



Adottato dal Consiglio Comunale
con deliberazione n° 5
in data 29-1-2000
IL SINDACO IL SEGRETARIO GEN.
[Signature]

COMUNE DI CASTEL DI SANGRO PROVINCIA DI L'AQUILA

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA AI SENSI DELLA LEGGE 09/08/1999 N.64

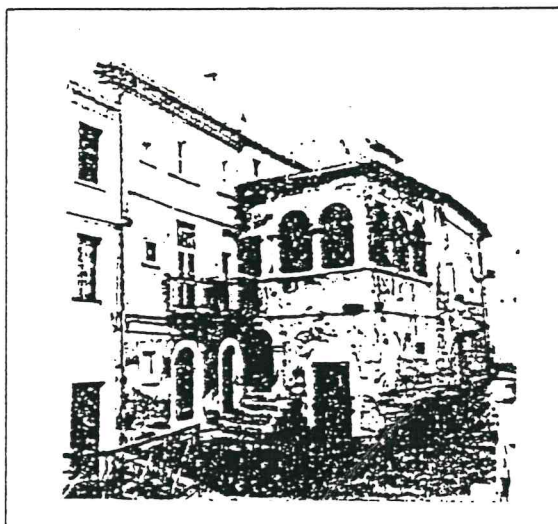
Comune di Castel di Sangro

P. C. C.

Castel di Sangro

Il Funzionario incaricato dal Sindaco
(Geom. Franco Tambone)

30 MAG. 2000



Adozione: *Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 29/01/2000* Piano di Recupero in Variante ai sensi della L.R. 64/1999.

Approvazione: *Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 29/01/2000* L.R. 9/8/1999. Approvazione programmi di riqualificazione urbana.

Approvazione Variante al Piano di Recupero: *Delibera di Consiglio Provinciale n. 33 del 26/07/2001*

Pubblicazione Variante al Piano di Recupero: BURA n. 19 del 28/09/2001

' RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGRAMMA

IL RESPONSABILE SETTORE III°
(Geom. Franco Tambone)





Adottato dal Consiglio Comunale
con deliberazione n° 5
in data 29-1-2000
IL SINDACO
IL SEGRETARIO GEN.
[Signature]

COMUNE DI CASTEL DI SANGRO PROVINCIA DI L'AQUILA

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA AI SENSI DELLA LEGGE 09/08/1999 N.64

Comune di Castel di Sangro

P. C. C.

20 MAG 2000

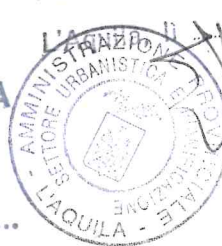
AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI L'AQUILA
APPROVATO

con deliberazione consiliare
n. 33 del 26.07.2001
n. del
giusto parere C.R.T.A. - Sezione Urb. Prov.le
n. 12/2 del 17.05.2001
L'AQUILA, 13 AGO 2001



IL RESPONSABILE
F. PELLONI

PER COPIA CONFORME



13 AGO 2001
[Signature]

colato in proposte di interventi di iniziativa
recupero e riuso di siti diruti e/o ridotti a macerie
publici con il duplice obiettivo:

ortanti emergenze storico - artistiche in avanzato stato
e degrado;

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGRAMMA

Il Comune ha aderito alla realizzazione del "Programma di riqualificazione urbana" ai sensi della L.R. 09-08-1999 n°64, che prevede la concessione in favore dei Comuni e dei soggetti privati di contributi finalizzati agli interventi di recupero edilizi e di riqualificazione di parte del territorio comunale.

Il Programma di Riqualificazione Urbana è ricompreso all'interno del Piano di Recupero approvato con deliberazione di C.C. n° 68 del 03-08-1991 ed attualmente vigente. La perimetrazione del patrimonio edilizio esistente inserita nello strumento urbanistico attuativo (Tav. n° 3) documenta la necessità del recupero di numerose aree degradate presenti oggi nel centro storico.

Riguardo a questa problematica il Comune di Castel di Sangro ha da tempo posto come obiettivo prioritario, nei suoi programmi, il recupero dell'edilizia storica, intendendo con questo non solo la valorizzazione del patrimonio culturale, memoria di questa società civile, ma anche la risorsa abitativa e di servizi per un uso più razionale del territorio.

L'Organo Comunale, infatti, servendosi delle procedure previste dalla Legge n° 457 del 5/8/78 e dalla Legge n° 127 del 15/5/97 art. n°17 ha adottato, per il recupero dei siti diruti, gli atti deliberativi consiliari n° 30 del 3/5/99, n° 63 del 24/9/99 e n° 78 del 15/12/99, imponendo ai proprietari degli immobili, tempi perentori per la redazione dei progetti e delle relative realizzazioni.

Il Comune inoltre, con riferimento all'art. 17 della citata Legge n°127 del 15/5/97, ha previsto la possibilità di costituire società miste (pubblico-private) per progettare interventi di trasformazione urbana in attuazione al P.R. vigente.

Il recepimento degli interventi inseriti nel Programma della Legge n° 64/99, riveste particolare valenza proprio perché va ad integrare le iniziative intraprese ed in parte già realizzate, a completamento delle finalità propositive del Piano di Recupero della città.

Il recupero delle aree degradate, tende a sanare lacerazioni create nel tessuto urbano, nel corso degli ultimi decenni (danni bellici, abbandono e ultima calamità sismica), ricostituendo collegamenti all'interno del centro storico e realizzando la ricucitura tra parti della città antica con aree urbane più moderne.

In questo senso sono stati previsti adeguamenti della viabilità pedonale e carrabile, con cessioni gratuite da parte dei privati, per gli interventi localizzati a ridosso della Zona "I" dove il P.R.G. individua i principali servizi urbani pubblici e privati e, dove, attualmente o in corso la redazione del Piano Particolareggiato.

Il Programma è articolato in proposte di interventi di iniziativa privata, volti al recupero e riuso di siti diruti e/o ridotti a macerie ed, interventi pubblici con il duplice obiettivo:

- 1) salvare importanti emergenze storico - artistiche in avanzato stato di abbandono e degrado;

Cessione di una porzione di area ricavata dall'arretramento del fabbricato all'interno del lotto per una superficie di mq 19,15 da destinare all'allargamento del marciapiede e della sede stradale.

Valore dell'area da cedere £. 5.640.000

Importo lavori £ 6.772.000

=====

Totale £.12.412.000.

6. [REDACTED] -
Foglio n° 35- Particella n° 1082 - Edilizia libera
VARIANTE URBANISTICA - Variazione dell'intervento specifico
"A/F" Manutenzione ordinaria/ Ristrutturazione edilizia - in
"G/I" Ristrutturazione urbanistica/nuova costruzione.

Importo lavori £ 310.000.000

La variante propone la demolizione e nuova costruzione in allineamento di gronda e dei fronti all'edificio limitrofo (UMIO 19 e 20) e comunque nel rispetto delle norme sismiche e dei limiti riportati nello stralcio di piano.

- Opere di urbanizzazione primaria proposte dal richiedente al di fuori degli oneri concessori dovuti :

Cessione di una porzione di area ricavata dall'arretramento del fabbricato all'interno del lotto da utilizzare per l'allargamento dell'attuale marciapiede e per la soluzione del raccordo di incrocio delle due Vie.

Valore dell'area da cedere £. 5.100.000

Importo lavori £ 3.174.000

=====

Totale £. 8.274.000

7. [REDACTED]
Foglio n° 35 - Particella n° 1087 - Edilizia libera
VARIANTE URBANISTICA - Variazione dell'intervento specifico
"E/I" Risanamento igienico ed edilizio / Ricostruzione e nuova costruzione in "I" Ricostruzione e nuova costruzione con eliminazione del "Vincolo di facciata", in quanto, per il caso in oggetto, ritenuta di scarsa valenza architettonica.

Importo lavori £ 1.180.000.000

- Opere di urbanizzazione primaria proposte dal richiedente da realizzarsi al di fuori degli oneri concessori dovuti:

Cessione dell'area ottenuta dall'arretramento del fabbricato di m 1,00 e sistemazione del marciapiede lungo i tre lati del fabbricato. Possibilità di recuperare la volumetria relativa al Piano sottotetto.

Valore dell'area da cedere £. 4.920.000

Importo lavori £ 20.761.326

=====

Totale £. 25.681.326



N° 8) [REDACTED]

Foglio n° 37 - Particella n° 58 - Edilizia libera
VARIANTE URBANISTICA - L'intervento prevede la rifunzionalizzazione del sottotetto e la realizzazione di un corpo aggiunto su tre livelli.

Importo lavori £. 200.000.000

- Opere di urbanizzazione primaria proposte dal richiedente da realizzarsi al di fuori degli oneri concessori dovuti;
- Cessione e pavimentazione dell'area antistante il fabbricato, compresa l'area di sedime ottenuta dalla demolizione di un manufatto già condonato.

Valore dell'area da cedere £. 8.000.000

Importo lavori £ 6.000.000

=====

Totale £.14.000.000

N° 9) [REDACTED]

Foglio n° 35 - Particella n° 643 - Edilizia convenzionata
Intervento privato.

La proposta prevede la ricostruzione del sito diruto nel rispetto delle norme dettate dal Piano di Recupero vigente.

Importo lavori £ 81.245.000

N° 10) [REDACTED]

Foglio n° 35 - Particella n° 679 - Edilizia convenzionata
Intervento privato

La proposta prevede la ricostruzione del sito diruto nel rispetto delle norme dettate dal Piano di Recupero.

Importo lavori £ 94.500.000

N° 11) [REDACTED]

Foglio n° 35 - Particella n° 602 - Edilizia agevolata

L'intervento prevede la ricostruzione di un lotto diruto nel rispetto delle norme dettate dal Piano di Recupero.

Importo lavori £ 112.000.000

N° 12) [REDACTED]

Foglio n° 35 - Particella n° 742 sub 8-9-10 - Edilizia convenzionata.

La proposta prevede l'intervento di risanamento igienico ed edilizio nel rispetto delle Norme del Piano di Recupero:

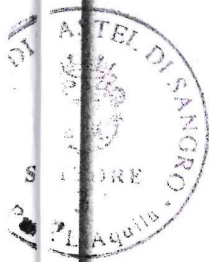
Importo lavori £ 109.462.000

N° 13) [REDACTED]

Foglio n° 35 - Particella n° 743 - Edilizia libera

La proposta prevede l'intervento di sopraelevazione nel rispetto della normativa dettata dal Piano di Recupero.

Importo lavori £ 96.000.000



N° 14) [REDACTED]
Foglio n° 35 - Particella n° 1040 - Edilizia agevolata
La proposta prevede l'intervento di straordinaria manutenzione, con la sistemazione della facciata e il risanamento delle strutture dall'umidità.

Importo lavori £ 50.000.000

N° 15) [REDACTED]
Foglio n° 35 - Particelle n° 820 - Edilizia libera
VARIANTE URBANISTICA - La variazione richiesta consiste nell'inserimento dell'intervento specifico "I" - Ricostruzione e nuova costruzione - , limitatamente alla realizzazione di un Piano (PT) come da sagoma evidenziata nei grafici.

Importo lavori £ 41.000.000

N° 16) [REDACTED]
Foglio n° 35 - Particelle n. 178-179-180-182 - Edilizia libera
VARIANTE URBANISTICA - La variazione consiste nella modifica della sagoma del fabbricato prevista dal Piano di Recupero.

Importo lavori £ 528.000.000

L'intervento propone l'ampliamento verso valle attraverso la realizzazione di un corpo aggiunto.

- Opere di urbanizzazione primaria proposte dal richiedente al di fuori degli oneri concessori dovuti:

Cessione e sistemazione dell'area di mq 140 (part. l. n° 178-179-180-182), da destinarsi a parcheggio pubblico.

Valore dell'area da cedere £. 28.000.000

Importo lavori £ 18.938.000

=====

Totale £. 46.938.000

DESCRIZIONE INTERVENTI PUBBLICI

La scelta degli interventi pubblici inseriti nel Programma, scaturisce dall'esigenza di restituire e potenziare la funzionalità dell'aggregato urbano, attraverso il recupero di settori degradati del centro storico. Le aree, oggetto di recupero, hanno le molteplici funzioni di assicurare l'adeguamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e, di costituire elementi di coesione e ricucitura all'interno del tessuto urbano.

INTERVENTI DI INIZIATIVA PUBBLICA

A) EX LAVATOIO - L'intervento propone il recupero dell'edificio destinato a "lavatoio", realizzato nel 1848 e attualmente in stato di

2) realizzare spazi che, reinseriti nel contesto urbano a disposizione della collettività, contribuiscono ad un miglioramento della qualità della vita.

Il Comune inoltre, preso atto dell'esistenza di alcune incongruenze tra le previsioni del Piano di Recupero e lo stato dei luoghi, ha accolto le istanze di privati cittadini presentate in variante allo strumento urbanistico.

Le richieste pervenute tendono a modificare le discrasie rilevate, rendendo effettivamente possibile il recupero degli immobili.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

INTERVENTI DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL P.R.

1.

[REDACTED]
Foglio n° 35 - Particella n° 419 - Edilizia libera
VARIANTE URBANISTICA - Variazione dell'intervento specifico B
"Manutenzione straordinaria" - in "I" - Intervento di nuova costruzione.

Importo lavori £ 140.000.000

La proposta prevede la sopraelevazione di un piano con il rispetto delle prescrizioni poste dalla Soprintendenza ai BAAAS, in merito all'inserimento del fabbricato nel contesto architettonico ambientale del complesso monumentale della Chiesa di Santa Maria Assunta.

- Opere di urbanizzazione primaria proposte dal richiedente da realizzarsi al di fuori degli oneri concessori dovuti:

Sistemazione di una parte della Piazza S. Maria Assunta.

Importo lavori £ 5.036.878

2.

[REDACTED] -
Foglio n° 35 - Particella n° 203 - Edilizia libera
VARIANTE URBANISTICA - Variazione dell'intervento specifico B
"Manutenzione straordinaria" in "I" - Intervento di nuova costruzione.

Importo lavori £ 120.000.000

La variante viene richiesta perché l'intervento previsto nel P.R. "manutenzione straordinaria", non è attuabile in considerazione del fatto che lo stato dei luoghi rileva la presenza, di poche tracce di muratura distrutte, che non consentono il tipo d'intervento indicato nel P.R.

- Opere di urbanizzazione primaria proposte dal richiedente da realizzarsi al di fuori degli oneri concessori dovuti:

Sistemazione di un tratto di strada comunale Località "Alta Civita"

Importo lavori £ 4.000.000



3. Ditta [REDACTED]

Foglio n° 35 - Particella n° 866 - Edilizia libera
VARIANTE URBANISTICA - Variazione dell'intervento specifico
"B" Manutenzione straordinaria - in "E" - Risanamento igienico ed
edilizio.

Importo lavori £ 50.000.000

La variante è finalizzata alla possibilità di cambiare la
destinazione d'uso del vano al P.T., indicato nel P.R. come
"magazzino", in destinazione residenziale integrandola con l'unità
abitativa al P.1°.

L'Intervento è condizionato alla sistemazione della facciata con la
eliminazione degli attuali stipiti in travertino.

4. Ditta [REDACTED]

Foglio n° 35 Particelle n. 946-947-953-954-955 -
Edilizia convenzionata ; Edilizia libera;
VARIANTE URBANISTICA - Variazione dell'intervento specifico
"F" Ristrutturazione edilizia - in "I" - Nuova costruzione e
ricostruzione.

Importo lavori edilizia convenzionata £. 331.407.000

Importo lavori edilizia libera £. 360.000.000

La variante riguarda la richiesta di trasformazione per le
particelle n. 953 e 954 dall'intervento specifico "F"-
Ristrutturazione edilizia- a "I" - Ricostruzione e nuova
costruzione -, adeguandosi alle prescrizioni previste dall'UCIO 1,
con la possibilità di traslare la linea di colmo allineandosi con
il fabbricato contiguo , come da profilo regolatore allegato.

- Opere di urbanizzazione primaria proposte dal
richiedente da realizzarsi al di fuori degli oneri
concessori dovuti:

Sistemazione e cessione dell'area censita al Catasto al Foglio
n° 35 particella n° 955.

Valore dell'area da cedere £. 7.500.000

Importo lavori £ 3.385.000

=====

Totale £.10.885.000

5. Ditta [REDACTED]

Foglio n° 35 Particella n° 1078 - Edilizia libera
VARIANTE URBANISTICA - Variazione dell'intervento specifico
"H" Demolizione senza ricostruzione - in "G/I"
Ristrutturazione urbanistica / Nuova costruzione".

Importo lavori £ 200.000.000

La variante chiede di poter utilizzare a fini costruttivi la
proprietà, nel rispetto dell'altezza massima di m 6,00 e
della normativa antisismica vigente.

- Opere di urbanizzazione primaria proposte dal richiedente al di
fuori degli oneri concessori dovuti:



3. [REDACTED]
Foglio n° 35 - Particella n° 866 - Edilizia libera
VARIANTE URBANISTICA - Variazione dell'intervento specifico
"B" Manutenzione straordinaria - in "E" - Risanamento igienico ed
edilizio.

Importo lavori £ 50.000.000

La variante è finalizzata alla possibilità di cambiare la destinazione d'uso del vano al P.T., indicato nel P.R. come "magazzino", in destinazione residenziale integrandola con l'unità abitativa al P.1°.

L'intervento è condizionato alla sistemazione della facciata con la eliminazione degli attuali stipiti in travertino.

4. [REDACTED]
Foglio n° 35 Particelle n. 946-947-953-954-955 -
Edilizia convenzionata ; Edilizia libera;
VARIANTE URBANISTICA - Variazione dell'intervento specifico
"F" Ristrutturazione edilizia - in "I" - Nuova costruzione e
ricostruzione.

Importo lavori edilizia convenzionata £. 331.407.000

Importo lavori edilizia libera £. 360.000.000

La variante riguarda la richiesta di trasformazione per le particelle n. 953 e 954 dall'intervento specifico "F"- Ristrutturazione edilizia- a "I" - Ricostruzione e nuova costruzione -, adeguandosi alle prescrizioni previste dall'UCIO 1, con la possibilità di traslare la linea di colmo allineandosi con il fabbricato contiguo, come da profilo regolatore allegato.

- Opere di urbanizzazione primaria proposte dal richiedente da realizzarsi al di fuori degli oneri concessori dovuti:

Sistemazione e cessione dell'area censita al Catasto al Foglio n° 35 particella n° 955.

Valore dell'area da cedere £. 7.500.000

Importo lavori £ 3.385.000

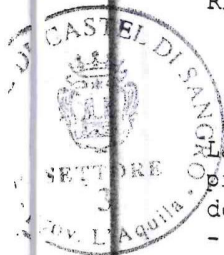
=====
Totale £.10.885.000

5. [REDACTED]
Foglio n° 35 Particella n° 1078 - Edilizia libera
VARIANTE URBANISTICA - Variazione dell'intervento specifico
"H" Demolizione senza ricostruzione - in "G/I"
Ristrutturazione urbanistica / Nuova costruzione".

Importo lavori £ 200.000.000

La variante chiede di poter utilizzare a fini costruttivi la proprietà, nel rispetto dell'altezza massima di m 6,00 e della normativa antisismica vigente.

- Opere di urbanizzazione primaria proposte dal richiedente al di fuori degli oneri concessori dovuti:



completo abbandono . L'obiettivo ,oltre che, salvare un importante emergenza architettonica , è quello di tramandare nel tempo una testimonianza della storia di questa città. _
Il recupero interessa anche le aree limitrofe , da destinare a verde pubblico attrezzato, consentendo di riqualificare un' importante plesso urbano.

Importo lavori £ 180.000.000

B) AREA EX ASILO - L'intervento concerne il riuso di una vasta area , identificata come "orto dell'ex asilo " , e localizzata a tergo dell'edificio storico " Palazzo Mancini " , poco distante da Palazzo "De Petra" attualmente in corso di restauro. La proposta prevede la sistemazione dell'area come "verde pubblico attrezzato", e si integra con gli altri interventi pubblici e privati previsti in quella parte di centro storico.

Importo lavori £ 110.000.000

C) PIAZZALE E FACCIATA DELL'EX PALAZZO DEL PRINCIPE - Il fabbricato, ricostruito negli anni '60 , riflette l'impostazione tipologica dell'epoca. L'intervento di riqualificazione ,propone l'adeguamento alle disposizioni estetiche e all'uso dei materiali previsti nel Piano di Recupero.

Nell'ambito dell'intervento assume rilevanza il restauro del muro di cinta e del portale al piazzale interno , unici elementi architettonici, appartenenti all'antico Palazzo, conservatesi nel tempo.

Importo lavori £ 120.000.000

D) ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE - L'intervento è relativo alla ristrutturazione di alloggi , da dare in locazione a canoni agevolati alle categorie sociali più deboli.

- Importo lavori £ 50.000.000

E) MURO DI SOSTEGNO PIAZZALE DELLA CHIESA DI S. MARIA ASSUNTA - Le opere sono finalizzate al consolidamento , risanamento e restauro della parete in pietra e della balaustra del belvedere. _

- Importo lavori £ 60.538.000

F) GRADINATA DI VIA CHIASETTO - L'intervento prevede il recupero di uno dei percorsi più antichi della città (la "strittera"), che collegava pedonalmente il centro urbano a valle con l'alta Civita a monte.

Le opere consistono, nella sistemazione del selciato esistente della strada e, nella riqualificazione del sistema urbano attraverso gli interventi ricompresi in questo Programma: _

- Area "ex asilo"; _
- Interventi privati di ricostruzione; _
- Via Leone; _
- Restauro muro del Piazzale Chiesa S.M. Assunta; _

Importo lavori £ 160.000.000



G) VIA LEONE - L'intervento è finalizzato al ripristino e valorizzazione della strada sulla quale si affacciano le più importanti emergenze architettoniche e storico-artistiche della città. La riqualificazione di questa viabilità inoltre, contribuisce a realizzare la ricucitura all'interno del tessuto urbano.

Importo lavori £ 300.000.000

