqualificazione Piazza Bonanni:

Computo metrico

Tav A1 stato di fatto

Tav A2 elaborato di progetto

L. Schema di Convenzione

H. Dichiarazione di conformità

Art. 4. Applicazione del piano

1. Le presenti norme si applicano nell'ambito delle aree di cui al precedente art. 2, e disciplinano gli interventi di carattere edilizio ed urbanistico e di trasformazione del suolo.
2. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme tecniche, valgono le disposizioni dello strumento attutivo vigente e del Regolamento Edilizio Comunale, le normative comunali, regionali o statali vigenti in quanto applicabili.

Titolo II Parametri edilizi ed urbanistici per la realizzazione degli interventi

Art. 5. Modalità di attuazione e interventi consentiti

1.Il presente Piano di iniziativa privata redatto ai sensi dell'art. 22 e 23 della L.R. 11/2005 verrà attuato attraverso un successivo permesso a costruire.
2.In fase di attuazione la prima fase dei lavori riguarderà la demolizione dell'edificio esistente e successivamente si realizzerà il nuovo edificio con le relative opere di urbanizzazione;
3.La seconda fase riguarderà le opere di riqualificazione di Piazza O. Bonanni.

Art. 6. Parametri edilizi ed urbanistici

1. Dati metrici:la Sup. Utile Coperta dell'edificio esistente è di 1711,42mq, mentre la SUC di progetto è di 1706,68m. Per cui la SUC di progetto è inferiore alla SUC dell'edificio esistente.

Titolo III - Norme tecniche per il recupero

Art. 7. Destinazioni d'uso degli immobili

1. All'interno del centro storico sono ammesse compatibilmente con gli aspetti morfologici e tipologici dei fabbricati, funzioni residenziali (minimo 75% della volumetria), commerciali, turistiche, socio-culturali, piccole attività artigianali, per servizi, uffici e studi professionali.

Art. 8. Indici urbanistici e volumetrie

1. Trattandosi di intervento di demolizione e ricostruzione la SUC di progetto non può superare quella dell'edificio esistente.

Art. 9. Categorie d'intervento

1.Il PRG approvato con D.C.C. n.307 del 15-10-2008, prevede le seguenti categorie di intervento:

A/1 restauro

A/2 risanamento edilizio

A/3 ristrutturazione edilizia

A/4 ristrutturazione urbanistica: Ricostruzione con o senza demolizione

La categoria di intervento è la A/4 ristrutturazione urbanistica con demolizione:

"che riguarda edifici e porzioni di tessuto urbano di recente formazione in forte degrado o incongrui con l'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico in cui non esistono o non sono riconoscibili elementi edilizi e decorativi da conservare. Gli interventi sono rivolti a sostituire edifici, o parti di essi, esistenti con altri anche completamente diversi, attraverso un insieme sistematico di opere edilizie con radicali variazioni dell'impianto strutturale e formale fermo restando il sedime e la volumetria. La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e tipologici presenti con quelli di cui si prevede l'inserimento".

Art. 10. Tipologie edilizie e altezza degli edifici

1. Nel rispetto delle normative vigenti per gli insediamenti residenziali storici (AA. AA0), la progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e tipologici presenti con quelli di cui si prevede l'inserimento;
2. Trattandosi di intervento di demolizione e ricostruzione l'altezza massima non può superare quella dell'edificio esistente (17,28m).

Art. 11. Distanze

1.Rendendosi necessario una modifica parziale del sedime del fabbricato, causa demolizione del terrazzo aggettante verso il lago e recupero della relativa superficie, si è deciso di edificare a confine dove era già presente il vecchio edificio e di mantenersi ad una distanza di 5m dal confine nelle superfici dove non era presente il sedime del vecchio edificio.

Titolo IV - Disposizioni sulle aree

Art. 12. Verde privato e aree di pertinenza

1. Le aree di pertinenza del nuovo fabbricato saranno in parte sistemate a verde privato con l'inserimento di essenze arborree ed arbustive autocnone.
2. Le aree di pertinenza di ogni singola unità immobiliare (giardini o terrazze) saranno in parte in parte sistemate a verde con l'inserimento di essenze arboree ed arbustive autocnone.
3. Nelle aree private di pertinenza è possibile realizzare le opere pertinenziali degli edifici relative ai manufatti per impianti tecnologici e di arredo che non comportino nuova volumetria urbanistica o superficie utile coperta (gazebo, tende ombreggianti, pergolati, ecc…) e attrezzature accessorie alla residenza.

Art. 13. Verde di salvaguardia;

1. Nell'ambito dell'area di intervento non sono presenti aree a verde di salvaguardia, ma solo essenze arboree di alto fusto presenti nella piazza Bonanni e essenze arboree ed arbustive negli spazi di pertinenza del fabbricato oggetto del piano attuativo.

2. Fatte salve le norme di tutela delle piante arboree in ambito urbano in caso di necessità di abbattimento delle stesse, dovrà prevedere la sostituzione delle stesse con specie arboree o arbustive autoctone di cui all'elenco riportato all'art. 16.

Art. 14. Permeabilità dei suoli

1.Nell'ambito dei centri storici non vige l'obbligo della permeabilità dei suoli

Art.15. Viabilità e parcheggi

1. Il piano prevede la creazione di posti auto privati e box auto privati al piano seminterrato del nuovo edificio. L'accesso a tale piano è previsto tramite la viabilità veicolare già esistente ovvero la strada asfaltata che costeggia il lago.
2. Per i fabbricati residenziali ai fini della determinazione della superficie a parcheggio pertinenziale privato si attuano i disposti della L.R. n.7 art. 13 del 25.3.2010 comma8.

Art.16.Tutela degli alberi (essenze arboree autoctone interessate)

1. Essenze arboree autoctone interessate (art. 13 comma 1 lett. d) punto 3) del R.R. n. 5/2013).
In riferimento alle essenze arboree interessate è allegato al progetto il rilievo dello stato attuale dei luoghi con indicazione delle specie presenti.

2. E' vietato l'abbattimento ed ogni grave indebolimento della capacità vegetativa degli alberi, così come previsto dalla normativa vigente, e comunque degli alberi ed arbusti che abbiano particolare valore naturalistico, ambientale e paesaggistico. E' permesso l'abbattimento solo per inderogabili esigenze di pubblica utilità, per opere di miglioramento fondiario, purchè venga accertata l'impossibilità di soluzioni tecniche alternative.
3. Operazioni di ripristino o di nuovo impianto di alberature, arbusti e siepi devono essere effettuate utilizzando esclusivamente specie già presenti nelle aree di pertinenza con particolare riferimento agli spazi aperti di pertinenza dell'edificio.
In particolare dallo studio effettuato anche in relazione all'intervento di valorizzazione della riva del lago effettuato a cura del Comune di Terni le specie vegetali da utilizzare per la riambientazione degli spazi destinati a cortile e giardino di pertinenza dovranno essere le seguenti:

1. ALBERI DI ALTO FUSTO

1.1 *Salix x Crysocoma e/o Salix Babylonica* Albero più comunemente conosciuto col nome di *salice piangente* in tutte le sue varianti di specie, di rapida crescita e molto usato anche a scopi ornamentali in parchi e giardini. Subito dopo l'impianto produce una cascata di rotonda di rami gialli e foglie verdi che quasi toccano il terreno. La sua rapidità di crescita permette una veloce riambientazione delle zone dove è messo a dimora. E' luogo di nidificazione di numerose piccole specie di uccelli.

1.2 *Salix Fragilis*. (*Salice fragile*), i rami di questo salice sono molto fragili e possono essere spazzati facilmente. Da questa sua caratteristica derivano sia il nome comune che quello botanico e il suo sistema riproduttivo. Specie molto presente lungo i corsi d'acqua e le sponde dei laghi, dove viene spesso capitozzata. Il salice fragile produce una chioma verde rotondengiante che produce una vasta ombra.

1.3 Salix Alba (*Salice Alba*) la specie di salice è molto diffuso in tutta Italia specialmente lungo le sponde dei corsi e specchi d'acqua in formazione vegetali. Come gli altri salici ha importanza per il consolidamento delle sponde in genere. Albero a crescita rapida ben proporzionato con tronco robusto e rami espansi. E' molto utilizzato per la nidificazione da numerose specie di uccelli.

1.4 Tilia (Tiglio), albero di notevoli dimensioni, molto longevo (arriva fino a 250 anni), dall'apparato radicale espanso, profondo. Possiede tronco robusto, alla cui base si sviluppano frequentemente numerosi

polloni, e chioma larga, ramosa e tondeggiante. La corteccia dapprima liscia presenta nel tempo screpolature longitudinali. Ha foglie alterne, asimmetriche, picciolate con base cordata e acute all'apice, dal margine variamente seghettato. Il Tiglio è usato come pianta ornamentale nei viali, parchi e giardini.

2. ARBUSTI

2.1 Salix Viminalis (Vimine) anche se appartiene alla famiglie dei salici è considerato un arbusto e vive comunemente lungo le sponde dei corsi d'acqua. La sua caratteristica è data dalla massa dei fusti lunghi e flessibili detti vimini. Era in passato, anche nel lago di Piediluco, il materiale principe per la fabbricazione di di nasse per la pesca di pesci e crostacei.

2.2 Phragmites Australis (Canna Palustre) famiglia delle graminacee, è la più alta graminacea italiana, 150 – 300 centimetri, vive ai margini di fiumi e laghi con fusti robusti e non ramificati e foglie lisce le cui guaine circondano il fusto e si sovrappongono. E' dotata di rizomi radicanti che formano un reticolo intricato sopra il fango cui crescono, che costituiscono l'habitat naturale di numerose specie ittiche.

I fusti e le formazioni delle canna palustre sono anche il luogo preferito per la nidificazione di numerose specie di uccelli anche acquatici.

2.3 Schoenoplectus Lacustris (Giunco da Corde) arbusto diffuso in tutta Italia in laghi, fossi, e fiumi su suoli sempre intrisi d'acqua. Tutte le specie del genere sono caratterizzate da fusti cilindrici o debolmente triangolari privi di foglie o con poche foglie basali. Il fusto perenne è un rizoma immerso nel fango. Arbusto utilizzato in passato per la fabbricazione di corde costituisce l'habitat naturale di piccoli uccelli e pesci.

Titolo V - Caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento

Art.17. Caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento

I rendering, i prospetti, le sezioni, le finiture,i particolari architettonici e formali, i materiali ed i colori presentati in questo piano attuativo sono indicativi e argomento di futura definizione.

Premesso che le caratteristiche formali e architettoniche dell'edificio saranno rispondenti alle normative e alle prescrizioni riguardanti i centri storici con riferimento alla DGR420/2007:

Si specifica che:

1.Il progetto prevede la demolizione completa dello stabile e la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale, commerciale e direzionale.

La scelta, della completa demolizione dell' esistente, è scaturita dall' impossibilità di riadattare una struttura nata per attività alberghiera, quindi non compatibile con le necessita funzionali delle unità abitative. Inoltre la fatiscenza della struttura e l' inadeguatezza dell' attuale linguaggio architettonico nonché la volontà di creare un prodotto moderno ed attuale che rispettasse le più recenti normative antisismiche ed impiantistiche, ha reso necessario prevedere la demolizione dell'esistente.

2.Considerato il posizionamento dello stabile all' interno del paese, è intenzione dell' Impresa realizzare un edificio che ben si inserisca nel tessuto architettonico del centro storico di Piediluco; materiali, forme, proporzioni e colori sono stati appositamente studiati per far sì che il fabbricato non appaia come un

intervento invasivo ed aggressivo nei confronti del contesto ma che riconsegni, ad una delle zone più centrali e vissute del paese, una dignità ed un valore estetico che fino ad ora era in parte offuscato dalla presenza di una struttura non consona al contesto. Considerando la particolare orografia del lotto, con l'andamento discendente del terreno che da Corso Salvati, con una differenza di quota quantificabile in circa 5metri, degrada fino alla riva del lago, è stata posta grande attenzione alla progettazione morfologica dell'edificio: il prospetto che si può godere da Piazza Bonanni mostra un andamento degradante tramite tre successivi abbassamenti di piano verso il lago, ciò permette all'edificio di copiare l'andamento del terreno e di minimizzare l'impatto visivo dell'edificio.

3. In accordo con l' Amministrazione Comunale di Terni, abbiamo concordato la demolizione, senza ricostruzione, della terrazza coperta che aggetta verso il lago, con la previsione del recupero della superficie utile coperta in favore del manufatto da costruire. Questo intervento permetterà di lasciare più spazio libero tra il fabbricato e il lago , e riconsegnerà a tutti una vista panoramica dal paese, dal lago e dalle sue sponde, ripulita da una "superfetazione" che da decenni deturpava il paesaggio.

4.Nella progettazione abbiamo utilizzato tutta la superficie del lotto a nostra disposizione, nel rispetto delle distanze dai confini e delle altezze in relazione alla sagoma dell' edificio esistenze, per limitare il più possibile l'altezza massima del nuovo edificio che risulta minore dell' attuale di circa 1 metro.

5.Abbiamo deciso di limitare di un piano, rispetto allo stato di fatto, la porzione di fabbricato che si trova su Corso Salvati ed è adiacente ad un edificio preesistente. Tale scelta ha reso più gradevole l'estetica e le proporzioni del fabbricato, specialmente nelle visuali che si posso godere dalle vie del centro storico di Piediluco ed in particolar modo da Corso Salvati, Piazza Bonanni e Corso 4 Novembre.

6.Grande attenzione è stata posta a tutti quegli spazi, non costruiti, che circondano il fabbricato,infatti sono presenti giardini privati, ovvero di pertinenza degli appartamenti del piano terra e un giardino condominiale a cui si può accedere tramite il porticato, delineato da ampi archi ribassati, che caratterizza il fronte dell' edificio su Corso Salvati e Piazza Bonanni.

Titolo VI Materiali utilizzabili, delle tecnologie applicate e dei colori

Art18. Materiali utilizzabili, delle tecnologie applicate e dei colori

Premesso che i materiali utilizzabili, le tecnologie applicate e i colori riportati in questo piano attuativo sono indicativi e argomento di futura definizione ma che sono già stati, in buona parte, visionati e concordati con la Soprintendenza per i Beni Architettoni e Paesaggistici dell' Umbria.

Premesso che i materiali utilizzabili, le tecnologie applicate e i colori saranno rispondenti alle normative e alle prescrizioni riguardanti i centri storici ed in particolar modo quello di Piediluco con riferimento alla DGR420/2007:

Si specifica che:

1.Le finiture esterne sono state studiate dopo una attenta analisi degli edifici esistenti a Piediluco, quindi si è deciso di curare le facciate dell'edificio con intonaco verniciato con tinte sui toni del grigio-bianco-tortora. Gli infissi esterni con persiane, in legno laccato bianco, sono contornati da imbotti di intonaco e pietra bucciardata. I marcapiani, in intonaco, corrono tutto intorno il perimetro dell' edificio.

2.Per preservare la vista che si ha del paese dalle colline che circondano il lago si è deciso di prevedere la copertura del fabbricato con falde inclinate con manto in tegole antichizzate in laterizio,inoltre i camini in copertura verranno realizzati in opera con finitura con intonaco e laterizi.

Titolo VII – Modalità applicative della disciplina paesaggistica

Art.19. Disciplina paesaggistica del PPR

1. Modalità applicative della disciplina paesaggistica del PPR volte all'inserimento ed alla mitigazione ambientale (art. 13 comma 1 lett. d) punto 5 del R.R. n. 5/2013).

Al momento tenuto conto dello stato dell'arte inerente la disciplina dettata dal PPR in via di approvazione è possibile indicare puntualmente, in considerazione delle caratteristiche consolidate del paesaggio in cui ricade l'opera in argomento, fare riferimento alle opere di mitigazione ambientale legate all'inserimento di essenze vegetali negli spazi non interessati dall'edificazione con le specie vegetali elencate nel precedente art.16.

Titolo VIII – Riqualificazione di Piazza Bonanni

Art. 20. Disposizioni generali

1.In accordo con l'amministrazione comunale, l' Impresa Ponteggia intende realizzare a propria cura e spese i lavori di riqualificazione della Piazza O. Bonanni, secondo il progetto esecutivo realizzato dal Comune di Terni, allegato al PA.

2. Il costo di tali interventi ammonta a circa 60.000 €

3.L'Impresa Ponteggia potrà quindi occupare, a titolo gratuito, parte di Piazza Bonanni (secondo gli schemi allegati al PA per un totale di 514,5mq) per tutta la durata dell' esecuzione dei lavori di trasformazione urbanistica.

Art. 21. Opere di riqualificazione

1-RIQUALIFICAZIONE AREA FONTANA

Demolizione volume fontana

Ricucitura pavimentazione

2-RIMOZIONE CABINA TELECOM

3-SOSTITUZIONE DISSUASORI DI SOSTA

Rimozione n. 4 dissuasori di sosta del tipo a fioriera

Istallazione n.8 dissuasori di sosta del tipo a colonna in acciaio inox

5-SOSTITUZIONE RINGHIERA LATO LAGO

Rimozione ringhiera in ferro

Installazione ringhiera in acciaio inox del tipo già utilizzato sul lungolago

6-SOSTITUZIONE PANCHINE IN LEGNO

Rimozione n.8 panchine in legno

Installazione n. 6 in acciaio inox

7-RIQUALIFICAZIONE CORONAMENTO MURO

Riprofilatura coronamento muro

Rivestimento con lastre tipo travertino

Installazione n. 11 segna passo con led

8-ARREDO URBANO SUPPLEMENTARE

n. 4 cestini portarifiuti

n.2 portabiciclette.

Titolo IX - Disposizioni varie

Art.22. Barriere architettoniche

1. I progetti ove previsto dalle norme dovranno essere redatti in conformità alle disposizioni ministeriali concernenti la eliminazione delle barriere architettoniche.

2. Ai lavori necessari per la eliminazione delle barriere architettoniche si applicano le disposizioni di cui alla L. 9/01/1989 n. 13 e del successivo DPR 236/1989.

3. Per l'eliminazione delle barriere architettoniche è consentito, se necessario, la realizzazione di volumi tecnici e/o tecnologici, in deroga alla massima volumetria consentita.

Art.23. Rinvenimento di cose di interesse storico, artistico e archeologico

1. Per quanto riguarda il presente articolo si fa riferimento a quanto disposto dal Capo VI (Ritrovamenti e scoperte) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni.

Art.24 Norme varie

1. Gli schemi delle opere di urbanizzazione allegati al seguente piano attuativo, devono intendersi indicative. Le opere definitive saranno dimensionate ed ubicate con progetto esecutivo nelle rispetto delle normative specifiche.
2. Gli ingombri e le sagome dei fabbricati di cui alle tavole di progetto sono indicativi e suscettibili di modifiche in sede di presentazione dei progetti definitivi nel rispetto delle presenti norme e dei regolamenti vigenti.
3. Per tutto quello non previsto o specificato nelle presenti norme tecniche si rimanda allo strumento urbanistico vigente, alla scheda di censimento, al regolamento edilizio e alle disposizioni del regolamento tipo del recupero edilizio di cui alla d.g.r. 19 marzo 2007, n. 420, e al "Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale".