

RETROSI 24/08/2016 ore 3:36

## PIANO DI RECUPERO

STATO DI AVANZAMENTO E NUOVE PROBLEMATICHE

Capogruppo: Arch. Guglielmo Zaroli

Coordinatore parte tecnico-strutturale: Ing. Marco Zaroli

Geom. Carlo Scialanga

Arch. Marzia Scialanga

Arch. Federica Vola

# INCONTRO CON ASSESSORE FILIPPO PALOMBINI

del 26/11/2016 e dell'8/12/2016

- Riconoscimento del lavoro già svolto per la frazione di Retrosi. Frazione più avanti di tutte le altre nell'elaborazione di un piano.
- Richiesta-Auspicio di redazione di un PIANO DI RICOSTRUZIONE con un grado di dettaglio tale da permettere la realizzazione dei singoli interventi edilizi tramite SCIA (strumento più veloce del Permesso di Costruire), come previsto dall'art. 11, comma 7 del D.L. 189/2016.
- Importanza rilevante della PARTE URBANISTICO-ARCHITETTONICA nella ricostruzione.
- La PARTE STRUTTURALE è già normata in modo molto stringente.



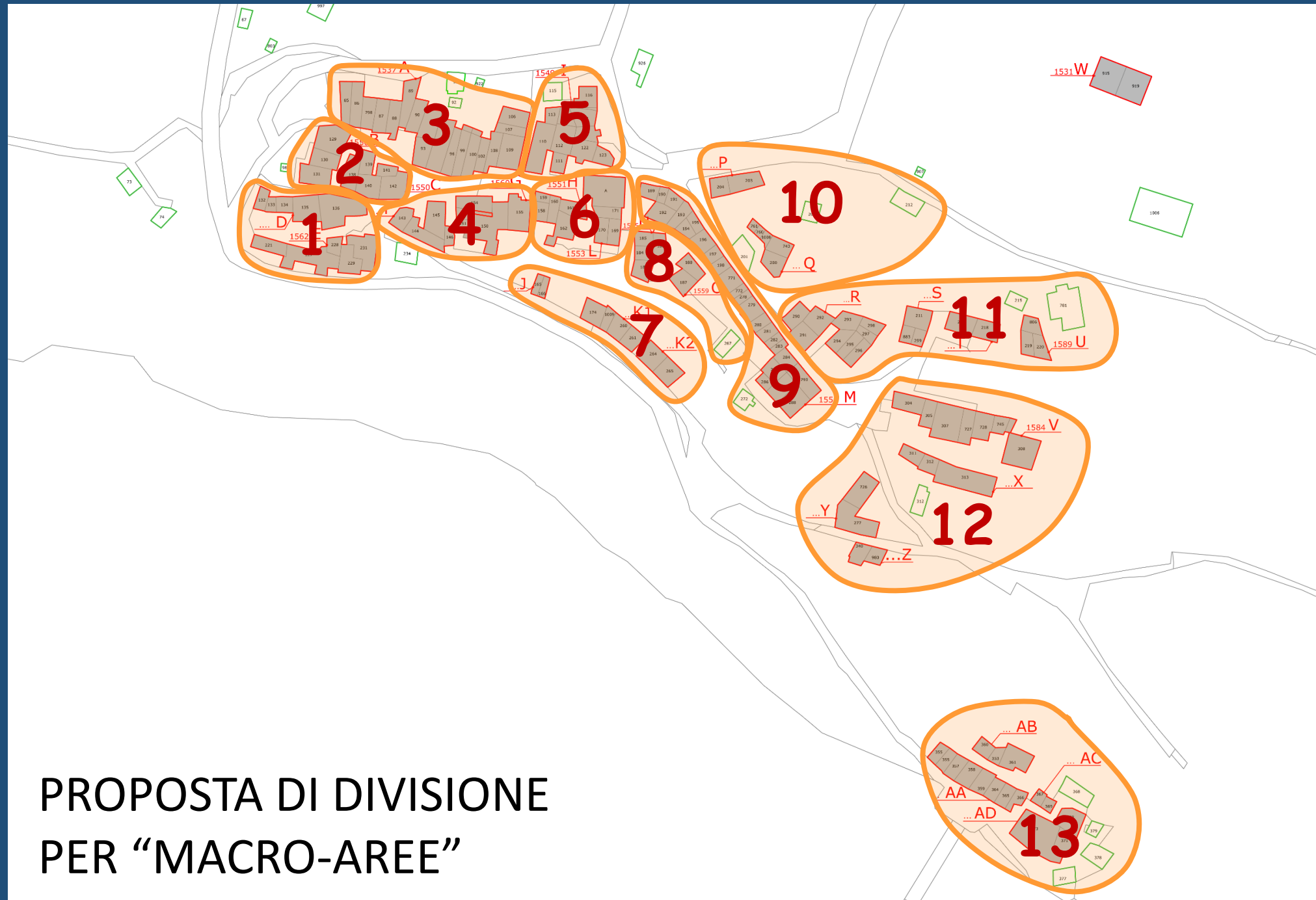
## CONSEGUENZE:

- 1) Aumento del lavoro per la redazione del piano
- 2) Piano il più possibile condiviso fra tutti i paesani

# SOLUZIONI OPERATIVE

- 1) Per ciò che concerne l'aumento di impegno (in particolare per la parte puramente grafica) ci stiamo organizzando con l'inclusione di VOLONTARI forniti dall'Università degli Studi di Perugia.
- 2) Per assicurare un piano realmente condiviso la proposta operativa è di suddividere l'intero paese in 12-13 ZONE O MACRO-AREE e di individuare per ognuna 1 o 2 referenti, i quali avrebbero il compito di:
  - individuare per ciascun immobile gli effettivi proprietari
  - raccogliere le volontà e le esigenze, anche specifiche, dei proprietari in merito alla futura ricostruzione (volumetrie, tipologie strutturali, aspetto esterno, ecc.)
  - interagire con il comitato tecnico nella redazione del piano

Per quanto riguarda il secondo punto siamo fermi dal 09 Dicembre viste le perplessità di alcuni paesani riguardo le modalità di partecipazione al piano, palesate nella riunione di Fiano Romano.



PROPOSTA DI DIVISIONE  
PER “MACRO-AREE”



# ALTERNATIVE PER IL PIANO DI RICOSTRUZIONE

## PIANO CALATO DALL'ALTO

- Elaborato dall'ufficio del piano
- Possibili errori e mancanze dettate dalla scarsa conoscenza della realtà del paese
- Tempi lunghi

## PIANO CONDIVISO CON I PAESANI

- Elaborato dal comitato tecnico
- Conoscenza delle problematiche del paese e partecipazione dei paesani alle scelte
- Tempi brevi

# PIANO DI RICOSTRUZIONE

## LINEE GUIDA PRINCIPALI:

- 1) Norme rigorose per quanto riguarda gli aspetti tipologici, storico-architettonici delle facciate
- 2) Norme meno rigide per quanto riguarda la possibilità di modifiche volumetriche, modifiche che devono comunque essere concordate fra i proprietari e normate nel piano

# 1) Norme rigorose per quanto riguarda gli aspetti tipologici, storico-architettonici delle facciate

Esempi di ricomposizione architettonica di facciate su edifici ristrutturati prima del sisma.

- Nel primo edificio si evidenzia come le modanature intorno alle finestre siano semplicemente in intonaco a rilievo tinte (quindi con costi bassi).
- Nel secondo edificio vengono riproposte caratteristiche tipologiche storiche (tipo le modanature, le cornici in pietra delle finestre e il terrazzo “proferio” in legno).





# INTERVENTI SULLE FACCIATE

PRIMA



DOPO





# INTERVENTI SULLE FACCIATE

PRIMA



DOPO





# ANGOLI DEL PAESE CON FACCIATE TIPICHE BEN RIDISEGNATE



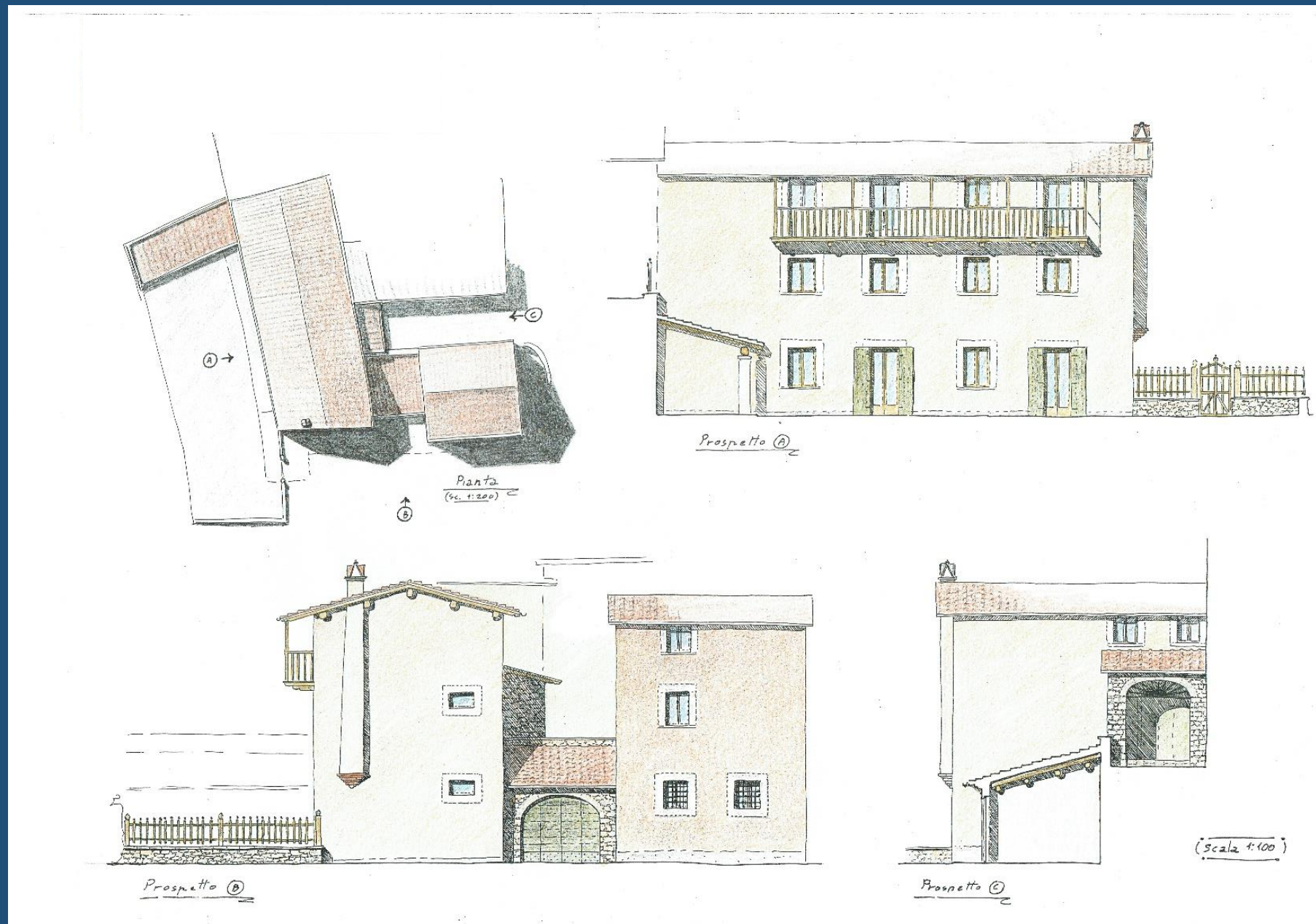


# ANGOLI DEL PAESE CON FACCIATE TIPICHE BEN RIDISEGNATE



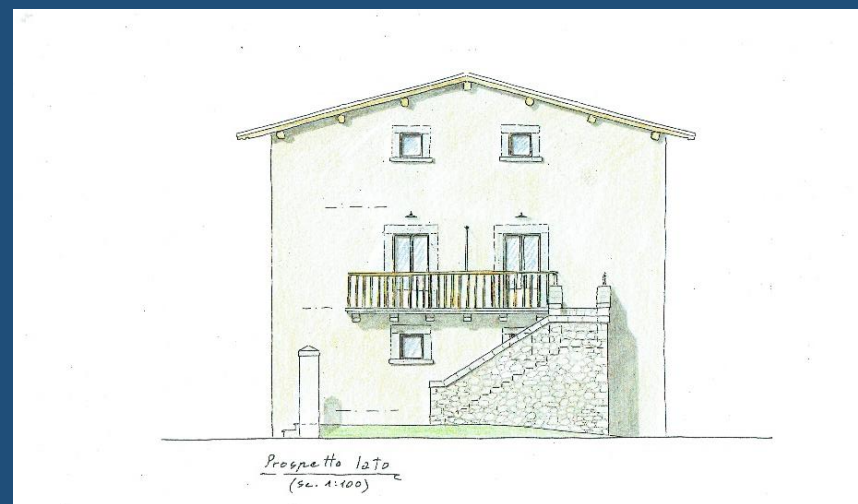
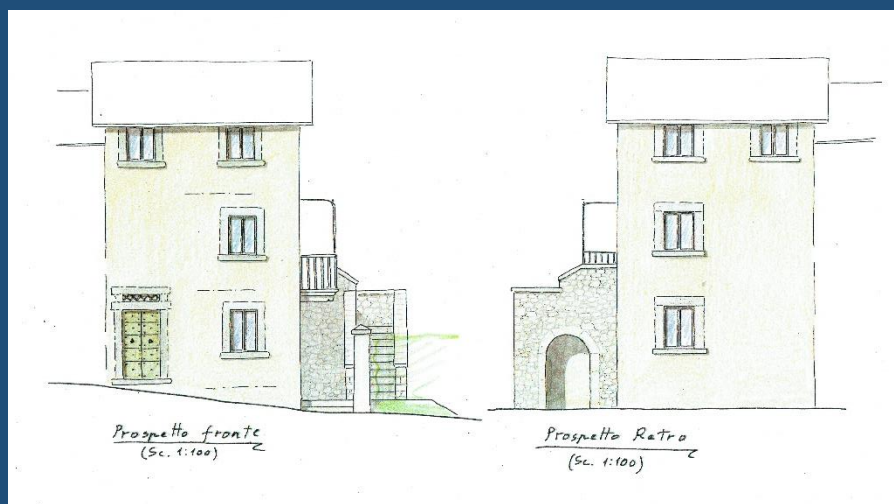
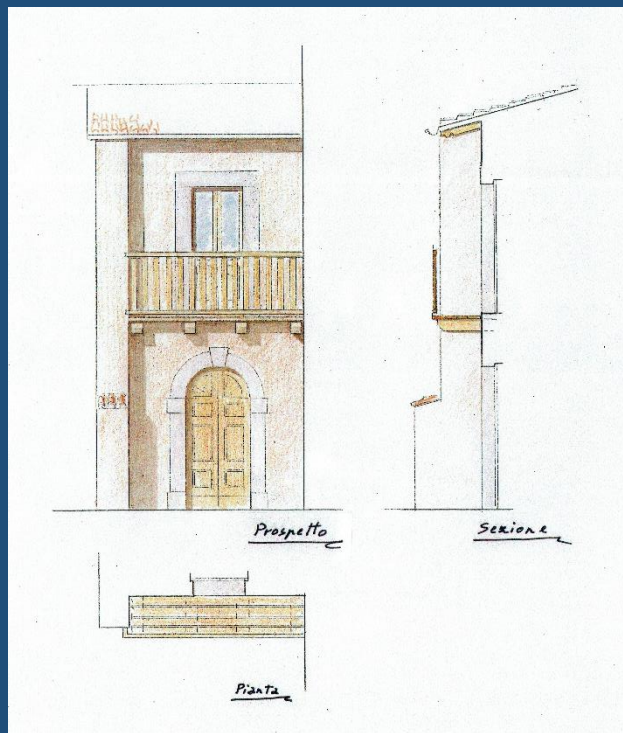


# ESEMPI DI RIDEFINIZIONE ARCHITETTONICA DELLE FACCIATE





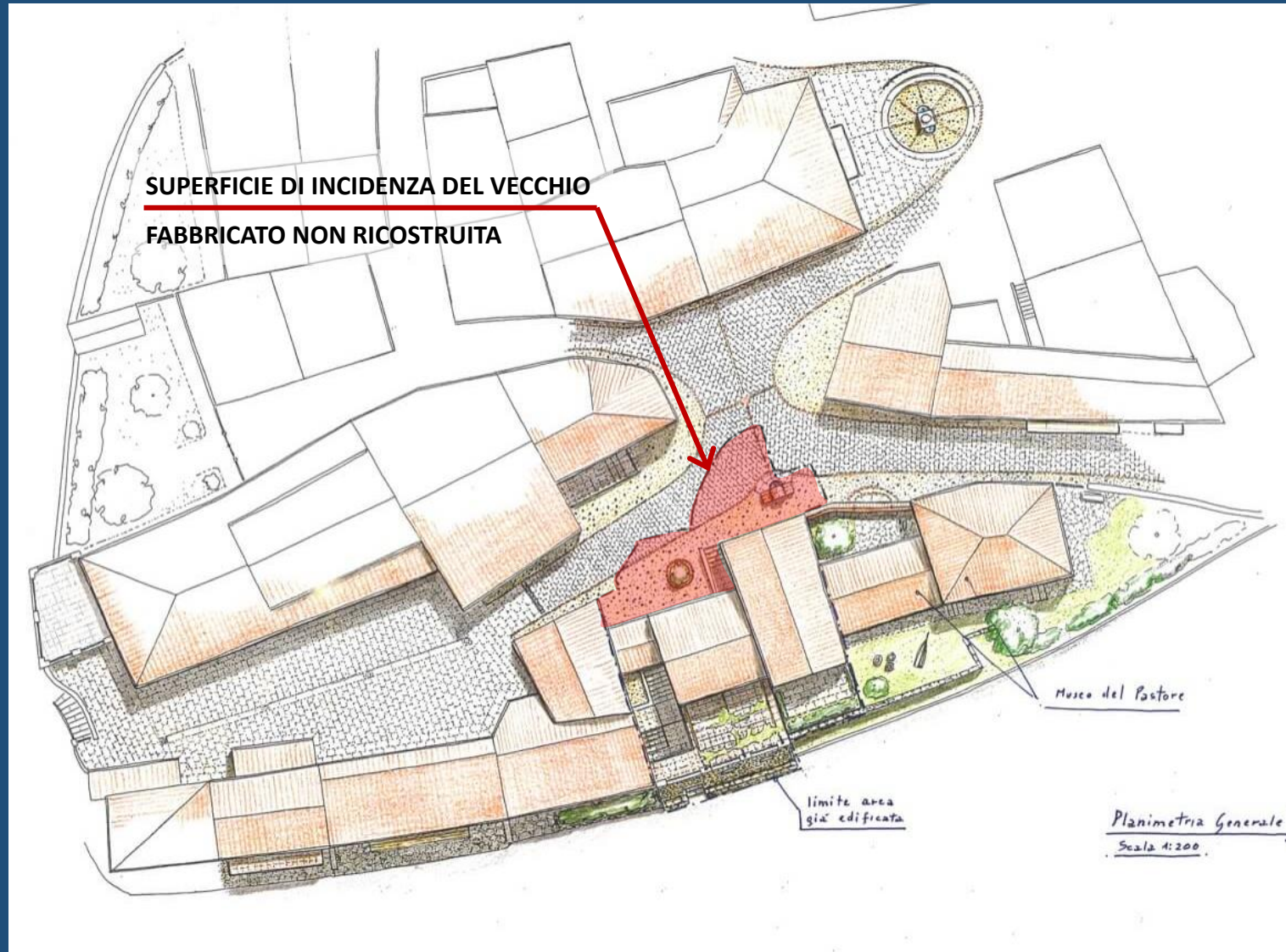
# ESEMPI DI RIDEFINIZIONE ARCHITETTONICA DELLE FACCIATE





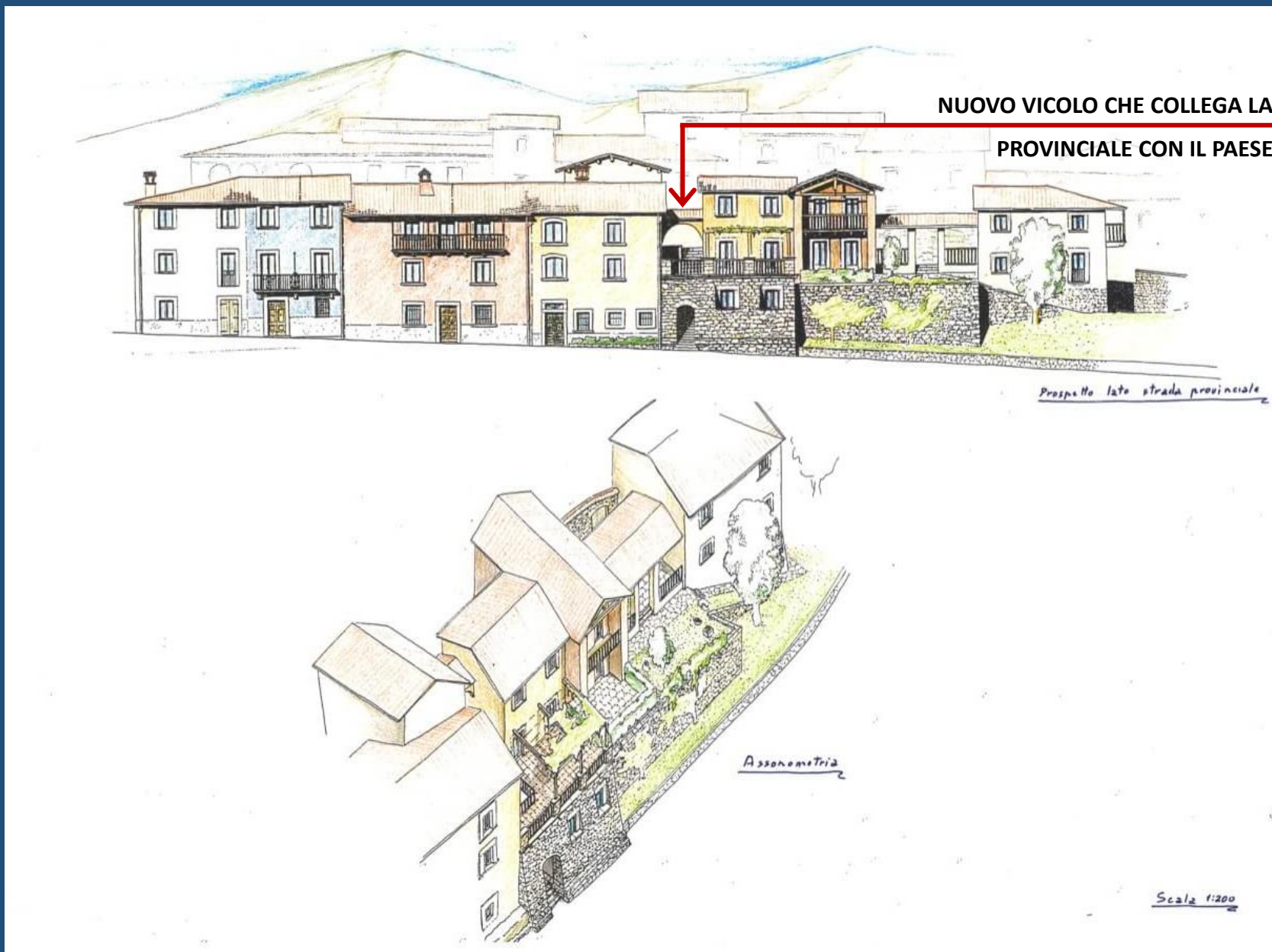


2) Norme meno rigide per quanto riguarda la possibilità di modifiche volumetriche, che devono comunque essere concordate fra i proprietari e normate nel piano



Esempio di ricostruzione con variazione di volumetria. Sono stati ricavati un vicioletto e una piazzetta. L'edificio originario compatto è stato scomposto in più volumi in modo da ricavare anche un terrazzo panoramico per pranzare all'aperto. Il tutto è stato comunque progettato e riportato ad una tipologia architettonica "tradizionale".

# ESEMPI DI NUOVA PROGETTAZIONE CON VARIAZIONE VOLUMETRICA

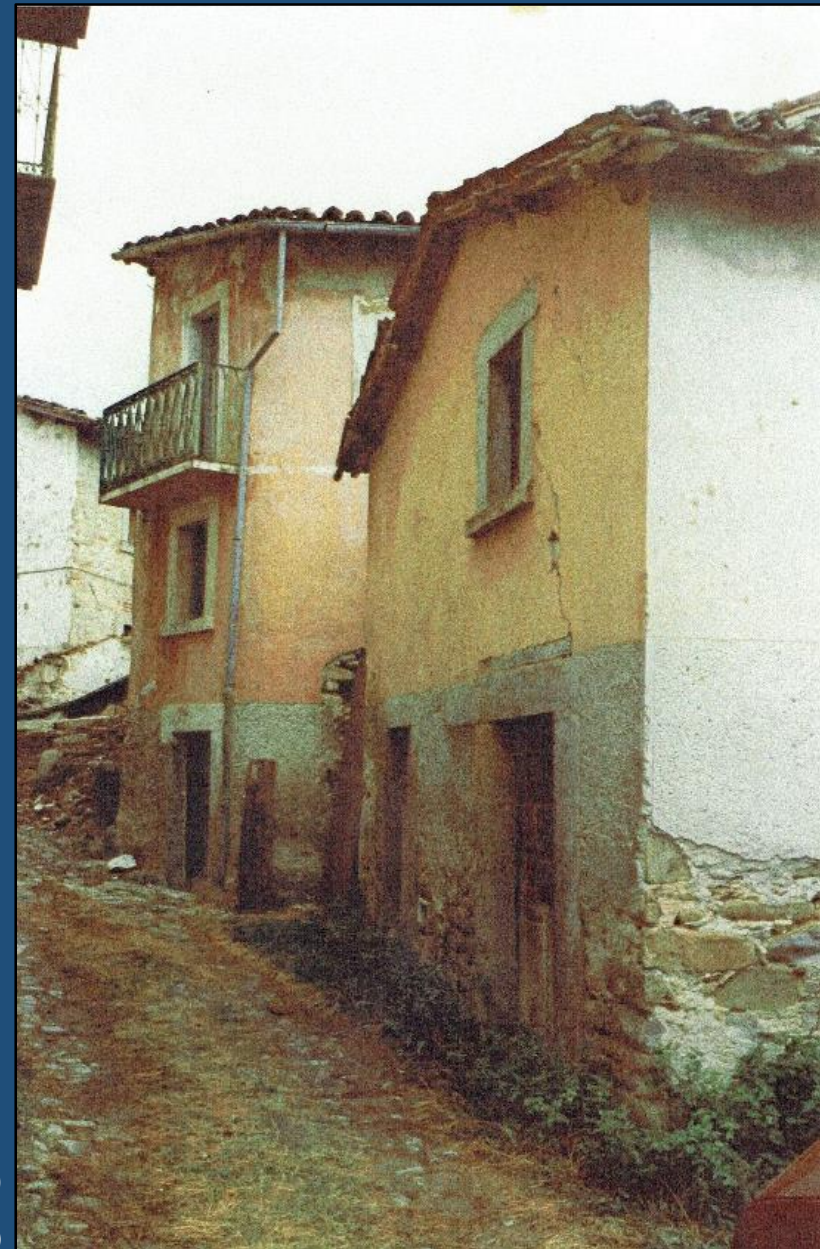




# ESEMPI DI NUOVA PROGETTAZIONE CON VARIAZIONE VOLUMETRICA



Vecchio edificio visto dalla Provinciale

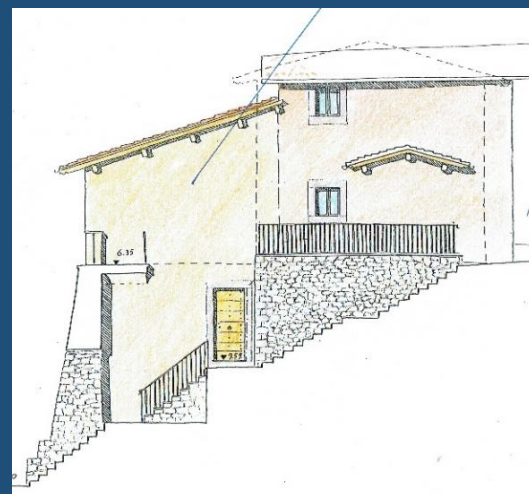
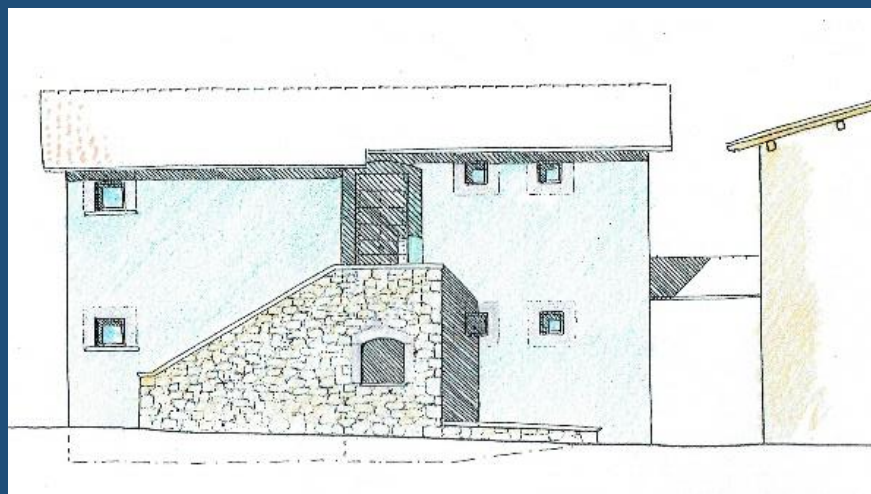
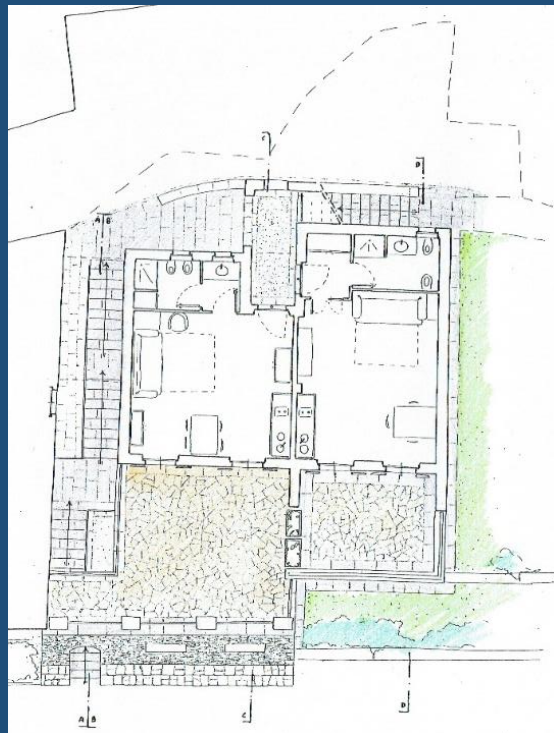


Vecchio edificio visto dal vicolo



# ESEMPI DI NUOVA PROGETTAZIONE CON VARIAZIONE VOLUMETRICA

PROGETTO DI RICOMPOSIZIONE  
VOLUMETRICA





# ESEMPI DI NUOVA PROGETTAZIONE CON VARIAZIONE VOLUMETRICA



- Il progetto realizzato
- I nuovi spazi urbani
- Le caratteristiche architettoniche tipologiche tradizionali





# ESEMPI DI NUOVA PROGETTAZIONE CON VARIAZIONE VOLUMETRICA





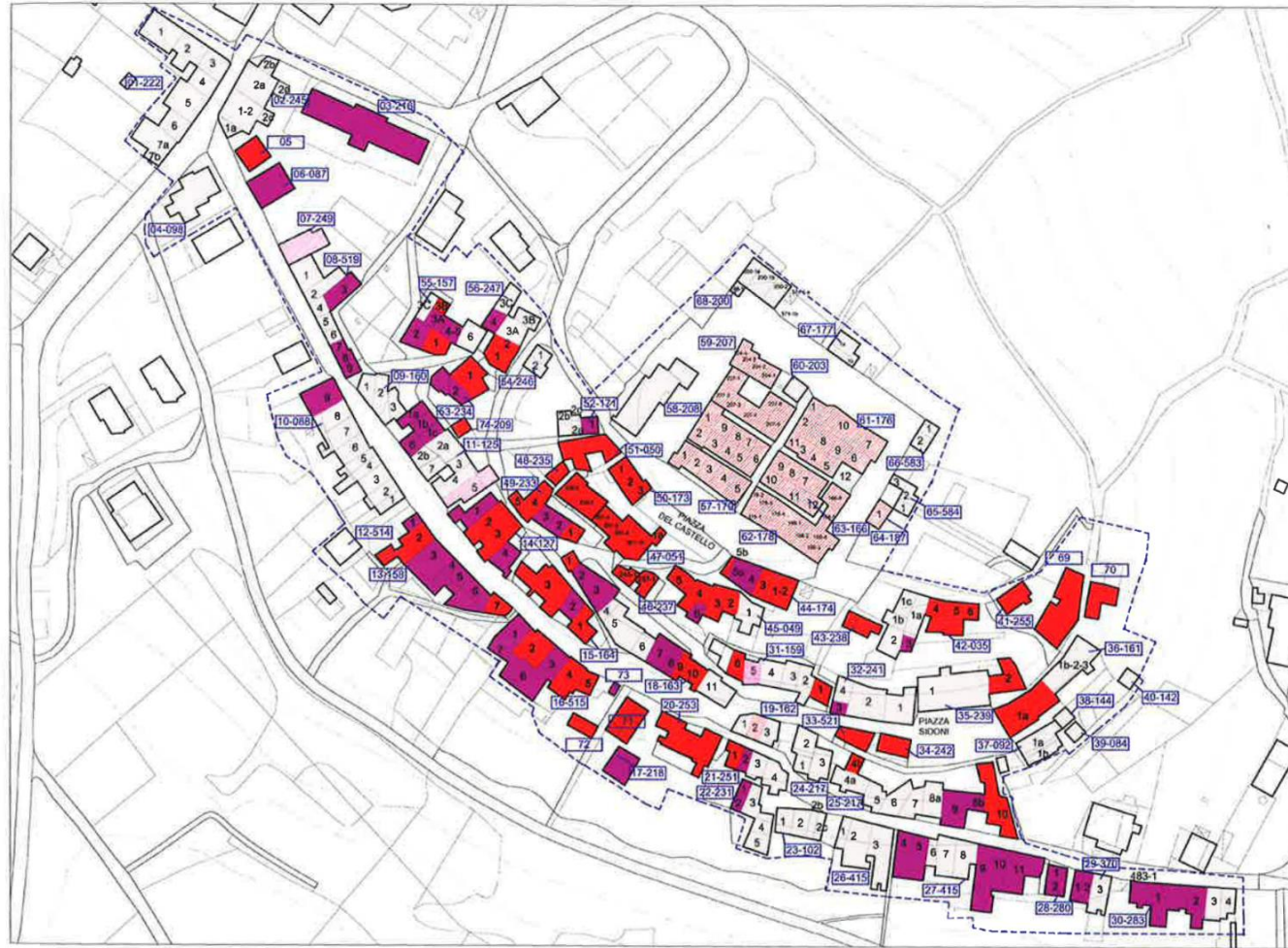
ESEMPI DI ELABORATI  
NECESSARI PER UN PIANO DI RICOSTRUZIONE

Piano di Ricostruzione

Frazione di Castelnuovo (Prov. L'Aquila)

# ESEMPI DI PIANO DI RICOSTRUZIONE

PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE DELLE TIPOLOGIE DI DEMOLIZIONI



PIANO DELLE DEMOLIZIONI

Si distinguono demolizioni a seconda dello stato attuale della costruzione, in particolare:

- 1- Demolizione totale-crollo : La costruzione è classificata da demolire se a causa del sisma ha subito crolli totali o parziali diffusi su orizzontamenti o strutture verticali.
- 2- Demolizione totale-sicurezza: La costruzione è classificata da demolire per la salvaguardia e la sicurezza dell'utenza; allo stato attuale la struttura portante della costruzione non è crollata, ma risulta danneggiata a tal punto da non giustificare il suo consolidamento in fase di ricostruzione.
- 3- Demolizione parziale-parti crollate: La costruzione è classificata da demolire parzialmente a causa di crolli limitati in alcune parti della struttura portante. Allo stato attuale solo parte della struttura deve essere demolita e rimossa;
- 4- Demolizione parziale-sicurezza: La costruzione è classificata da demolire parzialmente per la salvaguardia e la sicurezza dell'utenza; allo stato attuale solo alcune parti della struttura risultano danneggiate a tal punto da non essere recuperate.

Planimetria con individuazione delle tipologie di **DEMOLIZIONI TOTALI O PARZIALI** causate dal crollo o necessarie per la messa in sicurezza



Edifici crollati totalmente o parzialmente. Aggregati 05 e 20-253

Edifici gravemente danneggiati non crollati. Aggregati 10-088 e 44-174

Edifici con crolli parziali su strutture di elevazione. Aggregati 19-162 e 57-179

Edifici con danni significativi su parti della struttura . Aggregati 11-125 e 3-159





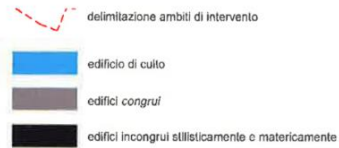
# ESEMPI DI PIANO DI RICOSTRUZIONE

## INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI INCONGRUI

Gli edifici sono ritenuti incongrui quando, per caratteristiche estetiche, architettoniche o per periodo di costruzione, sono in contrasto con i caratteri storici e con le caratteristiche estetiche e morfologiche del paese.

Al contrario sono definiti congrui i fabbricati in linea con le caratteristiche morfologiche ed estetiche che costituiscono il carattere di maggior pregio del paese, quei fabbricati cioè che nell'insieme vanno a formare il tessuto storico di valore di Castelnuovo.

## PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE DELLE U.S. ORDINARI, DI PREGIO, VINCOLATI ED INCONGRUI



1. Gli edifici 03-216 e 04-098 sono edifici pubblici.

2. L'art. 9 comma 7 delle N.T.A. definisce:

- gli edifici sono ritenuti incongrui quando, per caratteristiche estetiche, architettoniche o per periodo di costruzione, sono in contrasto con i caratteri storici e con le caratteristiche estetiche e morfologiche del paese;

- gli edifici sono ritenuti congrui quando i fabbricati risultano in linea con le caratteristiche morfologiche ed estetiche che costituiscono il carattere di maggior pregio del paese, quei fabbricati cioè che nell'insieme vanno a formare il tessuto storico di valore di Castelnuovo.

Questi ultimi si possono ulteriormente distinguere tra quelli storici, ovvero con periodo di costruzione più remoto, e quelli più moderni, con periodo di costruzione più recente seppur con elementi architettonici similari.

I caratteri del luogo, gli elementi storici e artistici di pregio, la struttura tipologica e morfologica del borgo, sono stati dettagliatamente analizzati e riportati nella Sezione "Quadro Conoscitivo" nel Piano di Ricostruzione (da TAV. 33 a TAV. 60).

3. L'art. 17 comma 2 e 3 delle N.T.A. considera tutti quegli edifici ritenuti congrui, così come definito dall'art. 9 comma 7 all'interno delle N.T.A. e indicate in questa tavola, di possibile assoggettazione a valore di pregio, previo accertamento del possesso dei requisiti quantitativi e qualitativi a seguito di una valutazione del fabbricato ai sensi della normativa specifica. In generale gli edifici assoggettabili sono quelli che rientrano nelle categorie di intervento all'art. 14 comma c (RE2b), cioè tutti quelli che per le proprie caratteristiche storiche ed architettoniche, costituiscono un patrimonio di grande valore per Castelnuovo, meritevole di essere conservato anche a fronte di

un maggiore onere economico per la ricostruzione.

In sintesi, tra gli edifici ritenuti congrui e degni di valore di pregio:

- il Borgo Fortificato detto "Castello" per la sua valenza storica legata alla sua particolare morfologia essendo per il suo impianto e le sue caratteristiche dell'insediamento urbano un unicum nel suo insieme;
- Palazzo Sidoni per le caratteristiche architettoniche;
- tutti gli edifici definiti congrui, quindi non incongrui, e con epoca di costruzione più antica.

A nessuno di questi edifici è stato possibile attribuire la categoria di intervento riferibile al Restauro e Risanamento Conservativo ai sensi della normativa nazionale e così come indicato all'art. 13 delle presenti norme, essendo il loro stato di conservazione a vari gradi compromesso.

Planimetria con individuazione degli EDIFICI INCONGRUI con i caratteri storici, morfologici ed estetici del paese



# ESEMPI DI PIANO DI RICOSTRUZIONE

Planimetria con individuazione delle aree interessate da RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

## INDIVIDUAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DA "RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA"

ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 15 Ristrutturazione urbanistica - RU

1. Sono definiti, ai sensi dell'art.3, comma a D.P.R. 380/2001 gli "interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale".

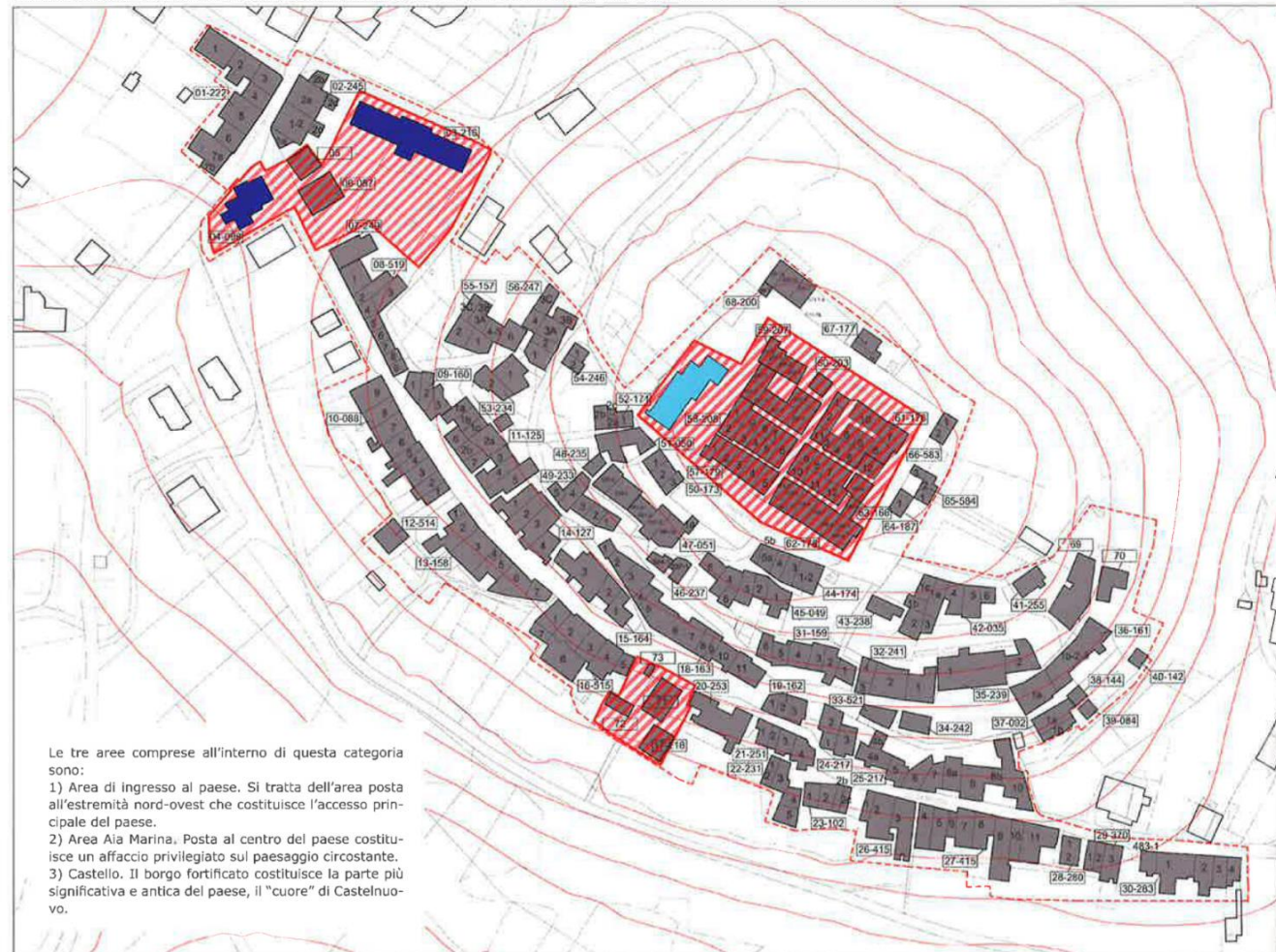
2. All'interno della presente categoria sono ricomprese tre aree (TAV. 135 e 136) per le quali, vista l'importanza strategica per il paese, la ricostruzione non dovrà attuarsi per singole parti, ma mediante ulteriori strumenti urbanistici di dettaglio in variante al P.d.R. ed integrativi, come ad esempio i Piani Integrati di Recupero, disciplinati ai sensi dell'art. 16 della legge n. 179 del 17 febbraio 1992, che gestiscano complessivamente ognuna di queste zone. La normativa nazionale definisce ai sensi della suddetta legge che "il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati". L'intervento di ristrutturazione urbanistica dovrà attuarsi previa approvazione di strumento urbanistico attuativo quali varianti urbanistiche e/o procedure semplificate previste dalla legislazione vigente per la realizzazione di opere pubbliche e sempre nei limiti della variabilità dello strumento generale vigente.

3. Nelle varianti urbanistiche redatte successivamente a questo P.d.R. e finalizzate alla definizione di interventi integrati dovranno comunque essere comprese e assimilate le indicazioni sulle categorie di intervento sulle Unità Strutturali indicate nella TAV. 135-bis del presente P.d.R. Devono però essere comunque ricompresi tutti gli interventi progettuali sia pubblici che privati, nonché sulle aree libere e gli spazi ineditificati. Sono consentite le operazioni previste nelle precedenti categorie, compresa la completa demolizione di singoli fabbricati dove necessario per motivi di sicurezza e per il ripristino della congruenza estetica, con la finalità, della generale conservazione delle parti di pregio e della valorizzazione del paese nel suo complesso.

4. La volumetria consentita per la ricostruzione dovrà essere dettagliatamente indicata nei piani attuativi e tuttavia non dovrebbe eccedere quella preesistente, documentata nelle tavole di P.d.R.

5. Le tre aree comprese all'interno di questa categoria sono esplicitamente individuate nelle TAV. 135, TAV. 135 bis e TAV. 136 del P.d.R.

## PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA



Le tre aree comprese all'interno di questa categoria sono:

- 1) Area di ingresso al paese. Si tratta dell'area posta all'estremità nord-ovest che costituisce l'accesso principale del paese.
- 2) Area Aia Marina. Posta al centro del paese costituisce un affaccio privilegiato sul paesaggio circostante.
- 3) Castello. Il borgo fortificato costituisce la parte più significativa e antica del paese, il "cuore" di Castelnuovo.

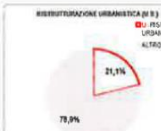
1 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA PERCENTUALE RISPETTO AL NUMERO DI UNITA' STRUTTURALI (TOT 289 U.S.)

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	n° U.S.	% U.S.
di RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	61	21,1%
ALTRIO	228	78,9%
TOT.	289	100%



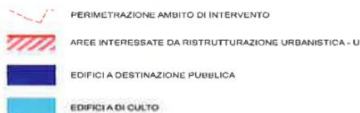
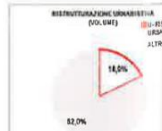
2 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA PERCENTUALE RISPETTO ALLA SUPERFICIE RELATIVA A 289 U.S.

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	m²	%
di RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	9627	16,3%
ALTRIO	49773	83,7%
TOT.	59400	100%



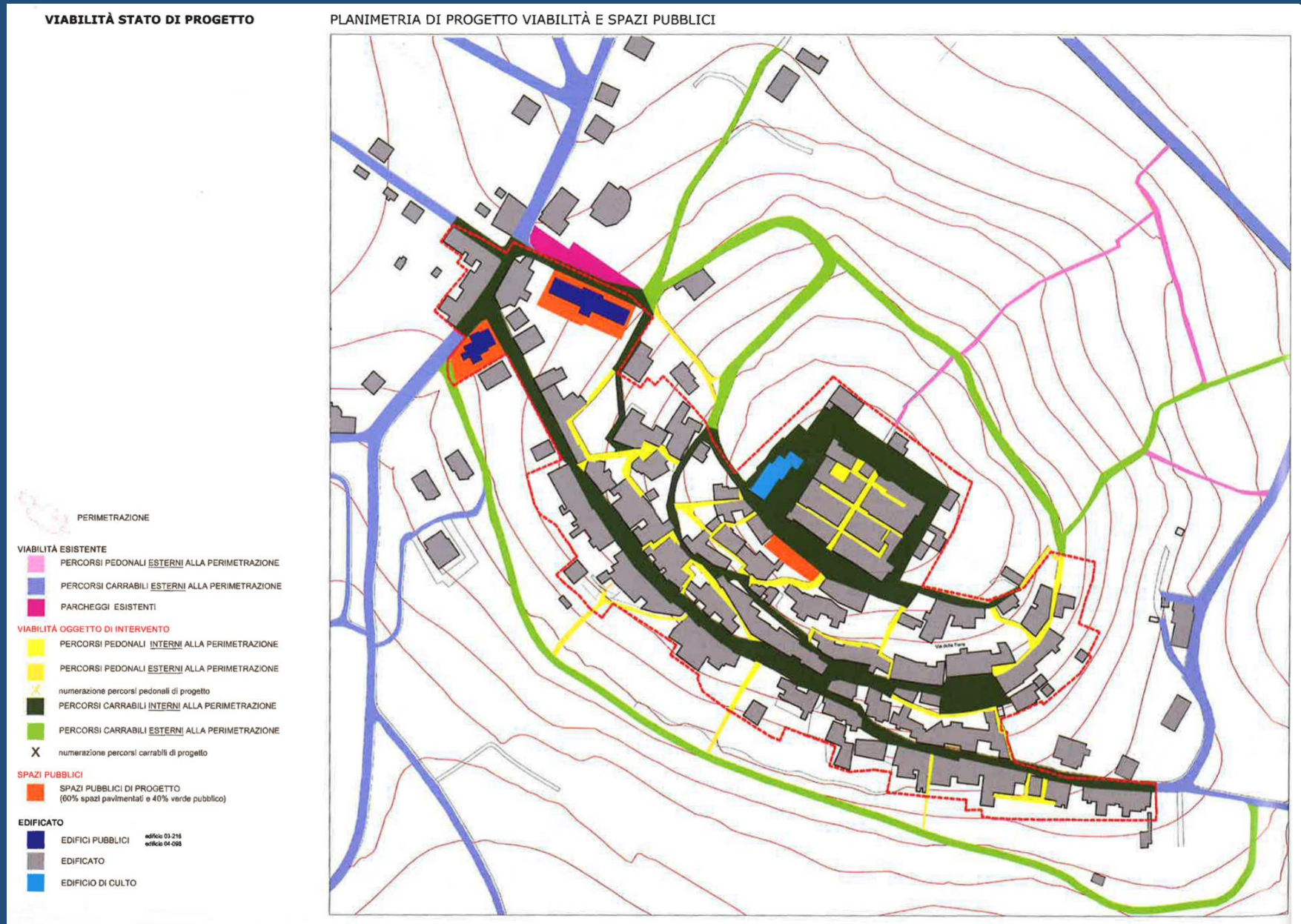
3 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA PERCENTUALE RISPETTO AL VOLUME RELATIVO A 289 U.S.

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	m³	%
di RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	2900	10,0%
ALTRIO	26100	90,0%
TOT.	29000	100%





# ESEMPI DI PIANO DI RICOSTRUZIONE

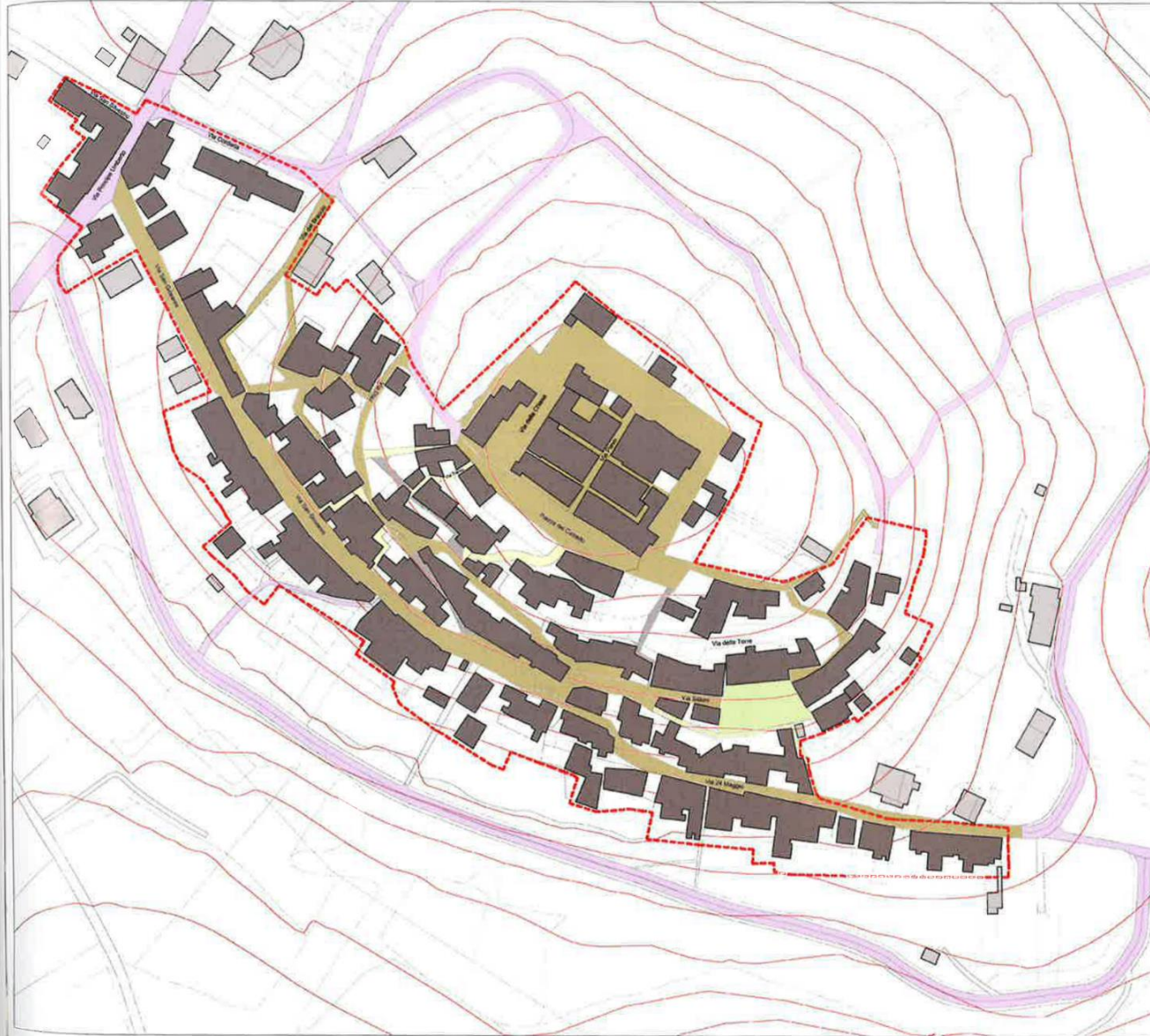


Planimetria della VIABILITÀ (esistente e di progetto) e degli SPAZI PUBBLICI di progetto



# ESEMPI DI PIANO DI RICOSTRUZIONE

PLANIMETRIA DI PROGETTO DELLA PAVIMENTAZIONE



PROGETTO DELLA PAVIMENTAZIONE

La planimetria indica l'assetto della pavimentazione da realizzare attraverso interventi di integrazione, ripristino e nuova realizzazione, rispettando l'uso di materiali esistenti.

Planimetria di progetto della pavimentazione con l'uso di materiali esistenti:

- integrazione
- ripristino
- nuova realizzazione





# ESEMPI DI PIANO DI RICOSTRUZIONE

## INDICAZIONE PER LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI, DELLE PIAZZE E DELLE STRADE

PIAZZA DEL CASTELLO



PAVIMENTAZIONE PRESENTE PRIMA DEL SISMA



SAN PIETRINI      PORFIDO      GHIAIA

VEGETAZIONE PRESENTE PRIMA DEL SISMA



2 IPPICASTANO  
aesculus hippocastanum  
aesculus hippocastanum

6 CIPRESSO  
cupressus sempervirens  
cupressus

7 ABETE  
picea abies  
picea

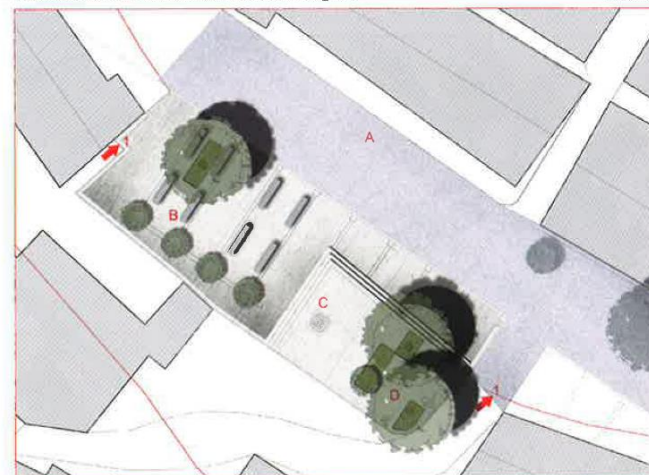


VISTA 1  
Vista curvilinea della piazza

VISTA 2  
Vista panoramica della piazza

DETTAGLIO DI PROGETTO DI PIAZZA DEL CASTELLO \_ 1:2C

ESEMPIO 1



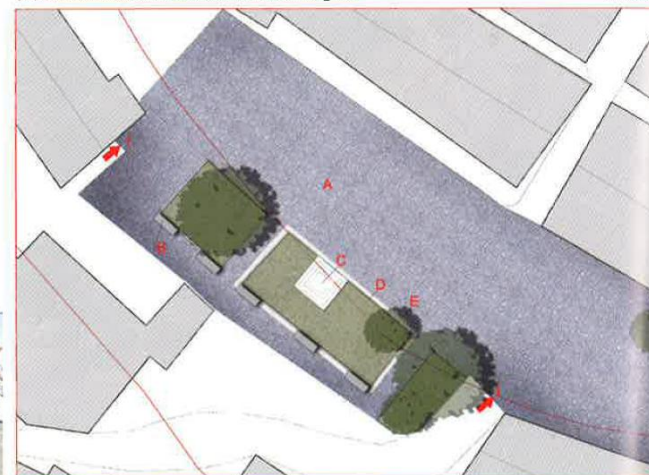
A pavimentazione in sanpietrini  
B inserimento di arredo urbano  
C mantenimento dell'obelisco già presente prima del sisma  
D mantenimento delle alberature esistenti  
➔ l'accesso da gradinata esistente



esempio campione di pavimentazione

DETTAGLIO DI PROGETTO DI PIAZZA DEL CASTELLO \_ 1:2C

ESEMPIO 2



A pavimentazione in sanpietrini  
B inserimento di arredo urbano  
C mantenimento dell'obelisco già presente prima del sisma  
D ricomposizione delle aree a verde  
E mantenimento delle alberature esistenti  
➔ l'accesso da gradinata esistente



esempio campione di pavimentazione

Indicazioni delle pavimentazioni e della vegetazione per la riqualificazione degli spazi pubblici, delle piazze e delle strade

# ESEMPI DI PIANO DI RICOSTRUZIONE

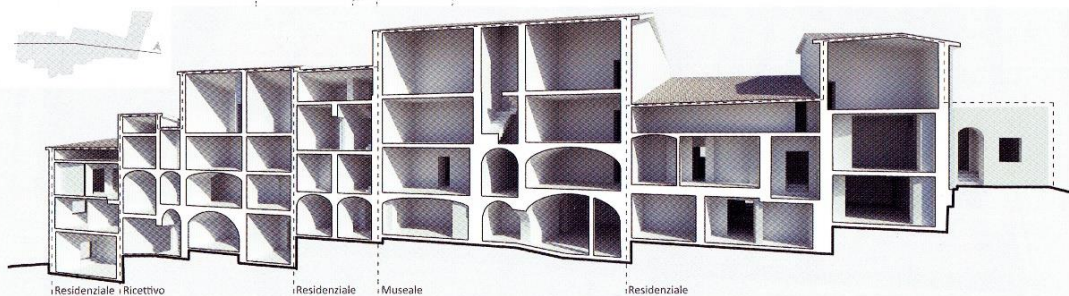
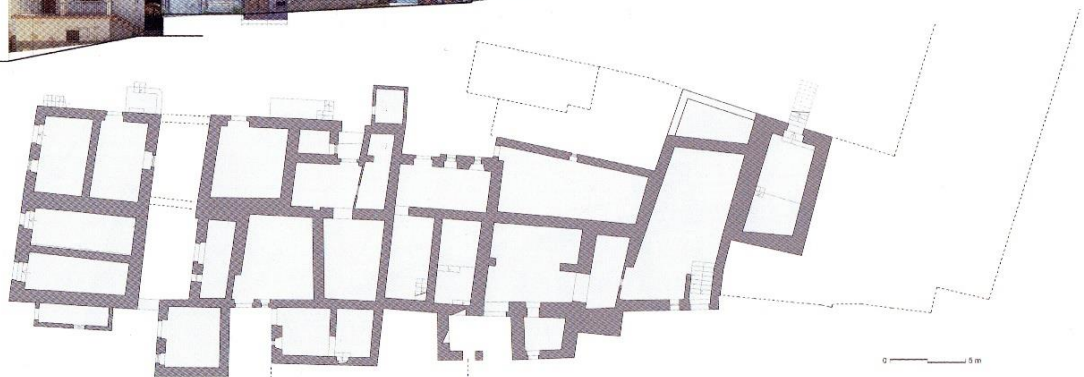
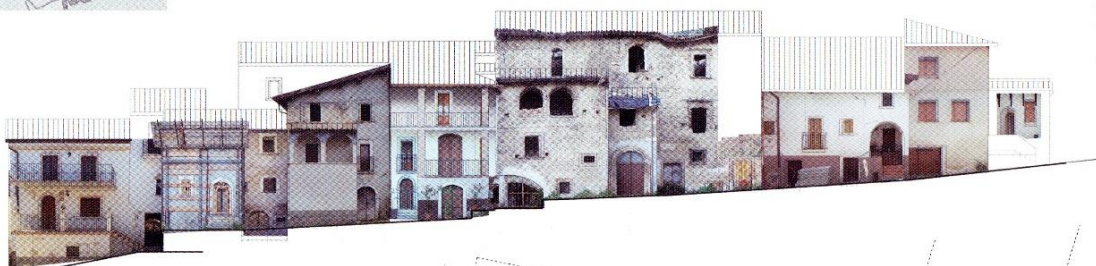
CAPITOLO

5B

156

AGGREGATO N.7 - Piazza del Popolo

Rappresentazione in fotopiano con schema planimetrico e spaccato assonometrico



Rappresentazione in fotopiano con schema planimetrico e spaccato assonometrico