



COMUNE DI TERNI
DIREZIONE LAVORI PUBBLICI - MANUTENZIONI

NUOVO TEATRO COMUNALE "GIUSEPPE VERDI"

CONCORSO DI PROGETTAZIONE
a procedura aperta in due gradi in modalità informatica
CUP - F42D11001320006 CIG 8240510BF7 NUTS - ITI22



ELABORATO	ESTRATTO PRG
ES_PRG	



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI TERNI

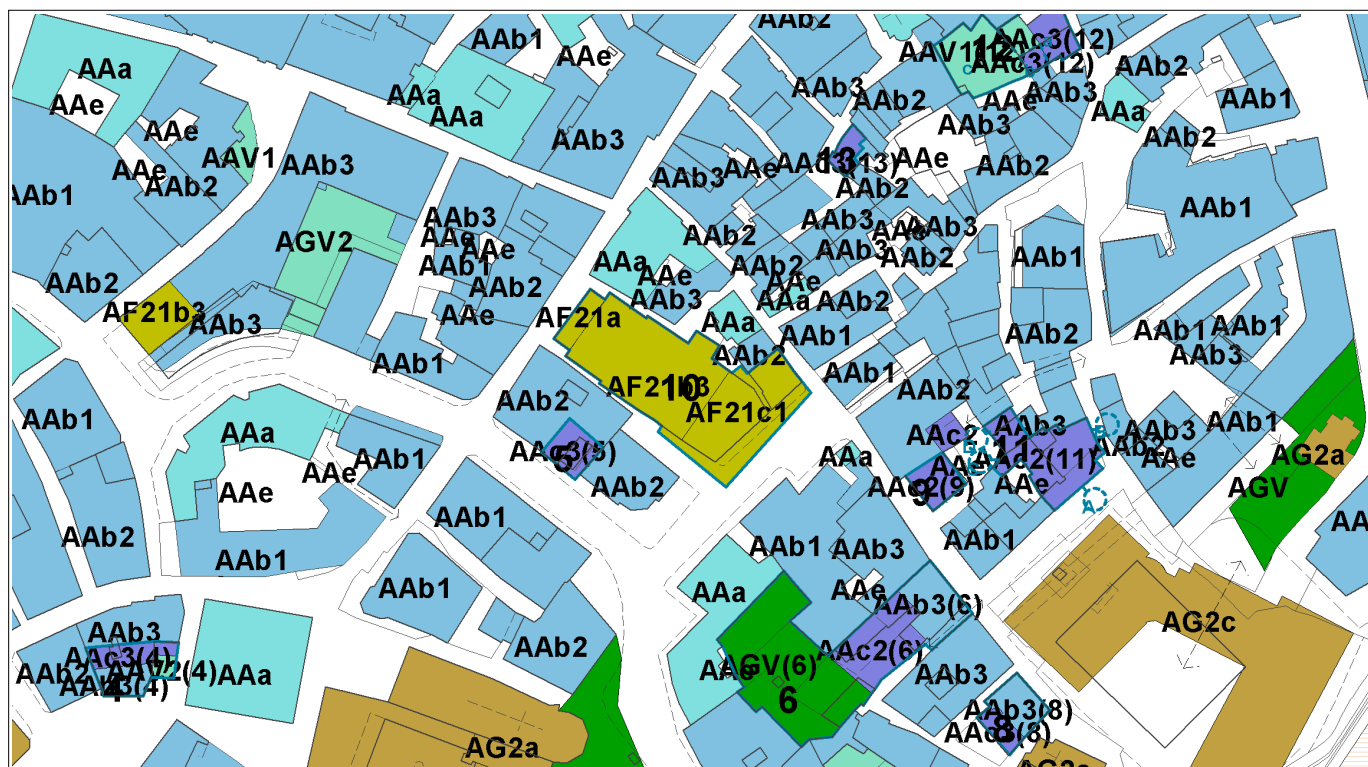


Tavola A - scala 1:2000

Tavola A - Zonizzazione

- Piani di recupero centro storico (art. 156)
- AF21b3 Scuole superiori -Ristrutturazione edilizia pesante (art. 163-171)

Tavola B - Modalità di attuazione

- Limite Centro Storico (art. 155)
- Settori Urbani (1-10) (art. 160-162)
- Perimetro centri abitati (art. 28)

Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali

- Vulnerabilità elevata (art. 39)

Tavola D - Zonizzazione acustica

- III - Classe terza (art. 32)

Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti – macro aree

- 2CT1 UNITA' di PAESAGGIO-2CT1 Terni centro (art. 2CT1)
- Perimetri macroaree
- 5 AMBITO CENTRO

Tavola 5.1a - Piano Strutturale

- Perimetro Macroaree
- AA0 Zone urbane storiche

Tavola 7.2a - Carta dei vincoli Ambientali Sovraordinati

- Vincolo monumentale - D.L. n. 42/2004 (art. 43)

Gestione del piano

- 1 Monetizzazione zona 1
- 03-OP-073 Piani Approvati - Varianti al Piano Operativo
- 03-OP-067 Piani Approvati - Varianti al Piano Operativo NTA
- Centri Storici A attuazione R.R. n.2/2015

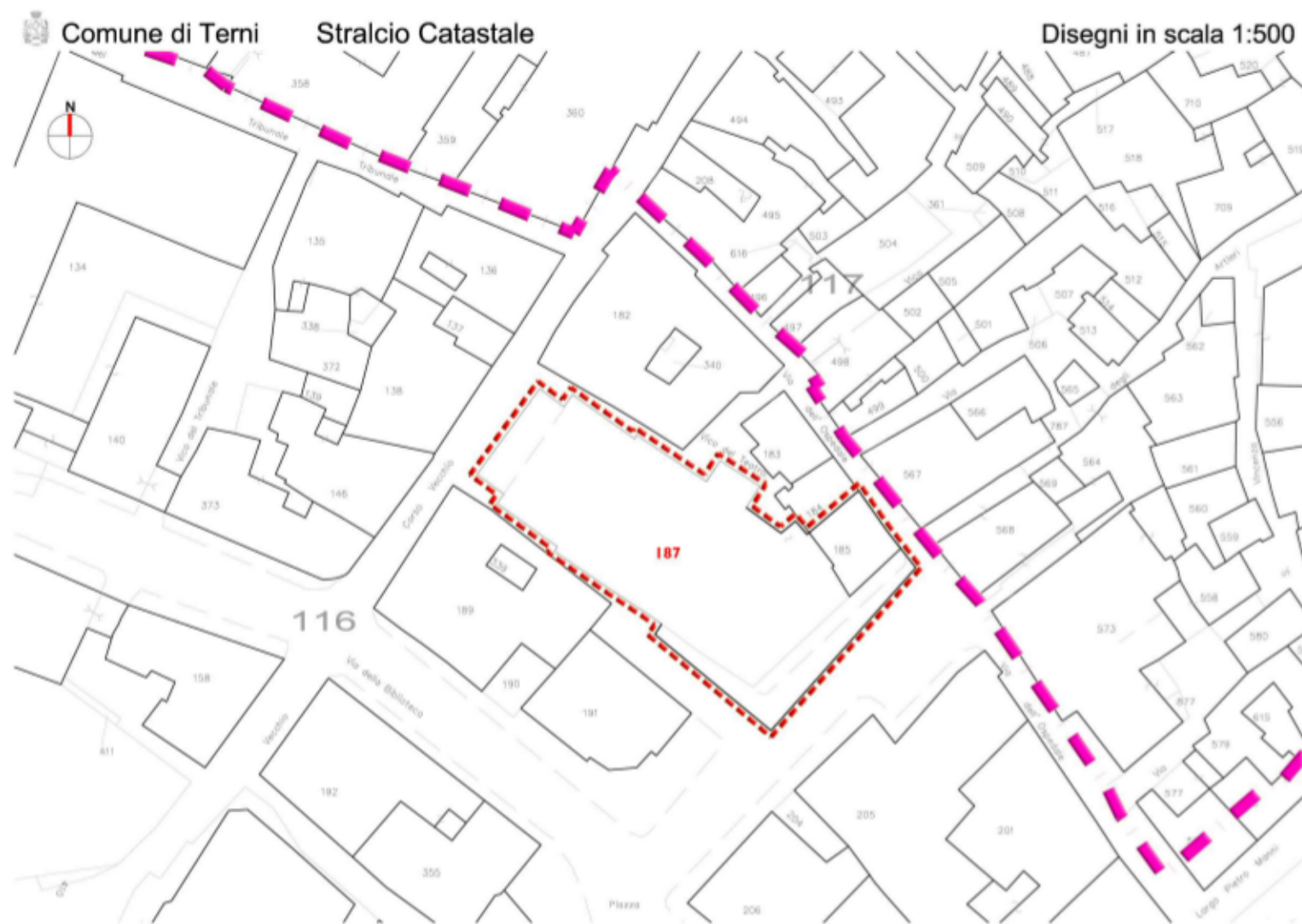


COMUNE DI TERNI
 Direzione Lavori Pubblici
 III^a Unità Operativa

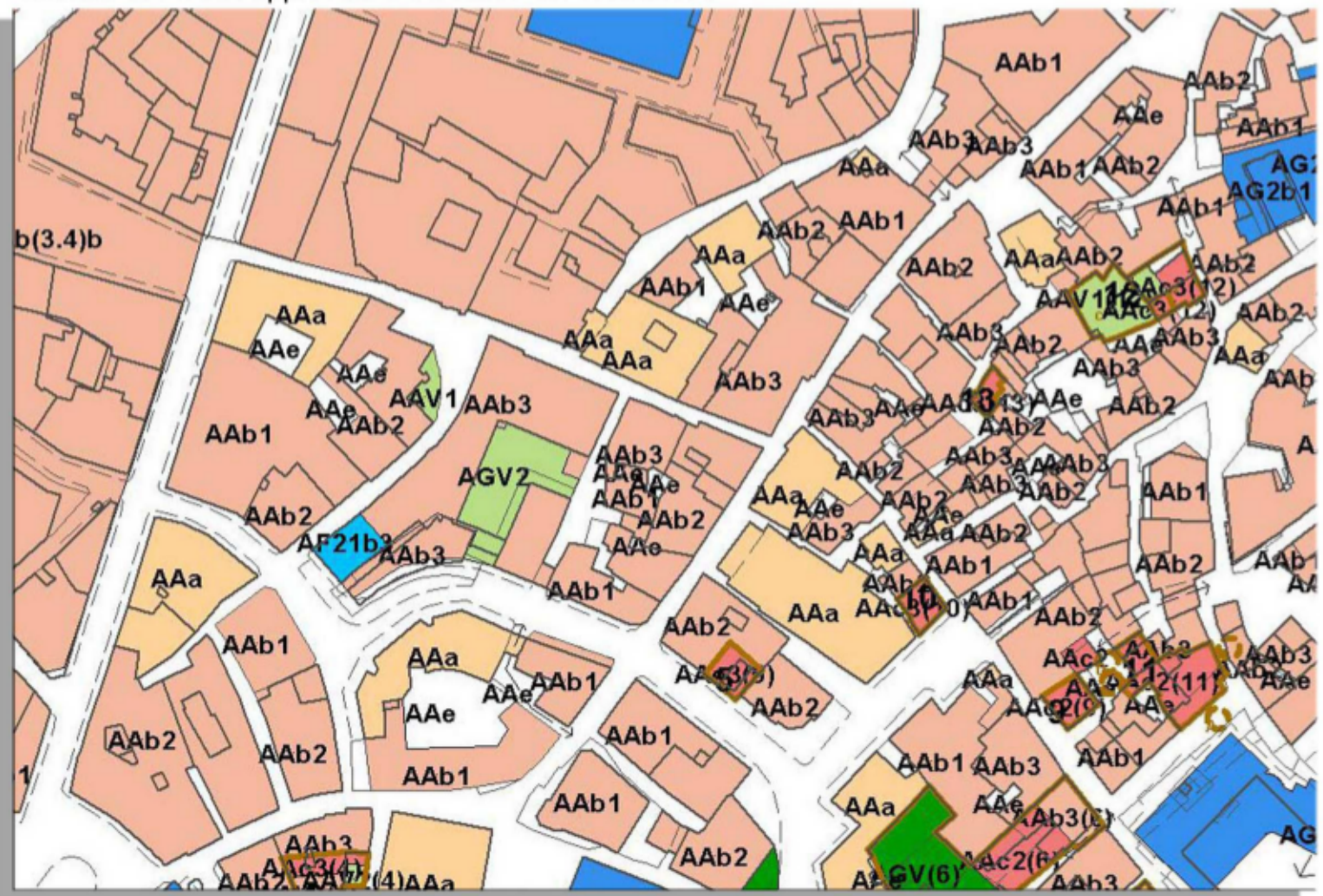
P.zza M. Ridolfi, 1
 05100 Terni

Tel. +39 0744.549.579
 Fax +39 0744.549.658
 monica.finotto@comune.terni.it

Stato di Fatto



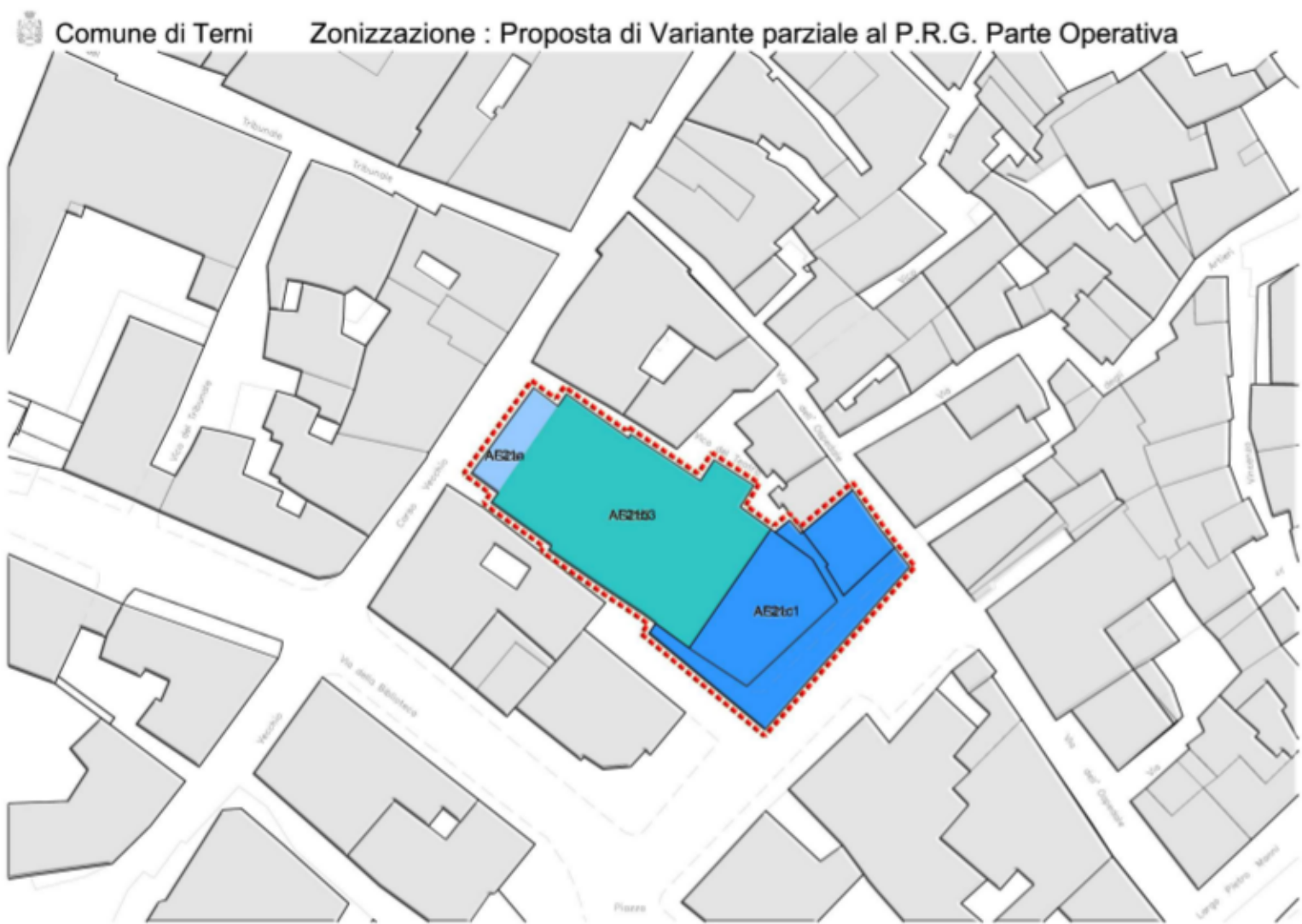
Estratto di P.R.G. approvato DCC n.307 del 15.12.2008



Norme Tecniche di P.R.G. approvato DCC n.307 del 15.12.2008

Scheda n.10, art. 156 : MODALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE	
n. 10	
	Ricostruzione fabbricato demolito per eventi bellici. Altezza pari all'edificio su via dell'Ospedale e con questo integrato per gli aspetti formali e tipologici. Sedime come indicato in planimetria. Max. 3 piani fuori terra. Prescrizioni particolari : paramentoin intonaco tradizionale, eventuali logge ammesse solo se incassate ed integrate al volume dell'edificio, copertura a tetto con manto in coppi e tegole di laterizio. Attuazione condizionata all'ottenimento della deroga Art. 12 L. 64 / 74. Ove questa non fosse ottenuta l'intera area sarebbe destinata a "verde privato".

Variante parziale al P.R.G. Parte Operativa



Norme Tecniche di Proposta Variante Parziale al P.R.G. Parte Operativa

Scheda n.10, art. 156 : MODALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE	
n. 10	TEATRO COMUNALE GIUSEPPE VERDI
	<ul style="list-style-type: none"> Per la porzione di edificio AG2a, categoria di intervento Restauro e risanamento conservativo Per la porzione di edificio AG2b3, categoria di intervento Ristrutturazione edilizia pesante. Per la porzione AG2c1 categoria di intervento Ristrutturazione Urbanistica, con demolizione della Torre Scenica e ricostruzione con ampliamento della Torre scenica e la realizzazione di nuovi volumi a servizio del teatro con occupazione anche di aree destinate alla viabilità. Le altezze dei nuovi volumi massima sarà pari a 21,00 mt.) e saranno definite nel progetto architettonico. Sedime massimo come indicato in planimetria (zona AF21c1). Sono ammesse attrezzature connesse alle attività teatrali e dello spettacolo (pubblici esercizi, attività di ristoro).



COMUNE DI TERNI - DIREZIONE LAVORI PUBBLICI - III^a U.O. D.G. n. 311 del 15.11.2011		II R.U.P. ARCH. MONICA FINOTTO			
PROGETTAZIONE GEOM. MARCO CANNATA ARCH. ANDREA CECILIA ING. NAZARENO CLAUDIANI GEOL. PAOLO PACCARA GEOM. FILIPPO PIACENTINI GEOM. GIORGIO PODDI		IL DIRIGENTE DOTT. LUCIANO SDOGATI			
RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO DI PROFESSIONISTI D.D. n. 3337 del 16.12.2012		Il Verificatore ING. NAZARENO CLAUDIANI			
PROGETTAZIONE ING. GABRIELE SALVATONI (capogruppo) ING. LUIGI BERTI ARCH. ROBERTA BONCIO ARCH. LUIGIA LUISELLA PENNATI ING. ROBERTO POMPOLI ING. ALICE RUBIU					
Rev:	Data:	Descrizione:	Redatto:	Controllato:	Approvato:
05					
04					
03					
02					
01	31/07/2013	Verifica ai sensi Capo II, art. 45 DPR 207 / 2010			
00	22/07/2013	EMISSIONE			
Oggetto: TEATRO COMUNALE GIUSEPPE VERDI RESTAURO, ADEGUAMENTO FUNZIONALE E IMPIANTISTICO PRIMO STRALCIO COMPONENTE STRUTTURALE					
PROGETTO DEFINITIVO				Scala:	1:500
Descrizione: COMPONENTE ARCHITETTONICA STATO DI FATTO - STATO DI PROGETTO Variante parziale al P.R.G. Parte Operativa				Elaborato:	EG19

Legenda

- Base grafica Catastale
- Limite Variante Parziale
- Limite foglio catastale
- Foglio Catastale 116, part. n. 187

ZONE AF21 AREE PER ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE Art. N.T.A.

	Zone AF21a : Restauro e risanamento conservativo	163
	Zone AF21b3: Ristrutturazione edilizia pesante	163
	Zone AF21c1: Ristrutturazione urbanistica	163

C O M M U N E D I T E R N I

DIREZIONE URBANISTICA - QUALITA' URBANA
UNITA' OPERATIVA - ATTUAZIONE PRG - PIANIFICAZIONE PUBBLICA

03-OP-067

VARIANTE PARZIALE ALLE NTA DELLA PARTE OPERATIVA DEL PRG, ARTT.55 E 159
PER L'INTRODUZIONE DELLA PRECISAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
PER LA DESTINAZIONE D'USO SALE DA GIOCO

Adozione: Delibera di C.C. 44 del 17.02.2014	Versione variata a seguito parere USL prot. 76349 del 16.07.14	Approvazione: Delibera di C.C. 171 del 01.12.2014
---	---	--

Elaborati grafici di variante - Stralcio norme tecniche variate	DATA: dicembre 2013
	FILE:

PROGETTISTI

ARCH. CARLA COMELLO
ARCH. CINZIA MATTOLI

COLLABORATORI

ARCH. STEFANO BALDIERI
GEOM. FABIO PONTREMOLESI

03-OP-067

VARIANTE PARZIALE ALLE NTA DELLA PARTE OPERATIVA DEL PRG, ARTT.55 E 159,
PER L'INTRODUZIONE DELLA PRECISAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
PER LA DESTINAZIONE D'USO SALE DA GIOCO.

STRALCIO NTA, ARTT.55 E 159

OP-Art.55 Disposizioni generali

1. Le zone residenziali sono destinate alla residenza, considerata quale funzione prevalente, alla quale è riservata la quota minima del 75% del nuovo volume edificabile per ogni zona:

- a. Abitazioni
 - b. Case albergo
 - c. Residenze collettive (collegi, case per studenti, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, conventi, seminari, etc)
 - d. Residenze temporanee turistiche
2. Sono consentite altre destinazioni d'uso per attività con essa compatibili di cui vengono elencate le categorie d'uso e corrispondenti destinazioni con riferimento all'art.10 delle presenti norme:
- a. direzionali: 15, 16, 17;
 - b. per esercizi pubblici e commerciali: 18, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 28, 31;
 - c. per servizi pubblici ed attività di interesse generale: 34, 35, 36, 37, 38;
 - d. per servizi di quartiere: 48, 49, 55;
 - e. connesse alla mobilità e impianti tecnologici: 64, 65;
 - f. artigianali: 68.

2bis. E' sottoposta a preventiva deliberazione del Consiglio Comunale, nella quale devono essere precisate le quantità, le modalità di attuazione ed il rispetto delle normative igienico sanitarie e di sicurezza, l'attuazione delle seguenti destinazioni d'uso:

comma 1 lettera c.;

comma 2 lettera b. n.28 per quanto attiene le sale da gioco e lettera d. nn.48 e 55.

2ter. Ai fini del controllo della ludopatia nel territorio comunale, per la localizzazione di nuove sale da gioco deve essere preventivamente sentito il responsabile GAP dell'USL competente.

3. Le zone residenziali sono divise in nuclei o unità di intervento.

OMISSIS

OP-Art.159 Destinazioni d'uso

1. L'area del Centro Storico di Terni, definita con apposito limite e dalle zone con prima sigla A nella Tav. A, è soggetta alla regolamentazione delle destinazioni d'uso ai sensi della LR n.55/1987 e smi.

A tal fine le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

Destinazioni Residenziali

- 1) Abitazioni
- 2) Case albergo
- 3) Residenze collettive (collegi, case per studenti, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, conventi, seminari, etc)
- 4) Residenze temporanee turistiche

Destinazioni Direzionali

- 5) Pubblica amministrazione (sedi istituzionali ed uffici degli enti e società pubbliche)
- 6) Sedi di imprese finanziarie (banche ed assicurazioni)
- 7) Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, altri servizi privati

Destinazioni per Esercizi pubblici e commerciali

- 8) esercizi di pubblico servizio (tabacchi, farmacie, edicole, uffici postali, parrucchieri, barbieri etc)
- 9) ristoro (bar, ristoranti, birrerie, enoteche, etc.)
- 10) chioschi (commercio ambulante su sede fissa)

- 11) attività ricettive alberghiere
- 12) attività ricettive extralberghiere
- 13) esercizi commerciali con superficie di vendita fino a mq 250 e relativo magazzinaggio e deposito (esercizi di vicinato)
- 14) servizi ricreativi e per il benessere fisico (sale da gioco, da ballo, palestre, centri polivalenti estetici, centri di attività motoria), sale e strutture per proiezioni cinematografiche.
- 15) Mercati

Destinazioni per Servizi

- 16) Edifici per la didattica e per la ricerca universitaria
- 17) Istruzione di grado superiore, accademie, conservatori musicali, e simili
- 18) Istituti e laboratori di ricerca, di restauro e simili
- 19) Biblioteche, pinacoteche, musei, centri espositivi, centri di produzione artistica
- 20) Teatri, sale per concerti, spettacoli e congressi, cinematografi
- 21) Edifici per lo sport (palestre e simili)
- 22) servizi socio-sanitari, del tipo piccole strutture sanitarie, poliambulatori e servizi di microresidenzialità e comunitari (quali centri di salute, centri diurni con servizi di residenzialità temporanea, centri di accoglienza, consultori, asili nido, centri comunitari per anziani e disabili, centri per famiglia, comunità educative per bambini ed adolescenti, uffici di cittadinanza, centri di promozione sociale e formazione).
- 23) istruzione di grado inferiore (asili e scuole materne, elementari e medie)
- 24) mercati rionali
- 25) edifici per il culto
- 26) Presidi territoriali e locali di pubblica sicurezza e militari
- 27) parcheggi sul suolo pubblici e privati
- 28) edifici per parcheggio interrati pubblici e privati
- 29) edifici per parcheggio fuori terra pubblici e privati
- 30) Laboratori artigianali di quartiere (compresi quelli insalubri di 2^a classe limitatamente a falegnamerie senza impianti di verniciatura, friggitorie, lavanderie a secco, salumifici senza macellazione, officine di servizio per automezzi e motocicli, tipografie senza rotative, vetrerie artistiche, lavorazione di alluminio).

2. L'attuazione delle destinazioni di cui al c.1 nn.3), 14) per quanto attiene alle sale da gioco, 22) e 25), è sottoposta a preventiva deliberazione del Consiglio Comunale nella quale devono essere precisate le quantità, le modalità di attuazione ed il rispetto delle normative igienico sanitarie e di sicurezza.

3. Ai fini del controllo della ludopatia nel territorio comunale, per la localizzazione di nuove sale da gioco deve essere preventivamente sentito il responsabile GAP dell'USL competente.

OP-Art.163 *Categorie di intervento*

1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art.11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo).

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A:

Manutenzione ordinaria - (non è individuata con sigla perché sempre ammessa):

Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare:

1. Gli ambienti interni:

- riparazione degli impianti interni
- tinteggiatura, integrazione intonaci interni
- riparazione infissi interni
- riparazione ed integrazione di pavimenti

2. Gli ambienti esterni

- pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti
- pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti
- riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art.88 bis del R.E.C.

Manutenzione straordinaria - (non è individuata con sigla perché sempre ammessa):

Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico- sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso.

In particolare sono consentite le seguenti opere:

- modifica della posizione dei fondelli;
- inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente;
- sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purchè ne sia conservata la posizione originaria.

Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno.

Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme.

Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale)

Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione.

Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione.

Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico.

Ristrutturazione edilizia

Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione:

- che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero;
- che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico.

Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento.

1 - Ristrutturazione leggera - b2 (sigla finale)

Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione.

Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente, oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria:

- modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani ;
- rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio
- possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art.88 bis del vigente RE - vedi art.10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6);
- possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte;
- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale.

2 - Ristrutturazione pesante - b3 (sigla finale)

Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato.

Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera":

- possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio;
- possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale;
- 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, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati;
- obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi;

- obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano;
- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967. Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento.

In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali.

Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale)

Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente.

Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente.

L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente.

L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto.

Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale)

Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente RE, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati.

Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale)

Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto.

Ricostruzione - c3 (sigla finale)

Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati.

In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime.

La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata.

Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale)

Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.