



Città di Viterbo

PROGETTO ESECUTIVO LAVORI DI RECUPERO E AMMODERNAMENTO DELLA SALA ANSELMI DI PROPRIETA' DELLA PROVINCIA DI VITERBO UBICATA IN VITERBO, VIA A. SAFFI



ELABORATO VARIANTE P.R.G. E N.T.A.

TAV_ variante PRG ed NTA

Data: marzo 2025

SCALA: varie

AGGIORNAMENTI

Tecnico :
Arch. Damiano Amatore
Pia. Gramicci, 13
01100 Viterbo (VT)
damiano.amatore@archeowork.it



RUP :
Arch. Anna Rita Santini

Collaboratore :
Arch. Luca Gilli

Luca Gilli

Richiedente: Provincia Di Viterbo

Questo disegno è di proprietà riservata a termine di legge ed è vietata la riproduzione anche parziale senza autorizzazione

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE SU FOTO AEREE CENTRO STORICO



PRG ANTE

STRALCIO N.T.A. DEL P.R.G. (ART. 5)

ART. 5

ZONA A1 – CENTRI STORICI

Comprende i nuclei antichi del centro urbano e delle frazioni nei quali gli interventi di ristrutturazione e di restauro conservativo sono demandati alla preventiva approvazione dei Piani Particolareggiati ovvero dei Piani di attuazione per comparti unitari, da attuarsi mediante convenzioni tra il Comune ed i proprietari singoli o consorziati, secondo i perimetri e le indicazioni metodologiche che risulteranno da un Piano Quadro Generale esteso all'intero perimetro del Centro Storico interessato. In attesa dell'approvazione dei suddetti PP,PP, ovvero dei Piani di attuazione convenzionati, saranno ammesse solo operazioni di consolidamento e di normale manutenzione edilizia secondo quanto indicato ai seguenti punti:

- rifacimenti di intonaci interni, pavimenti, tinteggiature;
- rifacimento e sostituzione di infissi interni ed esterni, mantenendo i tipi originari con divieto di aprire nuovi vani, di modificare le attuali aperture di porte esterne e finestre, nonché le relative cornici, soglie e riquadrature; di modificare i tipi preesistenti di intonaci, rivestimenti e coloriture di prospetti esterni;
- rifacimento di solai di calpestio e di coperture fatiscenti, con l'obbligo di mantenere le caratteristiche dei manti di copertura ed i comignoli e con il divieto di incrementare la superficie utile e di modificare la quota di imposte dei solai stessi;
- esecuzione di tramezzi interni, anche allo scopo di realizzare servizi igienici (per i quali, in deroga al R.E si ammette la ventilazione artificiale), con divieto di modificare la struttura muraria esistente.

Indipendentemente dall'approvazione dei piani particolareggiati sono ammessi interventi di restauro su edifici di grande interesse storico ed artistico, previa approvazione da parte della Sovrintendenza ai Monumenti.

Il rilascio della licenza è condizionato all'impegno di eliminare eventuali superfetazioni (quali gabinetti pensili, verande, ballatoi, manufatti sulle coperture e simili) che in ogni caso non sono computate nel calcolo dei volumi e delle superfici utili preesistenti.

Il dimensionamento e la localizzazione dei parcheggi, saranno determinati in sede di piani particolareggiati.

In ogni caso le operazioni di manutenzione, ovvero le operazioni di restauro, risanamento conservativo o trasformazione che saranno previste dai PP,PP, ovvero dai Piani di attuazione convenzionati dovranno essere effettuate in modo tale che la densità edilizia fondiaria di ogni isolato non superi quella preesistente, computata senza tener conto delle superfetazioni e delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico. Per le eventuali nuove costruzioni nonché per le operazioni di ristrutturazione e trasformazione la densità edilizia fondiaria non potrà superare il 50% della densità fondiaria media della zona relativa all'intera zona A1 ed, in nessun caso i 5,00 mq/mc e l'altezza massima di ogni edificio non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico salva eventuale di versa indicazione dei PP,PP.

Per le eventuali nuove costruzioni dovranno essere osservati i limiti di distanza minimi tra fabbricati maggiori o uguali ai 2/3 dell'altezza del fabbricato più alto. In ogni caso la sagoma d'ingombro dei nuovi fabbricati dovrà essere contenuta entro l'inclinazione partente dalla base dell'edificio antistante e individuata come ipotenusa di un triangolo che avrà come altezza quella dell'edificio più alto e come base i 2/3 di detta altezza.

Nell'ambito di tutta la zona A1 nelle operazioni di restauro e di risanamento conservativo non sarà consentito superare le altezze degli edifici attuali, computato senza tener conto delle superfetazioni, sovrastrutture e sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

In ogni caso nell'intera zona A1, le distanze tra gli edifici ovvero tra i corpi diversi dello stesso edificio non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, ovvero tra i relativi allineamenti, computate senza tener conto delle superfetazioni e costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.

La distanza tra pareti finestrate e pareti opposte all'interno degli isolati e nei cortili verranno stabilite secondo le norme del R.E. vigente al momento dell'approvazione dei relativi progetti.

Destinazione d'uso:
nell'ambito dell'intera zona A1 non sarà ammesso il nuovo impianto delle seguenti attività direzionali (o l'ampliamento di quelle eventualmente esistenti oltre i limiti sottoidicati):

- Uffici pubblici e privati con somma delle superfici lorde dei piani destinati ad ufficio maggiore di 500 mq.
- Grandi magazzini di vendita di superficie maggiore a 500 mq.
- Alberghi e pensioni della capacità superiore a 70 letti.
- Autorimesse e autoasili per più di 50 auto.

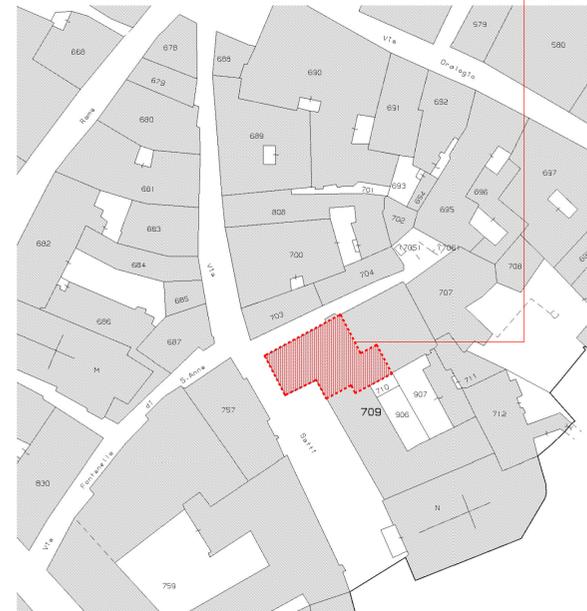
Nei progetti relativi a tutti gli interventi che interessano la zona A1 dovranno in ogni caso essere indicate la consistenza e i caratteri delle strutture originarie, nonché i relativi interventi di consolidamento, la destinazione d'uso di ogni locale, la consistenza, il trattamento e il colore dei materiali da impiegare soprattutto negli esterni e nelle coperture.

Dovrà inoltre prevedersi la conservazione integrale, il ripristino e la bonifica, di tutte le aree libere, con particolare riguardo ai giardini e alle aree verdi, l'eliminazione di costruzioni posticce, accessorie e non antiche degradate igienicamente, nonché la creazione di portici, anditi e spazi liberi all'interno degli isolati e la bonifica ed eventuale ampliamento dei cortili, cavèdi e chiostrine interne.

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE SU STRALCIO DI P.R.G.



INDIVIDUAZIONE IMMOBILE A1 SU ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - Fg. 170 Mapp. 709



PRG POST

STRALCIO N.T.A. DEL P.R.G. (ART. 5 - BIS)

ART.5 BIS

IMMOBILE "SALA ANSELMI"

Fermo restando quanto previsto dall'art. 5 delle NTA del PRG, relativamente all' immobile denominato "Sala Anselmi" (Ex Chiesa Santa Croce dei Mercanti), individuato catastalmente al Fg. 170 p.IIa 709 (porzione), sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia come individuati dalla vigente normativa di settore, previa acquisizione del parere della Soprintendenza relativo al N.O. art. 21 D.Lgs. 42/2004 e art. 146 D.Lgs. 42/2004.

RELAZIONE TECNICA

L'immobile denominato Sala Anselmi (ex Chiesa di Santa Croce dei Mercanti) di proprietà della Provincia di Viterbo è ubicato all'interno del Centro Storico cittadino, con ingresso principale su Via A. Saffi snc; risulta censito al CF del Comune di Viterbo al foglio n.170 p.IIa 709.

La Sala Anselmi attualmente si sviluppa al piano terra con unico locale ed un soppalco/ballatoio con struttura in metallo lungo le pareti perimetrali, al quale si accede tramite scala in ferro.

I soffitti della sala sono voltati e l'altezza totale è di circa 8 m. All'interno dell'immobile è possibile accedere sia attraverso il portale principale posto su Via Saffi (dotato anche di bussola interna in legno), sia da un portone secondario posto alla fine di uno dei lati lunghi della sala.

Ai lati della sala principale sono collegati altri tre ambienti minori della superficie totale di circa 60 mq. Uno dei tre ambienti è inoltre dotato di ingresso direttamente da fronte stradale. I locali versano internamente in uno stato conservativo di degrado sia dal punto di vista delle tinteggiature, delle pavimentazioni e degli infissi, sia dal punto di vista impiantistico.

Tutto ciò rende necessario un intervento di ristrutturazione edilizia e di ammodernamento, in considerazione dell'uso come sala espositiva da parte della Provincia di Viterbo.

L'intervento proposto prevede quindi la risistemazione interna dei locali attraverso la creazione di uno spazio polifunzionale socio-culturale. Tutto ciò verrà realizzato attraverso un nuovo soppalco con struttura in travi e pilastri di acciaio e pavimentazione in vetro; tale manufatto sarà reso completamente indipendente dal punto di vista strutturale rispetto all'involucro esistente.

Al piano terra la sala verrà trasformata in spazio sia espositivo che multimediale. Le due zone (sala espositiva e backoffice) saranno divise da una quinta amovibile centrale che, oltre alla funzione di divisione dei due ambienti, potrà essere utilizzata come parete per proiezioni/conferenze con lo spazio antistante che, attraverso un sistema di sedute pieghevoli ed impilabili, potrà essere facilmente adattato a seconda dello scopo di utilizzo. Dietro la quinta troverà spazio una zona coworking fornita di tutti gli accessori che potrà ospitare fino a 10 postazioni.

Al piano soppalcato che diventerà un ulteriore spazio espositivo, sarà possibile accedere sia attraverso una nuova scala (sempre in acciaio e vetro), sia attraverso l'ascensore, posto all'ingresso della sala sul lato opposto alla scala il tutto predisposto per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Per la realizzazione dell'intervento verranno demoliti l'attuale soppalco e la piccola sala esistente; verrà eseguito l'adeguamento e la messa a norma dell'impianto termico, mentre l'impianto elettrico/dati verrà completamente realizzato ex novo.

La bussola in legno verrà sostituita da una nuova struttura interamente vetrata che consentirà, oltre che un'ulteriore fonte di illuminazione naturale, anche la visione degli ambienti interni dall'esterno.

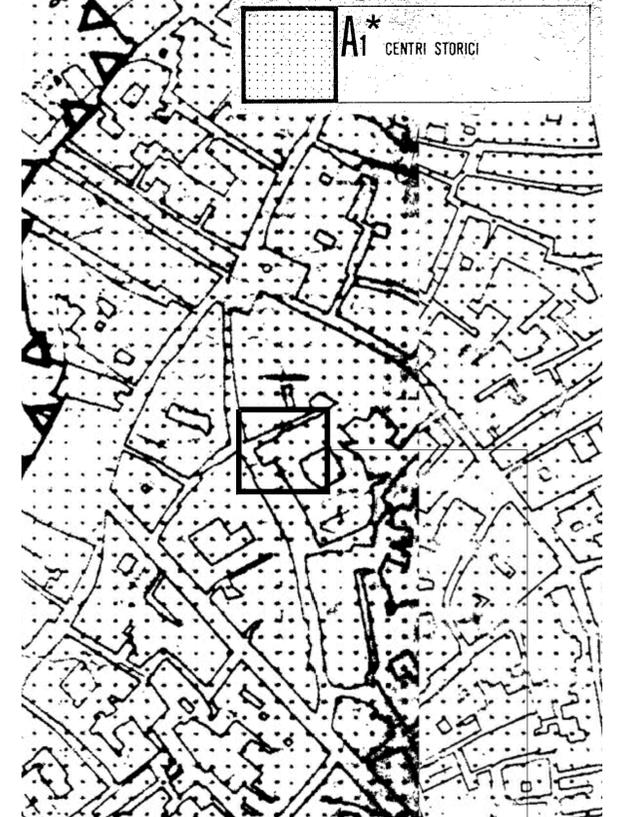
Negli ambienti attigui è prevista la realizzazione di nuovi bagni (comprensivi di bagno per portatori di handicap), oltre che ad una zona ristopiglio ed un magazzino per lo stoccaggio dei materiali, direttamente accessibile dall'esterno.

Sono previsti inoltre una nuova illuminazione sia degli spazi interni che della facciata esterna, la quale verrà valorizzata assieme al portale.

Le opere sopradescritte non rientrano tra quelle contemplate nell'art. 5 delle NTA del PRG e pertanto si rende necessario ai sensi dell'art. 50 bis della L.R. 38/99 (Norme di semplificazione concernenti le varianti urbanistiche per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità) l'applicazione dell'art. 19 comma 3 del d.P.R. 327/2001.

Così, fermo restando quanto previsto dall' art. 5 della NTA, con l'inserimento dell'art. 5 bis, saranno consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia necessari ad adeguare l'immobile come previsto dal progetto permettendo l'utilizzo nell'ambito socio-culturale quale struttura polivalente a servizio della comunità.

LOCALIZZAZIONE SU STRALCIO DI P.R.G. DELL'IMMOBILE DA TRASFORMARE IN A1*



INDIVIDUAZIONE DI IMMOBILE A1* SU ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - Fg. 170 Mapp. 709

