



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dot. Giovanni Romano)

AVEZZANO II
26 SET. 2006

Approvato con la deliberazione
del Consiglio Comunale
della Giunta Municipale
n. 52 del 21 SET. 2006



Arch. Massimo DE SANCTIS
Arch. Stefania CATTIVERA
Arch. Mauro MARIANI
Coordinatore

PROGETTO: UFFICIO DEL PIANO - SETTORE URBANISTICA

definitiva



Tavola

Elaborato
RELAZIONE TECNICA

Piano di Recupero Urbano
in variante al P.R.G.
località PULCINA

SETTORE VII - PIANIFICAZIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO

CITTA' di AVEZZANO
(L'Aquila)

PREMESSA

La Regione Abruzzo, con deliberazione di Giunta n. 450 del 19.06.2003 ha aderito al programma innovativo in ambito urbano denominato Contratto di Quartiere 2, impegnando risorse economiche e con deliberazione di Giunta n. 815 del 26.09.2003 ha approvato il relativo bando per la realizzazione di Programmi innovativi in ambito urbano pubblicato sul BUR n. 29 del 10.10.2003.

L'Amministrazione Comunale di Avezzano ha deciso quindi di aderire al Bando Regionale con deliberazione di Giunta Comunale n. 392 del 30.12.2003 con la quale ha individuato l'area di intervento nell'ambito del quartiere La Pulcina.

Il Contratto di Quartiere è uno strumento di programmazione e realizzazione degli interventi sul territorio attraverso il quale i privati presentano direttamente proprie proposte.

Il Bando Regionale definisce quali interventi possono rientrare nel progetto di contratto, elencati all'art. 1:

- interventi di edilizia residenziale agevolata, sovvenzionata;
- interventi per realizzare impianti solari termici;
- opere e progetti infrastrutturali ed interventi residenziali e non residenziali;
- opere e progetti infrastrutturali, strutture per servizi ed interventi residenziali e non finanziabili con risorse private;
- programma di sperimentazione

Il contratto può ricevere finanziamento da 1 a 2 milioni di euro.

E' evidente che a prescindere dalle sorti del finanziamento, il progetto costituirà comunque un patrimonio di idee riutilizzabile per perseguire i medesimi fini di sviluppo anche in funzione di ulteriori interventi finanziabili con altre misure regionali e/o statali. Il livello di progettualità dell'Amministrazione comunque subirà un incremento notevole e certamente sarà evidente l'attenzione verso le problematiche della città in particolare e del territorio in generale.

INQUADRAMENTO DELLA PROBLEMÁTICA E QUADRO ESIGENZIALE

La realtà della città di Avezzano, simile a molte altre centri medio-piccoli, è oggi caratterizzata dalla mancanza di una adeguata progettualità a scala urbana e ciò per vari motivi, non ultimi l'estremo dinamismo della legislazione di riferimento ed il continuo passaggio di competenze tra le varie sfere di competenza (statale-regionale-provinciale-comunale).

Sono numerose le iniziative, alcune in atto altre già definite, che di fatto produrranno cambiamenti nell'assetto urbano: il Piano Generale del Traffico Urbano, il Piano del Commercio nel centro storico, il Piano degli Impianti Pubblicitari, il tutto inserito nel Piano Regolatore Generale; il PSC costituirà la cornice di congruità degli interventi di pianificazione e programmazione.

Una **idea forte** del PSC è già stata delineata dall'Amministrazione Comunale ed è quella inerente lo sviluppo dell'area della Pulcina, zona molto caratterizzata da numerosi elementi di varia natura:

1. mancanza di servizi adeguati al cittadino

2. estrema ed esclusiva caratterizzazione funzionale (solo residenza)

3. presenza di notevoli spazi di proprietà comunale

4. estrema carenza di parcheggi in relazione alla popolazione residente

5. presenza di un campus scolastico incompleto

6. buona accessibilità veicolare

L'area presenta inoltre una enorme vocazione alla trasformabilità che per dimensione può favorire la creazione di una nuova centralità urbana con concentrazione di funzioni utili a riequilibrare lo sviluppo urbano ed avvicinare il baricentro amministrativo a quello fisico.

La realizzazione di una nuova e adeguata centralità non può che passare attraverso la individuazione di funzioni urbane di assoluto rilievo sia a scala urbana che territoriale.

Per tale ragione occorre partire dalla individuazione delle principali esigenze che l'analisi del territorio ha posto già in evidenza, limitandoci in questa sede a quelle per le quali è possibile fornire risposta attraverso lo strumento del contratto di quartiere.

Possiamo partire dall'analisi del settore terziario ed in particolare il direzionale, dopo il fallimento dell'idea proposta in sede di approvazione del PRG del 68, con il famoso asse attrezzato, mai attuato, per arrivare alla attuale situazione logistica di tutti gli

uffici presenti nel territorio che fornisce il seguente quadro: fatta eccezione per alcuni istituti bancari e l'ARSA, non esiste un solo Ente che sia localizzato in una sede adeguata per dimensione e/o localizzazione.

Esiste quindi la necessità, prima di tutto per il comune, di procedere alla concentrazione degli uffici in un'unica sede e/o in una unica area.

Avezzano è sede di 9 istituti di secondo grado; gli studenti sono per il 60% residenti fuori comune di Avezzano.

Tre istituti sono localizzati su una stessa area individuata quale campus scolastico, Liceo Scientifico, Istituto Tecnico Industriale, Liceo Pedagogico; ai primi due sono iscritti poco meno del 50% dell'intera popolazione scolastica delle scuole superiori.

E' nota a tutti la attuale carenza di spazi polifunzionali a servizio delle scuole (impianti sportivi, mensa scolastica, aule tecnologiche, blocchi flessibili di contenimento delle esigenze di aule, eccetera) anche in relazione alle esigenze delle attività del tempo pieno.

Avezzano da sempre si pone o vuol porsi sul territorio quale realtà urbana con ruolo guida e pertanto occorre che la città crei le opportunità di realizzazione di questo ruolo.

In questo senso, la individuazione di Avezzano quale sede della facoltà di Giurisprudenza dell'Università di Teramo, rende indispensabile trovare una area nella quale localizzare l'istituto.

Analogo discorso può essere fatto per la costruzione del nuovo Palazzo di Giustizia localizzato dal Comune, in accordo con il competente ministero, su area interna alla zona della pulcina.

Infine occorre prendere atto del fallimento dell'intervento già effettuato sul parco urbano della zona nord e rimettere in discussione l'intera zona al fine di realizzare interventi mirati ad utilizzare opportunamente le aree interessate.

LINEE DI SVILUPPO

Individuate le esigenze si possono delineare delle linee di intervento sulle quali concentrare l'azione di programmazione dello sviluppo della zona della Pulcina che interesseranno i temi evidenziati.

Centro Direzionale

Già da tempo si sta valutando l'ipotesi di realizzare un Centro Direzionale nel quale localizzare le sedi degli enti che operano nel territorio (Comune, Provincia, Comunità Montana, CAM, ACIAM, Ente d'Ambito, ENEL, eccetera) fornendo in tal modo un servizio di eccezionale valore al cittadino che a distanza di pochi metri potrebbe trovare risposta ai propri bisogni.

L'intervento nasce anche per fornire risposta alla richiesta di servizio proveniente dal quartiere.

L'idea è quella di creare un luogo di centralità urbana (piazza) attraverso la realizzazione di servizi ed attrezzature di quartiere (quali bar, edicola, piccoli negozi, ufficio postale, sportelli bancari, eccetera) inseriti nel complesso degli uffici.

Campus Scolastico

La realizzazione dei tre istituti esistenti nell'area di intervento non ha impegnato l'intera area a disposizione ma ha lasciato degli spazi sui quali difficilmente potrebbero essere realizzati altri istituti scolastici ma che ben si prestano a contenere attrezzature polifunzionali (sale multimediali, mensa, blocco aule, impianti sportivi). Le attività polifunzionali garantirebbero un duplice livello di servizio: per le scuole in orario di apertura, per il quartiere e la città nelle ore serali con possibilità di rientri economici di gestione.

Gli spazi polifunzionali farebbero inoltre da cuscinetto alle variazioni della popolazione scolastica (blocco aule).

Università

Nella stessa area di risulta sopra descritta, potrebbe essere localizzata la sede della facoltà di Giurisprudenza.

In tal modo si fornisce risposta immediata alle esigenze espresse.

La sua realizzazione contribuirebbe ad incrementare il peso sociale ed amministrativo dell'intervento innalzandone il significato territoriale.

La sua realizzazione contribuirebbe ad incrementare il peso sociale ed amministrativo stato localizzato il centro direzionale.

L'Area individuata, oggi destinata a verde pubblico, è posta di fronte a quella ove è

Palazzo di giustizia

Nella zona ex 167 sono previsti spazi destinati a verde attrezzato e luoghi di incontro purtroppo mai realizzati.

La costruzione di parcheggi interrati, attraverso meccanismi finanziari particolari con convenzione pubblico-privato consentirà la effettiva realizzazione di tali spazi con sensibile miglioramento delle condizioni di vivibilità del quartiere.

Aree di verde attrezzato

La realizzazione di parcheggi dovrebbe consentire il miglioramento delle condizioni della circolazione e l'innalzamento della qualità della vita nel quartiere.

a classificare il maggior numero delle strade a senso unico.

Ad oggi, proprio per la carenza di parcheggi, tutte le strade della zona sono impegnate da sosta anche su ambo i lati che rende difficile la circolazione, fatto che ha costretto sembrava costituire un problema rilevante.

L'originario piano è stato infatti approvato nel 1970, epoca in cui l'automobile non alla popolazione.

La zona edificata in base al piano PEEP ex L. 167/62 risente oggi di una grave carenza di parcheggi derivante dallo sviluppo dell'indice di motorizzazione della popolazione residente, corrispondente al numero di autoveicoli circolanti in rapporto

Parcheggi nella zona 167

Le vaste aree destinate a parco urbano potrebbero essere utilizzate per localizzare attività ricettive e per il tempo libero oggi pressoché assenti nella zona e comunque Tale sviluppo garantirebbe la dotazione di servizi e soprattutto la effettiva realizzazione e manutenzione delle aree destinate a parco, dopo il sostanziale fallimento dei precedenti interventi.

carenti in città.

Attrezzature ricettive e per il tempo libero

PROPOSTA DI VARIANTE

La proposta di Piano di Recupero Urbano, in variante al PRG, prevede la realizzazione dei seguenti interventi:

1. Centro direzionale con nuovo Palazzo sede degli Uffici Comunali più altri edifici a destinazione mista commerciale al piano terra, direzionale e residenziale ai piani superiori nonché opere di urbanizzazioni legate alla fruibilità del polo stesso;
2. intervento di ERP per anziani da affittare permanentemente a canone sociali con centro diurno e locali di servizi e socializzazione;

3. parcheggi interrati a servizio della zona ex 167 con piazza sul soprassuolo;

4. interventi comunali quali centro per il Campus Scolastico ed Università; sistemazione del verde Parco e realizzazione di strada prevista nel PRG.

5. localizzazione di una area con destinazione direzionale di interesse generale ove sarà realizzato il nuovo Palazzo di Giustizia.

Occorre soffermarsi soprattutto sul Centro Direzionale Integrato data la valenza urbanistica dell'intervento.

Il centro è distribuito in 2 diversi ambiti, il primo è caratterizzato dalla presenza dell'edificio comunale e da due edifici che nel complesso definiscono una piazza di poco meno di 4000 mq.

La piazza rappresenta il fulcro dell'intervento, elemento di valenza sociale che, con la cornice delle attività commerciali, definisce un luogo di incontro della vita sociale.

Il secondo ambito è costituito da una serie di edifici che a loro volta definiscono spazi di parcheggio e spazi attrezzati.

Il complesso si inserisce nel tessuto viario esistente in maniera armonica realizzando un segno urbano di forte riconoscibilità caratterizzato da una impostazione strutturale semplice e geometricamente definita delle stesse direttrici delle strade locali.

Anche dal punto di vista degli impatti visivi non dovrebbero esserci problemi tenuto conto che l'edilizia del quartiere è distribuita su fabbricati di 6 piani.

Di seguito sono riportate nel dettaglio le singole proposte:

A. CENTRO DIREZIONALE INTEGRATO

1. Obiettivi

L'intervento sintetizza le esigenze rilevate e propone di realizzare sedi di Uffici di vario ordine, integrate con attività diverse. Il tutto si identifica in un **Centro Direzionale**

Integrato.

Gli obiettivi possono essere sintetizzati come segue:

- concentrare funzioni e servizi in modo da minimizzare gli spostamenti per gli utenti;
- elevare la qualità dei servizi attraverso la integrazione di funzioni;
- qualificare una vasta area della Città oggetto del "Contratto di Quartiere II"

- realizzare economie di scala derivanti dalla integrazione delle attività;

- restituire una immagine adeguata alla importanza degli Enti interessati.

Tra gli obiettivi indiretti dell'intervento possono essere elencati i seguenti:

- innalzare i livelli occupazionali per la durata del cantiere e per la fase di gestione;

- realizzare un volano temporaneo all'economia della zona;

- aumentare i livelli occupazionali derivanti dalla possibilità di aprire nuove attività

commerciali, direzionali;

- decongestionare alcune zone del centro.

Si riporta di seguito l'analisi di fattibilità dell'intervento in relazione ai diversi parametri di riferimento:

Ambientali

La zona è posta a confine con area residenziale caratterizzata da edifici altri 5-6 piani, per cui l'inserimento ambientale non dovrebbe risultare eccessivamente impattante.

Il prevedibile aumento del livello di traffico in zona dovrebbe essere ben assorbito dalla rete stradale presente, caratterizzata da sezioni di adeguate dimensioni in qualche caso anche di notevole dimensione.

La zona è facilmente raggiungibile da 5 diversi punti inoltre sono presenti e previste, numerose aree parcheggio di grosse dimensioni.

Gli eventuali impatti dovuti all'aumento del traffico e del conseguente aumento d'inquinamento dovrebbero essere mitigati dalle dimensioni dell'area e dalle

caratteristiche morfologiche (zona pianeggiante, vasta, ventilata, con abitazioni poste

a distanza sufficientemente grande).

La progettazione terrà conto, attraverso una serie di accorgimenti costruttivi del risparmio energetico ed il contenimento nell'uso delle risorse naturali finalizzati a:

- non nocività per gli operatori dei processi produttivi e applicativi;
- assenza di emissione di sostanze tossiche durante il ciclo di vita;
- impiego di materie rinnovabili o il più possibile di derivazione "naturale";
- ridotta e semplice manutenzione;
- comportamento termico dell'edificio e delle sue parti;
- la conservazione del calore;
- l'irraggiamento solare;
- risparmio della risorsa naturale acqua;
- benessere termoclimatico;

Finanziari

L'elevato costo dell'intervento, non dovrebbe costituire un problema irrisolvibile per l'investimento complessivo a carico del privato. Infatti gli immobili sono destinati ai seguenti utenti: Enti pubblici (alcuni Enti hanno già manifestato la volontà di trovare nuove sedi con stanziamenti di bilancio); Comune di Avezzano la cui quota di partecipazione dovrebbe trovare copertura finanziaria in relazione al programma delle alienazioni del patrimonio immobiliare, che comunque costituisce una sicura risorsa, nonché con finanziamenti regionali/statali e/o mutui.

La maggior parte della copertura della spesa dell'intervento è a carico dei privati aderenti al contratto.

La parte dell'intervento relativa ai locali commerciali, direzionali e residenziali costituirà un investimento privato che dovrebbe comportare ritorni economici importanti per la vendita e/o gestione di tali locali.

Dovrebbero essere realizzati infatti circa 16.000,00 mq di superficie lorda dislocata su n. 4 piani fuori terra, oltre l'interrato, su 11 edifici (superficie dei piani terra da destinare a piccoli servizi quali: bar, ristorante – pizzeria, vendita giornali, vendita tabacchi, mini – market, banca, ufficio postale, assicurazioni, studi privati, ecc.), un residence di 7 piani fuori terra contenente 40 monolocali e ristorante per 200 posti e 2 negozi, oltre l'edificio destinato a sede del Comune.

L'intervento prevede livelli occupazionali quantificabili dai 100 ai 150 posti.

La localizzazione del centro tiene conto di alcuni fattori fondamentali che, se trascurati, possono determinare quasi certamente il fallimento dell'operazione soprattutto in termini di impatto con l'ambiente circostante.

Area individuata

Non è da escludere la possibilità che in zona possano essere localizzati in maniera integrata altri servizi assolutamente indispensabili quali la mensa per le scuole superiori, vista la vicinanza del "quartiere scolastico".

Lo stesso sarà certamente in grado di risolvere gli attuali problemi dei quartieri nord della Città in relazione alla rivitalizzazione che naturalmente comporterà la fornitura di servizi anche a carattere di quartiere.

- adeguata accessibilità alle categorie deboli (anziani, disabili).
 - adeguata accessibilità veicolare sia per la componente pubblica che per quella privata;
 - elevata concentrazione di uffici tale da garantire agli utenti una vasta offerta di servizi con vantaggi notevoli sui fattori tempo – denaro;
- Il centro dovrebbe costituire un luogo caratterizzato da:

Socio - economici

Non si ravvisa alcun impedimento di carattere tecnico alla realizzazione del progetto soprattutto in relazione alla localizzazione già effettuata; l'area prescelta è quasi pianeggiante, completamente libera da costruzioni e piantumazioni; come detto l'accessibilità è tuttora ottima; il terreno non dovrebbe rappresentare un problema tenuto conto che sulle particelle limitrofe sono costituiti fabbricati di grosse dimensioni (5-6 piani); non sono presenti al contorno attività, situazioni, costruzioni che possano scongiurare la realizzazione del Centro; non esistono allo stato previsioni di sorta per la medesima area.

Tecnici

Il bacino di utenti dei quartieri limitrofi sprovvisti di servizi fa pensare ad un buon investimento e quindi alla buona appetibilità dal punto di vista commerciale dei servizi e dei locali realizzati.

In fase di cantiere l'occupazione prevista è di circa 100 persone per anno par anni 5. Il piano finanziario redatto dal privato ed allegato meglio evidenzia la fattibilità tecnica ed economica dell'intervento proposto.

Tali fattori sono legati soprattutto alle dimensioni dell'intervento, alle sue ripercussioni sul traffico ed all'accessibilità dell'area.

In particolare sono stati considerati i seguenti elementi:

a) impatto che l'intervento di notevoli dimensioni (in termini di superficie coperta ed in numero di piani) inevitabilmente avrà sull'ambiente urbano circostante, tanto più elevato quanti più saranno gli Enti che in tale zona troveranno sede;

b) ripercussioni sul traffico;

c) necessità di un elevato numero di parcheggi.

Concentrare tutti i settori Comunali equivale a dover tenere conto di 300-350 posti auto solo per i dipendenti più i parcheggi riservati agli utenti

d) costo dell'area che è di proprietà comunale e sarà acquistata e scomputata dai costi del Comune vedasi proprietà.

L'area con le caratteristiche descritte è stata già individuata dal Comune in località Pulcina nei pressi della chiesa del Santo Spirito.

Tale area, di proprietà comunale, attualmente destinata a zona servizi e verde pubblico, misura circa 23.362,00 mq, è caratterizzata da una elevata accessibilità assicurata da strade di dimensione adeguata provenienti da varie direzioni, dalla Panoramica (una strada esistente ed una di progetto inserita nella proposta) dalla zona sud (via Moro), dalla zona ovest (via De Gasperi e via Parri).

Nelle immediate vicinanze sono presenti due ampi parcheggi mentre un altro, di dimensioni notevoli, è previsto in progetto dalla variante al PRG.

L'area è limitrofa al parco perurbano ed al campus scolastico ed è divisa da una strada dalla zona destinata ad edilizia scolastica del Consorzio Barbazzano, a sua volta confinante con una zona di tipo commerciale.

L'edilizia circostante è quella tipica della 167 con fabbricati di 6 piani con altezze medie di circa 18-20 m.

Dal unto di vista urbanistico la struttura urbana non è caratterizzata da null'altro se non dalla rete stradale paratro realizzata senza una chiara matrice generatrice.

Ciò che però caratterizza maggiormente l'intera zona è la assoluta mancanza di spazi di aggregazione e di accumulazione degli interessi sociali dei residenti: il parco perurbano è ancora troppo giovane, la chiesa è in costruzione.

I terreni impegnati, tutti di proprietà comunale, sono posti lungo via A. Moro e risultano distinti catastalmente come segue:

foglio n° 13 particelle n° 548-549-62-66-67-68-170-160-161-455-162-163-88-164-171-158-184-182-183-86-471-84-85-166-159-179-169-180-181-87-185-221-206-222-93-289-516-223-165-523-514-533-537-536

Edifici

La proposta prevede la realizzazione di n. 11 fabbricati uguali di n. 4 piani fuori terra, posti lungo via A. Moro collegati ad un fabbricato a C di n. 6 piani fuori terra da destinare a futura Sede Municipale.

I due fabbricati centrali e quello comunale definiscono una piazza "cuore" del centro e dell'intero quartiere.

La struttura urbanistica è semplice per quel che riguarda la disposizione dei corpi di fabbrica; trova invece la giusta complessità a livello delle relazioni tra gli elementi costitutivi dell'intervento e tra l'intervento e le zone circostanti.

Sono previsti percorsi pedonali che collegano le varie aree a diverse destinazioni, un percorso pedonale ricollega le zone parco ad est con quella ad ovest passando "attraverso" il centro direzionale.

Importanza particolare sarà data dall'architettura vegetale che dovrà contribuire in maniera fondamentale al disegno del centro mitigando l'impatto delle costruzioni.

In questo tipo di organizzazione la struttura architettonica dei fabbricati potrà essere anche abbastanza semplice data la complessità strutturale complessiva d'intervento.

L'ipotesi formulata, pur nella sua scarsa definizione, costituisce una sistemazione che certamente ben si cala sul territorio oggetto di intervento.

Interventi:

Nel dettaglio si propone di realizzare le seguenti opere:

centro direzionale integrato composto da n. 13 edifici, distinti nelle Tav alligate e precisamente:

- sede comunale per una superficie complessiva lorda fuori terra di mq. 7.543,00 disposta su n. 5 piani fuori terra oltre all'interrato di mq. 1.857,00 lordi;
- 11 edifici di proprietà privata da destinare a servizi pubblici e privati oltre al commerciale e residenziale.
- piastra interrata contenente n. 185 circa posti auto a servizio del Centro Direzionale per una superficie complessiva lorda di mq. 4.292,00 completamente interrata;

- edificio da destinare ad attività ricettive, residence con annesso ristorante per una superficie complessiva lorda di mq. 2.616,00 disposta su n. 7 piani fuori terra oltre all'interrato di mq. 430,00 lordi. La struttura contiene n. 40 monolocali dislocati tra il primo e il quinto piano, un ristorante al sesto piano per n. 200 posti a sedere oltre a cucine e servizi, locali commerciali al piano terra, garage all'interrato.

Opere di urbanizzazione:

Opere di urbanizzazioni legate alla fruibilità del Polo Direzionale integrato quali parcheggi su via A. Moro e sul raddoppio di via U. la Malfa, viabilità di collegamento tra via Panoramica e via A. Moro indicata come raddoppio di via U. la Malfa, piazza su via A. Moro, verde attrezzato, illuminazione e sottoservizi lungo le nuove viabilità e parcheggi.

Nel dettaglio è prevista la realizzazione di:

- 1) parcheggio a raso sul raddoppio di via Ugo la Malfa e su via A. Moro ;
- 2) viabilità raddoppio su via Ugo la Malfa che collegherà via Panoramica con via A. Moro;

- 3) piazza per spazio urbano collettivo su via A. Moro per mq. 1.800,00 circa;
- 4) reti fognanti e idriche per ml. 1.400,00 circa;
- 5) pubblica illuminazione per ml. 1.000,00 circa;
- 6) verde attrezzato su via A. Moro per mq. 850,00 circa.

L'intervento prevede la partecipazione del privato e la gestione diretta delle risorse pubbliche che saranno trasferite (vedasi scheda ALL. Quadro Economico con dimensionamento di massima delle opere);

B. ALLOGGI ERP PER ANZIANI.

L'area prevista per la realizzazione degli alloggi è ubicata tra via Parri e via De Gasperi collegate di recente da nuova viabilità di PRG. Si espande per una superficie complessiva di circa 8.000 mq. La stessa è distinta al NCEU al fg. n. 9 p.lle n. 83-84-88-89-137-176-187-188 tutte in parte di proprietà del comune di Avezzano. È inserita a ridosso della proposta n. 1 in un del Centro Direzionale Integrato quale intervento inserito nel "Contratto di Quartiere II".

1. Proposta progettuale:

Il programma prevede la realizzazione di n. 22 alloggi per anziani da affittare a canone sociale oltre a spazi comuni per socializzazione e di servizio.

Qualità architettonica alloggi

L'intervento si articola in due corpi di fabbrica di altezza fuori terra di n. 3 piani , contenenti gli alloggi, unite da un corpo centrale di n. 2 piani fuori terra, contenenti gli spazi di servizio e di socializzazione.

L'organismo abitativo è costituito da soli alloggi per anziani, con superfici accessori e di socializzazione da destinare alla vita sociale degli stessi nonché a servizio anche di utenti esterni.

Il progetto, con le superfici accessorie, ha un rapporto continuo con l'ambiente esterno, attraverso la presenza di spazi comuni sopra citati il tutto al fine di favorire la socializzazione e l'integrazione con spazi esterni attrezzati quali corti, portici, orti, giardino, ecc..

Sostenibilità ambientale

La progettazione tiene conto, attraverso una serie di accorgimenti costruttivi (vedasi lavorazioni straordinarie e sperimentali), del risparmio energetico ed il contenimento nell'uso delle risorse naturali finalizzati a:

- basso dispendio in fase di produzione;
- non nocività per gli operatori dei processi produttivi e applicativi;
- assenza di emissione di sostanze tossiche durante il ciclo di vita;
- impiego di materie rinnovabili o il più possibile di derivazione "naturale";
- ridotta e semplice manutenzione;

La superficie utile di ogni alloggio sono comprese tra 50 e 65 mq. ed esattamente dei seguenti tagli: n. 4 da mq. 50,41; n. 18 da mq. 60,00. Ogni alloggio è in grado di accogliere due persone (coppia anziani, due anziani singoli o anziani solo con accompagnatore). L'alloggio è dotato di ventilazione trasversale diretta. Gli spazi di soggiorno hanno affacci su luoghi esterni quali loggia e porticati tali da evitare sensazioni di isolamento. Le cucine hanno aereazione e illuminazione naturale diretta e sono, inoltre, autonome e separate dalla zona soggiorno; i locali igienici sono areati con illuminazione naturale.

Sono stati adeguati spazi d'uso e di manovra tra gli arredi e le componenti edilizie.

Caratteristiche dimensionali, spaziali e di arredo

Gli alloggi e i singoli ambienti sono funzionali alle esigenze di sicurezza, autonomia e facilità d'uso, anche da parte di persone con difficoltà motorie, sensoriali e di orientamento.

2. Caratteristiche alloggi:

Il progetto tiene conto del contesto e le residenze sono state pensate come continuità con l'esistente (le tipologie rispettano quelle presenti nel quartiere). Inoltre l'intervento con le sue tipologie e spazi verdi nonché comuni si qualifica con un normale intervento di edilizia residenziale discostandosi quindi a quelle strutture per anziani tipo ospedaliere.

Rapporti con il contesto

- rimpiegabilità o riciclabilità del prodotto una volta terminato il ciclo di vita;
- comportamento termico dell'edificio e delle sue parti;
- attenta interrelazione con il contesto climatico e ambientale per quello che riguarda, ad esempio, l'orientamento dell'edificio;
- la conservazione del calore;
- l'irraggiamento solare;
- risparmio della risorsa naturale acqua;
- benessere termigrometrico;
- protezione contro il rumore.

L'ambito notte è fisicamente separato dalla zona soggiorno, e le dimensioni sono da accogliere un letto matrimoniale o due letti singoli ed arredi tipici della camera da letto.

L'ambito giorno è di dimensioni tali da poter contenere un tavolo da pranzo per almeno quattro persone e relative sedie, due sedute (poltrone) e un mobile contenitore.

Ogni alloggio è dotato di uno spazio provato esterno (formato la loggia e/o porticati) e di un ripostiglio.

Inoltre è dotato di posto auto e di cantina per una superficie pari a 9 mq.

Accessibilità, sicurezza e autonomia nell'uso degli spazi e delle attrezzature.

Tutti gli alloggi soddisfano il requisito di accessibilità di cui al D.M. 14 giugno 1989 n. 236.

Inoltre sono soddisfatti i seguenti livelli prestazionali:

- la luce netta di ogni porta è pari a 80 cm.
- tutte le pavimentazioni dell'alloggio sono antiscivolo/levoli;
- nei servizi igienici è da preferire l'utilizzo della doccia con piatto a pavimento e sedile ribaltabile in luogo della vasca e di apparecchi sanitari di normale produzione (e di conseguenza è ammesso che il piano superiore del bidet e del wc, quest'ultimo misurato al lordo della tavoletta, sia posto a 40-45 cm. dal piano di calpestio).
- il servizio igienico successivamente in caso di necessità può essere attrezzato con maniglioni in base alle specifiche esigenze dell'utenza.

Dotazione impianti

Gli impianti saranno di facile utilizzo e manutenzione da parte di persone anziane.

Ogni alloggio ha la seguente dotazione di impiantistica minima al fine di favorire la sicurezza e il benessere dell'anziano:

- cronotermostato che permette la regolazione ed il controllo della temperatura;
- sistema di comunicazione con la guardiana;
- impianto di rilevazione gas, furti, allagamento, con interruzione automatica delle erogazioni e collegamento con il servizio dell'emergenza;
- collegamento del campanello di emergenza posto in prossimità della vasca – doccia e del wc al servizio delle emergenze;
- impianto luci di emergenza in camera da letto ed in bagno;

- pavimentazioni interne ed esterne antiscivolo/levoli;
 - scale con differenziazione della pedata e dell'alzata;
 - evidenziazione dei dislivelli per cambi di direzione ;

materiali:
 dispongono di ascensori a norma; sono previste per alcuni spazi comuni i seguenti
 In deroga allo stesso Decreto gli edifici essendo posti su più piani fuori terra
 236.

Per le parti comuni dell'edificio, gli spazi comuni esterni e di servizio connessi alle
 residenze, è soddisfatto il requisito di accessibilità di cui al Decreto 14 giugno 1989 n.

- spazi aperti di pertinenza all'unità residenziale.
- locale pulizia, lavanderia, essiccatoio ecc;
- sala da ballo;
- assistito;
- Locale pluriuso per attività motoria, fisioterapia, podologia, ecc. con bagno
- Locale per infermeria;
- Ambito locale ricreazione per ristoro tavola calda ecc;
- Ambito soggiorno comune per incontri, lettura, svago, tv, ecc;
- Alloggio custode-servizio;
- all'interno dell'alloggio custode;

- Portineria dedicata e permanente, con citofono, smistamento posta il tutto ubicato
 Per tali esigenze l'intervento si compone oltre che da alloggi anche di:
 persona, all'agevole richiesta di aiuto.

L'unità residenziale tiene conto di un insieme di esigenze per l'assistenza e sostegno
 della persona anziana connesse alla socializzazione, alla cura e alla salute della

3. Caratteristiche abitative dell'organismo:

riportate nell'allegato per attività straordinarie e di sperimentazione.
 Oltre alla suddetta dotazione di impiantistica minima, sono previste altre dotazioni
 autonomo con fruizione e contabilizzazione autonoma del calore per alloggio.

L'intervento essendo di nuova edificazione prevede un impianto di riscaldamento

- predisposizione impianto per l'apertura motorizzata di porte, finestre e serrande.
- porta blindata;
- miscelatore termostatico per l'erogazione dell'acqua calda della doccia;

- dispositivi e sistemi di aiuto all'orientamento negli ambiti comuni e di orientamento con le residenze.

4. Superficie di progetto

Le Superfici utili sono state ideate in riferimento al QTE (rapportate tra Su e Snp) con le aggiunte consentite dai Decreti per la necessaria valutazione tecnico – economica. Ogni alloggio contiene gli spazi e attrezzature minime previste nel DM 27.12.2001 quali: soggiorno di adeguate dimensioni; cucina separata; doppie camere di cui una matrimoniale; bagno per handicap; loggia; cantina 9 mq; garage; ecc. Inoltre sono previsti tutti quegli accorgimenti per abbattimento di barriere nonché per il benessere e qualità della vita come indicato nel decreto stesso.

Le superfici sono le seguenti:

1. 22 alloggi per anziani con le seguenti caratteristiche dimensionali:

- alloggi n. 22 (variabile tra 54,00 e 65,00 mq.) mq. complessivi utili 1.328,00
- Snp = mq. 1.328 x 45% = mq. 597,60
- Snc vedi Art. 3 Decreto = mq. 1.328,00 x 60% = mq. 796,80

- S accessorie per socializzazione =

- sala lettura, bar, tavola calda

mq.433,36

- sala ballo, polivalente e culturali

mq.235,00

Sommano mq.668,36

La superficie complessiva per il 1° intervento è pari a:

$$S_c = S_u + 0,6 (S_{np} + S_{nc}) + S_{accessorie} = 1.328,00 \times 0,6 (597,60 + 796,80) + 668,36 = \text{mq. } 2.833,00.$$

5. Spazi per Attività Collettive

L'intervento per gli anziani prevede oltre alla realizzazione di superfici residenziali e non residenziali strettamente legate alla residenza (come logge, scale comuni, androni, porticato, garage, cantina, ecc.) anche la realizzazione di superfici da impegnare per attività motorie, ricreative e culturali, per la salute che possono essere utilizzate anche dall'esterno al fine di avere una effettiva integrazione.

I costi di dette superfici sono da aggiungere a quelle residenziali con riferimento ai massimali di costo sopra indicati.

Le superfici delle attività accessorie sono quelle indicate nel capitolo Proposta Progettuale, pari a mq. 750,00.

INTERVENTI INSERITI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

a. Campus Scolastico

È prevista la localizzazione nella zona del campus scolastico della sede della facoltà di Giurisprudenza, Università di Teramo, attraverso la realizzazione di una struttura disposta su n. 3 piani fuori terra oltre all'interrato contenente un'aula magna più servizi, una mensa, uno spazio polifunzionale e n. 5 aule. La superficie complessiva lorda fuori terra è di mq. 1.600,00 disposta su n. 3 piani e di mq. 288,00 interrati .

b. Verde parco

È prevista la sistemazione a verde di n. 3 vaste aree destinate a parco urbano attraverso un livellamento al terreno e spietramento, piantumazione ed inerbimento, percorsi attrezzati per lo sport, impianti irrigazione ed illuminazione, ecc. al fine di renderle fruibili e sicure.

c. Strade e servizi

È prevista la realizzazione della strada di collegamento tra via Della Chiesa e via A. De Nicola in prossimità all'Ospedale Civile per una lunghezza complessiva di ml. 400,00 circa, oltre alle opere di sottoservizi ad essa collegate quale fognie, acquedotti, illuminazione, rete Enel e Telecom, ecc. Detta strada è prevista nel PRG Vigante e serve a dare un collegamento diretto, in alternativa a strade già intasate, tra il quartiere contenente la proposta del presente progetto, con la parte nord della città in prossimità dell'Ospedale Civile con un relativo collegamento rapido con l'Autostrada.

ANALISI DEI BENEFICI

Il progetto di Contratto così come delineato presenta caratteristiche tali da fornire risposte a molte delle esigenze poste dall'Amministrazione Comunale.

I benefici derivanti dalla realizzazione del contratto saranno di molti tipi con diverso significato.

Benefici di tipo sociale

La zona della Pulcina troverà finalmente risposta alla grave carenza di servizi acquistando piena dignità di quartiere, quale luogo vero di svolgimento della vita sociale, proponendosi di più quale area densa di una nuova centralità urbana capace di modificare l'assetto socio-amministrativo della città riequilibrandola verso nord.

Gli ampi spazi da sempre vuoti verranno ad essere riempiti di funzioni senza che ciò provochi fenomeni di eccessiva concentrazione urbana proprio per la vastità delle aree interessate.

Il Centro Direzionale si qualificcherà come l'intervento più importante mai progettato dall'Amministrazione Comunale di Avezzano che riaffermerà il proprio ruolo di centro guida della Marsica con un rientro di immagine che nessuna altra operazione di marketing urbano potrebbe realizzare.

Sarà forte l'impulso occupazionale in fase di cantiere ma soprattutto in fase di gestione contribuendo in maniera tangibile e strutturale all'innalzamento dei livelli occupazionali sia in fase di cantiere che di gestione.

Benefici di tipo economico

Si verificherà una forte spinta all'economia locale grazie all'elevato investimento che, come noto, dal settore edile si ripercuote positivamente su tutte le fasce della struttura economica-produttiva locale.

Tutte le categorie degli artigiani sono interessate dallo sviluppo del settore edile, professionisti e progettisti di varie competenze, servizi (assicurativi, bancari, eccetera) il tutto si riverbera inevitabilmente nella struttura economico-commerciale.

Benefici per il Comune

L'organizzazione logistica del Comune subirà una completa trasformazione che comporterà razionalizzazione del lavoro a vantaggio della qualità dei servizi resi ma soprattutto una economia di gestione notevole derivante dall'azzeramento delle spese di manutenzione programmata dei vecchi edifici e dalle economie di scala sui consumi.

1) benefici diretti quantificabili:

- nuova sede comunale ottenuta ai soli costi di costruzione determinati con i massimali di costi per l'E.R.P. come da ALL. VII della TAV n. 9 della proposta n. 1.
- aumento dei livelli occupazionali in fase di cantiere quantificabili in 100 unità per 5 anni, mentre in fase di gestione i livelli occupazionali previsti riguardano gli esercizi commerciali e l'intervento ERP con previsione di almeno 50-100 unità.

Il centro, così come configurato, necessiterà sicuramente di contratti di manutenzione (pulizia, calore, impianti, reti informatiche, ecc.) di guardiana, eccetera.

- incremento delle opere di urbanizzazione quali definizione della viabilità prevista dallo strumento urbanistico vigente e parcheggi collegati, sistemazione delle aree verdi interne alla Pulcina e a parco quale fulcro per le attività all'aperto e di socializzazione.

- Completamento del Campus Scolastico con in servizi in esso contenuti quali mensa, aule, aula magna e spazi polifunzionali e per la cultura con soluzione concreta all'accordo per la realizzazione di una sede distaccata in Avezzano della facoltà di Giurisprudenza.

- Spazi di socializzazione con attività di servizio nell'intervento degli anziani quali centro diurno, spazi polifunzionali e di lettura, ambulatorio, lavanderia, bar-mensa il tutto per la tutela delle categorie socialmente deboli dell'intero contesto urbano.

Da un punto di vista economico deve considerarsi che la realizzazione del palazzo municipale viene proposta con acquisizione dell'intera area comunale da parte dei proponenti ad un costo di 67,00 €/mq, (il primo riferimento è la vendita di area per servizi, limitrofa a quella di intervento, ceduta a privati nel 2002 a 75.000 lire/mq);

la quantificazione del costo di costruzione del palazzo municipale viene effettuata

secondo parametri ministeriali.

Il ritorno per l'amministrazione, pur a fronte dei costi calcolati, è il seguente:

opere di urbanizzazione

strada parallela a via La Malfa con parcheggio annesso; piazze all'interno dell'area ex 167, parcheggi interrati di uso pubblico

edifici in proprietà

palazzo municipale, residenze per anziani

il ritorno patrimoniale economicamente quantificabile per l'ente può essere stimato in almeno 3 volte la somma di cofinanziamento.

2) benefici diretti non quantificabili:

- Soddisfacimento della domanda relativa di alloggi per particolari categorie sociali

disagiate con integrazione sociale degli stessi

- Attività economiche indotte quali: commercio, artigianato, ecc...

- Riqualficazione urbana di aree in degrado e stato di crescente abbandono

- Rivitalizzazione di una area periferica

- Incremento patrimonio edilizio

- Incremento della dotazione infrastrutturale

- Decoro ambientale

Allegati su ogni proposta privata presentata sono riportati i Piani Finanziari in cui meglio si evidenziano gli investimenti con i benefici diretti ed indiretti

Da un punto di vista economico deve considerarsi che la realizzazione del palazzo municipale viene proposta con acquisizione dell'area comunale da parte dei proponenti ad un costo di 67,00 €/mq, la quantificazione del costo di costruzione viene effettuata secondo parametri ministeriali.

Il ritorno per l'amministrazione, pur a fronte dei costi calcolati, è una struttura il cui valore economico è quantificabile pari almeno a due volte quello di costruzione.

PARAMETRI URBANISTICI DELLA VARIANTE AL PRG

Attualmente la destinazione dell'area interessata dagli interventi è in parte destinata a zona verde pubblico ed in parte ad attrezzature scolastiche.

i riferimenti per il calcolo degli standard generali sono relativi alla zona entro perimetro aree edificate con continuità:

La verifica viene effettuata unicamente sugli standard verde pubblico e attrezzature scolastiche in quanto la dotazione dei parcheggi e delle aree per servizi pubblici viene aumentata con il PRU.

Per i parcheggi non di standard si rimanda al calcolo effettuato sulla tavola 6.

SITUAZIONE ATTUALE

I parametri di riferimento, relativi al PRG vigente, in riferimento alla situazione generale ma relativamente alla zona entro perimetro delle aree edificate con continuità, sono i seguenti:

popolazione prevista 54.484 ab

tipologia standard	superficie mq	dotazione mq/ab
verde pubblico	959.900	17,61
attrezzature scolastiche	160.750	2.95

Nell'area di intervento sono presenti le seguenti zone di piano:

verde pubblico	87.708
attrezzature scolastiche	14.900
somma	102.608

VARIANTE

Il Piano prevede edificazione residenziale per circa 9152 mq di superficie edificabile lorda, pertanto l'incremento di popolazione è:

$$9152 * 3 / 100 = 274$$

Gli interventi previsti impegnano e trasformano le aree sopra evidenziate (verde pubblico ed attrezzature scolastiche) secondo il seguente schema:

intervento previsto	superficie impegnata	destinazione di zona
intervento previsto	28.405	direzionale
palazzo di giustizia	26.028	servizi pubblici
intervento ERP	6.585	ERP
residence	2.960	ricettiva
verde pubblico	38.630	verde pubblico
somma	102.608	
popolazione prevista	54.484 + 274 = 54.758	

la verifica degli standard è realizzata sempre in riferimento alla situazione generale:

tipologia standard	superficie	dotazione	standard di legge
verde pubblico	917.872	16.76	9
attrezzature scolastiche	145.850	2.66	2.25*

* Lo standard viene soddisfatto in relazione alla norma del DM 1444/68 art. 4, già considerata in sede di adozione ed approvazione.

Il Programma non prevede una tipica distribuzione in lotti della zona di intervento.

Tutte le aree restano infatti di proprietà pubblica ad eccezione delle sole aree di sedime dei fabbricati privati (2 - 12) delle loro pertinenze poste al piano/ interrato/ e dell'intervento lotto n. 13 totalmente privato.

La numerazione dei lotti riportata sulla planimetria corrisponde quindi ai fabbricati previsti dal programma.

Per i fabbricati 1-13 la superficie di intervento è considerata complessivamente. Il Programma assegna superfici massime di intervento per ciascun fabbricato.

VARIAZIONI INTRODOTTE A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE

Sono state presentate tre osservazioni di cui una relativa a zona fuori del perimetro della variante e pertanto non pertinente.

Le altre due, proposte entrambe dagli uffici comunali, settore V e settore VII, hanno riguardato la individuazione di un parcheggio su un lotto già residenziale di proprietà pubblica e la eliminazione di un incrocio, la localizzazione di una area da destinare a servizi di tipo socio-ricreativo (oratorio, centro scout) complementari a quelli della parrocchia.

Entrambe sono state accolte e le modifiche apportate, del tutto influenti, hanno comportato l'adeguamento delle planimetrie con introduzione di un parcheggio su via Parri, il ripristino di area verde sulla rotatoria prima destinata a parcheggio, la possibilità di realizzare parcheggio sul lotto edificabile e la individuazione di un area per servizi confinante con la chiesa esistente.

L'accoglimento delle osservazioni non comporta alcuna modifica delle linee di indirizzo e della impostazione del programma anzi, migliora l'offerta di servizio ed introduce piccoli aggiustamenti tendenti a tenere conto di alcuni processi in atto.

Note

Il Programma non prevede una tipica distribuzione in lotti della zona di intervento.

Tutte le aree restano infatti di proprietà pubblica ad eccezione delle sole aree di sedime dei fabbricati privati (2 – 12) delle loro pertinenze poste al piano/ interrato/ e dell'intervento lotto n. 13 totalmente privato.

La numerazione dei lotti riportata sulla planimetria corrisponde quindi ai fabbricati previsti dal programma.

Per i fabbricati 1-13 la superficie di intervento è considerata complessivamente.

La verifica dei parcheggi non si riferisce allo standard di legge di cui al DM 1444/68 ma alla dotazione necessaria in funzione delle superfici e destinazioni d'uso previste.

Gli indici calcolati sono di tipo fondiario considerando i fabbricati numerati 1-12 inseriti in un unico lotto di riferimento tenuto conto che l'intera superficie, ad eccezione dell'area di sedime dei fabbricati 2-12 resta di proprietà comunale.

Nei lotti individuati come T e U sono previste rispettivamente le destinazioni Tribunale ed Università con dotazioni di parcheggio da reperire entro il lotto.

Il lotto 15 di tipologia simile ai lotti 2-12 è di intervento e proprietà pubblica.