

# COMUNE DI ACQUASPARTA

Provincia di Terni

## PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE

**al piano attuativo approvato con Delib. G.C. n. 119 del 26.09.2016**

( Già In Variante al P.A. di Recupero approvato con Delib. C.C. n. 71 del 30 novembre 2004)

RECUPERO DEL COMPLESSO EDILIZIO MONUMENTALE DEL CASTELLO DI MONTALBANO

Sig ri : Duranti Federico, Duranti Claudia, Duranti Enrico, Addario Chieco Paola

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



IL PROGETTISTA

## NORME TECNICHE di Attuazione - N.T.A.

Le seguenti Norme Tecniche di Attuazione N.T.A. sono relative al **PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.A. approvato con Delib. G.C. n. 119 del 26.09.2016**, tale piano era esso stesso variante al Piano di recupero approvato con delibera C.C. n. 71 del 30 novembre 2004, riguardate la RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON RECUPERO DEL COMPLESSO DEL CASTELLO DI MONTALBANO.

Per chiarezza e con il fine di evidenziare correttamente le modifiche delle disposizioni attuative, nelle presenti norme tecniche vengono evidenziate con colore rosso le parti normative introdotte rispetto a quelle vigenti mentre vengono barrate con una linea centrale le parti normative eliminate.

### TITOLO I° - DATI GENERALI E CONTENUTI

#### **Articolo 1 – Dati catastali**

la variante al Piano Attuativo riguarda gli immobili siti nel Comune di Acquasparta località Montalbano, distinti nel catasto al Foglio 12 particelle 2018,212,215,218 e 220. di proprietà dei sigg.ri Duranti Federico e Duranti Claudia, usufruttuari sigg.ri Duranti Enrico e Addario Chieco Paola, titolari dell'istanza.

#### **Articolo 2 - Elaborati DEL PIANO ATTUATIVO**

il PIANO ATTUATIVO è costituito dai seguenti elaborati:

- Documentazione della Proprietà'- Visure Catastali
- Relazione tecnica Generale (della presente variante)
- Norme Tecniche di Attuazione (della presente variante)
- Elaborati Grafici:

TAV. 1 : INQUADRAMENTO URBANISTICO , RILIEVO AREA DI INTERVENTO (copia della tavola di P.A. vigente)

TAV. 2 : ESTRATTI PIANO ATTUATIVO VIGENTE ( copia della tavola di P.A. vigente)

TAV. 3 GRANDEZZE EDILIZIE E DATI URBANISTICI ( copia della tavola di P.A. vigente)

TAV. 4 : ASSETTO IN PROGETTO ( copia della tavola di P.A. vigente)

TAV. 5 : INTERVENTI CASTELLO DI MONTALBANO (copia della tavola di P.A. vigente)

TAV. 6 : OPERE ESTERNE E PERTINENZE (copia della tavola di P.A. vigente)

TAV. 7 : VIABILITA' IN PROGETTO (copia della tavola di P.A. vigente)

TAV. 8 : RETI TECNOLOGICHE - ALLACCI (copia della tavola di P.A. vigente)

TAV. N. 09 : PIANO QUOTATO GENERALE E PROFILI- VARIANTE

TAV. N. 10 : ASSETTO URBANISTICO - VARIANTE

TAV. N. 11: SISTEMAZIONI DI PROGETTO - VARIANTE

TAV. N. 12 : SISTEMAZIONI DI PROGETTO - VARIANTE

TAV. N. 13 : SCHEMI TIPOLOGICI - VARIANTE

TAV. N. 14 : VIABILITA' IN PROGETTO - VARIANTE

- Documentazione Fotografica del complesso (della presente variante)
- Relazione storico-descrittiva del Castello di Montalbano—(copia dell'allegato al P.A. vigente)

- scheda tecnica DGR 852 del 13.07.2015 (ex Dgr 420) (copia dell'allegato al P.A. vigente)
- Relazione Paesaggistica generale (adeguata alla presente variante)
- Dichiarazione di conformità del P.A. del progettista (della presente variante)
- Relazioni Geologiche con specifico riferimento a: aspetti geologici, geomorfologici, idrogeologici- campo pozzi geotermia - sistemazione stradale (della presente variante)
- Relazione scarichi fossa biologica filtro percolatore (della presente variante)
- Computo metrico opere di urbanizzazione (in variante, con specifica delle opere già realizzate allo stato attuale)

Le previsioni indicate negli elaborati di variante (in particolare relazione tecnica, tavole dei disegni e NTA) sono da leggersi unitariamente ed i loro sono contenuti omogenei e complementari.

### **Articolo 3 - riferimento standards urbanistici**

Gli standards urbanistici di riferimento che fanno parte delle presenti Norme e che successivamente vengono richiamati e meglio specificati sono da considerarsi in VARIANTE a quelli del P.A. vigente, approvato con delib. G.C. n. 119 del 26.09.2016 a sua volta variante del P.A. di RECUPERO approvato con delibera C.C. n.71 del 30 novembre 2004.

il P.A. è da ritenersi comunque coerente con le disposizioni del PRG PARTE STRUTTURALE.

Per le definizioni dei parametri edilizi richiamati si fa riferimento al regolamento regionale n. 2 del 18 febbraio 2015.

Altra normativa di riferimento richiamata nel presente e negli altri elaborati del P.A. risulta:

- LEGGE REGIONALE N. 1 - 2015 T.U.
- REGOLAMENTO REGIONALE 18 febbraio 2015, n. 2
- REG. COMUNALE PER ATTIVITA' EDILIZIA DELIB. C.C. NUM. 58 DEL 18-12-15
- DGR 420/2007 aggiornato con DGR 852/2015

## **TITOLO II° - MODALITÀ E TEMPISTICHE DI INTERVENTO**

### **Articolo 4 – intervento per stralci**

Nel presente Piano attuativo sono previsti interventi su aree e fabbricati.

Gli interventi sulle diverse parti funzionali del complesso potranno essere autorizzati con istanze edilizie unitarie o diversificate e differite nel tempo.

## **TITOLO III° - DISPOSIZIONI E ATTUAZIONE PRECEDENTE P.A.**

### **Articolo 5 - disposizioni urbanistiche previste e attuate**

Il Piano Attuativo del 2004, del quale il P.A. vigente, approvato con delib. G.C. n. 119 del 26.09.2016 costituisce variante prevedeva i seguenti interventi:

- 1) Demolizione di annessi rurali addossati al Castello di Montalbano per complessivi mc.1073,30 (realizzato)
- 2) Recupero della volumetria a fini residenziali in altra area dell'azienda proprietaria per max. complessivi mc. 600 (realizzato)
- 3) Recupero con restauro e risanamento conservativo dell'edificio Castello di Montalbano (non realizzato)

4) Interventi sulla viabilità esterna con recupero tracciato originario e realizzazione di un nuovo tracciato a collegamento degli insediamenti posti a est del complesso, con l'eliminazione dell'attuale strada adiacente il castello e realizzata su proprietà privata (non realizzato).

Tali disposizioni sono state superate dal P.A. vigente, approvato con Delib. G.C. n. 119 del 26.09.2016, del quale il presente piano costituisce ulteriore variante.

## TITOLO IV° - DISPOSIZIONI SUI FABBRICATI

### **Articolo 6 - Sono previsti i seguenti interventi sui fabbricati esistenti:**

Edificio castello di Montalbano (foglio 12 part. 208): interventi previsti all'art. 91 del T.U. - L. Regionale n. 1 -2015.

SUC attuale : mq. 743,36

SUC incremento max di legge : mq. 100, da realizzarsi esclusivamente in riproposizione della preesistenza della torre sud del castello nei limiti del perimetro originario.

- possibilità di coprire il cortile interno attraverso una opportuna struttura in acciaio e cristallo; tale intervento non costituirà incremento di SUC in quanto dovrà rispondere alla normativa per il miglioramento del comfort ambientale (art. 17 comma 3 lett. b) R. Reg. n.2/2015) da dimostrarsi in sede di istanza edilizia autorizzativa.

-possibilità di ripristinare il forno pertinenziale (non costituente SUC) sul lato ovest del fabbricato.

annesso rurale magazzino (foglio 12 part. 208): **nelle tavole denominato annesso A** interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e/o restauro e risanamento conservativo.

SUC mq. 36,56 **Rispetto a quanto previsto in precedenza, il fabbricato tipologicamente può prevedere un piano completamente interrato ed accessibile solo dall'interno, con perimetro corrispondente alla parte fuori terra, senza incremento di SUC, secondo lo schema grafico riportato nelle tavole allegate.**

annesso rurale tettoia (foglio 12 part. 208): **nelle tavole denominato annesso B** interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e/o restauro e risanamento conservativo. **Rispetto a quanto previsto in precedenza, su indicazione della Soprintendenza il fabbricato tipologicamente prevede una copertura a due falde ed un'altezza alla gronda limitata a ml. 3,20 max.**

**Si prevede inoltre un leggero spostamento e rotazione del sedime del fabbricato al fine di renderlo armonico con le altre sistemazioni.**

Per la migliore definizione del carattere dei fabbricati si rimanda alla tavole dei disegni in allegato, le modalità di intervento devono essere coerenti alla disciplina di cui al REC REGOLAMENTO COMUNALE PER ATTIVITA' EDILIZIA APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NUM. 58 DEL 18-12-15

e in particolare

CAPO III - Disciplina degli interventi nello spazio rurale

CAPO IV - Interventi di recupero di beni soggetti a particolare tutela.

- gli interventi devono inoltre essere coerenti con le indicazioni date anche in corso d'opera da parte della Soprintendenza SABAP Umbria, finalizzate alla tutela e valorizzazione del complesso monumentale.

Per quanto sopra, tali indicazioni, ove non costituiscano modifica delle grandezze e dei parametri edilizi ed urbanistici generali, opportunamente verbalizzate e autorizzate dal Comune di Acquasparta e dagli enti preposti alla tutela con apposite istanze edilizie, non costituiscono motivo di variante al piano attuativo .

### **Articolo 7 - fabbricati e manufatti pertinenziali**

*Sono previsti, in parziale variante alle precedenti disposizioni, i seguenti fabbricati ed opere pertinenziali:*

*1) locali tecnici : localizzati secondo quanto definito nella tavola 3 dei disegni di variante, e realizzato in coerenza con l'art. 21 comma 4 lett. c) del regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2. Con dimensioni e SUC meglio individuate nelle tavole grafiche. Rispetto a quanto previsto in precedenza sulla copertura di tale fabbricato potranno essere installati pannelli solari-fotovoltaici integrati architettonicamente con fascia perimetrale di manto in coppi.*

*1 bis) nuovo annesso C: posizionato come meglio individuato nelle tavole grafiche allegate, da realizzarsi ai sensi dell'art. 21 comma 4 lett. b) con pareti rivestite in muratura di pietrame e copertura con pannellatura fotovoltaica o manto in coppi.*

*Secondo quanto disposto dall'art.17 comma 3 lett. i) del regolamento regionale n. 2 - 2015, la SUC massima complessiva realizzabile del nuovo annesso C e del locale tecnico sopra richiamato, potrà essere pari a max. mq. 40.*

*In coerenza con quanto disposto dal Regolamento regionale 2 - 2015, i maggiori spessori costituiti dal rivestimento in pietrame delle murature perimetrali dei fabbricati, finalizzati all'armonizzazione degli edifici con l'ambiente circostante, non concorrono al calcolo della SUC.*

*2) tettoia copertura parcheggi con fotovoltaico: localizzata secondo quanto definito nella tavola dei disegni di variante, e realizzato in coerenza con l'art. 118 del REGOLAMENTO REGIONALE 18 febbraio 2015, n. 2. Con le dimensioni variate e meglio individuate nelle tavole grafiche. Come già previsto in precedenza il muro di sostegno di fondo della tettoia dovrà essere rivestito.*

*3) piscina: localizzata indicativamente come da tavole dei disegni, in variante al posizionamento del piano attuativo vigente e disciplinata secondo quanto previsto dall'art. 64 del REC REGOLAMENTO COMUNALE PER ATTIVITA' EDILIZIA APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NUM. 58 DEL 18-12-15.*

*4) nella zona nord ovest del fabbricato principale, ove in precedenza era previsto uno spazio parcheggio pertinenziale, sarà possibile l'installazione di un impianto a pannelli fotovoltaici a terra, contrassegnato nelle tavole dei disegni con la lettera (D), a servizio del complesso. La struttura, dovrà essere schermata nella zona posteriore (nord) al fine di evitarne la visibilità dalla viabilità esterna.*

Fermo restando le caratteristiche di cui alla normativa vigente ed i limiti di cui alle opere pertinenziali, la localizzazione dei manufatti potrà subire leggere modifiche nel sedime rispetto a quanto indicato nella tavola di P.A. in ragione di un più armonico inserimento nel contesto e comunque secondo le indicazioni degli uffici competenti.

Tali lievi variazioni nel posizionamento, fermo restando la rispondenza a quanto disposto dalla normativa regionale riguardo a distanze e grandezze edilizie, preventivamente valutate dagli uffici competenti: Soprintendenza SABAP Umbria e Comune di Acquasparta, non costituiscono variante al Piano Attuativo.

## **TITOLO V° - DISPOSIZIONI SULLE AREE ESTERNE E VIABILITA'**

### **Articolo 8 - aree a verde di pertinenza**

Le aree a verde privato - giardino di pertinenza del fabbricato principale (~~tavola 3 degli elaborati grafici~~) potranno essere piantumate a prato, in tali zone è consentita la realizzazione di percorsi lastricati, bordi, marciapiedi a collegamento, solarium piscina ~~oltre a limitate opere di terrazzamento integrate con l'ambiente~~, utilizzando materiali tradizionali coerenti con l'edilizia del sito ed evitando movimenti di terreno che snaturino l'immagine del luogo.

Le sistemazioni a scarpate leggere ed i declivi, necessari per sistemare i dislivelli interni allo spazio verde pertinenziale, e raccordarli con lo spazio rurale esterno, potranno essere piantumate con essenze cespugliate di tipo autoctono e/o sistemate con pietrame.

Nelle tavole viene riportato il profilo della sistemazione esterna di progetto.

il P.A. definisce come area a verde anche lo spazio cementato ex stalla, adiacente al blocco castello, lato sud, che potrà essere pavimentato adeguatamente ed utilizzata come lastrico solare a servizio delle residenze nel castello.

Nell'area a "verde" sono consentite recinzioni, cancelli di accesso e delimitazioni secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

E' inoltre possibile l'installazione di sistemi di accumulo di gas gpl, ad uso del complesso, interrati o opportunamente schermati al fine di limitarne l'impatto visivo.

- nella zona definita con la lettera "g" della tavola dell'assetto generale, è prevista la realizzazione di pozzi geotermici per la funzionalità dell'impianto di condizionamento-riscaldamento del complesso, secondo le caratteristiche meglio descritte nella relazione specialistica prodotta in allegato.

### **Articolo 9 - aree agricole**

Nelle aree agricole esterne all'area di pertinenza del complesso edilizio (~~tavola 3 degli elaborati grafici~~) sono consentite le attività di cui alla specifica disciplina prevista dalla normativa vigente. E' vietata in ogni caso l'edificazione di volumi o costruzioni al fine di salvaguardare l'immagine del complesso monumentale.

### **Articolo 10 - elementi vegetazionali**

Le zone a siepe e le alberature esistenti principali (vedere tavole elaborati grafici) dovranno essere conservate e, ove necessario, integrate garantendo le schermature per i coni visuali e panoramici individuati ~~nel~~ **nelle tavole del P.A. vigente.**

Le essenze di reintegrazione potranno essere esclusivamente quelle autoctone o già presenti nell'area, riportate nei disegni e nella relazione tecnica.

### **Articolo 11 - viabilità interna**

Le strade, le zone di sosta e gli spazi carrabili interni all'area di pertinenza del complesso (indicate negli elaborati grafici) dovranno essere realizzati con fondo in inerte o con "conglomerati ecologici" di colorazione e di aspetto estetico analogo ai fondi in inerte tradizionali, la soluzione dovrà essere concordata con gli uffici preposti alla tutela.

**Nella zona contigua alla tettoia fotovoltaica - Pk, è previsto uno spazio per l'estensione della zona destinata alla sosta, ad integrazione di quella già precedentemente localizzata nella zona Nord-ovest dell'area.**

**Al fine di garantire l'accesso e la migliore funzionalità degli edifici pertinenziali e degli spazi di sosta, la viabilità interna, sarà raccordata altimetricamente secondo gli schemi e le sezioni indicate nelle tavole del P.A. in variante.**

### **Articolo 12 - viabilità esterna**

Sono previsti gli interventi sulla viabilità esterna già in programma con il vigente P.A. e meglio illustrati nella tavola dei disegni e nella relazione tecnica del presente e consistenti in:

- recupero tracciato strada pubblica attualmente dismesso sul limite ovest del Piano attuativo
- sostituzione attuale stracciato stradale con un tratto di nuova viabilità rurale sul limite nord del piano attuativo.

le modalità esecutive delle opere sono riportate nella relazione e nei disegni ai quali si rimanda.

**In parziale variante a quanto previsto, il presente Piano attuativo, definisce il tracciato definitivo della viabilità esterna che risulta leggermente modificata rispetto a quanto in precedenza previsto.**

**La specifica relazione geologica allegata definisce gli elementi di progetto cui si fa riferimento per la funzionalità del tracciato e la stabilità dei terreni interessati.**

### **articolo 13 - reti tecnologiche e allacci**

con riferimento alle tavole dei disegni.

acquedotto pubblico :

~~si prevede la conservazione dell'attuale linea pubblica interna alla proprietà, con mantenimento della servitù gravante e diritto da parte dell'ente gestore all'intervento sulla linea all'interno dell'area recintata.~~

**In corso d'opera, su indicazione del servizio gestore della rete idrica, a causa delle condizioni manutentive della rete stessa, è stata prevista la realizzazione di un tratto nuovo di acquedotto, lungo il tracciato stradale ripristinato ed in sostituzione di quello precedentemente interno alla proprietà.**

Nella tavola grafica allegata viene riportata la posizione e le caratteristiche della linea.

allaccio rete energia elettrica:

si prevede l'eliminazione dell'ultimo tratto della linea aerea di allaccio attualmente esistente con la realizzazione di un tratto interrato, finalizzato alla liberazione del monumento da elementi estranei.

#### **Articolo 14- altre opere e normative speciali**

Sono verificati gli interventi previsti dalla normativa regionale in materia di sostenibilità ambientale nei limiti prescritti dalle stesse, secondo quanto descritto in relazione.

### **TITOLO VI° - norme finali**

#### **Articolo 15**

Per quanto non specificato nelle presenti NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE si fa riferimento agli altri elaborati del P.A. **di variante**, alle indicazioni degli strumenti urbanistici soprarichiamati ed alle norme di pianificazione e disciplina urbanistico edilizia sovraordinate.

Si specifica che gli schemi tipologici allegati allo studio sono da intendersi come puramente indicativi ed hanno valore di studio; quindi, fermo restando i parametri e le modalità attuative indicate nelle presenti Norme Tecniche, i progetti definitivi saranno oggetto di specifiche istanze edilizie e le soluzioni progettuali definitive potranno variare nell'aspetto rispetto a quanto illustrato senza che ciò costituisca motivo di variante al P.A.

Si specifica inoltre che per tutti gli aspetti ed i contenuti del Piano Attuativo, ove nelle tavole o nelle presenti N.T.A. di variante, non siano indicate variazioni urbanistiche ed edilizie, sono da intendersi confermate le indicazioni di cui al Piano Attuativo vigente, approvato con Delib. G.C. n. 119 del 26.09.2016.

IL PROGETTISTA

