



PIANO STRATEGICO DELL'AQUILA

PROPOSTA DI DOCUMENTO FINALE

COMUNE DELL'AQUILA

SINDACO

Dott. Massimo Cialente

ASSESSORE ALLA RIPIANIFICAZIONE

Pietro Di Stefano

DIRIGENTE SETTORE RIPIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RICOSTRUZIONE CENTRI STORICI

Dott. Arch. Chiara Santoro

CONSULENTI

Dott. Arch. Daniele Iacovone

Dott. Arch. Sergio Pasanisi

Prof. Avv. Paolo Urbani

Fondazione Censis



Novembre 2012



7 ALLEGATI

- 1. Progetti strategici di iniziativa pubblica e privata (PdR)**
- 2. Piano di zona 2011/2013 – Profilo sociale locale**

PROGETTI STRATEGICI DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA

 INIZIATIVA PRIVATA

- A. Banca d'Italia / Via XX Settembre
- B. Santa Croce
- C. Lauretana
- D. Valle Pretara
- E. Porta Leone
- F. Borgo riviera
- G. Campo di Fossa-S.Andrea

 INIZIATIVA PUBBLICA

- 1. Polo universitario ex S.Salvatore
- 2. Polo culturale
- 3. Sistema scuole:
_ complesso scolastico polifunzionale Caserma Rossi
- 4. Ex ospedale Collemaggio
- 5. Polo amministrativo:
_ sede unica uffici comunali
- 6. Viale della Croce Rossa
- 7. Città pubblica:
7a_polo del welfare
7b_ spazi pubblici
- 8. Sistema del verde:
8a_progetto mura
8b_parchi urbani
- 9. Sistema dell'accessibilità e della sosta

Tipologia di intervento:
Progetto strategico di iniziativa privata

A

Progetto:

RIVALUTAZIONE AREA BANCA D'ITALIA - VIA XX SETTEMBRE

Tipologia dell'iniziativa:
Piano attuativo

Tema prioritario:
Riassetto urbanistico, rivalutazione e rigenerazione
urbana delle aree maggiormente danneggiate

L'area:

- L'ambito di intervento è ubicato lungo uno dei principali assi di penetrazione del centro storico, via XX Settembre, a ridosso degli edifici residenziali della Banca d'Italia. Confina ad est con via Fonte Preturo, strada senza uscita che culmina con una scalinata pedonale, costituendo un accesso diretto al centro storico.
- L'area è attualmente occupata da 2 edifici residenziali privati, un edificio residenziale crollato di proprietà Ater ed uno direzionale di proprietà Anas.
- L'Ambito costituisce un'area cerniera a valle del centro storico e oggetto di un intervento di completamento risalente agli anni '60/'70, particolarmente dequalificato sia in termini di qualità urbanistica sia edilizia. La presenza all'interno del comparto di un'area a standard mai urbanizzata costituisce ulteriore elemento di degrado ambientale.

Obiettivi di progetto:


- **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:** Il progetto prevede la demolizione dei 4 edifici e la ricostruzione degli stessi ai fini della rivalutazione dell'intera area mediante l'inserimento di spazi pubblici di relazione, parcheggi, spazi commerciali e verde pubblico.

Ubicazione:	Ambito A - centro storico
Sup. territoriale:	9.400 mq
Livello di progettazione:	Ipotesi progettuale urbanistica preliminare
Soggetto attuatore:	Misto pubblico/privato
Fonti finanziarie:	Opcm, Legge 77/2009 e privati
Copertura finanziaria:	-
Importo senza copertura:	-
Data inizio lavori:	2012
Durata lavori:	3 anni



SOSTENIBILITÀ TECNICO-URBANISTICA

Non emergono particolari criticità nelle norme dei piani territoriali analizzati in quanto l'area ricade in un contesto urbanizzato. Dall'analisi del Piano Regolatore vigente risulta una compatibilità di fondo delle funzioni che si andranno ad inserire, vista la presenza di un'area con destinazione verde pubblico che nel progetto si prevede di urbanizzare mediante sistemazione a verde, arredo urbano e percorsi pedonali. L'Amministrazione favorisce la redazione di un piano attuativo in variante al Prg.

Ipotesi progettuale		Verifica di compatibilità	
TIPOLOGIA DI INTERVENTO	LIVELLO PROGETTAZIONE	COMPATIBILITÀ URBANISTICA	
Nuovo intervento	Idea progetto	PTPR	 <p>Estratto Prg vigente</p>
Riqualificazione opera esistente	Studio fattibilità	PTPG	
Riqualificazione area urbana dismessa	✓ Progetto urbano preliminare	PRG	
✓ Riqualificazione area urbana	Piano attuativo	Conforme Compatibile Non conforme	

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Il progetto presentato all'Amministrazione per il nuovo quartiere pone un forte accento sul tema dell'autosufficienza energetica e dell'eco-compatibilità dei materiali, in linea con il regolamento per l'Edilizia sostenibile ed il risparmio energetico, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 105 del 18 ottobre 2010.

La conformazione e la tecnologia costruttiva degli edifici saranno tese alla massima efficienza energetica, prima di tutto in fase di risparmio e contenimento, secondariamente come auto-produzione da fonti rinnovabili.

La realizzazione di parcheggi pubblici e di pertinenza e di percorsi pedonali contribuirà fortemente all'innalzamento della qualità della vita dell'ambiente urbano.

Criteri di sostenibilità applicati nel progetto

Efficienza energetica degli edifici

Qualità della vita negli ambienti urbani

Clima ed atmosfera

Benessere psico-fisico

OBIETTIVI AMBIENTALI

1 2 3 4

■ ■ ■ ■

■ ■ ■ ■

■ ■ ■ ■

■ ■ ■ ■

OBIETTIVI AMBIENTALI DI RIFERIMENTO:

1. Riduzione dell'impatto del traffico veicolare e della carenza di parcheggi
2. Realizzazione aree/percorsi pedonali
3. Qualità edilizia
4. Inserimento nel contesto urbano

■ SI ■ NO



DATI DIMENSIONALI EDILIZI E COSTI

STATO DI FATTO

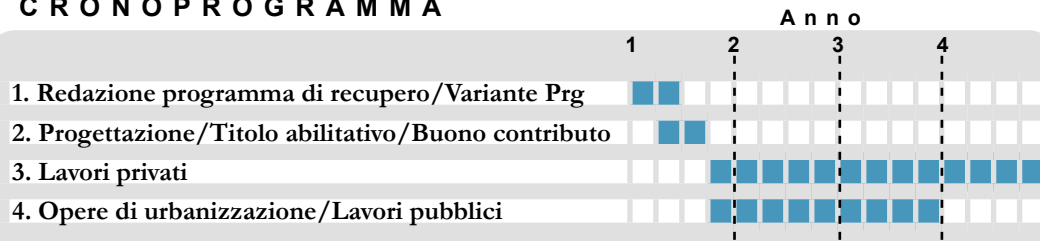
Lotto	Sup. utile resid. (mq)	Sup. utile comm./uffici (mq)	Sup. non resid. (mq)	Sup. utile tot. (mq)	Sup. fondiaria (mq)
Via Castiglione	1.125		225	1.125	1.154
Ater	1.513		313	1513	670
Via Fonte Preturo	4.093		746	4.093	1.827
Anas	500	2.951	923	3.451	1.676
TOTALE	7.231	2.951	2.207	10.182	5327

QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO

INVESTIMENTO	M€
A. Edilizia*	13,0
- privati	7,2
- Anas	4,7
- Ater	2,0
B. Urbanizzazioni /sistemazioni est.	2,1
C. Spazi pubblici di riqualificazione	1,0
TOTALE	17,9

*costo parametrico 1270€/mq

CRONOPROGRAMMA



Schema d'assetto

MODALITÀ E STRUMENTI ATTUATIVI

- La riqualificazione viene attuata mediante **Programma di Recupero Urbano** (art. 30ter LR 18/83)
- Il perimetro del progetto unitario è stato individuato dall'Amministrazione nell'Avviso pubblico di cui al co. 2, art. 6, Decreto Commissario delegato alla Ricostruzione n. 3/2010, emanato nel giugno 2010. In tale avviso i cittadini erano invitati a presentare proposte di intervento che concorressero alla formazione del Piano di Ricostruzione, poi valutate dal Comune attraverso verifica di coerenza e compatibilità.
- Attualmente l'iter progettuale condotto dai tecnici per la zona in oggetto, dopo una serie di confronti con gli Uffici, volge alla fase finale e viene presentato all'amministrazione sotto forma di programma di recupero urbano.
- Il progetto prevede di finanziare le opere di urbanizzazione e riqualificazione attraverso finanziamenti pubblici da reperire all'interno della L. 77/09. Eventuali carenze finanziarie potrebbero rendere necessaria la messa in atto di procedure perequative con cessione di diritti edificatori aggiuntivi a fronte di contributi economici a carico dei soggetti promotori.
- Si rimanda agli "Schemi generali di riferimento per la redazione delle norme di attuazione dei piani e programmi di recupero dei centri storici del Comune di L'Aquila a seguito del sisma del 2009", Capitolo 2 parte IV della Sezione 1 - Linee di indirizzo strategico del Piano di Ricostruzione.



Proposta presentata dai tecnici all'Amministrazione

Tipologia di intervento:
Progetto strategico di iniziativa privata

B

Progetto:
**RIQUALIFICAZIONE AREA
SANTA CROCE**

Tipologia dell'iniziativa:
Piano attuativo

Tema prioritario:
**Riassetto urbanistico, riqualificazione e rigenerazione urbana
delle aree maggiormente danneggiate**

L'area:

- L'area di 8.400 mq, posta tra le mura storiche della città e i decumano via Roma, comprende la zona sottostante Piazza Lauretana. Presenta già prima del sisma profonde criticità urbanistiche, edilizie, di accesso e percorribilità.

Obiettivi di progetto:

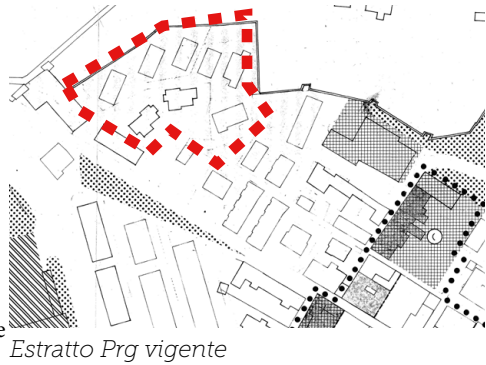
- **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:** Il progetto prevede la demolizione e ricostruzione di 7 edifici residenziali esistenti, oltre all'inserimento di parcheggi sotterranei e percorsi pedonali.
- Verrà adeguata via Arco Santa Croce ai criteri di sicurezza e accessibilità
- E' previsto l'allargamento dell'Arco Santa Croce per assicurare l'evacuazione del quartiere e il passaggio dei mezzi di soccorso
- L'intervento mira a valorizzare le emergenze storico-artistiche del quartiere - la Chiesa di Santa Croce e le mura urbane - prevedendo percorsi pedonali che li rendano accessibili e fruibili.
- Nell'ambito dello sviluppo progettuale potrà essere valutata l'opportunità di modificare l'assetto urbanistico dell'area per riorganizzare la distribuzione dei carichi insediativi attraverso il ricorso a strumenti perequativi anche con riferimento ad altri ambiti di ricostruzione.

Ubicazione:	Ambito A - centro storico
Sup. territoriale:	8.400 mq
Livello di progettazione:	Ipotesi progettuale urbanistica preliminare
Soggetto attuatore:	Privato
Fonti finanziarie:	Opcm, Legge 77/2009 e privati
Copertura finanziaria:	-
Importo senza copertura:	-
Data inizio lavori:	2012
Durata lavori:	3 anni



SOSTENIBILITÀ TECNICO-URBANISTICA

Non emergono particolari criticità nelle norme dei piani territoriali analizzati in quanto l'area ricade in un contesto urbanizzato. L'Amministrazione favorisce l'intervento associato.

Ipotesi progettuale		Verifica di compatibilità	
TIPOLOGIA DI INTERVENTO	LIVELLO PROGETTAZIONE	COMPATIBILITÀ URBANISTICA	
Nuovo intervento	Idea progetto	PTPR	
Riqualificazione opera esistente	Studio fattibilità	PTPG	
Riqualificazione area urbana dismessa	✓ Progetto urbano preliminare	PRG	
✓ Riqualificazione area urbana	Piano attuativo		

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

La conformazione e la tecnologia costruttiva degli edifici sarà tesa alla massima efficienza energetica, prima di tutto in fase di risparmio e contenimento, secondariamente come auto-produzione da fonti rinnovabili.

La realizzazione di parcheggi pubblici e di pertinenza e di percorsi pedonali contribuirà fortemente all'innalzamento della qualità della vita dell'ambiente urbano.

La rimodulazione dei profili dei fabbricati a ridosso delle mura urbane e il recupero delle stesse mediante un percorso pedonale attrezzato permetterà una notevole valorizzazione ambientale di un tratto di cinta muraria fino ad oggi dequalificato.

Criteri di sostenibilità applicati nel progetto

Criteri di sostenibilità applicati nel progetto	OBIETTIVI AMBIENTALI			
	1	2	3	4
Efficienza energetica degli edifici	NO	NO	SI	NO
Qualità della vita negli ambienti urbani	SI	SI	SI	SI
Clima ed atmosfera	SI	NO	SI	NO
Benessere psico-fisico	SI	SI	SI	NO

OBIETTIVI AMBIENTALI DI RIFERIMENTO:

1. Riduzione dell'impatto del traffico veicolare e della carenza di parcheggi
2. Miglioramento qualità dello spazio pubblico
3. Qualità edilizia
4. Risoluzione del rapporto con il contesto storico-artistico-paesaggistico

■ SI ■ NO



DATI DIMENSIONALI EDILIZI E COSTI

STATO DI FATTO

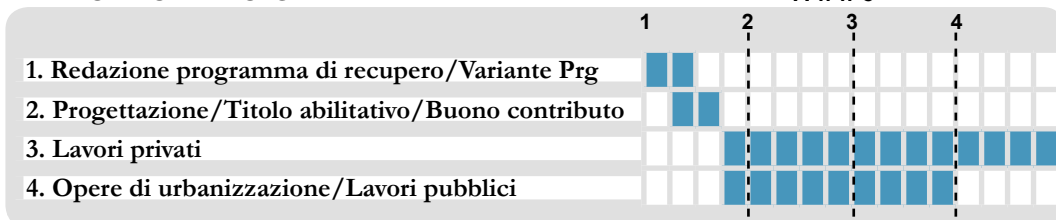
Lotto	Sup. utile resid. (mq)	Sup. utile comm./uffici (mq)	Sup. non resid. (mq)	Sup. utile tot. (mq)	Sup. fondiaria (mq)
Via Arco S.Croce 12	1.000	-	280	1.000	725
Via Arco S.Croce 14	684	-	195	684	701
Via Arco S.Croce 16	504	-	158	504	590
Via Arco S.Croce 18	800	-	230	800	488
Via Arco S.Croce 17	990	-	265	990	746
Via Arco S.Croce 19	1.150	-	290	1.150	746
Via Arco S.Croce 20	820	-	235	820	890
Via Arco S.Croce 22	880	-	240	880	778
TOTALE	6.828	-	1.893	6.828	5.664

QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO

INVESTIMENTO	M€
A. Edilizia*	
- privati	10,5
B. Urbanizzazioni /sistemazioni est.	0,4
TOTALE	10,9

*costo parametrico 1270€/mq + 20% maggiorazione difficoltà di accesso

CRONOPROGRAMMA



MODALITÀ E STRUMENTI ATTUATIVI

- La riqualificazione viene attuata mediante **Programma di Recupero Urbano** (art. 30ter LR 18/83)
- Il perimetro del progetto unitario è stato individuato dall'Amministrazione nell'Avviso pubblico di cui al co. 2, art. 6, Decreto Commissario delegato alla Ricostruzione n. 3/2010, emanato nel giugno 2010. In tale avviso i cittadini erano invitati a presentare proposte di intervento che concorressero alla formazione del Piano di Ricostruzione, poi valutate dal Comune attraverso verifica di coerenza e compatibilità.
- Attualmente l'iter progettuale condotto dai tecnici per la zona in oggetto, dopo una serie di confronti con gli Uffici, volge alla fase finale e viene presentato all'amministrazione sotto forma di programma di recupero urbano.
- Il progetto prevede di finanziare le opere di urbanizzazione e riqualificazione attraverso finanziamenti pubblici da reperire all'interno della L. 77/09. Eventuali carenze finanziarie potrebbero rendere necessaria la messa in atto di procedure perequative con cessione di diritti edificatori aggiuntivi a fronte di contributi economici a carico dei soggetti promotori.
- Si rimanda agli "Schemi generali di riferimento per la redazione delle norme di attuazione dei piani e programmi di recupero dei centri storici del Comune di L'Aquila a seguito del sisma del 2009", Capitolo 2 parte IV della Sezione 1 - Linee di indirizzo strategico del Piano di Ricostruzione.

Tipologia di intervento:
Progetto strategico di iniziativa privata

C

Progetto:
**RIQUALIFICAZIONE AREA
LAURETANA**

Tipologia dell'iniziativa:
Piano attuativo

Tema prioritario:
**Riassetto urbanistico, riqualificazione e rigenerazione urbana
delle aree maggiormente danneggiate**

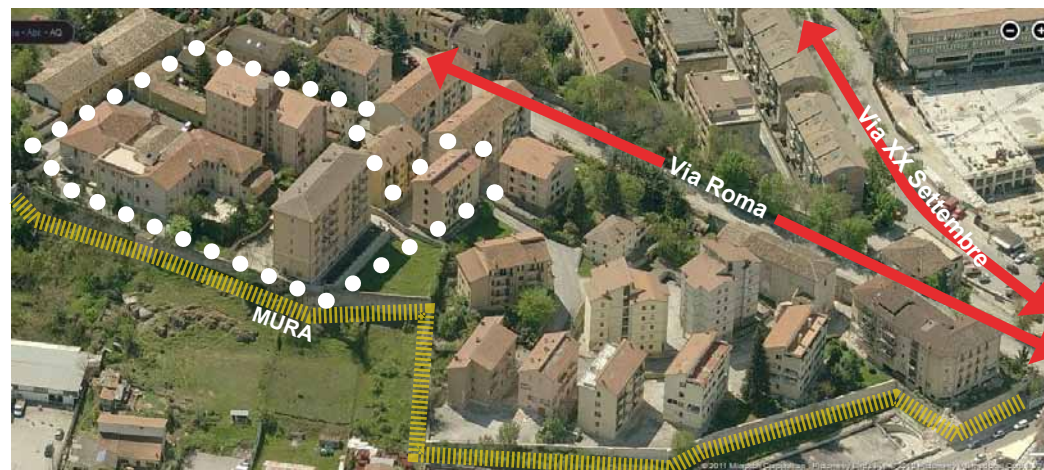
L'area:

- L'area di 6.300 mq, posta tra le mura storiche della città e i decumano via Roma, comprende la zona circostante Piazza Lauretana. Presenta già prima del sisma profonde criticità urbanistiche, edilizie, di accesso e percorribilità.

Obiettivi di progetto:


- **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:** Il progetto prevede la demolizione e ricostruzione di 3 edifici residenziali di proprietà privata e di un complesso religioso adibito a pensionato per studentesse, casa famiglia, asilo, comprendente al suo interno una chiesa che verrà restaurata.
- L'intervento mira ad innalzare il livello di qualità edilizia e di sicurezza della zona, oltre alla riqualificazione della Piazza Lauretana attraverso la valorizzazione del fronte della chiesa suddetta.
- Nell'ambito dello sviluppo progettuale potrà essere valutata l'opportunità di modificare l'assetto urbanistico dell'area per riorganizzare la distribuzione dei carichi insediativi attraverso il ricorso a strumenti perequativi anche con riferimento ad altri ambiti di ricostruzione.

Ubicazione:	Ambito A - centro storico
Sup. territoriale:	6.308 mq
Livello di progettazione:	Ipotesi progettuale urbanistica preliminare
Soggetto attuttore:	Privato
Fonti finanziarie:	Opcm, Legge 77/2009 e privati
Copertura finanziaria:	-
Importo senza copertura:	-
Data inizio lavori:	2012
Durata lavori:	3 anni



SOSTENIBILITÀ TECNICO-URBANISTICA

Non emergono particolari criticità nelle norme dei piani territoriali analizzati in quanto l'area ricade in un contesto urbanizzato. L'Amministrazione favorisce l'intervento associato.

Ipotesi progettuale		Verifica di compatibilità	
TIPOLOGIA DI INTERVENTO	LIVELLO PROGETTAZIONE	COMPATIBILITÀ URBANISTICA	
Nuovo intervento	Idea progetto	PTPR	 <p>Estratto Prg vigente</p>
Riqualificazione opera esistente	Studio fattibilità	PTPG	
Riqualificazione area urbana dismessa	✓ Progetto urbano preliminare	PRG	
✓ Riqualificazione area urbana	Piano attuativo	Conforme Compatibile Non conforme	

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

La conformazione e la tecnologia costruttiva degli edifici sarà tesa alla massima efficienza energetica, prima di tutto in fase di risparmio e contenimento, secondariamente come auto-produzione da fonti rinnovabili.

La realizzazione di parcheggi pubblici e di pertinenza e di percorsi pedonali contribuirà fortemente all'innalzamento della qualità della vita dell'ambiente urbano.

La rimodulazione dei profili dei fabbricati a ridosso delle mura urbane e il recupero delle stesse mediante un percorso pedonale attrezzato permetterà una notevole valorizzazione ambientale di un tratto di cinta muraria fino ad oggi dequalificato.

Criteri di sostenibilità applicati nel progetto

Criteri di sostenibilità applicati nel progetto	OBIETTIVI AMBIENTALI			
	1	2	3	4
Efficienza energetica degli edifici	■	■	■	■
Qualità della vita negli ambienti urbani	■	■	■	■
Clima ed atmosfera	■	■	■	■
Benessere psico-fisico	■	■	■	■

- OBIETTIVI AMBIENTALI DI RIFERIMENTO:
1. Riduzione dell'impatto del traffico veicolare e della carenza di parcheggi
 2. Miglioramento qualità dello spazio pubblico
 3. Qualità edilizia
 4. Risoluzione del rapporto con il contesto storico-artistico-paesaggistico

■ SI ■ NO



DATI DIMENSIONALI EDILIZI E COSTI

STATO DI FATTO

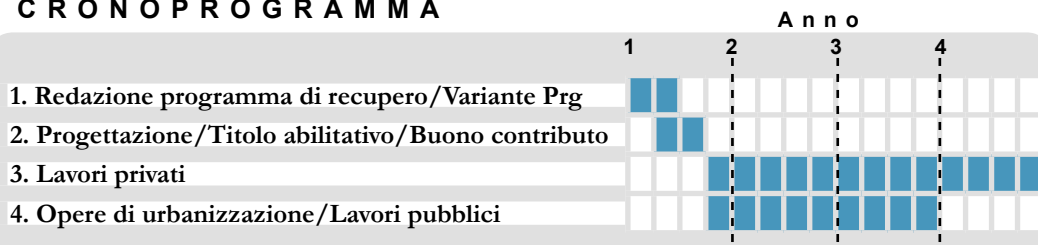
Lotto	Sup. utile resid. (mq)	Sup. utile comm./uffici (mq)	Sup. non resid. (mq)	Sup. utile tot. (mq)	Sup. fondiaria (mq)
P.zza Lauretana 3	2.065	-	705	2.065	1.240
Ist. Figlie di Maria Ausiliatrice	2.058	-	700	2.058	2.218
Via S.Croce 11	632	-	223	632	295
P.zza Lauretana 4	1.900	-	630	1.900	1.615
TOTALE	6.655	-	2.258	6.655	5.368

QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO

INVESTIMENTO	M€
A. Edilizia*	
- privati	10,2
B. Urbanizzazioni /sistemazioni esterne, parcheggio interrato	2,1
C. Spazi pubblici di riqualificazione	0,2
TOTALE	12,5

*costo parametrico 1270€/mq + 20% maggiorazione difficoltà di accesso

CRONOPROGRAMMA



MODALITÀ E STRUMENTI ATTUATIVI

- La riqualificazione viene attuata mediante **Programma di Recupero Urbano** (art. 30ter LR 18/83)
- Il perimetro del progetto unitario è stato individuato dall'Amministrazione nell'Avviso pubblico di cui al co. 2, art. 6, Decreto Commissario delegato alla Ricostruzione n. 3/2010, emanato nel giugno 2010. In tale avviso i cittadini erano invitati a presentare proposte di intervento che concorressero alla formazione del Piano di Ricostruzione, poi valutate dal Comune attraverso verifica di coerenza e compatibilità.
- Attualmente l'iter progettuale condotto dai tecnici per la zona in oggetto, dopo una serie di confronti con gli Uffici, volge alla fase finale e viene presentato all'amministrazione sotto forma di programma di recupero urbano.
- Il progetto prevede di finanziare le opere di urbanizzazione e riqualificazione attraverso finanziamenti pubblici da reperire all'interno della L. 77/09. Eventuali carenze finanziarie potrebbero rendere necessaria la messa in atto di procedure perequative con cessione di diritti edificatori aggiuntivi a fronte di contributi economici a carico dei soggetti promotori.
- Si rimanda agli "Schemi generali di riferimento per la redazione delle norme di attuazione dei piani e programmi di recupero dei centri storici del Comune di L'Aquila a seguito del sisma del 2009", Capitolo 2 parte IV della Sezione 1 - Linee di indirizzo strategico del Piano di Ricostruzione.



Tipologia di intervento:
Progetto strategico di iniziativa privata

D

Progetto:

RIQUALIFICAZIONE AREA VALLE PRETARA

Tipologia dell'iniziativa:
Piano attuativo

Tema prioritario:
**Riassetto urbanistico, riqualificazione e rigenerazione
urbana delle aree maggiormente danneggiate**

L'area:

- Fra i primi quartieri di case popolari, con caratteristiche di tessuto insediativo riconoscibili e significative tuttora con proprietà ATER per più del 30% disaggregata nelle diverse palazzine e case bifamiliari, livello di danno grave e diffuso, l'area era stata già oggetto di ipotesi di riqualificazione di iniziativa pubblica prima del sisma, non attuate.

Obiettivi di progetto:

- DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:** Il progetto prevede la riqualificazione dell'intero abitato mediante demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti. Alle residenze si affiancheranno spazi pubblici pavimentati, percorsi pedonali, attività commerciali, parcheggi e strutture direzionali

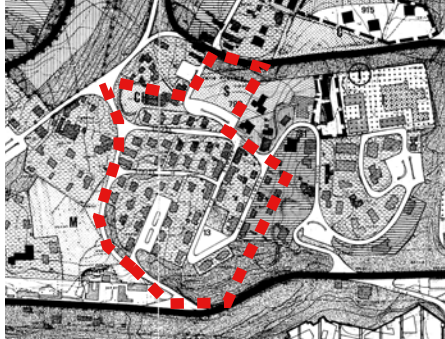


Ubicazione:	Ambito A - centro storico
Sup. territoriale:	78.000 mq
Livello di progettazione:	Ipotesi progettuale urbanistica preliminare
Soggetto attuatore:	Misto pubblico/privato
Fonti finanziarie:	Opcm, Legge 77/2009 e privati
Copertura finanziaria:	-
Importo senza copertura:	-
Data inizio lavori:	2012
Durata lavori:	3 anni



SOSTENIBILITÀ TECNICO-URBANISTICA

Non emergono particolari criticità nelle norme dei piani territoriali analizzati in quanto l'area ricade in un contesto urbanizzato.

Ipotesi progettuale		Verifica di compatibilità	
TIPOLOGIA DI INTERVENTO	LIVELLO PROGETTAZIONE	COMPATIBILITÀ URBANISTICA	
Nuovo intervento	Idea progetto	PTPR	 <p>Estratto Prg vigente</p>
Riqualificazione opera esistente	Studio fattibilità	PTPG	
Riqualificazione area urbana dismessa	✓ Progetto urbano preliminare	PRG	
✓ Riqualificazione area urbana	Piano attuativo	Conforme Compatibile Non conforme	

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

La pianificazione urbana del masterplan cura in particolare le possibilità di risparmio energetico attraverso:

- La densità urbana
- L'orientamento degli edifici che sfrutta al massimo la radiazione solare
- equilibrio tra gli spazi pavimentati e gli spazi verdi

Nei singoli progetti degli edifici e nel processo di costruzione si terrà conto:

- della fabbricazione dei materiali e del loro trasporto (predilezione dunque per i materiali locali – genius loci)
- dei sistemi di riscaldamento, ventilazione, produzione di acqua calda, illuminazione e alimentazione degli impianti
- del recupero delle acque piovane

Criteri di sostenibilità applicati nel progetto

OBIETTIVI AMBIENTALI

	1	2	3	4
Efficienza energetica degli edifici	■	■	■	■
Qualità della vita negli ambienti urbani	■	■	■	■
Clima ed atmosfera	■	■	■	■
Benessere psico-fisico	■	■	■	■

OBIETTIVI AMBIENTALI DI RIFERIMENTO:

1. Miglioramento della qualità degli spazi pubblici
2. Realizzazione di aree e percorsi pedonali
3. Qualità edilizia
4. Orientamento degli edifici

■ SI ■ NO



DATI DIMENSIONALI EDILIZI E COSTI

STATO DI FATTO

Lotto	Sup. utile resid. (mq)	Sup. utile comm./uffici (mq)	Sup. non resid. (mq)	Sup. utile tot. (mq)	Sup. fondiaria (mq)
Privati+Ater	12.620		4.000	12.620	22.254
TOTALE	12.620	-	4.000	12.620	22.254

QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO

INVESTIMENTO	M€
A. Edilizia*	
- privati	16,1
B. Urbanizzazioni/sistemazioni esterne, parcheggio interrato e collegamento sospeso	19,8
C. Spazi pubblici di riqualificazione	5,0
TOTALE	30,9

*costo parametrico 1270€/mq + 10% maggiorazione tessuto storico

CRONOPROGRAMMA

	A n n o			
	1	2	3	4
1. Redazione programma di recupero/Variante Prg	■			
2. Progettazione/Titolo abilitativo/Buono contributo		■		
3. Lavori privati			■	■
4. Opere di urbanizzazione/Lavori pubblici		■	■	■

MODALITÀ E STRUMENTI ATTUATIVI

- La riqualificazione viene attuata mediante **Programma di Recupero Urbano** (art. 30ter LR 18/83)
- Il perimetro della riqualificazione è stato individuato dall'Amministrazione nell'Avviso pubblico di cui al co. 2, art. 6, Decreto Commissario delegato alla Ricostruzione n. 3/2010, emanato nel giugno 2010. In tale avviso i cittadini erano invitati a presentare proposte di intervento che concorressero alla formazione del Piano di Ricostruzione, poi valutate dal Comune attraverso verifica di coerenza e compatibilità.
- Il progetto prevede di finanziare le opere di urbanizzazione e riqualificazione attraverso finanziamenti pubblici da reperire all'interno della L. 77/09. Eventuali carenze finanziarie potrebbero rendere necessaria la messa in atto di procedure perequative con cessione di diritti edificatori aggiuntivi a fronte di contributi economici a carico dei soggetti promotori.
- L'intervento, in seguito ad un protocollo d'intesa siglato tra Comune di L'Aquila e l'**Università Politecnica di Valencia**, è oggetto di un masterplan che prevede, oltre alla ricostruzione degli edifici residenziali, l'inserimento di funzioni direzionali e ricreative, oltre ad un collegamento pedonale sospeso su viale della Croce Rossa con cui ricucire due parti di città oggi non comunicanti.

IPOTESI DI ATTUAZIONE DEI COMPARTI

Comparti di attuazione per iniziativa privata

- Sub ambito 1 - Stato futuro uguale allo stato attuale.** Immediata fattibilità in conformità del PRG con alcune prescrizioni di qualità architettonica fornite dal Comune. Il sub ambito 1 comprende anche la chiesa che sarà oggetto di riparazione.

Modalità di attuazione: intervento diretto ai sensi del DPR n. 380/2001.

- Sub ambito 2 - Interventi Ater/privati.** La proposta prevede limitati allineamenti e aggiustamenti planimetrici con accorpamento di volumetrie e ricomposizione fondiaria delle aree di proprietà Ater al fine di ottimizzare la gestione dei beni pubblici.

La proposta di assetto elaborata dal gruppo di ricerca dell'**Università Politecnica di Valencia**

Tipologia di intervento:
Progetto strategico di iniziativa privata

E

Progetto:
**RIQUALIFICAZIONE AREA
PORTA LEONE**

Tipologia dell'iniziativa:
Piano attuativo

Tema prioritario:
**Riassetto urbanistico, riqualificazione e rigenerazione urbana
delle aree maggiormente danneggiate**

L'area:

- L'area di 5.600 mq è collocata in un ambito di notevole pregio storico-monumentale, tra le mura urbane e il complesso della chiesa e del convento di San Bernardino. E' attualmente occupata da un edificio di edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'Ater e da un manufatto di proprietà privata adibito ad autorimessa/officina meccanica.

Obiettivi di progetto:


- **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:** Il progetto prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificio residenziale esistente e del fabbricato adibito a garage privato antistante.
- Alle residenze si affiancheranno spazi pubblici pavimentati, percorsi pedonali a ridosso delle mura storiche e della Porta Leone, attività commerciali al piano terra e parcheggi sotterranei.
- La riqualificazione dell'edificio residenziale prevede anche la valorizzazione dell'ambito a ridosso delle mura, attualmente non fruibile, attraverso l'arretramento del corpo di fabbrica verso l'area oggi occupata dall'autorimessa, con la conseguente creazione di uno spazio pregiato che valorizza la cinta muraria storica.

Ubicazione:	Ambito A - centro storico
Sup. territoriale:	5.600 mq
Livello di progettazione:	Ipotesi progettuale urbanistica preliminare
Soggetto attuatore:	Misto pubblico/privato
Fonti finanziarie:	Opcm, Legge 77/2009 e privati
Copertura finanziaria:	-
Importo senza copertura:	-
Data inizio lavori:	2012
Durata lavori:	3 anni



SOSTENIBILITÀ TECNICO-URBANISTICA

Non emergono particolari criticità nelle norme dei piani territoriali analizzati in quanto l'area ricade in un contesto urbanizzato.

Ipotesi progettuale		Verifica di compatibilità	
TIPOLOGIA DI INTERVENTO	LIVELLO PROGETTAZIONE	COMPATIBILITÀ URBANISTICA	
Nuovo intervento	Idea progetto	PTPR	 <p>Estratto Prg vigente</p>
Riqualificazione opera esistente	Studio fattibilità	PTPG	
Riqualificazione area urbana dismessa	✓ Progetto urbano preliminare	PRG	
✓ Riqualificazione area urbana	Piano attuativo	Conforme Compatibile Non conforme	

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

La conformazione e la tecnologia costruttiva dell'edificio sarà tesa alla massima efficienza energetica, prima di tutto in fase di risparmio e contenimento, secondariamente come auto-produzione da fonti rinnovabili.

La realizzazione di parcheggi pubblici e di pertinenza e di percorsi pedonali contribuirà fortemente all'innalzamento della qualità della vita dell'ambiente urbano.

La rimodulazione del profilo del fabbricato a ridosso delle mura urbane e il recupero delle stesse mediante un percorso pedonale attrezzato permetterà una notevole valorizzazione ambientale di un tratto di cinta muraria fino ad oggi scarsamente fruibile.

Criteri di sostenibilità applicati nel progetto

Criteri di sostenibilità applicati nel progetto	OBIETTIVI AMBIENTALI			
	1	2	3	4
Efficienza energetica degli edifici	NO	NO	SI	NO
Qualità della vita negli ambienti urbani	SI	SI	SI	SI
Clima ed atmosfera	SI	NO	SI	NO
Benessere psico-fisico	SI	SI	SI	NO

OBIETTIVI AMBIENTALI DI RIFERIMENTO:

1. Riduzione dell'impatto del traffico veicolare e della carenza di parcheggi
2. Realizzazione di aree e percorsi pedonali
3. Qualità edilizia
4. Risoluzione del rapporto con il contesto storico-artistico-paesaggistico

■ SI ■ NO



DATI DIMENSIONALI EDILIZI E COSTI

STATO DI FATTO

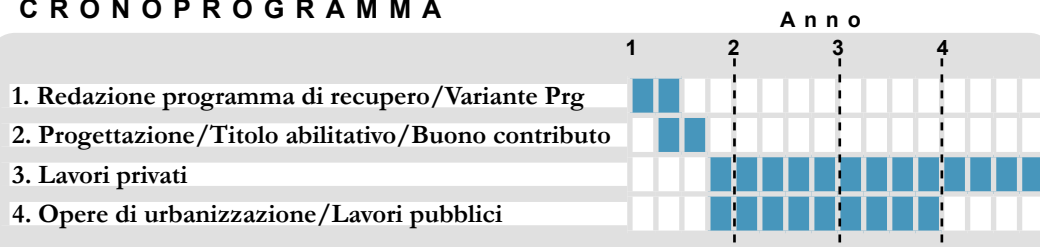
Lotto	Sup. utile resid. (mq)	Sup. utile comm./uffici (mq)	Sup. non resid. (mq)	Sup. utile tot. (mq)	Sup. fondiaria (mq)
Ater	3700		1200	3700	4214
Privati	-	628	-	628	1363
TOTALE	3700	628	1200	4328	5577

QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO

INVESTIMENTO	M€
A. Edilizia	
- Ater	6,0
B. Urbanizzazioni /sistemazioni est.	0,4
TOTALE	6,4

*costo parametrico 1270€/mq + 10% maggiorazione tessuto storico

CRONOPROGRAMMA



MODALITÀ E STRUMENTI ATTUATIVI

- La riqualificazione viene attuata mediante **Programma di Recupero Urbano** (art. 30ter LR 18/83)
- Il perimetro del progetto unitario è stato individuato dall'Amministrazione nell'Avviso pubblico di cui al co. 2, art. 6, Decreto Commissario delegato alla Ricostruzione n. 3/2010, emanato nel giugno 2010. In tale avviso i cittadini erano invitati a presentare proposte di intervento che concorressero alla formazione del Piano di Ricostruzione, poi valutate dal Comune attraverso verifica di coerenza e compatibilità.
- Il progetto prevede di finanziare le opere di urbanizzazione e riqualificazione attraverso finanziamenti pubblici da reperire all'interno della L. 77/09. Eventuali carenze finanziarie potrebbero rendere necessaria la messa in atto di procedure perequative con cessione di diritti edificatori aggiuntivi a fronte di contributi economici a carico dei soggetti promotori.
- L'intervento, in seguito ad un protocollo d'intesa siglato con il Comune di L'Aquila, è oggetto di studio da parte del **Dipartimento di Architettura - Disegno Storia Progetto dell'Università degli Studi di Firenze**, che, nell'ambito della propria attività didattica, ha elaborato idee progettuali per il riassetto dell'area.
- E' in corso di definizione un protocollo d'intesa che coinvolge il Dipartimento suddetto, Ater, Soprintendenza e Comune ai fini dell'elaborazione di uno schema definitivo di assetto dell'area.
- Si rimanda agli "Schemi generali di riferimento per la redazione delle norme di attuazione dei piani e programmi di recupero dei centri storici del Comune di L'Aquila a seguito del sisma del 2009", Capitolo 2 parte IV della Sezione 1 - Linee di indirizzo strategico del Piano di Ricostruzione.



Alcune delle proposte dia ssetto dell'area elaborate dagli studenti del **Dipartimento di Architettura - Disegno Storia Progetto dell'Università degli Studi di Firenze** per l'area di Porta Leone

Tipologia di intervento:
Progetto strategico di iniziativa privata

F

Progetto:

RIQUALIFICAZIONE AREA BORGIO RIVERA

Tipologia dell'iniziativa:
Piano attuativo

Tema prioritario:
**Riassetto urbanistico, riqualificazione e rigenerazione
urbana delle aree maggiormente danneggiate**

L'area:

- All'area di Borgo Rivera convergono diverse rilevanze storiche e ambientali che la rendono una delle emergenze urbanistiche della città: elementi monumentali storici da conservare (fontana delle 99 cannelle, chiesa di S. Vito, porta Rivera, il vecchio borgo), elementi monumentali storici da rifunzionalizzare (ex Mattatoio), emergenze naturali (uno dei pochi tratti dell'Aterno con sponde alberate).

Obiettivi di progetto:

- Rivitalizzazione del borgo mediante:
 - a) Riqualificazione degli edifici residenziali storici;
 - b) Riqualificazione dell'accesso, dei percorsi e degli spazi pubblici;
 - c) Rifunzionalizzazione area ex Mattatoio;
 - d) Inserimento di funzioni turistico-ricettive;



Ubicazione:	Ambito A - centro storico
Sup. territoriale:	23.380 mq
Livello di progettazione:	Ipotesi progettuale urbanistica preliminare
Soggetto attuatore:	Misto pubblico/privato
Fonti finanziarie:	Opcm, Legge 77/2009 e privati
Copertura finanziaria:	-
Importo senza copertura:	-
Data inizio lavori:	2012
Durata lavori:	3 anni



Progetto vincitore del concorso per una struttura polivalente per le arti visive nell'area dell'ex mattatoio bandito dall'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di L'Aquila

SOSTENIBILITÀ TECNICO-URBANISTICA

Non emergono particolari criticità nelle norme dei piani territoriali analizzati in quanto l'area ricade in un contesto urbanizzato. L'Amministrazione favorisce l'intervento associato.

Ipotesi progettuale		Verifica di compatibilità	
TIPOLOGIA DI INTERVENTO	LIVELLO PROGETTAZIONE	COMPATIBILITÀ URBANISTICA	
Nuovo intervento	Idea progetto	PTPR	<p>Estratto Prg vigente</p>
Riqualificazione opera esistente	Studio fattibilità	PTPG	
Riqualificazione area urbana dismessa	✓ Progetto urbano preliminare	PRG	
✓ Riqualificazione area urbana	Piano attuativo	Conforme	
		Compatibile	
		Non conforme	

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

La ricostruzione del comparto è orientata:

- al recupero dell'identità storica e simbolica del luogo;
- alla valorizzazione e fruibilità degli spazi pubblici;
- al miglioramento del rapporto dell'edificato con le preesistenze storiche;

Criteri di sostenibilità applicati nel progetto

Criteri di sostenibilità applicati nel progetto	OBIETTIVI AMBIENTALI			
	1	2	3	4
Efficienza energetica degli edifici	NO	NO	NO	NO
Qualità della vita negli ambienti urbani	SI	SI	SI	SI
Clima ed atmosfera	NO	SI	SI	NO
Benessere psico-fisico	SI	SI	SI	NO

OBIETTIVI AMBIENTALI DI RIFERIMENTO:

1. Miglioramento della qualità degli spazi pubblici
2. Realizzazione di aree e percorsi pedonali
3. Qualità edilizia
4. Risoluzione del rapporto con il contesto storico-artistico-paesaggistico

■ SI ■ NO



DATI DIMENSIONALI EDILIZI E COSTI

STATO DI FATTO

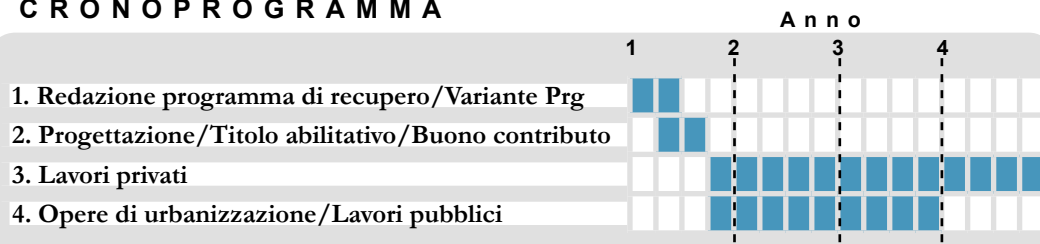
Lotto	Sup. utile resid. (mq)	Sup. utile comm./uffici (mq)	Sup. non resid. (mq)	Sup. utile tot. (mq)	Sup. fondiaria (mq)
Privati	12.000	-	3.000	12.000	12.756
TOTALE	12.000	-	3.000	12.000	12.756

QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO

INVESTIMENTO	M€
A. Edilizia	
- privati	21,0
B. Urbanizzazioni/sistemazioni est.	0,3
C. Spazi pubblici di riqualificazione	0,9
TOTALE	22,2

*costo parametrico 1270€/mq + 8% maggiorazione zona sismica + 10% maggiorazione tessuto storico + 20% maggiorazione difficoltà di accesso

CRONOPROGRAMMA



MODALITÀ E STRUMENTI ATTUATIVI

- La riqualificazione viene attuata mediante **Programma di Recupero Urbano** (art. 30ter LR 18/83)
- Il perimetro della riqualificazione è stato individuato dall'Amministrazione nell'Provvedimento di attuazione "S.Pietro/S.Marciano/S.Andrea" per il suo alto valore storico-architettonico, oltre che simbolico.
- Il progetto prevede di finanziare le opere di urbanizzazione e riqualificazione attraverso finanziamenti pubblici da reperire all'interno della L. 77/09. Eventuali carenze finanziarie potrebbero rendere necessaria la messa in atto di procedure perequative con cessione di diritti edificatori aggiuntivi a fronte di contributi economici a carico dei soggetti promotori.
- A seguito della fase di acquisizione e verifica delle proposte di intervento si sono definiti due sub-comparti di attuazione dell'area.
 - I due sub-comparti si attuano:
 - per interventi singoli in conformità al vigente PRG;
 - per interventi unitari, con la formazione di un programma di recupero urbano ai sensi della vigente LR 18/1983. Si rimanda agli "Scemi generali di riferimento per la redazione delle norme di attuazione dei piani e programmi di recupero dei centri storici del Comune di L'Aquila a seguito del sisma del 2009", Capitolo 2 parte IV della Sezione 1 - Linee di indirizzo strategico del Piano di Ricostruzione.



La Chiesa di S.Vito alla Rivera prima del sisma

Tipologia di intervento:
Progetto strategico di iniziativa privata

G

Progetto:

**RIQUALIFICAZIONE AREA
CAMPO DI FOSSA-S.ANDREA**

Tipologia dell'iniziativa:
Ristrutturazione edilizia con possibile ristrutturazione urbanistica

Tema prioritario:
Riassetto urbanistico, riqualificazione e rigenerazione urbana delle aree maggiormente danneggiate

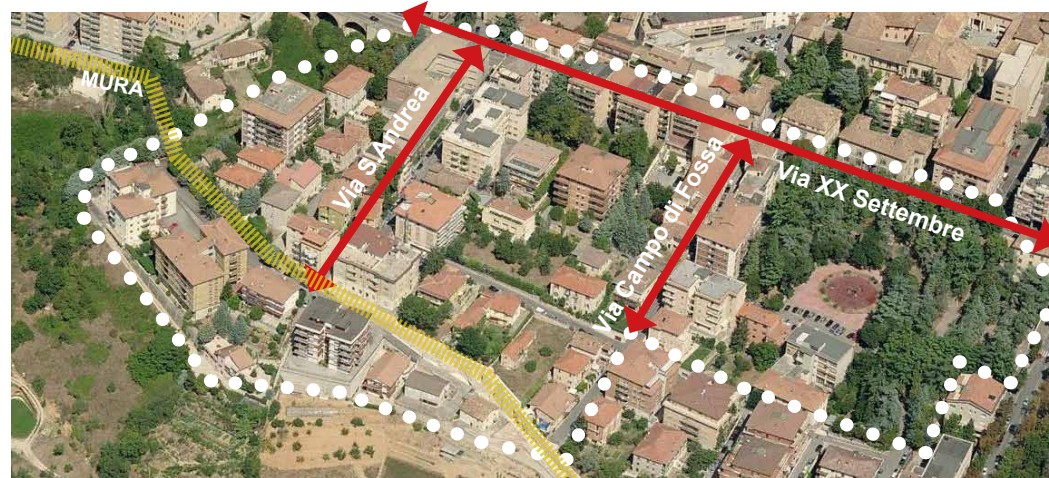
L'area:

- L'area rappresenta uno degli ambiti maggiormente problematici della città a causa della gravità ed estensione del danno subito a seguito del sisma, della presenza di cavità ipogee, dell'orografia dell'area, della presenza di dissesti del terreno. Nell'aprile 2011 il Comune ha chiesto al Commissario delegato per la Ricostruzione i fondi necessari per l'approfondimento delle indagini nel sottosuolo di alcune delle aree più vulnerabili del territorio aquilano, tra cui il quartiere S. Andrea-Campo di Fossa.
- E' stata avviata inoltre, in collaborazione con il CERFIS dell'Università di L'Aquila, la formazione di un database geologico per il coordinamento e l'ottimizzazione delle attività di indagine nel sottosuolo.

Obiettivi di progetto:

- Messa in sicurezza dell'area, con particolare riferimento alle cavità ipogee;
- Approfondimento della conoscenza del sito al fine di individuare le più opportune modalità attuative degli interventi in rapporto alla vulnerabilità dei luoghi;
- Sostituzione degli edifici per l'adozione di particolari accorgimenti costruttivi;
- Miglioramento dell'accessibilità del sito con la realizzazione della strada di collegamento da Santa Maria degli Angeli.
- Eventuale diradamento nei punti di maggiore criticità come, ad esempio, in prossimità delle mura storiche;

Ubicazione:	Ambito A - centro storico
Sup. territoriale:	68.500 mq
Livello di progettazione:	Ipotesi progettuale urbanistica preliminare
Soggetto attuatore:	Privato
Fonti finanziarie:	Opcm, Legge 77/2009 e privati
Copertura finanziaria:	-
Importo senza copertura:	-
Data inizio lavori:	2012
Durata lavori:	3 anni



SOSTENIBILITÀ TECNICO-URBANISTICA

Non emergono particolari criticità nelle norme dei piani territoriali analizzati in quanto l'area ricade in un contesto urbanizzato. L'Amministrazione favorisce l'intervento associato.

Ipotesi progettuale		Verifica di compatibilità	
TIPOLOGIA DI INTERVENTO	LIVELLO PROGETTAZIONE	COMPATIBILITÀ URBANISTICA	
Nuovo intervento	Idea progetto	PTPR	<p>Estratto Prg vigente</p>
Riqualificazione opera esistente	Studio fattibilità	PTPG	
Riqualificazione area urbana dismessa	✓ Progetto urbano preliminare	PRG	
✓ Riqualificazione area urbana	Piano attuativo		

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

- La ricostruzione del comparto è orientata:
 - a) alla più approfondita conoscenza delle caratteristiche del suolo in rapporto alla destinazione residenziale del quartiere;
 - a) alla maggiore accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici;
 - b) al miglioramento del rapporto dell'edificato con le preesistenze storiche;
- Trattasi di area di particolare complessità e vulnerabilità. Si rimanda al Cap.5 - *La microzonazione sismica nella perimetrazione del capoluogo* della Sezione 2 - Stralcio degli interventi edilizi diretti nella perimetrazione del Capoluogo.

Criteri di sostenibilità applicati nel progetto

OBIETTIVI AMBIENTALI

	1	2	3	4
Efficienza energetica degli edifici	NO	NO	NO	NO
Qualità della vita negli ambienti urbani	SI	SI	SI	SI
Clima ed atmosfera	NO	SI	SI	NO
Benessere psico-fisico	SI	SI	SI	NO

OBIETTIVI AMBIENTALI DI RIFERIMENTO:

- Miglioramento della qualità degli spazi pubblici
- Realizzazione di aree e percorsi pedonali
- Qualità edilizia
- Risoluzione del rapporto con il contesto storico-artistico-paesaggistico

■ SI ■ NO



DATI DIMENSIONALI EDILIZI E COSTI

STATO DI FATTO

Lotto	Sup. utile resid. (mq)	Sup. utile comm./uffici (mq)	Sup. non resid. (mq)	Sup. utile tot. (mq)	Sup. fondiaria (mq)
Totale edifici privati	71.000		18.000	71.000	58.000
TOTALE	71.000	-	18.000	71.000	58.000

QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO

INVESTIMENTO	M€
A. Edilizia	
- privati	108,2
B. Urbanizzazioni/sistemazioni est.	0,9
C. Spazi pubblici di riqualificazione	2,2
D. Approfondimento indagini geologiche	0,06
TOTALE	111,36

*costo parametrico 1270€/mq+20% maggiorazione difficoltà di accesso

CRONOPROGRAMMA

	Anno			
	1	2	3	4
1. Redazione programma di recupero/Variante Prg	■			
2. Progettazione/Titolo abilitativo/Buono contributo	■	■		
3. Lavori privati		■	■	■
4. Opere di urbanizzazione/Lavori pubblici		■	■	■

MODALITÀ E STRUMENTI ATTUATIVI

- La riqualificazione viene attuata mediante **Programma di Recupero Urbano** (art. 30ter LR 18/83)
- Il perimetro della riqualificazione è stato individuato dall'Amministrazione nel Provvedimento di attuazione "S.Pietro/S.Marciano/S.Andrea" poichè presenta problematiche di ricostruzione più complesse.
- Il progetto prevede di finanziare le opere di urbanizzazione e riqualificazione attraverso finanziamenti pubblici da reperire all'interno della L. 77/09. Eventuali carenze finanziarie potrebbero rendere necessaria la messa in atto di procedure perequative con cessione di diritti edificatori aggiuntivi a fronte di contributi economici a carico dei soggetti promotori.
- A seguito delle risultanze degli approfondimenti d'indagine nel sottosuolo il comparto si attua:
 - per interventi singoli in conformità al vigente PRG;
 - per interventi unitari, con la formazione di un programma di recupero urbano ai sensi della vigente LR 18/1983. Si rimanda agli "Schemi generali di riferimento per la redazione delle norme di attuazione dei piani e programmi di recupero dei centri storici del Comune di L'Aquila a seguito del sisma del 2009", Capitolo 2 parte IV della Sezione 1 - Linee di indirizzo strategico del Piano di Ricostruzione.



Vista dell'area dalle mura urbiche