

COMUNE DI L'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 maggio 2014

COMMITTENTI:

Condominio via Castiglione 22 (edificio1)

Condominio via Fonte Preturo (edificio2)

Ater (edificio3)

Anas (edificio4)

Esiti agibilità: E

RIFERIMENTI CATASTALI :

N.C.E.U. Foglio 93, Particelle 61, 733, 767, 749

RA07 - RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA edificio 2

L'Aquila, maggio 2014

Progettisti:

edificio 1

IL COMMITTENTE: RAPPRESENTANTE DI CONDOMINIO
Slg.ra Giovanna DI FRANCESCO

TECNICO INCARICATO
Ing. Maura SCARCELLA

in rappresentanza di laq_Architettura associazione professionale

gruppo di lavoro

Ing. Giuseppe MARCOTULLIO
Arch. Marco MORANTE



edificio 4

IL COMMITTENTE per ANAS
Arch. Simona CICONI

TECNICO INCARICATO
laq_architettura associazione professionale

gruppo di progetto

Ing. Giuseppe MARCOTULLIO
Arch. Marco MORANTE
Ing. Maura SCARCELLA



edificio 2

IL COMMITTENTE: RAPPRESENTANTE DI CONDOMINIO
Società ANTO.MASSI SAS

R.T.P.

Studio tecnico finanziario Mazzocco

arch. Alberto Mazzocco - Coordinatore

arch. Luca Carosi

CasArchitettura S.r.l.

arch. Luca Carosi

Studio di Architettura Conti

arch. Gianlorenzo Conti

Studio associato Vittorini Mandanici

arch. Andrea Vittorini

Studio Tecnico Saraceni

ing. Vincenzo Saraceni

Sede R.T.P. Studio Mazzocco

Via Salaria Antica Est n° 25/C - 67100 L'Aquila

email: albertomazzocco@virgilio.it

edificio 3

IL COMMITTENTE per ATER
Ing. Piergiulio VIRGILIO

TECNICO INCARICATO
Arch. Carolina CARMAZZI

gruppo di lavoro

Arch. Cesare CARMAZZI

Dott. Cristian CARMAZZI

Arch. Lorena SARTORI

Ing. Stefano TOSATO

Ing. Giorgio TOSATO

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA EDIFICIO 2 - CONDOMINIO DI VIA FONTE PRETURO

OGGETTO: Progetto di demolizione e ricostruzione, con cambio di sagoma, di edificio residenziale sito in via Fonte Preturo, 1 – L’Aquila – interno al Progetto Unitario “Banca d’Italia - Belvedere”, censito al NCEU del Comune dell’Aquila al Fg. 93, part. 733.

INQUADRAMENTO.

L’edificio 2, corrispondente al *Condominio Fonte Preturo*, è inserito nel **Progetto unitario Via XX Settembre - Belvedere**, sull’ambito B - Area a Breve Termine - zona 5 - “Banca d’Italia – Belvedere” di cui all’Avviso Pubblico ex c. 2 dell’art. 6, Decreto del Commissario Delegato per la Ricostruzione n. 3.

Nell’ambito del Master Plan, questo è, per dimensione, l’edificio più grande ed il dato geometrico oltre che d’impatto visivo, ha condizionato profondamente l’idea progettuale, dal punto di vista compositivo e sostanziale.

Per il Gruppo di progettazione, l’essere saliti “in corsa”, su un treno già avviato da diverso tempo, ha costituito un’ulteriore sfida, nella consapevolezza delle aspettative private dei proprietari, della responsabilità tecnico-amministrativa dell’Ufficio, di quella politica degli Amministratori e, consentite, professionale del Gruppo di lavoro, rispetto al merito/demerito del ridisegno di questa parte di Città che, come noto, si trova in una posizione di grande valenza urbana ed adiacente rispetto al tessuto consolidato pre e post sisma, del **centro antico** dell’Aquila.

Queste considerazioni ci hanno portato a “*studiare*”, perché lo studio è alla base del Progetto, se quest’ultimo è chiamato, come dovrebbe essere e come spesso viene imputato di non saper diventare, “*centrale*” rispetto al processo complessivo ed al risultato finale.

Il *Tema* è sicuramente quello del **grande edificio**, la sua posizione plano-altimetrica ha dettato i criteri compositivi, questo infatti rappresenta la “*quinta*” di chiusura del quartiere Banca d’Italia, al quale è complementare per dimensione ed allineamenti, mentre recita il ruolo di “*cerniera*” con il *Nuovo insediamento* del quale fa parte.

STATO DI FATTO.

L’edificio è censito al N.C.E.U., Fg. 93, part. 733, sub da 1 a 36, del Comune dell’Aquila, appartenente alla tipologia dell’edilizia economica e popolare, come gli altri due edifici di Via Castiglione e di Via XX Settembre, tutti costruiti tra gli anni ‘50 e ‘60 del secolo scorso.

Questo, che si configura come una stecca posta obliquamente rispetto alla Via XX Settembre, dispone di un’ampia area di pertinenza anteriore, adibita a parcheggio pertinenziale; mentre, gli ingressi alle tre scale, sono posti sul retro, con accesso pedonale indipendente dalla Via Fonte Preturo.

Oltre alla pertinenza sopra descritta, esiste anche un ampio lotto di terreno a valle, di forma quadrangolare che, come da accordi, verrà ceduto al Comune e concorrerà al nuovo **spazio pubblico centrale**, previsto nella configurazione del *Masterplan* complessivo, così come da Progetto Unitario presentato in data 15.03.2013 prot. 17866 e successivi aggiornamenti del dicembre 2013 e del gennaio 2014.

L'edificio è caratterizzato da una tipologia in linea, ripetuta tre volte, composta da un piano seminterrato e cinque ulteriori piani in elevazione, adibiti a civile abitazione, oltre ad un sottotetto non abitabile, che ospita le cantine ed un locale comune ad uso stenditoio, i tre corpi di fabbrica presentano un giunto tecnico molto ridotto, che infatti non ha impedito il "martellamento" reciproco dei diversi corpi a seguito del sisma del 6 aprile ed il conseguente grave danneggiamento.

Ogni piano distribuisce due appartamenti, che replicato per le tre tipologie, ci consegna una stecca a tre scale con 12 alloggi ognuna, per un totale di 36 alloggi, con pezzature simili ed alternate tra più grande e più piccola di omogenea distribuzione.

La struttura dell'intero edificio, è composta da **sei piani** complessivi oltre al **sottotetto**; un piano residenziale seminterrato, a setti in cls su travi rovesce, che costituisce "fondazione a pozzo" ed ulteriori cinque piani oltre ad un sottotetto, con telai in c.a. tamponati. I solai sono in latero-cemento, gettato in opera e le tamponature sono del tipo a cassetta. Tutte le caratteristiche tecniche di costruzione della struttura sono riferibili alle tecnologie ed ai materiali in uso all'epoca.

La forma delle tre linee ripetute, disegna tre "T" schiacciate, con la gamba principale sporgente rispetto al filo longitudinale di 2,00 metri, la sagoma a terra, quindi, risulta essere di circa 11,75 m., sono presenti inoltre balconi aggettanti da 1,20 m che fanno arrivare la sagoma complessiva, proiettata a terra, a circa 13,00 m di larghezza, mentre la lunghezza totale dell'edificio è di 62,30 m.

L'altezza urbanistica è di 21,70 m, ai quali si somma l'altezza dei locali sottotetto, che portano l'ingombro ottico complessivo ai circa 24,00 m. totali.

La tessitura delle facciate è quella tipica dell'edilizia economica e popolare dell'epoca, sul fronte meglio esposto, verso la Via XX Settembre, lunghe balconate definite dai due pieni laterali che recano bucaure più piccole, mentre sul fronte opposto che ospita gli ingressi, verso il quartiere Banca d'Italia, balconcini trapezoidali alternati a finestre con ritmo regolare e regole rigide.

Il linguaggio è ordinario, basato su dilatazioni dimensionali che partono da tipologie più piccole e ripetitive, che si ripetono acritiche secondo regole simmetriche. L'effetto è quello di un grande recipiente che è chiamato a recitare un ruolo non proprio.

Regime Proprietario:

- n. 2 alloggi di proprietà A.T.E.R. (ex I.A.C.P.) aventi una consistenza di m² 216,46, come da dichiarazione asseverata del 5 luglio 2013;
- n. 34 alloggi di proprietà privata;
- n. 36 locali deposito pertinenziali;
- n. 1 locale stenditoio comune.

Si specifica che l' A.T.E.R. ha optato, nell'ambito del Masterplan, per l'accorpamento dei 2 alloggi di proprietà in altro edificio.

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.”

Per ciò che riguarda il quadro normativo, si rimanda all’Avviso Pubblico del 22.06.2010, ex c. 2 dell’art. 6, Decreto del Commissario Delegato per la Ricostruzione n. 3; al Progetto Unitario ed ai relativi dovuti adempimenti.

STATO FUTURO.

Il Progetto prevede la completa demolizione dell’edificio, denominato Condominio Fonte Preturo e la sua ricostruzione, con diverso impianto planimetrico ed in alzato, della medesima destinazione residenziale, con l’implementazione di superfici attraverso parti e funzioni aggiuntive, nell’ambito delle previsioni di Progetto Unitario del Comparto a cui si rimanda.

Sono state inserite le autorimesse pertinenziali private, nel piano interrato (L.122/89) secondo gli standard previsti, queste avranno accesso dalla Via Fonte Preturo, attraverso il piazzale esterno all’edificio, dove sono ricavati ulteriori posti auto esterni, nell’intento di non appesantire i parcheggi pubblici e le vie di accesso, oltre che separare nettamente la percorribilità pedonale da quella carrabile. In posizione sovrastante alle autorimesse sono stati progettati i cinque piani in elevazione su tre scale che ospitano i 30 alloggi, oltre al piano servizi ove si trovano cantine e locali comuni.

L’edificio, in funzione della scelta di "case equivalenti" da parte di condomini richiedenti, subirà una trasformazione radicale ridimensionandosi nel numero di piani abitati che da N°6 PIANI passano a N°5 PIANI, per come deciso dall’assemblea condominiale e da confronti avuti con la dirigenza del settore pianificazione del Comune dell’Aquila. Pertanto il diradamento concertato porterà ad una diminuzione degli appartamenti e dei relativi servizi da 36 a 30.

Ingombri. Le dimensioni complessive, differiscono in lunghezza con un aumento di ml 3,70, per funzioni aggiuntive di adeguamento alla normativa per i diversamente abili, a causa dell’inserimento dei tre ascensori, uno per scala; mentre in larghezza vengono sostanzialmente rispettate le dimensioni originali.

La *composizione altimetrica* dell’edificio, condiziona invece l’altezza che, complessivamente, risulta leggermente inferiore, nell’ingombro visivo totale; mentre, in termini urbanistici, raggiungerà una quota all’intradosso gronda di mt 25,30 rispetto alla piazza.

Il nuovo edificio risulta pertanto lungo 66,00 metri e largo 11,00 (12,50 con gli aggetti); è alto ml 25,30 dalla quota di terra del lotto dell’edificio ed è posto in allineamento planimetrico con gli edifici della Banca d’Italia esistenti a monte, rispettando le distanze dai confini, stabilite dagli standards urbanistici.

“La casa, nella vita dell’uomo, travalica le contingenze, moltiplica i suoi suggerimenti di continuità: se mancasse, l’uomo sarebbe un essere disperso fin dalla sua nascita, positivamente associato all’essere prima che sia “gettato nel mondo”, come professano i metafisici fulminei, l’uomo viene depresso nella culla della casa e sempre, nelle nostre *réveries*, la casa è una grande culla”. Questo scriveva Gaston Bachelard alla fine degli anni '50, quando una lettura in chiave intimista del tema dell’abitazione appare anacronistica, sembrano oggi perfettamente attuali. La nuova qualità, la capacità di travalicare le contingenze sono state le linee guida nella progettazione, nello spirito di conservazione degli usi e abitudini dei proprietari.

Tra le ricerche più interessanti (e certamente più divulgata) dei primi anni '80. Sono da annoverare le proposte ispirate e coordinate dall'*Internationale Bauhaus-stellung Berlin (IBA)*, società di progettazione nata con lo scopo di organizzare l'esposizione internazionale di architettura del 1984 a Berlino. Ognuno degli edifici, disegnati dagli architetti più noti del momento, aveva il valore di una proposta generale, quasi fosse un prototipo da ripetere in un'ipotetica città moderna. La nostra attenzione è ricaduta sui progetti della parte sud della città, alla fase della progettazione architettonica dei singoli edifici hanno partecipato grandi studi internazionali quali Arata Isozaki associati di Tokio.

In questa parte della città è stata posta particolare attenzione alla ricomposizioni del tessuto edilizio, come all'incrocio tra la Kochstrasse e la Fiedrichstrasse, dove Peter Eisemann ha progettato un edificio di cinque piani. La facciata del nostro progetto richiama il lessico utilizzato da Eisemann con la partizione decisa delle linee orizzontali e verticali senza che l'una prevalga sull'altra. La facciata si conclude con una copertura a due falde che, oltre ad essere più idonee allo smaltimento degli eventi naturali, sono un chiaro richiamo alla tipologia a falde consigliata a queste quote, tipica delle coperture presenti in zona, uniformata alle tre coperture ANAS, ATER, VIA CASTIGLIONE, in accordo con le linee guida contenute nell'ABACO DEI MATERIALI allegato al Masterplan.

Si è proceduto al disegno per linee orizzontali, con l'intento di modificare la percezione dimensionale della "stecca", mantenendo il *Piano servizi* in posizione originaria di sottotetto dove ricavare 30 locali di sgombero.

L'effetto ottenuto è, a nostro avviso, soddisfacente ed "innovativo quanto basta", la condivisione in Assemblea della soluzione proposta, ha consentito al gruppo di progettazione di percorrere con sinergia concertata e funzionale una linea prescelta da una maggioranza rispettosa della legge e della democrazia.

Strutture. Il progetto si fonda sull'imposta esigenza legislativa contemplata dalle NTC2008 di procedere alla verifica strutturale di pari passo alla fase di progettazione architettonica per ottenere un modello antisismico duttile, con la ricerca di simmetria delle rigidità, oltre che geometrica, bilanciata sia in pianta che in altezza, con distribuzione delle armature nei telai spaziali ordinata e mai predominante lungo qualsiasi asse di riferimento. In questa prima fase preliminare di progettazione strutturale sono stati raggiunti tutti i requisiti di sicurezza e funzionalità prescritti dalla normativa, pertanto nulla osta da un punto di vista strutturale alla realizzazione del progetto proposto e approvato dall'Assemblea dei Condomini.

Finiture esterne. Per ciò che riguarda le rifiniture esterne, si intende prendere spunto dall'inquadramento generale suggerito dall'ABACO DEI MATERIALI concordato per il Masterplan, predisponendo nella fase 2 di progettazione esecutiva, sinergie e collaborazione con gli altri progettisti degli edifici ANAS, ATER, VIA CASTIGLIONE, in modo da definire attraverso scelte condivise l'impiego di materiali, colori e arredi che denotano l'appartenenza a un piano unitario nel rispetto delle esigenze dei 4 condomini, delle destinazioni d'uso e delle somme a disposizione previste dal contributo e dalle premialità che in forma diligente e programmato dovranno apportare ritorno economico e garanzie alla realizzazione degli edifici VIA CASTIGLIONE e FONTE PRETURO, che hanno aderito alla richiesta di contributo con il sistema parametrico.

Sistemazione degli spazi esterni

Gli spazi esterni creati, di servizio pertinenziale, sono di gerarchie diverse, partendo da quelli collocati sui piani sfalsati d'ingresso, suddivisi in pedonali e carrabili.

L'accesso pedonale, posto più a monte rispetto a quello carrabile, è comunque dotato di cancello che consente il transito occasionale di mezzi di servizio o emergenza, ma l'accesso è esclusivamente pedonale, è stata anche prevista una scala di collegamento con il piano autorimesse, che si trova al di sotto della quota d'ingresso.

L'accesso carrabile invece, risulta sfalsato rispetto al primo, è riservato esclusivamente alle autovetture. Questo, mette in comunicazione lo spazio destinato a parcheggio esterno, con le autorimesse interrato. Nella parte sovrastante il portico pubblico, il parcheggio è schermato da un parapetto in muratura, che impedisce la vista delle auto dalla quota della piazza ed è arredato con sedute e fioriere

In corrispondenza del quarto livello, si trova il piano servizi comuni, questo, come già detto, ospita le cantine e lo stenditoio, ma all'esterno è caratterizzato da una loggia perimetrale che costituisce ulteriore spazio esterno comune. Anch'esso è lastricato ed arredato con sedute e fioriere.

Conclusioni

L'intera concezione progettuale è basata sull'integrazione sociale e funzionale della "macchina", in considerazione della composizione abitativa e del quadro esigenziale degli abitanti.

Attenti ai valori della tradizione, buona parte dei committenti è di terza età, il progetto è più improntato verso una "riforma" intelligente più che un'innovazione molto spinta; il contributo della tradizione, il patrimonio di forme assestate nel tempo è stato il materiale da elaborare, però, criticamente, piuttosto che come dato del problema cui adeguarsi. Per questa ragione la forma non è stata data a priori, ma è emersa dal rapporto, o dai rapporti, più spesso con vedute contrapposte, di volta in volta stabiliti nel corso della progettazione. Il dibattito suscitato dal confronto tra progettisti che hanno affrontato temi simili partendo da posizioni teoriche diverse (e spesso divergenti) tra loro ha consentito, comunque, di ottenere un organismo edilizio ampiamente condiviso frutto del pluralismo e dell'orientamento personale. Non in secondo piano passa però l'analisi critica dei costi paragonati ai benefici attesi. Soluzioni progettuali differenti avrebbero comportato un costo di realizzazione non supportabile da parte dei condomini, in funzione al contributo massimo ammissibile, mentre, la proposta progettuale descritta riesce a venire incontro alle esigenze sia funzionali, che architettoniche ed economiche.

Di seguito si allegano e fanno parte integrante e sostanziale della presente Relazione Tecnico Illustrativa:

- Riferimenti abaco materiali
- Pianta stato attuale e di progetto - scala 1:200
- Pianta di progetto piano commerciale – quota piazza - scala 1:200
- Pianta di progetto piano interrato – autorimesse L.122/89 - scala 1:200
- Pianta di progetto piano sottotetto - scala 1:200
- Pianta di progetto copertura - scala 1:200
- Prospetti di progetto - scala 1:200
- Sezioni di progetto in scala 1:200

ALLEGATI

Riferimenti abaco dei materiali

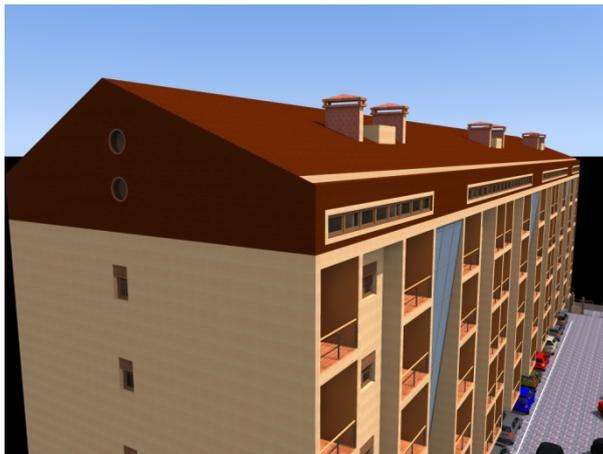
Vengono di seguito riportati schemi messi a confronto fra le tipologie costruttive previste nell'elaborato "Abaco dei Materiali" e le scelte progettuali relative al progetto dell'edificio n° 2 di Via Fonte Preturo.

Rivestimento di facciata e copertura

Copertura e parti di facciata rivestiti con elementi di laterizio.



ABACO



PROGETTO

Rivestimento facciate

Le superfici dei prospetti verso la corte saranno trattate con unico colore, a meno delle differenziazioni cromatiche.

Le parti basamentali al livello della piazza pubblica saranno rivestite in travertino.



ABACO



PROGETTO

Balconi e ringhiere

Balconi loggiati posteriori con ringhiere costituite da elementi in ferro orizzontali



ABACO



PROGETTO

Logge anteriori con ringhiere costituite da elementi in ferro orizzontali



ABACO



PROGETTO

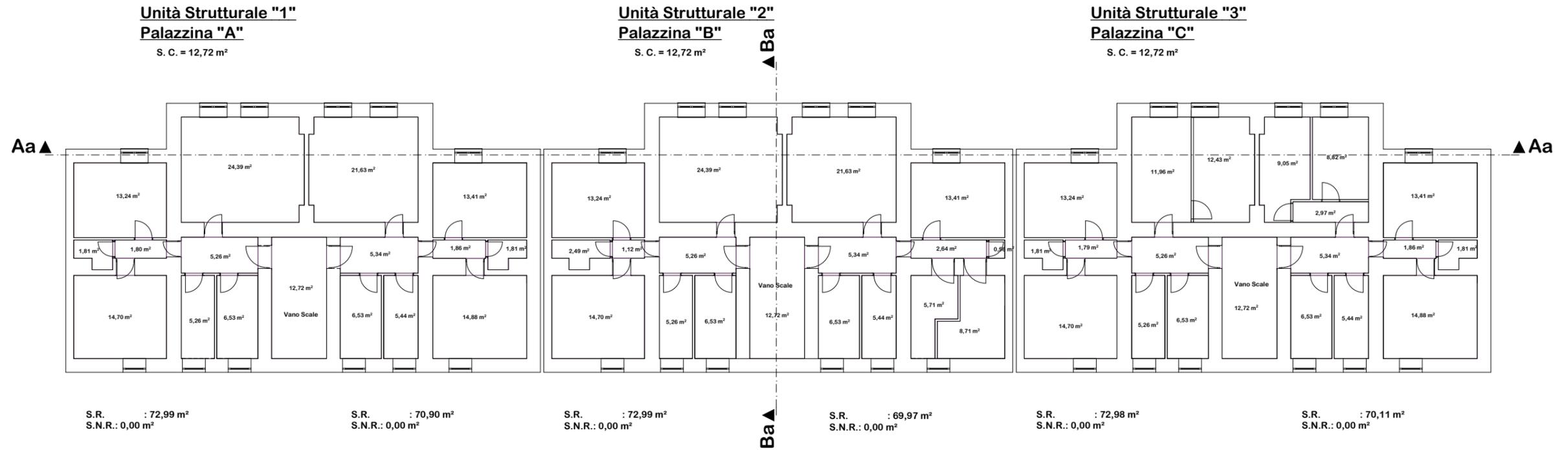
Elementi di colore

Le logge saranno differenziate cromaticamente con stesso colore e diverse tonalità.



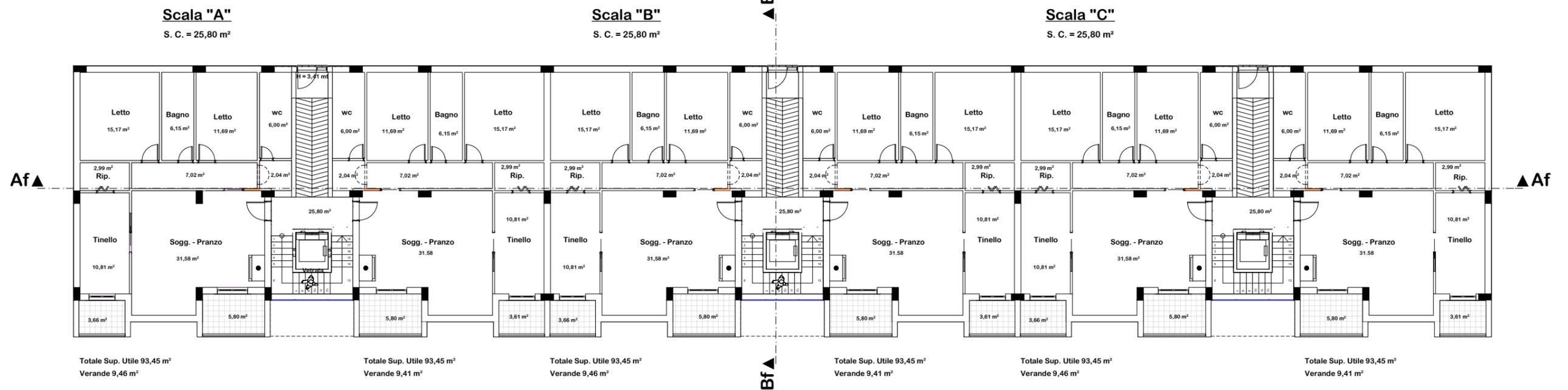
Piano Seminterrato - STATO ATTUALE -

h = 3,02 mt



Piano Terra - STATO FUTURO -

h = 2,80 mt

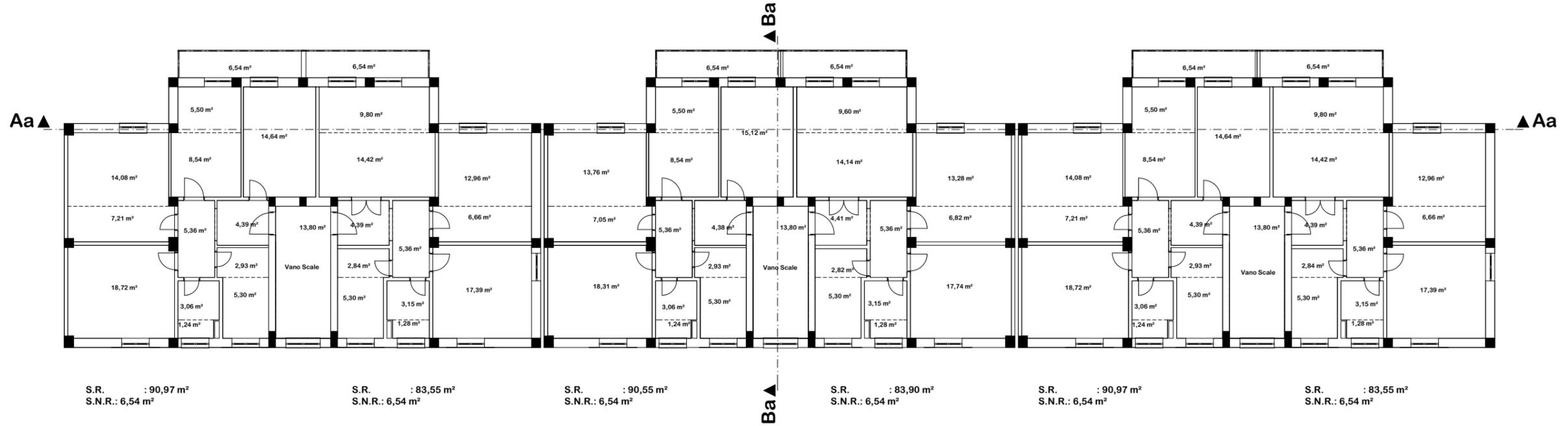


Piano Terra - STATO ATTUALE-
h = 3,02 mt

Unità Strutturale "1"
Palazzina "A"
S. C. = 13,80 m²

Unità Strutturale "2"
Palazzina "B"
S. C. = 13,80 m²

Unità Strutturale "3"
Palazzina "C"
S. C. = 13,80 m²

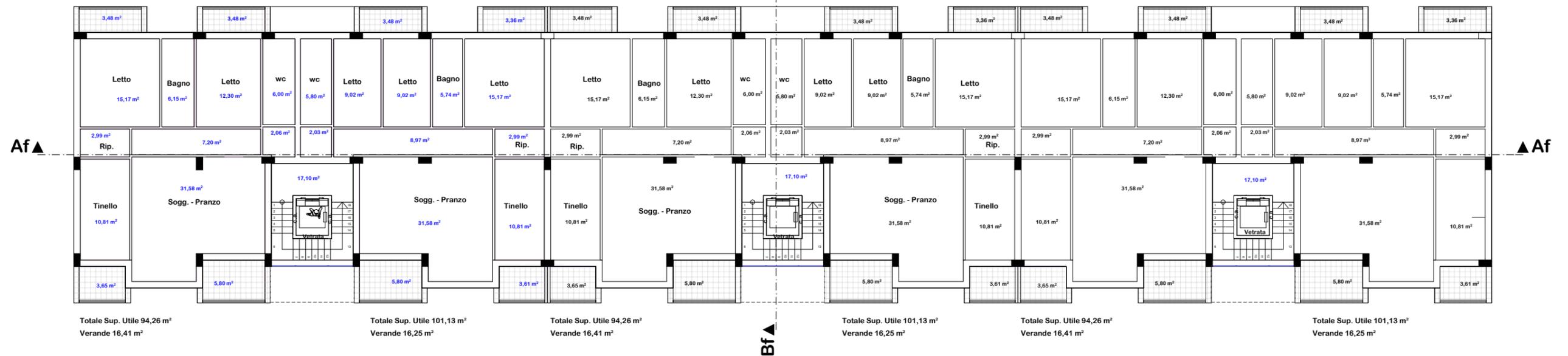


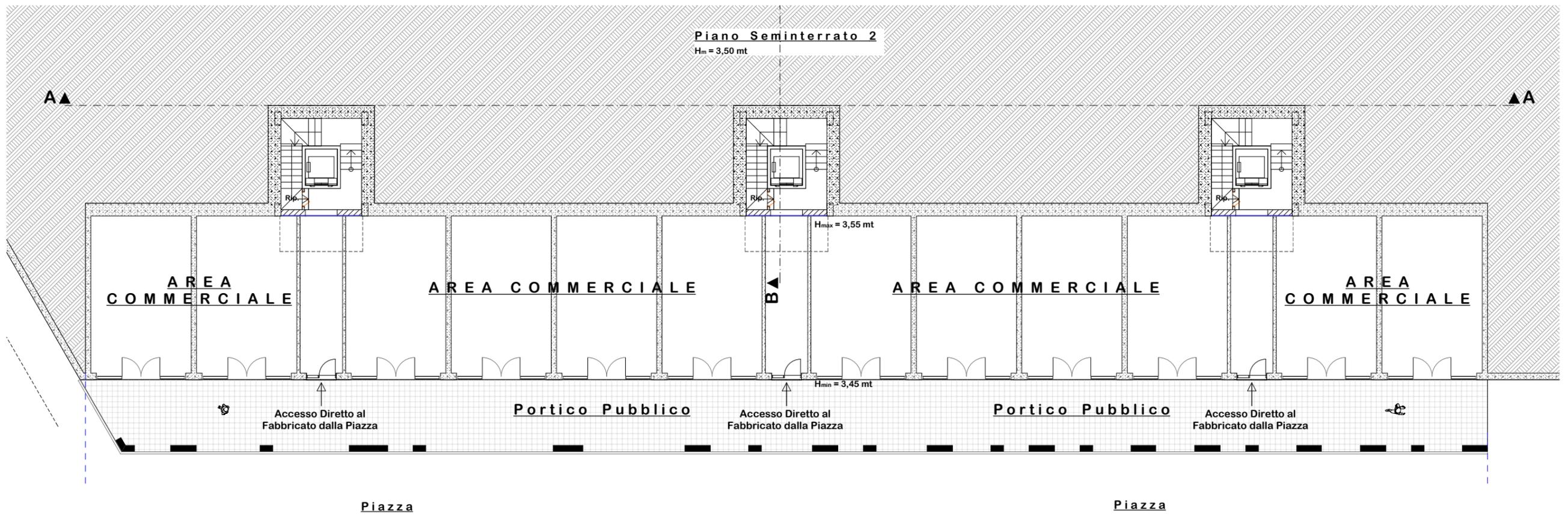
Piano Primo - STATO FUTURO-
h = 2,80 mt

Scala "A"
S. C. = 17,10 m²

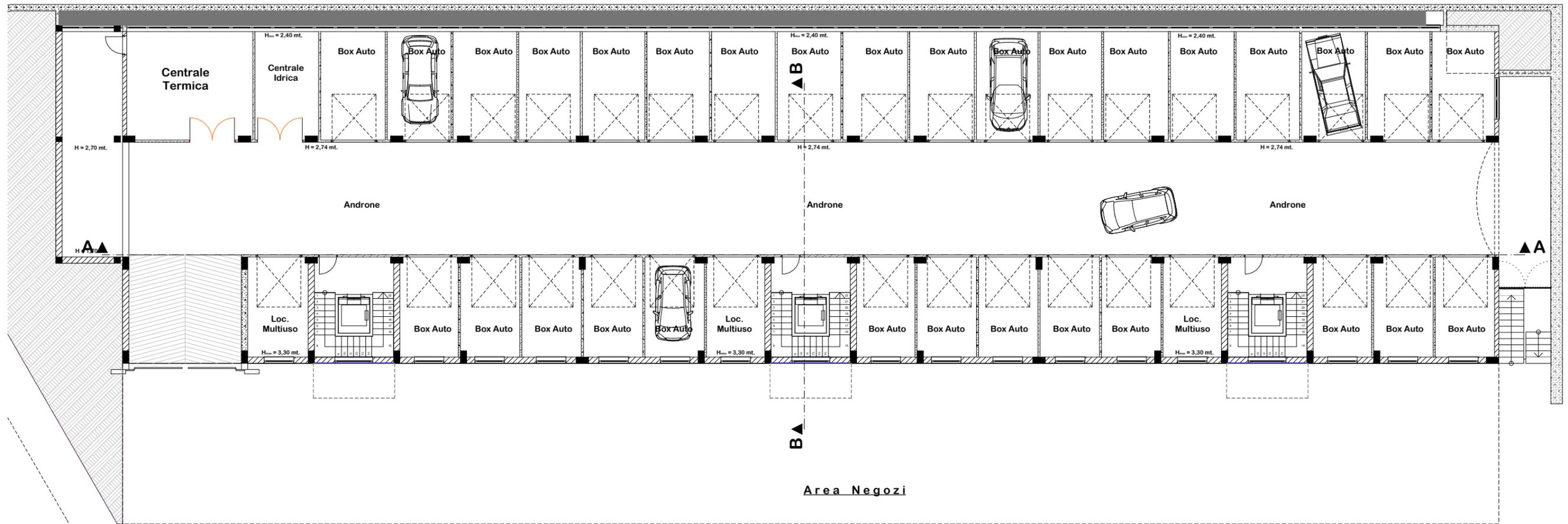
Scala "B"
S. C. = 17,10 m²

Scala "C"
S. C. = 17,10 m²





Piano Seminterrato

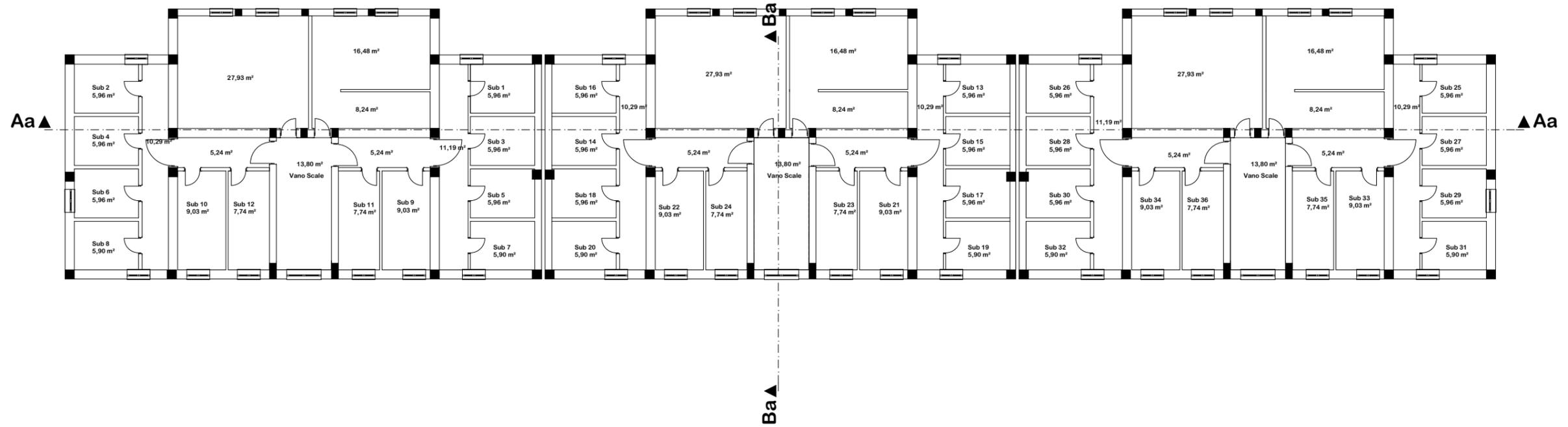


Piano Sottotetto - STATO ATTUALE -

Unità Strutturale "1"
Palazzina "A"
 S. C. = 98,41 m²

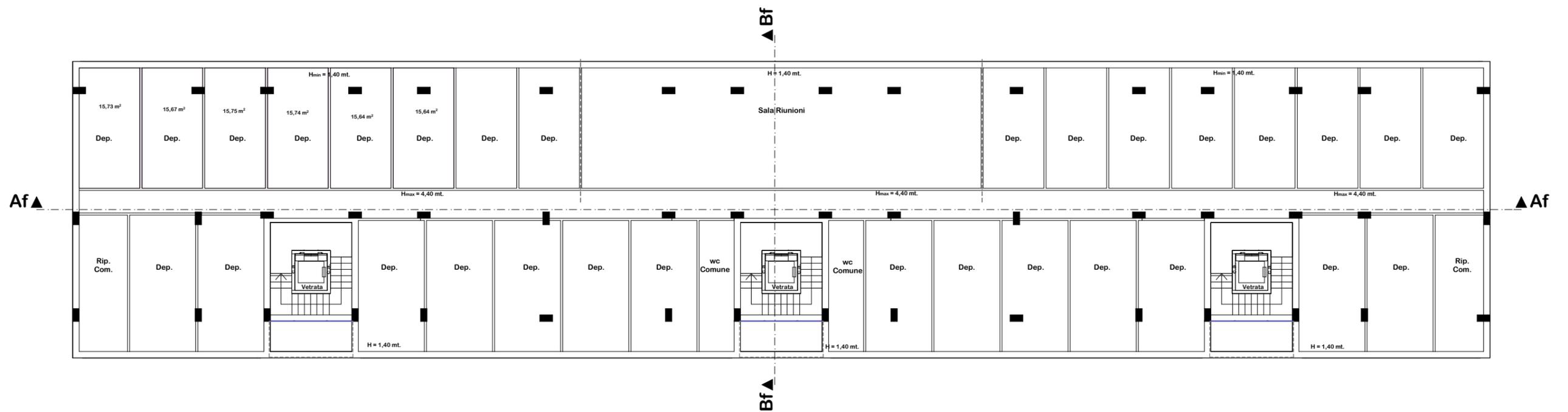
Unità Strutturale "2"
Palazzina "B"
 S. C. = 97,51m²

Unità Strutturale "3"
Palazzina "C"
 S. C. = 98,41 m²

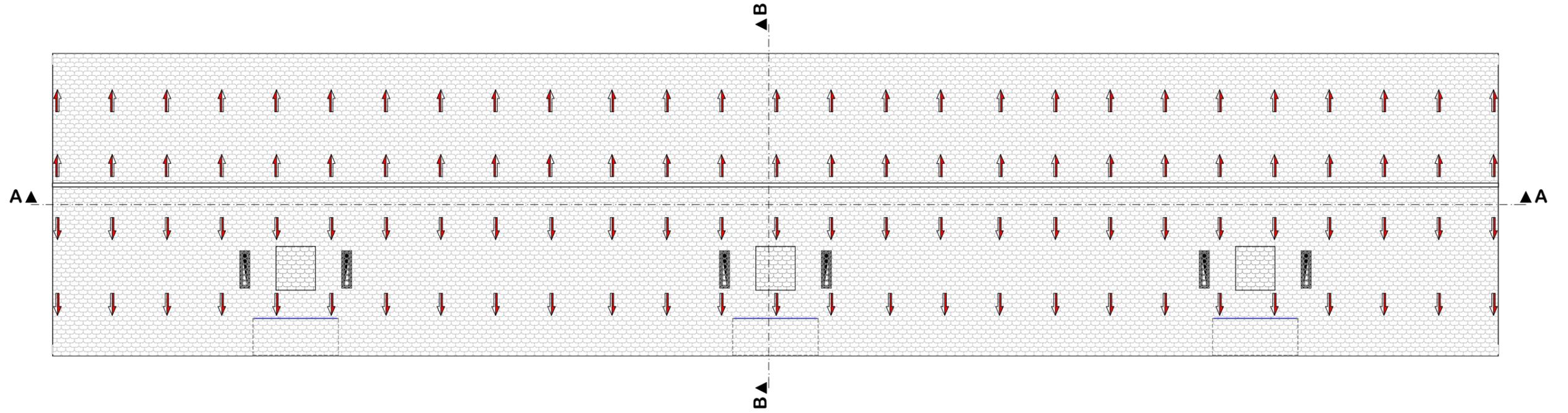


Piano Mansarda - STATO FUTURO-

$h_m = 2,41 \text{ mt}$



Pianta Copertura



Prospetto Principale



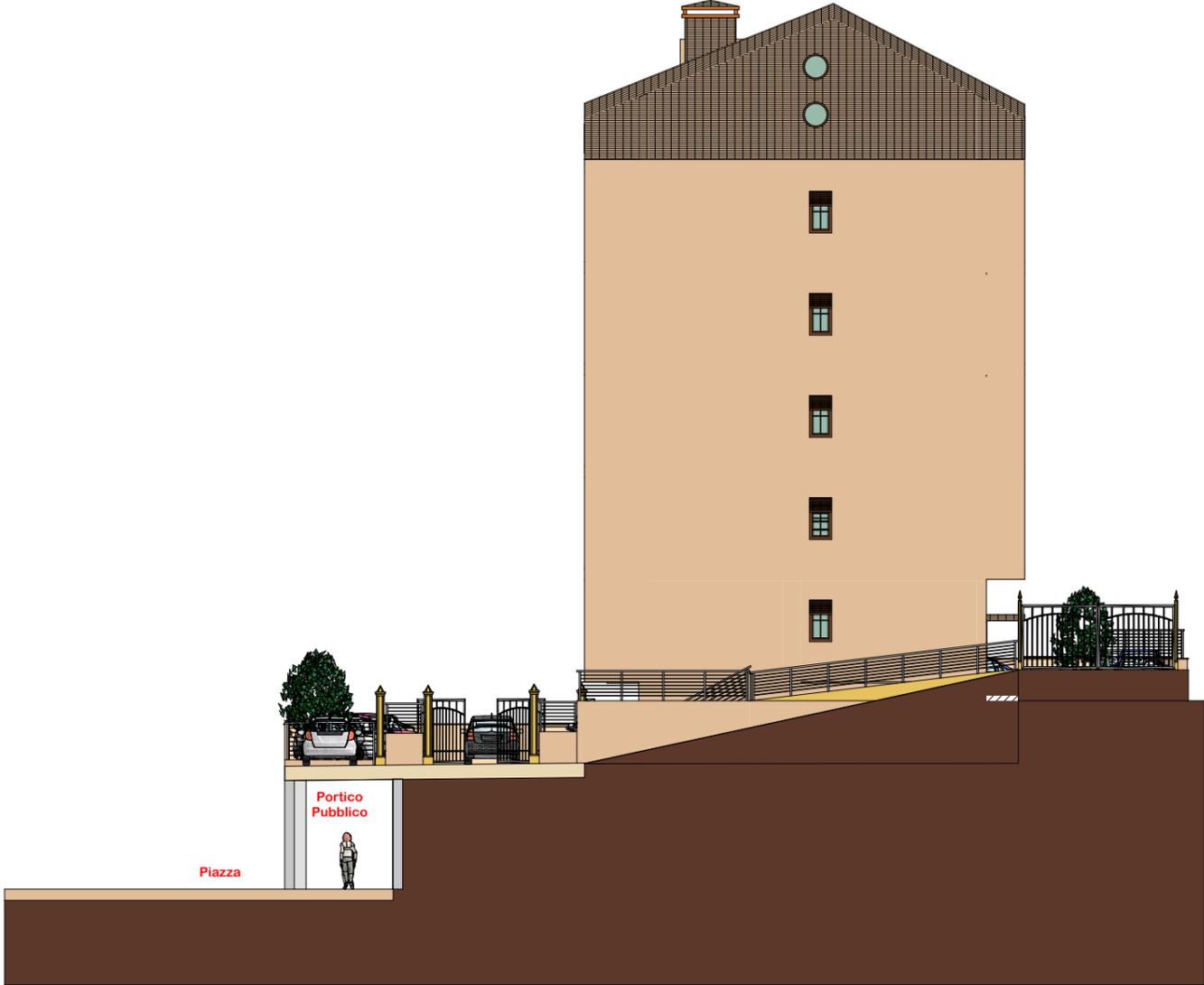
Prospetto Posteriore



Prospetto Laterale SX



Prospetto Laterale DX



Sezione "A-A"



Sezione "B-B"

