Comune di Terni

Piano attuativo di iniziativa privata per la trasformazione urbanistica

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

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Proprieta': Impresa Ponteggia snc

Viale della stazione 58

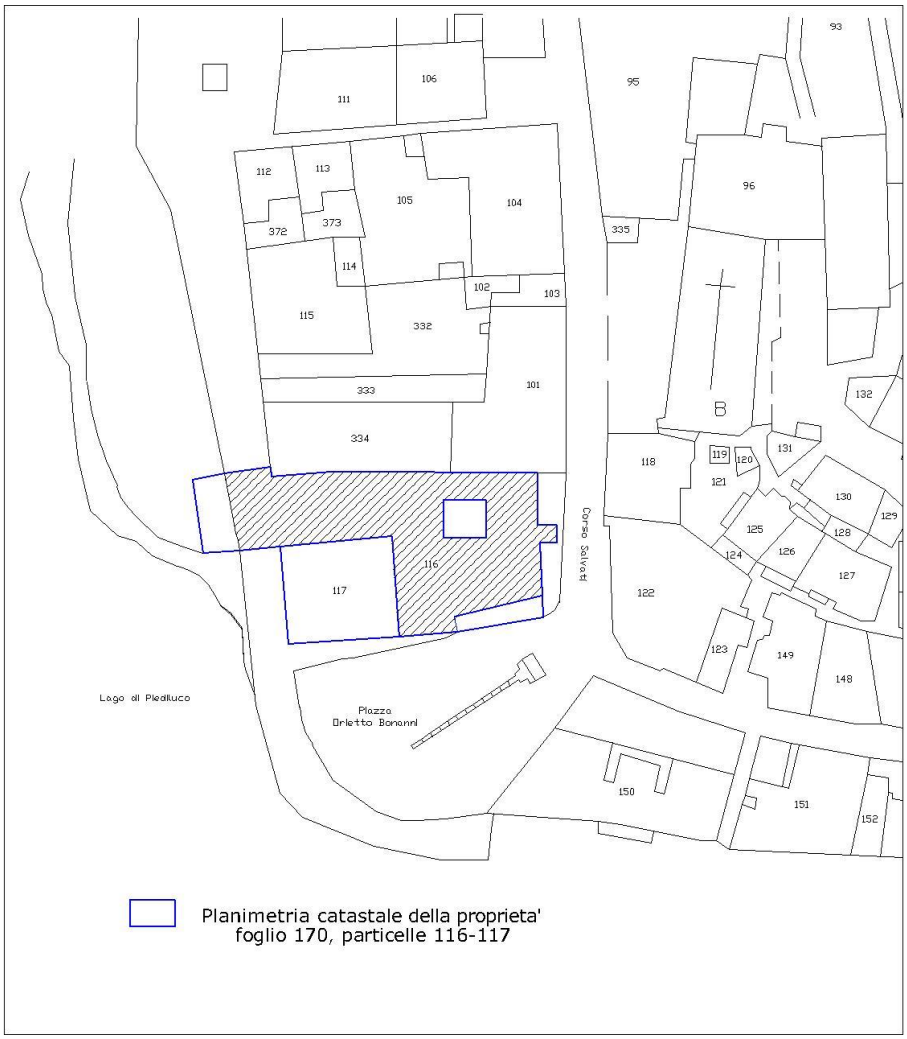
email: ponteggia_costruzioni@tin.it

Progettista: Arch. Massimo Ponteggia

Data: febbraio 2014

Localizzazione catastale dell’intervento situato a Piediluco, angolo Corso Salvati – Piazza O. Bonanni:

foglio catastale n. 170, particelle n.116 – 117.



Descrizione dello stato attuale e del progetto

L'intervento in oggetto si configura attraverso la redazione di un progetto di ristrutturazione edilizia di iniziativa Privata per l'area e gli immobili individuati catastalmente nel foglio 170, particelle 116 e 117,ovvero sullo stabile dell' ex "Hotel Lido", ora di proprietà dell'Impresa Ponteggia, sito nel centro storico del paese di Piediluco, tra piazza O. Bonanni e via V. Noceta.

Il progetto prevede la completa demolizione dello stabile esistente e della terrazza che aggetta verso il lago, e la successiva ricostruzione di un edificio, destinato ad attività di tipo residenziale, commerciale e direzionale con posti auto privati al piano semi-interrato.

La Superficie Utile coperta dello stabile esistente è di 1711,42mq, la S.U.C. di progetto è di 1706,68mq. Per cui non è previsto aumento della S.U.C.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO ESISTENTE

Cenni storici:il manufatto trasformato sin dal 1936 ad Albergo - ristorante, occupa una vasta area sita nel centro storico del paese di Piediluco, adiacente alla piazza principale del paese, piazza O. Bonanni, dove un tempo sorgeva un vecchio e voluminoso edificio risalente al 1700, adibito all'allevamento del baco da seta e per questa attività venne chiamato in paese la "Bacattiera".

Cessato l'allevamento dei bachi, il manufatto fu abbandonato per vari anni sino agli inizi di questo secolo, quando un ceramista lo rilevò e lo adibì a laboratorio e vendita di ceramiche, che prese nome di "Ceramica artistica di Piediluco".

Cessata questa attività negli anni '30, l'edificio fu completamente abbandonato, con conseguente notevole degrado delle strutture e del giardino prospiciente il lago. Nel 1936 fu rilevato dal comune di terni che negli anni 1936/1937, lo ricostruì ex novo per adibirlo ad Albergo –Ristorante sotto il nome di "Lido di Terni".La gestione si prolungò anche nel periodo bellicoso sino al 1942, quando le truppe tedesche

occuparono l' edificio, usando per dormitori le camere dei piani superiori, deposti medicinali e locali a piano terra, quali, le scale da pranzo, la cucina e i vano sotto i terrazzi.

Al momento della ritirata (giugno 1944), i tedeschi abbandonarono l' edificio incendiando il deposito medicinali, che devastò tutte le strutture portanti e le finiture dei locali a piano terra, compromettendo la stabilità dell' edificio. Restò in abbandono totale per alcuni anni, abitato abusivamente da sfollati del paese, mentre tra la fine degli anni '40 e il principio degli anni '50, il comune di Terni lo cedette al Comm. Alberto Coppoli di Terni che lo rilevò costituendo la società "Albergo Ristorante Lido di Terni"-S.p.a.

Nel 1953, Coppoli cedette il pacchetto al Comm. Umberto Bastioni che iniziò

Quasi subito la ristrutturazione realizzando nuove camere e servizi, coprendo il terrazzo prospiciente il lago.

Ristrutturato e rammodernato in modo alquanto precario, venne gestito dal Bastioni in proprio e da affittuari, sino alla morte dello stesso nel 1974, quando gli eredi lo chiusero definitivamente per mancanza di gestori.

Negli anni 1978/79 i fratelli Bastioni lo ristrutturarono interamente conferendo all' esercizio una immagine più accogliente.

In seguito l'immobile venne affittato e poi acquistato dai coniugi Renzo Bartolucci e Anna De Angelis che lo hanno gestito sino all'anno 2008, anno della definitiva chiusura dell'attività alberghiera e di ristorazione causata dalla fatiscenza e dall' obsolescenza di una struttura ormai datata e oramai non più idonea né attrattiva per l' attività di tipo ricettivo -turistico a cui era destinata.

Nel 2011, l'immobile è stato acquistato dall' Impresa Ponteggia S.n.c..

Stato attuale:l' immobile si presenta in evidente stato di abbandono e degrado sia nelle facciate esterne, ed in particolar modo nella terrazza aggettante verso il lago, sia negli interni che sono stati completamente spogliati di tutto ciò che era l'arredo necessario allo svolgimento di attività alberghiera e di ristorazione.

Dopo una accurata analisi storico -paesaggistica dell' intero abitato di Piediluco, ed in particolare del centro storico, si può evidenziare come l'immobile in questione non presenta in alcun modo gli elementi tipici di un linguaggio architettonico né

qualitativamente elevato né consono al luogo in cui si trova inserito, ovvero un piccolo borgo.

Il Paese, anche se caratterizzato da architetture eterogenee, che si sono sovrapposte nel corso dei secoli, presenta comunque degli elementi di omogeneità come ad esempio le facciate intonacate e tinteggiate tenuamente oppure i tetti a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio.

Dalla documentazione fotografica di seguito riportata, è evidente come l'attuale stabile sia in completa disarmonia con il contesto che lo circonda, in particolar modo vorremo evidenziare come la terrazza con copertura il lamiera, che aggetta sul lago, oltre ad essere in avanzato stato di degrado, sia un elemento di disturbo visivo e paesaggistico dal lago stesso e dalle sponde opposte nonché dal camminamento pedonale che costituisce il lungo lago di Piediluco.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto prevede la demolizione completa dello stabile e la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale e commerciale, con la realizzazione di 19 appartamenti, un locale commerciale e di 19 posti auto privati al piano seminterrato con accesso dal lungo lago tramite la viabilità già esistente.

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.

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 via Noceta, 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.

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.

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.

Abbiamo deciso di limitare di un piano, rispetto allo stato di fatto, la porzione di fabbricato che si trova su via Noceta 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 Via Noceta, Piazza Bonanni e Corso 4 Novembre.

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, in legno laccato bianco, sono contornati da imbotti di intonaco e pietra bucciardata.I marcapiani, in intonaco, corrono tutto intorno il perimetro dell' edificio.

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. Tutte le finiture esterne, i colori, il manto di copertura in tegole di laterizio verranno preventivamente concordate con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

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 Via Noceta e Piazza Bonanni.

La progettazione del verde è stata curata nei minimi particolari anche per attenuare quello che è l' impatto visivo del fabbricato dal lato del lago e dalle sponde opposte; una quinta di essenze arboree, anche ad alto fusto, è stata prevista a circondare l'intero fronte che si affaccia sul lago, le essenze arborre prescelte sono quelle autocnone e meglio specificate all'art16 delle NTA. Piante rampicanti ed arbusti autoctoni verranno impiantate sui giardini pensili sul fronte lago e nel giardino condominiale.

Il muro in pietra che caratterizza attualmente il fronte che affaccia sul lungolago, verrà conservato; su questo lato verranno realizzate delle aperture ad arco ribassato che consentiranno l' accesso veicolare, tramite la viabilità già esistente, ai posti auto seminterrati. Non sono stati previsti posti auto di superficie proprio per poter destinare tutto lo spazio disponibile a giardino e spazio pedonale.

RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA O. BONANNI

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 già realizzato dal Comune di Terni che comprende i seguenti interventi:

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

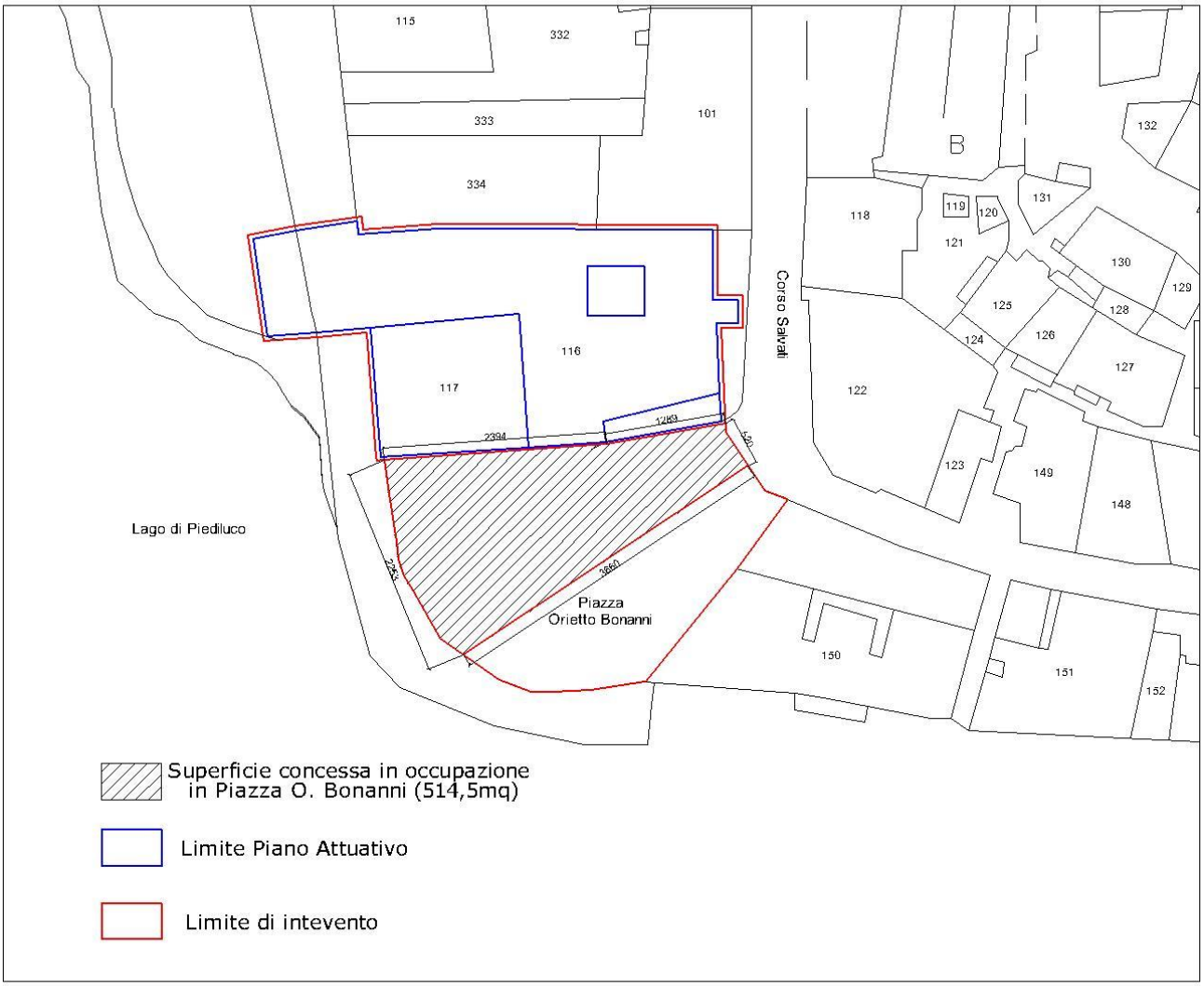
n. 4 cestini portarifiuti

n.2 portabiciclette

Il costo di tali interventi ammonta, secondo il preventivo di massima, a circa 60.000 €

In cambio delle suddette opere di riqualificazione, il Comune di Terni si impegna a concedere gratuitamente all'Impresa Ponteggia l'occupazione di parte di Piazza Bonanni (come da schema allegato) per tutto il periodo necessario alla realizzazione delle opere di riqualificazione della stessa Piazza e del complesso residenziale.

PLANIMETRIA OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO A PIAZZA O. BONANNI



Impresa Ponteggia snc

Arch. Massimo Ponteggia