Comune di Terni - ACTRA01
GEN 0189704 del 30/11/2022 - Entrata
Firmatari: **Maroni Piero (5506300544211266775600286389932832743 7)**
Impronta informatica: 1722e13e3694acc0cf9470cfcde9f44e61202505d583c11ea5656849c06167b2
Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di originale firmato digitalmente

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.T. foglio 155 part. 166

SINTESI NON TECNICA

IL PROGETTISTA	PROGETTO DEFINITIVO			
Arch. Piero Maroni	REVISIONE	DATA	DISEGNATORE	NOME - FILE
collaboratori:	A	NOV 2022		
				SCALA
				TAV. N.
IL COMMITTENTE				SNT
FERNANDO LUCIOLI S.r.l.				

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI TERNI
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
ARCHITETTO PIERO MARONI
SEZIONE A N. ORDINE 188

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

Comune di Terni - ACTRA01
GEN 0189704 del 30/11/2022 - Entrata
Firmatari: **Maroni Piero (5506300544211266775600286389932832743 7)**
Impronta informatica: 1722e13e3694acc0cf9470cfcde9f44e61202505d583c11ea5656849c06167b2
Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di originale firmato digitalmente

INDICE

1.**INTRODUZIONE** **2**

I. Inquadramento legislativo 3

II. Scopo del documento 4

2.CONTENUTI ED OBBIETTIVI PRINCIPALI DEL PIANO **5**

I. Contenuti ed obiettivi del piano 5

3.CONTESTO DI RIFERIMENTO **5**

III. Descrizione del luogo di interventi 7

4.LE SCELTE PROGETTUALI **7**

5.INDIVIDUAZIONE E MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI **8**

IV. Problematiche riscontrate e risoluzione 8

V. Mitigazione degli impatti ambientali 8

Comune di Terni - ACTRA01
GEN 0189704 del 30/11/2022 - Entrata
Firmatari: **Maroni Piero (5506300544211266775600286389932832743 7)**
Impronta informatica: 1722e13e3694acc0cf9470cfcde9f44e61202505d583c11ea5656849c06167b2
Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di originale firmato digitalmente

1. INTRODUZIONE

Il presente documento costituisce la Sintesi non tecnica del Rapporto ambientale relativo al piano attuativo di iniziativa privata per il recupero dell'edificato sito tra via Roma, via Tre Colonne e vicolo Politeama.

L'oggetto della presente è la proposta di Recupero del complesso edilizio, distinto alla particella n. 166 sub. 8-9-10-11-13-14 del Foglio 115 del N.C.U. sito tra Via Roma (Largo Stanislao Falchi), Vicolo Politeama, Via Tre Colonne e Largo Borzacchini, e 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 – residenziale". Il Piano attuativo in questione, è stato presentato dalla LUCIOLI FERNANDO s.r.l. ai sensi dell'art. 54 della Legge Regionale n. 1 del 21 gen. 2015.
La procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui al presente Rapporto è definita dagli art.3 e 9 della L.R. n. 12/2010 e dalle "Specificazioni tecniche e procedurali in materia di VAS" contenute nella D.G.R. n.233 del 13/03/2018 – Verifica di assoggettabilità.

Comune di Terni - ACTRA01
GEN 0189704 del 30/11/2022 - Entrata
Firmatari: **Maroni Piero (5506300544211266775600286389932832743 7)**
Impronta informatica: 1722e13e3694acc0cf9470cfcde9f44e61202505d583c11ea5656849c06167b2
Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di originale firmato digitalmente

I. Inquadramento legislativo

La Regione Umbria ha disciplinato con la L.R. n.12 del 16 febbraio 2010 le Procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) in attuazione della direttiva europea 2001/42/CE e in conformità alle leggi e decreti nazionali di recepimento. L'intento è quello di agevolare e sistematizzare le procedure di valutazione di sostenibilità ambientale di Piani e programmi urbanistici (VAS) e di progetti (VIA).

In seguito alle leggi di semplificazione amministrativa regionale, quali la L.R. 8/2011 e 7/2012, la Regione Umbria ha emanato la D.G.R. n. 423 del 13 maggio 2013; il tutto è stato recepito e precisato ulteriormente in seno al Testo Unico sul governo del territorio, la L.R. n. 1/2015, al Capo III, articoli dal 239 al 242 ed infine è stata emanata dal D.G.R. 233 del 13/03/2018 con la quale è stata specificata e dettagliata ulteriormente la materia.

Nel caso in questione la procedura di VAS rientra appunto in quanto disciplinato dagli articoli 54,55 e 239 della citata L.R. 1/2015, in ragione dei quali si attua la Verifica di Assoggettabilità a VAS, che si estrinseca nella predisposizione e valutazione del Rapporto Ambientale Preliminare.

Per quanto riguarda gli aspetti procedurali (ai sensi dell'art.n.6 della L.R. n. 12/2010) si specifica che l'autorità procedente è il Comune di Terni, mentre l'autorità competente, cui spetta condurre il processo di VAS mediante lo svolgimento delle fasi di consultazione, l'adozione del provvedimento di Verifica di assoggettabilità ordinaria o semplificata, l'espressione del parere motivato e la relativa informazione, è individuata nella Regione Umbria.

Comune di Terni - ACTRA01
GEN 0189704 del 30/11/2022 - Entrata
Firmatari: **Maroni Piero (550630054421126677560028638993283274 37)**
Impronta informatica: 1722e13e3694acc0cf9470cfcde9f44e61202505d583c11ea5656849c06167b2
Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di originale firmato digitalmente

II. Scopo del documento

Il presente documento riporta una sintesi di più facile consultazione delle analisi e valutazioni inerenti il Piano effettuate all'interno del Rapporto ambientale. La Sintesi non tecnica è parte integrante del Piano. Ai fini delle consultazioni previste per la VAS, ai sensi della L.R. n. 1/2015, il presente documento viene trasmesso all'Autorità Competente, pubblicato sul sito della Regione e ne viene pubblicato un apposito avviso sul BURT assieme al Documento di Piano ed al Rapporto ambientale.

Comune di Terni - ACTRA01
GEN 0189704 del 30/11/2022 - Entrata
Firmatari: **Maroni Piero (5506300544211266775600286389932832743 7)**
Impronta informatica: 1722e13e3694acc0cf9470cfcde9f44e61202505d583c11ea5656849c06167b2
Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di originale firmato digitalmente

2. CONTENUTI ED OBBIETTIVI PRINCIPALI DEL PIANO

A seguito della crescente crisi in ambito cinematografico, le due Multisala presenti nella città di Terni, si sono trovate a contendersi pochi spettatori, e spesso è proprio Il Cityplex Lucioli ad uscirne più danneggiato, anche in conseguenza della posizione in cui si trova, quella del centro storico, per così dire "svantaggiata" tra le due, sia per la difficoltà di accesso, poiché ubicata all'interno della zona pedonale, che di parcheggio, solo parcheggi a pagamento lungo le vie limitrofe fuori dalla ZTL o al parcheggio multipiano che dita circa 350mt con un tempo di percorrenza minimo di 4-5min.

Ciò ha portato la committenza a prendere in considerazione un intervento di ristrutturazione edilizia pesante per il loro immobile.

I. Contenuti ed obiettivi del piano

Le intenzioni della proposta si ritrovano perfettamente allineate 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 seguono obiettivi similari con quelli che si prefigge il progetto:

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

3. CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'area è individuata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Terni: distinto alla particella n. 166 sub. 8-9-10-11-13-14 del Foglio 115, sito tra Via Roma, Vicolo Politeama, Via Tre Colonne e Largo Borzacchini.

Urbanisticamente, le particelle sopraelencate, ricadono in Zona "Aab3 – residenziale" Ristrutturazione edilizia pesante – art. 163-169 delle N.T.A.), all'interno del centro storico del Comune di Terni (art. 155 delle N.T.A.), nel settore 4 – settore Duomo (senza vincoli sull'edificio esistente).

Ortofoto del sito interessato

Stralcio di PRG

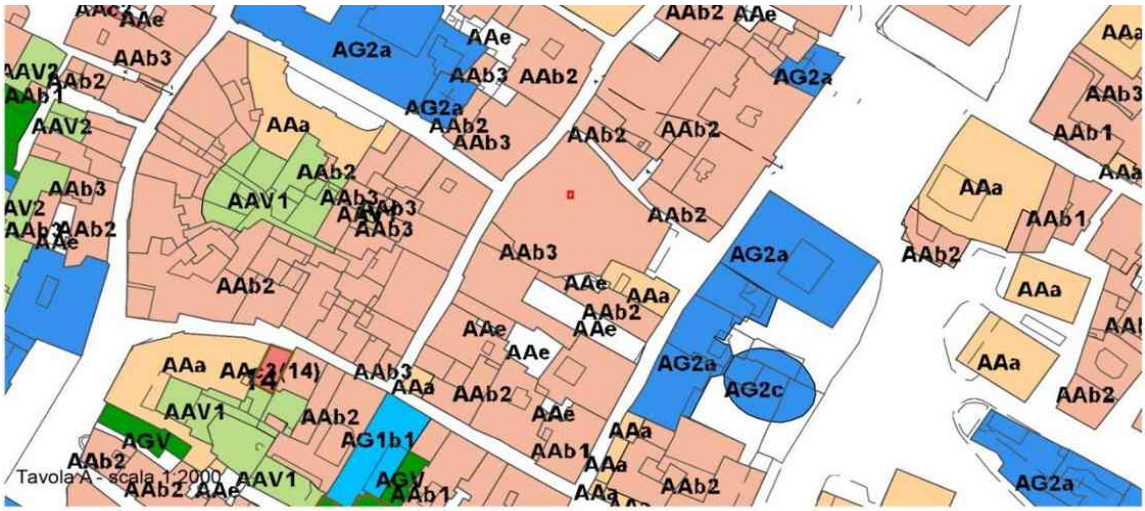

Tavola A

AAb3 Zone A residenziali (Ristrutturazione edilizia pesante) (art. 163-169)

Comune di Terni - ACTRA01
GEN 0189704 del 30/11/2022 - Entrata
Firmatari: **Maroni Piero (550630054421126677560028638993283274 37)**
Impronta informatica: 1722e13e3694acc0cf9470cfcde9f44e61202505d583c11ea5656849c06167b2
Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di originale firmato digitalmente

III. Descrizione del luogo di interventi

L'area oggetto di intervento coincide con l'edificio esistente, che si colloca lungo via Roma. Pertanto ci troviamo all'interno del centro Storico del Comune di Terni (dentro quelle che erano le antiche mura cittadine), in un contesto altamente urbanizzato, edificato, privo di aree verdi.

Da un punto di vista paesistico ricade all'interno dell'unità di Paesaggio (definita dal PTCP) "Conca di Terni" 2CT, sub unità 2CT1: Città di Terni, ove l'elemento morfologico caratterizzante l'unità è appunto l'estesa area pianeggiante di natura alluvionale del fiume Nera e dei suoi affluenti.

4. LE SCELTE PROGETTUALI

Il Piano Attuativo però interessa solo la parte della costruzione fuori terra, quella che ospita il multisala e gli uffici.

Il progetto prevede di riutilizzare tutta l'area a disposizione, la quale permette di realizzare un cortile interno di diametro 16 m (misura minima fissata dal R.E.).

La facciata storica che dà su Via Roma, resta integra, mentre internamente, il progetto si sviluppa complessivamente su cinque livelli, compreso quello del piano terra, che non vedrà modifiche alle quote dei solai esistenti.

Sempre il piano terra potrà accogliere o mantenere le destinazioni adatti 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 piani superiori: secondo, terzo, quarto e quinto saranno caratterizzati dalle destinazioni d'uso "residenziale, uffici e Servizi pubblici ed attività di interesse generale".

Le diverse destinazioni d'uso e la presenza del cortile rendono necessarie la modifica delle falde del tetto, che vengono alzate leggermente rispetto a quelle esistenti, ma mantenendo inalterata la forma dei volumi.

Comune di Terni - ACTRA01
GEN 0189704 del 30/11/2022 - Entrata
Firmatari: **Maroni Piero (5506300544211266775600286389932832743 7)**
Impronta informatica: 1722e13e3694acc0cf9470cfcde9f44e61202505d583c11ea5656849c06167b2
Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di originale firmato digitalmente

5. INDIVIDUAZIONE E MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI

Sotto il profilo costruttivo ed architettonico, l'edificio storico del Politeama è stato progettato con il massimo rispetto storico e architettonico dell'esistente, in modo tale da far integrare l'intervento il più possibile all'ambiente circostante.

Particolare attenzione è stata posta nel mantenere il più possibile le finestre e le porte esistenti, integrandole con nuove aperture a servizio delle residenze di progetto, con fattezze, materiali ed allineamenti compatibili con il contesto e con la tipologia edilizia.

IV. Problematiche riscontrate e risoluzione

Il Piano Attuativo, per le dimensioni contenute, per la tipologia della zonizzazione e per le caratteristiche degli impatti ambientali di seguito analizzati, non pregiudica la sostenibilità ambientale.

La modesta entità di suolo interessato dall'intervento che coincide con il sedime dell'edificio esistente non lascia intravedere problematiche ambientali di alcun tipo, per sua stessa natura.

V. Mitigazione degli impatti ambientali

Gli impatti che potenzialmente potrebbero derivare dalla attuazione del Piano e dai conseguenti interventi si riferiscono alle seguenti componenti:

- Atmosfera: gli effetti indotti dal Piano Attuativo sulla qualità atmosferica siano di entità molto limitata in quanto: In fase di cantiere gli impatti sono minimi e temporanei e in fase di esercizio il numero di mezzi transitanti rimane pressoché invariato;
- Acqua: la realizzazione del piano attuativo non comporterà modifiche e influenze particolari, limitandosi alle eventuali modifiche sulla regolazione delle acque meteoriche, per le quali è tra l'altro previsto recupero delle acque piovane
- Rumore: si prevede una diminuzione di rumore conseguente all'eliminazione degli impianti termici esistenti, oltre che all'introduzione di nuovi impianti di climatizzazione che dovranno rispettare le vigenti normative finalizzate al risparmio energetico, quindi più moderni, più efficienti e meno rumorosi
- Suolo: La perdita di suolo a seguito della edificazione, non esiste, trattandosi di un edificio già esistente senza modica del sedime;

Comune di Terni - ACTRA01
GEN 0189704 del 30/11/2022 - Entrata
Firmatari: **Maroni Piero (550630054421126677560028638993283274 37)**
Impronta informatica: 1722e13e3694acc0cf9470cfcde9f44e61202505d583c11ea5656849c06167b2
Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di originale firmato digitalmente

- Paesaggio: l'area oggetto di Piano Attuativo classificata dal punto di vista paesaggistico come URBANIZZATO, trovandosi all'interno del centro storico del Comune di Terni, e trattandosi in sostanza di un intervento di recupero di un edificio esistente senza modifica di sedime e sagoma, non è influenzata dalle modifiche previste, in quanto esse sono limitate e circoscritte.

Pertanto l'intervento (che è circoscritto ad un unico edificio), non fa riscontrare impatti significativi rispetto ai valori ambientali complessivi del luogo.

TERNI 29/11/2022

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI TERNI
ARCHITETTO PIERO MARONI
SEZIONE A N. ORDINE 188

ARCH. PIERO MARONI

REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DELL'INTERNO
CA09586HA
CARTA DI IDENTITÀ / IDENTITY CARD
COMUNE DI / MUNICIPALITY
STRONCONE
COGNOME / SURNAME
MARONI
NOME / NAME
PIERO
LUOGO E DATA DI NASCITA
PLACE AND DATE OF BIRTH
TERNI (TR) 18.05.1960
SESSO
SEX
M
STATURA
HEIGHT
180
CITTADINANZA
NATIONALITY
ITA
EMISSIONE / ISSUING
02.09.2020
SCADENZA / EXPIRY
18.05.2031
FIRMA DEL TITOLARE
HOLDER'S SIGNATURE
099178
ZPFX

COGNOME E NOME DEL PADRE E DELLA MADRE O DI CHI NE FA LE VECI
FATHER AND MOTHER'S-TUTOR'S NAME
CODICE FISCALE
FISCAL CODE
MRNPRI60E18L117D
ESTREMI ATTO DI NASCITA
539 p1 sA-1960 055032
INDIRIZZO DI RESIDENZA / RESIDENCE
VIA CARRARA, N. 22 TERNI (TR)
C<ITACA09586HA3<<<<<<<<<<<<<<<
6005188M3105180ITA<<<<<<<<<<<4
MARONI<<PIERO<<<<<<<<<<<<<<<<<