

COMUNE DELL'AQUILA

PROPOSTA DI PROGETTO UNITARIO

area a breve Banca D'Italia-Belvedere

AVVISO PUBBLICO di cui al co.2, art.6, Decreto Commissario Delegato Ricostruzione n. 3, 9 marzo 2010

aggiornamento delle precedenti proposte presentate in data 07 febbraio 2011, 05 giugno 2012 e 15 marzo 2013

COMMITTENTI:

Condominio via Castiglione 22 (edificio1)

RIFERIMENTI CATASTALI

N.C.E.U. Foglio 93, Particelle 61

L'Aquila 02.07.2013

RA06 – RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA edificio 1

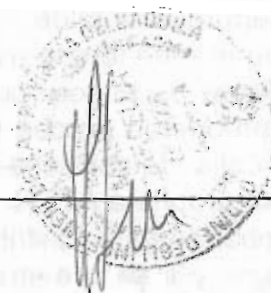
I PROGETTISTI



Ing. Giuseppe Marcotullio per laq_architettura



Arch. Marco Morante per laq_architettura



Ing. Maura Scarcella per laq_architettura



RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA EDIFICIO 1 - CONDOMINIO DI VIA CASTIGLIONE, 22

OGGETTO: progetto di demolizione e ricostruzione con cambio di sagoma di edificio residenziale sito in via Castiglione, 22 – L'Aquila – interno al Progetto Unitario "Banca d'Italia", in catasto Comune dell'Aquila al fg. 93, part. 61.

INQUADRAMENTO

L'edificio condominiale è parte del Progetto Unitario "Banca d'Italia-Belvedere". Condizione, questa, che si aggiunge alla scarsa qualità del cemento armato con cui fu realizzato l'immobile (in base a quanto emerso dalle prove effettuate sulla struttura la resistenza risulta inferiore al limite minimo imposto dall'OPCM 3881) e ne determina la necessità di demolizione e ricostruzione. Esso è parte di un insieme di edifici di edilizia economica e popolare che hanno subito gravi danni a causa del sisma del 6 aprile 2009 (di cui uno crollato) i quali, con l'aggiunta dell'ex sede Anas, costituiscono il cuscinetto di collegamento tra gli edifici Banca d'Italia posti a monte e Via XX Settembre a valle, una delle principali arterie urbane.

L'edificio è un blocco allungato parallelamente a Via XX Settembre, a forma di T, con spiazzo retrostante adibito in parte a parcheggio ed in parte a verde. Tale superficie, oggi di pertinenza condominiale, come da accordi verrà ceduta in buona parte al Comune e concorrerà ad offrire l'opportunità di definire il nuovo spazio pubblico centrale previsto nella configurazione del Masterplan complessivo, così come da Progetto Unitario presentato in data 15.03.2013 prot. 17866.

STATO DI FATTO

La costruzione in esame è di carattere prettamente residenziale (sottotetto comune non abitabile, seminterrato con cantine di pertinenza senza rimessa autovetture) ed è risalente ai primi anni 70; è raggiungibile solo attraverso via Castiglione (a nord del lotto) essendo il terreno di pertinenza totalmente recintato.

Si presenta come edificio alto con i suoi 5 piani rialzati sul seminterrato delle cantine e con la sua base di 20 ml x 10 ml circa.

La copertura è a falde, la struttura è un telaio in cemento armato non idoneamente collegato in tutte le sue parti, la distribuzione interna è di 2 appartamenti per piano serviti da scala ed ascensore condominiali posti centralmente. Dei 10 appartamenti, 7 sono di singoli proprietari perché riscattati ed i restanti 3 sono di proprietà ATER che ha optato, all'atto della demolizione-ricostruzione, per accorparli in altro edificio del comparto di completa proprietà ATER.

Ogni appartamento, distribuito secondo logiche anni '70, è dotato di tre balconi ed ha un solo bagno pur se la metratura si aggira intorno ai 90 mq. Le due colonne di appartamenti di cui si compone l'edificio hanno metrature leggermente differenti che corrispondono anche a leggere variazioni nella distribuzione interna delle due tipologie.

L'edificio è stato realizzato fra il 1965 e il 1970. Le modalità costruttive dell'epoca prevedevano strutture portanti intelaiate in cemento armato e solai realizzati con travetti portanti gettati in opera. Le travi sono di altezza pari a circa 50 cm, fatta eccezione per quelle di solo collegamento che sono dello stesso spessore del solaio. Le armature

consistono in barre di acciaio liscio. Le strutture di fondazione sono collocate a circa due metri al di sotto dei solai del piano delle cantine e quindi non ispezionabili. C'è da attendersi, tuttavia, che la prassi costruttiva di allora e la natura del terreno abbia fatto propendere per strutture fondanti a trave rovescia.

Le tamponature esterne sono costituite da doppia muratura in laterizio con interposta intercapedine d'aria. Per quanto riguarda lo spazio esterno quello a monte è asfaltato per accesso e parcheggio, quello a valle del fabbricato è lasciato a verde non attrezzato.

Riassumendo l'edificio si sviluppa su una superficie coperta di circa 230 mq per piano, si compone i 5 piani residenziali e 2 piani non residenziali.

Per tutti i dati dimensionali si rimanda agli elaborati grafici e alla tabella contenuta nella relazione tecnico-illustrativa allegata al masterplan suddetto.

Ingresso: L'immobile in esame presenta una sagoma composta dall'accostamento di due parallelepipedi, uno maggiore di base 20x10m circa ed uno minore di base 12x2m adiacente al lato lungo di valle

La copertura a falde insiste a capanna sul corpo centrale e ad essa si accostano poi due falde simmetriche che coprono le due estremità dell'edificio rimanenti.

Finiture esterne: Il rivestimento esterno è in intonaco di colore marrone con i balconi bianchi. Il piano seminterrato è rivestito in lastre di travertino.

Finiture interne: tutti gli ambienti interni sono trattati con intonaco tradizionale con tinteggiatura bianca, talvolta variamente rivestite.

Il corpo scala ha tinteggiatura gialla graffiata.

Infissi e serramenti: il sistema dei serramenti è originariamente in legno di colore bianco, da alcuni condòmini sostituito in pvc, con tapparelle, comunque di colore bianco.

Sistemazione degli spazi esterni: Dello spazio esterno quello a monte è asfaltato per accesso e parcheggio, quello a valle del fabbricato è lasciato a verde non attrezzato.

INQUADRAMENTO NORMATIVO ED AUTORIZZATIVO

L'OPCM 3790, art. 1, comma 6 come successivamente integrato dall'OPCM 3870, art. 1, comma 2, recita che "I lavori di riparazione con miglioramento sismico o ricostruzione non possono comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'unità immobiliare né modifiche alla configurazione, all'estetica ed ai parametri edilizi dell'edificio originario salvo autorizzazione del comune, concessa compatibilmente con le vigenti norme, fermo restando che il contributo massimo ammissibile va riferito al ripristino della situazione originaria medesima."

Si rimanda a tal riguardo al Progetto Unitario Quartiere Banca d'Italia secondo l'Avviso Pubblico emesso dalla Amministrazione Comunale di L'Aquila in data 22.06.2010, alla relazione del suddetto Progetto Unitario ed a tutti gli adempimenti relativi.

STATO FUTURO

Il progetto prevede la completa demolizione dell'edificio a destinazione residenziale e la sua implementazione con parti e funzioni aggiuntive nell'ambito delle previsioni di Progetto Unitario di comparto a cui si rimanda.

La nuova realizzazione comporterà un cambio di forma sia a livello planimetrico che in alzato, sfruttando lo spazio del terreno adiacente affinché l'edificio possa ridursi in altezza, divenendo più lungo che alto.

La struttura sarà preferibilmente in acciaio o legno, compatibilmente con le somme a disposizione, comunque intelaiata. Andrà valutata l'opportunità di inserire isolatori sismici.

Il seminterrato avrà una base di circa 18x35 ml comprese le intercapedini, il volume fuori terra ha una base di 32,4x8,70 ml (dimensione principale variabile fino a 9,00x35,95 ml, come tratteggiato negli elaborati di progetto unitario precedentemente richiamato – tav AR04, nel caso in cui il 20% di premialità residenziale, che nella ipotesi di minima è accorpato in unico appartamento aggiuntivo posto al piano terra, venga acquisito da tutti i condòmini come ampliamento dei propri appartamenti una volta precisati gli accordi con l'impresa affidataria). In quest'ultimo caso l'edificio potrebbe avere il piano terra aperto per metà.

L'altezza alla gronda rimarrà comunque invariata anche al variare della suddetta distribuzione volumetrica.

Il nuovo edificio sarà composto da un piano seminterrato unico, che manterrà l'affaccio verso valle come quello esistente sfruttando il declivio del sito, e completamente realizzato in calcestruzzo armato da destinarsi a garage e cantine pertinenziali (8 posti auto, corrispondenti cantine adiacenti, un locale tecnico comune) per buona parte sottostanti l'edificio. La porzione fuori sedime, a valle dell'edificio e sottostante i giardini condominiali, sarà adibita ad esercizi commerciali o a direzionale ed usufruirà dell'intero fronte di affaccio verso la piazza centrale del Progetto Unitario.

L'edificio ha copertura a doppia falda netta e pulita, senza sporto di gronda e con sviluppo in senso longitudinale. Essa verrà rotta dal solo sfasamento del corpo scala-ascensore centrale. Il progetto è stato concepito nell'ottica di una reinterpretazione in chiave contemporanea della tipologia edilizia della palazzina.

Il nuovo edificio si comporrà di sette appartamenti (a seguito del trasferimento dei tre alloggi Ater che verranno ricompresi nel futuro immobile che sorgerà in luogo di quello crollato), che probabilmente diverranno otto, così come riportato nelle tavole progettuali, per via dell'accorpamento in un unico nuovo appartamento di tutte le superfici incrementalmente concesse dal Comune a fronte della realizzazione della piazza pubblica.

Nella progettazione si è cercato di fornire alla committenza un abaco di possibili soluzioni per la distribuzione interna degli alloggi, come da elaborati grafici allegati, in modo da soddisfare le loro diverse esigenze e ottenere dei fronti variamente disegnati, mai ripetitivi e organizzati secondo una casualità studiata che si ritiene essere un valore aggiunto. Dunque in fase definitiva, i prospetti potrebbero subire delle variazioni in forza delle scelte dei singoli condòmini, sempre comunque nell'ambito dell'abaco loro proposto.

Ogni alloggio è stato progettato con una loggia di grandi dimensioni in prossimità della zona giorno e una più piccola, di servizio, raggiungibile da una camera ed un bagno. Le superfici di dette logge sono tali da corrispondere alla superficie premiale che spetterebbe a ciascun alloggio se detta superficie dovesse essere equamente distribuita fra i sette appartamenti da ricostruire.

Gli oneri e il costo di costruzione di dette logge, per quanto riguarda le superfici eccedenti rispetto all'attuale, e quelli relativi alle superfici incrementalmente residenziali e direzionali/commerciali saranno ovviamente a carico della committenza.

Il progetto, così concepito, permetterà a ciascun condomino di scegliere successivamente se accorpare la superficie premiale all'alloggio o meno, senza alcuna variazione di sagoma dell'edificio rispetto a quanto disegnato negli elaborati di masterplan.

Se tutti i condomini dovessero scegliere di anettere le superfici premiali ai relativi alloggi, affrontando una spesa di acquisto ancora da quantificare, l'edificio diverrà di sette appartamenti e si svuoterà un lato del piano di attacco a terra, creando un atrio più ampio di accesso al condominio.

Ingombro e finiture esterne:

L'immobile in esame presenta una sagoma regolare, riconducibile a due parallelepipedi di base circa 13,70 x 8,70 ml posti in sequenza ed uniti dal corpo scala-ascensore che ne restituisce una dimensione complessiva di base 32,45 x 8,70 ml.

La doppia falda della copertura è asimmetrica così come anche il rivestimento dei lati lunghi è differente in ossequio alle indicazioni di Progetto Unitario: laterizio all'esterno del comparto e dunque verso monte dove gli affacci possono essere ridotti, in pannelli prefabbricati/intonacato verso il centro del comparto ossia verso la futura piazza pubblica e dunque a valle dove sarebbe auspicabile avere affacci più ampi. Il seminterrato è rivestito in travertino o con la stessa pannellatura superiore. Il disegno delle bucatore modulari 60-120-180 cm è irregolare e si associa all'irregolarità delle logge.

Lo studio dei materiali è stato volto a cercare una buona integrazione con il contesto, soprattutto con i vicini edifici della Banca D'Italia, pur non rinunciando all'innovazione tecnologia, al risparmio energetico e alla nuova estetica dei singoli edifici.

Sistemazione degli spazi esterni:

La copertura del piano seminterrato non occupata dall'abitazione verrà interamente destinata a giardino di uso condominiale, raggiungibile dal percorso pedonale che dal cancello di accesso al lotto sarà tangente i primi 5 posti auto a raso, cingerà ad anello edificio e giardini, proseguirà a tangere gli altri 5 posti auto a raso, e si collegherà all'accesso pedonale in fondo al lotto. Da qui sarà possibile raggiungere direttamente la piazza sottostante grazie dalla trasversale pedonale di attraversamento del comparto che congiungerà il retrostante quartiere Banca D'Italia con lo spazio pubblico. Entrambe le piazzole di parcheggio a raso sono cinte da vegetazione e raggiungibili dall'asse carrabile che segue il lato superiore e rettilineo del lotto.

L'Aquila, 02.07.2013

I Progettisti:

Ing. Giuseppe MARCOTULLIO

Arch. Marco MORANTE

Ing. Maura SCARCELLA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



01 – vista aerea del comparto ed individuazione dell'edificio in questione



02 – vista del comparto da nord – l'edificio di Via Castiglione n. 22 al centro della foto parzialmente coperto dagli alberi



03 – il fronte nord visto dal cancello di ingresso



04 – il fronte sud dal fondo del lotto



05 – fronte di valle (ovest)

L'Aquila, 02.07.2012

I Progettisti:

Arch. Marco MORANTE

Ing. Maura SCARCELLA

Ing. Giuseppe MARCOTULLIO

MARCOTULLIO
N° 2150
Sezione A