

COMUNE DI TERNI

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER IL RECUPERO
DELL'EDIFICATO sito tra via Roma, via Tre Colonne e vicolo Politeama
EDIFICIO distinto al N.C.E.U. foglio 115 part. 166

DESCRIZIONE

PROGETTO
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
versione adeguata alle prescrizioni della Soprintendenza



I PROGETTISTI

ARCH. PIERO MARONI

PROGETTO DEFINITIVO

REVISIONE	DATA	DISEGNATORE	NOME - FILE
CONSEGNA	nov 2013		
1	ago 2015		SCALA
2	apr 2018		
3	nov 2018		
4	lug 2020		

IL COMMITTENTE

FERNANDO LUCIOLI S.r.l.

studiomaroni
architetto piero

via sant'Alo 23 via Fabrizi 14 05100 Terni Italy tel +390744402159
info@studiomaroni.it www.studiomaroni.it p.iva 01585070558

Riferimenti normativi

La proposta si ritrova perfettamente allineata con le finalità della L.R. n. 1/2015 che con l'art. 61 favorisce, tra altri interventi nei centri storici, la realizzazione di progetti di rivitalizzazione e valorizzazione che perseguono obiettivi calzanti con quelli che si prefigge il nostro progetto:

- a** - Creazione delle condizioni ambientali, sociali ed **economiche** per... [...] il reinserimento di famiglie residenti, di **attività di centro storico** ...
- b** - ... riqualificazione architettonica e ambientale del patrimonio edilizio esistente ...
- e** - Riduzione della vulnerabilità sismica del patrimonio immobiliare ...

Per tali ragioni il piano, supportato dalla necessaria ipotesi di fattibilità strutturale redatta dall'Ing. Paolo Angeletti, vista la complessità determinata dalla localizzazione e dai rilevanti vincoli che saranno esposti via nella Relazione, ha richiesto la verifica di particolari dettagli e la stesura di elaborati, in grado di quantificare anche le differenze volumetriche derivanti dall'intervento.

L'art. 64 della L.R. n. 1/2015, ha reso obbligatoria la preventiva elaborazione di un Piano Attuativo. Il citato Art. 64, recita testualmente:

*1 – Fermo restando quanto previsto all'art. 243, comma 5, primo periodo, nei centri storici è **obbligatoria l'approvazione del Piano Attuativo**, ad eccezione dei seguenti interventi ad attuazione diretta:*

*a - interventi di cui all'art. 7, comma 1, lettere a), b), c) e ristrutturazione edilizia che non comporti aumento della superficie utile coperta o **modifiche della sagoma** e dell'area di sedime preesistenti.*

Il piano proposto non comporta aumento della superficie utile coperta, che calcolata secondo quanto previsto dall'art. 17 del R.R. n. 2 del 18.02.15 è mq. 9.699,15, senza modifica dell'area di sedime e della sagoma la quale **deve prevedere l'adeguamento della sagoma della copertura (nei limiti concessi dalle norme del P.R.G. e dal Piano del Centro Storico) e dell'art. 12 comma 2) del R.R. n. 2 del 18.02.15, alla diversa conformazione interna dell'edificio, condizionato dalla stessa normativa: vedi l'esigenza del cortile interno e delle sue dimensioni.**

Il Piano Attuativo che si rimette all'esame della Direzione Urbanistica, è stato elaborato quindi nel rispetto della L.R. 1/2015, delle Norme di Attuazione del P.R.G., del R.E. Comunale, della variante al P.R.G. per il Centro Storico (versione aggiornata 18.05.2000) e per quanto attiene alle distanze tra fabbricati, alle norme del Codice Civile.

I volumi dell'edificato, calcolati secondo quanto prescritto dall'art. 139 del R.R. 2/2015

come risulta dalle tavole del computo dell'esistente e del progetto, sono rispettivamente di **mc. 28.703,46 e di mc. 27.278,75.**

Classificazione dell'edificio in base all'art. 3 della DGR n. 852 del 13.07.15

b) Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente alterata

Sono compresi in tale definizione gli edifici descritti alla lett. a) che hanno subito in epoca recente modifiche e alterazioni consistenti per interventi innovativi o cause accidentali, pur conservando ancora alcuni significativi elementi tipologici, costruttivi, architettonici e decorativi propri dell'edilizia tradizionale.

Descrizione dell'intervento

Il complesso edilizio, distinto alla particella n. 166 del Foglio 115 del N.C.E.U. di proprietà della Società LUCIOLI FERNANDO S.r.l. c.f. 00456370550, così suddiviso:

- Sub. 8 sala Bingo posto al piano primo e secondo interrato;
- Sub. 9 unico alloggio posto al piano terzo;
- Sub. 10 ufficio posto al piano primo;
- Sub. 11 ufficio posto al piano secondo;
- Sub. 13 ex camerini posto al piano primo interrato;
- Sub. 14 Multisala posto al piano terra, primo, secondo;

E' sito tra Via Roma (Largo Stanislao Falchi), Vicolo Politeama, Via Tre Colonne e Largo Borzacchini, è collocato in una zona della "Variante al P.R.G. per il Centro Storico" (anno 2000) che prevede come categoria di intervento la "Ristrutturazione pesante". Il vigente P.R.G. conferma tale categoria e recepisce la zona come "AAb3 Zone A residenziali (Ristrutturazione edilizia pesante)".

Attualmente la conformazione del complesso è il risultato di due interventi, ristrutturazione degli anni **1969-1971** che ha interessato l'intero organismo e definita la radicale trasformazione interna del Cinema – Teatro "Politeama Ternano" per dare vita al "Nuovo Politeama Luciola".

L'inserimento del **2005 "Autorizzazione unica n. 226 adottata 24.05.2005"**, nello spazio della cavea e del palcoscenico, di manufatti rimovibili per la realizzazione delle sette sale della Multisala "Cityplex Luciola", che mantiene invariato l'assetto strutturale del 1971.

L'organismo strutturale si compone di parti in muratura in pietrame (interrati e pareti perimetrali), pilastri e setti in elevazione in c.a., travi in c.a. e solai in latero-cemento,

copertura in acciaio. Le fondazioni sono costituite da plinti e travi rovesce in c.a. ben ancorate nello strato sabbioso tipico del sottosuolo ternano.

Attualmente il sistema resistente alle azioni sismiche è costituito essenzialmente dalle murature nelle parti più basse e da setti e pilastri in c.a. nelle parti più alte, ma in maniera non organizzata; fino agli anni '80 l'edificio non era sottoposto alle norme vigenti per le zone sismiche.

Il quadro di dissesti e lesioni è pressoché assente e si limita a cinematismi e meccanismi locali, del tutto trascurabili.

Attualmente l'interrato un primo piano loggiato si affaccia sulla vasta sala, utilizzata per il gioco del Bingo, dove campeggiano, a sostegno della sovrastante platea, travi radiali in C.A., portate da grandi pareti semicircolari, che risultano risolutive per l'assetto strutturale del nuovo organismo proposto, anche dal punto di vista del **miglioramento della protezione dal rischio sismico**.

Il piano attuativo interessa la parte della costruzione fuori terra, dove i due soli piani, sovrastanti la hall della Multisala, formano un complesso indipendente occupato da uffici che si affacciano direttamente su Via Roma. Un piccolo volume, arretrato e destinato ad alloggio (*superfetazione di vecchia data*), ma **sovrastato da invadenti strutture tecnologiche**, conclude il Palazzetto che caratterizza Largo Stanislao Falchi. Tutto il restante fabbricato è al servizio delle sette sale di proiezioni cinematografiche, fatta eccezione del sottopalco e, nel piano terra, degli spazi occupati dalle uscite di sicurezza del Bingo. Le due parti dell'unico complesso, distributivamente e gestionalmente autonome e indipendenti, hanno esigenze diverse. Quella interrata, per la sua stessa collocazione, non può che mantenere immutata destinazione e forma; la porzione della parte fuori terra, utilizzata per le proiezioni cinematografiche, per le ragioni evidenziate nelle “finalità dell'intervento”, ha bisogno invece di ipotizzare le varianti di destinazione, previste dal P.R.G., e di verificarne la fattibilità urbanistica e la più complessa realizzazione edilizia: strutturale e architettonica.

Le due diverse esigenze, al primo esame, risultano incompatibili: il mantenimento della forma e la impossibilità di interrompere la continuità dell'esercizio del Bingo, negano la possibilità di interventi murari nell'area interessata dall'attività; ne consegue infatti che le nuove strutture portanti della ristrutturazione non possono fondarsi a livello del secondo piano interrato. Puntuali verifiche hanno dimostrato che il problema può essere risolto con la ripetizione, in elevato, dei setti semicircolari in C.A. che campeggiano nell'interrato, per

costituire con le strutture perimetrali dell'edificio, convenientemente adeguate, un opportuno sistema complessivamente integrato che, per contro, assume il ruolo vincolante di protagonista della progettazione. Non è l'unico vincolo: il vasto sedime a disposizione, se nel cuore dell'area permette la realizzazione di un cortile con diametro di m. 16 (*misura minima fissata dal R.E.*) e il doppio affaccio degli alloggi e degli uffici, nei lunghi tratti di contatto con gli edifici confinanti genera muri ciechi che non consentono affacci esterni. Affacci già resi complicati dalla costruzione a confine con altre proprietà verso Largo Borzacchini e dalla ridotta larghezza del Vicolo Politeama.

Gli elaborati del Piano illustrano le soluzioni adottate. La parte edificata del secondo piano interrato (quote - 5,50/ -5,20) è interamente occupata dall'invaso del Bingo e dei relativi servizi. Nel vasto spazio, a doppia altezza, campeggiano i citati setti semicircolari in C.A. che sostengono la platea di copertura e, a mezza altezza, supportano il loggiato (quota - 2,55) che, affacciato sulla sala, la contorna per la più gran parte. I due livelli formano un sistema autonomo perfettamente funzionante che mantiene, senza interventi edilizi, le attuali forma e destinazione: **“servizi ricreativi”** compresi nella categoria d'uso *Destinazioni per “esercizi pubblici e commerciali”* (art. 10 lettera d delle NTA del PRG).

L'organismo progettato, fatta eccezione per il Palazzetto che resta strutturalmente integro, si sviluppa complessivamente su cinque livelli, compreso quello del piano terra, che non comportano modifiche alle quote dei solai esistenti. I due primi livelli (0,00 e 5,10) mantengono le quote di calpestio e potranno accogliere o mantenere le destinazioni confacenti ai locali a diretto contatto con Via Roma: *“Esercizi commerciali”* e/o *“Servizi ricreativi e per il benessere fisico (sala da gioco, da ballo, palestra, centri polivalenti estetici, centri di attività motoria) sale e strutture per proiezioni cinematografiche e/o “Discoteche”*. Destinazioni tutte riunite nella categoria d'uso: *Destinazioni per esercizi pubblici e commerciali*.

I successivi livelli: secondo livello (quota 5,10), terzo (quota 8,15), quarto e quinto (quote 11,20 e 14,25) caratterizzati dalle seguenti destinazioni *“residenziale, direzionale e Servizi pubblici ed attività di interesse generale”*. Si manifesta evidente il rispetto delle destinazioni, previste dagli strumenti urbanistici vigenti, e delle consolidate caratteristiche dell'antica strada romana.

Le diverse destinazioni d'uso e la presenza del cortile rendono necessarie la ridefinizione nei retri (*strade secondarie*), delle falde del tetto, che vengono alzate leggermente rispetto a quelle esistenti, ma mantenendo la forma dei volumi pressoché inalterata, e fatto salvo il mantenimento della prima quota di imposta, come contemplato dalla normativa vigente. I due livelli superiori, formano due corone dodecagonali scalettate

la cui copertura a falde (dodici settori), **riecheggia quella della copertura esistente, ma svuotata al centro.** Le falde della copertura hanno una pendenza del 35% e, dove necessario e nel rispetto delle norme del “Manuale del Recupero” e del Codice Civile, possono essere previsti “terrazzi a tetto”, aventi le caratteristiche formali di continuità delle falde e della ordinata collocazione.

La superficie utile complessiva dell'edificio pari a mq **9693,65** e comprende le seguenti destinazioni:

- d) Esercizi pubblici e commerciali;
- b) Residenziali;
- c) Direzionali;
- e) Servizi pubblici ed attività di interesse generale;

Il volume del nuovo planovolumetrico risulta di **mc. 27.278,75** minore dell'attuale cubatura che è **mc. 28.703,46.**

Tale volume di planovolumetrico di progetto non risulta vincolante per cui il volume di progetto non potrà superare il volume esistente.

Le destinazioni d'uso e le conseguenti distribuzioni interne comportano una valutazione attenta delle quattro facciate del complesso. L'elegante, anche se di maniera, facciata principale su Largo Stanislao Falchi mantiene inalterato l'intero apparato decorativo e gli importanti portali del XV° e del XVI° secolo (*vedi relazione storica – all. 2*) e va conservata anche come riferimento topico. Nella realtà la facciata nasconde, come una quinta, la irregolarità del volume, in particolare della copertura che, seguendo la linea del cornicione (parapetto dell'antica terrazza), si sviluppa piana (con leggero pendio ortogonale) nella parte sinistra dell'edificio e si inclina, verso il vicolo, con un tetto a falda che taglia l'interno della stanza, come si intravede dalla finestra del secondo piano. Poiché non è possibile regolarizzare l'intera copertura, si è ritenuto opportuno di trovare una soluzione capace anche di caratterizzare l'irregolare superfetazione (di vecchia data) e rapportare il tutto con la dominante copertura dodecagonale del complesso. La copertura a lieve pendenza del Palazzetto, livellata, torna ad essere terrazza, a servizio dei retrostanti alloggi e, allargandosi diagonalmente fino a raggiungere l'angolo del vicolo, allontana il tetto dalla facciata (*vedi visualizzazioni*).

Per gli altri prospetti va considerata la rara presenza di finestre: assenti su Largo Borzacchini, le rare e irregolari aperture non hanno, escluse quelle recenti sul vicolo,

rapporto alcuno con i solai interni. Il rilievo dello Stato di Fatto evidenzia la incongruità delle pareti, più che antiche vecchie variamente rimaneggiate e murate, rispetto agli edifici che caratterizzano il quartiere *settecentesco*. D'altra parte **“la mancata definizione organica e congruente”** dell'edificio, che ha comportato la **“ristrutturazione pesante”**, nel caso del “Politeama”, può essere riferita soltanto alla inadeguata conformazione della facciata dei retri, rispetto a quella del contesto storico. Su Via Tre Colonne si intravedono le tracce allineate di tre finestre completamente assorbite dalle murature. Dalle dimensioni, fuori scala rispetto a quelle delle residenze della zona, si può pensare che siano l'unica traccia rimasta dello sventurato ospedale che ha sostituito le antiche residenze completamente scomparse. Diversa considerazione va fatta per gli accessi a terra: l'intervento degli anni 1969-1971, oltre ad aprirne di nuovi sul Vicolo, ha riscoperto quelli antichi e li ha ripristinati nelle forme originarie. Il Piano mantiene inalterati tutti gli accessi a terra e, recuperati alcuni brani delle murature che caratterizzano l'esistente, inserisce nel partito architettonico, solo quando strettamente necessario per necessità igienico-sanitarie, nuove finestre, che, nel rispetto della norma, si accordano con le partiture degli edifici circostanti ai quali si rifà per l'intonacatura e l'inserimento di un misurato apparato decorativo *di intonaco riportato* per le cornici delle finestre e per la modanatura delle gronde. Nel Vicolo, vista la limitata larghezza stradale si è cercato di evitare il riscontro delle nuove finestre con quelle degli edifici dirimpetto. Si è cercato comunque di mantenere il più possibile le aperture esistenti e di ripristinare quelle tamponate. Tutti gli interventi di dettaglio seguiranno scrupolosamente le norme che, nel “Manuale del Recupero e Piano del Colore” regolano l'edificazione nel Centro Storico. Le foto aeree dell'esistente e le immagini virtuali dell'edificio ristrutturato evidenziano, insieme alla cura estetica del manufatto, la riqualificazione architettonica e ambientale dell'edificio e della sua rispondenza come componente urbano. Nelle visualizzazioni, con il titolo *“la lezione di Ridolfi”*, si è dato spazio alla immagine del virtuale rapporto che potrebbe realizzarsi tra le Corti dei tre edifici limitrofi: la quadrotta di Palazzo Spada, l'ellittica dell'Uovo del Maestro e la rotonda del Politeama. In conclusione, se la Ristrutturazione Edilizia in generale può portare un edificio ad essere diverso da sè stesso anche nell'uso, quella proposta per il Politeama è particolarmente rappresentativa di un processo di cambiamento che, nel formarsi della sua nuova realtà, utilizzando le tecnologie e le grafie del nostro tempo, lascia i segni dei suoi momenti storicamente tipici fino a tornare, attualizzato, l'originario se stesso. Le botteghe affacciate sul Cardo romano appartavano la vita della *civitas* dalla vita che si svolgeva, introversa, nelle residenze aperte sul patio. Nella nostra proposta le abitazioni si appartano alzando il livello di calpestio del

cortile; nei piani a più diretto contatto con la strada si svolgono le attività commerciali, ricreative, di relazione e di scambio che caratterizzano *la città*.

Progetto strutturale preliminare

Nel progetto gli elementi strutturali in muratura rimangono invariati. Fanno eccezione alcune ricomposizioni consistenti in nuove aperture e chiusure di aperture esistenti, alcuni consolidamenti locali ed alcuni interventi tesi a migliorare la resistenza alle azioni verticali. Naturalmente occorre effettuare indagini atte ad esplorare la resistenza meccanica e il livello di degrado del materiale. Alcuni elementi in c.a. in elevazione vengono integrati. Sono proposti nuovi nuclei ascensori, ovviamente con relative fondazioni. Vengono inseriti nuovi pilastri in acciaio nei piani più alti. Questi pilastri vengono proposti in acciaio essenzialmente per l'elevato rapporto resistenza/ingombro offerto. Alcuni setti e pilastri vengono consolidati, in spessore di intonaco con calastrelli in acciaio ovvero con fasciatura in fibre di composito, che hanno il vantaggio di dimensioni più ridotte rispetto all'acciaio. Gli orizzontamenti e le travi vengono ampiamente rimaneggiati nella parte fuori terra per ovvi motivi funzionali con demolizioni nuove strutture in c.a. o c.a.p., travi in acciaio.

Sono due le ipotesi progettuali principali.

La prima ipotesi di progetto si esplicita nella connessione fra setti e pilastri per la formazione di un organismo resistente alle azioni e alle deformazioni sismiche previste nella zona. Ad ogni piano gli orizzontamenti sono rigidi per la presenza di solai in latero cemento (o piastre in c.a.p.) saldamente connessi a travi, pilastri e setti. L'elevata rigidità nel piano risulta essenziale per garantire un comportamento sismico unitario. Il sistema resistente risulta costituito, nella parte più bassa, da una struttura mista (murature in pietrame e setti in c.a.). Non è strana la collaborazione tra murature in pietrame e setti in c.a., visto che le loro rigidità flessionali e taglienti sono confrontabili (il rapporto tra i moduli elastici - in favore del calcestruzzo - è pari all'incirca al rapporto tra gli spessori - in favore delle murature-). Naturalmente tutto ciò è valido in campo elastico, mentre in campo plastico il materiale cemento armato possiede una duttilità che non ha la muratura. Viceversa, nella parte più alta, il sistema "a pareti" è gradualmente sostituito da un sistema a telai (in c.a. o in acciaio), per l'assenza dei setti e la comparsa dei pilastri, sistema certamente molto più duttile.

La seconda ipotesi di progetto consiste nel fare largo uso di travi ed orizzontamenti in cemento armato precompresso o in acciaio, soluzioni necessarie per superare luci e sbalzi di notevole entità con sollecitazioni e deformazioni accettabili. In particolare si fa notare che,

in quasi tutti i piani, la struttura di sostegno è rappresentata da travi che circondano il foro centrale (presumibilmente tutte in acciaio o comunque con piattabande inferiori e superiori in acciaio) che sostengono una piastra interna a corona circolare (con uno sbalzo favorevolmente sostenuto dall'effetto di confinamento laterale della piastra). Nel piano più alto le travi di sostegno della corona dodecagonale centrale sono necessariamente costrette ad un andamento non rettilineo nei tratti che attraversano le scale interne delle unità immobiliari. Il solaio è a tutti i piani in laterocemento di spessore presunto (al rustico) pari a 28/30 cm. Le nuove travi sono tutte in spessore di solaio nelle zone destinate ad abitazione. La copertura -in sostituzione di quella esistente- è in c.a. o c.a.p. con nervature radiali. Essa non è stata rappresentata graficamente in quanto è chiaramente un elemento da definire. Per le ragioni illustrate la proposta progettuale si configura come un adeguamento sismico, con struttura resistente prevalentemente di pareti (in c.a. e in muratura) ai piani inferiori e di telai ai piani più alti.