Città dell'Amatrice
Provincia di Rieti

REGIONE LAZIO
Ufficio Speciale ricostruzione Lazio

Programma Straordinario di Ricostruzione - Aggiornamento

Servizio di pianificazione del Programma Straordinario di Ricostruzione di Amatrice e Frazioni volto all'aggiornamento e all'armonizzazione delle programmazioni strategiche per la ricostruzione post sisma del Comune di Amatrice

Ambito 0 – Amatrice Capoluogo



Regione Lazio – Ufficio Speciale Ricostruzione

Direttore USR Ing. Luca Marta
Segreteria Direttore Dott. Adriano Fortini

Area Pianificazione e Ricostruzione pubblica
Dirigente Arch. Maria Grazia Gazzani
RUP Arch. Arianna Brunelli

Città dell'Amatrice
Sindaco Giorgio Cortellesi

Progettista incaricato
Arch. Francesco Nigro

Collaboratori
Arch. Chiara Angelici
Urb. Chiara De Angelis
Arch. Giacomina Di Salvo
Arch. Roberto Parotto

P.4
Relazione illustrativa

Versione adeguata alle osservazioni e alle relative controdeduzioni di cui alla DCC n.31 del 18/08/2025 e agli esiti della Conferenza permanente del 25/09/2025 conclusasi con Decreto del Commissario Straordinario n.1026 del 19/11/2025

Dicembre 2025

Sommario

Premessa 1
1 Finalità, contenuti ed efficacia del PSR - Aggiornamento 3
1.1. Quadro di riferimento e presupposti 3
1.2. Il percorso di condiviso di programmazione e di partecipazione 4
1.3. Obiettivi, contenuti ed elaborati dell'aggiornamento del PSR Amatrice - capoluogo 8
1.4. Pubblicazione, Osservazioni, Controdeduzioni e Approvazione del *PSR Aggiornamento – Ambito 0 - Amatrice Capoluogo* 9
1.5. Elenco elaborati 14
2 Opere pubbliche. Integrazione e armonizzazione 16
2.1 Nuove Opere pubbliche – Interventi non finanziati 17
2.2 Opere programmate – Interventi finanziati 26
3 Ricostruzione privata 28
3.1 Le delocalizzazioni e le possibilità di ricollocazione 28
4 Operazioni di rigenerazione urbana 50
4.1 Rig.Urb.1 Il nuovo margine nord del Centro storico 50
4.1.1 La ricostruzione dell'aggregato Bastioni Nord e annessi spazi pubblici 52
4.1.2 La ricostruzione / rigenerazione dell'area "ex Don Minozzi Femminile" 55
4.2 Rig. Urb.2 Una nuova piazza per Amatrice 63
4.3 Rig. Urb.3 Il nuovo Margine Sud del Centro storico 64
5 Coerenza tra nuove previsioni e quadro della pianificazione (comunale e sovraordinata) 74
5.1 Nuove previsioni e PRG vigente 74
5.2 Paesaggi e vincoli del PTPR e nuove previsioni 76
5.2.1 Conformità delle previsioni del PSR - Aggiornamento con il PPTR 78
5.3 Aree con pericolosità idro-geologica (PAI) e nuove previsioni 86
6 Disposizioni operative generali per l'attuazione del PSR 87
6.1 Rig. Urb 1 – Il nuovo Margine Nord del Centro Storico 87
6.2 Rig. Urb. 3 Il nuovo margine Sud del Centro Storico 88
6.3 Delocalizzazioni 89
6.4 Piano/Progetto per la ricostruzione e riqualificazione degli spazi pubblici del Centro Storico e aree ai margini 89
7 Salvaguardia e valorizzazione delle tracce e delle valenze storico-archeologiche 90
7.1 Progetto di recupero, ripristino e valorizzazione delle Mura Urbiche di Amatrice 90
7.2 Verifica preventiva di interesse archeologico 97

Allegati 98
All.1 Verbali riunioni per delocalizzazioni 98
All.2 Tabella delocalizzazioni e ricollocazioni 98

Premessa

La ricostruzione è un processo complesso, tanto più quando bisogna ricostruire da zero un insediamento storico ambendo a migliorare e arricchire la qualità dello spazio urbano, l'accessibilità, le dotazioni pubbliche, quali condizioni essenziali per la ripresa e lo sviluppo. E la ricostruzione è un processo progressivo, di continue messe a punto e aggiustamenti di tiro, soprattutto nei casi come Amatrice, nei quali l'emergenza, la necessità di assicurare un minimo vitale alla comunità, la volontà di guardare oltre il trauma, spingono all'azione talvolta senza una chiara pianificazione e programmazione, o comunque dovendo rincorrere l'avanzare degli interventi. È certo, comunque, che il quadro dal "*PSR – Ambito 0a – Amatrice Capoluogo, Centro abitato storico – Stralcio 1*", la cui gestazione ed entrata in vigore ha coperto l'arco temporale dalla metà del 2021 all'inizio del 2024, se da una parte ha fissato dei punti fermi essenziali della ricostruzione e rigenerazione urbana di Amatrice, orientando l'azione pubblica nelle more del perfezionamento del procedimento e fino ad oggi, dall'altra per taluni aspetti è stato superato dai fatti. Sia perché l'avvio della progettazione o della realizzazione di alcuni interventi previsti ha fornito elementi per ridefinire alcune delle scelte assunte, sia perché il percorso intrapreso ha consentito di schiarire le idee su diverse indicazioni del PSR vigente che lo stesso rimandava a fasi successive (tra tutte, le scelte progettuali per la definizione dei margini del centro storico per le quali oggi si dispone di elementi sufficienti per il loro approfondimento, e la questione di individuare i siti di ricollocazione delle delocalizzazioni indicate dallo stesso PSR vigente).

In tale stato delle cose l'USR Lazio ha sistematizzato, già dal 2023, un puntuale Quadro Esigenziale per lo svolgimento di attività di natura programmatica e urbanistica finalizzate all'avanzamento aggiornato della ricostruzione e al perseguimento di un disegno complessivo della Città di Amatrice.

Il suddetto Quadro Esigenziale ha infatti fatto emergere la necessità di un aggiornamento e di una integrazione delle proposte, in particolare del PSR – Ambito 0a – Stralcio 1 nel frattempo approvato, nonché di una armonizzazione delle previsioni e programmazioni strategiche per la ricostruzione. Armonizzazione che fa riferimento sia alle previsioni che riguardano il Centro Capoluogo che in relazione alla diversa struttura e contenuti dei PSR redatti per i quattro Ambiti delle Frazioni.

Il presente *PSR – Aggiornamento*, relativo all'Ambito 0 – Amatrice Capoluogo, risponde ad una prima parte delle esigenze e degli obiettivi del Quadro Esigenziale, concentrandosi in questa fase, per esplicita determinazione dell'USR Lazio, sul Centro Capoluogo e in particolare sul Centro storico e i suoi margini, ed è pertanto finalizzato a definire un quadro organico di interventi che, secondo i casi, modifica, specifica e/o integra le previsioni del PSR – Ambito 0a – Stralcio 1 vigente, dunque variandolo ove necessario, in ordine ad un disegno complessivo di assetto fisico funzionale che risulti, appunto, l'esito della sinergia e armonizzazione di quanto già realizzato, in corso di realizzazione, progettato o programmato, e quanto proposto e integrato dal presente *PSR – Aggiornamento*.

Sulla base della consegna a dicembre 2024 della Bozza del *PSR Ambito 0 – Amatrice Capoluogo – Aggiornamento*, il 10/01/2025 si è tenuta una consultazione pubblica ad Amatrice per presentare le proposte di intervento incentrate soprattutto sulle delocalizzazioni, sulla rigenerazione del Margine Nord del Centro storico e su un insieme di opere pubbliche relative al miglioramento dell'accessibilità e della capacità di risposta in caso di emergenza.

Per perfezionare il *PSR Aggiornamento* e a seguito del dibattito emerso nella consultazione pubblica, si è ritenuto necessario avviare un percorso di confronto con i proprietari interessati sia dalle delocalizzazioni, in particolare per condividere le scelte dei siti di ricollocazione, sia dalle previsioni di rigenerazione urbana, in particolare del Margine Nord. Parallelamente è stata costante l'attività di confronto e codecisione con il Comune di Amatrice, la Soprintendenza competente, l'USR Lazio e la Struttura Commissariale, nonché con i progettisti di interventi pubblici e privati in qualche modo coinvolti dalle previsioni del PSR.

Il presente *PSR Aggiornamento* integra e restituisce nei propri contenuti gli esiti di questi percorsi di confronto, condivisione e codecisione.

Inoltre, come meglio illustrato nel §1.4, successivamente alla pubblicazione del PSR Aggiornamento in data 10/07/2025 sono pervenute in tutto n.9 osservazioni, cui hanno fatto seguito le controdeduzioni, formulate in stretto riferimento ai contenuti ed elaborati del *PSR Aggiornamento* e in particolare agli obiettivi, alle previsioni e alle modalità di attuazione dallo stesso definiti.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n.31 del 18/08/2025 il Comune di Amatrice ha approvato il *PSR Aggiornamento – Ambito 0 – Amatrice Capoluogo* determinando sulle osservazioni pervenute mediante le relative Controdeduzioni.

Successivamente all'approvazione da parte del Comune di Amatrice del *PSR Aggiornamento*, comprensiva delle controdeduzioni, è stata convocata la Conferenza Permanente ai sensi dell'OC n.130/2022 per il 25/09/2025. Unitamente all'istruttoria dell'USR Lazio e della Struttura Commissariale, alla Conferenza Permanente sono pervenuti i seguenti pareri:

Regione Lazio – RU.I.0907599 del 16/09/2025 Allegato 1_RU.U.0916384 del 17/09/2025	Regione Lazio. Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture. Area Pareri Geologici e Sismici, Suolo e Invasi. Servizio Geologico e Sismico Regionale. Il parere richiede la documentazione necessaria alla espressione del parere di compatibilità geologica art.89 DPR 380/2001.
Regione Lazio – RU.E.0915711 del 17/09/2025 Allegato 2_RU.U.0916384 del 17/09/2025	Regione Lazio. Direzione Regionale Trasporti, Mobilità, Tutela del territorio e Autorità Idraulica, Demanio e Patrimonio. Area Autorità Idraulica Regionale Il parere richiede lo Studio idrologico (idraulico delle previsioni del PSR per valutarne la compatibilità con il regime vincolistico del PAI.
Regione Lazio – RU.U.09234408 del 19/09/2025	Regione Lazio. Direzione Regionale Programmazione Economica, Fondi Europei e Patrimonio Naturale. Area Protezione e Gestione della Biodiversità Il parere richiede la predisposizione della Scheda di Screening al fine di poter esprimere il parere di competenza in materia di Valutazione di Incidenza.
MIC|MIC_USS-SISMA2016|24/09/2025|0003205-P	MIC – SAPAB - Soprintendenza per le aree colpite dal sisma Il Parere è "*favorevole, a condizione che siano recepite nel PSR Armonizzazione e aggiornamento del Programma Straordinario di Ricostruzione del Comune di Amatrice (RI) Ambito 0 - Amatrice Capoluogo, tutte le raccomandazioni, le indicazioni operative e le prescrizioni riportate nel documento*".

Con riferimento ai pareri dei diversi Servizi e Autorità della Regione Lazio soprarichiamati nel corso della seduta della Conferenza Permanente del 25/09/2025 sono state affrontate le diverse richieste e risolte per la presente fase di approvazione del *PSR Aggiornamento – Ambito 0 – Amatrice Capoluogo*, come da Verbale della Conferenza Permanente al quale si rimanda.

Circa il Parere di competenza del MIC – SAPAB - Soprintendenza per le aree colpite dal sisma (prot. MIC|MIC_USS-SISMA2016|24/09/2025|0003205-P), tenuto conto della rilevanza e consistenza delle raccomandazioni, indicazioni operative e prescrizioni espresse, si è provveduto a un analitico e puntuale recepimento le cui modalità ed effetti di adeguamento del PSR Aggiornamento sono illustrati più avanti.

A seguito dell'approvazione del PSR Aggiornamento con DCC n.31/2025 del 18/08/2025, comprensiva delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute, e degli esiti della Conferenza Permanente, si è provveduto ad aggiornare, integrare e modificare alcuni contenuti degli Elaborati grafici e della presente Relazione illustrativa, in modo da recepire le controdeduzioni e le raccomandazioni, indicazioni operative e prescrizioni espresse in particolare dalla Soprintendenza.

La presente versione del PSR Aggiornamento – Ambito 0 – Amatrice Capoluogo costituisce la versione adeguata alle controdeduzioni e agli esiti della Conferenza Permanente, conclusasi con Decreto del Commissario Straordinario alla ricostruzione n.1026 del 19/11/2025.

1 Finalità, contenuti ed efficacia del PSR - Aggiornamento

1.1. Quadro di riferimento e presupposti

Il centro capoluogo di Amatrice è interessato dal Programma Straordinario di Ricostruzione (PSR Ambito 0a – Amatrice capoluogo – Centro abitato Storico, Stralcio 1), adottato con DCC n.49 del 29/03/2021, ai sensi dell'art.2 dell'Ordinanza n. 107 del 22 agosto 2020 (Linee guida sui Programmi Straordinari di Ricostruzione, indirizzi per la pianificazione e ulteriori disposizioni di accelerazione della ricostruzione privata). Con successive Ordinanze Speciali (OS n.2/2021 Interventi di ricostruzione del Centro Storico del Comune di Amatrice, OS 42/2022 2/2021, OS n. 42/2022 Disposizioni relative alla ricostruzione delle frazioni del Comune di Amatrice e disposizioni integrative dell'ordinanza n. 2 del 2021) sono stati definiti tutti gli aspetti utili per avviare speditamente e condurre la ricostruzione del centro storico di Amatrice sulla base della proposta di PSR. Ciò anche per tenere conto che già prima della redazione del PSR diversi interventi, in virtù della loro importanza e valore sociale per il territorio, sono stati avviati, e in qualche caso realizzati. In particolare: il nuovo Ospedale di Amatrice, il complesso Don Minozzi, un nuovo Polo scolastico destinato ad accogliere 300 alunni, la realizzazione di strutture temporanee in cui sono delocalizzate le attività commerciali e ricettive presenti sul territorio, il ripristino dell'area cimiteriale. Oltre, ovviamente, la realizzazione delle Strutture abitative per l'emergenza (SAE) che tutt'ora ospitano la popolazione amatriciana.

L'OS n.2/2021 esprime, in particolare, la necessità di avviare quanto prima la ricostruzione dell'abitato del centro storico del Capoluogo, in virtù della sua connotazione di carattere storico-culturale e identitario, e la necessità di identificare gli interventi pubblici prioritari e indispensabili a realizzare le dotazioni urbanistiche e i servizi primari per la ricostruzione e per coniugare la ricostruzione o rigenerazione degli edifici privati con gli spazi pubblici e garantire la ricostruzione degli edifici che costituivano un rilevante riferimento per la vita sociale economica e culturale della cittadinanza, consentendo una piena rigenerazione del centro storico di Amatrice. Inoltre, si rende necessaria l'integrale ricostruzione della *forma urbis*, mantenendo le caratteristiche identitarie e peculiari che contraddistinguevano il borgo, ma allo stesso tempo tenendo conto delle esigenze e delle concezioni tecniche attuali e tenendo conto di un modello di città sostenibile e efficiente in grado di garantire un'elevata qualità della vita. L'OS integra, inoltre, l'elenco dei programmi delle opere pubbliche prioritarie contenute nel PSR

Emerge, dunque, come necessario di velocizzare la ricostruzione integrando gli interventi pubblici già finanziati con quelli sugli edifici storici privati ritenuti prioritari nel piano stralcio 1 alla proposta di PSR, attuando un unico programma di recupero in grado di restituire gradualmente ma tempestivamente la città alla popolazione. Per questi motivi, come per mettere a punto altri aspetti (ad es. le Disposizioni regolamentari per la ricostruzione), il Consiglio Comunale con le delibere DCC n.27 del 06/05/2022 e DCC n.35 del 17/06/2022 ha aggiornato il PSR Ambito 0a – Amatrice capoluogo – Centro abitato Storico, Stralcio 1. Di seguito, con Decreto n.590 del 20/12/2022 del Commissario Straordinario, è stato preso atto della conclusione positiva della Conferenza Permanente nell'ambito della quale alcuni degli Enti partecipanti hanno espresso raccomandazioni, indicazioni operative e prescrizioni alle quali adeguare il PSR.

Il PSR Ambito 0a – Amatrice capoluogo – Centro abitato Storico, Stralcio 1 ha trovato definitiva approvazione con il Decreto del Vicecommissario per la ricostruzione – Presidente della Regione Lazio n.V00001 del 15/02/2024, proprio in quanto nell'ambito della Conferenza Permanente si è provveduto a mettere a punto e precisare contenuti e Disposizioni Regolamentari, anche alla luce della prima fase di messa a regime del processo di ricostruzione.

L'avanzare della ricostruzione, in particolare pubblica e talvolta non attentamente coordinata nella fase progettuale, unitamente all'avvio del Supercantiere del Centro storico, nonché il definirsi di un insieme di attività (dagli esiti non particolarmente convincenti dei Concorsi per nuovi spazi e servizi pubblici – MAXXI, al completamento della rimozione delle macerie, dagli esiti di alcune indagini archeologiche, alla definizione del tracciato della viabilità Sud, ecc), hanno sollecitato la necessità di affrontare una serie di temi e questioni, riconosciuti nel PSR Stralcio 1 , ma inevitabilmente

lasciate non risolte, e di conseguenza di individuare soluzioni e assumere scelte di intervento, definendo contenuti e modalità attuative di queste.

È proprio per il progressivo definirsi dello scenario, insieme al maturare della consapevolezza della necessità di aggiornare il disegno complessivo, inteso come riferimento dell'azione dinamica di ricostruzione e come esito auspicato di questa, che l'USR ha definito il citato Quadro Esigenziale per evitare potenziali criticità, scongiurare il rischio di ridotta efficacia degli interventi programmati e talvolta realizzati (se non di formazione di problemi e difetti nel rinnovato assetto fisico-funzionale dell'insediamento). Nonché per perseguire maggiore integrazione e sinergia tra le opere realizzate e/o in programma e per approfondire e portare a maturazione una serie di scelte evidenziatesi come strategiche ed essenziali per il futuro di Amatrice (razionalizzazione e completamento delle forme di mobilità e accessibilità al centro storico e all'intero capoluogo; iniziative di rigenerazione urbana volte a restituire un insediamento migliorato, più ricco di spazi e dotazioni pubbliche; definizione della riallocazione delle delocalizzazioni del centro storico all'interno di un disegno pianificatorio coerente con l'assetto complessivo in corso di definizione).

Il presente *PSR Ambito 0 – Amatrice Capoluogo – Aggiornamento* con riferimento alle proprie previsioni, come cartograficamente individuate nell'Elab. P.2a *Quadro previsionale: ricostruzione pubblica e ricostruzione privata*, modifica e sostituisce quelle del *PSR Ambito 0a – Amatrice Capoluogo – Centro abitato Storico, Stralcio 1*, approvato con Decreto del Vicecommissario per la ricostruzione – Presidente della Regione Lazio n.V00001 del 15/02/2024.

Si segnala in ogni caso che i contenuti di previsione o di programmazione del presente *PSR Aggiornamento* ricadono all'interno delle aree classificate nel PSR vigente come "PUA – Aree della trasformazione urbanistica ed edilizia" (in elab.3.1.1 Piano struttura del PSR vigente), ad eccezione di:

- l'Aggregato "Bastioni Nord" (Via dei Bastioni) che era classificato come "Edifici privati" da ricostruire con intervento diretto, mentre nel presente PSR Aggiornamento è parte di una più complessiva operazione di rigenerazione che prevede la ridefinizione dell'assetto e della configurazione di detto aggregato;
- alcune delle previsioni sul margine sud del Centro storico ricadenti in porzioni di territorio non oggetto del PSR vigente.

1.2. Il percorso di condiviso di programmazione e di partecipazione

L'attività di aggiornamento del PSR risponde all'approccio definito del "pianificar facendo": la pianificazione e la programmazione affiancano e accompagnano l'azione di ricostruzione, si aggiornano in ordine all'avanzamento delle opere, riconoscono e indicano coerenze, sinergie e integrazione, in altri termini devono favorire e sollecitare la ricostruzione, evitando di costituirne ostacolo. Un tale approccio comporta una costante attività di riflessione operativa e confronto tra i soggetti pubblici coinvolti e di coinvolgimento e partecipazione della popolazione, come dei soggetti privati interessati da particolari interventi. A tal fine, per la redazione della presente versione del PSR – Aggiornamento, sono stati effettuati i seguenti incontri di copianificazione, confronto e di partecipazione:

Data	*Sede*	*Partecipanti*	*Tema incontro*
24/08/2024	Amatrice	Ass. Ricostruzione Lazio USR Lazio Progettista PSR	Definizione temi prioritari oggetto dell'aggiornamento del PSR
14/09/2024	Rieti USR	Ass. Ricostruzione Lazio USR Lazio Progettista PSR	Affinamento temi prioritario oggetto dell'aggiornamento del PSR
28/09/2024	Rieti USR	Subcommissario Ricostruzione USR Lazio Sindaco Amatrice Progettista PSR	Disamina e analisi dettagliata dei temi prioritari oggetto dell'aggiornamento del PSR

07/10/2024	Roma Soprintendenza	Soprintendente Struttura Commissariale USR Lazio Progettista PSR	Confronto sulla messa a punto delle Disposizioni Regolamentari per la ricostruzione dei centri e nuclei storici di Amatrice
29/10/2024	Incontro on line	Struttura Commissariale USR Lazio Progettista PSR	Impostazione contenuti, modalità e procedure dell'aggiornamento del PSR
31/10/2024	Amatrice	USR Lazio Comune Progettista PSR	Analisi e definizione previsioni relative a opere pubbliche Programmazione attività di coinvolgimento e partecipazione dei soggetti privati interessati da particolari previsioni (delocalizzazioni, progetti rilevanti di rigenerazione)
11/11/2024	Amatrice	USR Lazio Sindaco Comune Soggetti privati appositamente convocati Progettista PSR	Incontri con proprietari e tecnici delle delocalizzazioni previste nel centro storico per definire le opzioni di ricollocazione, e proprietari e tecnici del progetto di rigenerazione Ex Don Minozzi Femminile
26/11/2024	Amatrice	Commissario Struttura Commissariale USR Lazio Sindaco Comune Soggetti privati appositamente convocati Progettista PSR	Secondo incontro con proprietari e tecnici delle delocalizzazioni previste nel centro storico per raccogliere l'eventuale preferenza e/o conferma circa le opzioni di ricollocazione condivise
06/12/2024	Incontro on line	USR Lazio Sindaco Comune Progettista PSR	Condivisione stato di avanzamento della redazione del PSR Aggiornamento
12/12/2024	Amatrice	Struttura Commissariale USR Lazio Sindaco Comune Soggetti privati appositamente convocati Progettista PSR	Completamento del confronto e conseguenti decisioni circa alcune delle delocalizzazioni e relative riallocazione, nonché circa il progetto di rigenerazione Ex Don Minozzi Femminile
17/12/2024	Roma Ufficio Commissario	Commissario Subcommissario Struttura Commissariale Ass. Ricostruzione Lazio USR Lazio Sindaco Comune Progettista PSR	Condivisione stato di avanzamento della redazione del PSR Aggiornamento Confronto e messa a punto delle modalità di attuazione delle previsioni pubbliche e degli interventi privati, comprese le delocalizzazioni
10/01/2025	Amatrice	Sindaco Struttura Commissariale Soprintendente USR Lazio Progettista PSR Proprietari Progettista proprietari	Condivisione della nuova impostazione progettuale di Palazzo D'Antoni conseguente alla formazione del nuovo spazio pubblico (piazza) individuato sul sedime dell'ex Chiesa San Giovanni
10/01/2025	Amatrice	Subcommisario Struttura Commissariale Ass. Ricostruzione Lazio USR Lazio Soprintendente Sindaco Progettista PSR Cittadini di Amatrice	Assemblea Pubblica per la condivisione delle finalità, degli obiettivi e dei contenuti dell'aggiornamento del PSR Amatrice Capoluogo
20/01/2025	Amatrice	USR Lazio Sindaco Progettista PSR	Organizzazione delle attività di confronto con i proprietari interessati dalle previsioni del PSR

04/02/2025	Roma Soprintendenza Area Metropolitana di Roma e Provincia di Rieti	Soprintendente Ass. Ricostruzione Lazio USR Lazio Sindaco Progettista PSR	Condivisione dello stato di avanzamento della redazione del PSR - Aggiornamento e presentazione dello studio sulle Frazioni di Amatrice predisposto dalla Soprintendenza
14/02/2025	Rieti USR Lazio	USR Lazio Sindaco Progettista PSR Progettisti incaricati	Confronto sulla nuova impostazione dell'aggregato "Bastioni Nord"; confronto e conseguenti decisioni circa il progetto di rigenerazione Ex Don Minozzi Femminile
28/02/2025	Amatrice	USR Lazio Progettista PSR Sindaco	Condivisione dello stato di avanzamento della redazione del PSR - Aggiornamento
18/03/2025	Rieti USR Lazio	USR Lazio Soprintendenza Progettista PSR Progettista Proprietari Presidente del Consorzio	Prosieguo del confronto sulla nuova impostazione progettuale di Palazzo D'Antoni conseguente alla formazione del nuovo spazio pubblico (piazza) individuato sul sedime dell'ex Chiesa San Giovanni
18/03/2025	Rieti USR Lazio	USR Lazio Soprintendenza Progettista PSR Progettista Proprietari Rappresentante proprietari	Incontro con proprietari e tecnici delle delocalizzazioni previste per le partt. 32 e 33 Fg. 59 adiacenti al "*Museo Cola Filotesio*", nel centro storico, per raccogliere l'eventuale preferenza e/o conferma circa le opzioni di ricollocazione condivise
07/04/2025	Rieti USR Lazio	USR Lazio Progettista PSR Sindaco Proprietari/rappresentati dei proprietari Amministratore Condominio Progettista proprietari	Incontro con proprietari e tecnici della delocalizzazione prevista per le part. 525 Fg 59 "*Condominio Cicconetti*" in prossimità dell'ex Convento di San Francesco, per raccogliere l'eventuale preferenza e/o conferma circa le opzioni di ricollocazione condivise
07/04/2025	Rieti USR Lazio	USR Lazio Progettista PSR Soprintendenza Sindaco Proprietari/rappresentati dei proprietari Progettista proprietari	Incontro con proprietari e tecnici delle delocalizzazioni previste per le partt. 32 e 33 Fg. 59 adiacenti al "*Museo Cola Filotesio*", nel centro storico, per raccogliere l'eventuale preferenza e/o conferma circa le opzioni di ricollocazione condivise
07/04/2025	Rieti USR Lazio	USR Lazio Progettista PSR Soprintendenza Sindaco Proprietari e rappresentati dei proprietari Presidente del Consorzio Progettista proprietari	Incontro con proprietari e tecnici della delocalizzazione prevista per la part. 210 Fg. 59 "*Palazzo Rosso*" nel centro storico per raccogliere l'eventuale preferenza e/o conferma circa le opzioni di ricollocazione condivise
07/04/2025	Rieti USR Lazio	USR Lazio Soprintendenza Progettista PSR Progettista Proprietari Presidente del Consorzio	Prosieguo del confronto sulla nuova impostazione progettuale di Palazzo D'Antoni conseguente alla formazione del nuovo spazio pubblico (piazza) individuato sul sedime dell'ex Chiesa San Giovanni
14/04/2025	Amatrice	USR Lazio Progettista PSR Progettista incaricato	Incontro con i tecnici dell'aggregato Bastioni Nord per la condivisione delle ipotesi progettuali volte alla ricostruzione e riconfigurazione del Margine Nord
14/04/2025	Amatrice	USR Lazio Progettista PSR Progettista incaricato	Prosieguo del confronto circa alcuni interventi previsti nel Centro storico, nonché circa il progetto di rigenerazione Ex Don Minozzi Femminile
14/04/2025	Amatrice	USR Lazio Progettista PSR Rappresentante proprietari	Incontro con rappresentanti della proprietà della part. 1079 Fg.59 individuata come area per ricollocazione delocalizzazioni, compreso l'edificio della medesima proprietà da delocalizzare per la formazione nuova strada di completamento della maglia viaria del Centro storico, per confrontarsi sulle previsioni proposte
14/04/2025	Amatrice	USR Lazio Progettista PSR Proprietari	Incontro con proprietari della delocalizzazione prevista per le partt. 944-467-18 (parte relativa ai proprietari Bucci Alfonso, Bucci Maria Federica e Cicconi Eleonora Licia) per raccogliere

			l'eventuale preferenza e/o conferma circa le opzioni di ricollocazione condivise
08/05/2025	Rieti USR Lazio	USR Lazio Progettista PSR	Condivisione dello stato di avanzamento della redazione del PSR - Aggiornamento
16/05/2025	Rieti USR Lazio	USR Lazio Progettista PSR Sindaco Rappresentante proprietari	Incontro con rappresentanti della proprietà della part. 1079 Fg.59 individuata come area per ricollocazione delocalizzazioni, compreso l'edificio della medesima proprietà da delocalizzare per la formazione nuova strada di completamento della maglia viaria del Centro storico, per raccogliere l'eventuale preferenza e/o conferma circa le previsioni proposte
16/05/2025	Rieti USR Lazio	USR Lazio Progettista PSR Sindaco Ufficio Tecnico Comune Proprietari	Incontro con proprietari della delocalizzazione prevista per le partt. 944-467-18 (parte relativa ai proprietari Bucci Alfonso, Bucci Maria Federica e Cicconi Eleonora Licia) per conferma circa la scelta dell'area di ricollocazione (Colle Morello)
16/05/2025	Rieti USR Lazio	USR Lazio Progettista PSR Soprintendenza Sindaco Progettista Proprietario	Incontro con tecnici della delocalizzazione prevista per la part. 278 Fg.59 per raccogliere l'eventuale preferenza e/o conferma circa le opzioni di ricollocazione condivise
16/05/2025	Rieti USR Lazio	USR Lazio Progettista PSR Soprintendenza Sindaco Progettista Proprietario	Incontro con tecnici della delocalizzazione prevista per la partt. 356 e 669 Fg.59 (Rizzi) e restanti porzioni dell'area, per raccogliere l'eventuale preferenza e/o conferma circa le opzioni di ricollocazione condivise
23/05/2025	Rieti USR Lazio	USR Lazio Progettista PSR Soprintendenza Sindaco Progettista Aggregato	Incontro con i tecnici per la condivisione delle ipotesi progettuali volte alla ricostruzione e riconfigurazione dell'aggregato "Bastioni Nord"
23/05/2025	Rieti USR Lazio	USR Lazio Progettista PSR Soprintendenza Sindaco Amministratore Condominio Progettista proprietari	Incontro con proprietari e tecnici della delocalizzazione prevista per le part. 525 Fg 59 "*Condominio Cicconetti*" già in prossimità dell'ex Convento di San Francesco, per raccogliere l'eventuale preferenza e/o conferma circa le opzioni di ricollocazione condivise
23/05/2025	Rieti USR Lazio	USR Lazio Progettista PSR Soprintendenza Progettista incaricato	Confronto e considerazioni circa le modalità di attuazione delle previsioni del PSR e preparazione prossimi incontri
10/06/2025	Rieti USR Lazio	USR Lazio Progettista PSR Soprintendenza Progettisti incaricati Proprietari interessati Presidente del Consorzio	Confronto e conseguente consenso all'ipotesi progettuale presentata per la riconfigurazione dell'aggregato "Bastioni Nord"
12/06/2025	Incontro Online	USR Lazio Progettista PSR Soprintendente	Condivisione dello stato di avanzamento della redazione del PSR Aggiornamento in previsione della consegna definitiva
01/07/2025	Incontro Online	USR Lazio Progettista PSR Soprintendente	Condivisione dello stato di avanzamento della redazione del PSR – Aggiornamento in previsione della consegna definitiva
03/07/2025	Incontro Online	USR Lazio Progettista PSR Progettisti del consolidamento e messa in sicurezza della SP20	Confronto sulla impostazione del progetto di messa in sicurezza e consolidamento del versante nord del Centro storico e conseguenti decisioni tecniche per la riconfigurazione del Margine Nord (opere di sostegno, fondazioni edifici privati, spazi pubblici)

Degli incontri con i soggetti privati interessati da particolari interventi di ricostruzione e/o rigenerazione e di delocalizzazione sono stati redatti, a cura dell'USR Lazio, appositi verbali sottoscritti dai partecipanti, riportati in allegato alla presente Relazione.

1.3. Obiettivi, contenuti ed elaborati dell'aggiornamento del PSR Amatrice - capoluogo

La riflessione operativa sulla ricostruzione di Amatrice, e gli esiti delle attività sopra descritti, insieme con l'avvio di alcuni interventi di ricostruzione, ha determinato la maturazione di alcuni temi, opportunità e relativi obiettivi legati alla ricostruzione e alla rigenerazione del centro storico e centro urbano del Capoluogo.

E' emersa, in particolare da parte dell'Amministrazione locale, la necessità di traguardare con una prospettiva che andasse oltre la fase emergenziale o post emergenziale, che configurasse l'assetto finale definito dal PSR e che definisse un quadro chiaro delle condizioni per la ripianificazione urbanistica in una prospettiva di medio e lungo termine.

Questi cambiamenti di prospettiva hanno fatto emergere nuove esigenze per la ricostruzione e la rigenerazione, che il PSR non aveva espresso o tradotto in proposte, e che sono da intendersi come **obiettivi** dell'aggiornamento del PSR:

- Ridurre il rischio idro-geologico e sismico e quindi: definire interventi di mitigazione del rischio e prevedere la delocalizzazione di funzioni ed edifici che si trovavano in aree con pericolosità sismica e geologica, con relative indicazioni sulle allocazioni possibili delle quantità edificatorie da spostare;
- Migliorare la gestione dell'emergenza in prospettiva futura;
- Definire ipotesi di assetto o di soluzioni per risolvere alcune criticità pre-sisma del sistema della viabilità e accessibilità al capoluogo e al centro storico, anche in relazione alla realizzazione del Nuovo Ospedale: l'inadeguatezza della viabilità di accesso al centro capoluogo e la mancanza di una ridondanza nella rete viaria, che determina una permanenza di fattori di rischio; la carenza di parcheggi, soprattutto nei periodi di massimo affollamento; la carenza di vie di fuga e connessioni ciclopedonali da e verso il centro storico. Da ciò emerge pertanto l'esigenza di ridefinire l'adeguamento del sistema complessivo di accessibilità al centro capoluogo e al centro storico che migliorino le condizioni di accessibilità generali e specifiche;
- Risolvere alcune criticità che le nuove realizzazioni post-sisma hanno determinato (in particolare il nuovo Ospedale e l'accessibilità relativa);
- Approfondire e precisare alcune previsioni già contenute nel PSR (in particolare con riferimento alle delocalizzazioni e alle aree di margine attorno al Centro storico);
- Qualificare e valorizzare, nella ricostruzione, lo spazio pubblico di Amatrice e favorire la fruizione pedonale del centro storico;
- Definire un apparato di disposizioni regolamentari, funzionali a velocizzare il processo di ricostruzione e rigenerazione e, nel contempo, a favorire, nella tutela dell'impianto e delle caratteristiche architettoniche e urbanistiche del centro storico, la qualificazione architettonica e urbana di edifici o spazi che presentavano fattori di incongruenza rispetto alle caratteristiche morfologiche del tessuto storico.

Questi obiettivi hanno portato alla definizione di proposte, per:

- **Nuove opere pubbliche**, da integrarsi con quelle già presenti nel quadro della programmazione legata alla ricostruzione di Amatrice, e finanziate con Ordinanze Speciali;
- **La riprogettazione di alcune parti del centro storico**, in variante PRG vigente e approfondendo e precisando quanto semplicemente indicato dal PSR vigente, finalizzata a riconfigurare un sistema di spazi pubblici in grado di qualificare e valorizzare il centro storico, in particolare nella sua valenza paesaggistica e nella sua fruibilità pedonale, ma anche alcune parti edificate la cui ricostruzione secondo un nuovo assetto concorre a migliorare lo stato ante sisma, dal punto di vista edilizio, architettonico e paesaggistico. Queste proposte non sono espresse solo sotto forma di nuove opere pubbliche, ma come interventi di rigenerazione urbana, meglio illustrati nel Capitolo 4 della presente relazione, finalizzati a orientare e coordinare la complessiva azione di ricostruzione, comprensiva di opere pubbliche già programmate e finanziate, nuove opere pubbliche e interventi di ricostruzione privata, specificati e approfonditi nel presente PSR;

- **L'individuazione di aree in cui ricollocare** le quantità edilizie delocalizzate e le modalità della relativa ricostruzione.

Le proposte per nuove opere pubbliche devono trovare una forma di integrazione con le opere pubbliche già presenti nel quadro programmatorio definito dal PSR e finanziate dalle diverse Ordinanze Speciali, che non comporti un rallentamento degli interventi già programmati, ma che assicuri la necessaria armonizzazione soprattutto nei casi in cui nuove opere e opere già programmate interessano le medesime porzioni di insediamento o dei suoi margini.

Rientra pertanto tra gli obiettivi di questo lavoro, la messa in relazione delle nuove opere che dovranno essere finanziate con quelle già finanziate e in corso di realizzazione e quelle finanziate ma la cui attuazione non è stata ancora avviata. Nel Cap. 2 viene fornito un quadro con:

- le nuove opere pubbliche previste dal presente aggiornamento del PSR e le opere pubbliche già finanziate ma non ancora avviate che si mettono in diretta relazione con le nuove opere pubbliche;
- le somme stanziate per le opere già finanziate e le somme stimate necessarie per avviare i nuovi interventi.

Non è da considerarsi pertanto un quadro esaustivo degli interventi e opere pubbliche che hanno riguardato o riguardano la ricostruzione di Amatrice capoluogo. Non vengono infatti qui richiamate, né riportate negli elaborati grafici, le altre opere pubbliche che non hanno una relazione diretta con il nuovo quadro previsionale.

A tal fine per le parti del Centro storico interessate dalla compresenza di opere pubbliche (programmate e/o di nuova previsione) e/o dalla complessità delle operazioni di rigenerazione (che contemplano interventi pubblici e privati), il PSR prevede specifiche attività di coordinamento delle progettazioni al fine di perseguire gli assetti unitari previsti e gli esiti spaziali, finzionali e paesaggistici auspicati.

1.4. Pubblicazione, Osservazioni, Controdeduzioni e Approvazione del *PSR Aggiornamento – Ambito 0 - Amatrice Capoluogo*

A seguito della pubblicazione degli elaborati del *PSR Aggiornamento - Ambito 0 – Amatrice Capoluogo* (di seguito *PSR Aggiornamento*) in data 10/07/2025, è stata convocata per il 18/07/2025 un'Udienza pubblica durante la quale è stato illustrato il *PSR Aggiornamento* ed è stato indicato il termine per la presentazione delle osservazioni al detto Programma (cf. Verbale Udienza pubblica del 28/07/2025). Successivamente alla pubblicazione del *PSR Aggiornamento* e del Verbale dell'Udienza pubblica, sono pervenute in tutto n. 9 osservazioni. Al fine di garantire la massima partecipazione sono state considerate anche le osservazioni giunte fuori del termine stabilito e comunicato in sede di Udienza pubblica.
Le Osservazioni al PSR Aggiornamento sono elencate nella tabella di seguito:

N.	***Proponente***	***Protocollo e data***
01	GRUPPO DI MINORANZA DEL COMUNE DI AMATRICE "RICOSTRUIAMO INSIEME – AMATRICE & FRAZIONI"	Regione Lazio Reg.Uff. E.0747622 del 18/07/2025
02.a	Magnifici Fabio titolare di Comagsrls	Regione Lazio Reg.Uff. E. 0745150 del 18/07/2025 proveniente da Comune di Amatrice Prot.Par.0015075 del 18/07/2025 con Allegati Protocollo: 15013_2025, 15014_2025, 15017_2025
02.b	Magnifici Fabio titolare di Comagsrls (si tratta della medesima osservazione inviata due volte, ad integrazione della precedente osservazione n.02.a)	Regione Lazio Reg.Uff. E. 0745150 del 18/07/2025 proveniente da Comune di Amatrice Prot.Par.0015075 del 18/07/2025 con Allegati Protocollo: 15062_2025, 15063_2025
03	Rizzi Vincenzo e Rizzi Antonio, Avv. Federico Rizzi	Regione Lazio

		Reg.Uff. E. 0755050 del 22/07/2025
04	COMITATO CIVICO 3e36	Regione Lazio Reg.Uff. E. 0766822 del 24/07/2025
05	Bucci Simona (Maghetto SrL), Avv. Emanuele Vespaziani	Regione Lazio Reg.Uff. E. 0771689 del 26/07/2025
06	Bucci Alessio, Avv. Emanuele Vespaziani	Regione Lazio Reg.Uff. E. 0771690 del 26/07/2025
07	Sindaco Giorgio Cortellesi	Regione Lazio Reg.Uff. E. 782223 del 30/07/2025
08	Federico D'Angelo, Concetta D'Angelo, Anna Gloriani	Regione Lazio Reg.Uff. E. 788207 del 31/07/2025
09	Ing. Vincenzo Saraceni con riferimento alla proprietà del 50% dell'Albergo Ristorante Roma in ditta Palombini Maria, Bucci Alfonso e Bucci Federica	Comunicazione trasmessa per mail all'USR Lazio in data 01/08/2025

Con riferimento a quanto emerso nell'Udienza pubblica e alle richieste contenute nelle soprarichiamate osservazioni si è provveduto a predisporre le relative controdeduzioni:

- le proposte di controdeduzione alle osservazioni sono state formulate in stretto riferimento ai contenuti ed elaborati del **PSR Aggiornamento** oggetto di partecipazione e in particolare agli obiettivi, alle previsioni e alle modalità di attuazione dallo stesso definiti.
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.31 del 18/08/2025 il Comune di Amatrice ha approvato il PSR Aggiornamento con osservazioni e relative Controdeduzioni, riportate interamente nel documento di proposta di Controdeduzione alle osservazioni allegata alla suddetta Deliberazione n.31 al quale si rimanda.

Si segnala inoltre che un'ulteriore Osservazione al PSR Aggiornamento, presentata da parte dell'Opera Nazionale per il Mezzogiorno d'Italia ONPMI, acquisita al prot. Regionale n. 1025120 del 17/10/2025, ma che, pur essendo stata inviata nei termini, presumibilmente per un disguido degli uffici comunali non era stata inclusa nelle osservazioni pubblicate in data 28/07/2025 e di conseguenza non era stata fatta oggetto delle controdeduzioni approvate con DCC 31/2025 del 18/08/2025. L'osservazione è relativa al Complesso ex Don Minozzi Femminile. Il riscontro a questa osservazione è stato riportato nel Verbale di Conferenza Permanente Allegato 2 al Decreto di conclusione della Conferenza permanente.

Come detto in data 25/09/2025 si è tenuta la Conferenza Permanente, i cui esiti, anticipati in Premessa, sono riportati nel relativo Verbale al quale si rimanda, allegato al Decreto del Commissario Straordinario n.1026 del 19/11/2025 di conclusione della stessa Conferenza Permanente.

Come già evidenziato, particolare attenzione è stata posta al Parere favorevole di competenza del MIC – SAPAB - Soprintendenza per le aree colpite dal sisma (MIC|MIC_USS-SISMA2016|24/09/2025|0003205-P), condizionato al recepimento nel *PSR Aggiornamento* di tutte le raccomandazioni, le indicazioni operative e le prescrizioni espresse.

Al fine di rendere esplicito l'adeguamento degli elaborati a dette espressioni della Soprintendenza, di seguito si riporta una sintesi del suddetto parere e della modalità di recepimento nel PSR Aggiornamento:

Beni culturali/paesaggio: prescrizioni di natura generale			
punto	***Ambito di applicazione***	***Sintesi contenuto***	***Recepimento***
a)	Mura urbiche	Aggiornare tutti gli elaborati del **PSR - Aggiornamento** con l'indicazione del tratto di muro rinvenuto dalle indagini archeologiche effettuate per la nuova Viabilità sud, che dalla curva dell'ospedale a sud si dirama in direzione nord.	• Integrazione della Relazione con riferimento alle indagini effettuate per la nuova viabilità sud e al rinvenimento del tratto di muro

			• Aggiornamento tracciato delle Mura urbiche con il tratto invenuto dalle indagini in tutti gli elaborati grafici (P.1, P.2a, P.2b) • Redazione nuovo elaborato. P2.c "*Le mura urbiche e la salvaguardia e valorizzazione delle tracce e delle valenze storico-archeologiche*"
b)	Previsioni PSR Aggiornamento e PTPR	Approfondire la natura degli interventi previsti rispetto alle disposizioni del PTPR per poterne verificare la fattibilità, ovvero, in caso di non conformità alle attuali norme, individuare le modalità di armonizzazione con le stesse per la successiva attuazione	Integrazione della Relazione, al §5.2.1 con una tabella di analisi della conformità delle principali previsioni del *PSR – Aggiornamento* con le prescrizioni del PTPR per le aree nei Paesaggi Naturali e Naturali di continuità con vincoli paesaggistici. Nello stesso §5.2.1 della Relazione sono riportati anche estratti cartografici con la sovrapposizione delle previsioni del PSR e il quadro dei vincoli e dei paesaggi del PTPR.
c)	Progetto per gli spazi pubblici	Richiamare al § 6.4 della Relazione l'obiettivo di armonizzazione e coerenza degli spazi aperti del capoluogo Prevedere un ulteriore intervento del PSR – Aggiornamento relativo a un Piano/progetto per il sistema di spazi pubblici che fornisca gli indirizzi e direttive per la ricostruzione/riqualificazione degli spazi pubblici, per garantire coerenza e armonia tra i diversi interventi (abachi di soluzioni per pavimentazioni, arredi, illuminazione, vegetazione, ecc), e che coordini gli interventi sugli aggregati edilizi con gli interventi sugli spazi pubblici.	Integrazione del §6.4 Relazione e integrate previsioni del PSR con un nuovo intervento da finanziare, articolato in NF.23a (Piano/Progetto per gli spazi pubblici del centro storico e per il coordinamento tra ricostruzione degli aggregati edilizi e spazi pubblici), e NF.23b (Interventi di ricostruzione degli spazi pubblici del centro storico secondo il Piano/Progetto).
d)	Mura urbiche	Integrare la questione conoscitiva e programmatica delle mura urbiche su tutto il tracciato (esistente e presunto) delle Mura urbiche, non limitandolo alle zone interessate dalla Rigenerazione urbana (es. porzione tra Bastioni nord e Chiesa di S. Agostino con Porta Carbonara, Porzione ovest, compresa tra l'Ospedale e il Parco della Memoria, Porzione a sud est tra Porta S. Francesco e la chiesa di S. Agostino. Pertanto si chiede di integrare gli obiettivi e le azioni previste dal PSR con il riconoscimento e la tutela del tracciato murario nella sua interezza	Integrazione delle previsioni di indagini archeologiche preventive e interventi sulle Mura urbiche estesi a tutto il circuito urbano: cf. Relazione (Cap. 7 e Tabella interventi Cap.2, nuovo elab. Cartografico P.2c).
e)	Disposizioni regolamentari	1) Le disposizioni dovranno prevedere una definizione di conformità edilizia maggiormente circoscritta alle esigenze del paesaggio urbano amatriciano, rispetto a quanto oggi	Si prende atto della prescrizione da recepire nella redazione in corso delle Disposizioni regolamentari

		previsto in maniera generale nell'art. 64 del TURP	
		2) Definire indicazioni e regole per i nuovi edifici residenziali privati da delocalizzare o riconfigurare, in quanto dovranno inserirsi in un contesto dalle caratteristiche morfo-tipologiche prive di un riferimento ante sisma. Particolare attenzione in tal senso dovrà essere posta al progetto di Bastioni nord, che dovrà essere definito preliminarmente tramite un progetto urbano a una scala intermedia per definire il rapporto tra gli edifici ricostruiti, gli spazi aperti e i nuovi edifici privati e pubblici previsti.	Si prende atto della prescrizione da recepire nella redazione in corso delle Disposizioni regolamentari
Beni culturali/paesaggio: Prescrizioni sugli interventi stabiliti dal PSR			
punto	***Ambito di applicazione***	***Sintesi contenuto***	***Modalità di recepimento***
a).1	Prescrizioni sugli interventi stabiliti da PSR: Rig.Urb.1 Relazione Cap. 4.1	Integrare la descrizione degli obiettivi dell'intervento con la tutela e la valorizzazione delle mura urbiche e delle emergenze storiche sull'area denominata Bastioni nord. Prevedere un piano di indagini conoscitive della cosiddetta Rocca, su cui insisteva il complesso del Don Minozzi femminile e la Chiesa del SS Crocifisso.	• Recepimento nella Relazione, al §. 4.1 intervento Rig.Urb.1 • Recepimento mediante integrazione dell'oggetto dell'intervento NF.19: estensione interventi di recupero/consolidamento/ricostruzione del tratto sud delle Mura all'intero circuito di mura esistenti • Redazione di un nuovo elaborato **P.2c** – *Le mura urbiche e la salvaguardia e valorizzazione delle tracce e delle valenze storico-archeologiche*
a).2	Prescrizioni sugli interventi stabiliti da PSR Rig.Urb.1	Ricostruzione dell'aggregato Bastioni Nord a annessi spazi pubblici: specificare che il Piano/progetto oggetto di ricostruzione e rigenerazione dovrà definire con forme adeguate di rappresentazioni (anche con sezioni alla scala adeguata) i principi insediativi e il rapporto tra edificato e spazio pubblico (in termini di distanze, quote, elementi vegetali, spazi aperti, ecc)	Recepimento nella Relazione, al §. 4.1.1 intervento Rig.Urb.1 - Bastioni Nord
Ambito di applicazione: Beni culturali/archeologia			
punto	***Ambito di applicazione***	***Sintesi contenuto***	***Modalità di recepimento***
a)	**Verifica di interesse archeologico**	Effettuare verifica ai sensi dell'art.41 co.4 del D.Lgs 36/2023 in caso di nuova edificazione e /o riqualificazione e ridefinizione di aree pubbliche, che	Recepimento nella Relazione, al § 7.2

		prevedano impegno di quote diverse e/o approfondite. In particolare, per gli interventi riportati nella Tabella Nuove Opere Pubbliche - interventi non finanziati (**NF**)	
b)	Indagini geologiche/geotecniche e indagini bonifica ordigni bellici	Necessaria assistenza archeologica	
c)	PFTE	Necessaria assistenza archeologica	
d)	Progetto nuova viabilità sud	Necessaria Relazione finale su indagini archeologiche preventive effettuate	
e)	Indagini preliminari sulle Mura urbiche	Tutti i progetti previsti dal PSR Aggiornamento che insistono sulle mura o in contiguità con esse dovranno essere preceduti da indagini che accertino l'esistenza e la consistenza di quest'ultime Tutti i progetti dovranno prevedere il recupero, la tutela e un'adeguata valorizzazione delle mura stesse o del tracciato Tutti i progetti dovranno essere accompagnati da una tavola con la ricostruzione il più possibile completa del percorso delle mura, che evidenzi i tratti conservati o indiziati, sulla base dell'indagine cartografia, aerofotografica, e delle indagini archeologiche	
f)	Indagini archeologiche preliminari per interventi di ricostruzione di edifici vincolati	In caso di interventi su edifici sottoposti a tutela ai sensi della Parte II D.Lgs 42/04 che comportino consolidamento delle fondazioni, dovranno essere preceduti da verifiche archeologiche con sondaggi puntuali	
g)	Approfondimenti e verifiche in caso di rinvenimenti archeologici	In caso di rinvenimenti di interesse archeologico nel corso dei lavori la Soprintendenza potrà richiedere approfondimenti conoscitivi per la comprensione del contesto e possibili varianti progettuali per la miglior tutela del bene rinvenuto.	
h)	Risultati indagini archeologiche	I risultati delle indagini archeologiche dovranno essere conferiti nel Geoportale Nazionale di Archeologia, Belle Arti e Paesaggio	

Come già richiamato, a seguito dell'approvazione con DCC n.31 del *PSR Aggiornamento* da parte del Comune di Amatrice e del parere prescrittivo emesso dal MIC – SAPAB - Soprintendenza per le aree colpite dal sisma in sede di Conferenza Permanente, si è provveduto ad aggiornare, integrare e modificare alcuni contenuti degli elaborati grafici e della presente relazione, in modo da recepire le controdeduzioni e le prescrizioni.

In particolare l'adeguamento del *PSR Aggiornamento* in recepimento del parere della Soprintendenza ha comportato, per affrontare con maggiore completezza il tema "Mura urbiche", anche la predisposizione di un nuovo elaborato grafico, come illustrato nel paragrafo di seguito.

1.5. Elenco elaborati

Per chiarire questo quadro previsionale, la presente Relazione è accompagnata da elaborati grafici che rappresentano il centro capoluogo e i suoi intorni immediati. Gli elaborati del **PSR - Aggiornamento** sono i seguenti, così come modificati, adeguati e integrati in recepimento delle controdeduzioni e del parere del MIC-SAPAB.

Di seguito si riporta l'informazione relativa ai singoli elaborati che, rispetto alla versione del PSR pubblicato in data 10/07/2025 sul sito web istituzionale del Comune di Amatrice, sono rimasti invariati, hanno subito modifiche o integrazioni, ovvero sono stati aggiunti:

- P.1 Assetto attuale – rapp. 1:2.500 (Dicembre 2025 - elaborato rimasto invariato rispetto a Luglio 2025)
- P.2a Quadro previsionale: ricostruzione pubblica e ricostruzione privata – rapp. 1:2.500 (Dicembre 2025 - elaborato modificato per adeguamento/recepimento controdeduzioni e prescrizioni)
- P.2b Quadro previsionale: programmazione e modalità attuative degli interventi – rapp. 1:2.500 (Dicembre 2025 - elaborato modificato per adeguamento/recepimento controdeduzioni e prescrizioni)
- P.2c Le mura urbiche: riscoperta, restauro e valorizzazione delle tracce e delle valenze storico-archeologiche (Dicembre 2025 – nuovo elaborato per adeguamento/recepimento controdeduzioni e prescrizioni)
- P.3 Schema funzionale del nuovo assetto in evoluzione per la ripianificazione – rapp. 1:2.500 (Dicembre 2025 - elaborato modificato per adeguamento/recepimento controdeduzioni e prescrizioni)
- P.4 Relazione illustrativa (Dicembre 2025 - elaborato modificato per adeguamento/recepimento controdeduzioni e prescrizioni)

Nel primo elaborato, il **P.1**, si riporta **l'assetto attuale del centro di Amatrice**. L'areale rappresentato negli elaborati, alla scala 1:2.500, ricomprende: il centro storico del capoluogo, il centro urbano esterno sviluppatosi a sud lungo la SS 260 e a est lungo la SR 577 - viale Padre Giovanni Minozzi, fino a comprendere la frazione di San Cipriano; verso ovest e a nord ricomprende un'area in modo da inquadrare il tracciato di previsione della Variante Amatrice alla SS260 Picente e il corso d'acqua con il fondovalle e l'area produttiva. Nell'elaborato è rappresentato l'assetto urbano attuale, con le Aree attrezzate in fase di emergenza per: servizi pubblici, soluzioni Abitative di Emergenza e per le attività e servizi privati. Queste sono dislocate esternamente al centro storico, e determinano un continuum urbano fino alla frazione di San Cipriano, ormai definitivamente inglobata nel capoluogo.

Il secondo elaborato, il **P.2a**, rappresenta il **quadro previsionale**, con le aree interessate dalle opere pubbliche programmate (e finanziate), le nuove opere proposte ancora da finanziare e le aree interessate da ricostruzione privata. Sono inoltre indicate le aree o porzioni di centro storico per le quali si definisce una proposta di rigenerazione urbana, di modifica dello stato di fatto ante sisma (quindi in variante al PRG), per le quali si riportano alcuni schemi di riconfigurazione o di indicazione progettuale. Rispetto alla versione del PSR pubblicata il 10/07/2025, l'elaborato è stato adeguato e integrato con nuovi interventi conseguenti all'accoglimento di osservazioni e al recepimento di prescrizioni.

Il terzo elaborato, il **P.2b**, rappresenta gli stessi interventi ma evidenziati con un codice alfanumerico e la suddivisione tra **Opere pubbliche programmate**, **nuove opere pubbliche non finanziate** e le modalità di attuative degli interventi. I codici che localizzano gli interventi sono riportati in due tabelle (una per le nuove opere non finanziate e l'altra per le opere programmate) con la descrizione sintetica dell'intervento, le quantità interessate e la stima dei costi da inserire in un programma di finanziamento. Le opere sono suddivise per tipologie (cf. Cap. 2). Rispetto alla versione del PSR pubblicata il 10/07/2025, l'elaborato è stato integrato con nuovi interventi conseguenti all'accoglimento di osservazioni e al recepimento di prescrizioni. Le stesse modifiche ed integrazioni degli interventi sono ovviamente riprese e descritte in maniera più dettagliata nella Tabella del Cap.2, solo sinteticamente riportata nell'elaborato P.2b.

Il nuovo elaborato, il **P.2c** *Le mura urbiche: riscoperta, restauro e valorizzazione delle tracce e delle valenze storico-archeologiche* risponde all'obiettivo di arricchire e integrare il tema "Mura urbiche", dal punto di vista conoscitivo e programmatico delle indagini e degli interventi da prevedere, nell'ambito del programma di ricostruzione del centro abitato

storico di Amatrice e rafforzare il ruolo delle tracce storico-archeologiche nella definizione degli interventi di ricostruzione, rigenerazione e riqualificazione del sistema degli spazi pubblici e dei margini del centro storico stesso.

L'elab. **P.3** rappresenta la **riorganizzazione fisico-funzionale ad esito del quadro complessivo degli interventi** pubblici (finanziati e da finanziare) e privati del presente aggiornamento della programmazione dell'azione di ricostruzione e rigenerazione, che costituisce lo **schema di riferimento del nuovo assetto evolutivo del capoluogo** nella prospettiva della futura ripianificazione. L'elaborato P.3 è stato adeguato, in coerenza con gli altri elaborati modificati. In particolare, nell'elaborato P.3 si evidenzia una piccola modifica corrispondente alla eliminazione della rotatoria posta all'innesto della SR 577 sulla SS260 conseguente all'accoglimento di una osservazione, che negli altri elaborati non si evince.

2 Opere pubbliche. Integrazione e armonizzazione

In questo capitolo viene fornito il quadro dettagliato con:

- le nuove opere pubbliche previste da questa proposta di aggiornamento del PSR
- le opere pubbliche già finanziate ma non ancora avviate che si mettono in diretta relazione con le nuove opere pubbliche.

Per ogni nuova opera pubblica proposta viene fornita (cf. Tabella 1): una descrizione; il riferimento alle finalità e prestazioni che si intende perseguire; una stima dei costi.

Il quadro dettagliato delle opere pubbliche presenta nella presente versione adeguata del **PSR Aggiornamento** diverse modifiche e integrazioni in relazione al recepimento delle controdeduzioni di cui alla DCC n.31/2025 e delle prescrizioni del parere del MIC-SIPAB, di cui alla Conferenza permanente del 25/09/2025, conclusasi con Decreto del Commissario Straordinario n.1026 del 19/11/2025.

Una sintesi della Tabella 1, con la sigla dell'opera, la descrizione dell'intervento, le superfici interessate e la stima dei costi viene riportata anche all'interno dell'elaborato P.2b, nel quale vengono localizzate le opere sulla planimetria del centro urbano.

Le nuove opere pubbliche proposte vengono articolate per tipologie, che fanno riferimento agli obiettivi della proposta di aggiornamento del PRS, descritti nel Capitolo 1:

- Mitigazione dei rischi e riduzione della vulnerabilità urbana
- Razionalizzazione e rafforzamento della rete della viabilità e dei parcheggi
- Completamento della rete viaria e qualificazione degli spazi pubblici del centro storico
- Riqualificazione degli spazi pubblici esistenti
- Acquisizioni per spazi e dotazioni pubbliche
- Recupero e valorizzazione mura urbiche

Il codice **NF.n** (Non Finanziata) è univoco e riferito a ciascuna singola opera pubblica proposta e mappata nell'elaborato P.2b. Si distinguono pertanto dalle opere individuate con la sigla **FP.n** (finanziate e programmate), riportate nello stesso elaborato P.2b e nella successiva Tabella 2.

2.1 Nuove Opere pubbliche – Interventi non finanziati

TABELLA.1 Nuove OO.PP. - Interventi non finanziati – (NF)

Codice	Nome intervento	Finalità e prestazioni	Stima costi [€]
	Mitigazione dei rischi e riduzione della vulnerabilità		
NF.1	Riconfigurazione Bastioni Nord e aree annesse, da attuare mediante Piano Progetto (art. 107 TURP), comprensiva di: opere di sostegno e fondazioni edifici privati e spazi pubblici, urbanizzazioni, spazi pubblici e parcheggio interrato. Opere necessarie per la riedificazione (fondazioni, spazi pubblici ecc)	La riconfigurazione Bastioni nord rientra nell'intervento di rigenerazione più ampio Rig. Urb.1 'il nuovo margine nord del Centro storico' e viene attuato mediante lo strumento del Piano Progetto, ai sensi dell'art. 107 del TURP. Esso consiste nelle opere necessarie per la riedificazione degli aggregati ed edifici che non si delocalizzano, e per la realizzazione del sistema di percorsi e spazi pubblici, percorsi e belvedere, che caratterizzeranno il nuovo margine urbano di Amatrice. Questo intervento è infatti chiamato a riconfigurare l'affaccio settentrionale dell'insediamento verso il paesaggio e a dotare il centro storico di Amatrice di nuovi spazi aperti attrezzati, di cui era quasi del tutto privo. L'intervento NF.1 è pertanto costituito da un insieme di diverse opere che consistono in: - realizzazione di un terrazzamento urbano che si imposterà sulle opere di consolidamento e sostegno del versante nord (cf. FP.1) e che fungerà da fondazione delle opere edilizie infrastrutturali dell'area; - realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (scavi, posa, allaccio sottoservizi reti tecnologiche); - realizzazione sistema di spazi pubblici e percorsi - adeguamento della via dei Bastioni nord; - realizzazione di un parcheggio interrato (2 piani; cf. Ps.1 in Elab. P2b) per circa 50 posti auto con accesso da via dei Bastioni nord. Il progetto delle aree a verde e belvedere dovrà curare con particolare attenzione gli aspetti percettivi, gli espetti vegetazionali e dei materiali di arredo e pavimentazione, per garantire un'elevata qualità paesaggistica.	11.042.000
	Indagini e studi archeologici per tratto presunto delle mura urbiche	Indagini e studi archeologici preventivi nell'area di attenzione per presunta presenza delle Mura urbiche, nel tratto in corrispondenza dell'intervento Riconfigurazione Bastioni Nord (NF.1)	316.000
NF.2	Formazione argine a protezione della SP20 e dell'insediamento produttivo da pericolosità idraulica	La Strada provinciale sottostante il versante nord del centro storico, interessa un'area a rischio esondazione (cf. PAI del bacino del Tronto – ABDAC, aggiornamento a seguito del Decreto Segretariale n. 120/2021), per la quale si propone la realizzazione di un'opera di mitigazione del rischio da definire mediante studi specialistici adeguati. In questa sede si propone di valutare la realizzazione di un argine a protezione della SP nel suo attraversamento del corso d'acqua e dell'insediamento produttivo presente.	3.000.000
	Razionalizzazione e rafforzamento rete viabilità e parcheggi		
NF.3	Adeguamento viabilità esistente – SS.260 tratto a ovest dell'Ospedale	Il tratto della SS 260 Picente, dalla nuova intersezione con la 'Variante Amatrice' della stessa SS 260 (FP.2) fino alla rotatoria	1.363.800

		con la Nuova viabilità sud (FP.3), è da adeguare per consentire un accesso sicuro al centro di Amatrice e all'Ospedale. Gli interventi di adeguamento devono tenere conto della sensibilità paesaggistico-ambientale del contesto di appartenenza.	
NF.4	Adeguamento viabilità esistente – SS.260 tratto a est dell'Ospedale e realizzazione rotatoria nord	L'adeguamento del tratto della SS. 260 nel tratto in corrispondenza del nuovo Ospedale è finalizzato a garantire un rapido e sicuro accesso alla struttura sanitaria, con funzione da 'pendolo', attraverso la realizzazione di una rotatoria a nord con accesso alla nuova Elisuperficie e a servizio delle rampe per accesso al parcheggio previsto al di sotto della stessa (FP.22). Il progetto deve coordinarsi con il progetto del parcheggio lungo la viabilità (Cf. **NF.6**) per definire modalità di attraversamento pedonale della strada per garantire un accesso sicuro all'Ospedale. A sud dell'intervento si collegherà alla rotatoria già prevista (cf. progetto di nuova viabilità di accesso al centro storico da sud - **FP.3**). L'infrastruttura deve prevedere la piena percorribilità pedonale per consentire l'accesso diretto dal nuovo parcheggio previsto e dal centro storico. L'intervento dovrà porre attenzione alle soluzioni progettuali (materiali, conformazione, design, ecc.) con riferimento all'inserimento paesaggistico della rotatoria nord nel contesto.	1.184.200
	Indagini e studi archeologici per tratto presunto delle mura urbiche	Indagini e studi archeologici nell'area di attenzione per presunta presenza delle Mura urbiche	100.000
NF.5	Adeguamento viabilità esistente – tratto da nuova rotatoria della Viabilità Sud fino a nuova rotatoria in corrispondenza palazzetto dello sport	L'adeguamento è finalizzato a realizzare adeguate sezioni della carreggiata, in particolare ridisegnando una funzionale circolazione intorno alla Piazza A. Sagnotti. L'intervento dovrà essere coordinato e tenere conto della Riqualificazione Piazza Augusto Sagnotti (cf. **NF.14)**. In generale, ovunque possibile lungo tutto il tracciato, devono essere previsti i marciapiedi.	1.353.600
NF.21	Tratti di nuova viabilità urbana di connessione locale e creazione di nuovi parcheggi pubblici esterni al centro storico	L'intervento è stato integrato nel PSR in fase di controdeduzioni, su proposta del Comune di Amatrice ai fini di rigenerazione urbana mediante realizzazione di un nuovo tracciato stradale con annessi parcheggi pubblici in un'area attualmente di proprietà privata, che sarà oggetto di esproprio per pubblica utilità (cf. **NF.20**). L'opera prevede la realizzazione di un tratto di strada di nuova costruzione e di alcune aree di parcheggio poste ai margini della carreggiata per un totale di circa 33 posti auto. L'intervento prevede inoltre la realizzazione di marciapiedi, illuminazione pubblica e segnaletica verticale e orizzontale, oltre alla sistemazione del verde pubblico per il quale si rimanda all'intervento specifico NF.20.	348.800
NF.6	Parcheggio lungo la viabilità dell'Ospedale (SS260)	L'intervento è finalizzato a dotare di un parcheggio di servizio dell'Ospedale, oggi mancante. Data l'esiguità dello spazio a disposizione e la struttura orografica del sito, il progetto del parcheggio deve cercare di sfruttare al massimo la superficie disponibile, sperimentando soluzioni su quote diverse, anche con strutture coperte. Il progetto deve: - mostrare sensibilità paesaggistica e garantire l'integrazione nel paesaggio e il minor impatto percettivo possibile - coordinarsi con il progetto di adeguamento della viabilità esistente – SS.260 tratto per accesso Ospedale (**NF.4**) e definire modalità di attraversamento della strada per garantire un accesso pedonale sicuro all'Ospedale;	1.228.000

		- coordinarsi con gli interventi di adeguamento di tracciati esistenti per nuove connessioni pedonali (**NF.11**).	
	Indagini e studi archeologici per tratto presunto delle mura urbiche	Indagini e studi archeologici nell'area di attenzione per presunta presenza delle Mura urbiche	162.000
NF.7	Piazza della Chiesa del Santissimo Crocifisso con sottostante Parcheggio interrato (Ps.2) in area Don Minozzi Femminile e ricostruzione edificio pubblico (casa delle Associazioni)	Come per l'intervento NF.1 anche questo intervento consiste in un insieme di opere inserite all'interno dell'operazione di rigenerazione urbana (**Rig. Urb.1**). L'obiettivo di questo intervento è di garantire una dotazione di parcheggi, oggi carente, per la fruizione del centro storico, e per il nuovo Ospedale in relazione al nuovo assetto della circolazione carrabile determinato dall'adeguamento della SS260 nel tratto di accesso all'ospedale, alla realizzazione della rotatoria nord e alla realizzazione della nuova viabilità sud **(FP.3).** L'intervento interessa l'area antistante la chiesa del Santissimo Crocifisso, che deve essere acquisita e trasformata in un nuovo spazio pubblico su cui verrà ricostruito l'edificio della Casa delle Associazioni. Pertanto, l'attuazione dell'intervento è collegata all'intervento NF.18 consistente nell'acquisizione dell'area stessa (attualmente privata). L'intervento NF.7 è pertanto costituito da un insieme di diverse opere che consistono in: - realizzazione di un parcheggio interrato con accesso dalla strada esistente tra l'area del Don Minozzi femminile e la piazza del mercato Bastioni nord; - realizzazione di una piazza frontistante la Chiesa del Santissimo Crocifisso con un belvedere di affaccio sul versante nord, spazio pubblico di qualità architettonica e paesaggistica; - Ricostruzione dell'edificio pubblico della Casa delle Associazioni che si relaziona anch'essa con la piazza e con la vicina chiesa. La piazza e il parcheggio si affacciano sul versante settentrionale del centro storico; pertanto, il progetto deve garantire l'integrazione nel contesto paesaggistico-ambientale, prevedendo interventi di qualificazione e caratterizzazione architettonica e percettiva.	2.856.00
	Indagini e studi archeologici	Indagini e studi archeologici per verifica presenze archeologiche nell'area di intervento **NF.7**	75.700
	Restauro/ripristino Mura urbiche	Restauro/consolidamento e ripristino dei tratti esistenti delle mura in corrispondenza di una porzione dell'area di intervento NF.7	60.000€
NF.8	Tratti di nuova viabilità – "gronda sud" (ipotesi 1)	L'intervento, articolato nelle due ipotesi (1 e 2), peraltro già previsto dal PRG vigente, con tracciati lievemente differente, è finalizzato al completamento della rete viaria del centro Capoluogo; completamento che si adegua al mutato assetto del centro rispetto agli interventi emergenziali (funzioni, SAE, attività) e che fornisce un livello di ridondanza della viabilità. Ad oggi, infatti, l'accesso al centro urbano è garantito da un unico asse stradale da est (SR 577). La realizzazione di una nuova viabilità a sud dell'esistente è pertanto necessaria per rafforzare la dotazione di infrastrutture in tempo di pace e per migliorare l'efficienza della gestione dell'emergenza in caso di eventi sismici futuri. Questa ipotesi prevede la realizzazione di un solo nuovo tratto di viabilità, di collegamento tra via Picente (SS 260), all'altezza del campo sportivo, e la SR 577 (via Padre Minozzi) subito ad est del campo SAE. Per quanto riguarda gli innesti della nuova viabilità sulla SS 260 Picente e sulla rete viaria urbana esistente (viale Don Minozzi), il	6.096.000

		progetto dell'opera potrà individuare la soluzione tecnica più adeguata e fattibile, valutando il passaggio più funzionale.	
NF.9	Tratti di nuova viabilità – "gronda sud" (ipotesi 2)	La realizzazione di una nuova viabilità a sud dell'esistente è pertanto necessaria per rafforzare la dotazione di infrastrutture in tempo di pace e per migliorare l'efficienza della gestione dell'emergenza in caso di eventi sismici futuri. Questa seconda ipotesi prevede la realizzazione di una viabilità principale di collegamento tra via Picente (SS 260) e la SR577. Il tratto di nuova viabilità è più lungo rispetto alla ipotesi precedente, in quanto si aggancia alla SR 577 all'altezza dell'Istituto Scolastico Omnicomprensivo. L'intervento comprende anche due viabilità secondarie trasversali di collegamento tra la principale e la SR 577, la prima che tange l'area in cui si prevede di far atterrare le delocalizzazioni e la seconda a est dell'area SAE. La sezione della nuova viabilità deve essere adeguata al ruolo che svolge di connessione urbana primaria e prevedere la piena percorribilità ciclo-pedonale. Il progetto per questa seconda ipotesi, interessando un'area a margine del bosco e una parte interna alla fascia di rispetto degli insediamenti urbani storici (ai sensi art. 134 del PTPR), deve garantire l'integrazione nel contesto paesaggistico, prevedendo interventi di mitigazione dell'infrastruttura.	13.944.000 (non computati nel totale. Il totale si riferisce all'ipotesi 1)
	Rete viaria e spazi pubblici del centro storico		
NF.10	Nuovo tracciato viario del centro storico per completamento maglia viaria e sistemazione e urbanizzazione delle aree di ricollocazione delle delocalizzazioni De.3 e De.4	L'intervento è finalizzato a completare il tracciato viario del centro storico riducendo i *cul de sac*, anche nell'ottica di rafforzare la rete delle vie di fuga in emergenza, e a servire l'area De.3 e De.4 di ricollocazione delle quantità edificatorie delocalizzate. L'intervento è inoltre funzionale a migliorare i collegamenti prevalentemente pedonali all'interno del centro storico. Il progetto di nuovo tracciato viario deve coordinarsi con l'acquisizione dell'aree per le delocalizzazioni De.3 e De.4 (cf. NF 25 e NF.26). L'intervento prevede inoltre: - la demolizione degli edifici EDe.7 e EDe.3.2 che interessano la sede del tracciato viario di progetto - la realizzazione dei sottoservizi, - la realizzazione dei muri di contenimento e la sistemazione dei lotti per le aree De.3 e De.4	2.974.600
NF.11	Adeguamento strade/spazi esistenti per formazione nuove connessioni pedonali	L'adeguamento di strade e spazi esistenti per la formazione di nuove connessioni pedonali è finalizzato a costruire una rete di percorsi pedonali e di vie di fuga, con un duplice impatto, sulla fruibilità pedonale del centro storico e sul miglioramento del sistema di gestione dell'emergenza. Il progetto per questi interventi deve porsi il più possibile in coerenza con la maglia viaria del tessuto storico e con gli interventi toccati dalle nuove connessioni pedonali: il progetto di nuovo parcheggio di servizio dell'Ospedale (**NF.6**), l'adeguamento della viabilità (**NF.4**), gli interventi già programmati e finanziati del Giardino della Memoria e del Museo della ricostruzione nell'ex cinema teatro Garibaldi (**FP.7**), gli interventi NF.1 e NF.7 ricadenti nell'azione di rigenerazione urbana (Rig. Urb.1) del margine nord; nonché gli interventi finanziati (Ricostruzione chiesa San Francesco, realizzazione del centro servizi del Parco Nazionale, Nuovo centro della musica) e non finanziati lungo il margine sud (restauro delle mura urbiche, attrezzamento spazi verdi pubblici e realizzazione del parcheggio multipiano). Il progetto dei percorsi che rientrano in questo intervento deve garantire l'integrazione nel contesto paesaggistico-ambientale di	2.796.250

		appartenenza, valorizzando al massimo l'aspetto percettivo. Cura particolare deve essere posta nel progetto alla valorizzazione sia delle visuali verso l'esterno che alla configurazione del nuovo margine urbano percepito dall'esterno. Inoltre, il trattamento e la pavimentazione di queste nuove connessioni deve garantire qualità dello spazio urbano e la coerenza con il progetto di pavimentazione della maglia viaria del centro storico da cui si diramano. Gli interventi di formazione di nuove connessioni pedonali sono stati integrati e rafforzati in fase di controdeduzioni, tenendo in considerazione i suggerimenti e le osservazioni al PSR. In particolare: - il ripristino e la riqualificazione dell'antico percorso pedonale di accesso alla città che a Nord sale dalla SS260 verso la Porta Castello, costeggiando le Mura urbiche in corrispondenza della cosiddetta 'Rocca' su cui insisteva il complesso del Don Minozzi femminile. - il ripristino e riqualificazione dell'antico percorso di accesso al centro dal Ponte Romano, posto a sud della Chiesa dell'ospedale. Altri interventi di adeguamento strade/spazi esistenti per formazione di nuove connessioni pedonali sono stati leggermente modificati, in modo da adeguare i tracciati alle modifiche conseguenti al recepimento di alcune controdeduzioni, con particolare riferimento alle integrazioni e specificazioni effettuate sul progetto di recupero e valorizzazione delle mura urbiche **(NF.19).**	
NF. 12	Realizzazione spazi pubblici verdi attrezzati e servizi al centro storico	Ricostruzione del fronte edificato su via Garibaldi con un edificio di due piani da dedicare a servizi pubblici e attrezzamento dello spazio verde retrostante che scende verso le mura urbiche. Il progetto deve curare con particolare attenzione gli aspetti percettivi e di inserimento paesaggistico: con particolare riferimento, per il verde attrezzato, alla morfologia e al profilo altimetrico del versante e al progetto di restauro delle Mura urbiche (**NF.19**), per l'edificio alle caratteristiche dell'intero fronte da ricostruire su via Garibaldi.	324.000
	Restauro/ripristino Mura urbiche	*Il Restauro/consolidamento e ripristino del tratto esistente delle mura in corrispondenza dell'area di intervento (NF.12) è computato nell'intervento del Parcheggio multipiano Sud (FP.5)	*-----
NF.13a	Spazi pubblici verdi attrezzati: terrazzamenti e risalita da viabilità sud in aree liberate dalle delocalizzazioni	La porzione di versante meridionale del centro storico di Amatrice sottostante la chiesa e convento di San Francesco e compresa tra questa e la nuova viabilità sud (intervento FP.3), viene interessata da un intervento di consolidamento e qualificazione paesaggistica, a fronte della delocalizzazione degli edifici preesistenti al sisma (Ede.4 e Dp). L'intervento dovrà garantire la risalita pedonale con rampe integrate negli interventi di consolidamento del versante con tecniche di ingegneria naturalistica e piantumazioni arboree e arbustive con specie autoctone (terrazzamenti). Pertanto, si dovrà coordinare con l'intervento NF.11 (percorsi pedonali). La sistemazione del versante dovrà inoltre essere coordinata con il progetto di realizzazione delle viabilità sud (FP.3), con il progetto di restauro delle Mura urbiche (NF.19); con la realizzazione del centro servizi nell'ex Convento di San Francesco (FP.10) e il nuovo centro della musica (FP.12)	2.062.500
	Recupero, ripristino Mura urbiche	Restauro/consolidamento e ripristino dei tratti esistenti delle mura (tratto di mura compreso tra la rotatoria della Viabilità sud sul tornante dell'Ospedale e Porta San Francesco)	540.000

		Restauro/consolidamento e ricostruzione delle Porte urbiche denominate Porta San Francesco e Madonna della Porta	1.000.000
NF.13b	Riqualificazione spazi aperti annessi alla chiesa ed ex convento di S. Francesco	L'intervento consiste nella riqualificazione delle aree circostanti la chiesa di San Francesco e relativo ex Convento, per il quale si dovrà effettuare un progetto unitario in cui si articolano gli interventi di pavimentazione e arredo delle strade, spazi pubblici ed eventuali spazi verdi. L'intervento va a integrarsi ai diversi altri finanziamenti, stanziati e da stanziare, finalizzati alla riqualificazione del margine sud, con i quali si dovrà coordinare: l'FP.4 Riqualificazione strada comunale Via Madonna della Porta, FP.19 Ricostruzione e recupero della chiesa di san Francesco, il FP.10 Centro Servizi del Parco Nazionale il FP.12 Nuovo centro della musica, con i quali si deve coordinare	978.000
	Recupero/ripristino Mura urbiche	* Il Restauro/consolidamento e ripristino dei tratti esistenti delle mura in corrispondenza con l'area di intervento (NF.13b) viene computato nell'intervento NF.13a	*-----
NF.13c	Realizzazione di una piazza alberata e a verde in ampliamento della piazza esistente antistante la chiesa di San Francesco	L'intervento è stato reinserito nel PSR Aggiornamento in fase di adeguamento post controdeduzioni in quanto già previsto nel PSR 2021 e rispondente agli obiettivi di riqualificazione e miglioramento dell'assetto urbano del centro storico assunti dal PSR Aggiornamento. L'area interessata dall'ampliamento della Piazza S. Francesco, da fare oggetto di acquisizione (Cf. NF.16c), è rappresentata negli elaborati P.2a e P2.b. L'intervento, ai fini del miglior risultato complessivo, è compreso nell'operazione di rigenerazione Rig.Urb.3 "Il nuovo margine Sud del Centro Storico", che include anche la riqualificazione degli spazi aperti annessi alla Chiesa e all'ex Convento di San Francesco. Pertanto sarà sottoposto a un coordinamento progettuale, insieme anche con la ricostruzione degli edifici che si affacciano sullo spazio pubblico. Trattandosi di un ampliamento di uno spazio pubblico del centro storico in continuità con il sagrato della chiesa di San Francesco, la progettazione dell'area dovrà integrarsi con lo spazio pubblico preesistente e con i fronti in corso di ricostruzione degli edifici e della chiesa medievale. L'area interessata dalla previsione è inoltre parzialmente interessata da vegetazione arborea e si sviluppa su un terreno in declivio. Il progetto per questo intervento, oltre a tenere in considerazione i vincoli paesaggistici presenti, dovrà integrare la vegetazione arborea presente nell'articolazione del nuovo spazio pubblico e dovrà tutelare e valorizzare le caratteristiche paesaggistiche del luogo.	1.575.000
NF.23a	Piano/Progetto per gli spazi pubblici del Centro storico di Amatrice e per il coordinamento tra ricostruzione degli aggregati edilizi e spazi pubblici (SERVIZIO)	L'intervento, integrato in recepimento del parere del MIC-SIPAB in Conferenza Permanente, riguarda la redazione di un Piano/Progetto, con valore di PFTE, per la ricostruzione degli spazi pubblici, piazze, giardini e strade del Centro storico. Il progetto dovrà in particolare: - definire l'assetto e il disegno di suolo degli spazi pubblici, fissandone le quote, gli andamenti, ecc. - progettare le pavimentazioni, gli arredi, l'illuminazione, la vegetazione, ecc. degli spazi attraverso la definizione di un abaco di materiali e soluzioni compatibili; - coordinare la ricostruzione degli spazi pubblici con la ricostruzione degli aggregati edilizi.	880.000
NF 23b	Ripristino/Ricostruzione spazi pubblici centro storico (OPERA)	Interventi di ricostruzione, ripristino, pavimentazione e arredi della viabilità e degli spazi pubblici del Centro storico	11.000.000

	Riqualificazione del sistema degli spazi pubblici		
NF. 14	Riqualificazione Piazza Augusto Sagnotti	L'idea di ricostruzione di Amatrice capoluogo consiste anche nel riqualificare gli spazi pubblici esistenti che la perdita di funzionalità dell'intero insediamento in seguito al sisma ha reso spazi vuoti e indefiniti. Questi spazi, una volta conclusa la ricostruzione, riacquisiranno un ruolo importante di luoghi di relazione, un ruolo che dovrà essere pertanto accompagnato dalla loro riqualificazione e attrezzamento. La piazza sarà ridisegnata mantenendo ove possibile le alberature esistenti e configurando uno spazio verde attrezzato di qualità, che possa fungere da luogo di relazione. L'intervento dovrà essere coordinato e tenere conto dell'intervento di adeguamento della viabilità che circonda la piazza (cf. **NF.5**)	516.500
NF.15	Riqualificazione spazi pubblici tra parcheggio multipiano e viale Saturnino Muzi	Come per l'intervento su Piazza Augusto Sagnotti, anche lo spazio tra il parcheggio multipiano di progetto e viale Saturnino Muzii a piazza sarà ridisegnata mantenendo ove possibile le alberature esistenti e configurando uno spazio verde attrezzato di qualità, che possa fungere da luogo di relazione. L'intervento dovrà essere coordinato con il progetto del parcheggio multipiano (**FP.5**) e integrare la previsione di nuovo percorso pedonale (ricompreso nell'intervento **NF.11**) che collega il parcheggio con viale Saturnino Muzii.	1.785.000
	Indagini e studi archeologici mura urbiche presunte	Indagini e studi archeologici nell'area di attenzione per presunta presenza delle Mura urbiche tra Parcheggio multipiano e via Saturnino Muzii	180.000
NF.22	Attrezzamento aree verdi tra via G. Farchioni e via Castagneto	L'intervento specifico di attrezzamento delle aree verdi si collega con l'intervento di rigenerazione urbana NF.21 (Tratti di nuova viabilità urbana di connessione locale e Creazione di nuovi parcheggi pubblici esterni al Centro storico), integrato nel PSR in fase di adeguamento alle controdeduzioni, su proposta del Comune di Amatrice. L'opera complessiva prevede la realizzazione di un tratto di strada di nuova costruzione, di alcune aree di parcheggio poste ai margini della carreggiata, la realizzazione di marciapiedi, illuminazione pubblica e segnaletica verticale e orizzontale, e la sistemazione del verde pubblico. L'intervento di attrezzamento delle aree verdi dovrà, ove possibile, mantenere le alberature esistenti e configurare uno spazio verde attrezzato di qualità, che possa fungere da luogo di relazione, con arredi, illuminazione, attrezzature per il gioco e per la sosta.	695.500
	Acquisizione per spazi e dotazioni pubbliche e per delocalizzazioni		
NF. 16a	Per spazi attrezzati e servizi al centro storico tra via Garibaldi, le Mura e il parcheggio multipiano	L'intervento consiste nell'acquisizione a patrimonio pubblico delle aree riportate nell'elaborato P.2a per realizzare l'edificio per servizi su via Garibaldi e lo spazio verde attrezzato tra l'edificio ricostruito e le Mura urbiche (**NF.12**).	12.080
NF. 16c	Per l'ampliamento della piazza antistante la chiesa di San Francesco	L'Intervento, integrato nel PSR in fase di controdeduzioni, consiste nell'acquisizione a patrimonio pubblico delle aree riportate nell'elaborato P.2a, con la finalità di realizzare l'ampliamento della piazza antistante la chiesa di San Francesco (cf. NF.13c) Le particelle interessate dall'acquisizione sono: Part.521 e una porzione della Part. 1011 (Foglio 59)	21.000
NF. 17	Per realizzazione di nuova elisuperficie di servizio all'Ospedale	L'intervento consiste nell'acquisizione a patrimonio pubblico delle aree di sedime del supermercato preesistente per realizzare l'elisuperficie di servizio dell'Ospedale e il parcheggio sottostante (**FP.22**).	30.660

NF. 18	Per realizzazione piazza SS. Crocefisso con sottostante parcheggio interrato	L'intervento consiste nell'acquisizione a patrimonio pubblico delle aree riportate nell'elaborato P.2a per realizzare l'edificio per servizi su via Garibaldi e lo spazio verde attrezzato tra l'edificio ricostruito e le Mura urbiche (**NF.7**)	31.040
NF. 20	Per nuovi spazi pubblici esterni al centro storico – rigenerazione urbana	L'intervento, integrato nel PSR Aggiornamento in fase di adeguamento alle controdeduzioni, consiste nell'acquisizione a patrimonio pubblico dell'area sita tra via Castagneto, via G. Farchioni e via V. Carloni. L'acquisizione è necessaria per poter effettuare le opere pubbliche di nuova viabilità urbana di connessione locale e creazione di nuovi parcheggi pubblici esterni al centro storico (NF.21) e attrezzamento degli spazi verdi (NF.22). L'area interessa le particelle catastali seguenti (Foglio 59): particella n. 1189, così come da individuazione del Comune di Amatrice, a cui si aggiungono le particelle 1120, 1205 e 1207, necessarie per poter effettuare il collegamento con via G. Farchioni.	14.105
NF.25	Per area di ricollocazione De.3	L'intervento consiste nell'acquisizione a patrimonio pubblico dell'area De.3 (riportata nell'elaborato P.2a) per la ricollocazione delle quantità edilizie delocalizzate individuate con le sigle EDe.3.2 e EDe.3.1	229.400
NF.26	Per area di ricollocazione De.4	L'intervento consiste nell'acquisizione a patrimonio pubblico dell'area De.4 (riportata nell'elaborato P.2a) per la ricollocazione delle quantità edilizie delocalizzate individuate con la sigla EDe.4	239.000
NF.27	Per realizzazione nuovo tracciato viario tra le aree De.3 e De.4	L'intervento consiste nell'acquisizione a patrimonio pubblico dell'area compresa tre le aree De.3 e De.4 per la realizzazione del nuovo tracciato viario del centro storico (cf. NF10)	13.500
	Recupero e valorizzazione mura urbiche		
NF. 19	Progetto di recupero, ripristino e valorizzazione delle Mura Urbiche (SERVIZIO)	Il Progetto di recupero, ripristino e valorizzazione delle Mura urbiche dovrà comprendere: - Studio conoscitivo storico-archeologico sulla base degli esiti delle indagini archeologiche relative ai diversi interventi previsti dal PSR - Criteri e indirizzi per il ripristino, consolidamento e restauro dei tratti di mura che interessano i diversi interventi previsti dal PSR - Progetto di valorizzazione e fruizione delle Mura urbiche Coordinamento progettuale degli interventi di ripristino, consolidamento, restauro e valorizzazione delle Mura urbiche e relative Porte urbiche	200.000
NF. 24	Recupero, restauro e consolidamento del Ponte Romano	L'intervento è stato inserito nel programma in fase di adeguamento alle controdeduzioni, e prevede il ripristino della viabilità pedonale che dalla SS260 all'altezza tra la Chiesa dell'Ospedale e il nuovo edificio dell'Ospedale, conduce al sottostante Ponte Romano. Il percorso, che dal Ponte Romano sale verso la SS260 e verso la presunta Porta Romana, verrà ripristinato, attrezzato e verrà integrato nel sistema dei percorsi storici di accesso al centro (cf NF.11); per il Ponte Romano è previsto intervento di consolidamento e restauro.	300.000
TOTALE NUOVE OPERE PUBBLICHE			**€57.584.235**

La stima dei costi è stata effettuata a partire da costi unitari medi parametrici che fanno riferimento a operazioni di ricostruzione e rigenerazioni simili ricadenti nel cratere del sisma 2016, per le superfici corrispondenti al disegno degli elaborati P.2a e P.2b.

Secondo queste stime, si ottiene un totale delle nuove opere pubbliche proposte di **€57.584.235,** che si aggiungono agli **89.771.984,79** € relativi alle opere già finanziate e non ancora realizzate inserite nella Tabella 2 (non si tratta pertanto della totalità delle opere programmate per la ricostruzione di Amatrice, ma di quelle che compongono il quadro delle opere

pubbliche con le quali la proposta di aggiornamento del PSR si relaziona più direttamente; non sono considerate ad esempio gli interventi di rifacimento della rete dei sottoservizi, con cunicolo o ordinarie).

Modalità di attuazione degli interventi

Tutte le nuove opere pubbliche fin qui descritte, che rivestono carattere di priorità ai fini della ricostruzione e della rigenerazione urbana del centro di Amatrice, sono attuate ai sensi dell'Art.19 del DPR 327/2001 e s.m.i. Nel caso di tali opere la rappresentazione grafica riportata negli elaborati del PSR Aggiornamento ha valore indicativo e di indirizzo; è affidata alla progettazione delle stesse la definizione di tracciati, giaciture, geometrie, caratteri architettonici ecc.

Di seguito si riporta la Tabella 2, riguardante gli interventi programmati e finanziati che, come la Tabella 1, fa riferimento all'elaborato P2.b.

2.2 Opere programmate – Interventi finanziati

TABELLA 2 OO.PP. programmate - Interventi finanziati (non realizzati e che interessano il progetto per il centro capoluogo) **– FP**

OO.PP. programmate - Interventi finanziati (non realizzati e che interessano il progetto per il centro storico) **- FP**

Codice	Nome intervento	Finanziamento	Ordinanza	Attuazione
	Mitigazione dei rischi e riduzione della vulnerabilità			
FP.1	Intervento di consolidamento versante nord per SP 20a	€ 6.100.000,00	OS Dissesti	Gara servizi tecnici Det. A01233 del 27.06.2024
	Razionalizzazione e rafforzamento rete viabilità			
FP.2	SS. 260 Picente - Adeguamento e potenziamento della tratta stradale dal Km 48+330 al Km 43+800: (3 lotti)	€ 1.000.000,00 + € 1.000.000,00 + € 1.000.000,00	OS 43/2023	Progettazione definitiva
FP.3	Nuova strada di accesso al centro storico da sud (viabilità sud)	€ 500.000,00 + € 6.000.000,00	OS 42/2022	Nominato RUP e PFTE
FP.4	Riqualificazione strada comunale Via Madonna della Porta	€ 375.200,00	PNC 6/2021 Sub-misura A4.5	Lavori in corso
FP.5	Parcheggio multipiano Sud ***	€5.250.000,00	OS 112/2025	In corso di progettazione
	Riqualificazione del sistema degli spazi pubblici			
FP.6	Realizzazione di uno spazio aperto pubblico nel sedime dell'ex chiesa di San Giovanni e spazi pubblici connessi	€ 1.223.177,78	OS 42/2022	Gara servizi tecnici
FP.7	Realizzazione Giardino della Memoria e Museo della ricostruzione (ex cinema teatro G. Garibaldi)	€ 4.370.930,79	OS 42/2022	Gara servizi tecnici
FP.23	Riqualificazione del Parco in Miniatura lungo la SS 260	Finanziamento Comunale	----	---
	Recupero edifici pubblici e rifunzionalizzazione			
FP.8	Torre Civica	**	OS 42/2022	Lavori realizzati
FP.9	Ricostruzione Municipio	€ 2.699.626,14	OS 42/2022	in redazione atti Gara Lavori
FP.10	Centro Servizi del Parco Nazionale - Ostello - Centro Espositivo (ex Convento di S. Francesco)	€ 11.756.237,99	OS 42/2022	Gara servizi tecnici
FP.11	Centro culturale per spazi espositivi e laboratori d'artista (ex chiesa di San Giuseppe)	€ 3.319.880,10	OS 42/2022	Gara servizi tecnici
FP.12	Nuovo centro della musica (ex Chiesa di S. Maria di Porta Ferrata)	€ 2.358.874,88	OS 42/2022	Nominato RUP
FP.13	Ricostruzione museo civico Cola Filotesio (ex chiesa sant'Emidio)	€ 4.067.244,26	OS 42/2022	Progettazione esecutiva
FP.14	Museo della ricostruzione (ex cinema teatro G. Garibaldi)*	*Finanziato insieme all'**FP.7** con OS 42/2022		
	Recupero, riparazione e ricostruzione edifici storici di culto			
FP.15	Ricostruzione e recupero della chiesa dell'Immacolata Concezione	€ 1.120.000,00	OS 42/2022	Progetto definitivo
FP.16	Recupero della chiesa dell'Ospedale Grifoni	€ 2.000.000,00	OS 109/2020	Progetto definitivo
FP.17	Riparazione e miglioramento sismico della chiesa di sant'Agostino	€ 6.015.000,00	OS 42/2022	Progetto definitivo
FP.18	Chiesa Santissimo Crocifisso (solo progettazione)	€ 220.000,00	OS 42/2022	Progettazione di Fattibilità Tecnica Economica

FP.19	Ricostruzione e recupero della chiesa di san Francesco	€ 11.326.070,00	OS 42/2022	Progetto definitivo
	Riparazione e ricostruzione edifici esterni al centro storico			
FP.20	Demolizione e ricostruzione caserma carabinieri	€ 5.462.000,00	OS 27/2021	Gara progettazione esecutiva + lavori
FP.21	Nuova costruzione del centro di formazione professionale alberghiero	€ 10.007.742,85	OS 31/2021 all. 3	Lavori in corso
FP.22	Elisuperficie con parcheggio multipiano sottostante ****	€ 2.600.000,00	OS 112/2025	In corso di progettazione
FP.24	Realizzazione del Nuovo Distaccamento di Polizia stradale	Finanziamento Ministero Interni	---	In corso di progettazione
TOTALE[1]		**89.771.984,79 €**		

Note:

***** L'intervento il FP.14 Museo della ricostruzione (ex cinema teatro G. Garibaldi) costituisce un intervento unitario insieme con FP.7 del Giardino della Memoria

****** L'intervento di miglioramento sismico della Torre civica, sebbene già realizzato, viene riportato in questa tabella per una questione di omogeneità con l'elaborato P2.b, in quanto concorre a costituire il quadro degli interventi del centro storico. Non si riporta la cifra e non concorre a definire il totale delle opere programmate e finanziate.

******* Gli interventi di riqualificazione degli spazi e percorsi pubblici di accesso al centro storico dal parcheggio multipiano del versante Sud e gli interventi di mitigazione e inserimento paesaggistico non sono finanziati e dovranno essere computati. La finalità di questo intervento è di contribuire alla realizzazione di un nuovo sistema di parcheggi di servizio al centro Capoluogo e in particolare alla fruizione pedonale del Centro storico. La previsione si collega con l'intervento finanziato della viabilità sud (FP.3) e con gli interventi non ancora finanziati NF.11, NF.15, e NF.19 (recupero e restauro delle mura urbiche) pertanto i progetti dovranno essere coordinati. L'accesso carrabile (entrata/uscita) al parcheggio deve essere localizzato dalla rotatoria prevista dal progetto di intervento della Nuova strada di accesso al centro storico da sud (FP.3).

******** Nelle more della conclusione della Conferenza Permanente è avanzato lo studio di fattibilità e di stima propedeutico all'intervento "Elisuperficie con parcheggio multipiano sottostante" (FP.22). Si evidenzia che la più opportuna soluzione dell'intersezione (rotatoria o altro) tra SS.260 Picente, accesso all'elisuperficie e al parcheggio sottostante, e accesso al Pronto Soccorso del nuovo Ospedale, sarà definita in ordine al progetto dell'elisuperficie e alla miglior organizzazione dell'accesso alla stessa, al detto parcheggio sottostante e al Pronto Soccorso. In tal senso il disegno delle infrastrutture riportato negli elaborati grafici del presente PSR Aggiornamento costituisce una mera indicazione. Come ribadito più avanti nella presente Relazione, i tracciati e le caratteristiche tecnico-funzionali di dette infrastrutture saranno stabiliti dalle progettazioni delle opere stesse.

[1] Il Totale non tiene conto dei finanziamenti relativi agli interventi FP.23 e FP.24.

3 Ricostruzione privata

Gli interventi di ricostruzione privata contribuiscono a comporre il quadro dell'aggiornamento del PSR e sono rappresentati nell'elaborato **P2a** *Quadro previsionale: ricostruzione pubblica e ricostruzione privata.* Si tratta nello specifico delle Delocalizzazioni di quantità edilizie e relativa ricollocazione in altre aree e del Progetto di ricostruzione/rigenerazione del Don Minozzi femminile.

3.1 Le delocalizzazioni e le possibilità di ricollocazione

Il PSR individua alcuni edifici da delocalizzare per perseguire finalità di rigenerazione e miglioramento dell'assetto urbano, di realizzazione di nuovi spazi pubblici, di completamento della maglia viaria del centro storico, e di riduzione della vulnerabilità sismica urbana.

Nel PSR previgente erano stati individuati alcuni edifici da delocalizzare, ricadenti all'interno e ai margini del Centro storico, ma non erano state definite le possibili aree di 'atterraggio' delle delocalizzazioni e le modalità di attuazione. Nella bozza dell'adeguamento del PSR presentata nel dicembre del 2024, erano state definite alcune soluzioni e modalità di delocalizzazione che sono state successivamente verificate e discusse con i proprietari e i relativi tecnici, il Comune e l'USR.

L'insieme delle riunioni effettuate presso l'USR tra gennaio e giugno 2025, con tecnici dell'USR, tecnici e proprietari degli edifici oggetto di delocalizzazione e estensori della presente proposta di PRS, ha portato a una ridefinizione del quadro complessivo delle delocalizzazioni e rilocalizzazioni. Il quadro ridefinito è verificato rispetto alla fattibilità delle delocalizzazioni, alle possibili disponibilità delle aree di atterraggio e alle quantità edificatorie di 'decollo' e 'atterraggio' in relazione alla dimensione delle aree di atterraggio.

Nel presente paragrafo si illustrano le singole operazioni di delocalizzazione e ricollocazione, con riferimento a quanto concordato e fissato nei verbali delle riunioni effettuate presso il Comune e l'USR, che vengono inoltre riportati in Allegato insieme a una tabella di sintesi che riporta tutti i dati delle singole operazioni. Le diverse delocalizzazioni e ricollocazioni vengono inoltre sinteticamente riportate all'interno del quadro delle previsioni complessive, nell'elaborato **P.2a** *Quadro previsionale: ricostruzione pubblica e ricostruzione privata*.

Le delocalizzazioni, totali o parziali, per le quali il PSR individua le aree di ricollocazione sono le seguenti:

Delocalizzazioni totali (interi edifici o aggregati)

- **EDe.1**: corrispondente con una parte dell'Hotel Ristorante Roma; identificata catastalmente al Fg. 59, Partt. 944-467 -18; Superficie Lorda di edificato oggetto di delocalizzazione pari a: **2.702 mq**
- **EDe.2.1**: corrispondente a edificio residenziale identificato catastalmente al Fg. 59, Part. 32, Superficie Lorda di edificato oggetto di delocalizzazione pari a: **154 mq**
- **EDe.2.2**: corrispondente a edificio residenziale identificato catastalmente al Fg. 59, Part. 33, per una Superficie Lorda di edificato oggetto di delocalizzazione pari a: **214 mq**
- **EDe.3.2**: corrispondente a edificio residenziale identificato catastalmente al Fg. 59, Part. 1079, per una Superficie Lorda di edificato oggetto di delocalizzazione pari a: **88 mq** (superficie catastale)
- **EDe.4**: corrispondente con un edificio residenziale identificato catastalmente al Fg.59, Part. 525, per una Superficie Lorda di edificato oggetto di delocalizzazione pari a: **550 mq**
- **EDe.5**: corrispondente con manufatto annesso a distributore di benzina, identificato catastalmente al Fg. 59 Part.743, per una Superficie Lorda di edificato oggetto di delocalizzazione di cui non si conoscono ancora le consistenze.

- **EDe.6** Corrispondente con una parte dell'Hotel Ristorante Roma, identificata catastalmente al Fg.59 Partt. 944-467 -18, Superficie Lorda di edificato oggetto di delocalizzazione pari a: **2.702 mq**
- **EDe.7** corrispondente con edificio residenziale indentificato catastalmente al Fg. 59 Part. 278, Superficie Lorda di edificato oggetto di delocalizzazione di cui non si conoscono ancora le consistenze.
- **EDe.8** corrispondente con edificio pubblico che accoglieva la Casa delle Associazioni, identificato al Fg. 59 "Strade", per una Superficie Lorda di edificato oggetto di delocalizzazione pari a: **140 mq**.

Delocalizzazioni parziali (parti di edifici)

- **EDe.3.1** corrispondente a parte di edificio residenziale identificato catastalmente al Fg.59, Part.210, Sub. 11 (5° piano) e Sub. 14 (4° piano).

Le suddette delocalizzazioni sono valutate di interesse pubblico e, per tanto, si rendono necessarie per le seguenti motivazioni:

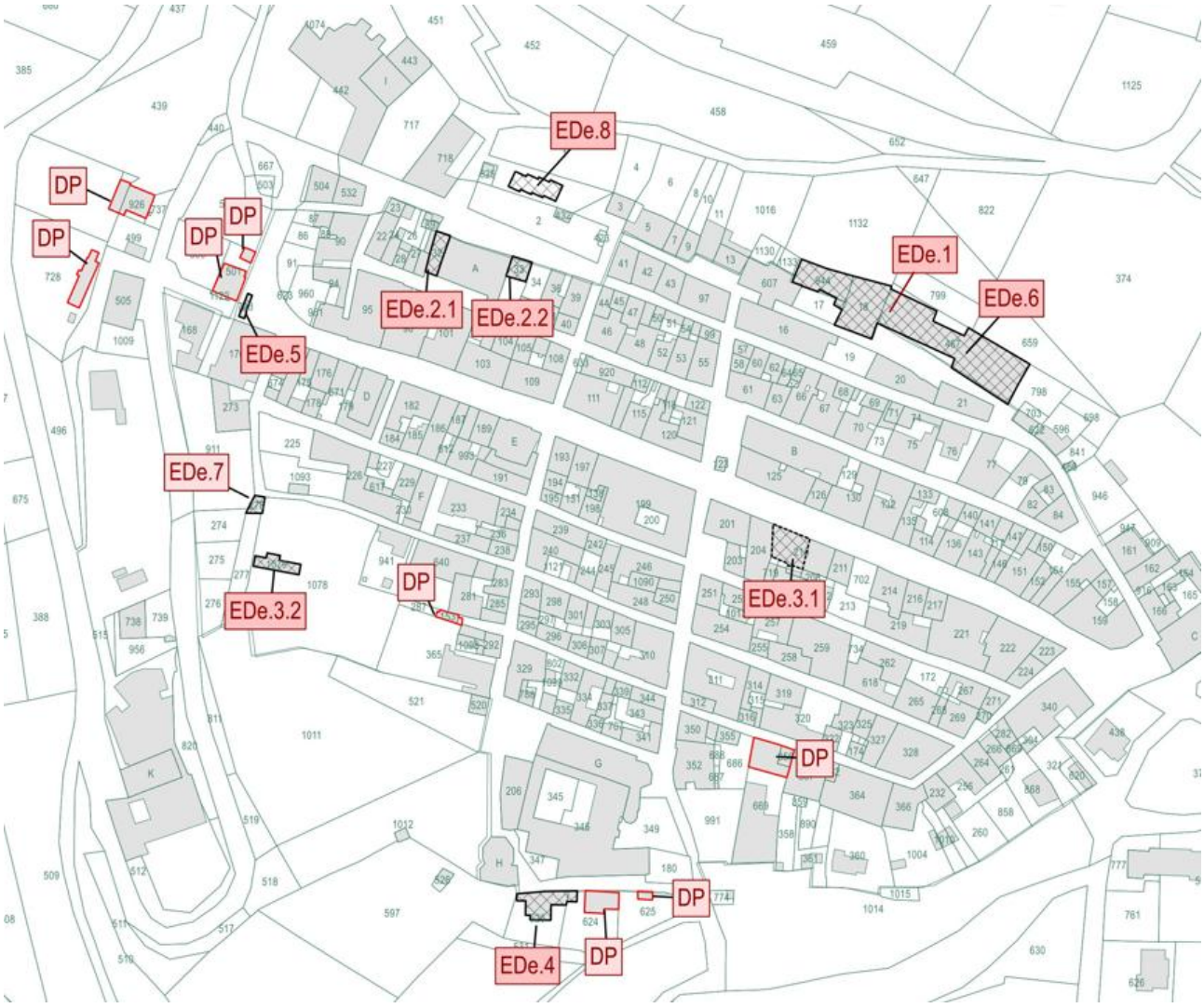
- EDe.1 e EDe.6 in quanto edifici interessati da dissesto idrogeologico e per consentire il consolidamento e la messa in sicurezza del versante, la rigenerazione urbana del margine nord, con nuovi spazi pubblici e belvedere, e la riqualificazione paesaggistica del margine dell'insediamento in un contesto paesaggisticamente sensibile;
- EDe.2.1 e EDe.2.2 in quanto la delocalizzazione delle due unità edilizie adiacenti alla Chiesa di S. Emidio – Museo Civico Cola Filotesio favorisce la definizione e realizzazione dell'intervento di restauro/ricostruzione, nonché rende disponibili degli spazi funzionali alla fruizione e valorizzazione della Chiesa-Museo;
- EDe.3.1 in quanto già segnalato nel PSR previgente come edificio incongruo per altezze e volumetrie rispetto ai caratteri dimensionali prevalenti del contesto storico originario; l'obiettivo è pertanto di ricostruire il centro storico evitando incongruenze e riqualificando lo skyline preesistente al sisma;
- EDe.3.2 e EDe.7 per permettere il completamento della maglia viaria centro storico e il miglioramento gestione sistema emergenza e capacità di risposta dell'insediamento in caso di eventi sismici, nonché per l'urbanizzazione delle aree di ricollocazione delle delocalizzazioni De.3 e De.4;
- EDe.4 in quanto edificio interessato da dissesto idrogeologico e per permettere la riqualificazione paesaggistica e ambientale del margine meridionale del centro storico;
- EDe.5: in quanto il distributore carburante non è ritenuto più compatibile con contesto abitato storico da ricostruire e per permettere la realizzazione di percorsi pedonali di connessione tra centro storico, il Giardino della Memoria e il nuovo Ospedale;
- EDe.8 in quanto il sedime dell'edificio è necessario per consentire la rigenerazione del margine nord e in particolare per lasciare spazio alla riconfigurazione dell'aggregato Bastioni Nord e per accogliere le delocalizzazioni EDe.2.1 e EDe.2.2.

Per quanto riguarda invece altre delocalizzazioni, il PSR recepisce all'interno del quadro previsionale e del nuovo assetto urbano anche altri volumi edilizi, che vengono però delocalizzati, ai sensi del TURP, con soluzioni individuate autonomamente dai proprietari privati, non gestite dal PSR. Questi volumi oggetto di delocalizzazione vengono segnalati e perimetrati con la sigla **DP** nell'elab **P.2a** *Quadro previsionale: ricostruzione pubblica e ricostruzione privata*. Nell'elaborato del PSR non sono riportati i siti di ricollocazione di queste specifiche delocalizzazioni.

Nel caso della delocalizzazione parziale EDe.3.1 relativa all'edificio, comunemente denominato "Palazzo rosso", già individuato come "Volume improprio" e "Edificio incongruo" dal PSR previgente e per questo dallo stesso indicato come oggetto di delocalizzazione parziale, il presente PSR ribadisce la delocalizzazione parziale con l'obiettivo di interesse pubblico di restituire al centro storico ricostruito una conformazione maggiormente coerente all'assetto planivolumetrico originario e conseguentemente di migliorare il paesaggio urbano storico. Ai fini del ridimensionamento dello stesso edificio

si considera la delocalizzazione di due piani (il 4° e il 5° piano). Le quantità corrispondente a questi due piani dell'edificio pre-sisma verranno delocalizzate in parte (per il 5° piano) nell'area di atterraggio De.3, con modalità gestite e disciplinate nel PRS, e in parte (4° piano) troveranno altra destinazione con soluzione autonoma individuata dalla proprietà, ai sensi del TURP. Le altre quantità che componevano l'edificio esistente ante sisma saranno invece ricostruite in loco, in forme e volumetrie adeguate e coerenti con lo skyline del centro storico.

Di seguito si riporta uno stralcio dall'elab. P.2a con la localizzazione degli edifici oggetto di delocalizzazione per i quali il PSR individua le aree di atterraggio e relative modalità di attuazione (EDe), e quelle attuate autonomamente dai proprietari (DP), individuate su base catastale.



Individuazione delle delocalizzazioni su base catastale - Stralcio elab. P.2a Quadro previsionale: ricostruzione pubblica e ricostruzione privata

Come sopra anticipato, le *Aree di ricollocazione delle delocalizzazioni*, individuate nell'Elab. P.2a con le aree gialle a righe, e con la sigla **De,** sono state definite a seguito di una serie di confronti avuti tra USR, progettista del presente adeguamento del PSR, e proprietari con relativi tecnici, a partire da soluzioni di assetto che rispondono agli obiettivi di rigenerazione e di ripianificazione e che tengono anche conto dell'assetto insediativo complessivo del capoluogo, modificato a seguito degli eventi sismici e delle trasformazioni per l'emergenza.

Di seguito si riporta una tabella di sintesi di corrispondenza tra le quantità degli edifici oggetto di delocalizzazione e le Aree di ricollocazione delle delocalizzazioni individuate dal PSR. Le quantità edificatorie, espresse in mq di Superficie Lorda

sono indicative: le quantità effettivamente costruibili nelle *Aree di ricollocazione* sono quelle attestate con atti probanti ai sensi della legislazione vigente.

Quantità oggetto di delocalizzazione	**Superfici Lorde edificatorie delocalizzate**	**Aree di ricollocazione delle delocalizzazioni**	**Superfici territoriali indicative delle aree *De* di ricollocazione delle delocalizzazioni**
EDe.1:	2.702,36 mq	De.1	5.284 mq
EDe.2.1	154,00 mq	De.2 (nella quale è accolta anche una unità immobiliare dell'aggregato Bastioni Nord)	432 mq
EDe.2.2	214,23 mq		
EDe.3.1	173,29 mq	De.3	1.144 mq
EDe.3.2	88,49 mq		
EDe.4	550,12 mq	De.4	956 mq
EDe.5	non computata	De.5	1.943 mq
EDe.6	2.702,36	De.6/De.7	40.222 mq (si riporta la superficie dell'intera "Lottizzazione Collemorello" nella quale saranno accolte le delocalizzazioni, non essendo al momento disponibili la localizzazione e le dimensioni dei suoli effettivamente interessati, in quanto oggetto di accordi tra privati)
EDe.7	non computata		
EDe.8	140,00	De.8	209 mq

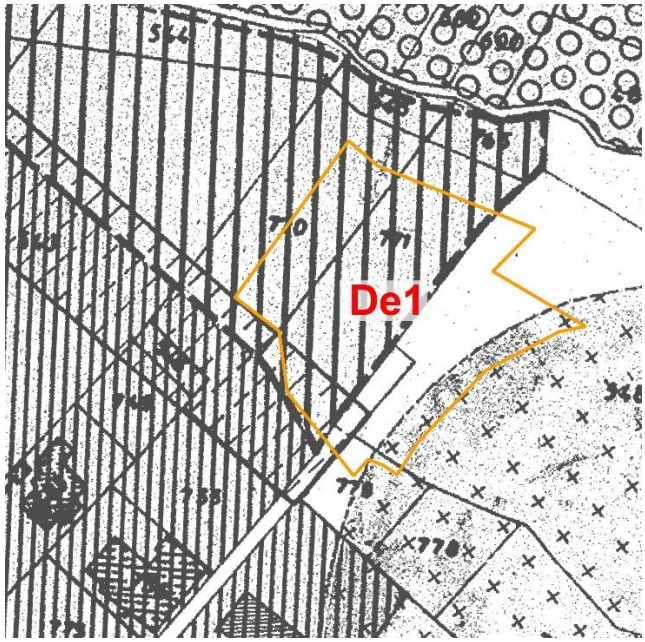
Per ciascuna Area di ricollocazione delle delocalizzazioni (De) il PSR definisce disposizioni attuative, riportate nelle schede che seguono.



Individuazione degli Edifici da delocalizzare



De.1 – Area di ricollocazione delocalizzazione



Area di ricollocazione su PRG

- Finalità: l'area di proprietà privata è destinata ad accogliere la delocalizzazione EDe.1 (destinazione d'uso dell'edificio da delocalizzare: ricettivo ristorativo)
- Modalità di attuazione: l'area o la porzione di area non nella disponibilità del soggetto delocalizzando è dallo stesso acquisita ai sensi del TURP. Una porzione dell'*Area di ricollocazione* De.1 ha al momento destinazione urbanistica di zona agricola (Zona E) non compatibile con la delocalizzazione, mentre la porzione maggioritaria risulta già classificata come area edificabile (Zona C) secondo il PRG vigente. Per questo motivo l'attuazione

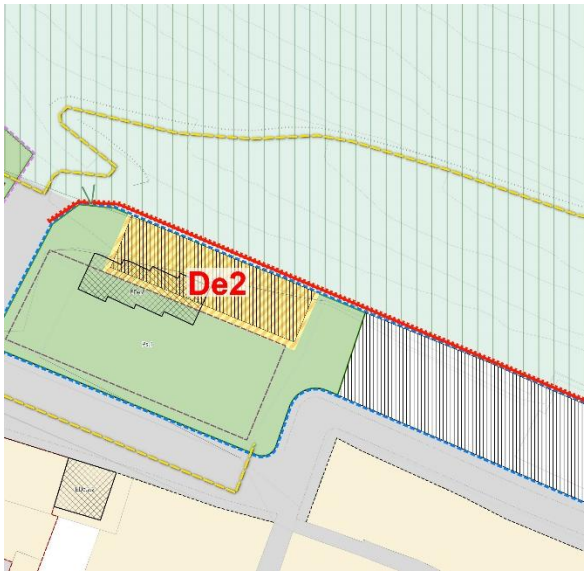
relativa alla *Ricollocazione totale delle quantità delocalizzate* (parte Partt.944-467 - 18) è prevista mediante applicazione del comma 6 dell'art. 23 del TURP, che consente la ricostruzione in altri siti mediante apposita variante urbanistica, nella quale si preveda la variazione della destinazione d'uso a Ricettivo-ristorativo per entrambe le porzioni dell'area De.1. Le regole specifiche dell'edificazione, i relativi caratteri architettonici e la sistemazione delle aree di pertinenza scoperte saranno definite in sede di variante urbanistica.

- Destinazioni d'uso: gli usi legittimi al momento del sisma degli immobili da delocalizzare (ricettivo, ristorativo)
- Quantità edificatorie: le quantità edificatorie da realizzare sono quelle legittime oggetto di delocalizzazione.

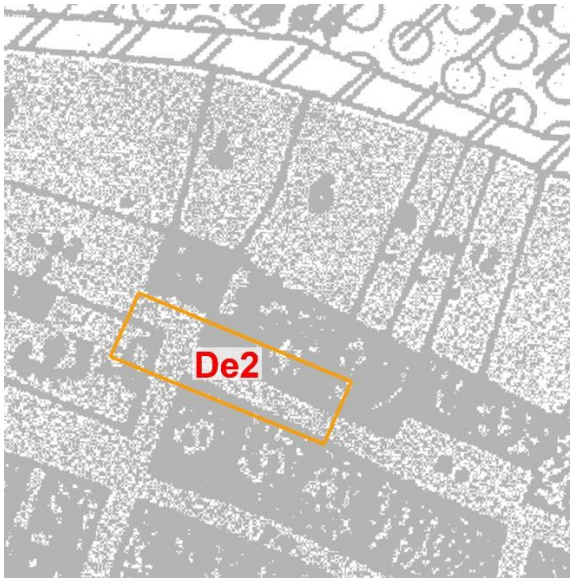
Delocalizzazioni EDe.2.1 e EDe.2.2 e ricollocazione in area De.2



Individuazione degli Edifici da delocalizzare



De.2 – Area di ricollocazione delocalizzazione



Area di ricollocazione su PRG

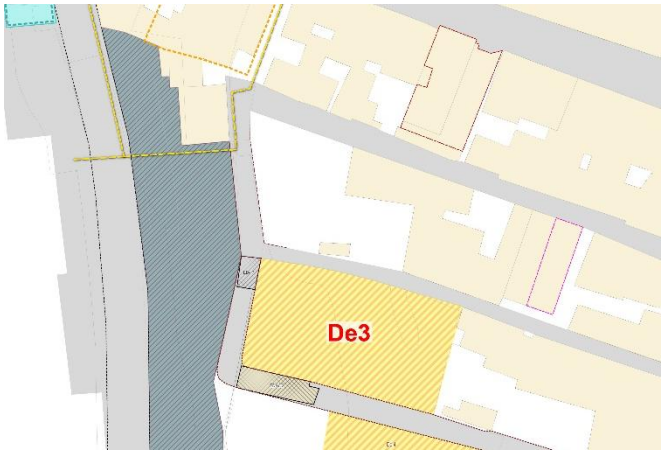
- Finalità: il PSR propone per la delocalizzazione delle quantità di EDe.2.1 e EDe.2.2 la ricollocazione in un'unica area, individuata con la sigla De.2, all'interno dell'ambito oggetto di rigenerazione urbana del margine nord, unitamente ad una delle unità immobiliari dell'Aggregato "Bastioni Nord".

- Modalità di attuazione: l'area, di proprietà comunale, sarà resa disponibile ai soggetti delocalizzandi secondo le modalità che saranno definite nell'ambito del Piano/Progetto (art.107 c.4 TURP), predisposto da soggetto attuatore pubblico individuato con apposita Ordinanza Speciale, che avrà ad oggetto la rigenerazione, urbanizzazione e ricostruzione del tratto del Margine Nord già interessato dall'aggregato "Bastioni Nord" e dagli spazi pubblici connessi (cfr. di seguito Operazione di rigenerazione Rig.Urb.1). La ricostruzione degli edifici avverrà nel rispetto e in applicazione delle presenti disposizioni.
- Destinazioni d'uso: gli usi legittimi al momento del sisma degli immobili da delocalizzare (abitativo, terziario, produttivo)
- Quantità edificatorie: le quantità edificatorie da realizzare sono quelle legittime oggetto di delocalizzazione (EDe.2.1, EDe.2.2). In ogni caso nell'area sono ammesse le quantità realizzabili secondo le sagome di massimo ingombro indicate nello schema di assetto della Rig.Urb.1 – Bastioni Nord (vd. più avanti).
- Regole dell'edificazione:
  - Altezza massima: m 6,50, con massimo 2 livelli fuori terra
  - Caratteri architettonici: coperture a falde, materiali di rivestimento (intonaco, pietra, legno)
  - Aree di pertinenza scoperte: sistemazione a giardino con alberature; parcheggi pertinenziali alberati; formazione di belvedere.
  - Prescrizioni particolari: l'Area De.2 appartiene all'Operazione di rigenerazione Rig.Urb.1 e concorre alla riconfigurazione complessiva del margine nord del Centro storico. L'intervento deve porre particolare attenzione all'inserimento paesaggistico, in termini di conformazione planivolumetrica, proporzione ed equilibrio dei volumi, caratteri architettonici e materiali, rispetto al contesto storico di appartenenza. In questa prospettiva sono ammesse anche soluzioni di architettura contemporanea. Il progetto deve tenere conto delle relazioni tra spazi aperti pubblici e privati, assicurando la continuità dei percorsi pedonali. L'area di pertinenza scoperta è sistemata a giardino e deve favorire la percezione della visuale sul paesaggio.

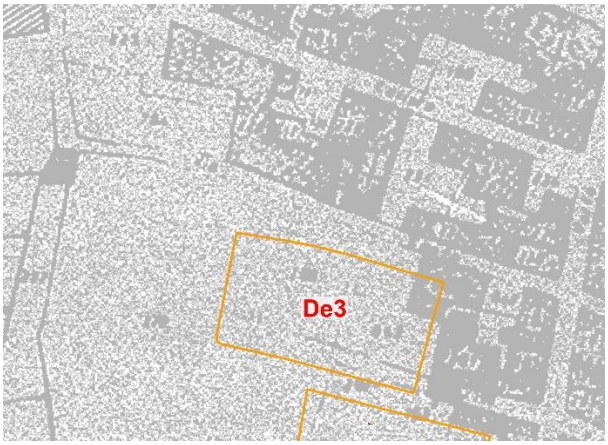
Delocalizzazioni EDe.3.1 e EDe.3.2 e ricollocazione in area De.3



Individuazione degli Edifici da delocalizzare



De.3 – Area di ricollocazione delocalizzazione



Area di ricollocazione su PRG

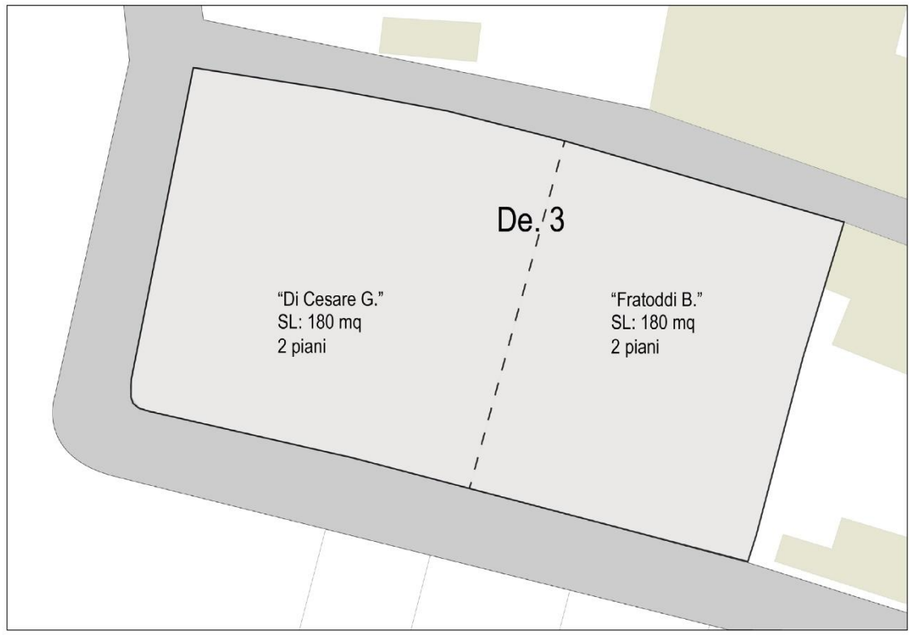
- Finalità:
  - Ricollocazione di edifici o porzioni di edifici del centro storico da delocalizzare: EDe.3.1 e EDe.3.2
  - Completamento di isolato secondo i principi insediativi del Centro Storico, mediante ricucitura della maglia stradale funzionale anche alla definizione della frontistante Area di ricollocazione De.4.
- Disposizioni generali:

  - L'Area di ricollocazione De.3, per la porzione necessaria ad accogliere la delocalizzazione EDe.3.1, è acquisita nell'ambito del Piano/Progetto di cui alle modalità attuative di seguito descritte. Per la porzione rimanente, per quanto consta sapere, non è necessaria l'acquisizione in quanto il suolo risulta della medesima proprietà dell'edificio da ricollocare EDe.3.2. L'intervento interessa l'intera profondità dell'area (da strada a strada) e deve consentire la realizzazione degli edifici all'interno dell'Area di concentrazione delle quantità edificatorie e nel rispetto e in applicazione delle presenti disposizioni.
  - Ai fini di realizzare una porzione di tessuto a completamento dell'isolato, secondo i principi insediativi del centro storico, sulla base del Piano/Progetto sarà curato il coordinamento progettuale tra i soggetti delocalizzandi, così da perseguire l'omogeneità del disegno architettonico, dei materiali, dell'andamento delle coperture, degli elementi di recinzione.
- Modalità di attuazione: Piano/Progetto (art.107 c.4 TURP) predisposto da soggetto attuatore pubblico, individuato con Ordinanza Speciale, che riguardi tutte le delocalizzazioni le cui Aree di ricollocazione necessitano di acquisizione dei relativi suoli, di adeguamento della disciplina urbanistica, delle urbanizzazioni, di predisposizione dei siti per l'edificazione privata.
- Destinazioni d'uso: gli usi legittimi al momento del sisma degli immobili da delocalizzare (abitativo)
- Quantità edificatorie:
  - Quantità edificatorie da realizzare sono quelle legittime oggetto di delocalizzazione;
- Regole dell'edificazione (secondo gli schemi grafici che seguono):
  - Area di concentrazione delle quantità edificatorie: area all'interno della quale collocare il sedime degli edifici delocalizzati da ricostruire, nel rispetto delle presenti regole edilizie.
  - Filo fisso: la facciata principale dell'edificio deve essere posta lungo il filo fisso di definizione dell'isolato.
  - L'edificio deve essere realizzato con tetto a falde, con linea di colmo preferibilmente parallela all'allineamento delle facciate lungo strada. Resta fermo il rispetto delle distanze di legge (5,00 metri dal confine, 10 metri tra pareti finestrate)
  - Altezza massima: m 6,50 con massimo 2 livelli fuori terra.
  - Aree di pertinenza scoperte: sistemazione a giardino con alberature. È ammessa la sosta auto. Verso lo spazio pubblico le aree di pertinenza sono recintate, preferibilmente con muro pieno (altezza massima 1,80 metri), secondo le modalità tradizionali del Centro Storico.

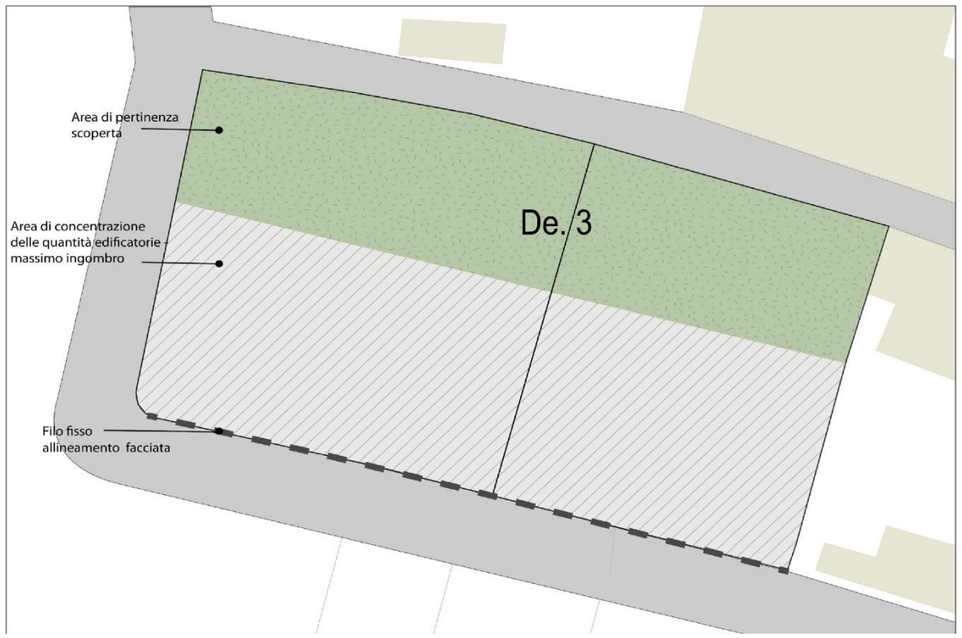
Di seguito sono riportati:

- Schema di assetto con indicati:
  - Filo fisso obbligatorio
  - Area di concentrazione delle quantità edificatorie – massimo ingombro
  - Area di pertinenza scoperta
- Ipotesi di possibili configurazioni per la ricostruzione delle delocalizzazioni. Si tratta di schemi esemplificativi dell'assetto previsto in applicazione delle regole dell'edificazione che saranno meglio specificate nel Piano/Progetto di attuazione.

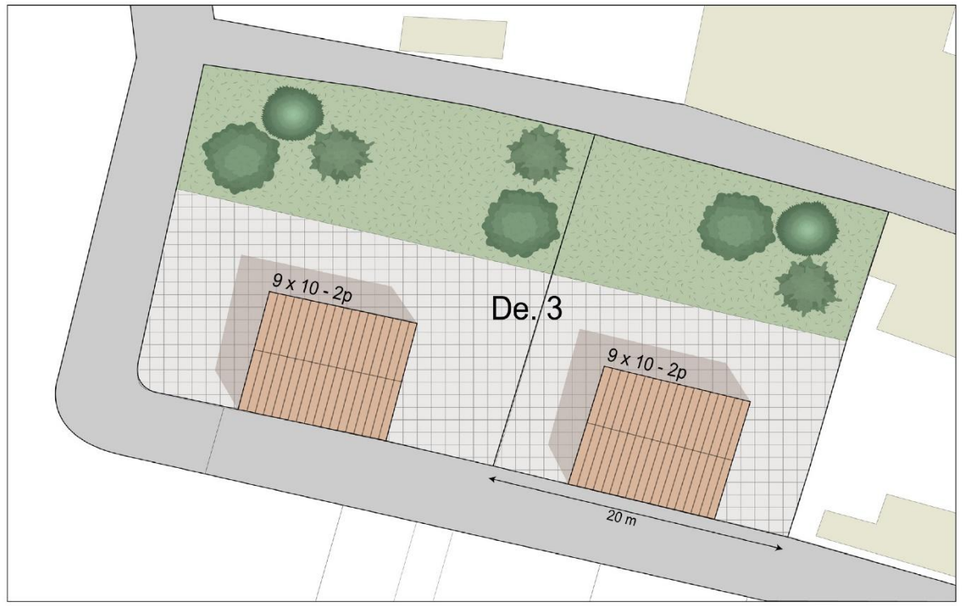
Area De.3 di ricollocazione delocalizzazione EDe.3



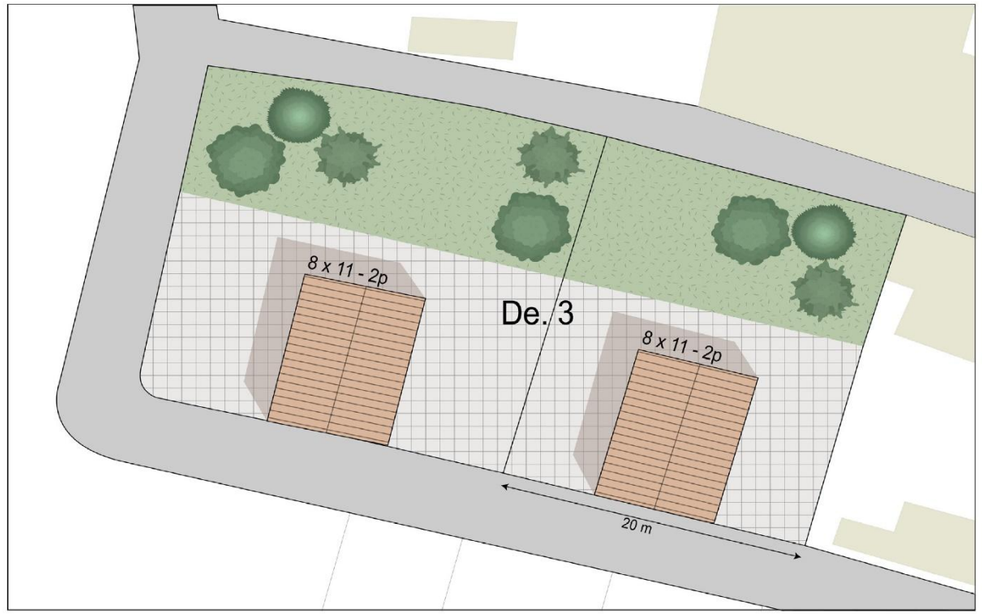
Suddivisione dell'area De.3 tra i proprietari e le quantità edificatorie delocalizzate e da ricollocare



Schema di assetto: area di concentrazione delle quantità edificatorie, massimo ingombro, filo fillo e aree di pertinenza



Ipotesi di configurazione dell'area di ricollocazione delle quantità edifcatorie - Ipotesi 1

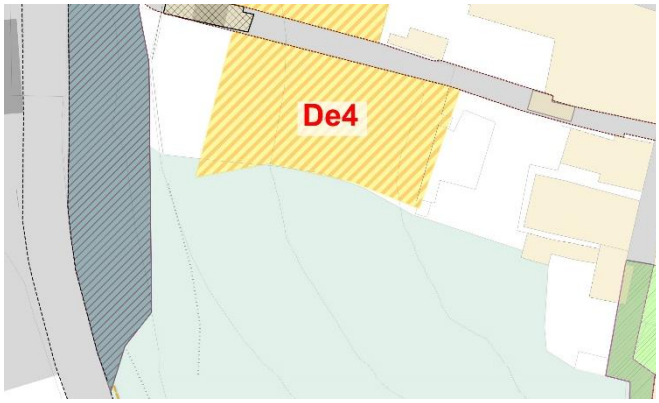


Ipotesi di configurazione dell'area di ricollocazione delle quantità edifcatorie - Ipotesi 2

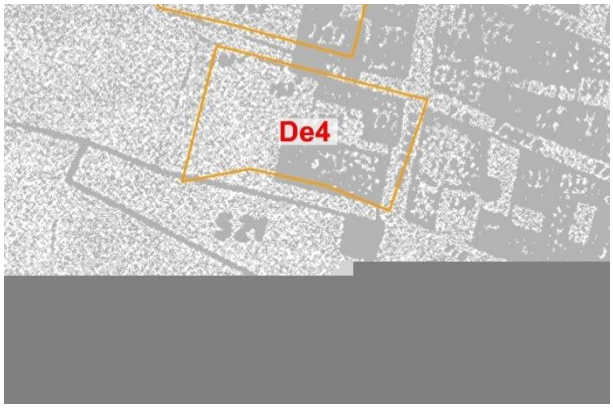
Delocalizzazione EDe.4 e ricollocazione in area De.4



Individuazione degli Edifici da delocalizzare



De.3 – Area di ricollocazione delocalizzazione



Area di ricollocazione su PRG

Finalità:

- Ricollocazione di edifici o porzioni di edifici del centro storico da delocalizzare: EDe.4
- Completamento di isolato secondo i principi insediativi del Centro Storico, mediante ricucitura della maglia stradale funzionale anche alla definizione della frontistante Area di ricollocazione De.3.

- Disposizioni generali:
  - L'Area di ricollocazione De.4, per la porzione necessaria ad accogliere la delocalizzazione EDe.3.4, è acquisita nell'ambito del Piano/Progetto di cui alle modalità attuative di seguito descritte. L'intervento interessa l'intera profondità dell'area e deve consentire la realizzazione degli edifici all'interno dell'Area di concentrazione delle quantità edificatorie e nel rispetto e in applicazione delle presenti disposizioni.
  - Ai fini di realizzare una porzione di tessuto a completamento dell'isolato, secondo i principi insediativi del centro storico, sulla base del Piano/Progetto sarà curato il coordinamento progettuale tra i soggetti delocalizzandi, così da perseguire l'omogeneità del disegno architettonico, dei materiali, dell'andamento delle coperture, degli elementi di recinzione.
- Modalità di attuazione: Piano/Progetto (art.107 c.4 TURP) predisposto da soggetto attuatore pubblico, individuato con Ordinanza Speciale, che riguardi tutte le delocalizzazioni le cui Aree di ricollocazione necessitano di acquisizione dei relativi suoli, di adeguamento della disciplina urbanistica, delle urbanizzazioni, di predisposizione dei siti per l'edificazione privata.
- Destinazioni d'uso: gli usi legittimi al momento del sisma degli immobili da delocalizzare (abitativo)
- Quantità edificatorie:
  - Quantità edificatorie da realizzare sono quelle legittime oggetto di delocalizzazione;
- Regole dell'edificazione (secondo gli schemi grafici che seguono):
  - Area di concentrazione delle quantità edificatorie: area all'interno della quale collocare il sedime degli edifici delocalizzati da ricostruire, nel rispetto delle presenti regole edilizie.
  - Filo fisso: la facciata principale degli edifici deve essere posta lungo il filo fisso di definizione dell'isolato.
  - L'edificio deve essere realizzato con tetto a falde, con linea di colmo preferibilmente parallela all'allineamento delle facciate lungo strada. Resta fermo il rispetto delle distanze di legge (5,00 metri dal confine, 10 metri tra pareti finestrate)
  - Altezza massima: m 6,50 con massimo 2 livelli fuori terra.
  - Aree di pertinenza scoperte: sistemazione a giardino con alberature. È ammessa la sosta auto. Verso lo spazio pubblico le aree di pertinenza sono recintate, preferibilmente con muro pieno (altezza massima 1,80 metri), secondo le modalità tradizionali del Centro Storico.

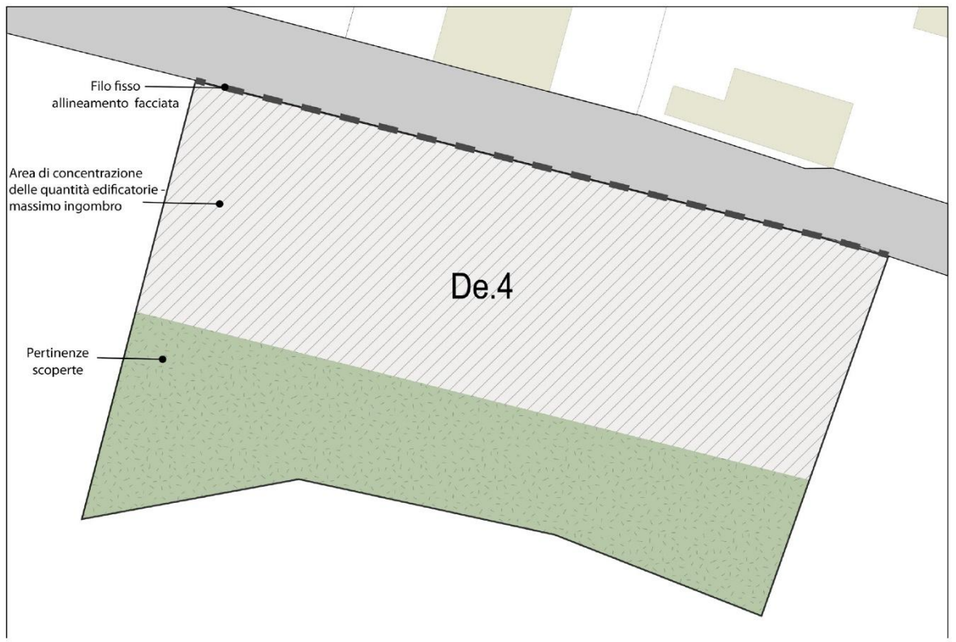
Di seguito sono riportati:

- Schema di assetto con indicati:
  - Filo fisso obbligatorio
  - Area di concentrazione delle quantità edificatorie – massimo ingombro
  - Area di pertinenza scoperta
- Ipotesi di possibili configurazioni per la ricostruzione delle delocalizzazioni. Si tratta di schemi esemplificativi dell'assetto previsto in applicazione delle regole dell'edificazione che saranno meglio specificate nel Piano/Progetto di attuazione.

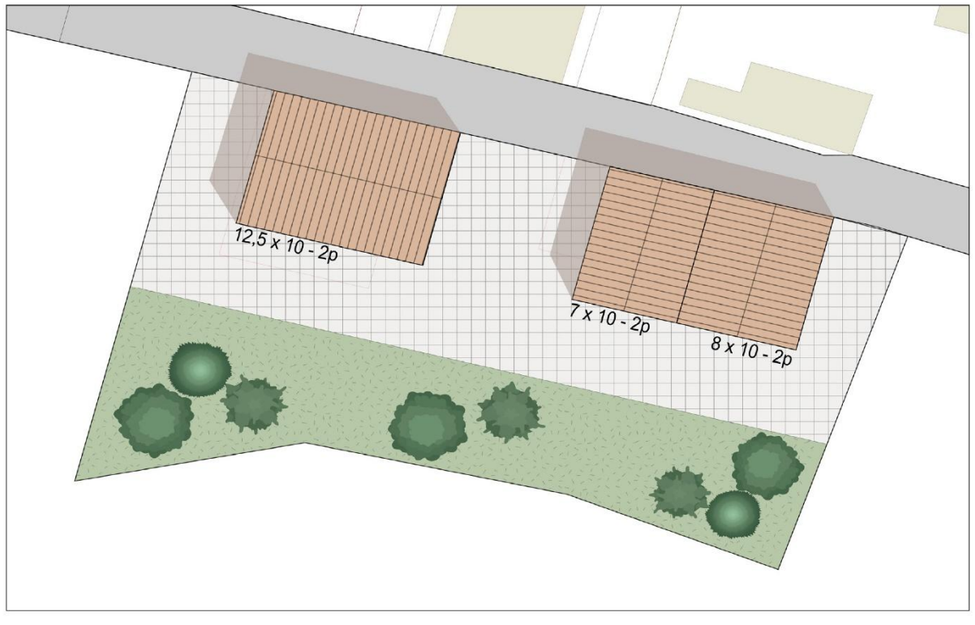
Area De.4 di ricollocazione delocalizzazione EDe.4



Suddivisione dell'area De.4 tra i proprietari e le quantità edificatorie delocalizzate e da ricollocare



Schema di assetto: area di concentrazione delle quantità edificatorie, massimo ingombro, filo fillo e aree di pertinenza

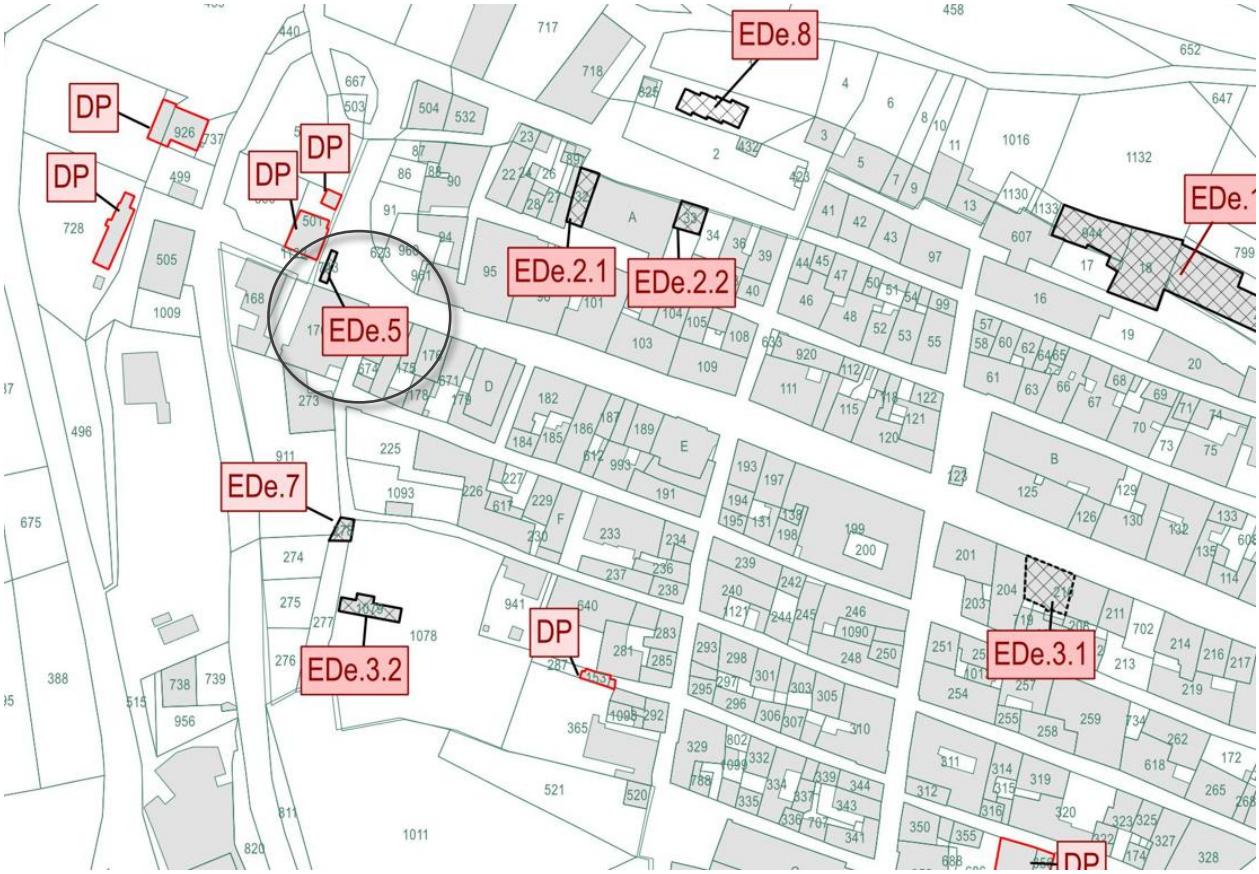


Ipotesi di configurazione dell'area di ricollocazione delle quantità edifcatorie - Ipotesi 1



Ipotesi di configurazione dell'area di ricollocazione delle quantità edifcatorie - Ipotesi 2

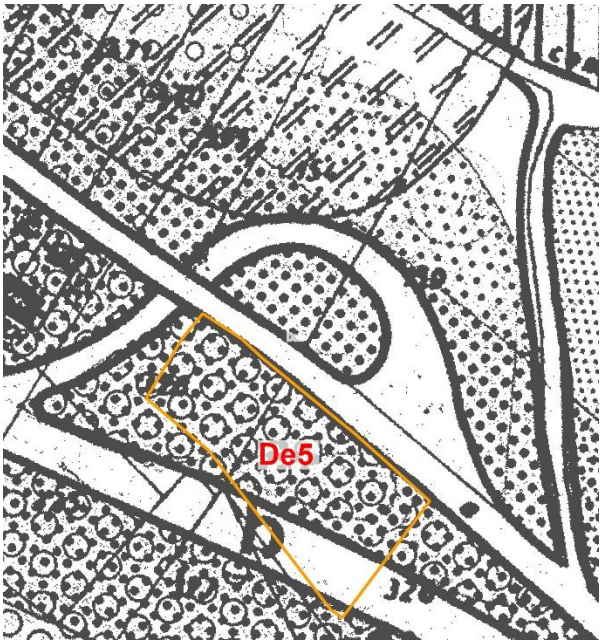
Delocalizzazioni EDe.5 e ricollocazione in area De.5



Individuazione Edifici da delocalizzare



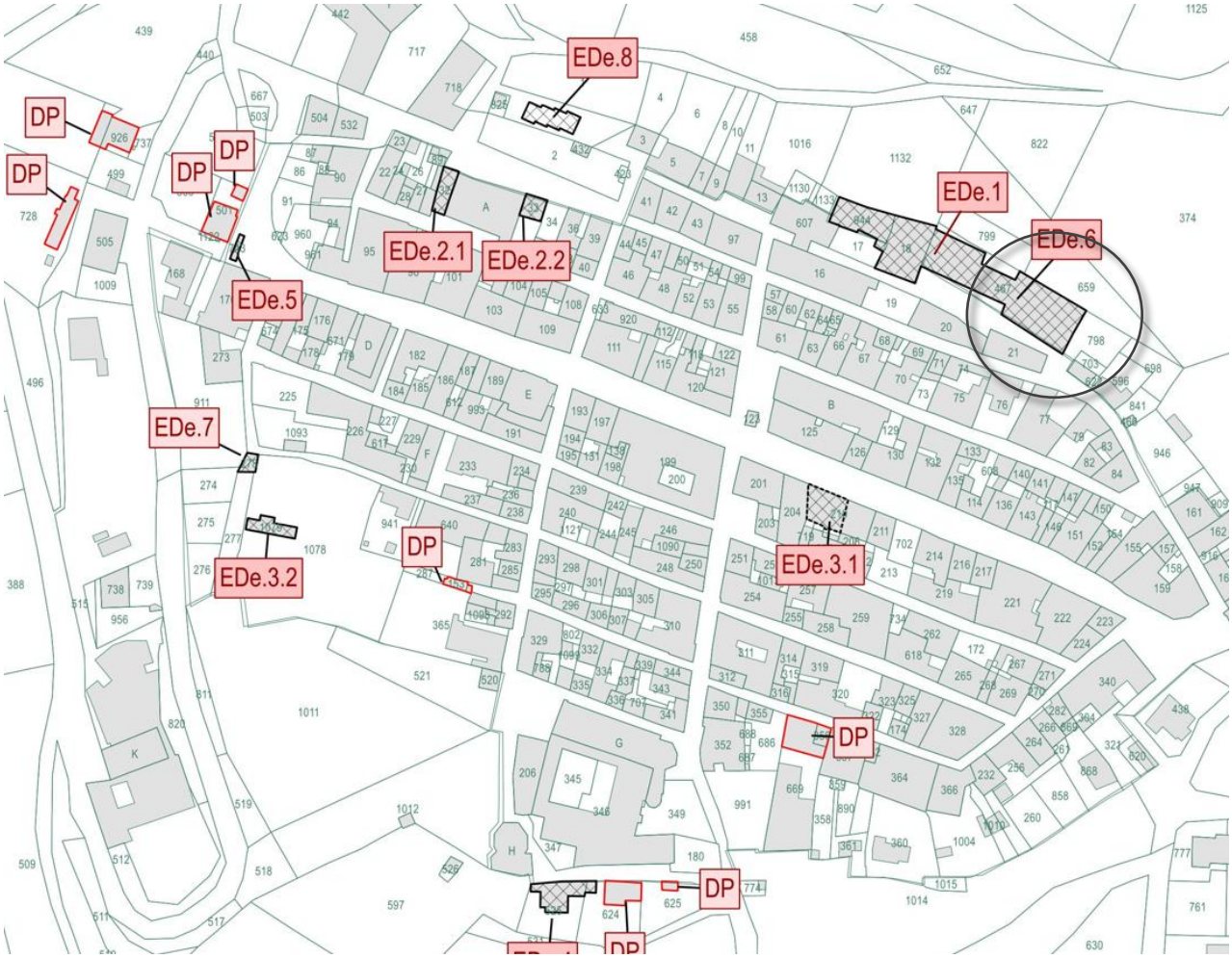
De.5 – Area di ricollocazione delocalizzazione



Area di ricollocazione su PRG

- Finalità:
  - Ricollocazione di impianto di distribuzione carburanti (EDe.5), non compatibile con contesto abitato storico in corso di ricostruzione, in sito più idoneo e maggiormente funzionale al servizio offerto.
- Disposizioni generali:
  - L'intervento è realizzato nel rispetto delle specifiche norme di settore.
- Modalità di attuazione: l'area di proprietà privata, non nella disponibilità del soggetto delocalizzando, è acquisita ai sensi del TURP. La delocalizzazione è assentita mediante procedura SUAP.

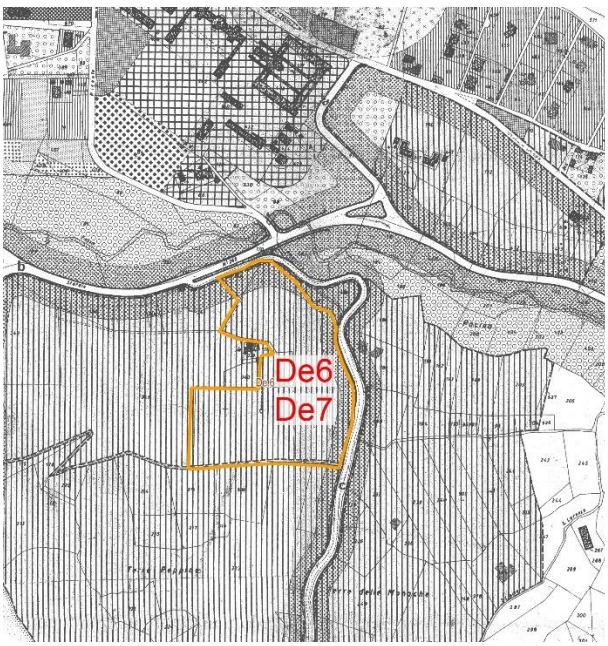
Delocalizzazione EDe.6 e ricollocazione in area De.6-De.7



Individuazione Edifici da delocalizzare



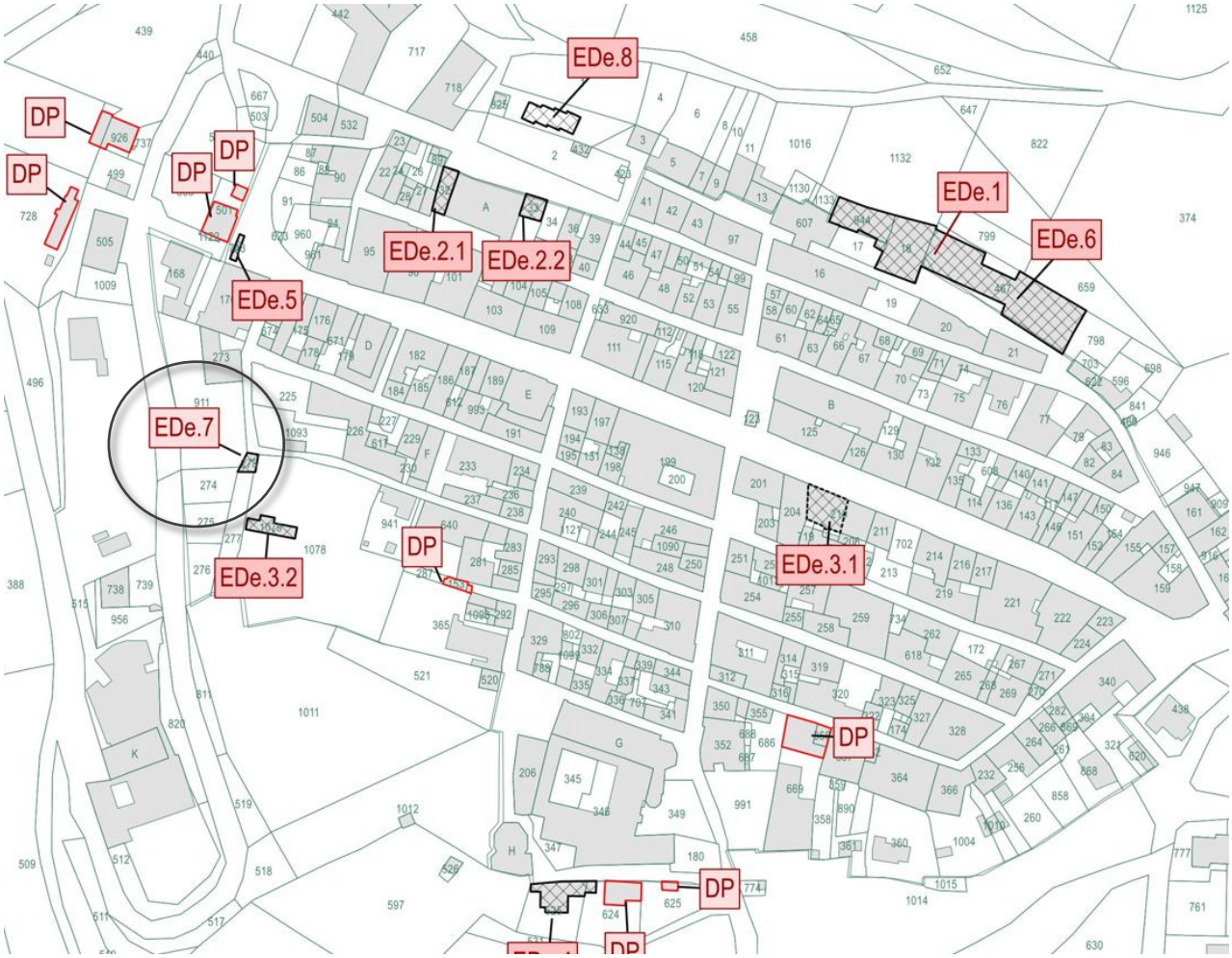
De.6 – Area di ricollocazione delocalizzazione



Area di ricollocazione su PRG

- Finalità:
  - Ricollocazione di quantità edificatorie da delocalizzare (EDe.6) in quanto relative a edifici interessati da dissesto idrogeologico.
- Disposizioni generali:
  - L'intervento è realizzato per iniziativa dei soggetti proprietari nel rispetto della legislazione vigente.
  - La ricollocazione avviene, per dichiarata volontà dei proprietari e secondo accordi tra privati, nell'ambito delle aree oggetto del Piano di Lottizzazione in Loc. "Collemorello" approvato con DCC n.27 del 13/08/2007, la cui convenzione urbanistica è stata prorogata con DCC n.22 del 13/02/2021. Poiché non sono state ancora fornite indicazioni relative ai lotti effettivamente interessati dalla ricollocazione, nel presente PSR è stata indicata l'intera superficie del citato PdL. In particolare, l'atterraggio delle quantità oggetto di delocalizzazione EDe.6, interessa i lotti del Piano di Lottizzazione identificabili con i numeri13-14-15-16-17-18-19-20, che saranno riuniti in unico macrolotto, di complessivi mq 9.949,00, per un potenziale edificatorio di mc 8.656,00 (con un indice di fabbricabilità i.f.=0,87).
- Modalità di attuazione: l'area di proprietà privata, non nella disponibilità del soggetto delocalizzando, è acquisita ai sensi del TURP. La lottizzazione al momento prevede esclusivamente la destinazione residenziale, pertanto le delocalizzazioni vengono attuate ai sensi del comma 6 art- 23 del TURP mediante Variante urbanistica per i lotti oggetto di cambio di destinazione da residenziale a turistico-ricettiva, unitamente al Progetto di delocalizzazione.

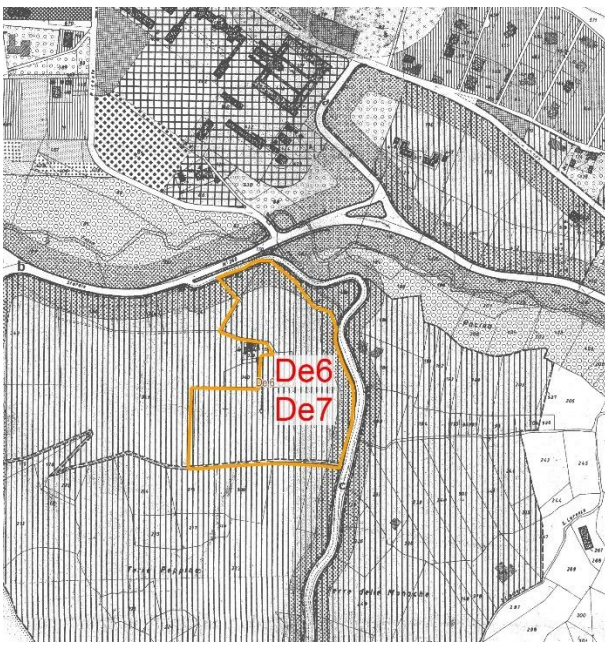
Delocalizzazione EDe.7 e ricollocazione in area De.6-De.7



Individuazione Edifici da delocalizzare

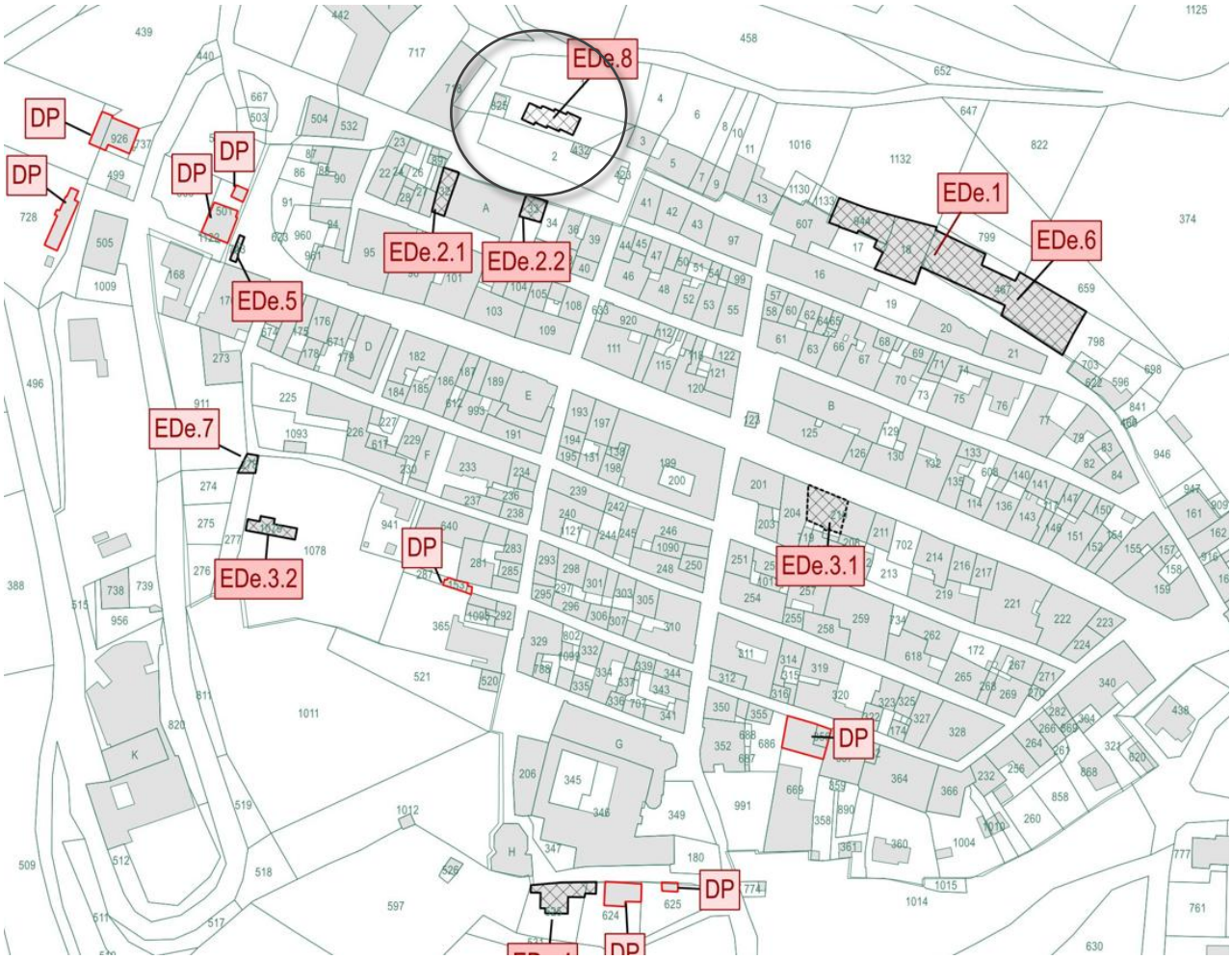


De.7 – Area di ricollocazione delocalizzazione

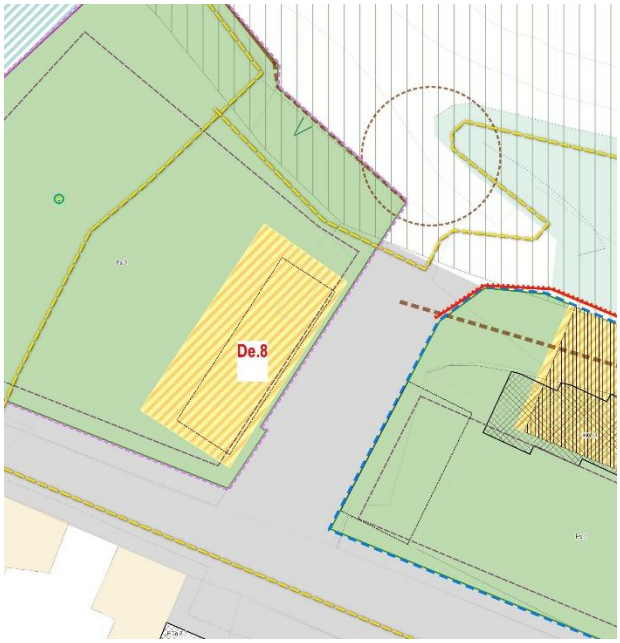


Area di ricollocazione su PRG

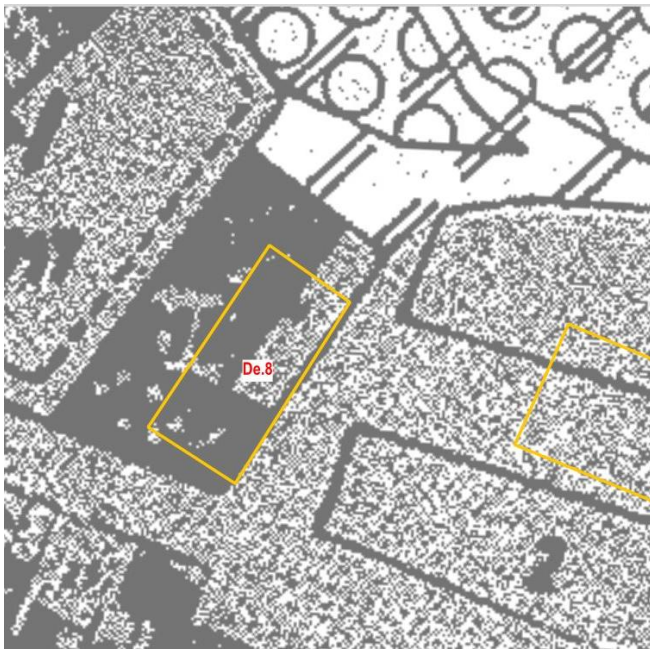
- Finalità:
  - Ricollocazione di quantità edificatorie da delocalizzare (EDe.7) in quanto relative a edifici interessati da previsioni di rigenerazione urbana (nuova viabilità).
- Disposizioni generali:
  - L'intervento è realizzato per iniziativa dei soggetti proprietari nel rispetto della legislazione vigente.
  - La ricollocazione avviene, per dichiarata volontà dei proprietari e secondo accordi tra privati, nell'ambito delle aree oggetto del Piano di Lottizzazione in Loc. "Collemorello" approvato con DCC n.27 del 13/08/2007, la cui convenzione urbanistica è stata prorogata con DCC n.22 del 13/02/2021. Poiché non sono state ancora fornite indicazioni relative ai lotti effettivamente interessati dalla ricollocazione, nel presente PSR è stata indicata l'intera superficie del citato PdL.
- Modalità di attuazione: l'area di proprietà privata, non nella disponibilità del soggetto delocalizzando, è acquisita ai sensi del TURP. La delocalizzazione è assentita mediante PdC convenzionato, nel rispetto della disciplina urbanistica attuativa vigente. In caso di necessità di variante urbanistica la delocalizzazione può avvenire ai sensi del comma 6 art- 23 del TURP.



Individuazione Edifici da delocalizzare



De.8 – Area di ricollocazione delocalizzazione



Area di ricollocazione su PRG

- Finalità:
  - Ricollocazione Casa delle Associazioni (ora individuato con EDe.8), mediante realizzazione di nuovo edificio pubblico.
- Modalità di attuazione: si tratta di un'opera pubblica, connessa all'intervento individuato con la sigla NF.7. L'area, attualmente di proprietà privata viene acquisita a patrimonio pubblico ai sensi del TURP. L'intervento viene attuato con Piano/Progetto (art.107 c.4 TURP) predisposto da soggetto attuatore pubblico, e individuato con Ordinanza Speciale.

4 Operazioni di rigenerazione urbana

4.1 Rig.Urb.1 Il nuovo margine nord del Centro storico

La sostanziale distruzione dell'intero margine nord del centro storico e le decisioni assunte in termini delocalizzazione di alcune consistenti volumetrie che ospitavano attività ricettive e ristorative, la necessità di realizzare il consolidamento dello stesso versante nord per la messa in sicurezza della sottostante Sp.20 ma anche e soprattutto dello stesso centro storico per consentirne la ricostruzione in sicurezza, costituiscono una opportunità unica per il completo ripensamento e per la riconfigurazione dell'assetto dell'intero margine nord.

Le finalità generali dell'operazione di rigenerazione urbana Rig.Urb.1 sono:

- **Mettere in sicurezza il Margine Nord del centro storico**
- **Migliorare l'assetto urbano, architettonico e paesaggistico,** garantendo una ricostruzione ottimizzata degli edifici (regolarizzazione ed efficienza di pianta; tutte le superfici fuori terra; affaccio verso paesaggio e verso centro storico; pertinenze esterne)
- **Riqualificazione e adeguamento spazi pubblici esistenti**
- **Formazione nuovi spazi pubblici per valorizzare il centro storico e la relazione con il paesaggio**
- **Tutela, rispristino, restauro e valorizzazione delle Mura urbiche e delle emergenze storiche e archeologiche, integrandole nei progetti dell'Operazione di rigenerazione Rig.Urb.1**

Obiettivo della rigenerazione è la formazione di un nuovo sistema continuo di spazi aperti e costruiti, pubblici e privati, che favorisca la percorribilità del margine nord del centro storico, il godimento del paesaggio e la fruizione delle diverse funzioni che si prevede di allocare in tale porzione del centro, migliorando le condizioni di accessibilità e mobilità. In questa prospettiva compongono l'operazione di rigenerazione urbana:

- la realizzazione di una opera di sostegno, nell'ambito degli interventi di consolidamento e messa in sicurezza del versante nord, che si configuri come "nuova murazione" sul margine nord del Centro storico e che garantisca le condizioni di stabilità e resistenza per la ricostruzione di edifici e spazi privati e pubblici;
- la predisposizione dei siti per la formazione degli spazi pubblici e per la costruzione degli edifici, comprensiva delle necessarie urbanizzazioni;
- la formazione di nuovi spazi pubblici: la "Nuova piazza belvedere", gli "Affacci", la rinnovata "Piazza del Mercato" e, nell'area ex Don Minozzi Femminile, la "Nuova piazza SS. Crocifisso" e la "Passeggiata belvedere" (percorso del Bastione), un insieme di spazi di affaccio del centro storico sulle montagne, alberati, pavimentati e attrezzati;
- l'adeguamento della Via Bastioni Nord (non è prevista la ricostruzione dell'arco abitato che collegava l'aggregato a nord e quello a sud della strada) per garantire la circolazione carrabile e pedonale protetta e il passaggio dei mezzi di soccorso (larghezza media superiore a 6 metri);
- la ricostruzione della porzione di tessuto storico (aggregato Bastioni Nord), secondo un nuovo assetto conseguente alla "nuova murazione" e che concorre alla configurazione dei nuovi spazi pubblici, mediante la ricostruzione degli edifici alla quota del centro storico;
- la delocalizzazione della "Casa delle Associazioni", per dare spazio alla riconfigurazione dell'aggregato Bastioni Nord e per accogliere le unità edilizie adiacenti alla Chiesa S. Emidio – Museo Civico Cola Filotesio, nella "Nuova Piazza del SS. Crocifisso" al fine di configurare lo spazio pubblico e disporre di locali e strutture per attività socio-culturali;
- la demolizione e ricostruzione con nuova sagoma dell'edificio di proprietà comunale sul lato occidentale della "Piazza del Mercato", con riparazione/ricostruzione dell'esistente magazzino seminterrato comunale come parcheggio pubblico;
- la rigenerazione dell'area dell'ex Don Minozzi Femminile che assicuri:

- la ricostruzione delle strutture dell'Opera Don Minozzi, secondo una nuova configurazione per accogliere il Santuario Don Minozzi e attività connesse (accoglienza, formazione, ristoro, ecc.) nonché servizi anche a supporto del nuovo ospedale (assistenza, servizi privati, ecc.);
- il restauro/ricostruzione della Chiesa Santissimo Crocifisso, valorizzata con la formazione di una nuova piazza pubblica, dalla quale ha inizio la "passeggiata belvedere" lungo il perimetro del bastione;
- l'acquisizione delle aree per la realizzazione della "Nuova Piazza del SS. Crocifisso", del sottostante parcheggio interrato a servizio del centro storico e per accogliere la delocalizzazione e ricostruzione della "Casa delle Associazioni";
- la formazione della "Passeggiata belvedere" lungo il perimetro del bastione.

Preliminarmente a queste azioni riferite alla previsione di rigenerazione urbana definita dal PSR – Aggiornamento, sarà necessario effettuare una campagna di indagini e scavi archeologici per verificare la presenza di manufatti murari ascrivibili a tracce di Mura urbiche e di resti della Porta Marina, o di altri reperti archeologici. Tale campagna sarà accompagnata da uno studio conoscitivo storico-archeologico preliminare su tutto il circuito delle Mura e sarà definita in maniera più puntuale nell'ambito delle progettazioni relative alle diverse operazioni e interventi previsti dal PSR Aggiornamento, in ordine agli oggetti delle indagini, obiettivi, modalità e tempi. Gli esiti delle indagini alimenteranno lo studio storico-archeologico e forniranno gli elementi utili per il contemperamento delle scelte progettuali di tutela e di ricostruzione, soprattutto nel caso di rinvenimento di reperti.

Per quanto riguarda l'area oggetto di ricostruzione privata dell'ex Don Minozzi Femminile, dovrà essere previsto un piano di indagini conoscitive della cosiddetta 'Rocca' su cui insisteva il complesso con la chiesa del SS. Crocifisso; indagini propedeutiche oltre che al progetto di ricostruzione, al progetto di restauro, consolidamento e ripristino dei tratti di mura esistenti e danneggiati dal sisma (bastioni). Il recupero, consolidamento e ripristino delle Mura sottostanti il perimetro dell'area dell'ex Don Minozzi dovrà inoltre tenere in considerazione e integrarsi con il progetto e gli interventi di recupero, consolidamento e ripristino di Porta Castello e del tratto di mura urbiche danneggiato dal sisma che dalla Porta Castello proseguono verso sud.

Le stesse indagini propedeutiche dovranno essere attivate per il progetto della nuova Piazza SS. Crocifisso, con ricollocazione della Casa delle Associazioni e parcheggio interrato. L'area è infatti interessata da una complessità di preesistenze (tratti esistenti, tratti di Mura presunte e presenza presunta dei resti di Porta Marina) che dovranno essere oggetto di uno studio approfondito, anche in relazione con la previsione di parcheggio interrato, il cui progetto sarà definito in considerazione degli esiti delle indagini. Anche il progetto per la piazza, per l'affaccio belvedere verso nord e per il nuovo edificio pubblico per le Associazioni, dovrà considerare le preesistenze archeologiche esito delle indagini come elementi direttori per le scelte di assetto dello spazio pubblico e di arredo, e dovrà integrare e valorizzare gli interventi di restauro e consolidamento delle parti di Mura esistenti o di altri reperti rinvenuti tra le opere di realizzazione della piazza.

Allo stesso modo, le indagini conoscitive nelle aree di presenza presunta di resti archeologici saranno parte integrante dei progetti di riconfigurazione dell'intera area cosiddetta di Bastioni Nord e delle aree annesse, comprensiva di opere di sostegno, fondazioni degli edifici privati realizzazione di spazi pubblici, urbanizzazione e parcheggio interrato, da attuare mediante Piano Progetto, ai sensi dell'art. 107 del TURP. Come per la nuova Piazza SS. Crocifisso, il progetto di assetto di Bastioni nord dovrà considerare le preesistenze archeologiche delle Mura esito eventuale delle indagini come elementi direttori per le scelte di assetto dell'intera area, del parcheggio sotterraneo, degli edifici, degli spazi pubblici.

L'operazione Rig.Urb.1 si compone di un insieme di interventi pubblici e privati che nel complesso sono chiamati a concorrere alla ricostruzione e riconfigurazione del margine nord, puntando a realizzare una rinnovata porzione del centro storico che, nel rispetto dei valori storici tradizionali e paesaggistici, e nella tutela e valorizzazione delle Mura urbiche, restituisca anche il senso e il significato dell'azione rigenerativa dell'epoca contemporanea.

4.1.1 La ricostruzione dell'aggregato Bastioni Nord e annessi spazi pubblici

Nel quadro della complessiva rigenerazione urbana descritta, per la ricostruzione dell'aggregato Bastioni Nord e degli annessi spazi pubblici sono stati assunti i seguenti criteri:

- distanziamento degli edifici dal limite del margine determinato dalla opera di sostegno ("nuova murazione" nord del Centro storico), per motivi di sicurezza e per evitare le interferenze tra sistemi di fondazione degli edifici e la stessa opera di sostegno; si specifica che l'opera di sostegno e il relativo distanziamento saranno precisati successivamente all'esecuzione delle indagini archeologiche preventive finalizzate a verificare la presenza di tracce delle Mura urbiche;
- portare fuori terra tutte le superfici e i volumi che originariamente erano interrati/seminterrati lungo il versante, per consentire un adeguato consolidamento della parte sommitale dello stesso;
- garantire aree di ricostruzione degli edifici privati dimensionate per accogliere la totalità delle superfici da ricostruire, secondo il nuovo assetto condiviso (scelta che ha comportato l'articolazione in parti e l'estensione in lunghezza rispetto all'originario aggregato);
- variazione dell'altezza degli edifici da ricostruire, dovuta sia alla necessità di assicurare le quantità edificatorie ante-sisma sia di articolare dal punto di vista volumetrico l'esito complessivo dell'intervento;
- garantire a tutte le unità edilizie uno spazio aperto di pertinenza, ricavato tra gli edifici e la "nuova murazione" del margine nord;
- formare nuovi spazi pubblici che rompano la continuità dell'edificato secondo le direttrici dell'impianto dell'insediamento storico.

Secondo questi criteri si è pervenuti alla definizione del nuovo assetto, condiviso dai proprietari e dai progettisti dell'Aggregato Bastioni Nord, che ha comportato la ridefinizione delle unità edilizie da ricostruire secondo l'articolazione delle proprietà immobiliari, così da riunire in ciascuna unità edilizia le superfici di ogni proprietà. In questo modo ogni proprietà dispone di una unità edilizia cielo-terra con doppio affaccio (verso il centro storico e verso il panorama delle montagne), la cui progettazione, nel rispetto dell'aggregazione seriale delle unità edilizie, può valorizzare al massimo la piena disponibilità di superfici nella definizione planivolumetrica delle stesse (realizzando quella che si definisce "efficienza di pianta").

È parte della rigenerazione del tratto di Bastioni Nord anche l'intervento di valorizzazione della Chiesa di Sant'Emidio – Museo Civico Cola Filotesio, oggetto di intervento programmato di restauro e ricostruzione, la cui attuazione è favorita dalla previsione, condivisa con i rispettivi proprietari, e con USR Lazio e Soprintendenza competente, di delocalizzare le unità edilizie (part. 32 e 33) adiacenti da Est e da Ovest alla stessa Chiesa-Museo. Gli edifici, ancora da demolire, una volta delocalizzati rendono disponibili degli spazi che concorrono alla valorizzazione della Chiesa-Museo: l'area a Est (part.33), probabile orto storicamente annesso alla Chiesa, può costituire uno spazio all'aperto del Museo; l'area a Ovest (part.32) può consentire la formazione di spazi a servizio del Museo (ingresso, biglietteria, book shop, uffici, servizi), migliorando le possibilità di accoglienza dei visitatori e di gestione dello stesso Museo.

Le due unità edilizie sono ricollocate nell'ambito del nuovo assetto di Bastioni Nord nell'area di delocalizzazione (De.2), lungo la Piazza del Mercato, unitamente ad una delle unità edilizie dell'originario aggregato Bastioni Nord. Per la ricostruzione di queste due unità edilizie valgono i medesimi criteri progettuali sopra richiamati.

Disposizioni attuative

Nello Schema di assetto (riportato di seguito) sono individuate:

- le Superfici fondiarie private nelle quali ricostruire le unità edilizie/immobiliari
- le Sagome di massimo ingombro delle unità edilizie/immobiliari (con indicati i parametri dimensionali di riferimento)
- il Filo fisso di riferimento per l'allineamento degli edifici

- gli Spazi pubblici
- Aree di attenzione per presunta presenza di tratti di mura urbiche da sottoporre a indagine archeologica

Le Sagome di massimo ingombro sono dimensionate in modo adeguato a consentire la ricostruzione delle Superfici Lorde ante sisma; all'interno di dette sagome planivolumetriche la successiva progettazione architettonica è tenuta a definire e configurare l'articolazione volumetrica dei nuovi edifici.

Resta fermo che le quantità edificatorie ricostruibili sono quelle ante sisma; le quantità corrispondenti alle sagome definite dal PSR sono in ogni caso le quantità massime realizzabili.

Le quantità edificatorie, per ciascuna unità edilizia/immobiliare, sono così definite secondo gli aggregati di partenza:

Individuazione catastale Fg.59 Particelle	**Proprietà**	**Identificazione Unità immobiliari da rilievo antesisma**	**Identificazione Unità immobiliari PSR**	**Superficie Lorda da rilievo antesisma**	**Superficie Lorda massima PSR**	**n° piani fuori terra**	**Altezza massima**
				mq	*mq*		*ml*
Part.607 Sub.4	Bucci Alessio	UI.12	**A**	539,30	555	3	9,00
Part.607 Sub.5	Bucci Alfonso	UI.13	**B**	392,60	405	3	9,00
Part.13 Sub.3	D'Angelo Domenico	UI.9	**C**	203	250	2	6,50
Part.11 Sub.3-4 Part.1016	Fontanella Morbidelli	UI.6-7-8	**D**	557	570	3	9,00
Part.9	Dondee Serafini Tilesi	UI.5	**E**	240	260	2	6,50
Part.7	Torreti Maria	UI.4	**F**	80	100	2	6,50
Part.5 Sub.1-2	De Simoni Cristina	UI.2-3	**G**	401,8	420	3	9,00
Part.3 Sub.3	Ciaralli, Plini	UI.1	**H**	178	187	2	6,50
Part.32	Milano Alessandro	---	**1**	154	162	2	6,50
Part.33	Bizzoni Paolo	---	**2**	214,23	238	2	6,50

Nota: *Le Superfici Lorde riportate in tabella sono indicative. Le Superfici Lorde da ricostruire sono quelle legittime ante sisma; le Superfici Lorde massima indicate dal PSR saranno precisate nell'ambito del Piano/Progetto cui è affidata l'attuazione dell'intervento Bastioni Nord.*

- Destinazioni d'uso: gli usi legittimi al momento del sisma degli immobili da ricostruire; cono consentiti gli usi ammessi dalla disciplina urbanistica vigente.
- Quantità edificatorie:
  - Quantità edificatorie minime da realizzare sono quelle legittime ante sisma;
  - Quantità edificatorie massime realizzabili (con accollo): la SL massima indicata dal PSR, corrispondente alla sagoma di massimo ingombro e secondo il n. di piani fuori terra previsti. In ogni caso, la SL massima realizzabile sarà definita e precisata nell'ambito del Piano/Progetto (art.107 TURP) cui è affidata l'attuazione dell'intervento.
- Regole dell'edificazione (secondo lo schema di assetto):
  - Superfici fondiarie private: includono le porzioni nelle quali ricostruire le unità edilizie/immobiliari (Sagome di massimo ingombro) e le porzioni che costituiscono spazi aperti di pertinenza delle unità edilizie.
  - Filo fisso: le facciate principali degli edifici devono essere poste lungo il filo fisso di definizione degli isolati, così da concorrere alla configurazione degli spazi pubblici.
  - Sagoma di massimo ingombro: il sedime e l'altezza massima indicati conformano una sagoma planivolumetrica di massimo ingombro all'interno della quale configurare gli edifici.

- Nel caso in cui le quantità da ricostruire risultino inferiori al massimo ingombro previsto, resta fermo che l'edificazione deve aderire al filo fisso come indicato nello schema.
- Gli edifici sono realizzati con tetto a falde, con linea di colmo preferibilmente parallela all'allineamento delle facciate lungo strada.
- Altezze massime, come indicato nello schema di assetto: m 6,50 con massimo 2 livelli fuori terra; m 9,00 con massimo 3 livelli fuori terra.
- Aree di pertinenza scoperte: sistemazione a giardino con alberature. Verso lo spazio pubblico le aree di pertinenza sono recintate (altezza massima 1,80 metri),

Nel rispetto dei principi insediativi dello schema di assetto (localizzazione superfici fondiarie, localizzazione spazi pubblici, allineamento facciate principali su via Bastioni Nord, altezze massime) sono ammesse le variazioni conseguenti agli approfondimenti delle successive fasi di progettazione degli interventi.

- Modalità attuativa:

La complessità dell'operazione, dovuta innanzitutto allo stato attuale del sito, per la predisposizione delle aree per la ricostruzione degli edifici, per la realizzazione delle urbanizzazioni e la formazione degli spazi pubblici, è tale da richiedere la unitarietà della progettazione e della realizzazione di tutte le opere necessarie, anche al fine di meglio coordinare le attività di cantiere e ridurre al massimo ogni tipo di interferenza. Per questo motivo, e soprattutto per l'interesse pubblico insito nel garantire la sicurezza, stabilità e resistenza delle aree di reinsediamento e nel configurare il nuovo assetto urbano, per la ricostruzione dell'Aggregato Bastioni Nord, incluse le particelle delocalizzate adiacenti alla Chiesa-Museo Cola Filotesio, e degli annessi spazi pubblici si procederà mediante Piano/Progetto ai sensi dell'art.107 del TURP, predisposto dal soggetto attuatore che sarà individuato mediante apposita Ordinanza Speciale.

Il Piano/Progetto, di interesse pubblico e con valenza urbanistica finalizzata a disciplinare il nuovo assetto urbano, dovrà prevedere le seguenti opere, potendo in ogni caso modificare o integrare gli interventi da prevedere:

- indagini e studi archeologici nelle aree di attenzione per presunto tracciato delle Mura urbiche, tratto nord, tra Porta Marina e Porta Carbonara;
- opere di sostegno/opere di fondazione degli edifici privati e preparazione dei siti per l'edificazione
- opere di sostegno/opere di fondazione degli spazi pubblici
- integrale ripristino delle opere di urbanizzazione (da coordinare con le progettazioni delle altre urbanizzazioni del centro storico)
- ricostruzione con nuova configurazione del parcheggio interrato sottostante Piazza del Mercato;
- delocalizzare le funzioni di magazzino/garage per i mezzi comunali, attualmente presenti su via Francesco Grifoni, in altre aree già di disponibilità del Comune, o da acquisire, come in aree già trasformate per l'emergenza. La ricollocazione della funzione magazzino/garage potrà essere meglio definita in una fase più avanzata della ricostruzione, in corrispondenza con una necessaria ripianificazione urbanistica generale.
- configurazione e realizzazione di nuovi spazi pubblici: "Nuova piazza belvedere", "Affacci", "Piazza del Mercato", Via Bastioni Nord. I nuovi spazi pubblici dovranno perseguire obiettivi di qualità, organicità e continuità, e dovranno essere fruibili pedonalmente in continuità (come, ad esempio, un'unica piazza su più livelli, con passaggi pedonali che permettano una fruibilità continua tra le piazze). Il PSR affida alle successive fasi di progettazione e al loro reciproco coordinamento, la individuazione di soluzioni tecniche e architettoniche che favoriscano il perseguimento degli obiettivi sopra richiamati.
- ricostruzione con nuova sagoma dell'edificio di proprietà comunale sito sul lato occidentale di Piazza del Mercato
- delocalizzazione dell'edificio "Casa delle Associazioni" da ricollocare nell'area da acquisire all'interno del compendio ex Don Minozzi Femminile.

Il Piano/Progetto deve definire, con forme adeguate di rappresentazioni (planimetrie, sezioni alla scala adeguata, planivolumetrico, render, ecc), i principi insediativi, il disegno di assetto, il rapporto tra edificato e spazio pubblico (in termini di distanze, quote, elementi vegetali, spazi aperti, ecc).

La ricostruzione degli edifici pubblici in questione (Casa delle Associazioni e edificio di proprietà comunale) sarà meglio valutata e approfondita in sede di Piano/Progetto per la Piazza del Mercato e della progettazione dell'Opera pubblica della nuova Piazza del SS. Crocifisso, anche in relazione alla previsione dei parcheggi interrati.

La redazione del Piano/Progetto avviene in coordinamento con la progettazione degli edifici privati, per favorire le necessarie armonizzazioni e affrontare le eventuali criticità da risolvere. La ricostruzione degli edifici privati sarà avviata ad avvenuta predisposizione e, preferibilmente, urbanizzazione delle aree previste per l'edificazione.

Nell'ambito del coordinamento progettuale e operativo previsto per l'operazione di rigenerazione Rig.Urb.1 "Nuovo margine Nord del centro storico", occorre valutare e considerare eventuali modifiche necessarie anche agli edifici prospicienti via dei Bastioni, dal lato sud, al fine di realizzare un paesaggio urbano maggiormente coerente con i caratteri del centro storico. A tal proposito, con riferimento ad alcune Osservazioni presentate, si è provveduto a integrare gli elaborati P2.a e P2.b con l'indicazione dell'ambito a sud di via dei Bastioni, da fare oggetto di eventuali indicazioni per la riconfigurazione della ricostruzione degli aggregati, in coerenza con il nuovo assetto del margine nord del Centro storico.

4.1.2 La ricostruzione / rigenerazione dell'area "ex Don Minozzi Femminile"

L'area dell'ex Don Minozzi Femminile, con la Chiesa del SS. Crocefisso, sita in corrispondenza del bastione a difesa della città, per collocazione, valori spirituali, simbolici ed identitari, e funzioni previste costituisce un nodo strategico nella ridefinizione e riorganizzazione del centro di Amatrice, necessarie per l'armonizzazione, l'integrazione e la messa in valore dell'opera di ricostruzione dell'insediamento urbano storico e dei suoi margini.

L'area è parte significativa e determinante dell'operazione complessiva di rigenerazione e riconfigurazione del margine nord del Centro storico (**Rig.Urb. 1**). Le strutture dell'ex Don Minozzi Femminile, insieme alla Chiesa del SS. Crocefisso, costituiscono un riferimento per la comunità amatriciana e soprattutto il luogo nel quale ha avuto avvio l'Opera di Don Minozzi, valori e significati spirituali, storici ed identitari che occorre ripristinare e restituire all'Opera, agli abitanti di Amatrice, ai fedeli e ai visitatori.

Allo stesso tempo è un'opportunità unica di poter ripensare, nel rispetto degli elementi storici e del paesaggio, l'intera area affinché offra spazi, funzioni e servizi aperti alla città, in relazione con il Centro storico e anche a supporto del nuovo Ospedale. Ciò preservando le prerogative delle proprietà coinvolte (ONPMI, FEC) e, al contempo, condividendo il perseguimento di obiettivi di interesse pubblico.

Obiettivi e prestazioni

- Restauro/ricostruzione Chiesa del SS: Crocefisso, da valorizzare anche distanziando nella ricostruzione le strutture dell'Opera Don Minozzi;
- Ricostruzione della struttura dell'Opera Don Minozzi, prevalentemente nella porzione dell'area ovest della Chiesa del SS. Crocefisso, per funzioni di accoglienza, servizi, e secondo un assetto e una conformazione che consentano la formazione di spazi aperti verdi di pertinenza
- Formazione di nuovi spazi pubblici o di uso pubblico: piazza della Chiesa del Crocefisso, con sottostante parcheggio interrato, passeggiata e belvedere lungo il perimetro del bastione ("Passeggiata belvedere");
- Inserimento paesaggistico degli edifici, mitigazione a verde verso i margini settentrionali e occidentali e valorizzazione visuali verso il paesaggio.

- Tutela e valorizzazione delle Mura urbiche e delle emergenze storiche e archeologiche, coordinando indagini archeologiche preventive, smontaggio controllato delle strutture ancora esistenti, interventi di recupero e ripristino delle mura e progetto di ricostruzione dell'Opera Don Minozzi.
- Individuazione di soluzioni tecniche e architettoniche che favoriscano obiettivi di ottimizzazione dell'uso dello spazio, miglioramento della sua fruibilità pedonale, e ottenimento di una sequenza di spazi pubblici organica e unitaria.

Disposizioni attuative:

L'area dell'Opera Don Minozzi costituisce "Compendio Immobiliare" ai sensi dell'Art.19 TURP.

- Modalità attuativa: PdC convenzionato, ove necessario in deroga, ai sensi dell'Art. 19 del TURP
- Destinazioni d'uso: accoglienza (ricettivo, ristoro), servizi (formazione, assistenza, attività sociali e religiose), residenziale (abitazioni collettive)
- Regola dell'edificazione:
  - Quantità edificatorie: quantità legittime esistenti al momento del sisma.
  - Altezza massima: metri 10,50 con tre livelli fuori terra;
  - Aree di pertinenza scoperte: sistemazione a giardino con alberature. È ammessa la sosta auto. Verso il sagrato o piazza della chiesa le recinzioni non devono occludere la vista verso la chiesa. Le aree pavimentate devono integrarsi con i materiali delle pavimentazioni del centro storico.
- Spazi e attrezzature pubbliche:

Nel rispetto degli obiettivi e delle prestazioni indicati, sono ammesse le variazioni conseguenti agli approfondimenti delle successive fasi di progettazione degli interventi.

La rigenerazione della porzione del Margine Nord corrispondente alle aree dell'ex Don Minozzi Femminile prevede, nella parte orientale di queste, la formazione di una piazza pubblica per la fruizione e valorizzazione della Chiesa del SS. Crocifisso, con sottostante parcheggio pubblico a servizio del centro storico, la ricollocazione delle quantità edificatorie della "Casa delle Associazioni" (delocalizzate dalla Piazza del Mercato) per disporre di spazi e ambienti per attività socio-culturali, che possono così usufruire del nuovo spazio pubblico, anche funzionali alla definizione e configurazione spaziale della stessa piazza, e del "Percorso belvedere" lungo l'intero perimetro del bastione. I suddetti interventi costituiscono opera pubblica attuabile ai sensi dell'Art.19 del DPR 327/2001 s.m.i. per le quali si procederà all'acquisizione delle relative aree, come indicate nello schema di assetto.



Fig. Suggestioni progettuali e ipotesi di rigenerazione urbana del margine nord, per la realizzazione di un sistema di spazi pubblici in connessione

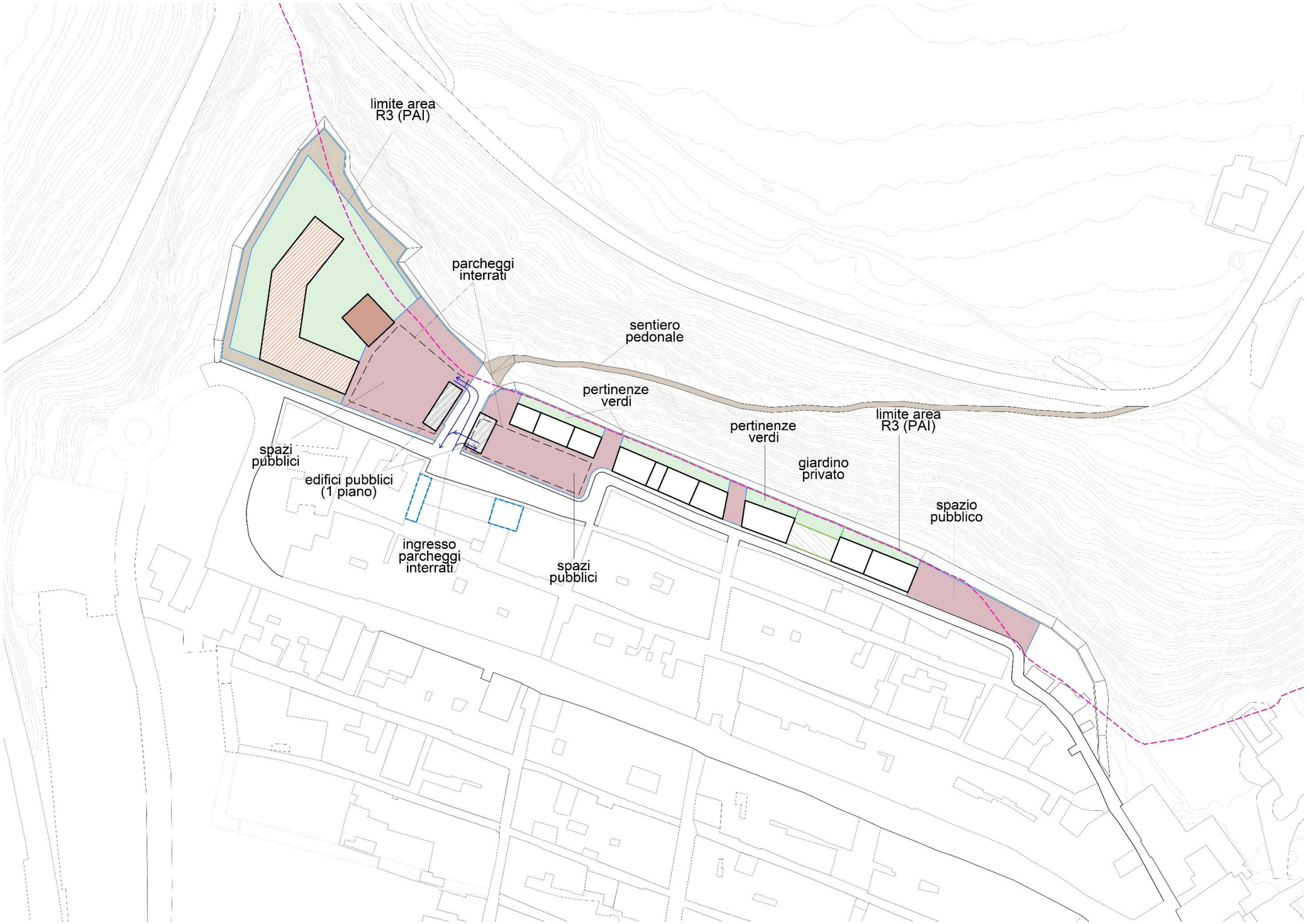


Fig. Schema di assetto del margine nord e degli spazi aperti (destinazioni, articolazione tra spazi pubblici e pertinenze private)



Fig. Schema di assetto del margine nord (spazi pubblici, edifici pubblici, accessibilità e pertinenze private) e inserimento delle unità immobiliari oggetto di ricostruzione



Fig. Schema di assetto del margine nord su base catastale

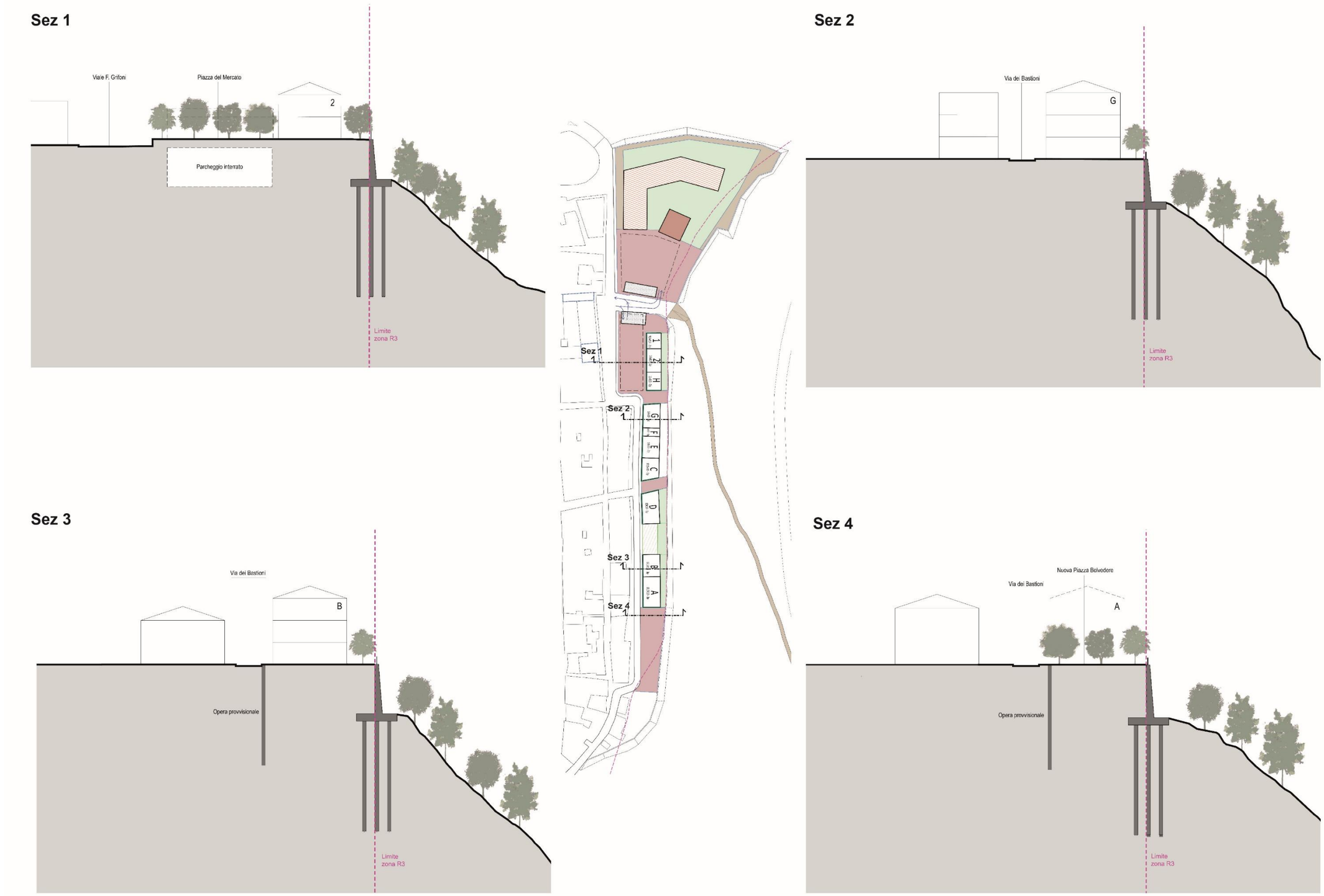


Fig. 4 Sezioni tipo che illustrano gli interventi di ricostruzione e rigenerazione del margine nord

Suggestioni progettuali per il margine nord



1. vista zenitale del margine nord lungo via Bastioni e del centro storico



2. vista da nord: *il versante boscato, il percorso pedonale di collegamento con la strada sottostante, l'opera di consolidamento e sostegno dell'intervento di rigenerazione urbana del margine nord su via dei Bastioni e dell'ex Don Minozzi Femminile (a destra)*



3. vista da sud ovest



4. vista da nord ovest del santuario ex Don Minozzi Femminile

4.2 Rig. Urb.2 Una nuova piazza per Amatrice

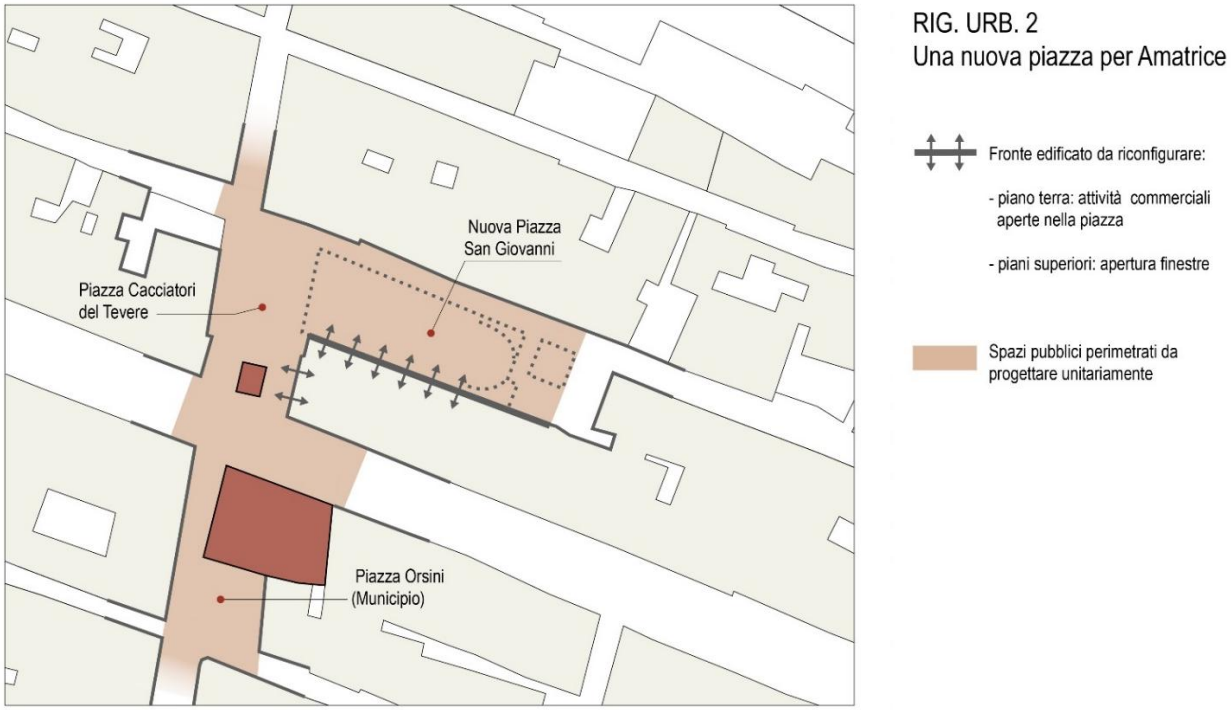
L'operazione di rigenerazione proposta dal PSR – Aggiornamento, riportata con la sigla **Rig.Urb.2** negli elaborati di progetto **P2**, è finalizzata a realizzare una configurazione della nuova piazza San Giovanni che modifica leggermente la proposta ad esito del concorso di progettazione coordinato dalla Fondazioni MAXXI per la "Realizzazione di uno spazio pubblico in luogo della ex Chiesa di S. Giovanni", con l'obiettivo di cogliere l'opportunità di approfondire le interazioni progettuali con l'edificio da ricostruire (Palazzo D'Antoni) e con gli altri spazi pubblici contermini.

La proposta progettuale risultata vincitrice del concorso della Fondazione MAXXI rispondeva alla volontà dell'Amministrazione comunale di valutare un cambio di destinazione d'uso dell'area interessata prima del sisma dalla Chiesa di San Giovanni (non officiata). Ai progettisti era stato infatti richiesto di presentare proposte per uno spazio pubblico aperto in grado di dialogare con la memoria del luogo e con il futuro del centro storico di Amatrice ricostruito (cf. Documento di Indirizzo alla Progettazione allegato al Bando di Concorso del 23/11/2022). Contestualmente, con Ordinanza Speciale n.42 del 31/12/2022, era stata ufficializzata la decisione di destinare il sedime della Chiesa alla formazione di uno spazio pubblico aperto, ai fini di dotare il centro di Amatrice di una nuova piazza e luogo di relazione.

In seguito agli esiti del Concorso, la definizione delle scelte via via in corso di maturazione, il rilievo nel frattempo effettuato dei resti della Chiesa a seguito della rimozione delle macerie, e le attività svolte per la redazione dello stesso PSR Aggiornamento, hanno portato poi alla necessità di rivedere la proposta progettuale esito del Concorso, per favorire una maggiore interazione progettuale con la ricostruzione di Palazzo D'Antoni e con il sistema degli altri spazi pubblici del centro storico.

La diversa configurazione che l'operazione di rigenerazione Rig. Urb.2 del PSR - Aggiornamento propone di definire una progettazione unitaria sia per la nuova Piazza che degli spazi pubblici ad essa connessi, quali piazza Orsini con il Municipio, Piazza Cacciatori del Tevere con la Torre civica. Inoltre, si propone di approfittare del nuovo affaccio che avrà l'edificio che sorgeva prima in aderenza con la struttura della Chiesa di San Giovanni, Palazzo D'Antoni. La proposta prevede infatti la riconfigurazione del fronte edificato con l'apertura delle finestre e di un porticato al piano terra. Il porticato, che richiama la tipologia a portici del Municipio, ha la funzione di dotare la piazza di uno spazio di relazione coperto, favorendo al contempo l'apertura di attività commerciali sul nuovo spazio pubblico.

Di seguito si riporta uno schema di indirizzo progettuale che mette in evidenza il sistema continuo di spazi pubblici da progettare unitariamente, le emergenze (la Torre civica e il Municipio da ricostruire), e il fronte edificato sulla nuova Piazza San Giovanni da riconfigurare.



Rigenerazione Urbana 2. Una nuova piazza di Amatrice. Schema di assetto

Nel corso degli incontri con le proprietà e i progettisti sia di Palazzo D'Antoni che della nuova piazza San Giovanni, di cui si è dato conto al par.1.2, sono state approfondite e condivise le proposte sopra riportate, analizzando le possibili soluzioni progettuali che ad oggi hanno portato alle seguenti determinazioni:

- Palazzo D'Antoni: i progettisti hanno sviluppato una soluzione progettuale che prevede la formazione di aperture sul prospetto nord e, soprattutto, la realizzazione di un portico sul lato ovest e sulla quasi intera lunghezza del lato nord, affinché la piazza disponga di spazi coperti e, allo stesso tempo, le attività commerciali possano usufruire di spazi esterni, con il complessivo beneficio per la rivitalizzazione del nuovo spazio urbano.
- Piazza San Giovanni: è stata rappresentata ai progettisti la necessità di una significativa revisione del progetto proposto in sede di concorso, sia per le variazioni dell'attacco a terra del Palazzo D'Antoni (portico), sia per gli effetti derivanti dalla definitiva rimozione delle macerie della Chiesa di San Giovanni che dagli esiti delle indagini archeologiche, che hanno portato ad una preliminare definizione dei reperti della Chiesa che si ritiene di mantenere in sito. Le attività di progettazione debbono proseguire con l'obiettivo di definire una piazza che tenga conto delle nuove relazioni che si determineranno con l'apertura di Palazzo D'Antoni verso lo spazio pubblico e dei reperti della Chiesa da mantenere in sito e valorizzare. Nello specifico, si ricorda che la ridefinizione del progetto di Palazzo D'Antoni è stata oggetto di diversi incontri con i progettisti e i proprietari (10/01/2025; 18/03/2025; 07/04/2025) per il confronto e la condivisione delle scelte progettuali relative alla riconfigurazione dell'attacco a terra del lato Ovest e Nord dell'edificio come dei prospetti sovrastanti. A tal proposito si ribadisce che la scelta dei portici deriva dalle due seguenti considerazioni:
  - dotare la piazza di spazi coperti e maggiormente protetti alle intemperie, facendo uso di una tipologia architettonica non estranea ad Amatrice;
  - offrire alle attività commerciali del piano terra del Palazzo degli spazi esterni coperti, in estensione delle stesse e per realizzare una mediazione nella relazione con lo spazio aperto della nuova piazza.

Al netto delle possibili soluzioni sopra illustrate per la nuova Piazza San Giovanni e per Palazzo D'Antoni, il PSR - Aggiornamento sottolinea la necessità di revisione dei progetti della nuova Piazza come di Palazzo d'Antoni, avvalendosi del coordinamento progettuale da parte dell'USR, tenendo conto in ogni caso che gli stessi saranno predisposti in continuo confronto con gli Enti preposti. In questo percorso saranno garantite le previste forme di partecipazione relative alle opere pubbliche.

Nell'ambito della definizione del progetto della nuova piazza San Giovanni, in una logica di armonizzazione delle relazioni fisico-funzionali, paesaggistico-percettive e materiche tra spazi pubblici ed edifici oggetto di ricostruzione, anche in recepimento del parere del MIC-SIPAB in Conferenza Permanente ed in accoglimento parziale di alcune osservazioni al PSR, dovranno in particolare essere prese in considerazione soluzioni progettuali che:

- prevedano la conservazione e valorizzazione dei resti della Chiesa rimasti in sito, anche a seguito di una selezione dei resti che possono essere proficuamente integrati nel progetto;
- definiscano ipotesi per valutare la possibilità di ricostruzione/riproposizione del Campanile come elemento identitario fondamentale dello skyline urbano, anche attraverso soluzioni innovative;
- nel progetto di ricostruzione di Palazzo D'Antoni, pongano particolare attenzione alle possibili soluzioni di attacco a terra dell'edificio, in relazione con la nuova piazza e con la valorizzazione dei resti della Chiesa di San Giovanni.

4.3 Rig. Urb.3 Il nuovo Margine Sud del Centro storico

Il Margine Sud del Centro storico è interessato da un insieme di opere pubbliche e con progettazioni avviate o in corso d'avvio e allo stesso tempo è caratterizzato dalla presenza di particolari componenti urbane storiche, da una singolare conformazione morfologica e connotazione paesaggistica , nonché da aree che per conseguenze del sisma o per lo stato attuale in cui versano, domandano una ridefinizione, rappresentando opportunità di trasformazione per una complessiva operazione di rigenerazione.

L'insieme e la coesistenza di tutti questi elementi costituiscono un potenziale significativo nella prospettiva delle definizione del Margine Sud come porzione del territorio nella quale integrare soluzioni di mobilità e di accessibilità al Centro storico, con la riparazione e valorizzazione di componenti significative del patrimonio storico-culturale (a cominciare dalle Mura Urbiche), con la riqualificazione e messa in connessione degli spazi pubblici esistenti, con la riconfigurazione e valorizzazione del paesaggio, favorendone la fruibilità e la percezione.

A ciò si aggiunga che una serie di previsioni e programmazioni, presumibilmente stabilite senza disporre di un chiaro quadro di riferimento unitario, necessitano oggi di scelte e previsioni integrative volte a tenere conto sia dei possibili effetti di quanto già stabilito, sia delle possibili sinergie positive realizzabili, sia della necessità di armonizzare ulteriori conoscenze e consapevolezze nel frattempo assunte, dovendo a tal fine definire una visione complessiva del Margine Sud. Peraltro alcune prime indicazioni relative alla esigenza di affrontare questa porzione del territorio comunale erano già presenti nel PSR previgente: la previsione della localizzazione degli edifici siti sul versante a sud dell'ex Convento di San Francesco lungo Via Madonna della Porta e distrutti dal sisma; l'ampliamento del parcheggio esistente subito fuori Porta San Francesco; l'attenzione posta alla Mura Urbiche e alle Porte Civiche; l'indicazione di aree, esterne ed interne alle Mura Urbiche, da sottoporre a pianificazione attuativa evidenziando così l'esigenza di determinare l'assetto di ampie porzioni, soprattutto lungo i margini del Centro storico.

Rispetto alla fase di predisposizione del PSR previgente sono diverse le scelte nel frattempo maturate e i nuovi elementi emersi, alcuni dei quali già presi in considerazione nella bozza del PSR Aggiornamento del Dicembre 2024, ulteriormente precisati e integrati nella presente versione adeguata alle controdeduzioni e agli esiti della Conferenza Permanente:

- la Viabilità Sud, dal tornante dell'Ospedale alla nuova rotatoria in corrispondenza del parcheggio fuori Porta San Francesco, essenziale per un cambiamento radicale delle modalità di accesso ad Amatrice e per preservarne il Centro storico dai flussi di attraversamento. Il progetto della Viabilità Sud, in corso di completamento, ha ad oggi definito una soluzione fattibile, in riferimento alle condizioni di stabilità idrogeologica e alla presenza delle Mura Urbiche oggetto di recente indagini archeologiche (febbraio 2025). Si ribadisce l'importanza della Viabilità per rafforzare l'accesso da Sud al centro storico, per orientare una parte dei flussi al nuovo Parcheggio multipiano Sud, e come direttrice alternativa, nei limiti delle capacità funzionali della viabilità esistente (che peraltro il PSR Aggiornamento prevede di adeguare per quanto possibile), per i veicoli interessati a raggiungere le funzioni pubbliche presenti lungo viale S. Muzii e soprattutto per ridurre almeno una parte dei flussi che naturalmente tenderebbero ad attraversare il centro storico.
- il parcheggio multipiano, previsto nell'avvallamento a sud delle Mura Urbiche dove è già presente un parcheggio pubblico a raso, che comporta la riconfigurazione e il rimodellamento dell'intero sito per garantire un corretto inserimento paesaggistico e realizzare un nuovo sistema di spazi verdi e di percorsi pedonali di fruizione e connessione urbana;
- la delocalizzazione prevista degli edifici già siti sul versante a sud della Via Madonna della Porta al di sotto dell'ex Convento di San Francesco, e distrutti dal sisma, che libera delle aree la cui riqualificazione può consentire la formazione di risalite e spazi di affaccio, determinando la ricomposizione paesaggistica dello stesso versante oggi degradato;
- la riqualificazione degli spazi pubblici che dall'area del parcheggio conducono alla Via S. Muzii e alle limitrofe strutture pubbliche (Auditorium della Laga, Casa della Montagna, Parco Comunale Padre Minozzi, Istituto Alberghiero in costruzione, sede temporanea del Comune);
- l'ampliamento della Piazza di fronte al Duomo di San Francesco. L'intervento, già previsto nel PSR 2021, è stato integrato nel presente *PSR - Aggiornamento* in fase di controdeduzione alle osservazioni, in quanto pienamente rispondente agli obiettivi di riqualificazione e miglioramento dell'assetto urbano del centro storico assunti. Si specifica, così come da documento di proposta di Controdeduzione alle Osservazioni al PSR – Aggiornamento, approvato ad agosto 2025, che l'edificio identificato con la Particella 520 del Foglio 59 sarà oggetto di ricostruzione in quanto pertinenza dell'abitazione censita con Particella 97 sub.3. Ai fini di un miglior risultato architettonico e paesaggistico, all'interno del coordinamento progettuale complessivo dell'operazione di rigenerazione Rig.Urb.3, sarà necessario porre particolare attenzione al rapporto tra gli interventi di ricostruzione privata direttamente interferenti con gli spazi

pubblici e gli interventi di ricostruzione degli spazi pubblici, quali in particolare la riqualificazione degli spazi aperti annessi alla Chiesa di S. Francesco (tra cui l'ampliamento della piazza) e all'ex Convento di San Francesco.

- Il restauro, ripristino e valorizzazione delle Mura e Porte Urbiche, che sul margine sud del Centro storico risultano consistenti e riconoscibili, ancorché profondamente danneggiate dal sisma, e che saranno oggetto di uno specifico Progetto complessivo per l'intero circuito urbano che ne esalti il ruolo di componente generatrice le forme del Centro storico e connotante il paesaggio, oltre il significato culturale e identitario che incarnano. Nell'ambito dell'Operazione Rig.Urb.3 il tratto di Mura verso Sud-Ovest è già stato oggetto di indagini archeologiche che ne hanno evidenziato e specificato il tracciato, la consistenza e la qualità testimoniale, sulla base dei quali è stato rivisto il progetto per la Viabilità sud.

La relazione tra gli interventi del Margine Sud ricompresi nell'Operazione di rigenerazione Rig.Urb.3 e gli obiettivi di tutela, restauro, ripristino e valorizzazione delle Mura di Amatrice, sarà approfondita anche nel Progetto specifico per le Mura Urbiche, considerando che la concentrazione di interventi di ricostruzione e riqualificazione che interessa il Margine Sud (la ricostruzione della Chiesa di Santa Maria della Porta e dell'ex Convento di San Francesco conformati dal tracciato storico delle fortificazioni, la sistemazione dei percorsi di accesso dall'area del parcheggio multipiano a Porta San Francesco, la riqualificazione con risalite del versante a sud lungo Via Madonna della Porta, la nuova Viabilità Sud), rappresenta una importante potenzialità nella costruzione di una operazione complessiva di rigenerazione urbana che ponga l'identità e le tracce storico-archeologiche di Amatrice al centro delle scelte progettuali specifiche.

Si tratta dunque per il Margine Sud di comporre un insieme di opere già programmate e di nuove opere pubbliche, in una operazione unitaria di rigenerazione urbana e paesaggistica, che coordini e metta a sistema i diversi interventi, valorizzando interazioni, potenzialità e sinergie, così da rafforzare gli effetti spaziali e funzionali dei singoli interventi e qualificando l'intero settore territoriale dal punto di vista paesaggistico.

La presente operazione di rigenerazione Rig. Urb.3 *Il nuovo margine Sud del Centro Storico* costituisce un primo livello di coordinamento pianificatorio e programmatico delle opere pubbliche richiamate e descritte qui di seguito, alcune già programmate ad altre previste dal PSR (i codici fanno riferimento all'elaborato P2.b e alle tabelle riportate al Cap.2 della presente relazione). Si evidenzia che le tabelle delle opere pubbliche sono state oggetto di integrazione in fase di adeguamento alle controdeduzioni e di recepimento degli esiti della Conferenza Permanente, in ordine al *Progetto di recupero ripristino e valorizzazione delle Mura urbiche* esteso all'intero circuito. Come per l'operazione di rigenerazione Rig.Urb.1, per l'operazione Rig.Urb.3 si veda inoltre l'elaborato P2.c *Le mura urbiche e la salvaguardia e valorizzazione delle tracce e delle valenze storico-archeologiche*, nel quale si illustrano le azioni e interventi del Progetto per le Mura urbiche in relazione alle altre previsioni del PSR – Aggiornamento.

Opere pubbliche programmate – interventi finanziati che interessano l'operazione di Rig. Urb.3

- **FP.3** Nuova strada di accesso al Centro storico da sud, "Viabilità Sud", con nuova soluzione progettuale definita in riferimento alle condizioni di stabilità idrogeologica e alla presenza delle Mura Urbiche esito di recente indagini archeologiche;
- **FP.4** Riqualificazione strada comunale Via Madonna della Porta, da ricomprendere nel più generale ed esteso nuovo intervento di Riqualificazione spazi aperti annessi alla chiesa e convento di San Francesco (**NF.13b**) e da relazionare con l'intervento **NF.13a** Spazi pubblici verdi attrezzati, con terrazzamenti e risalita dalla viabilità sud.
- **FP.5** Parcheggio Multipiano Sud. Per realizzare un'offerta di posti auto adeguata occorre che il parcheggio sviluppi almeno una superficie pari a 2.900mq da distribuire su due libelli (per circa 100 posti auto). Il progetto dell'opera valuterà se realizzare entrambi i due livelli fuori terra o invece realizzare una struttura con un livello interrato e l'altro fuori terra. Per incrementare la capienza del parcheggio i può anche considerare la configurazione con un livello interrato e due livelli fuori terra, ed arrivare così a un'offerta di circa 150 posti auto. Il piano di copertura è preferibile in ogni caso che venga destinato a spazio pubblico attrezzato per usi compatibili. Ad oggi è programmata e finanziata la realizzazione del parcheggio multipiano con Ordinanza Speciale OS 112/2025. L'intervento deve prevedere anche le opere di integrazione paesaggistica del parcheggio all'interno della complessiva riconfigurazione del sito e di un

rinnovato contesto paesaggistico della porzione del Margine Sud interessata; riconfigurazione comprensiva della realizzazione di: percorsi pubblici, al fine di realizzare un nuovo spazio pubblico interamente fruibile (compresa la copertura del parcheggio) e accessi al centro storico e percorsi di connessione con gli spazi pubblici da riqualificare a est del parcheggio (cf. interventi NF.11 *Adeguamento strade/spazi esistenti per formazione nuove connessioni pedonali* e NF. 15 *Riqualificazione spazi pubblici tra Parcheggio Multipiano e viale Saturnino Muzii*). Queste ultime opere richiamate non sono al momento programmate né finanziate. Tra queste opere potrà essere ricompreso il restauro del tratto di Mura urbiche in corrispondenza dell'ambito extramoenia interessato dalle opere di riqualificazione degli spazi pubblici connesse al Parcheggio Multipiano Sud. In tal caso, l'intervento sulle Mura sarà effettuato in coordinamento con il *Progetto di restauro, ripristino e valorizzazione delle Mura urbiche* (identificato con NF.19), che prevede il coordinamento degli esiti delle indagini archeologiche preliminari correlate ai singoli progetti di ricostruzione e riqualificazione, e la definizione di indirizzi per il restauro, consolidamento e il ripristino dei tratti di mura esistenti e danneggiate dal sisma, e di indirizzi per la progettazione degli spazi circostanti finalizzata alla valorizzazione delle mura storiche e alla loro fruizione.

- **FP.10** Ricostruzione e rifunzionalizzazione dell'ex Convento di San Francesco
- **FP.12** Ricostruzione e rifunzionalizzazione della ex Chiesa di S. Maria di Porta Ferrata
- **FP.19** Restauro e ricostruzione della Chiesa di San Francesco

Nuove opere pubbliche – interventi non finanziati che interessano l'operazione di Rig. Urb.3

- **NF.12** Realizzazione spazi pubblici verdi attrezzati e servizi al centro storico. La delocalizzazione di un edificio prospicente via Garibaldi e l'acquisizione del lotto retrostante a ridosso dele Mura Urbiche (occupato da una falegnameria dismessa che non sarà ricostruita) offrono l'occasione per la formazione di un nuovo luogo pubblico attrezzato a servizio del centro storico. Detto luogo sarà costituito da un nuovo edificio pubblico, la cui costruzione è finalizzata a ricomporre il fronte sud di via Garibaldi, che potrà ospitare attività diverse (sociali, culturali, ricreative), con annesso uno spazio verde attrezzato delimitato a sud delle Mura Urbiche.
- **NF.13a** Spazi pubblici verdi attrezzati: terrazzamenti e risalita da viabilità sud in aree liberate dalle delocalizzazioni. La porzione di versante meridionale sottostante l'ex Convento di san Francesco, liberata dagli edifici preesistenti che vengono delocalizzati, insieme con la via pedonale delle Porte, da recuperare e mettere in sicurezza, offrono l'opportunità di realizzare uno spazio di connessione tra la Viabilità Sud, i percorsi di fruizione delle Mura Urbiche e il centro storico, di attrezzare lo stesso con terrazzamenti di affaccio e di ricomporre unitariamente il paesaggio. Data la posizione baricentrica l'intervento dovrà essere integrato e coordinato con il progetto della Viabilità Sud (FP.3), con il progetto di Restauro/ripristino e valorizzazione delle Mura Urbiche (NF.19), con la riqualificazione della via Madonna della Porta (FP.4), degli altri spazi aperti annessi al complesso di San Francesco (NF.13b) e con l'ampliamento della Piazza di San Francesco (NF.13c).
- **NF.13b** Riqualificazione spazi aperti annessi al Complesso di San Francesco. Gli spazi aperti, in prevalenza di proprietà pubblica, che circondano il complesso delle Chiesa ed ex Convento di San Francesco, costituiscono il tessuto connettivo dell'operazione di rigenerazione, in quanto adiacenti alla maggior parte degli interventi, e rappresentano una vera e propria cerniera tra il Margine sud e il Centro storico. Infatti da questi spazi dipartono le strade che da sud salgono al centro, alla Chiesa e all'ex Convento. L'intervento è rilevante in quanto deve coniugare: qualità del disegno, delle soluzioni spaziali e dei materiali, in relazione alla ricostruzione della Chiesa e dell'ex Convento; funzionalità delle sistemazioni previste, in modo da assicurare continuità e fruibilità dei percorsi, in relazione alle percorrenze previste negli altri interventi; unitarietà di immagine nella variabilità del paesaggio rinnovato che caratterizzerà il Margine Sud rigenerato. L'intervento deve coordinarsi in particolare con l'intervento di ampliamento della Piazza di San Francesco (NF.13c), la Riqualificazione del versante meridionale (NF.13a, con terrazzamenti e percorsi pedonali), con il Recupero/ripristino e valorizzazione delle Mura Urbiche (NF.19), con la riconfigurazione dei percorsi di accesso alle Porta San Francesco nell'ambito del progetto del Parcheggio multipiano e della ridefinizione morfologico-paesaggistica del sito (FP.5) e, naturalmente, con gli interventi di ricostruzione e rifunzionalizzazione della Chiesa di S, Maria della

Porta Ferrata (FP.12) e dell'ex Convento di San Francesco (FP.10) e ricostruzione e recupero della Chiesa di San Francesco (FP.19).

- **NF.13c** Realizzazione di una piazza alberata e a verde in ampliamento della piazza antistante la chiesa di San Francesco: l'intervento è stato reinserito nel PSR Aggiornamento in fase di adeguamento alle controdeduzioni in quanto già previsto nel PSR 2021 e rispondente agli obiettivi di riqualificazione e miglioramento dell'assetto urbano del centro storico assunti dal PSR Aggiornamento. L'area interessata dall'ampliamento della Piazza S. Francesco, oggetto di acquisizione (Cf. NF.16c), è rappresentata negli elaborati P.2a e P2.b (si evidenzia che è prevista la ricostruzione dell'edificio individuato come part.520 che concorre alla configurazione del nuovo spazio pubblico). L'intervento, ai fini del miglior risultato complessivo, è compreso nell'operazione di rigenerazione Rig.Urb.3 "Il nuovo margine Sud del Centro Storico", che include anche la riqualificazione degli spazi aperti annessi alla Chiesa e all'ex Convento di San Francesco. Pertanto sarà sottoposto a un coordinamento progettuale, insieme anche con la ricostruzione degli edifici che si affacciano sullo spazio pubblico. Trattandosi di un ampliamento di uno spazio pubblico del centro storico in continuità con il sagrato della chiesa di San Francesco, la progettazione dell'area dovrà integrarsi con lo spazio pubblico preesistente e con i fronti ricostruiti degli edifici e della chiesa medievale. L'area interessata dalla previsione è inoltre parzialmente boscata e si sviluppa su un terreno in pendenza. Il progetto per questo intervento, oltre a tenere in considerazione i vincoli paesaggistici presenti, dovrà integrare la vegetazione arborea presente nell'articolazione del nuovo spazio pubblico e dovrà tutelare e valorizzare le caratteristiche paesaggistiche del luogo.
- **NF.15** Riqualificazione spazi pubblici esistenti fino a via Muzii. Gli spazi pubblici che lambiscono a sud-est il Centro storico fino a via Muzii, da rimodellare completamente, costituiscono la naturale continuità dell'area del parcheggio multipiano, in connessione con gli accessi della parte meridionale del centro (Porta S. Francesco e Porta Ferrata) e con l'area dove si concentrano importanti attrezzature pubbliche (Auditorium della Laga, Casa della Montagna, Istituto Alberghiero, sede temporanea del Comune, stazione del Carabinieri). Per favorire la fruizione, la percorribilità e l'uso di questi spazi, in relazione alle trasformazioni che avverranno nell'attuale avvallamento che verrà rimodellato per accogliere il Parcheggio multipiano, è necessaria la loro riqualificazione, potendo ridimensionare gli spazi attualmente destinati a soste delle automobili, a vantaggio di un'azione di de impermeabilizzazione dei suoli e di ampliamento degli spazi a verde. L'intervento deve essere coordinato in particolare con l'intervento del parcheggio multipiano e di riconfigurazione del relativo sito (FP.5), con particolare cura nella definizione dei percorsi pedonali e nella conformazione del verde, al fine di ottenere un risultato di caratterizzazione e qualificazione paesaggistica.
- **NF.19** Progetto di restauro, ripristino e valorizzazione del tratto meridionale delle Mura Urbiche. Data l'importanza delle Mura Urbiche per l'impianto storico del capoluogo e per la ricostruzione dell'intero centro storico, il PSR Aggiornamento, a partire dalle sollecitazioni e prescrizioni del MIC-SIPAB riportate nel parere alla Conferenza Permanente (24/09/2025|0003205-P), estende l'intervento relativo al Progetto di restauro/ricostruzione e valorizzazione del tratto sud delle Mura a tutta la cinta muraria (nel tratto sud il cui tracciato è stato precisato e integrato ad esito degli scavi e rilievi archeologici effettuati nel febbraio-marzo 2025 su richiesta del MIC-SIPAB e dell'USR per il progetto finanziato della Viabilità sud - cf. FP.3). Le Mura Urbiche del capoluogo di Amatrice, con relative Porte storiche (alcune esistenti e da ricostruire, altre perdute), costituiscono una sorta di 'fil rouge' che lega tutti gli interventi fin qui descritti. Il tratto sud dell'intero circuito delle Mura, fortemente danneggiate dal sisma, presenta il tracciato probabilmente più noto e riconoscibile della città di Amatrice che le indagini archeologiche, avviate anche al fine di dare adeguata soluzione alla intersezione con la Viabilità sud, stanno evidenziando e precisando, in particolare nel tratto occidentale verso il tornante dell'Ospedale. Per restituire alla città questo lungo segno distintivo che incarna storia, memoria e identità, forma, immagine e paesaggio, appare necessario predisporre un progetto di restauro/ripristino e valorizzazione che consenta: ulteriori approfondimenti di conoscenza e interpretazione, soprattutto dei tratti di discontinuità determinati dalle trasformazioni dell'insediamento avvenute nel corso dei secoli; il restauro / ricostruzione dei tratti danneggiati dal terremoto come quelli riscoperti nel corso delle indagini; la valorizzazione attraverso percorsi che, ove possibile, consentano di seguire il tracciato delle Mura e/o di osservare la presenza goderne la visita, e apparati didattici e informativi che nel facilitino la conoscenza e orientino il visitatore. Proprio per il significato di 'fil rouge' del Margine sud, gli altri interventi per il Margine sud dovranno dialogare tutti con il Progetto di restauro ripristino e valorizzazione delle Mura urbiche; in particolare, i singoli interventi saranno tenuti innanzitutto a

considerare la presenza, nota o presunta, di tali fortificazioni e per questo a relazionarsi e integrarsi con quanto sarà definito dal Progetto per le Mura Urbiche. Il Progetto di restauro, ripristino e valorizzazione delle Mura Urbiche e il rapporto con gli altri interventi previsti dal PSR è illustrato al Cap. 7 della presente Relazione e nell'elaborato 2P.c *Le mura urbiche e la salvaguardia e valorizzazione delle tracce e delle valenze storico-archeologiche.*

Disposizioni attuative:

L'operazione di rigenerazione Rig. Urb.3, per la complessità e contestualità e presenza negli stessi luoghi di interventi descritti, e per gli obiettivi ambizioni che intende perseguire, necessita di una intensa, significativa, efficace e operativa attività di coordinamento, *in primis* delle progettazioni e poi anche delle realizzazioni. L'intento è decisamente praticabile, in quanto le opere già programmate e le nuove opere previste dal presente PSR si configurano tutte come opere pubbliche. Queste si attuano ai sensi dell'art. 19 del DPR 327/01. All'interno del relativo procedimento si provvede, ove necessario, all'acquisizione delle aree non già di proprietà pubblica (cf. interventi non finanziati NF 16a, NF 16c nell'elaborato 2P.b), e alla Variante dello strumento urbanistico vigente. Come detto, il presente PRS costituisce un primo livello di coordinamento degli obiettivi e delle intenzioni progettuali e degli esiti attesi, fornendo un quadro di riferimento unitario, di pianificazione e programmazione, per il Margine Sud, che tra l'altro evidenzia l'interesse pubblico dell'insieme degli interventi descritti.

La compresenza di opere programmate e finanziate, per altro a stadi molto diversi di avanzamento delle progettazioni, e di nuove opere da finanziare, motiva la necessità di procedere mediante lo strumento dell'Ordinanza Speciale, che può provvedere ai finanziamenti necessari e a disciplinare le modalità di attuazione e realizzazione degli interventi, prevedendo le forme e i contenuti del coordinamento operativo, indispensabile per mettere a sistema, integrare e armonizzare all'interno del quadro di riferimento definito da tutte le opere previste.

Il coordinamento operativo, da realizzarsi da parte del soggetto attuatore individuato (presumibilmente l'USR Lazio), avverrà a partire da approfondimenti del quadro unitario-schema di assetto riportato di seguito, mediante masterplan o simili strumenti progettuali con effetti di DIP – Documento di Indirizzo alla Progettazione che consideri tutte le opere previste (le nuove opere pubbliche sopra citate: NF.12, NF.13a-b-c, NF.15, NF.19, unitamente alle opere pubbliche già programmate ricomprese in Rig.Urb.3: FP.3, FP.4, FP.5, FP.10, FP.12, FP.19) e che dovrà curare in particolare nella fase di progettazione: l'interazione, l'integrazione, la coerenza e la compatibilità tra i diversi interventi, l'armonizzazione delle scelte e soluzioni architettoniche, funzionali e paesaggistiche, la omogeneità, coerenza e compatibilità delle scelte di materiali, le finiture, i colori, la congruenza con il quadro unitario di riferimento-schema di assetto.

Inoltre, nello stesso coordinamento operativo rientra il *Progetto di restauro, ripristino e valorizzazione delle Mura Urbiche* che è finalizzato, tra l'altro, a fornire ai singoli progetti di ricostruzione e riqualificazione indirizzi per:

- il coordinamento progettuale degli interventi di ricostruzione di edifici o di realizzazione/riqualificazione degli spazi aperti con gli esiti delle indagini archeologiche sui tracciati murari,
- il restauro, il consolidamento, ripristino o eventuale ricostruzione dei tratti danneggiati o crollati delle mura,
- l'assetto e attrezzamento degli spazi aperti che hanno una relazione diretta con le Mura urbiche, per favorirne la valorizzazione paesaggistica e storico-identitaria.



Fig. Suggestioni progettuali e ipotesi di rigenerazione urbana del margine sud, che tiene conto di tutti gli interventi di progetto del PSR: la nuova viabilità sud, il parcheggio multipiano, il restauro/ricostruzione delle Mura Urbiche, i percorsi di connessione pedonale e di accesso al centro storico, le aree verdi pubbliche e i servizi al centro storico

Piazza San Francesco
Amplimento della Piazza di fronte al Duomo di San Francesco in armonia e coordinamento con la riqualificazione degli spazi aperti annessi alla Chiesa e all'ex Convento di San Francesco

Mura urbiche
Restauro/consolidamento e ripristino dei tratti esistenti delle mura urbiche per una loro valorizzazione e fruizione in coerenza con gli Indirizzi del Piano di recupero, ripristino e valorizzazione delle mura urbiche di Amatrice

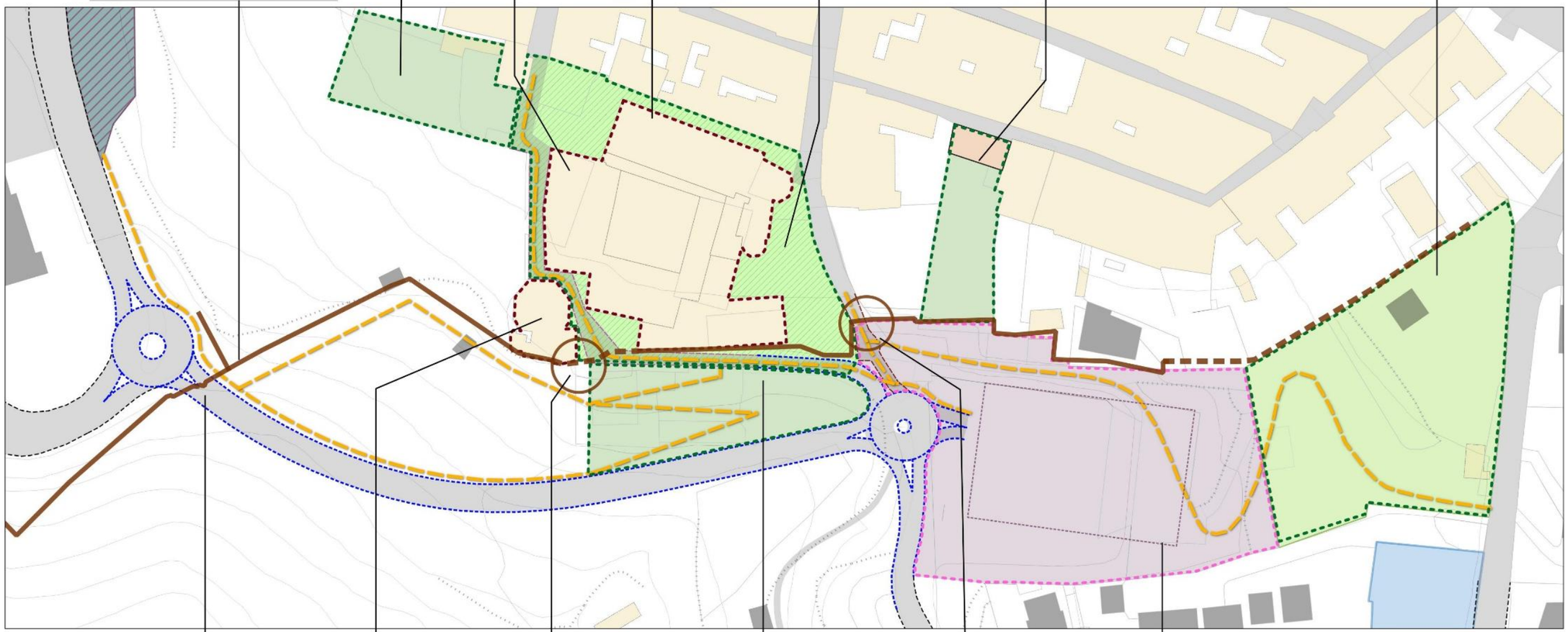
Ricostruzione e rifunzionalizzazione ex Convento di San Francesco

Restauro e Ricostruzione della Chiesadi San Francesco

Spazi pubblici annessi al Complesso di San Francesco
Riqualificazione unitaria degli spazi aperti di connessione funzionale e paesaggistica per l'integrazione e l'armonizzazione con gli altri interventi del margine sud

Nuovi spazi e servizi per il Centro storico
Ricomposizione del fronte edificato per formazione di servizi pubblici e riqualificazione come spazio verde attrezzato dell'area liberata da acquisire

Servizi pubblici rinnovati
Riconfigurazione e riqualificazione degli spazi pubblici esistenti con l'obiettivo di realizzare integrazione, continuità e armonizzazione architettonica, funzionale e paesaggistica con intervento del parcheggio multipiano



Viabilità sud
Nuova stradadi accesso al centro storico da Sud

Ricostruzione e rifunzionalizzazione Chiesa S. Maria della Porta

Restauro e consolidamento della Porta urbica Madonna della Porta

Risalite ed affacci
Riconfigurazione verasante liberato dagli edifici delocalizzati per formazione di risalite e terrazzamenti di affaccio verso il paesaggio da coordinare con il progetto viabilità sud e con la riqualificazione di Via Madonna della Porta e degli spazi attorno al Complesso di San Francesco

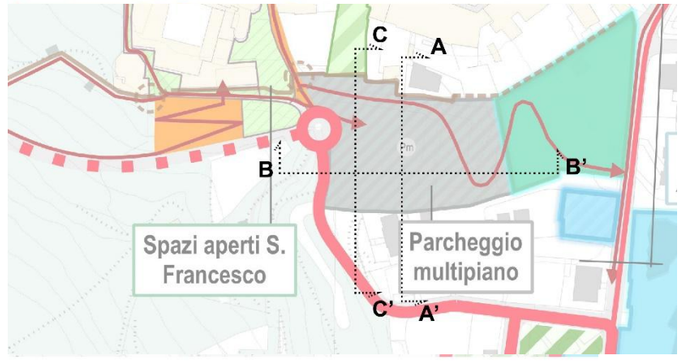
Restauro e consolidamento della Porta urbica di San Francesco

Il nuovo parcheggio sud
Parcheggio multipiano dissimulato nella riconfigurazione paesaggistico-ambientale del sito con percorsi di accesso al Centro storico e di connessione con spazi e servizi pubblici

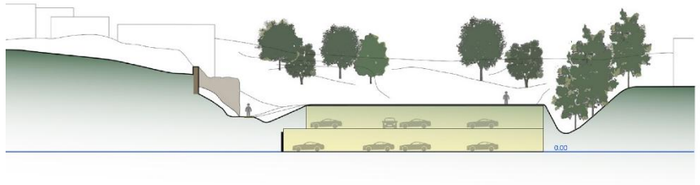
Fig. Gli interventi di progetto del PSR per il margine sud: la nuova viabilità sud, il parcheggio multipiano, il restauro/ricostruzione delle Mura Urbiche, i percorsi di connessione pedonale e di accesso al centro storico, le aree verdi pubbliche e i servizi al centro storico

Suggestioni progettuali per Parcheggio multipiano

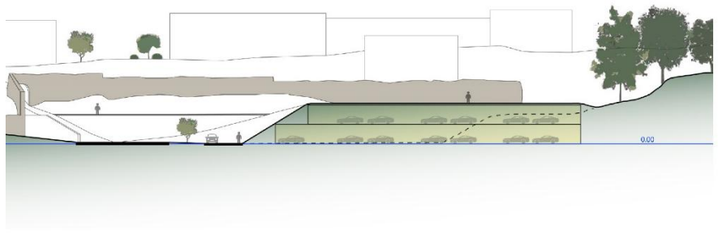
viste e sezioni



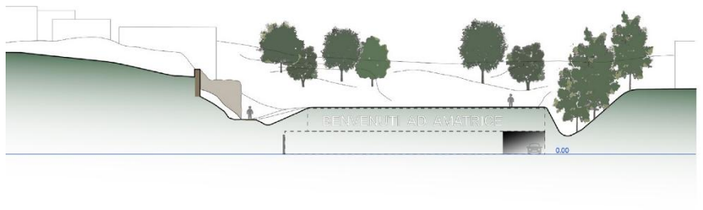
Ipotesi 1: 2 piani fuori terra



Sezione A-A'

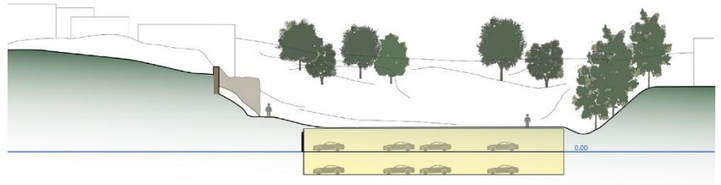


Sezione B-B'

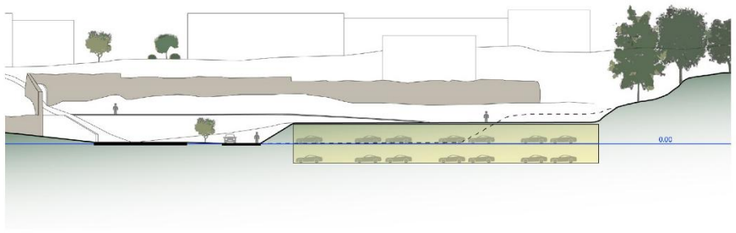


Prospetto C-C'

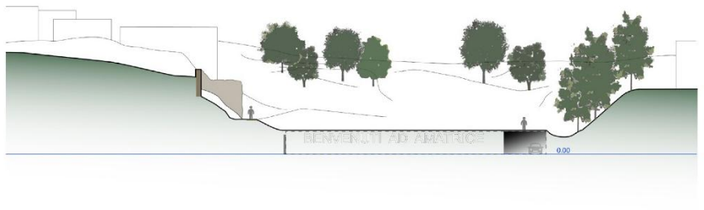
Ipotesi 2: 1 piano fuori terra e 1 piano interrato



Sezione A-A'

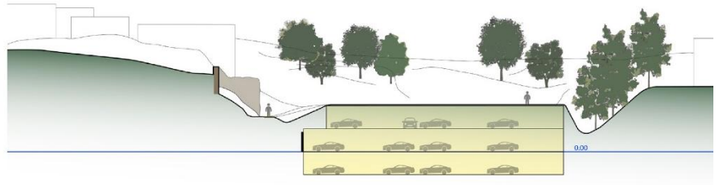


Sezione B-B'

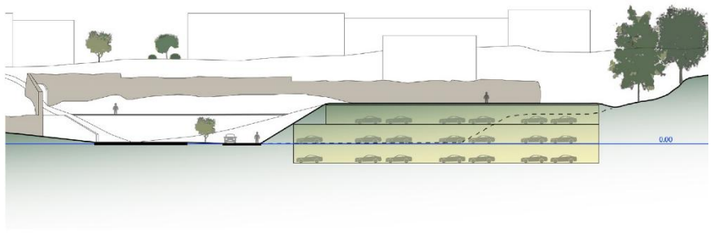


Prospetto C-C'

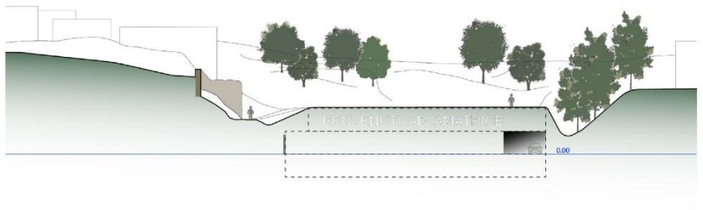
Ipotesi 3: 2 piani fuori terra e 1 piano interrato



Sezione A-A'



Sezione B-B'



Prospetto C-C'

Fig Suggestioni progettuali per il margine sud e per il parcheggio multipiano. Sezioni relative a 3 possibili ipotesi.



Fig. una suggestione per la Porta sud di Amatrice

5 Coerenza tra nuove previsioni e quadro della pianificazione (comunale e sovraordinata)

5.1 Nuove previsioni e PRG vigente

Come emerso anche dalle considerazioni del PSR approvato dal Consiglio Comunale, il PRG vigente è uno strumento che già prima del sisma poteva considerarsi vetusto e non adeguato alle esigenze di riqualificazione e rigenerazione di un piccolo centro montano. A maggior ragione rappresenta oggi uno strumento superato, sia dal nuovo assetto determinato dagli interventi temporanei in emergenza e dalle urbanizzazioni funzionali alla gestione post-emergenza, che dalle esigenze di ricostruzione e rigenerazione. Nonostante ciò, i nuovi interventi proposti non si discostano troppo dal PRG, in quanto la maggior parte delle nuove previsioni della proposta di aggiornamento del PSR ricadono in zona A (*Nucleo antico*), e non stravolgono il tessuto storico, ma definiscono alcuni mutamenti puntuali in relazione alle delocalizzazioni proposte dal PSR e qui integrate. Quattro delle otto aree in cui far atterrare le delocalizzazioni di edifici che si trovano in aree di dissesto o per migliorare l'assetto morfologico-funzionale e per ridurre la vulnerabilità sismica urbana, ricadono infatti in *Zona A* (si tratta delle quantità individuate nell'Elab. P2a con le sigle EDe.2, EDe.3, EDe.4 e EDe.8, ricollocate rispettivamente nelle aree De.2, De.3, De.4, De.8).

Anche la proposta di rigenerazione del margine nord del centro storico, mediante la riconfigurazione dell'edificato preesistente e la creazione di un sistema di spazi pubblici, a verde e belvedere, ricade in zona A del PRG.

Oltre alla rigenerazione del margine nord, altre previsioni del PSR che definiscono un assetto del centro storico leggermente diversi, ricadono in zona A (cf. Elab.P2a e P.2b): la Realizzazione di uno spazio pubblico in luogo della ex Chiesa di San Giovanni, la realizzazione del Giardino della Memoria e la riqualificazione degli spazi pubblici contermini, la realizzazione di spazi e servizi pubblici e servizi del centro storico, e la delocalizzazione di altri edifici in aree esterne al centro storico, di proprietà privata (rappresentati con la sigla DP).

Nella zona classificata da PRG come *Fascia a salvaguardia del nucleo antico* sono comprese alcune previsioni di opere pubbliche, che pertanto saranno in variante al PRG, tra cui la previsione di parcheggio pubblico multipiano (intervento FP.5), la realizzazione di nuove strade di progetto, come la nuova viabilità sud, la realizzazione di una Elisuperficie con parcheggi sottostante vicino al nuovo Ospedale (FP.3 e FP.22 nell'elab. P2b) e alcuni interventi di adeguamento stradale (NF.3 e NF.4).

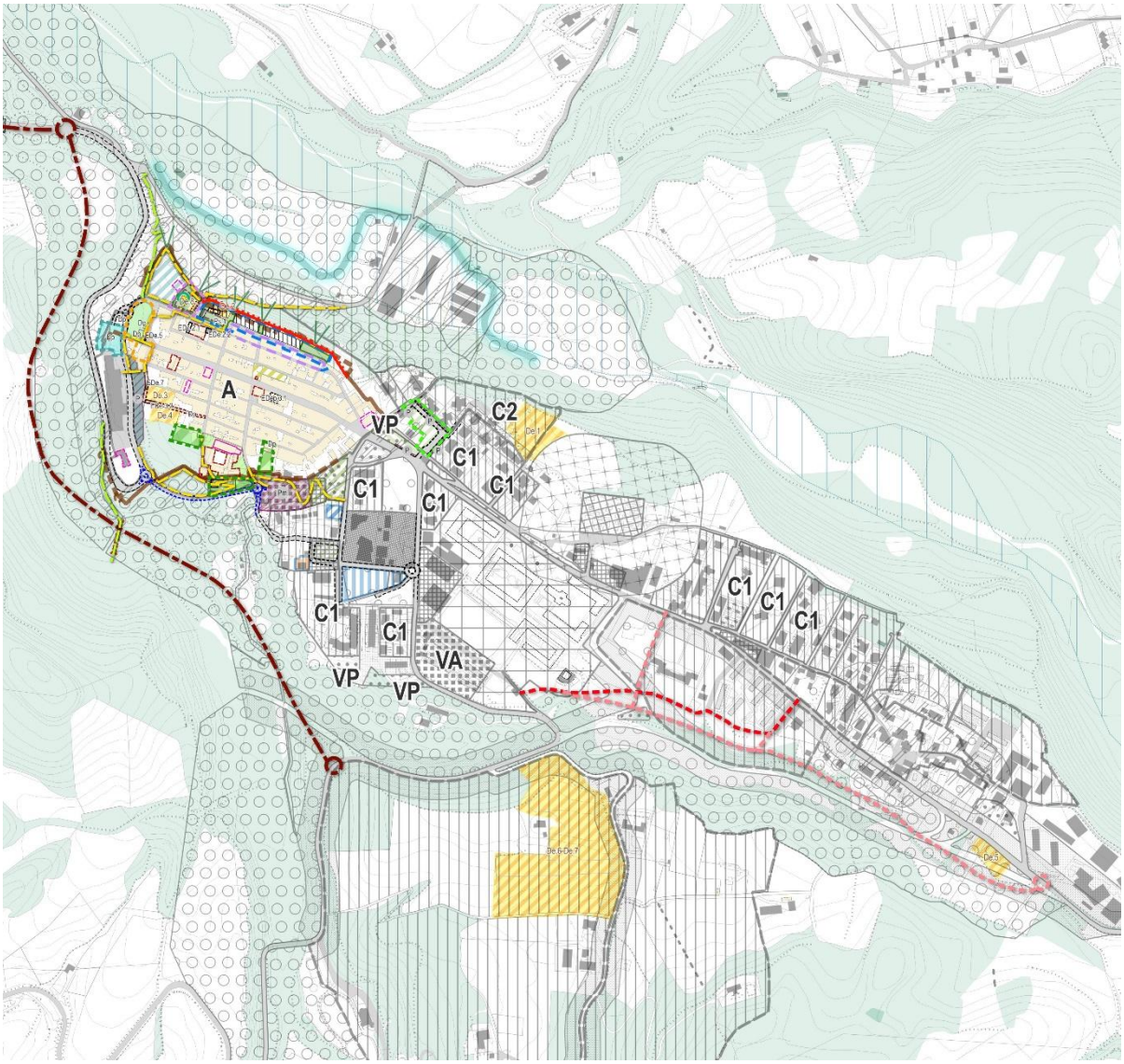
Esternamente alla zona A e sua fascia di rispetto, i nuovi interventi proposti riguardano: la riqualificazione di spazi pubblici, l'atterraggio di quantità edificatorie delocalizzate dal centro storico e nuove infrastrutture viarie di completamento della rete stradale.

Per quanto riguarda la riqualificazione degli spazi pubblici, con riferimento agli interventi NF.15, NF. 14, le previsioni ricadono in aree zonizzate nel PRG come verde pubblico, verde attrezzato e parcheggi.

Per quanto riguarda le altre aree in cui far atterrare le quantità delocalizzate, queste ricadono esternamente al centro storico, e rispettivamente in: la De.1 in Zona C2 *(Espansione residenziale di progetto convenzionata*), e in piccola parte in E1 (*Area agricola*); la De.5 ricade anch'essa in *Area stradale di progetto fascia di rispetto stradale* e zona E2 (*Area agricola estensiva*), le De.6 e De.7 in Zona C2 (*Espansione residenziale di progetto convenzionata)*, già interessata dal Piano di Lottizzazione di Colle Morello, approvato (con DCC n. 27 del 13.08.2007).

Per quanto riguarda le previsioni di nuova viabilità (interventi NF.8 o in alternativa NF.9), i tracciati ipotizzati modificano le previsioni del PRG in quanto si adattano alle esigenze attuali e alla forma urbana, ma ne condividono le finalità di completamento della rete viaria esterna al centro storico.

Con il fine di evidenziare il rapporto tra proposte di nuove opere pubbliche e strumento urbanistico vigente, si riporta di seguito uno stralcio planimetrico in cui si sovrappongono le previsioni sulle zone del PRG.



- A - Nucleo Antico
- C1 - Espansione residenziale Completamento
- C2 - Espansione residenziale di progetto convenzionata
- C2-Perimetro del comprensorio
- D - Artigianato e piccole industrie
- E1 - Agricola e Strade
- E2 - Agricola estensiva
- Edificazione limitata
- Fascia di rispetto stradale
- G - Aree per l'edilizia economica e popolare
- I - Servizi pubblici: Istruzione
- P - Servizi pubblici: Parcheggi
- Rispetto Cimiteriale
- S - Servizi pubblici: Attrezzature ed iniziative di interesse generale
- Servizio Privato
- V - Verde privato
- VA - Verde attrezzato
- VP- Verde pubblico
- Zona inedificabile a salvaguardia dei centri storici

Stralcio PRG vigente e sovrapposizione con gli interventi oggetto della proposta di aggiornamento del PSR

5.2 Paesaggi e vincoli del PTPR e nuove previsioni

Il centro capoluogo di Amatrice non è interessato da un vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/04 (immobili e aree di notevole interesse pubblico), ma i suoi margini ricadono in aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04, come nel caso delle fasce di protezione dei corsi d'acqua, delle aree boscate e delle aree naturali protette. Il centro storico e le aree immediatamente esterne, corrispondenti con il complesso architettonico dell'orfanotrofio maschile costruito da Padre Giovanni Minozzi a partire dal 1919, sono individuati dal PTPR nel patrimonio identitario regionale, come *Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto* (Bene Paesaggistico di cui all'art.134 comma 1 lett. c) del D.Lgs 42/04).

La maggior parte delle opere previste dall'aggiornamento del PSR ricadono nel suddetto Bene Paesaggistico *Insediamento urbano storico Cs_111* e *relativa fascia di rispetto* (di cui all'art. 44 del PTPR Lazio). Si tratta in particolare di:

- la realizzazione degli spazi pubblici attrezzati a Margine Nord;
- le aree di ricollocazione delle delocalizzazioni;
- la ricostruzione dell'ex Don Minozzi Femminile e relativi servizi;
- le tre Operazioni di rigenerazione urbana (Rig. Urb.), che in parte ricomprendono i citati interventi.

Gli altri interventi di razionalizzazione e rafforzamento della viabilità non ricadono nel centro storico ma nella sua fascia di protezione e in parte anche nella fascia di protezione dei corsi d'acqua. I nuovi tracciati di ipotesi di completamento della rete viaria ('gronda sud') ricadono parzialmente nella fascia di protezione dell'Insediamento urbano storico del complesso di Don Minozzi. L'ipotesi 2 della cosiddetta 'gronda sud' ricade anche all'interno del perimetro dell'area protetta (Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga), così come l'area di delocalizzazione De.5, nella quale si prevede di delocalizzare la stazione di servizio che prima del sisma si trovava nel centro storico, alla fine dell'asse centrale di Corso Umberto I. L'area De.5 ricade anche all'interno del Paesaggio Naturale di Continuità, per la quale le prescrizioni del PTPR si attivano in quanto ricadente in area di vincolo paesaggistico.

Per quanto riguarda le altre aree di ricollocazione delle delocalizzazioni: la De.1 ricade nel Paesaggio degli insediamenti in evoluzione, mentre la De.4 ricade nel Paesaggio Naturale, in un'area che è anche vincolata come aree boscate (cf. Tav. B).

Un'analisi dettagliata delle previsioni del *PSR – Aggiornamento* rispetto ai paesaggi del PTPR in corrispondenza di Beni paesaggistici, finalizzata a una prima valutazione di conformità delle previsioni del *PSR – Aggiornamento* con le disposizioni del PTPR, è stata effettuata e illustrata nel paragrafo che segue (§5.2.1), mediante il supporto di elaborazioni in cui sono state sovrapposte le previsioni del PSR sulle componenti del PTPR: i Beni Paesaggistici (Tav. B PTPR Lazio) e i Paesaggi del PTPR (Tav. A PTPR Lazio).

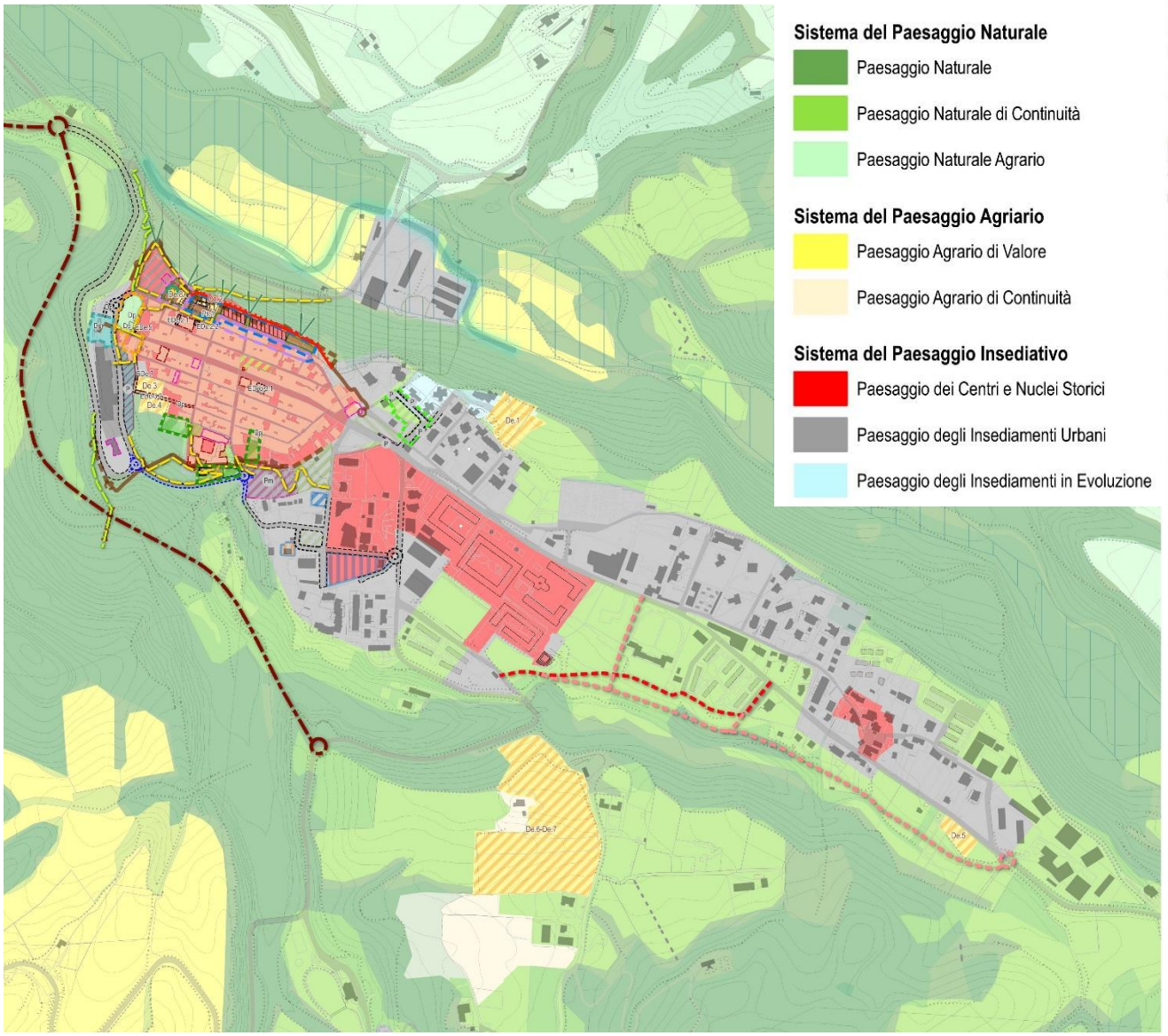


Fig. I paesaggi del PTPR (TAV.A) e le previsioni della proposta di aggiornamento del PSR

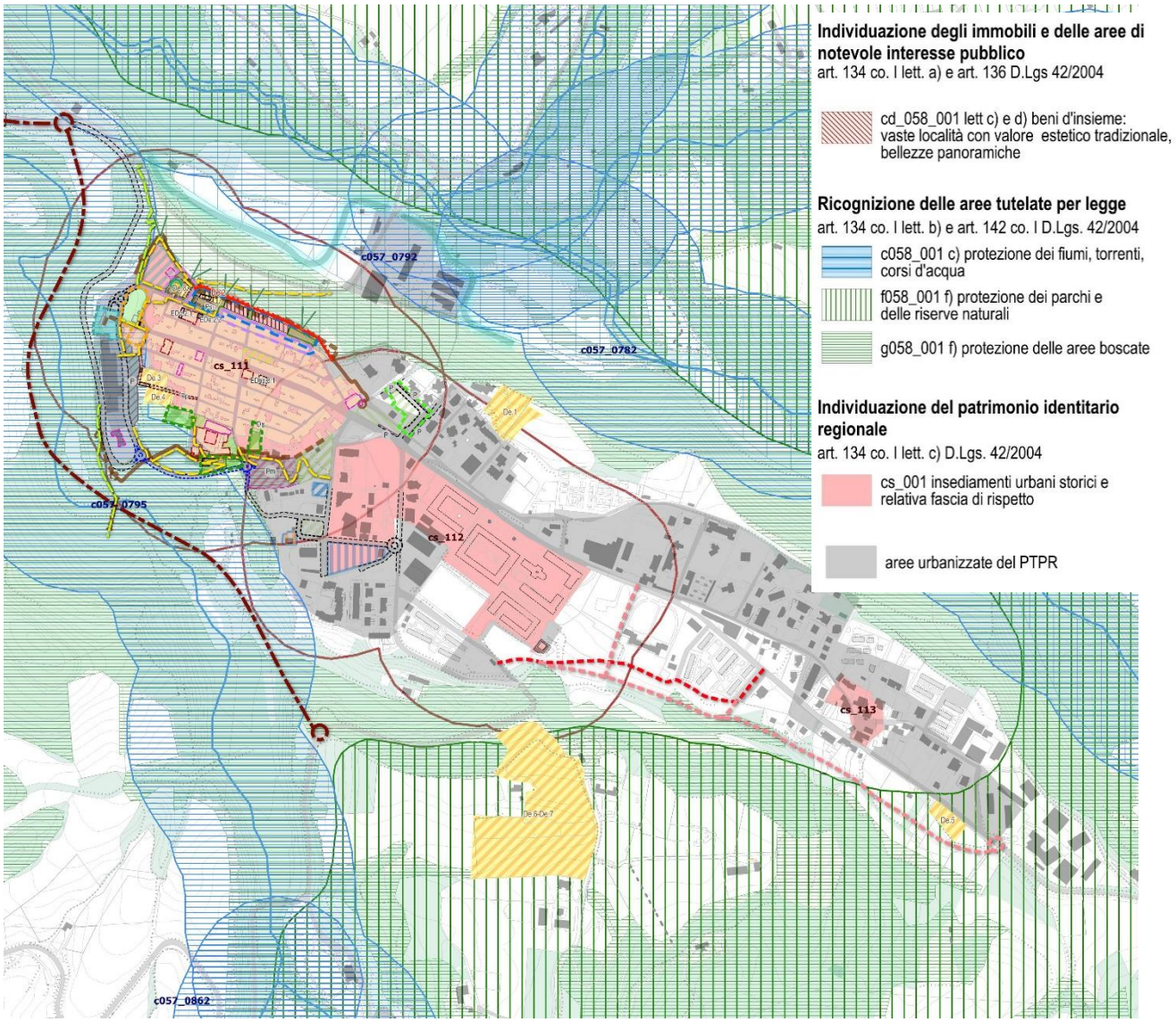


Fig. I Beni Paesaggistici del PTPR (TAV.B) e previsioni della proposta di aggiornamento del PSR

5.2.1 Conformità delle previsioni del PSR - Aggiornamento con il PPTR

Di seguito vengono riportate alcune note preliminari volte alla verifica della compatibilità degli interventi del *PSR Aggiornamento* ricadenti nei beni paesaggistici in base alla conformità con le disposizioni di tutela del PTPR in particolare per i Paesaggi Naturali e Paesaggi Naturali di Continuità.

Ai sensi dell'art.6 delle NTA del PTPR (*Efficacia del PTPR nelle aree non interessate dai beni paesaggistici*), gli interventi previsti dal *PSR Aggiornamento* analizzati di seguito sono interessati dalle prescrizioni del PTPR per i Paesaggi Naturali e Paesaggi Naturali di Continuità, di cui agli artt.22 e 24 delle NTA, in quanto ricadenti in Beni paesaggistici di cui all'art.134 comma 1 lett. a, b, c del D.Lgs. 42/04.

Nella tabella di seguito si illustra una ricognizione preliminare per la compatibilità con le norme di tutela del PTPR di sei interventi (o sistemi di interventi). Nella prima colonna si riportano gli interventi, nella seconda i Beni Paesaggistici da cui sono interessati, nella terza i Paesaggi del PTPR in cui ricadono, nella quarta le prescrizioni riportate nelle Tabelle B per i Paesaggi Naturali (art. 22) e Naturali di Continuità (Art. 24), Paesaggi Insediamenti in evoluzione (Art.29).
Nell'ultima colonna si evidenziano le criticità in relazione alla conformità con le norme stesse.

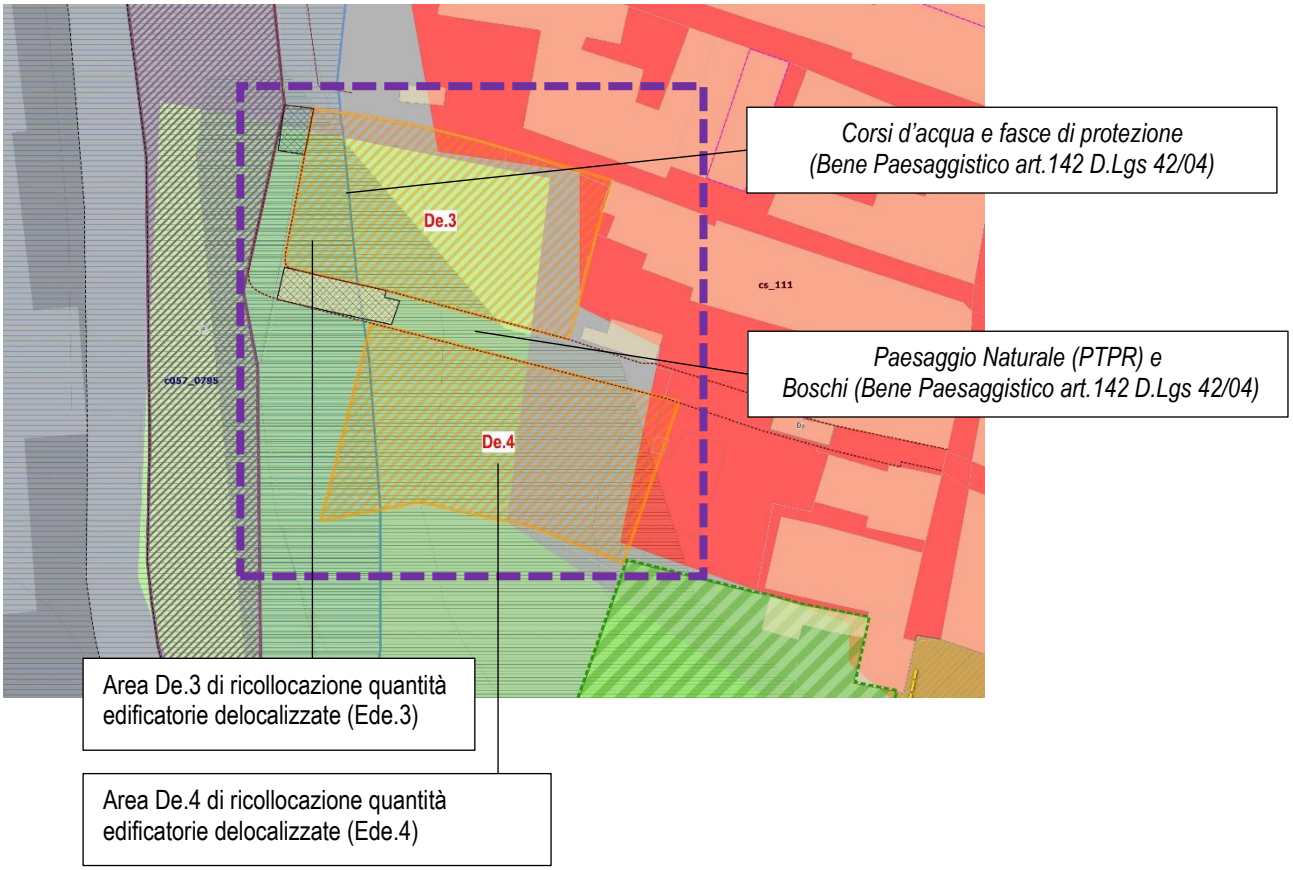
Successivamente alla tabella si riportano gli stralci cartografici della sovrapposizione degli interventi del *PSR Aggiornamento*, dei Paesaggi del PTPR e dei Beni Paesaggistici. Con un riquadro viola sono evidenziati gli interventi.

Interventi	Intervento PSR (Cf. Elab. P.2a e P.2b PSR)	Beni Paesaggistici	Paesaggio PTPR interessato	Tipologie interventi (cf.Tabella B artt.22-24 NTA PTPR), corrispondenti a intervento PSR e Obiettivo specifico di tutela e disciplina	Conformità / non Conformità delle previsioni PSR alle disposizioni e disciplina del PTPR.
1	- Ricollocazione quantità edificatorie da delocalizzazioni (De.3 e De.4) - Nuovo tracciato viabilità locale di completamento della maglia viaria	• fascia rispetto centro storico • tutela corsi d'acqua • boschi	• Paesaggio Naturale • Paesaggio Naturale di continuità • Paesaggio Insediamento	**Paesaggio Naturale:** *3. Residenziale:* solo recupero e ampliamento esistente; NO nuova edificazione *7. Nuove infrastrutture:* NO nuova viabilità locale **Paesaggio Naturale di Continuità:** **3. Residenziale:** solo recupero e ampliamento esistente; NO nuova edificazione **7. Nuove infrastrutture:** NO nuova viabilità locale	**Non Conformità** delle previsioni per nuovi edifici e viabilità alle disposizioni per i Paesaggi Naturali e Naturali di Continuità in aree soggette a vincolo
2	- Adeguamento strade e spazi esistenti per formazione nuove connessioni pedonali - Realizzazione spazi verdi attrezzati e Riqualificazione spazi aperti annessi al Complesso di S. Francesco	• fascia rispetto centro storico • tutela corsi d'acqua • boschi	• Paesaggio Naturale • Paesaggio Naturale di continuità • Paesaggio Insediamento	**Paesaggio Naturale:** *7..2.5 Nuove infrastrutture*: SI Percorsi pedonali e sentieri naturalistici	**Conformità** delle previsioni di nuovi percorsi pedonali alle disposizioni per i Paesaggi Naturali in aree soggette a vincolo
3	- Ricollocazione quantità edificatorie da delocalizzazioni (De.6 e De.7)	• Parco • boschi	• Paesaggio Naturale • Paesaggio Naturale di continuità • Paesaggio agrario di continuità	*3. Residenziale:* solo recupero e ampliamento esistente; NO nuova edificazione	**Conformità** Si è in presenza di un PdL approvato (2007), compatibile con il PPTR e prorogato fino a febbraio 2026 (Cf. DCC 22/2021). **L'intervento è Conforme al PPTR**, con **prescrizioni** per non far atterrare le edificabilità nelle aree di margine della De.6 interessate dai Paesaggi Naturali e Naturali di

					Continuità: le edificabilità dovranno essere concentrate solo nei Paesaggi agrari di continuità
4	- Ricollocazione quantità edificatorie da delocalizzazioni (De.5) (per distributore di carburante) - Tratti di nuova Viabilità gronda sud (ipotesi 2)	• fascia rispetto centro storico • Area Naturale Protetta	• Paesaggio Naturale di continuità	**Paesaggio Naturale di Continuità:** *6. Uso tecnologico:* Consentito *7. Nuove infrastrutture:* NO nuova viabilità locale	**Non Conformità** delle previsioni per nuovi manufatti, impianti e viabilità alle disposizioni per i Paesaggi Naturali di Continuità in aree soggette a vincolo
5	- Ricollocazione quantità edificatorie da delocalizzazioni (De.1) per usi residenziali e ristorativo-ricettivo	• fascia rispetto centro storico	• Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione • Paesaggio Naturale di continuità	**Paesaggio degli insediamenti in Evoluzione:** *3. Residenziale e 4.2 Commerciali:* Consentite nuove costruzioni *6. uso Tecnologico* (reti e sottoservizi): Consentito *7. Nuove infrastrutture viarie:* Consentite. **Paesaggio Naturale di Continuità:** *3. Residenziale:* solo recupero e ampliamento esistente; NO nuova edificazione	L'intervento è **Conforme**, con prescrizione, salvo deroga, di concentrazione dell'edificabilità nella porzione ricadente nel Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione, escludendo le aree in Paesaggio Naturale di Continuità.
6	- Parcheggio lungo la viabilità dell'Ospedale	• fascia rispetto centro storico • tutela corsi d'acqua • boschi	• Paesaggio Naturale • Paesaggio Naturale di continuità	**Paesaggio Naturale:** *7.2.7 Parcheggi e piazzole di sosta:* NO parcheggi. Sono consentite esclusivamente piazzole di sosta in zone non boscate	**Non Conformità** delle previsioni per parcheggi in aree ricadenti in Paesaggi Naturali di Continuità in aree soggette a vincolo

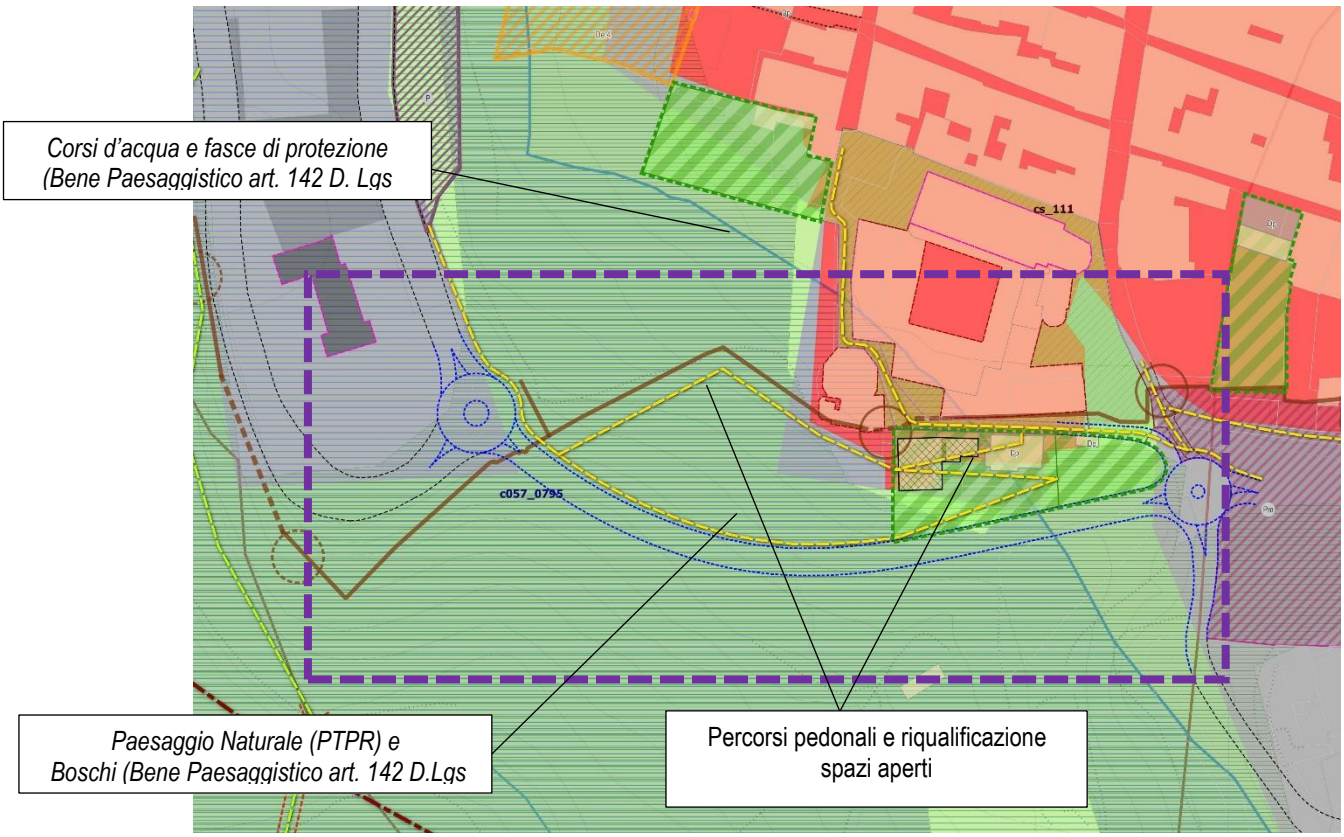
Intervento 1:

- Ricollocazione quantità edificatorie da delocalizzazioni (De.3 e De.4)
- Nuovo tracciato viabilità locale di completamento della maglia viaria



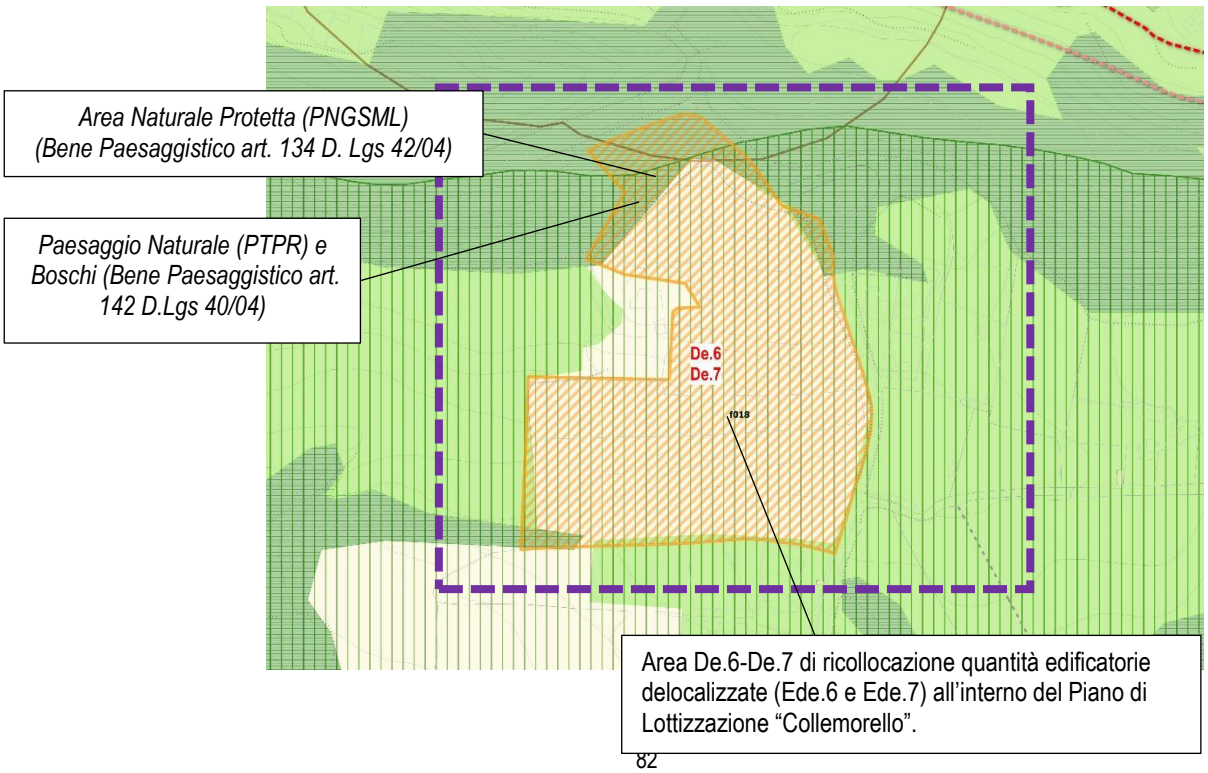
Intervento 2

- Adeguamento strade e spazi esistenti per formazione nuove connessioni pedonali
- Realizzazione spazi verdi attrezzati e Riqualificazione spazi aperti annessi al Complesso di S. Francesco



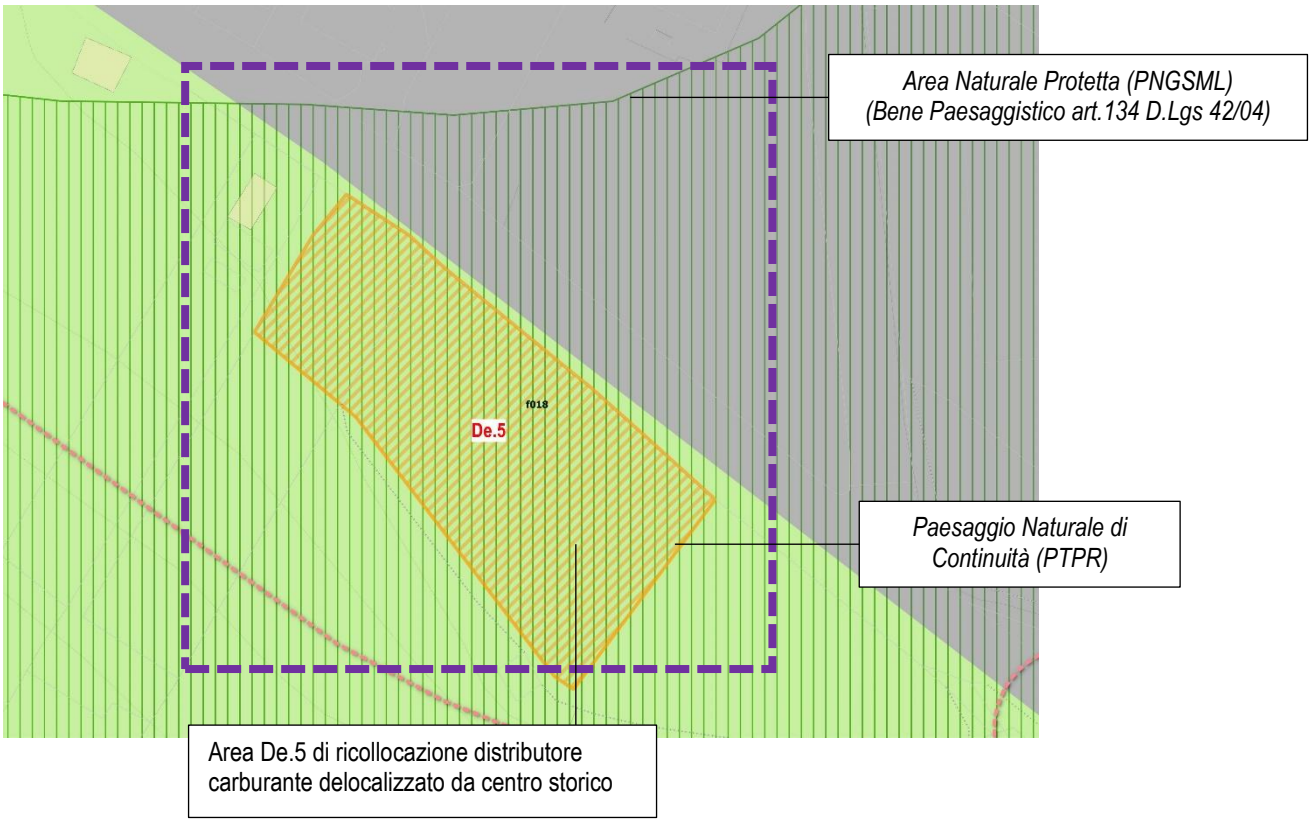
Intervento 3

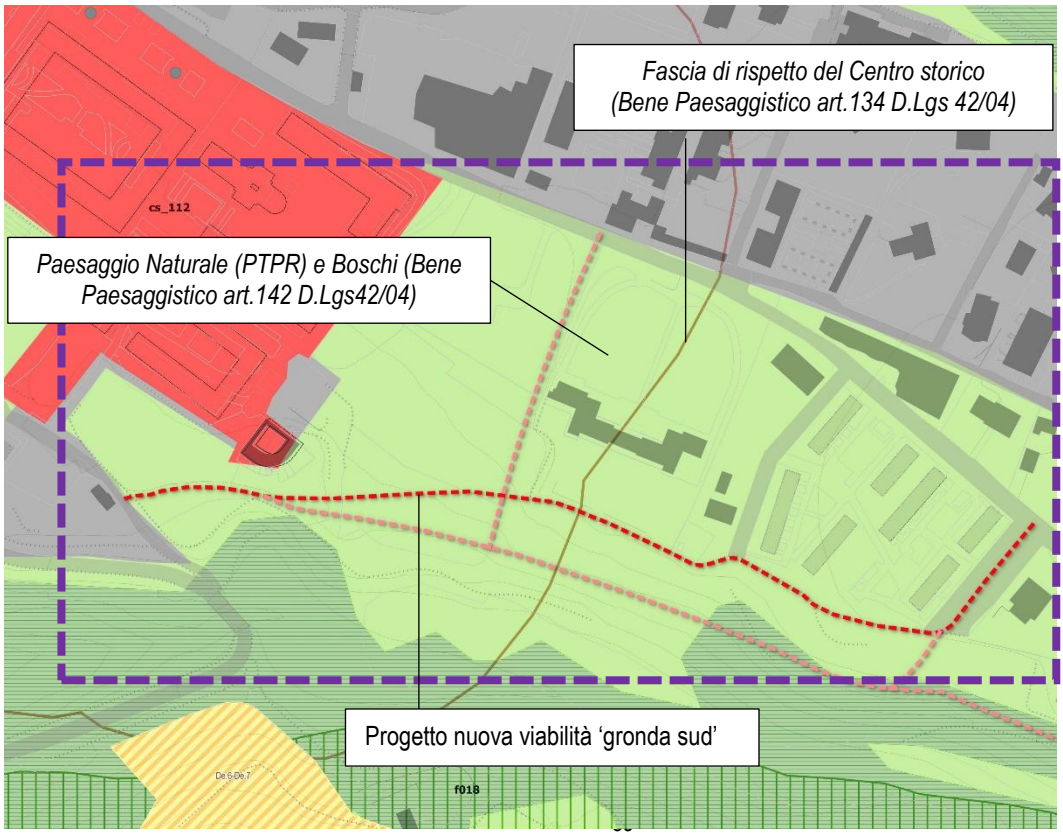
Ricollocazione quantità edificatorie da delocalizzazioni (De.6 e De.7)



Intervento 4

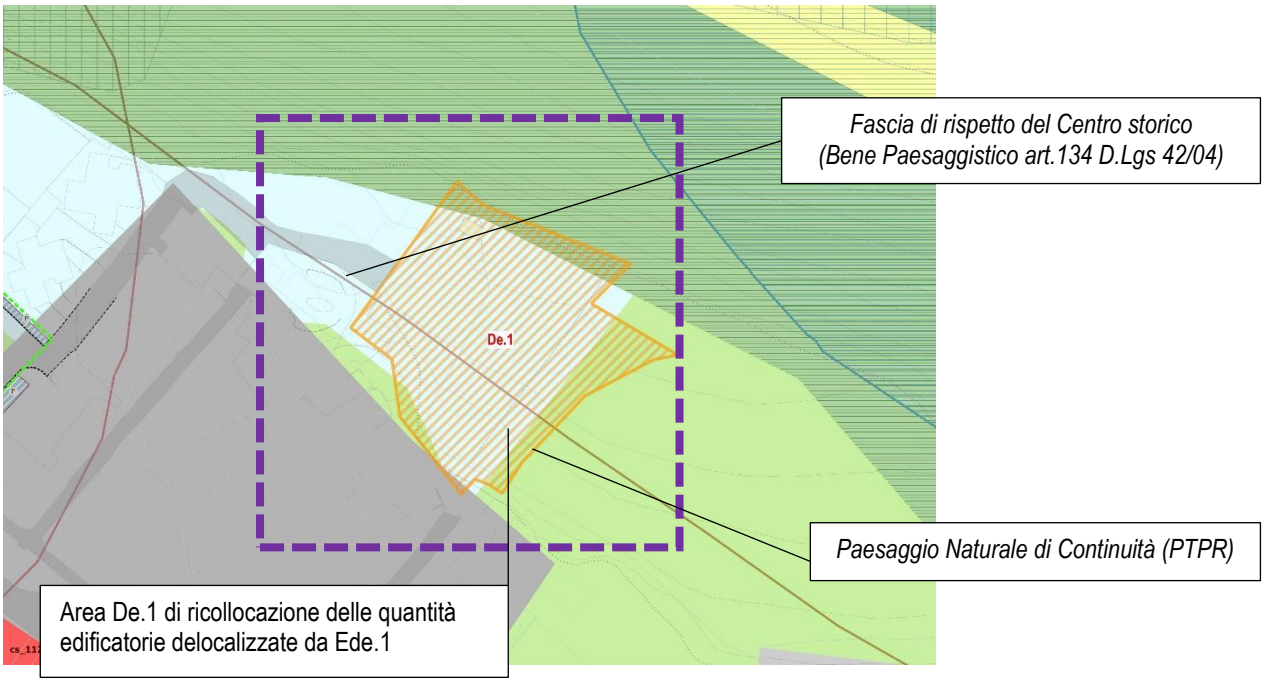
- Ricollocazione quantità edificatorie da delocalizzazioni (De.5) (per distributore di carburanti) e
- Tratti di nuova Viabilità gronda sud (ipotesi 2)





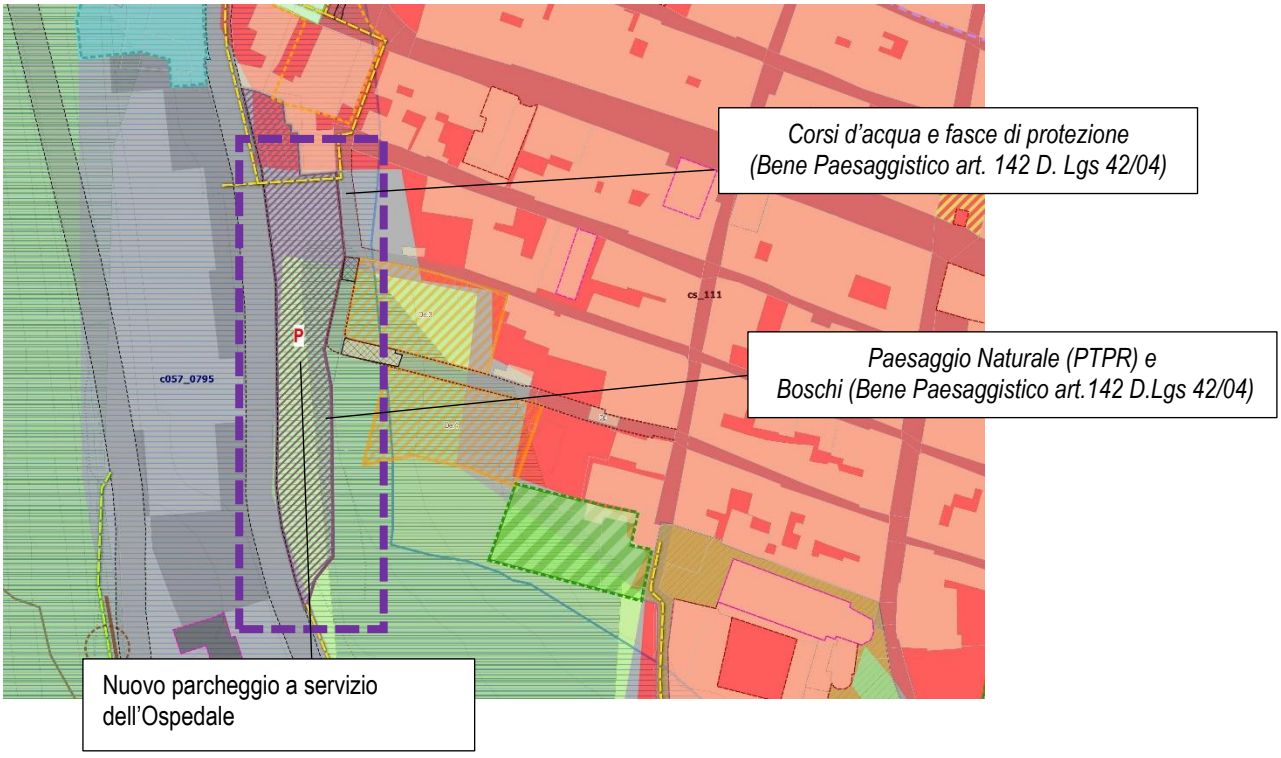
Intervento 5

Ricollocazione quantità edificatorie da delocalizzazioni (De.1) per usi residenziali e ristorativo-ricettivo



Intervento 6

Parcheggio lungo la viabilità dell'Ospedale



Come si è evidenziato nella tabella e negli stralci, tre interventi sui sei analizzati (1, 4, 6) presentano fattori di criticità e non risultano conformi con le disposizioni e la disciplina di tutela del PTPR.

Gli interventi analizzati costituiscono peraltro opere pubbliche e/o di interesse pubblico. In particolare, le delocalizzazioni degli edifici e i nuovi tracciati viari previsti dal *PSR – Aggiornamento* e oggetto della presente verifica preliminare di compatibilità con il PTPR, hanno la duplice finalità di:

- Spostare alcuni edifici, che insistono su condizioni di versanti instabili, e porzioni di edifici ai fini di riqualificare lo skyline del centro storico.
- Ridurre il rischio sismico e la vulnerabilità sismica urbana, mediante la ricostruzione e il completamento della maglia viaria urbana, per garantirne la continuità, e l'incremento degli spazi pubblici e aperti,
- Riqualificare e rigenerare, in termini di assetto insediativo e paesaggistico, i margini edificati del centro insediato da ricostruire.

In virtù dell'interesse pubblico degli interventi, si evidenzia che il combinato disposto dei seguenti articoli del PTPR definisce una possibilità di deroga alle disposizioni del PTPR per le previsioni del *PSR Aggiornamento* sopra richiamate:

- "Art. 12 *Autorizzazione per opere pubbliche*, commi 1 e 3:

  1. Le opere pubbliche possono essere consentite anche in deroga alle norme del PTPR in assenza di alternative localizzative e/o progettuali, ferma restando la necessità di verificare, in sede di autorizzazione paesaggistica, la compatibilità di dette opere con gli obiettivi di tutela e di miglioramento della qualità del paesaggio individuati dal PTPR per i beni paesaggistici interessati dalle trasformazioni.
  […]
  3. Gli interventi diretti alla tutela della pubblica incolumità o determinati da cause di forza maggiore sono comunque consentiti anche in deroga alle norme del PTPR a condizione che le opere previste siano di assoluta necessità e non siano altrimenti localizzabili e siano previsti il ripristino dello stato dei luoghi ovvero adeguati interventi di riqualificazione e recupero delle opere effettuate."

- "Art. 14 *Interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle infrastrutture*, comma 1, lett. d) ed e):

  1. Fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica, fatte salve le ipotesi di cui all'articolo 149 del Codice, nelle zone sottoposte a vincolo sono comunque consentiti, anche in deroga alle disposizioni di cui alle presenti norme ovvero ove non indicati:
  […]
  d) previo parere preventivo e vincolante del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo la realizzazione di opere pubbliche e di pubblico interesse;
  e) gli adeguamenti funzionali e le opere di completamento delle infrastrutture e delle strutture pubbliche esistenti, ivi compresi gli impianti tecnologici, gli impianti per la distribuzione dei carburanti, nonché gli interventi strettamente connessi ad adeguamenti derivanti da disposizioni legislative, previo espletamento della procedura di valutazione di impatto ambientale, ove prevista. La relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005 deve fornire elementi necessari alla valutazione sulla compatibilità dell'opera o dell'intervento pubblico con gli obiettivi di tutela e di miglioramento della qualità del paesaggio individuati dal PTPR per il bene paesaggistico interessato dalle trasformazioni.
  […]"

- "Art. 15 *Disposizioni speciali per i territori colpiti da eventi calamitosi*,

  1. Per i territori colpiti da eventi per i quali sia intervenuta la dichiarazione di pubblica calamità e che abbiano subito una radicale trasformazione del territorio nonché lo stravolgimento e la compromissione dei valori paesaggistici, oggetto di tutela del PTPR, limitatamente ai comuni che presentano una percentuale superiore al 50 per cento di edifici dichiarati inagibili, rispetto agli edifici esistenti alla data dell'evento calamitoso, trovano applicazione le disposizioni speciali del presente articolo.
  2. Con deliberazione di Giunta regionale, su proposta del Comune interessato, e previo parere di cui all'articolo 14, comma 1, lettera d), delle presenti norme, possono essere individuate porzioni del territorio all'interno delle quali, in deroga alle discipline di Tutela di cui al Capo II e al Capo III, possono essere riscostruiti, fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, gli edifici legittimi e/o legittimati anche con variazione di sagoma, a parità di volume.
  3. Con deliberazione di Giunta regionale, su proposta del Comune interessato e di concerto con il Ministero, possono essere confermate, anche ai fini di eventuale e necessaria delocalizzazione, le zone urbanistiche aventi destinazione edificatoria contenute negli strumenti urbanistici generali approvati prima dell'approvazione del PTPR."

5.3 Aree con pericolosità idro-geologica (PAI) e nuove previsioni

Per quanti riguarda i nuovi interventi previsti dalla proposta di aggiornamento del PSR, rientrano nell'area a rischio esondazioni del PAI l'intervento di realizzazione di un argine, finalizzato proprio a ridurre i fattori relativi a questo rischio. Così come gli interventi sul margine nord sono condizionati alla realizzazione del consolidamento del versante in frana (rischio elevato).

Alcune previsioni di adeguamento stradale o di nuovi tracciati stradali, sono toccati in pochi punti da areali con rischio frana. La viabilità di accesso a sud del centro storico, già prevista dal PSR e già finanziata, attraversa aree che presentano fattori di rischio frana medio.

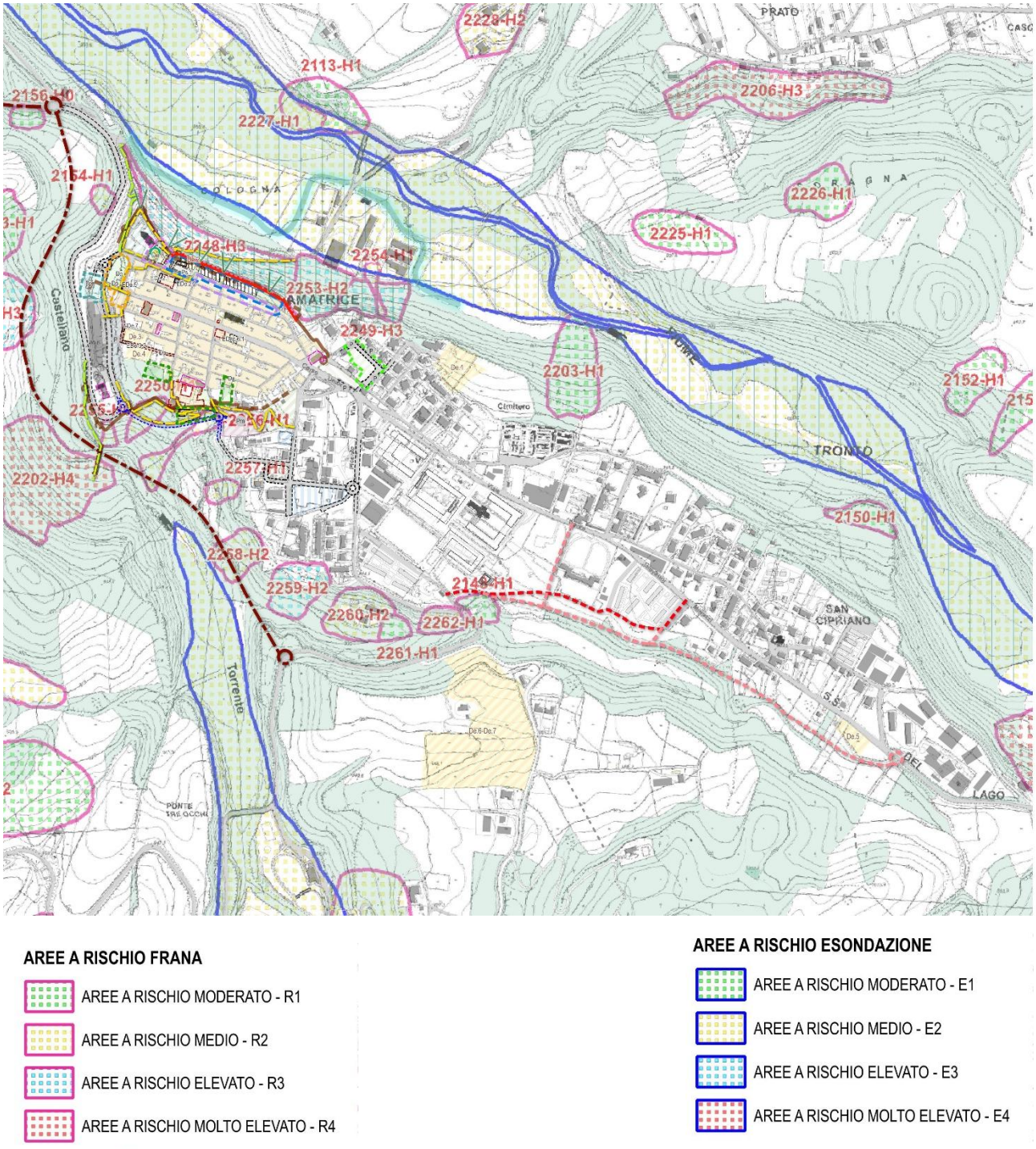


Fig. Le aree sottoposte a rischio idrogeologico e di esondazione secondo il PAI (aggiornato al 2022) e previsioni del PSR Aggiornamento

6 Disposizioni operative generali per l'attuazione del PSR

La complessità delle previsioni del presente *PSR - Aggiornamento*, in termini di rilevanza e consistenza degli interventi, di compresenza e intersezione degli stessi, di opere già programmate e finanziate, alcune delle quali interessate da proposte di modifiche (estensione delle aree di interesse, attribuzione di nuovi obiettivi, esigenze di interazione e integrazione con altri interventi, nell'insieme elementi che possono comportare la revisione/integrazione di contratti in essere come ulteriori finanziamenti), di nuove opere da finanziare, nonché l'esigenza, ove necessario, di adeguare la disciplina urbanistica vigente, comporta nel complesso la messa a punto di adeguati strumenti operativi e attuativi.
La portata delle previsioni e l'esigenza di assicurare l'opera di ricostruzione pongono l'azione di mano pubblica al centro delle forme di attuazione del presente PSR.
Come già specificato al Capitolo 2 della presente relazione, è tramite lo strumento dell'Ordinanza Speciale che: saranno finanziate le opere e gli interventi non già finanziati; saranno individuati il soggetto o i soggetti pubblici attuatori; saranno di conseguenza definite le priorità in base ai finanziamenti che saranno destinati agli interventi e, soprattutto, saranno fissate le diverse forme e modalità attuative, in particolare delle operazioni e degli interventi più complessi.
Il *PSR – Aggiornamento* assegna alle operazioni di rigenerazione, insieme alla ricostruzione delle opere di urbanizzazione del centro storico (peraltro già in corso di attuazione) e alla ricostruzione della rete viaria, un **ruolo strategico per definire la struttura della ricostruzione complessiva del centro capoluogo**. Per questo motivo, si considerano prioritari gli interventi di ricostruzione/adeguamento della viabilità e della nuova viabilità e quelle opere propedeutiche per avviare le operazioni di rigenerazione urbana quali, in particolare, le indagini archeologiche lungo le Mura urbiche e il consolidamento del versante nord.

In generale, come già evidenziato nella presente Relazione, l'attività di coordinamento assume un ruolo cruciale per l'attuazione delle previsioni del PSR, sia in fase di progettazione che di realizzazione, in particolare delle operazioni di rigenerazione come di tutte le situazioni nelle quali gli interventi comportano o richiedono integrazione, interazione e armonizzazione.
Con riferimento alle principali previsioni del PSR si riportano le seguenti disposizioni operative per l'attuazione: delle **operazioni di Rigenerazione Urbana**, del nuovo Margine Nord e del nuovo Margine Sud del centro storico, identificate con le sigle Rig.Urb.1 e Rig.Urb.3 negli elaborati di progetto P.2; delle **operazioni di Delocalizzazione** di alcune quantità edificatorie che non saranno ricostruite *in situ* per rispondere ad obiettivi di riduzione della vulnerabilità sismica urbana e di riqualificazione urbana; del **Piano/Progetto per la ricostruzione e riqualificazione degli spazi pubblici del Centro Storico** (Cf. NF. 23); del **Progetto di restauro, ripristino e valorizzazione delle Mura Urbiche**, così come integrato in recepimento del parere della Soprintendenza in Conferenza Permanente. (cf. NF. 19).

In generale si evidenzia che il tracciato degli interventi di adeguamento della viabilità esistente e di nuova viabilità riportato negli elaborati grafici del *PSR Aggiornamento* ha valore indicativo. Il tracciato effettivo di detti interventi di viabilità, comprese le soluzioni tecnico-funzionali delle intersezioni stradali, sarà definito nell'ambito della progettazione delle relative opere.

6.1 Rig. Urb 1 – Il nuovo Margine Nord del Centro Storico

Gli interventi pubblici strutturanti questa operazione di rigenerazione sono i seguenti, elencati secondo un ordine di priorità:

1) Consolidamento versante Nord per strada SP.20: PFTE in corso di redazione;

L'intervento riguarda anche l'opera di sostegno ("nuova murazione" del margine Nord) necessaria per mettere in sicurezza il margine Nord del centro storico e consentire la ricostruzione degli edifici privati e degli spazi pubblici lungo Via dei Bastioni, secondo il nuovo assetto previsto dal PSR

2) Programma di demolizione e rimozione macerie.

La messa a punto e la realizzazione del progetto di consolidamento del versante nord e la definizione del Piano/Progetto per la ricostruzione/rigenerazione dell'assetto "Bastioni Nord" e degli annessi spazi pubblici necessitano che siano completate le opere di demolizione e rimosse le relative macerie. La predisposizione del Programma di demolizione e rimozione macerie risulta pertanto di prioritaria necessità e non procrastinabile. Il Programma deve porre particolare attenzione alla possibile presenza di vestigie delle mura urbiche che delimitavano a nord il Centro Storico, prevedendo lo smontaggio controllato e le indagini archeologiche.

3) La ricostruzione dell'aggregato Bastioni Nord e annessi spazi pubblici

La riconfigurazione dell'ambito che include l'aggregato Bastioni Nord lungo Via dei Bastioni, fino alla Piazza del Mercato compresa, è oggetto di Piano/Progetto (art. 107 TURP) che riguarderà in particolare: disegno di assetto degli spazi pubblici e privati; opere di sostegno/fondazioni degli edifici privati e spazi pubblici; urbanizzazioni; spazi pubblici; edifici e attrezzature pubbliche (edifici in Piazza del Mercato e sottostante parcheggio interrato).

4) Nuova Piazza SS. Crocifisso con sottostante parcheggio interrato e ricostruzione edificio pubblico delocalizzato

Opera pubblica (art. 19 DPR 327/2001 e smi) che comprende l'acquisizione delle relative aree e la progettazione e realizzazione degli interventi previsti: parcheggio interrato; eventuali opere di consolidamento e restauro di tratto del bastione interessato; nuova piazza; ricostruzione edificio delocalizzato (Case delle Associazioni)

5) Ricostruzione/rigenerazione dell'area "ex Don Minozzi femminile"

Compendio Immobiliare (art. 19 TURP) da ricostruire con modifiche da collocazione, sedime degli edifici, sagome e volumi, nonché dell'assetto complessivo dell'area, mediante PdC Convenzionato. Nella convenzione saranno regolati i rapporti tra proprietà e Comune per l'eventuale cessione ad uso pubblico del percorso – belvedere lungo il perimetro del bastione. Sono da prevedersi indagini archeologiche preventive ed eventuali interventi di restauro e consolidamento delle fortificazioni.

6) Coordinamento.

L'insieme delle opere e degli interventi che compongono l'operazione Rig. Urb. 1 necessitano nella fase di progettazione del coordinamento da parte del soggetto pubblico individuato mediante apposita Ordinanza Speciale.

Questi interventi saranno comunque anticipati da preventive indagini archeologiche conoscitive da effettuarsi secondo gli indirizzi del Progetto di restauro, ripristino e valorizzazione delle Mura urbiche, che definirà inoltre prescrizioni e prestazioni a cui i singoli interventi dovranno attenersi, quali ad esempio:

- Prevedere lo smontaggio controllato delle strutture ancora esistenti e di indagini archeologiche preventive, peraltro come già previsto dalle ordinarie procedure di progettazione degli interventi;
- Prevedere la ricostruzione e/o restauro del bastione delle Mura Urbiche e, in particolare della Porta Castello e dell'antica via di accesso alla città.

6.2 Rig. Urb. 3 Il nuovo margine Sud del Centro Storico

Gli interventi pubblici strutturanti questa operazione di rigenerazione sono i seguenti, elencati secondo un ordine di priorità, anche in relazione all'aggiornamento sullo stato di attuazione:

1) Viabilità Sud: il PFTE dell'intervento è in corso di perfezionamento; una nuova soluzione di tracciato è stata definita in relazione al tracciato delle mura urbiche, portata alla luce dalle recenti indagini archeologiche.
2) Progetti di restauro/ricostruzione e valorizzazione del tratto sud delle mura urbiche. Nuova opera prevista dal PSR, che costituisce una parte del Progetto di restauro, ripristino e valorizzazione dell'intero tracciato delle Mura urbiche, così come integrato in seguito al recepimento del parere e delle sollecitazioni del MIC-SIPAB in Conferenza Permanente;
3) Chiesa di San Francesco. I lavori di restauro e ricostruzione sono in corso
4) Ex Convento di San Francesco. L'intervento è in corso di progettazione
5) Parcheggio multipiano Sud e rimodellamento/riqualificazione paesaggistica aree annesse: la redazione del PFTE è stata appena avviata. L'opera finanziata al momento non comprende quanto previsto dal PSR circa il

rimodellamento del sito, la dissimulazione paesaggistica e la riconfigurazione degli spazi aperti attorno al parcheggio

6) Riconfigurazione versante Sud. Spazi pubblici verdi attrezzati: terrazzamenti e risalita da Viabilità Sud in aree liberate dalle delocalizzazioni. Nuova opera prevista dal PSR.
7) Realizzazione spazi pubblici verdi attrezzati e servizi al Centro Storico, comprensiva dell'ampliamento della Piazza davanti S. Francesco. Nuova opera prevista dal PSR che comporta l'acquisizione delle relative aree.
8) Riqualificazione spazi aperti annessi alla Chiesa e all'Ex Convento di San Francesco. Nuova opera prevista dal PSR
9) Riqualificazione Spazi Pubblici tra parcheggio multipiano e Viale S. Muzii. Nuova opera prevista dal PSR – Aggiornamento;
10) Coordinamento. La rigenerazione del margine Sud composta dalle numerose opere citate, richiede una rilevante attività di coordinamento progettuale e operativo che parte dal soggetto pubblico attuatore che sarà individuato da apposita Ordinanza Speciale.

Tutti gli interventi saranno comunque anticipati da preventive indagini archeologiche conoscitive secondo gli indirizzi del Progetto di restauro, ripristino e valorizzazione delle Mura urbiche, che definirà inoltre prescrizioni e prestazioni a cui i singoli interventi dovranno attenersi.

6.3 Delocalizzazioni

Le modalità attuative delle delocalizzazioni sono di due tipi, applicabili a seconda delle diverse situazioni e condizioni di compatibilità con le destinazioni dello strumento urbanistico generale. Nelle schede del § 3.1 della presente Relazione sono indicate le modalità attuative da applicare per le diverse operazioni di delocalizzazione:

- Il Piano/Progetto (art. 107 TURP) predisposto dal soggetto pubblico attuatore, che sarà individuato con apposita Ordinanza Speciale, per le delocalizzazioni i cui siti di ricollocazione necessita di acquisizione delle aree, adeguamento/variante della disciplina urbanistica, urbanizzazioni, predisposizione delle aree pe l'edificazione privata.
- Applicazione del comma 6 dell'art. 23 del TURP, che consente la ricostruzione in altri siti mediante apposita variante urbanistica.

6.4 Piano/Progetto per la ricostruzione e riqualificazione degli spazi pubblici del Centro Storico e aree ai margini

La ricostruzione del centro storico e delle aree di margine esterne alle mura urbiche è costituita da opere pubbliche e interventi privati che in forme e modalità diverse interagiscono, si relazionano e coinvolgono porzioni e tratti degli spazi pubblici aperti. Appare evidente e urgente l'esigenza di predisporre un Piano per la Ricostruzione e Riqualificazione degli spazi pubblici al fine di:

- Definire una "immagine coordinata" degli spazi pubblici anche verdi del centro che concorra alla riqualificazione, caratterizzazione e riconoscibilità del paesaggio urbano storico di Amatrice;
- Orientare in modo coordinato le scelte di progettazione relative agli spazi pubblici oggetto e/o coinvolti nei progetti di opere pubbliche e/o di interventi privati;
- Fornire criteri, indirizzi e riferimenti progettuali relativi a: soluzioni tipologiche di spazi pubblici, materiali, opere a verde, arredi urbani, pubblica illuminazione, finiture ecc.

A tal fine, così come riportato nella Tabella degli interventi non finanziati (Cf. Cap. 2), in fase di recepimento alle sollecitazioni e prescrizioni del MUC-SIPAB in Conferenza permanente sono stati inseriti nelle previsioni del *PSR - Aggiornamento* due nuove opere da finanziare, consistenti in:

- un Piano/Progetto per la ricostruzione e riqualificazione degli spazi pubblici del centro storico e per il coordinamento tra ricostruzione degli aggregati edilizi e spazi pubblici.

- Interventi di ricostruzione degli spazi pubblici del centro storico secondo il Piano/Progetto (ripristino/ricostruzione strade, spazi pubblici e piazze, ricostruzione/ripristino/realizzazione di pavimentazione, illuminazione, realizzazione arredi e piantumazione verde)

Il primo consiste nella redazione di un Piano/Progetto, equiparabile a un PFTE, per la ricostruzione degli spazi pubblici, piazze, giardini e strade del centro storico. Il progetto dovrà in particolare:

- progettare le pavimentazioni, gli arredi, l'illuminazione, la vegetazione, ecc. degli spazi attraverso la definizione di un abaco di materiali e soluzioni compatibili;
- coordinare la ricostruzione degli spazi pubblici con la ricostruzione degli aggregati edilizi.

Il secondo consiste nella realizzazione degli interventi e opere pubbliche definite nel Piano/Progetto.

7 Salvaguardia e valorizzazione delle tracce e delle valenze storico-archeologiche

7.1 Progetto di recupero, ripristino e valorizzazione delle Mura Urbiche di Amatrice

Data l'importanza delle mura urbiche per l'impianto storico del capoluogo e per la ricostruzione dell'intero centro storico, il *PSR – Aggiornamento,* a partire dal parere del MIC-SIPAB espresso in sede di Conferenza Permanente (24/09/2025|0003205-P), estende l'intervento relativo al Progetto di recupero, ripristino e valorizzazione del tratto sud delle Mura urbiche a tutta la cinta muraria (nel tratto sud il tracciato è stato precisato e integrato ad esito degli scavi e rilievi archeologici effettuati nel febbraio-marzo 2025 su commissione del MIC-SIPAB e dell'USR per il progetto finanziato della Viabilità sud - intervento finanziato in corso di progettazione FP.3).

Allo scopo di recepire le sollecitazioni di alcune osservazioni e le indicazioni e prescrizioni del parere del MIC-SIPAB e di rafforzare e dare corpo agli obiettivi di tutela, restauro e valorizzazione delle Mura Urbiche e delle valenze storico-archeologiche assunti dal *PSR – Aggiornamento - Ambito 0 – Amatrice Capoluogo*, si prevede dunque la definizione di un **Progetto di recupero, ripristino e valorizzazione delle Mura Urbiche di Amatrice Capoluogo**.

Il Progetto per le Mura urbiche viene illustrato anche mediante un nuovo elaborato del PSR Aggiornamento, il **P.2c** - *Le mura urbiche: riscoperta, restauro e valorizzazione delle tracce e delle valenze storico-archeologiche.*

Gli studi storici e le indagini effettuate sulle Mura urbiche di Amatrice prima e dopo il sisma hanno portato alla definizione di un tracciato composto da tratti esistenti, comprensivi delle Porte urbiche (tratti esistenti prima del sisma e gravemente danneggiati, se non distrutti, dallo stesso), e da tratti presunti, le cui tracce non erano più leggibili neanche prima del sisma. Il tracciato, così come rappresentato già nel PSR 2021, è stato riportato anche negli elaborati del *PSR – Aggiornamento*, insieme a una piccola integrazione e specificazione esito degli scavi e rilievi archeologici effettuati nel febbraio-marzo 2025 (Viabilità Sud).

Nonostante ciò, la conoscenza attuale del tracciato delle Mura urbiche è ad oggi ancora piuttosto frammentaria e incompleta per poter definire un progetto organico finalizzato a salvaguardare, consolidare e dare il giusto valore a un elemento storico che, sebbene la sua ridotta consistenza fisica, è così importante per la storia, la forma e l'identità della città.

Il *Progetto di recupero, ripristino e valorizzazione delle Mura urbiche* dovrà pertanto definire in prima istanza uno studio conoscitivo storico-archeologico, anche considerando, raccogliendo e mettendo a sistema come materiale conoscitivo fondamentale gli esiti delle indagini archeologiche relative ai diversi interventi previsti dal PSR Aggiornamento e gli esiti di analisi accurate sul danneggiamento specifico dei tratti di mura esistenti causato dal sisma.

Sulla base dello studio conoscitivo il Progetto dovrà quindi definire criteri, indirizzi e prescrizioni per il ripristino, o il consolidamento e restauro dei tratti di mura che interessano i diversi interventi previsti dal PSR, a seconda delle tipologie di danneggiamento o crollo delle mura e porte esistenti ante sisma e dei tipi di interventi di ricostruzione (edifici, spazi

aperti, infrastrutture, ecc) o di rigenerazione del PSR. Questo comporta ovviamente, come già indicato al Cap.6, anche un'attività di coordinamento operativo progettuale tra gli interventi di rigenerazione/ricostruzione e gli interventi sulle Mura e sulle Porte che il Progetto sarà chiamato a guidare.

Il Progetto definisce un insieme di indirizzi volti a ripristinare la continuità del sistema murario attraverso il recupero fisico dei manufatti e dei resti archeologici ad esso connesso, a partire da indagini conoscitive preventive e mediante interventi di consolidamento/recupero e restauro/ricostruzione diversificati a seconda delle condizioni delle Mura e delle Porte nei diversi tratti:

- lì dove, dalle indagini archeologiche dovessero emergere tratti di mura sommersi, il Progetto potrà ipotizzare e valutare le diverse soluzioni possibili per la loro conservazione, tutela e valorizzazione;
- lì dove i tratti esistenti necessitano di consolidamento/recupero il Progetto definisce gli indirizzi per il loro restauro;
- lì dove i tratti esistenti necessitano di ripristino a seguito dei danneggiamenti o crolli connessi al sisma, il Progetto definisce gli indirizzi per il loro ripristino/ricostruzione;
- lì dove i tratti esistenti o emersi dalle indagini risultano direttamente connessi agli interventi di ricostruzione edilizia e urbana, il Progetto definisce gli indirizzi per integrare il restauro e il consolidamento delle mura nei singoli progetti di ricostruzione degli edifici, delle infrastrutture e degli spazi pubblici.

Il Progetto per le Mura urbiche è inoltre immaginato per definire strategie, azioni, esemplificazioni e riferimenti utili per la valorizzazione delle Mura stesse, con particolare riferimento alla fruizione degli spazi aperti contigui. Oltre a specifici indirizzi e indicazioni tecnico-operative, infatti, il Progetto Mura potrà definire strategie per rafforzare e valorizzare il rapporto tra cinta muraria, centro urbano e paesaggio, nella proposizione di nuove relazioni funzionali e fruitive del bene storico con il contesto, attraverso la progettazione di un sistema organico, armonico e il più possibile continuo di spazi pubblici, percorsi pedonali turistico-culturali e di fruizione del paesaggio, di attrezzamento con cartellonistica, pannelli didascalici, segnaletica e illuminazione, per agevolarne e migliorarne l'esperienza fruitiva. Ove possibile, il Progetto potrà inoltre valutare l'opportunità di attrezzare le aree interessate dalle Mura con installazioni e nuove tecnologie in grado di riprodurre scenari evocativi, narrativi e immersivi, utili a ricostruire la memoria del passato, soprattutto lì dove la ricucitura fisica dei tratti murari perduti risulta particolarmente difficile (pannelli multimediali, proiezioni audiovisive, spettacoli luminosi, ricostruzioni virtuali).

Il Progetto dovrà pertanto prevedere un programma per coordinare le diverse tipologie di intervento conoscitivo e di restauro delle Mura (scavo, indagini, ovvero consolidamento, recupero, restauro, ricostruzione, ovvero sistemazione e attrezzamento delle aree contigue per la valorizzazione delle Mura), con i diversi interventi di ricostruzione e di rigenerazione urbana (ricostruzione edilizia degli aggregati, riparazione/adeguamento/ricostruzione delle infrastrutture viarie, percorsi pedonali e spazi pubblici, ovvero progettazione di riconfigurazione di intere parti del centro storico, come per gli interventi di rigenerazione urbana Rig.Urb. 1 e 3).

In particolare, per tutti gli interventi di rigenerazione che interessano tratti di mura presunte (gli interventi di Rigenerazione dei Bastioni nord - Rig.Urb.1 e la ricostruzione dell'edificato a sud-est tra via Garibaldi/via dei Tiratori e via Saturnino Muzii), il Progetto dovrà definire gli approfondimenti conoscitivi da effettuare preliminarmente, in modo da consentire una progettazione dell'intera area di Bastioni nord rispettosa e coerente con gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione delle eventuali tracce e resti di questa porzione di cinta muraria.

Per gli interventi di ricostruzione corrispondenti con tratti di Mura esistenti, il Progetto dovrà definire prescrizioni e indirizzi specifici per integrare la ricostruzione degli edifici con il recupero, restauro e ricostruzione delle strutture e paramenti murari.

Il Progetto dovrà porre particolare attenzione anche al sistema dei percorsi pedonali previsti dal PSR Aggiornamento e a migliorare la fruizione pedonale del centro storico. I progetti dei percorsi che afferiscono all'intervento **NF.11,** che interessano direttamente le Mura (la risalita del versante sotto S. Francesco, il percorso che dal Parcheggio multipiano Sud sale nel centro urbano passando dalla Porta di San Francesco, il percorso che collega il Parcheggio multipiano Sud di progetto e via Muzii costeggiando le Mura, i percorsi di antico accesso da nord alla città sotto la 'Rocca' e Bastione

nord, attraversanti anche Porta Castello e Porta Marina), dovranno coordinarsi con il progetto di restauro e ricostruzione delle Mura.

La relazione tra previsioni del PSR Aggiornamento e preesistenze archeologiche legate alle Mura urbiche è meglio illustrata nell'elaborato del PSR – Aggiornamento **P.2c** - *Le mura urbiche: riscoperta, restauro e valorizzazione delle tracce e delle valenze storico-archeologiche,* redatto in recepimento delle osservazioni e dei pareri in Conferenza Permanente. Nell'elaborato si riportano le attenzioni che le diverse previsioni del PSR Aggiornamento dovranno avere in corrispondenza con i tracciati esistenti e presunti delle Mura urbiche, gli interventi che si dovranno attivare per garantire la tutela delle tracce storico-archeologiche delle Mura o di altri manufatti con valenza storico-archeologica (indagini archeologiche ed eventualmente restauro/ripristino delle Mura esistenti a seconda del tipo di danno o delle condizioni in cui si trovano i diversi tratti).

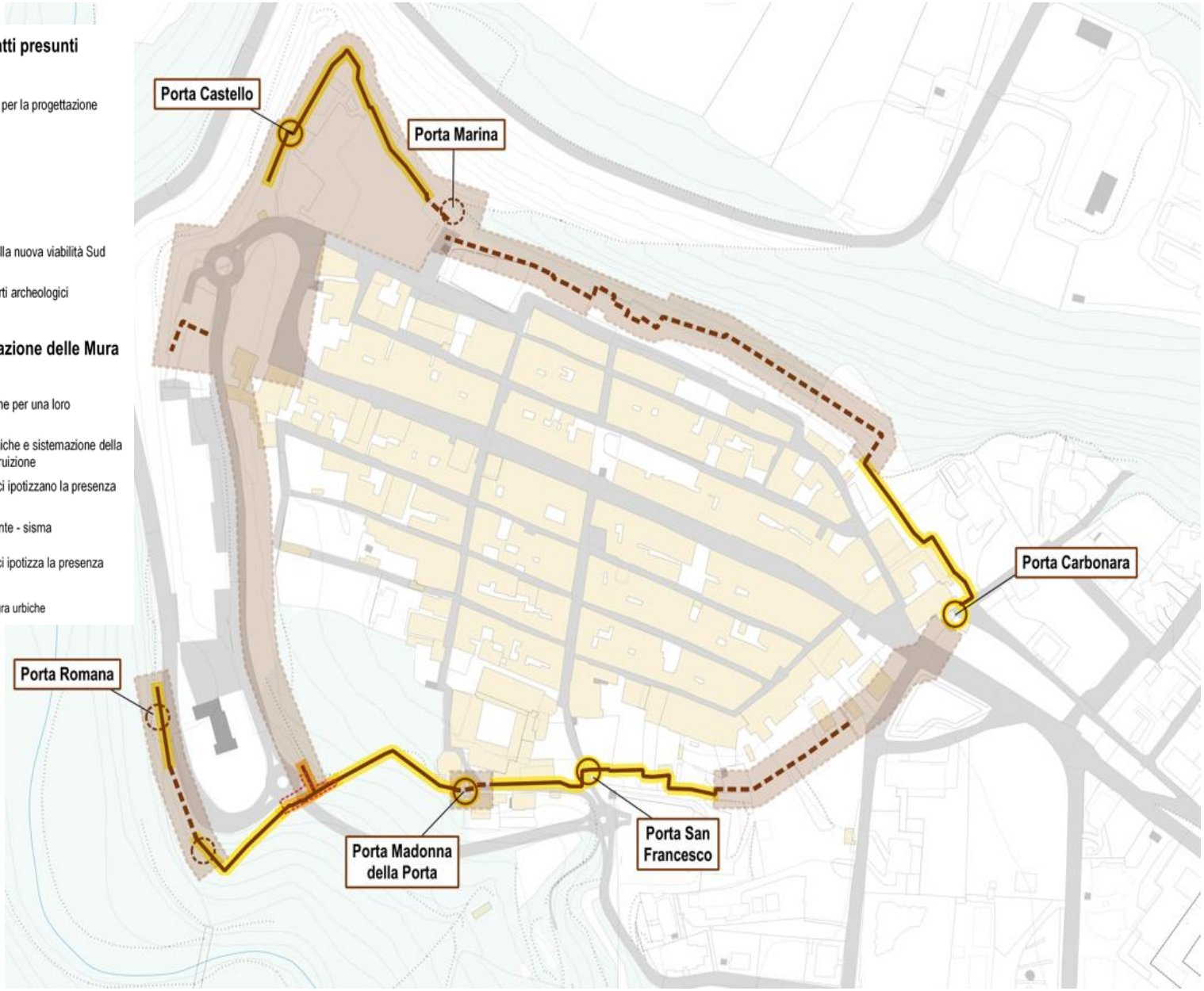
Le Mura Urbiche di Amatrice: Porte, tratti esistenti e tratti presunti

- Tratti di mura urbiche esistenti
- Tratti di mura urbiche evidenziati dalle indagini archeologiche effettuate per la progettazione della nuova viabilità Sud (Febbraio 2025)
- Tratti di mura urbiche presunti
- Porte urbiche esistenti ante - sisma
- Porte urbiche presunte
- Area oggetto di indagini archeologiche effettuate per la progettazione della nuova viabilità Sud (Febbraio 2025)
- Aree di attenzione per presunta presenza di tratti di mura urbiche e reperti archeologici da sottoporre a indagini preventive in caso di intervento

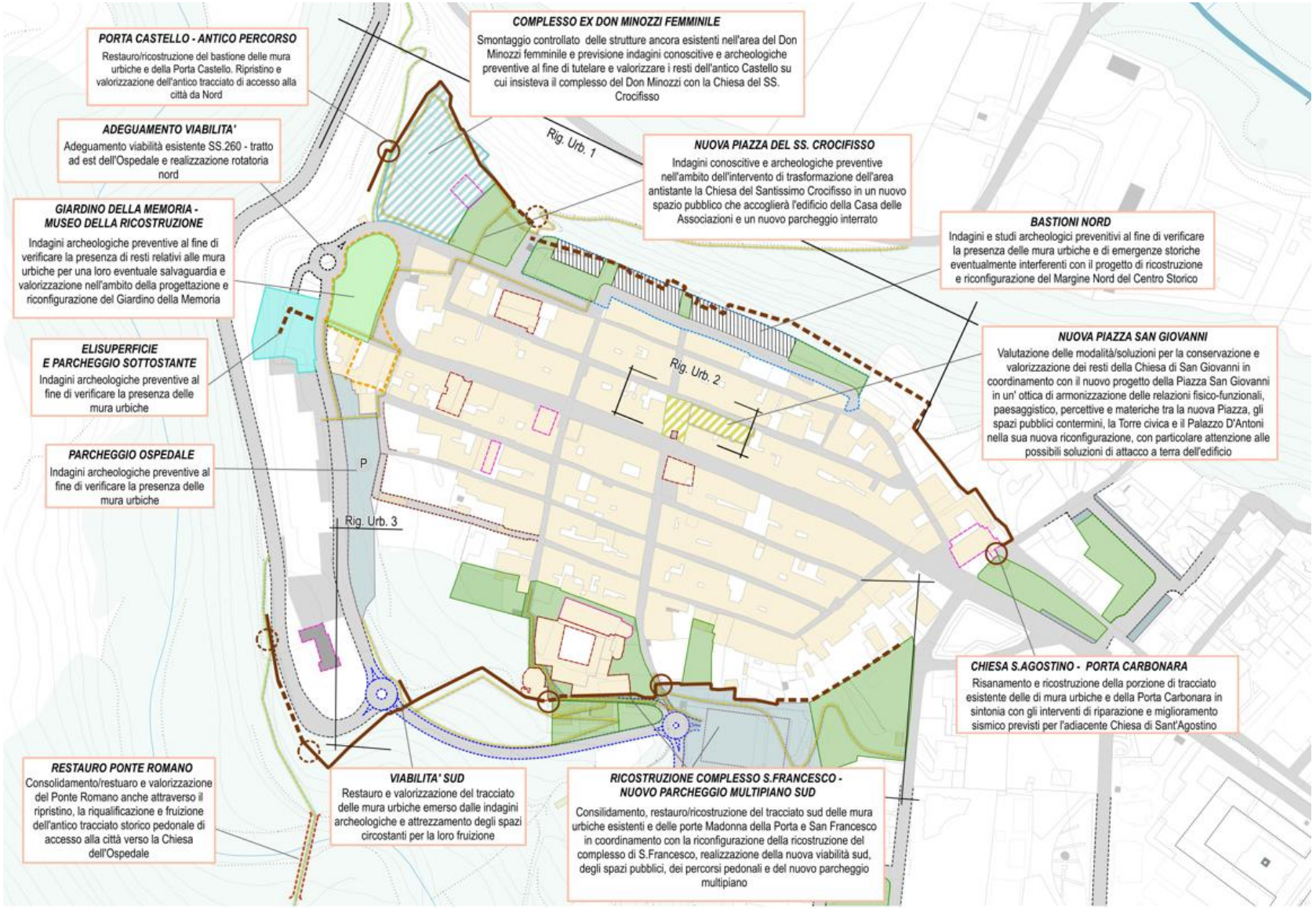
Indirizzi per il Progetto di recupero, ripristino e valorizzazione delle Mura Urbiche di Amatrice

- Restauro/consolidamento e ripristino dei tratti esistenti delle mura urbiche per una loro valorizzazione e fruizione
- Consolidamento e restauro delle tracce emerse dalle indagini archeologiche e sistemazione della fascia lungo i ritrovamenti delle mura per la loro messa in sicurezza e fruizione
- Studi conoscitivi e indagini archeologiche nelle aree in cui gli studi storici ipotizzano la presenza delle mura urbiche
- Restauro/consolidamento e ricostruzione delle Porte urbiche esistenti ante - sisma
- Studi conoscitivi e indagini archeologiche nelle aree in cui gli studi storici ipotizza la presenza delle Porte urbiche

* Gli studi conoscitivi storico-archeologici devono comprendere tutto il circuito delle mura urbiche



Indirizzi di coordinamento per la salvaguardia e valorizzazione delle mura urbiche e delle valenze storico - archeologiche negli interveni di ricostruzione e rigenerazione del Centro Storico di Amatrice



Nelle tabelle seguenti, riportate anche nell'elaborato sopra menzionato, sono elencati rispettivamente gli interventi specifici di tutela/recupero delle Mura urbiche che:

- interessano i singoli interventi pubblici del PSR Aggiornamento (NF)
- interessano interventi di ricostruzione privata, interventi già finanziati (FP) o ad altri interventi non ricompresi in previsioni del PSR Aggiornamento (Tratto mura urbiche compreso tra Porta Carbonara e Bastioni Nord).

Codice	Progetto delle Mura Urbiche di Amatrice in relazione agli interventi previsti dal PSR (interventi non finanziati)	Quantità [mq o ml o unità]	Stima costi [€]
	Mitigazione dei rischi e riduzione della vulnerabilità		
NF.1	Riconfigurazione Bastioni Nord e aree annesse, da attuare mediante Piano Progetto (art 107.TURP), comprensiva di: opere di sostegno e fondazioni edifici privati e spazi pubblici, urbanizzazioni, spazi pubblici, parcheggio interrato.	3.796 mq	11.042.000
	Indagini e studi archeologici preventivi nell'area di attenzione per presunta presenza delle Mura urbiche, nel tratto in corrispondenza dell'intervento Riconfigurazione Bastioni Nord	316 ml	**316.000**
	Razionalizzazione e rafforzamento rete viabilità e parcheggi		
NF.4	Adeguamento viabilità esistente – SS.260 tratto a Est dell'Ospedale e realizzazione rotatoria Nord	3.209 mq	1.093.800
	Indagini e studi archeologici preventivi nell'area di attenzione per presunta presenza delle Mura urbiche.	100 ml	**100.000**
NF.6	Parcheggio lungo la viabilità dell'Ospedale (SS.260)	2.456 mq	1.228.000
	Indagini e studi archeologici nell'area di attenzione per presunta presenza delle Mura urbiche	162 ml	**162.000**
NF.7	Piazza della Chiesa Santissimo Crocifisso con sottostante Parcheggio interrato (Ps.2) in area Don Minozzi Femminile e ricostruzione edificio pubblico (Casa delle Associazioni)	1.033 mq	2.856.000
	Indagini e studi archeologici nell'area di attenzione per presunta presenza delle mura urbiche nell'area di intervento	1.514 mq	**1.514.000**
	Restauro/consolidamento e ripristino dei tratti esistenti delle mura in corrisponde di una porzione dell'area di intervento.	20 ml	**60.000**
	Rete viaria e spazi pubblici del centro storico		
NF.13a	Spazi pubblici verdi attrezzati: terrazzamenti e risalita da viabilità sud in aree liberate dalle delocalizzazioni	1.375 mq	2.062.500
	Restauro/consolidamento e ripristino dei tratti esistenti delle mura (tratto di mura compreso tra la rotatoria della viabilità sud e Porta San Francesco)	180 ml	**540.000**
	Restauro/consolidamento e ricostruzione delle Porte urbiche denominate Porta San Francesco e Madonna della Porta	2 u.	**1.000.000**
NF.13b	Riqualificazione spazi aperti annessi alla chiesa di S. Francesco	1.956 mq	978.000
	Restauro/consolidamento e ripristino dei tratti esistenti delle mura in corrispondenza con quest'area vengono computati **nell'intervento NF.13a**	-	-
	Riqualificazione del sistema degli spazi pubblici		
NF.15	Riqualificazione spazi pubblici tra Parcheggio Multipiano e viale Saturnino Muzii	3.570 mq	1.785.000
	Indagini e studi archeologici nell'area di attenzione per presunta presenza delle Mura urbiche tra Parcheggio multipiano e via Saturnino Muzii	180 ml	**180.000**

	Recupero e valorizzazione mura urbiche		
NF.19	**Progetto di recupero, ripristino e valorizzazione delle Mura Urbiche**	-	**200.000**
NF.24	**Recupero, restauro e consolidamento del Ponte Romano** (intervento da integrare nel Progetto delle mura urbiche)	-	**300.000**
TOTALE interventi collegati e coordinati con il Progetto delle Mura Urbiche			**4.372.000 €**

Codice	Interventi definiti dal Progetto delle Mura Urbiche in relazione agli interventi del PSR già finanziati	Quantità [ml o unità]	Stima costi [€]
FP.5	Parcheggio multipiano	-	5.250.000
	Restauro/consolidamento e ripristino dei tratti esistenti delle mura a nord del Parcheggio Multipiano	110 ml	**330.000**
FP.7	Realizzazione Giardino della Memoria e Museo della ricostruzione (ex cinema teatro G. Garibaldi)	-	4.370.930
	Indagini archeologiche preventive al fine di verificare la presenza di resti relativi alle mura urbiche per una loro eventuale salvaguardia e valorizzazione nell'ambito della progettazione e riconfigurazione del Giardino della Memoria	1.923 mq	**96.150**
FP.22	Elisuperficie con parcheggio multipiano sottostante	-	2.600.000
	Indagini archeologiche preventive al fine di verificare la presenza delle mura urbiche nell'area relativa alla progettazione dell'elisuperficie e del parcheggio sottostante	1.598 mq	**79.900**
Totale (solo interventi per le Mura Urbiche)			**506.050**

Codice	Interventi definiti dal Progetto delle Mura Urbiche in relazione agli interventi privati del PSR	Quantità [ml o unità]	Stima costi [€]
-	Ricostruzione / rigenerazione del Complesso Don Minozzi e relativi servizi (già ex Don Minozzi Femminile)	-	-
	Restauro/consolidamento e ripristino dei tratti esistenti delle mura della Rocca sottostante il Don Minozzi Femminile	195 ml	**585.000**
	Restauro/consolidamento e ricostruzione della Porta Castello, sottostante il Don Minozzi Femminile	1 u.	**500.000**
Totale (solo interventi per le Mura Urbiche)			**1.085.000**

Codice	Altri interventi previsti dal Progetto delle Mura Urbiche di Amatrice	Quantità [ml o unità]	Stima costi [€]
-	Tratto mura urbiche compreso tra Porta Carbonara e Bastioni Nord	-	-
	Restauro/consolidamento e ripristino dei tratti esistenti delle mura tra Porta Carbonara e Bastioni nord	107 ml	**321.000**
	Restauro/consolidamento e ricostruzione della Porta Carbonara in sintonia con gli interventi di riparazione e miglioramento sismico previsti per l'adiacente Chiesa di Sant'Agostino	1 u.	**500.000**
Totale (solo interventi per le Mura Urbiche)			**821.000**
Totale complessivo			**2.412.050**

In estrema sintesi, il Progetto Mura, finalizzato alla conoscenza, alla tutela e alla valorizzazione dell'intera cinta muraria e delle sue Porte, si sviluppa parallelamente al processo di ricostruzione, rappresentandone un arricchimento sia in termini conoscitivi che progettuali, soprattutto lì dove gli interventi previsti dal PSR - Aggiornamento interessano direttamente tratti esistenti o presunti delle Mura stesse. Il Progetto, infatti, si pone come obiettivo la volontà di restituire alla città di Amatrice le testimonianze diffuse di un bene culturale fortemente identitario per la collettività, oggi segnato dal tempo e dagli eventi sismici, ma senza per questo rallentare o appesantire il processo di ricostruzione.

In tale prospettiva, il Progetto Mura si configura come un'opportunità viva all'interno del percorso di ricostruzione della città, nel suo delicato momento di riconfigurazione della *forma urbis*, rappresentando un'occasione unica per reintegrare le Mura nel tessuto urbano e restituire loro centralità, attraverso un processo di risignificazione attento all'autenticità e capace di accogliere e mettere a sistema le preziose evidenze archeologiche esistenti o emergenti.

7.2 Verifica preventiva di interesse archeologico

In virtù delle preesistenze storico-archeologiche che presenta il contesto urbano e periurbano di Amatrice capoluogo, sono state recepite nel *PSR – Aggiornamento* le prescrizioni definite in sede di Conferenza Permanente da parte del MIC – Soprintendenza speciale per le aree colpite dal Sisma del 24 agosto 2016. In particolare:

a) Tutti gli interventi ricadenti nell'ambito di applicazione del D.Lgs 36/2023, nelle aree di totale nuova edificazione e/o riqualificazione e ridefinizione di aree pubbliche, comprese le reti tecnologiche e i sottoservizi, che prevedano impegno di quote diverse e/o approfondite, laddove non già oggetto di specifici procedimenti autorizzativi, dovranno essere sottoposti alla verifica preventiva di interesse archeologico, ai sensi dell'art.41 comma 4 del D.Lgs 36/2023. La suddetta verifica preventiva di interesse archeologico dovrà essere realizzata per gli interventi previsti tra le Nuove Opere Pubbliche e in particolare per quelli di cui alla Tabella 1 Nuove OOPP - Razionalizzazione e rafforzamento rete viabilità e parcheggi.
b) In caso di realizzazione di indagini geologiche/geotecniche preliminari che prevedano carotaggi a rotazione continua o saggi con mezzo meccanico, ivi comprese indagini per la bonifica da ordigni bellici, così come di operazioni di livellamento del terreno effettuate anche a seguito della demolizione degli edifici/aggregati o per la creazione dei varchi, sbancamenti necessari per la realizzazione dei muri di sostegno, consolidamento dei terrazzamenti o la realizzazione di strade di cantiere, opere di scavo o livellamento del terreno per la predisposizione delle aree di cantiere comprese quelli per le gru, scavi necessari per le opere di urbanizzazione (viabilità, spazi pubblici o aperti), queste dovranno essere realizzate con l'assistenza archeologica di archeologi specializzati in possesso dei requisiti previsti per l'iscrizione negli elenchi dei professionisti competenti ad eseguire interventi sui beni culturali, ai sensi della Legge 110 del 22 luglio 2014, che opereranno secondo le direttive della Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e la provincia di Rieti;
c) le presenti prescrizioni sono da considerarsi effettive anche relativamente ai progetti di fattibilità tecnico-economica per i singoli interventi. Gli esiti confluiranno nell'elaborato previsto dal sopracitato comma 4 dell'Art. 41 del D.lgs. 36/2023 a cura del professionista da incaricare, i cui oneri saranno interamente a carico della Stazione Appaltante;
d) tutti i progetti previsti dal presente aggiornamento, non già ricompresi nel precedente PSR, che insistono sulle mura urbiche o in contiguità con esse, dovranno essere preceduti da indagini che accertino l'esistenza e la consistenza di queste ultime. I progetti dovranno prevedere il recupero - per quanto possibile – la tutela e un'adeguata valorizzazione delle mura stesse o anche solo del tracciato evitando che nuovi volumi o sistemazioni a terra possano interferire, anche visivamente, con la corretta leggibilità del tracciato. A tal proposito, tra gli elaborati progettuali da produrre, si richiede una tavola con la ricostruzione il più possibile completa del percorso delle mura, che evidenzi i tratti conservati o indiziati, anche sulla base dell'esame della cartografia e delle aerofotografie nonché delle indagini archeologiche già effettuate (cfr. elab. P.2c);
e) gli interventi su edifici storici pubblici e/o privati sottoposti a tutela ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm. e ii. che comportino consolidamento fondale per il miglioramento sismico, dovranno essere preceduti da verifiche

archeologiche con sondaggi puntuali nei punti di incidenza della tipologia delle fondazioni scelte (di tipo superficiale o profondo);

f) in caso di rinvenimenti di interesse archeologico nel corso dei lavori, la Soprintendenza territorialmente competente potrà richiedere approfondimenti conoscitivi per la comprensione del contesto e possibili varianti progettuali per la miglior tutela del bene rinvenuto;

g) i risultati delle indagini archeologiche effettuate a qualunque titolo, anche in caso di esito negativo, dovranno essere conferiti nel Geoportale Nazionale di Archeologia secondo le istruzioni operative pubblicate al link https://gna.cultura.gov.it/wiki/index.php?title=Istruzioni_operative, in conformità a quanto contenuto nella Circolare della Direzione Generale Archeologia belle arti e paesaggio (DG ABAP) n. 9 del 28 marzo 2024.

Allegati

All.1 Verbali riunioni per delocalizzazioni

All.2 Tabella delocalizzazioni e ricollocazioni

Verbali degli incontri per le delocalizzazioni

EDe. 1

Dati Catastali: Fg. 59 partt. 944-467-18

Proprietà/Delegato: Palombini Maria, Bucci Alessio

REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.I.0651092.20-06-2025

REGIONE LAZIO Ufficio Speciale Ricostruzione

AREA PIANIFICAZIONE E RICOSTRUZIONE PUBBLICA

VERBALE

RIUNIONI DEL 11/11/2024

OGGETTO: Programma Straordinario di Ricostruzione di Amatrice e frazioni volto all'aggiornamento e all'armonizzazione delle programmazioni strategiche per la ricostruzione post sisma del Comune di Amatrice di cui alla Parte IV del Testo Unico della Ricostruzione Privata Ordinanza n. 130/2022, ex Ordinanza Commissariale n. 107/2020 e ss.mm.ii

Il giorno 11 novembre 2024 alle ore 10:00, a seguito di riunione convocata per le vie brevi dall'Ufficio Speciale Ricostruzione Lazio post sima 2016 presso la sede dell'ufficio sia in Rieti in Via Flavio Sabino n, 27, sono stati tenuti gli incontri afferenti alle delocalizzazioni degli immobili siti nel Centro Storco di Amatrice. Nell'ambito delle riunioni calendarizzate per la data odierna sono intervenuti i portati di interesse ognuno per quanto di propria competenza.

Premessa

Il vigente PSR "Ambito 0 – Amatrice Capoluogo – Centro Abitato Storico", approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. V00001 del 15/02/2024 ha previsto la delocalizzazione di alcuni edifici rimandando ad una fase successiva la individuazione dei siti di atterraggio. Considerato che per l'avanzamento della ricostruzione e per la riorganizzazione e gestione dell'assetto insediativo del Capoluogo si rende necessaria la programmazione anche degli interventi di delocalizzazione. Al fine di individuare e valutare i possibili siti di atterraggio, si è ritenuto di incontrare i proprietari degli immobili interessati e i rispettivi tecnici.

1) Riunione: Delocalizzazione "Ristorante Roma" ore 11:30- **Famiglia 2 (parte della consistenza cd.1750), ex partt. 944 e 467**

in presenza:

Comune di Amatrice	Giorgio Cortellesi
Comune di Amatrice- Ufficio Tecnico	Tiziana del Roio
USR Lazio	Arch. Arianna Brunelli
Progettista incaricato dall'USR	Arch Francesco Nigro
Proprietari:	
	Palombini Maria, coniugata in Bucci
Presenti:	
	Ing. Ivo Carloni (quale delegato della sig.ra Palombini Maria)

L'Ing. Ivo Carloni rappresenta la situazione proprietaria. Si è evinto che, su istanza del giudice è stata perfezionato l'atto notarile di divisione delle proprietà. Nell'ambito della riunione non sono stati visionati gli atti, ma gli interessati hanno riportato, che ad oggi la situazione proprietaria è la seguente:

Consistenza cosiddetta 1750, ex. partt. 944 e 467:

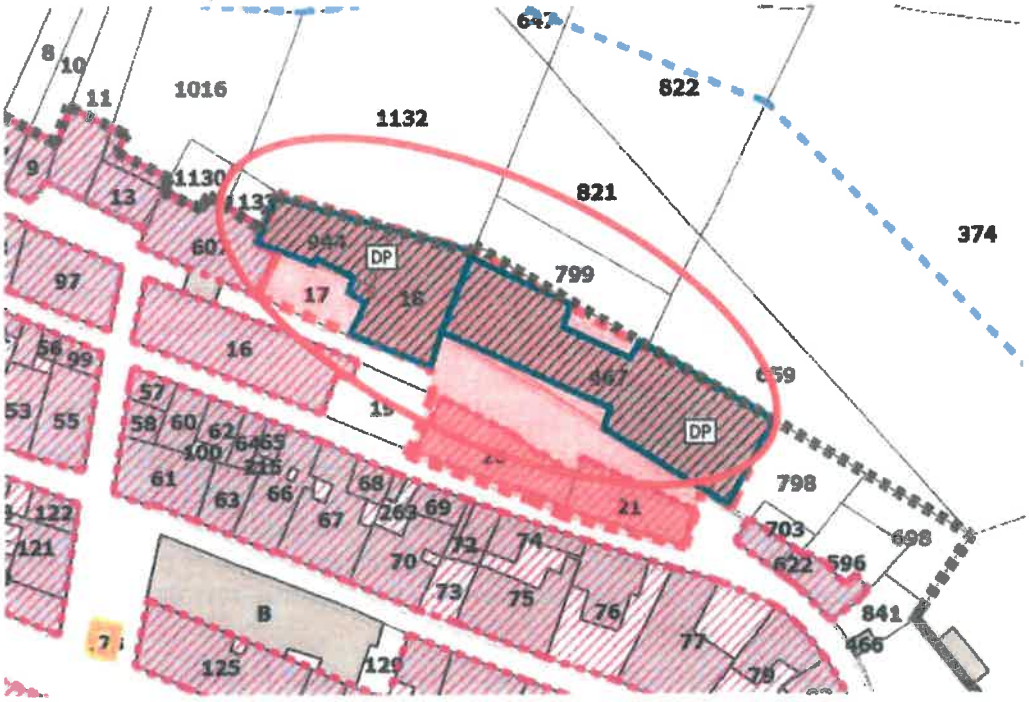
Intestatari di parte della ex. partt. 944 e 467 di parte della consistenza cd. 1750 risultano essere i seguenti: Alfonso Bucci, Federica Bucci e Cicconi Eleonora, cosiddetta "Famiglia 1_ 1750 in parte";

Intestatari di parte della ex. partt. 944 e 467 di parte della consistenza cd. 1750 risultano essere i seguenti: palombini Maria (unica erede) coniugata in Bucci, cosiddetta " Famiglia 2 _ 1750 in parte".

Consistenza cosiddetta 1500, ex. Part. 18:

Mentre, la terza parte intestata alla SNC ad oggi risulta ancora indivisa, cosiddetta "Famiglia 3_ società Bucci A.A. snc, consistenza 1500", rif. Ex. Part. 18.

Le proprietà, ad oggi divise tramite atto notarile su istanza del giudice, risultano avere una destinazione d'uso ricettivo commerciale (Hotel + ristorante).



Stralcio elaborato PSR vigente denominato "Piano Struttura - Ricostruzione edifici pubblici e privati; edifici e parti di edifici da delocalizzare. Area della ricostruzione dell' Ospedale."

Si riportano i ragionamenti tecnici fatti circa le varie ipotesi proposte in ordine alla delocalizzazione obbligatoria determinata da criticità di natura geologica.

Ciò premesso, i presenti valutano quanto di seguito.

Si procede quindi ad analizzare congiuntamente il Quadro conoscitivo (pianificazione urbanistica, vincolistica di settore e sovraordinata) e le potenziali aree di atterraggio presenti nell'ambito territoriale che si estende dal centro storico di Amatrice Capoluogo e la frazione di San Cipriano.

Infatti, si valuta che, l'ambito urbanizzato di Amatrice capoluogo risulta essere costituito dall'ambito territoriale sopra descritto, ovvero la stessa si estende dal centro storico fino alla frazione di San Cipriano, e pertanto l'attenzione per l'individuazione delle potenziali alternative di aree di atterraggio è stata posta proprio su porzioni libere di territorio definito come "urbanizzato". Tale scelta è stata fatta sia per rispondere al principio afferente al non consumo di suolo che per non incorrere in eventuali procedure di difficile conclusione favorevole come, per esempio, eventuali iter afferente all'acquisizione di deroghe paesaggistiche.

Per poter procedere all'individuazione di una potenziale area di atterraggio si rende necessario attenzionare che la consistenza edilizia/urbanistica di partenza, così come risulta ad oggi suddivisa, necessita di un atterraggio disgiunto oltre che per la consistenza anche per le connesse destinazioni d'uso, sia per la parte afferente alla Famiglia 1 che per la parte della Famiglia 2.

Dalle considerazioni esposte, ed esperiti gli approfondimenti circa la localizzazione delle aree di partenza, si rileva la necessità di individuare un'area di atterraggio dalle simili caratteristiche quanto a visuali paesaggistiche e panoramiche tanto ad area idonee a garantire un giusto grado di interferenza e connettività con il centro storico urbanizzato, ovvero dalla capacità di vivere e far vivere Amatrice Capoluogo.

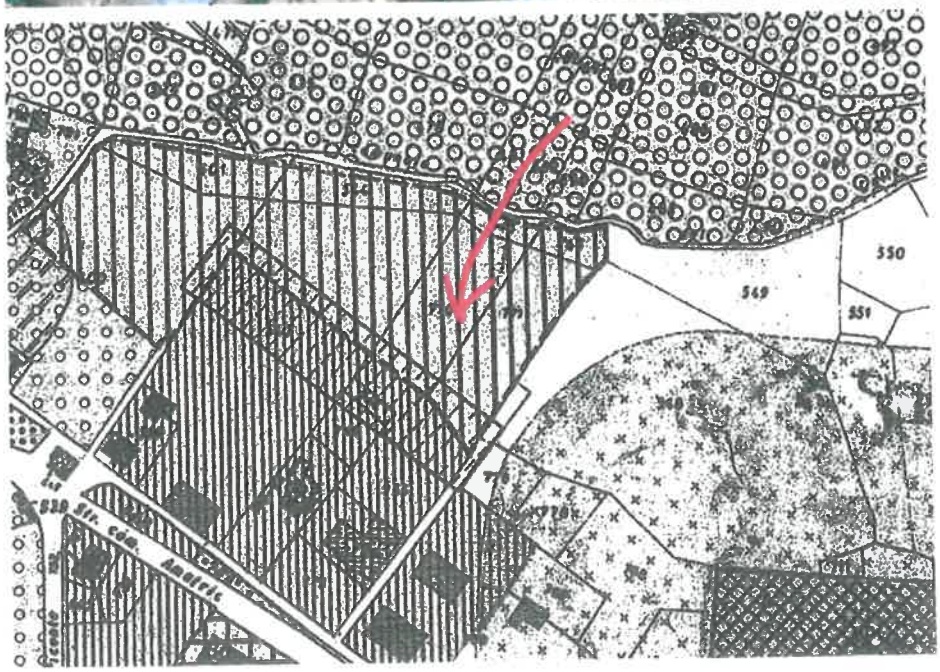
L'Ing. Carloni propone l'area di atterraggio ricompresa in zona omogena C2 di cui al Piano Regolatore Generale attualmente vigente nonché ricadente in ambito di paesaggio urbanizzato in evoluzione di cui al PTPR e non gravata da vincoli ricognitivi. L'area deve essere acquisita dai proprietari delle consistenze da delocalizzare.

Ad un prima verifica l'area risulta compatibile, in termini di accessibilità, dimensioni e caratteristiche morfologiche, e in quanto già prevista edificabile dal vigente strumento urbanistico. Viene richiesto un lieve ampliamento dell'area di atterraggio verso Est, rispetto alla perimetrazione della zona omogena C2, per favorire la ricollocazione delle consistenze delocalizzate e l'adeguato rispetto delle distanze di legge.

Quindi di seguito si sintetizzano le varie ipotesi circa le vagliate alternative di atterraggio, cosiddetta "famiglia 2 1750":

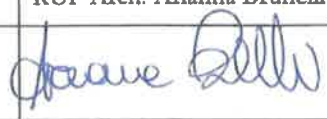
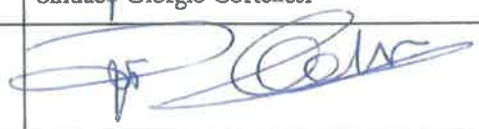
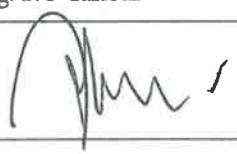
1. Ricollocazione in prossimità del Cimitero di Amatrice, anche per la ricollocazione della consistenza di parte della cosiddetta "SNC consistenza 1500, ex part. 18";





Si conclude condividendo la necessità di attivare l'elaborazione del quadro conoscitivo dell'area individuata come atterraggio, rimandando all'Ufficio tecnico Competente ogni eventuale approfondimento tecnico.

Firme

Ufficio Speciale Ricostruzione Lazio	RUP Arch. Arianna Brunelli
	
Progettista incaricato dall'USR Lazio	Arch. Francesco Nigro
	
Comune di Amatrice	Sindaco Giorgio Cortellesi
	
Comune di Amatrice	Arch. Tiziana del Roio
	
I privati interessati presenti	Ing. Ivo Carloni
	

Verbali degli incontri per le delocalizzazioni

EDe. 2.1

Dati Catastali: Fg. 59 part. 32

Proprietà/Delegato: Milano Alessandro

REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.I.0363344.25-03-2025

VERBALE

RIUNIONI DEL 18/03/2025

OGGETTO: Programma Straordinario di Ricostruzione di Amatrice e frazioni volto all'aggiornamento e all'armonizzazione delle programmazioni strategiche per la ricostruzione post sisma del Comune di Amatrice di cui alla Parte IV del Testo Unico della Ricostruzione Privata Ordinanza n. 130/2022, ex Ordinanza Commissariale n. 107/2020 e ss.mm.ii

Il giorno 18 marzo 2025 alle ore 10:00, a seguito di riunioneconvocatacon nota prot. n. 0324477 del 14/03/2025presso l'Ufficio Speciale Ricostruzione Lazio post sima 2016 nella la sede dell'ufficio sia in Rieti in Via Flavio Sabino n, 27, sono stati tenuti gli incontri afferenti alle delocalizzazioni degli immobili siti nel Centro Storco di Amatrice. Nell'ambito delle riunioni calendarizzate per la data odierna sono intervenuti i portatori di interesse ognuno per quanto di propria competenza.

Premessa

Il vigente PSR "Ambito 0 – Amatrice Capoluogo – Centro Abitato Storico", approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. V00001 del 15/02/2024 ha previsto la delocalizzazione di alcuni edifici rimandando ad una fase successiva la individuazione dei siti di atterraggio. Considerato che per l'avanzamento della ricostruzione e per la riorganizzazione e gestione dell'assetto insediativo del Capoluogo si rende necessaria la programmazione anche degli interventi di delocalizzazione. Al fine di individuare e valutare i possibili siti di atterraggio, si è ritenuto di incontrare i proprietari degli immobili interessati e i rispettivi tecnici.

1) Riunione: Delocalizzazione partt. 32 e 33 adiacenti al "Museo Civico Cola Filotesio" ore 10:00

in presenza:

USR Lazio	Arch. Mariagrazia Gazzani
USR Lazio	Arch. Arianna Brunelli
USR Lazio	Dott. Arch. Roberto Fiocco
USR Lazio	Arch. Eleonora Festuccia
Progettista incaricato dall'USR	ArchFrancesco Nigro
Soprintendenza	Arch. Daniele Carfagna
	Arch. Fabiana Cesarano
Rappresentante Proprietari:	
	Ing. Marco Armeni per conto dello studio denominato "Area Progetto Associati"

In videoconferenza:

- Avv. Federica Bizzoni, rappresentante proprietari.

L'Arch. Mariagrazia Gazzani fa una piccola premessa introducendo i ragionamenti già esperiti in ordine alle potenziali necessità di delocalizzazione, previa condivisione di dette scelte, delle particelle adiacenti all'ex Chiesa di Sant'Emidio- Museo Civico Cola Filotesio. La necessità di attivazione della delocalizzazione è stata rilevata nell'ambito di una precedente riunione in cui è stato percorso l'iter dello sviluppo del progetto di ricostruzione/riparazione del Filotesio, nonché degli immobili adiacenti, quali, nello specifico, le partt. 32 e 33 facenti parte integrante di distinti aggregati già costituiti. Evinto che gli immobili sono strutturalmente interconnessi si è valutata la possibilità, al fine di poter ricostruire nella loro interezza quanto a consistenze gli immobili di proprietà privata, la loro ricostruzione in altra area di atterraggio. La delocalizzazione nell'area di proprietà comunale nel margine nord sarebbe utile a riconfigurare un disegno urbano complessivo più compiuto. Inoltre, il

sedime delle particelle delocalizzate diventerebbe utile per la gestione degli spazi di servizio del Cola Filotesio così da valorizzarne la presenza e la fruibilità.

L'Avv. Federica Bizzoni, rappresentante dei privati consorziati, preso atto della proposta riferirà agli interessati. La stessa ha chiesto chiarimenti in merito alle modalità di modifica e ricostituzione degli aggregati. Il Dott. Roberto Fiocco ha chiarito che gli aggregati già costituiti dovranno essere deperimetrati. Alla luce delle delocalizzazioni delle partt. 32 e 33, i medesimi dovranno essere riperimetrati nella nuova configurazione, attraverso apposita delibera di Consiglio Comunale. Le due particelle troveranno collocazione nell'area di atterraggio individuata nel margine nord previa condivisione del nuovo schema di assetto. Sarà da valutare la possibilità per la particella 32 di provvedere alternativamente alla delocalizzazione nell'area in cui la proprietà ha già in buona parte delocalizzato la propria attività nonché la possibilità per la particella 33, e in ipotesi anche per la particella 32, di valutare la delocalizzazione in altra area da definirsi di concerto con le parti interessate.

La presente delocalizzazione, proposta per motivi di interesse pubblico, una volta definito con le proprietà lo schema di assetto ed acquisito dalle proprietà il consenso, si configurerà come obbligatoria e verrà attuata secondo le disposizioni del TURP.



In rosso le particelle da delocalizzare

Viene chiesto all'Avv. Federica Bizzoni di dare riscontro formale circa le decisioni che saranno assunte dai consorziati in merito alla presente proposta entro sette giorni dall'odierna riunione.

Firme

USR Lazio	Arch. Mariagrazia Gazzani GAZZANI MARIAGRAZIA 2025.03.24 17:51:32 CN=GAZZANI MARIAGRAZIA C=IT O=REGIONE LAZIO 2.5.4.97=VATIT-80143490581 RSA/2048 bits
USR Lazio	Arch. Arianna Brunelli BRUNELLI ARIANNA 2025.03.25 08:55:35 CN=BRUNELLI ARIANNA C=IT O=REGIONE LAZIO 2.5.4.97=VATIT-80143490581 RSA/2048 bits
USR Lazio	Dott. Arch. Roberto Fiocco
USR Lazio	Arch. Eleonora Festuccia
Progettista incaricato dall'USR	Arch Francesco Nigro
Soprintendenza	Arch. Daniele Carfagna
	Arch. Fabiana Cesarano
Rappresentante Proprietari:	
	Avv. Federica Bizzoni
	Ing. Marco Armeni per conto dello studio denominato "Area Progetto Associati"

REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.I.0484421.02-05-2025

VERBALE

RIUNIONI DEL 07/04/2025

OGGETTO: Programma Straordinario di Ricostruzione di Amatrice e frazioni volto all'aggiornamento e all'armonizzazione delle programmazioni strategiche per la ricostruzione post sisma del Comune di Amatrice di cui alla Parte IV del Testo Unico della Ricostruzione Privata Ordinanza n. 130/2022, ex Ordinanza Commissariale n. 107/2020 e ss.mm.ii

Il giorno 7 aprile 2025 alle ore 15:30, a seguito di riunione convocata con nota prot. n. 0397888 del 02/04/2025 presso il Comune di Amatrice, sono stati tenuti gli incontri afferenti alle delocalizzazioni degli immobili siti nel Centro Storco di Amatrice. Nell'ambito delle riunioni calendarizzate per la data odierna sono intervenuti i portatori di interesse ognuno per quanto di propria competenza.

Premessa

Il vigente PSR "Ambito 0 – Amatrice Capoluogo – Centro Abitato Storico", approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. V00001 del 15/02/2024 ha previsto la delocalizzazione di alcuni edifici rimandando ad una fase successiva la individuazione dei siti di atterraggio. Considerato che per l'avanzamento della ricostruzione e per la riorganizzazione e gestione dell'assetto insediativo del Capoluogo si rende necessaria la programmazione anche degli interventi di delocalizzazione, al fine di individuare e valutare i possibili siti di atterraggio, si è ritenuto di incontrare i proprietari degli immobili interessati e i rispettivi tecnici.

1) Riunione: Delocalizzazione partt. 32 e 33 adiacenti al "Museo Civico Cola Filotesio" ore 15:30

in presenza:

USR Lazio	Arch. Arianna Brunelli
Progettista incaricato dall'USR	Arch Francesco Nigro
Comune di Amatrice	Sindaco Giorgio Cortellesi
Rappresentante Proprietari:	
	Ing. Marco Armeni per conto dello studio denominato "Area Progetto Associati" Sig. Paolo Bizzoni Sig. Milano

L'Arch. Arianna Brunelli fa una piccola premessa introducendo i ragionamenti già esperiti in ordine alle potenziali necessità di delocalizzazione delle particelle adiacenti all'ex Chiesa di Sant'Emidio- Museo Civico Cola Filotesio, previa condivisione di dette scelte, con i soggetti interessati. La necessità di attivazione della delocalizzazione è stata rilevata nell'ambito di una precedente riunione, di cui al verbale protocollo n. I.0363344 del 25/03/2025 e relativa trasmissione prot. n. 0367442 del 26/03/2025.

L'incontro odierno è finalizzato a dichiarare definitivamente la disponibilità alla delocalizzazione dei due edifici nell'area di ricollocazione sul margine urbano nord di proprietà comunale individuata nella proposta di PSR denominata De. 2a (attuale area delle associazioni e deposito comunale).

Nel dare seguito alle richieste dei soggetti interessati acquisite in data 25/03/2025 protocollo n. 0364943 e al fine di concludere positivamente le azioni di delocalizzazione, nell'ambito della riunione sono state visionate le varie

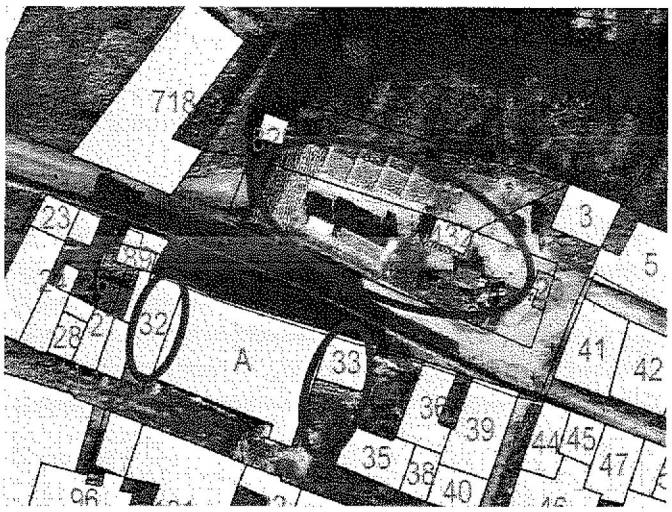
ipotesi di sviluppo della riconfigurazione del margine nord che ricomprendono anche l'area di atterraggio denominata De.2 a, ovvero l'area individuato per l'atterraggio delle consistenze interessate.

Le due particelle troveranno collocazione nell'area di atterraggio individuata nel margine nord il cui schema di assetto sarà perfezionato una volta approvato l'aggiornamento al vigente PSR. Gli interessati hanno espresso definitivamente la disponibilità alla delocalizzazione dei due edifici nell'area di ricollocazione denominata De.2 a.

I proprietari interessati hanno chiesto chiarimenti in merito alle modalità di modifica e ricostituzione degli aggregati. Il Sindaco ha chiarito che gli aggregati già costituiti dovranno essere deperimetrati. Alla luce delle delocalizzazioni delle partt. 32 e 33, i medesimi dovranno essere riperimetrati nella nuova configurazione, attraverso apposita delibera di Consiglio Comunale.

È stato chiesto al Sig. Milano una definitiva determinazione in ordine alla eventuale volontà di rendere definitiva una delocalizzazione provvisoria di attività produttiva già autorizzata dall'USR di parte della consistenza originaria del manufatto. Il signor Milano si riserva di decidere - nei modi e nei tempi stabiliti dall'art. 27 del T.U.R.P. - in merito alla determinazione di rendere definitiva la delocalizzazione temporanea di cui al al D.D. A00243 del 25/06/2018. Il signor Milano precisa inoltre che – ai sensi del comma 7, art. 27 del T.U.R.P. – l'eventuale stabilizzazione della delocalizzazione temporanea, non comporterebbe alcuna detrazione sulle superfici ante sisma, ma solo una decurtazione del 70% - rispetto al contributo già ottenuto per la delocalizzazione temporanea - al costo convenzionale.

Allo stesso tempo è stato chiesto al Sig. Bizzoni di rappresentare la sua volontà a ricomporre la consistenza unitaria, in quanto anche parte di consistenza produttiva è stata già oggetto di formale approvazione dall'USR per la delocalizzazione provvisoria di parte dell'unità immobiliare.



In rosso le particelle da delocalizzare

La presente delocalizzazione, proposta per motivi di interesse pubblico, si configurerà come obbligatoria e verrà attuata secondo le disposizioni del TURP.

Si richiede:

- l'invio di formale ai soggetti interessati dell'assenso alla delocalizzazione delle particelle attenzionate nell'area di atterraggio denominata De.2 a,
- l'invio delle consistenze edilizie oggetto di delocalizzazione.

entro 10 giorni dalla sottoscrizione del presente verbale.

Inoltre, una volta perfezionata la volontà alla delocalizzazione e quindi approvato l'aggiornamento del vigente PSR, viene chiesto ai soggetti interessati di presentare apposita richiesta di de perimetrazione e nuova perimetrazione

Firme

USR Lazio	Arch. Arianna Brunelli BRUNELLI ARIANNA 2025.01.29 14:46:33 CN=BRUNELLI ARIANNA C=IT O=REGIONE LAZIO 2.5.4.97=VATIT-80143490581 RSA/2048 bits
Progettista incaricato dall'USR	Arch Francesco Nigro Firmato digitalmente da **Francesco Nigro** SerialNumber = TINIT-NGRFNC69D01H501I C = IT Data e ora della firma: 30/04/2025 16:18:21
Comune di Amatrice	Sindaco Giorgio Cortellesi Firmato digitalmente da: Giorgio Cortellesi Firmato il 30/04/2025 13:34 Seriale Certificato: 116476775176246370451699007990950822191 Valido dal 18/10/2024 al 26/10/2027 ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1
Rappresentante Proprietari:	
	Ing. Marco Armeni per conto dello studio denominato "Area Progetto Associati" Sig. Paolo Bizzoni Sig. Milano

Verbali degli incontri per le delocalizzazioni

EDe. 2.2

Dati Catastali: Fg. 59 part. 33

Proprietà/Delegato: Bizzoni Paolo

REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.I.0363344.25-03-2025

VERBALE

RIUNIONI DEL 18/03/2025

OGGETTO: Programma Straordinario di Ricostruzione di Amatrice e frazioni volto all'aggiornamento e all'armonizzazione delle programmazioni strategiche per la ricostruzione post sisma del Comune di Amatrice di cui alla Parte IV del Testo Unico della Ricostruzione Privata Ordinanza n. 130/2022, ex Ordinanza Commissariale n. 107/2020 e ss.mm.ii

Il giorno 18 marzo 2025 alle ore 10:00, a seguito di riunioneconvocatacon nota prot. n. 0324477 del 14/03/2025presso l'Ufficio Speciale Ricostruzione Lazio post sima 2016 nella la sede dell'ufficio sia in Rieti in Via Flavio Sabino n, 27, sono stati tenuti gli incontri afferenti alle delocalizzazioni degli immobili siti nel Centro Storco di Amatrice. Nell'ambito delle riunioni calendarizzate per la data odierna sono intervenuti i portatori di interesse ognuno per quanto di propria competenza.

Premessa

Il vigente PSR "Ambito 0 – Amatrice Capoluogo – Centro Abitato Storico", approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. V00001 del 15/02/2024 ha previsto la delocalizzazione di alcuni edifici rimandando ad una fase successiva la individuazione dei siti di atterraggio. Considerato che per l'avanzamento della ricostruzione e per la riorganizzazione e gestione dell'assetto insediativo del Capoluogo si rende necessaria la programmazione anche degli interventi di delocalizzazione. Al fine di individuare e valutare i possibili siti di atterraggio, si è ritenuto di incontrare i proprietari degli immobili interessati e i rispettivi tecnici.

1) Riunione: Delocalizzazione partt. 32 e 33 adiacenti al "Museo Civico Cola Filotesio" ore 10:00

in presenza:

USR Lazio	Arch. Mariagrazia Gazzani
USR Lazio	Arch. Arianna Brunelli
USR Lazio	Dott. Arch. Roberto Fiocco
USR Lazio	Arch. Eleonora Festuccia
Progettista incaricato dall'USR	ArchFrancesco Nigro
Soprintendenza	Arch. Daniele Carfagna
	Arch. Fabiana Cesarano
Rappresentante Proprietari:	
	Ing. Marco Armeni per conto dello studio denominato "Area Progetto Associati"

In videoconferenza:

- Avv. Federica Bizzoni, rappresentante proprietari.

L'Arch. Mariagrazia Gazzani fa una piccola premessa introducendo i ragionamenti già esperiti in ordine alle potenziali necessità di delocalizzazione, previa condivisione di dette scelte, delle particelle adiacenti all'ex Chiesa di Sant'Emidio- Museo Civico Cola Filotesio. La necessità di attivazione della delocalizzazione è stata rilevata nell'ambito di una precedente riunione in cui è stato percorso l'iter dello sviluppo del progetto di ricostruzione/riparazione del Filotesio, nonché degli immobili adiacenti, quali, nello specifico, le partt. 32 e 33 facenti parte integrante di distinti aggregati già costituiti. Evinto che gli immobili sono strutturalmente interconnessi si è valutata la possibilità, al fine di poter ricostruire nella loro interezza quanto a consistenze gli immobili di proprietà privata, la loro ricostruzione in altra area di atterraggio. La delocalizzazione nell'area di proprietà comunale nel margine nord sarebbe utile a riconfigurare un disegno urbano complessivo più compiuto. Inoltre, il

sedime delle particelle delocalizzate diventerebbe utile per la gestione degli spazi di servizio del Cola Filotesio così da valorizzarne la presenza e la fruibilità.

L'Avv. Federica Bizzoni, rappresentante dei privati consorziati, preso atto della proposta riferirà agli interessati. La stessa ha chiesto chiarimenti in merito alle modalità di modifica e ricostituzione degli aggregati. Il Dott. Roberto Fiocco ha chiarito che gli aggregati già costituiti dovranno essere deperimetrati. Alla luce delle delocalizzazioni delle partt. 32 e 33, i medesimi dovranno essere riperimetrati nella nuova configurazione, attraverso apposita delibera di Consiglio Comunale. Le due particelle troveranno collocazione nell'area di atterraggio individuata nel margine nord previa condivisione del nuovo schema di assetto. Sarà da valutare la possibilità per la particella 32 di provvedere alternativamente alla delocalizzazione nell'area in cui la proprietà ha già in buona parte delocalizzato la propria attività nonché la possibilità per la particella 33, e in ipotesi anche per la particella 32, di valutare la delocalizzazione in altra area da definirsi di concerto con le parti interessate.

La presente delocalizzazione, proposta per motivi di interesse pubblico, una volta definito con le proprietà lo schema di assetto ed acquisito dalle proprietà il consenso, si configurerà come obbligatoria e verrà attuata secondo le disposizioni del TURP.



In rosso le particelle da delocalizzare

Viene chiesto all'Avv. Federica Bizzoni di dare riscontro formale circa le decisioni che saranno assunte dai consorziati in merito alla presente proposta entro sette giorni dall'odierna riunione.

Firme

USR Lazio	Arch. Mariagrazia Gazzani GAZZANI MARIAGRAZIA 2025.03.24 17:51:32 CN=GAZZANI MARIAGRAZIA C=IT O=REGIONE LAZIO 2.5.4.97=VATIT-80143490581 RSA/2048 bits
USR Lazio	Arch. Arianna Brunelli BRUNELLI ARIANNA 2025.03.25 08:55:35 CN=BRUNELLI ARIANNA C=IT O=REGIONE LAZIO 2.5.4.97=VATIT-80143490581 RSA/2048 bits
USR Lazio	Dott. Arch. Roberto Fiocco
USR Lazio	Arch. Eleonora Festuccia
Progettista incaricato dall'USR	Arch Francesco Nigro
Soprintendenza	Arch. Daniele Carfagna
	Arch. Fabiana Cesarano
Rappresentante Proprietari:	
	Avv. Federica Bizzoni
	Ing. Marco Armeni per conto dello studio denominato "Area Progetto Associati"

REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.I.0484421.02-05-2025

VERBALE

RIUNIONI DEL 07/04/2025

OGGETTO: Programma Straordinario di Ricostruzione di Amatrice e frazioni volto all'aggiornamento e all'armonizzazione delle programmazioni strategiche per la ricostruzione post sisma del Comune di Amatrice di cui alla Parte IV del Testo Unico della Ricostruzione Privata Ordinanza n. 130/2022, ex Ordinanza Commissariale n. 107/2020 e ss.mm.ii

Il giorno 7 aprile 2025 alle ore 15:30, a seguito di riunione convocata con nota prot. n. 0397888 del 02/04/2025 presso il Comune di Amatrice, sono stati tenuti gli incontri afferenti alle delocalizzazioni degli immobili siti nel Centro Storco di Amatrice. Nell'ambito delle riunioni calendarizzate per la data odierna sono intervenuti i portatori di interesse ognuno per quanto di propria competenza.

Premessa

Il vigente PSR "Ambito 0 – Amatrice Capoluogo – Centro Abitato Storico", approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. V00001 del 15/02/2024 ha previsto la delocalizzazione di alcuni edifici rimandando ad una fase successiva la individuazione dei siti di atterraggio. Considerato che per l'avanzamento della ricostruzione e per la riorganizzazione e gestione dell'assetto insediativo del Capoluogo si rende necessaria la programmazione anche degli interventi di delocalizzazione, al fine di individuare e valutare i possibili siti di atterraggio, si è ritenuto di incontrare i proprietari degli immobili interessati e i rispettivi tecnici.

1) Riunione: Delocalizzazione partt. 32 e 33 adiacenti al "Museo Civico Cola Filotesio" ore 15:30

in presenza:

USR Lazio	Arch. Arianna Brunelli
Progettista incaricato dall'USR	Arch Francesco Nigro
Comune di Amatrice	Sindaco Giorgio Cortellesi
Rappresentante Proprietari:	
	Ing. Marco Armeni per conto dello studio denominato "Area Progetto Associati" Sig. Paolo Bizzoni Sig. Milano

L'Arch. Arianna Brunelli fa una piccola premessa introducendo i ragionamenti già esperiti in ordine alle potenziali necessità di delocalizzazione delle particelle adiacenti all'ex Chiesa di Sant'Emidio- Museo Civico Cola Filotesio, previa condivisione di dette scelte, con i soggetti interessati. La necessità di attivazione della delocalizzazione è stata rilevata nell'ambito di una precedente riunione, di cui al verbale protocollo n. I.0363344 del 25/03/2025 e relativa trasmissione prot. n. 0367442 del 26/03/2025.

L'incontro odierno è finalizzato a dichiarare definitivamente la disponibilità alla delocalizzazione dei due edifici nell'area di ricollocazione sul margine urbano nord di proprietà comunale individuata nella proposta di PSR denominata De. 2a (attuale area delle associazioni e deposito comunale).

Nel dare seguito alle richieste dei soggetti interessati acquisite in data 25/03/2025 protocollo n. 0364943 e al fine di concludere positivamente le azioni di delocalizzazione, nell'ambito della riunione sono state visionate le varie

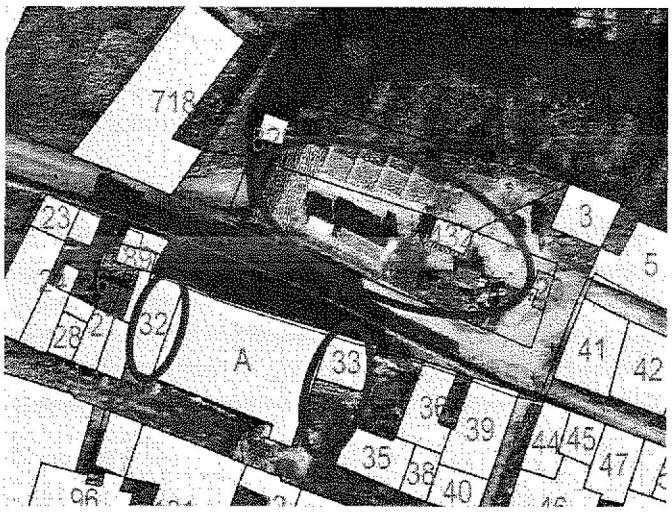
ipotesi di sviluppo della riconfigurazione del margine nord che ricomprendono anche l'area di atterraggio denominata De.2 a, ovvero l'area individuato per l'atterraggio delle consistenze interessate.

Le due particelle troveranno collocazione nell'area di atterraggio individuata nel margine nord il cui schema di assetto sarà perfezionato una volta approvato l'aggiornamento al vigente PSR. Gli interessati hanno espresso definitivamente la disponibilità alla delocalizzazione dei due edifici nell'area di ricollocazione denominata De.2 a.

I proprietari interessati hanno chiesto chiarimenti in merito alle modalità di modifica e ricostituzione degli aggregati. Il Sindaco ha chiarito che gli aggregati già costituiti dovranno essere deperimetrati. Alla luce delle delocalizzazioni delle partt. 32 e 33, i medesimi dovranno essere riperimetrati nella nuova configurazione, attraverso apposita delibera di Consiglio Comunale.

È stato chiesto al Sig. Milano una definitiva determinazione in ordine alla eventuale volontà di rendere definitiva una delocalizzazione provvisoria di attività produttiva già autorizzata dall'USR di parte della consistenza originaria del manufatto. Il signor Milano si riserva di decidere - nei modi e nei tempi stabiliti dall'art. 27 del T.U.R.P. - in merito alla determinazione di rendere definitiva la delocalizzazione temporanea di cui al al D.D. A00243 del 25/06/2018. Il signor Milano precisa inoltre che – ai sensi del comma 7, art. 27 del T.U.R.P. – l'eventuale stabilizzazione della delocalizzazione temporanea, non comporterebbe alcuna detrazione sulle superfici ante sisma, ma solo una decurtazione del 70% - rispetto al contributo già ottenuto per la delocalizzazione temporanea - al costo convenzionale.

Allo stesso tempo è stato chiesto al Sig. Bizzoni di rappresentare la sua volontà a ricomporre la consistenza unitaria, in quanto anche parte di consistenza produttiva è stata già oggetto di formale approvazione dall'USR per la delocalizzazione provvisoria di parte dell'unità immobiliare.



In rosso le particelle da delocalizzare

La presente delocalizzazione, proposta per motivi di interesse pubblico, si configurerà come obbligatoria e verrà attuata secondo le disposizioni del TURP.

Si richiede:

- l'invio di formale ai soggetti interessati dell'assenso alla delocalizzazione delle particelle attenzionate nell'area di atterraggio denominata De.2 a,
- l'invio delle consistenze edilizie oggetto di delocalizzazione.

entro 10 giorni dalla sottoscrizione del presente verbale.

Inoltre, una volta perfezionata la volontà alla delocalizzazione e quindi approvato l'aggiornamento del vigente PSR, viene chiesto ai soggetti interessati di presentare apposita richiesta di de perimetrazione e nuova perimetrazione

Firme

USR Lazio	Arch. Arianna Brunelli BRUNELLI ARIANNA 2025.01.29 14:46:33 CN=BRUNELLI ARIANNA C=IT O=REGIONE LAZIO 2.5.4.97=VATIT-80143490581 RSA/2048 bits
Progettista incaricato dall'USR	Arch Francesco Nigro Firmato digitalmente da **Francesco Nigro** SerialNumber = TINIT-NGRFNC69D01H501I C = IT Data e ora della firma: 30/04/2025 16:18:21
Comune di Amatrice	Sindaco Giorgio Cortellesi Firmato digitalmente da: Giorgio Cortellesi Firmato il 30/04/2025 13:34 Seriale Certificato: 116476775176246370451699007990950822191 Valido dal 18/10/2024 al 26/10/2027 ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1
Rappresentante Proprietari:	
	Ing. Marco Armeni per conto dello studio denominato "Area Progetto Associati" Sig. Paolo Bizzoni Sig. Milano

Verbali degli incontri per le delocalizzazioni

EDe. 3.1

Dati Catastali: Fg. 59 part. 210 (parte di) sub 11 (5°piano)

Proprietà/Delegato: Fratoddi Brunella

REGIONE LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.I.0484392.02-05-2025

VERBALE

RIUNIONI DEL 07/04/2025

OGGETTO: Programma Straordinario di Ricostruzione di Amatrice e frazioni volto all'aggiornamento e all'armonizzazione delle programmazioni strategiche per la ricostruzione post sisma del Comune di Amatrice di cui alla Parte IV del Testo Unico della Ricostruzione Privata Ordinanza n. 130/2022, ex Ordinanza Commissariale n. 107/2020 e ss.mm.ii

Il giorno 07 aprile 2025 alle ore 16:30, a seguito di riunione convocata con nota prot. n. 0397850 del 02/04/2025 presso il Comune di Amatrice, sono stati tenuti gli incontri afferenti alle delocalizzazioni degli immobili siti nel Centro Storco di Amatrice. Nell'ambito delle riunioni calendarizzate per la data odierna sono intervenuti i portatori di interesse ognuno per quanto di propria competenza.

Premessa

Il vigente PSR "Ambito 0 – Amatrice Capoluogo – Centro Abitato Storico", approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. V00001 del 15/02/2024 ha previsto la delocalizzazione di alcuni edifici rimandando ad una fase successiva la individuazione dei siti di atterraggio. Considerato che per l'avanzamento della ricostruzione e per la riorganizzazione e gestione dell'assetto insediativo del Capoluogo si rende necessaria la programmazione anche degli interventi di delocalizzazione, al fine di individuare e valutare i possibili siti di atterraggio, si è ritenuto di incontrare i proprietari degli immobili interessati e i rispettivi tecnici.

1) Riunione: Delocalizzazione part. 210, parte, ore 16:30

in presenza:

USR Lazio	Arch. Arianna Brunelli
Progettista incaricato dall'USR	Arch. Francesco Nigro
Soprintendenza	Arch. Daniele Carfagna
	Arch. Fabiana Cesarano
Comune di Amatrice	Sindaco Giorgio Cortellesi
Proprietari e Rappresentante Proprietari:	
	Presidente del Consorzio, Catena Gianluigi Romeo Bucci Marta Bucci Massimo Fioravanti Brunella Fratoddi Tecnico incaricato, Ing. Carloni Ivo

L'Arch. Arianna Brunelli fa una piccola premessa introducendo i ragionamenti già esperiti in ordine alle potenziali necessità di delocalizzazione previa condivisione di dette scelte con i soggetti interessati.

Il vigente PSR, nonché il suo redigendo aggiornamento, individuano alcuni edifici da delocalizzare per perseguire finalità di rigenerazione e miglioramento dell'assetto urbano, di realizzazione di nuovi spazi pubblici, di completamento della maglia viaria del centro storico, e di riduzione della vulnerabilità sismica urbana.

Con riferimento agli edifici da delocalizzare individuati dal PSR previgente all'interno e ai margini del Centro storico che allo stato attuale non hanno ancora definito la soluzione per la propria delocalizzazione

l'aggiornamento al PSR individua le aree di possibile ricollocazione, fornendo direttive per l'attuazione. La parziale delocalizzazione della Part. 210 individuata nel redigendo aggiornamento come EDep. 6 "Palazzo Rosso" si rende necessaria per motivi di interesse pubblico legati alle seguenti tematiche: rigenerazione urbana: riconfigurazione del volume improprio/incongruo rispetto ai caratteri dimensionali prevalenti del contesto storico originario e in corso di ricostruzione, al fine di migliorare il paesaggio storico urbano maggiormente compatibile con le disposizioni regolamentari e del PTPR.

La citata delocalizzazione, già individuato come "Volume improprio" e "Edificio incongruo" dal PSR previgente e per questo dallo stesso indicato come oggetto di delocalizzazione parziale, il presente PSR ribadisce e sollecita appunto la delocalizzazione parziale con l'obiettivo di interesse pubblico di restituire al centro storico ricostruito una conformazione maggiormente coerente all'assetto planivolumetrico originario e conseguentemente di migliorare il paesaggio urbano storico. Ai fini del ridimensionamento dello stesso edificio si auspica la delocalizzazione da uno a tre piani, e per questo il presente PSR in particolare individua l'Area di ricollocazione delle delocalizzazioni De.3 e ne definisce le disposizioni per l'attuazione e la ricostruzione delle delocalizzazioni.

L'incontro è finalizzato a sancire definitivamente la possibilità di ridimensionare l'edificio (riduzione di almeno due livelli), dunque a dichiarare la disponibilità alla delocalizzazione parziale nell'area del centro storico individuata nella proposta di PSR (completamento isolato lungo Via della Madonnella), e a chiarire gli esiti delle decisioni della banca (ridimensionamento).

Sentiti i soggetti presenti al tavolo di seguito le decisioni assunte in ordine alla delocalizzazione di parte del "Palazzo Rosso":

- Sig.ra Marta Bucci, proprietaria dell'unità immobiliare posta al quarto 'piano dell'immobile rappresenta di essere interessata alla delocalizzazione ma in altro sito rispetto a quello proposto dal redigendo aggiornamento al PSR. La stessa rappresenta di aver individuato altro sito edificabile e di voler procedere con le modalità previste dal TURP; pertanto, le consistenze di sua proprietà non verranno conteggiate tra quelle del quadro esigenziale delle delocalizzazioni;
- Sig. ra Brunella Fratoddi, comproprietaria del quinto piano dell'immobile oggetto di interesse. Rappresenta la sua volontà alla delocalizzazione nell'area di atterraggio denominata De. 3. Rappresenta altresì la necessità di doversi comunque prima confrontare con la sorella, quale altra comproprietaria dell'unità attenzionata.

Si richiede:

- ai soggetti interessati l'invio di formale assenso alla delocalizzazione delle unità immobiliari attenzionate rispettivamente nell'area di atterraggio denominata De.3 o altro sito di cui alle modalità rubricate dal TURP;
- al tecnico incaricato l'invio delle consistenze edilizie oggetto de delocalizzazione.

entro 10 giorni dalla sottoscrizione del presente verbale.

Ciò premesso si autorizza altresì il progettista a rivedere l'impostazione progettuale dell'intervento all'esito delle attività sopra descritte.

La presente delocalizzazione, proposta per motivi di interesse pubblico, una volta definito con le proprietà lo schema di assetto ed acquisito dalle proprietà il consenso, si configurerà come obbligatoria e verrà attuata secondo le disposizioni del TURP.

Firme

USR Lazio	Arch. Arianna Brunelli BRUNELLI ARIANNA 2025.04.18 14:56:37 CN=BRUNELLI ARIANNA C=IT O=REGIONE LAZIO 2.5.4.97=VATIT-80143490581 RSA/2048 bits
Progettista incaricato dall'USR	Arch. Francesco Nigro Firmato digitalmente da **Francesco Nigro** SerialNumber = TINIT-NGRFNC69D01H501I C = IT Data e ora della firma: 18/04/2025 15:24:24
Soprintendenza	Arch. Daniele Carfagna
	Arch. Fabiana Cesarano
Comune di Amatrice	Sindaco Giorgio Cortellesi Giorgio Cortellesi 02.05.2025 08:34:09 GMT+02:00
Proprietari e Rappresentante Proprietari:	
	Presidente del Consorzio, Catena Gianluigi Romeo Bucci Marta Bucci Massimo Fioravanti

	Brunella Fratoddi Tecnico incaricato, Ing. Carloni Ivo

Verbali degli incontri per le delocalizzazioni

EDe. 3.2

Dati Catastali: Fg. 59 part. 1079

Proprietà/Delegato: De Cesare Giovanni

VERBALE

RIUNIONI DEL 11/11/2024

OGGETTO: Programma Straordinario di Ricostruzione di Amatrice e frazioni volto all'aggiornamento e all'armonizzazione delle programmazioni strategiche per la ricostruzione post sisma del Comune di Amatrice di cui alla Parte IV del Testo Unico della Ricostruzione Privata Ordinanza n. 130/2022, ex Ordinanza Commissariale n. 107/2020 e ss.mm.ii

Il giorno 11 novembre 2024 alle ore 15:00, a seguito di riunione convocata per le vie brevi dall'Ufficio Speciale Ricostruzione Lazio post sima 2016 presso la sede dell'ufficio sia in Rieti in Via Flavio Sabino n, 27, sono stati tenuti gli incontri afferenti alle delocalizzazioni degli immobili siti nel Centro Storico di Amatrice. Nell'ambito delle riunioni calendarizzate per la data odierna sono intervenuti i portati di interesse ognuno per quanto di propria competenza.

Premessa

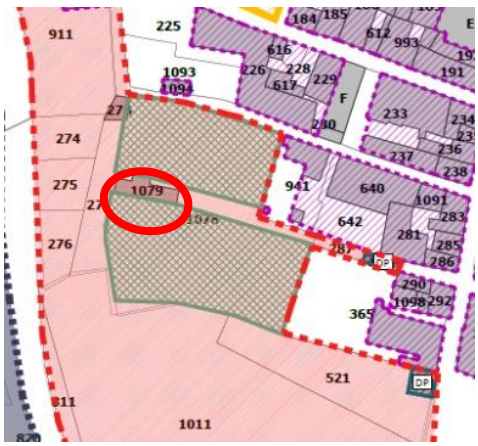
Il vigente PSR "Ambito 0 – Amatrice Capoluogo – Centro Abitato Storico", approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. V00001 del 15/02/2024 ha previsto la delocalizzazione di alcuni edifici rimandando ad una fase successiva la individuazione dei siti di atterraggio. Considerato che per l'avanzamento della ricostruzione e per la riorganizzazione e gestione dell'assetto insediativo del Capoluogo si rende necessaria la programmazione anche degli interventi di delocalizzazione. Al fine di individuare e valutare i possibili siti di atterraggio, si è ritenuto di incontrare i proprietari degli immobili interessati e i rispettivi tecnici.

1) Riunione: Delocalizzazione "Chiaretti, Di Cesare, e altri" ore 15:00, in presenza:

Comune di Amatrice	Giorgio Cortellesi
Comune di Amatrice- Ufficio Tecnico	Tiziana del Roio
USR Lazio	Arch. Arianna Brunelli
Progettista incaricato dall'USR	Arch Francesco Nigro
Proprietari:	
	Chiaretti, De Cesare e altri.
Presenti:	
	Ing. Bucci Romeo

L'Ing. Bucci Romeo rappresenta la conformazione dell'immobile nonché la situazione proprietaria.

L'edificio di cui alla Part. 1079, di proprietà nome …….. cognome ……. si rileva necessario delocalizzarlo poiché attenzionato da diverse azioni di interesse pubblico individuate nel PSR vigente nonché in quello in corso di aggiornamento. Ciò detto si rileva necessario individuare apposita area di atterraggio.



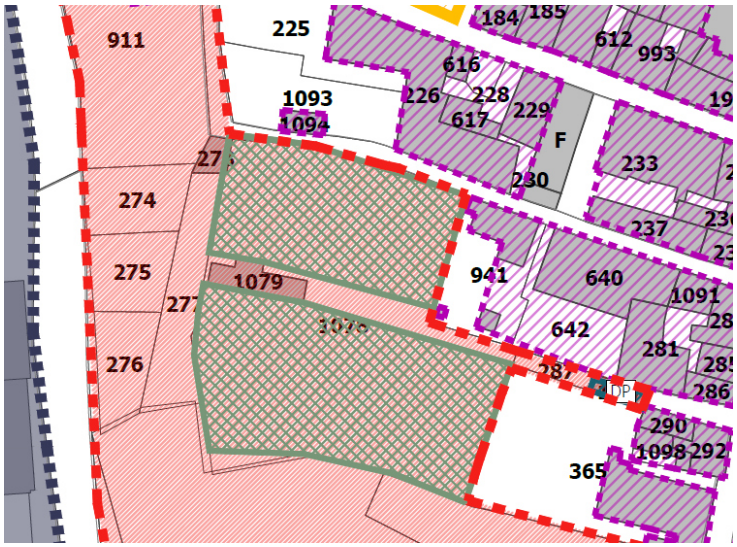
Si procede quindi ad analizzare congiuntamente il Quadro conoscitivo (pianificazione urbanistica, vincolistica di settore e sovraordinata) e le potenziali aree di atterraggio presenti nell'ambito territoriale che si estende dal centro storico di Amatrice Capoluogo e la frazione di San Cipriano.

Infatti, si valuta che, l'ambito urbanizzato di Amatrice capoluogo risulta essere costituito dall'ambito territoriale sopra descritto, ovvero dal centro storico fino alla frazione di San Cipriano, e pertanto l'attenzione per l'individuazione delle potenziali alternative di arre di atterraggio è stata posta proprio su porzioni libere di territorio definito come "urbanizzato". Tale scelta è stata fatta sia per rispondere al principio afferente al non consumo di suolo che per non incorrere in eventuali procedure di difficile conclusione favorevole come, per esempio, eventuali iter afferente all'acquisizione di deroghe paesaggistiche. Dalle considerazioni esposte, ed esperiti gli approfondimenti circa la localizzazione delle aree di partenza, si rileva la necessità di individuare un'area di atterraggio dalle simili caratteristiche morfo-tipologiche nonché ricompresa in Amatrice Centro Storico.

Si fanno ragionamenti in ordine alla ricollocazione della consistenza di provenienza nelle aree individuate dal PSR come aree di atterraggio (rif. Part 1078).

Quindi di seguito si sintetizzano le varie ipotesi circa l'eventuale delocalizzazione delle ex. Partt. 1079:

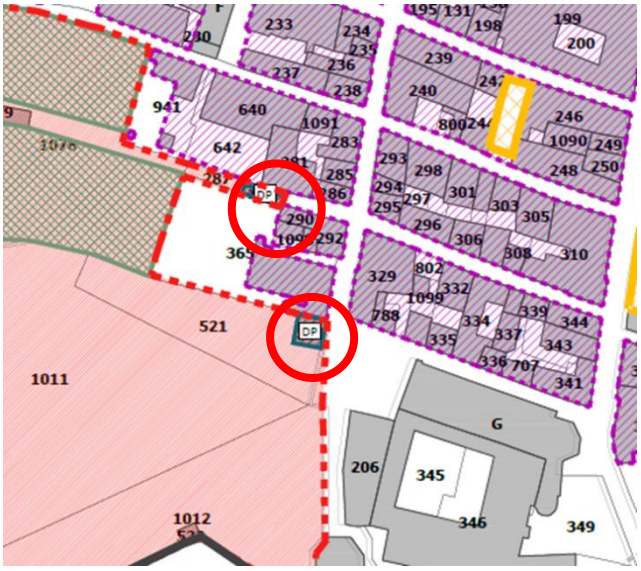
1. Ricollocazione in prossimità di Piazza San Francesco (aree di atterraggio già individuate dal precedente PSR);



Alla luce delle intese afferenti alla part. 1079 si conclude condividendo che l'USR procede interfacciandosi con l'Aera Ricostruzione Privata ai fini del rigetto/sostituzione integrazione della pratica presenta dal tecnico su GEDISI.

Per quel che riguarda gli immobili sotto evidenziati, oggetto anch'essi di delocalizzazione obbligatoria di seguito i ragionamenti esperiti.

Stralcio elaborato PSR vigente denominato "Piano Struttura – Ricostruzione edifici pubblici e privati; edifici e parti di edifici da delocalizzare. Area della ricostruzione dell' Ospedale."

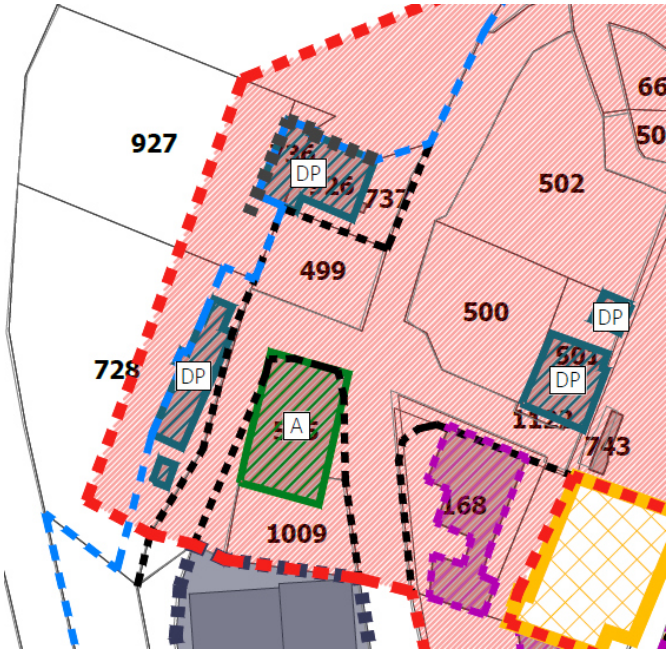


L'intestatario nome …….. cognome ……. dell'immobile censito al NCEU part. 153 (sulla part terreni 287), sentito l'Ing. Bucci si rileva che lo stesso vuole procedere presentando apposita istanza di cui all'art. 30 del TURP, ovvero all'acquisito di edificio abitativo in alternativa alla delocalizzazione.

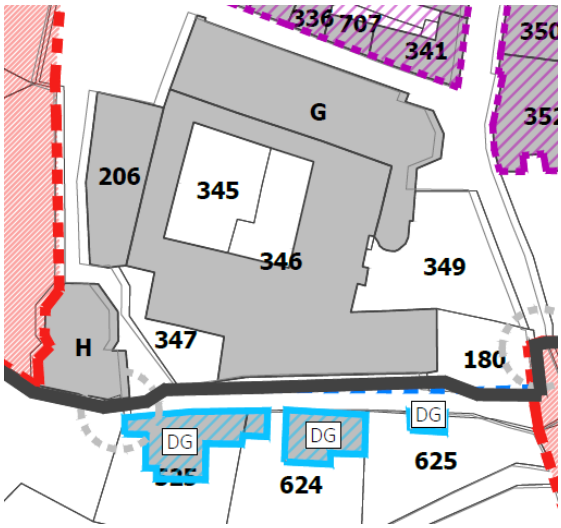
L'intestatario nome …….. cognome ……. dell'immobile censito al NCEU part. 520 (sulla part terreni 521), sentito l'Ing. Bucci si rileva che lo stesso ad oggi non si sia attivato con quanto di propria competenza per procedere con la ricostruzione dell'immobile. Sentiti i presenti si rileva che l'immobile ha una destinazione rurale (fienile) pertanto se resta la medesima destinazione d'uso lo stesso non va a contributo.

Nel prosieguo della riunione sono state analizzate anche le altre delocalizzazioni segnalate come obbligatorie nell'ambito degli elaborati facenti parte integrante del PSR ad oggi approvato. Di seguito una breve sintesi:

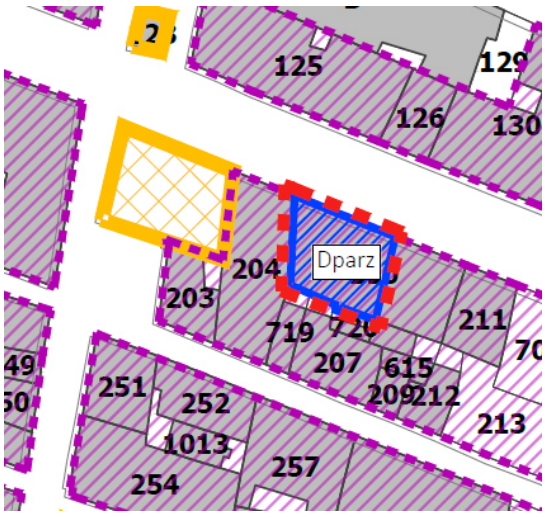
- Delocalizzazioni sopra all'ospedale già avviate: part 926 atterra a San Cipriano (Marini); part 728 Anniballi Paola è in trattativa per comprare un lotto a San Cipriano; Faccenda part. 501 ecc hanno individuato l'area di atterraggio, sono in trattativa per l'acquisto dell'area in località San Cipriano.



- Delocalizzazioni sotto a san francesco già partite: part 624 Rubeis e va nella lottizzazione in località Colle Morello; part 525 Cicconetti atterra nella lottizzazione in località Colle Morello. Esperire ulteriori approfondimenti circa la delocalizzazione della part 625.



- (palazzo alto rosso) Part 210 delocalizzazione parziale di una parte, si delocalizzazione uno/due piani nell'area di atterraggio di fonte a San Francesco. Si delocalizza anche il piano della banca nonché l'ultimo piano, spazi comuni, dove sono anche i serbatoi per questi ultimi rimane da analizzare la potenziale area di atterraggio. Questa potrebbe essere individuata nelle aree di atterraggio già previste dal PRS vigente, così da concentrare, unitamente alle altre delocalizzazioni già richiamate, un insieme di consistenze atte a realizzare una addizione ai tessuti storici esistenti.



Firme

Ufficio Speciale Ricostruzione Lazio	RUP Arch. Arianna Brunelli

Progettista incaricato dall'USR Lazio	Arch. Francesco Nigro
Comune di Amatrice	Sindaco Giorgio Cortellesi
Comune di Amatrice	Arch. Tiziana del Roio
I privati interessati presenti	Ing. Romeo Bucci

VERBALE

RIUNIONI DEL 16/05/2025

OGGETTO: Programma Straordinario di Ricostruzione di Amatrice e frazioni volto all'aggiornamento e all'armonizzazione delle programmazioni strategiche per la ricostruzione post sisma del Comune di Amatrice di cui alla Parte IV del Testo Unico della Ricostruzione Privata Ordinanza n. 130/2022, ex Ordinanza Commissariale n. 107/2020 e ss.mm.ii

Il giorno 16 maggio 2025 alle ore 13:00, a seguito di riunione convocata dal Sindaco del Comune di Amatrice Giorgio Cortellesi con nota prot. n. 0009691 del 13/05/2025 presso l'Ufficio Speciale Ricostruzione Regione Lazio sito in Via Flavio Sabino, 27 a Rieti, sono stati tenuti gli incontri afferenti alle delocalizzazioni degli immobili siti nel Centro Storco di Amatrice. Nell'ambito delle riunioni calendarizzate per la data odierna sono intervenuti i portatori di interesse ognuno per quanto di propria competenza.

Premessa

Il vigente PSR "Ambito 0 – Amatrice Capoluogo – Centro Abitato Storico", approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. V00001 del 15/02/2024 ha previsto la delocalizzazione di alcuni edifici rimandando ad una fase successiva la individuazione dei siti di atterraggio. Considerato che per l'avanzamento della ricostruzione e per la riorganizzazione e gestione dell'assetto insediativo del Capoluogo si rende necessaria la programmazione anche degli interventi di delocalizzazione, al fine di individuare e valutare i possibili siti di atterraggio, si è ritenuto di incontrare i proprietari degli immobili interessati e i rispettivi tecnici.

1) Riunione: Delocalizzazione part. 1079 Fg. 59 e disponibilità a procedere all'individuazione dell'area di atterraggio denominate De.3 (part. 1078) in presenza:

USR Lazio	Arch. Arianna Brunelli
Progettista incaricato dall'USR	Arch. Francesco Nigro
Comune	Sindaco Giorgio Cortellesi
	Arch. Tania Micaloni
Rappresentante Proprietari:	
	Avv. Massimo Petrucci

In videoconferenza:

- Arch. Daniele Carfagna, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti.

L'Arch. Arianna Brunelli fa una piccola premessa introducendo i ragionamenti già esperiti nonché confluiti nel vigente PSR in ordine alle potenziali necessità di delocalizzazione, previa condivisione di dette scelte, delle particelle interessate dalla previsione programmatica afferente all'individuazione dell'area denominata De.3 e relative infrastrutture connesse.

L'incontro è finalizzato:

- a valutare la delocalizzazione obbligatoria valutata per motivi di interesse pubblico della part. 1079 e quindi a valutare le varie alternative rubricate dal TURP in ordine all'attuazione della stessa, ad esempio acquisto abitazione equivalente o ricollocazione in aree di atterraggio oggetto di valutazione dal redigendo aggiornamento del PSR- centro storico.

- A valutare la possibilità che la previsione programmatica del redigendo aggiornamento al PSR vigente afferente all'individuazione dell'area denominata De.3 e relative infrastrutture connesse siano positivamente accolte dalle ditte intestatarie dei suoli interessati.

Evinto che l'immobile part. 1079 è interessato da una delocalizzazione si è valutata la possibilità, al fine di poter ricostruire nella loro interezza quanto a consistenze gli immobili di proprietà privata, la loro ricostruzione in altra area di atterraggio. Le aree di atterraggio valutate sono quelle indicate nella proposta di aggiornamento del vigente PSR già pubblicizzata nell'ambito dell'udienza pubblica tenutasi lo scorso gennaio.

Valutate insieme le procedure e le tempistiche si è addivenuti a condividere che la delocalizzazione dell'immobile attenzionato (part. 1079) possa essere attivata secondo le disposizioni vigenti. La citata delocalizzazione proposta, una volta acquisito dalle proprietà il consenso, si configurerà come obbligatoria e verrà attuata secondo le disposizioni del TURP. L'Avv. Massimo Petrucci fa presente che intende condividere tale scelta con i privati; pertanto, si condivide la necessità di dover riconvocare gli interessati per poter addivenire alla effettiva formalizzazione della delocalizzazione obbligatoria in altro sito rispetto a quello denominato De.3 o diversamente secondo le ulteriori modalità rubricate dal TURP.

In ordine all'individuazione dell'areale denominato De. 3 quale area potenzialmente utile all'atterraggio delle consistenze che il PSR prevedere di delocalizzare è stato condiviso quanto di seguito. Al fine di dare riscontro alle richieste dell'avvocato Petrucci in ordine alla remunerazione del privato circa l'eventuale requisizione delle aree è stato rappresentato che si procederà con l'apposizione di specifico vincolo ablatorio, in conformità con le disposizioni di cui al DPR n. 327/2001, e, pertanto, si definirà la relativa indennità di esproprio. Inoltre, è stato rappresentato che l'intera operazione di pianificazione dello schema di assesto dell'area sarà, una volta approvato l'aggiornamento del PSR, in seguito sviluppata con lo sviluppo di un apposito piano- progetto che disporrà, una volta approvato, sia la variante al Piano Regolatore Vigente che la deroga al Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Viene chiesto ai proprietari, per il tramite dell'Avvocato, di rendere formalmente la loro disponibilità circa la previsione programmatica del redigendo aggiornamento al PSR vigente afferente all'individuazione dell'area denominata De.3 e relative infrastrutture connesse quale area volta ad accogliere gli atterraggi delle consistenze che decollano (edifici da delocalizzare) dal centro storico di Amatrice, entro 10 giorni dalla sottoscrizione del presente verbale.

Firme

USR Lazio	Arch. Arianna Brunelli
Progettista incaricato dall'USR	Arch. Francesco Nigro

Soprintendenza	Arch. Daniele Carfagna
Comune	Sindaco Giorgio Cortellesi
	Arch. Tania Micaloni
Rappresentante Proprietari:	
	Avvocato Massimo Petrucci

Verbali degli incontri per le delocalizzazioni

EDe. 4

Dati Catastali: Fg. 59 part. 525

Proprietà/Delegato: Amm. Baccari Lucio

REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.I.0484863.02-05-2025

VERBALE

RIUNIONI DEL 07/04/2025

OGGETTO: Programma Straordinario di Ricostruzione di Amatrice e frazioni volto all'aggiornamento e all'armonizzazione delle programmazioni strategiche per la ricostruzione post sisma del Comune di Amatrice di cui alla Parte IV del Testo Unico della Ricostruzione Privata Ordinanza n. 130/2022, ex Ordinanza Commissariale n. 107/2020 e ss.mm.ii

Il giorno 07 aprile 2025 alle ore 14:40, a seguito di riunione convocata con nota prot. n. 0397877 del 02/04/2025 presso il Comune di Amatrice, sono stati tenuti gli incontri afferenti alle delocalizzazioni degli immobili siti nel Centro Storco di Amatrice. Nell'ambito delle riunioni calendarizzate per la data odierna sono intervenuti i portatori di interesse ognuno per quanto di propria competenza.

Premessa

Il vigente PSR "Ambito 0 – Amatrice Capoluogo – Centro Abitato Storico", approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. V00001 del 15/02/2024 ha previsto la delocalizzazione di alcuni edifici rimandando ad una fase successiva la individuazione dei siti di atterraggio. Considerato che per l'avanzamento della ricostruzione e per la riorganizzazione e gestione dell'assetto insediativo del Capoluogo si rende necessaria la programmazione anche degli interventi di delocalizzazione, al fine di individuare e valutare i possibili siti di atterraggio, si è ritenuto di incontrare i proprietari degli immobili interessati e i rispettivi tecnici.

1) Riunione: Delocalizzazione part. 525 Fg. 59 in prossimità dell'ex Convento di San Francesco in presenza:

USR Lazio	Arch. Arianna Brunelli
Progettista incaricato dall'USR	Arch. Francesco Nigro
Comune	Sindaco Giorgio Cortellesi
Rappresentante Proprietari:	
	Amministratore Dott. Baccari Lucio Tecnico incaricato Geom. Nicola Rienzi

L'Arch. Arianna Brunelli fa una piccola premessa introducendo i ragionamenti già esperiti nonché confluiti nel vigente PSR in ordine alle potenziali necessità di delocalizzazione, previa condivisione di dette scelte, delle particelle ubicate in prossimità dell'ex Convento di San Francesco – Ex Chiesa di Santa Maria di Porta Ferrata e del tracciato della nuova viabilità di accesso sud al Centro Storico di Amatrice.

Evinto che gli immobili sono interessati da una delocalizzazione si è valutata la possibilità, al fine di poter ricostruire nella loro interezza quanto a consistenze gli immobili di proprietà privata, la loro ricostruzione in altra area di atterraggio. Le aree di atterraggio valutate sono quelle indicate nella proposta di aggiornamento del vigente PSR già pubblicizzata nell'ambito dell'udienza pubblica tenutasi lo scorso gennaio. Le aree analizzate sono quelle denominate: De.3 e De.2 a.

Valutate insieme le procedure e le tempistiche si è addivenuti a condividere che la delocalizzazione dell'immobile attenzionato possa atterrare nell'area denominata De. 2 a.

La citata delocalizzazione proposta, una volta acquisito dalle proprietà il consenso, si configurerà come obbligatoria e verrà attuata secondo le disposizioni del TURP.

Viene chiesto al Dott. Lucio Baccari ed al Geom. Nicola Rienzi di dare riscontro formale circa le decisioni che saranno assunte dai consorziati/ privati interessati in merito alla presente proposta entro quindici giorni dall'odierna riunione.

Inoltre si chiede di trasmettere altresì riferimenti catastali e consistenze (superfici/volumi) degli edifici da delocalizzare in caso di atterraggio nelle 'area sopra descritta

Firme

USR Lazio	Arch. Arianna Brunelli BRUNELLI ARIANNA 2025.04.28 11:35:17 CN=BRUNELLI ARIANNA C=IT O=REGIONE LAZIO 2.5.4.97=VATIT-80143490581 RSA/2048 bits
Progettista incaricato dall'USR	Arch. Francesco Nigro Firmato digitalmente da **Francesco Nigro** SerialNumber = TINIT-NGRFNC69D01H501I C = IT Data e ora della firma: 02/05/2025 10:50:01
Comune	Sindaco Giorgio Cortellesi Giorgio Cortellesi 02.05.2025 08:23:09 GMT+02:00
Rappresentante Proprietari:	
	Amministratore Dott. Baccari Lucio LUCIO BACCARI Amministratore di Condominio (D.M. [illegible]0 del 13/08/2014) Via Domenico D'Angelo, 12 - 02012 AMATRICE (R[illegible] Cell. 333 49 14 5[illegible] mail: luciobaccari@gmail.com pec: luciobaccari74@pec.it Tecnico incaricato Geom. Nicola Rienzi Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Rieti Iscrizione Albo N. 729 Geometra Nicola Rienzi

Verbali degli incontri per le delocalizzazioni

EDe. 5

Dati Catastali: Fg. 59 part. 743

Proprietà/Delegato: Tedeschini Luciano

REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.I.0670208.26-06-2025

VERBALE

RIUNIONI DEL 11/11/2024

OGGETTO: Programma Straordinario di Ricostruzione di Amatrice e frazioni volto all'aggiornamento e all'armonizzazione delle programmazioni strategiche per la ricostruzione post sisma del Comune di Amatrice di cui alla Parte IV del Testo Unico della Ricostruzione Privata Ordinanza n. 130/2022, ex Ordinanza Commissariale n. 107/2020 e ss.mm.ii

Il giorno 11 novembre 2024 alle ore 16:00, a seguito di riunione convocata per le vie brevi dall'Ufficio Speciale Ricostruzione Lazio post sima 2016 presso la sede dell'ufficio sia in Rieti in Via Flavio Sabino n, 27, sono stati tenuti gli incontri afferenti alle delocalizzazioni degli immobili siti nel Centro Storico di Amatrice. Nell'ambito delle riunioni calendarizzate per la data odierna sono intervenuti i portati di interesse ognuno per quanto di propria competenza.

Premessa

Il vigente PSR "Ambito 0 – Amatrice Capoluogo – Centro Abitato Storico", approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. V00001 del 15/02/2024 ha previsto la delocalizzazione di alcuni edifici rimandando ad una fase successiva la individuazione dei siti di atterraggio. Considerato che per l'avanzamento della ricostruzione e per la riorganizzazione e gestione dell'assetto insediativo del Capoluogo si rende necessaria la programmazione anche degli interventi di delocalizzazione. Al fine di individuare e valutare i possibili siti di atterraggio, si è ritenuto di incontrare i proprietari degli immobili interessati e i rispettivi tecnici.

1) Riunione: Delocalizzazione distributore- Tedeschini - ore 16:00, in presenza:

Comune di Amatrice	Giorgio Cortellesi
Comune di Amatrice- Ufficio Tecnico	Tiziana del Roio
USR Lazio	Arch. Arianna Brunelli
Progettista incaricato dall'USR	Arch Francesco Nigro
Proprietari:	
	Tedeschini Luciano

Il distributore di carburanti, prima del sisma 2016, era costituito da un piccolo edificio privato unitamente allo spazio pubblico antistate, dato in concessione dal Comune di Amatrice.

L'edificio di cui alla Part. 743, di proprietà del Sig. Tedeschini si rileva necessario delocalizzarlo poiché attenzionato da diverse azioni di interesse pubblico indicante nel vigente PSR nonché nell'aggiornamento al medesimo PSR. Ciò detto si rileva necessario individuare apposita area di atterraggio.

Si procede quindi ad analizzare congiuntamente il Quadro conoscitivo (pianificazione urbanistica, vincolistica di settore e sovraordinata) e le potenziali aree di atterraggio presenti nell'ambito territoriale che si estende dal centro storico di Amatrice Capoluogo e la frazione di San Cipriano.

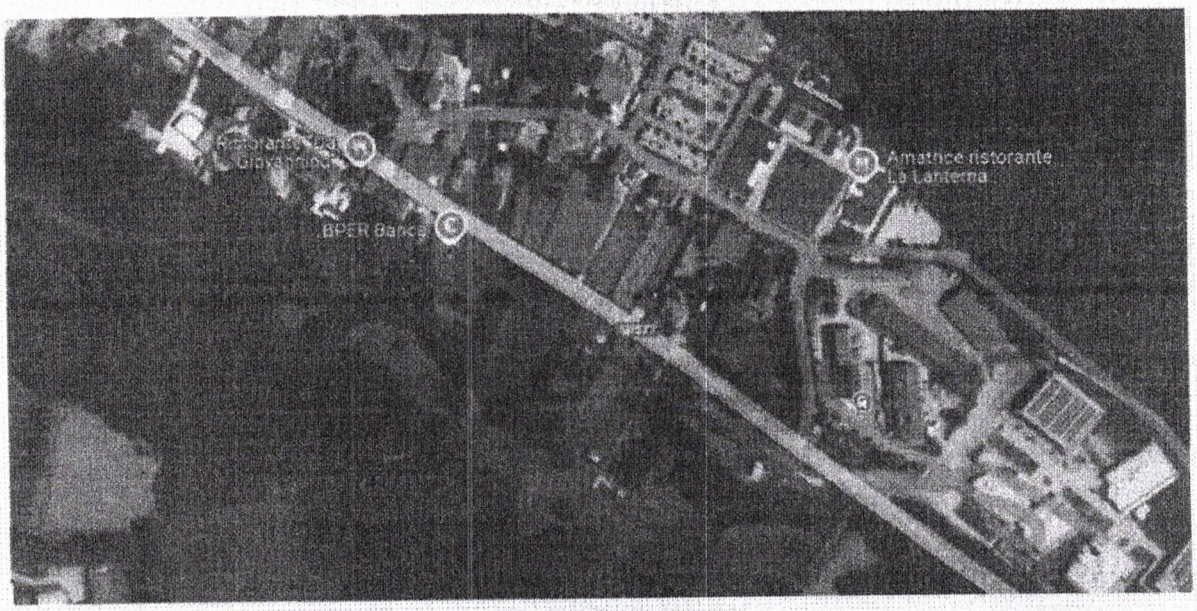
Infatti, si valuta che, l'ambito urbanizzato di Amatrice capoluogo risulta essere costituito dall'ambito territoriale sopra descritto, ovvero dal centro storico fino alla frazione di San Cipriano, e pertanto l'attenzione per l'individuazione delle potenziali alternative di arre di atterraggio è stata posta proprio su porzioni libere di territorio definito come "urbanizzato". Tale scelta è stata fatta sia per rispondere al principio afferente al non consumo di suolo che per non incorrere in eventuali procedure di difficile conclusione favorevole come, per esempio, eventuali iter afferente all'acquisizione di deroghe paesaggistiche. Dalle considerazioni esposte, ed esperiti gli approfondimenti circa la localizzazione delle aree di partenza, si rileva la necessità di individuare un'area di atterraggio dalle simili caratteristiche morfo-tipologiche nonché ricompresa in Amatrice Capoluogo. Si rileva

estremamente importate individuare un'area che sia potenzialmente conforme alle disposizioni legislative vigenti in ordine alla realizzazione di distributori di benzina.

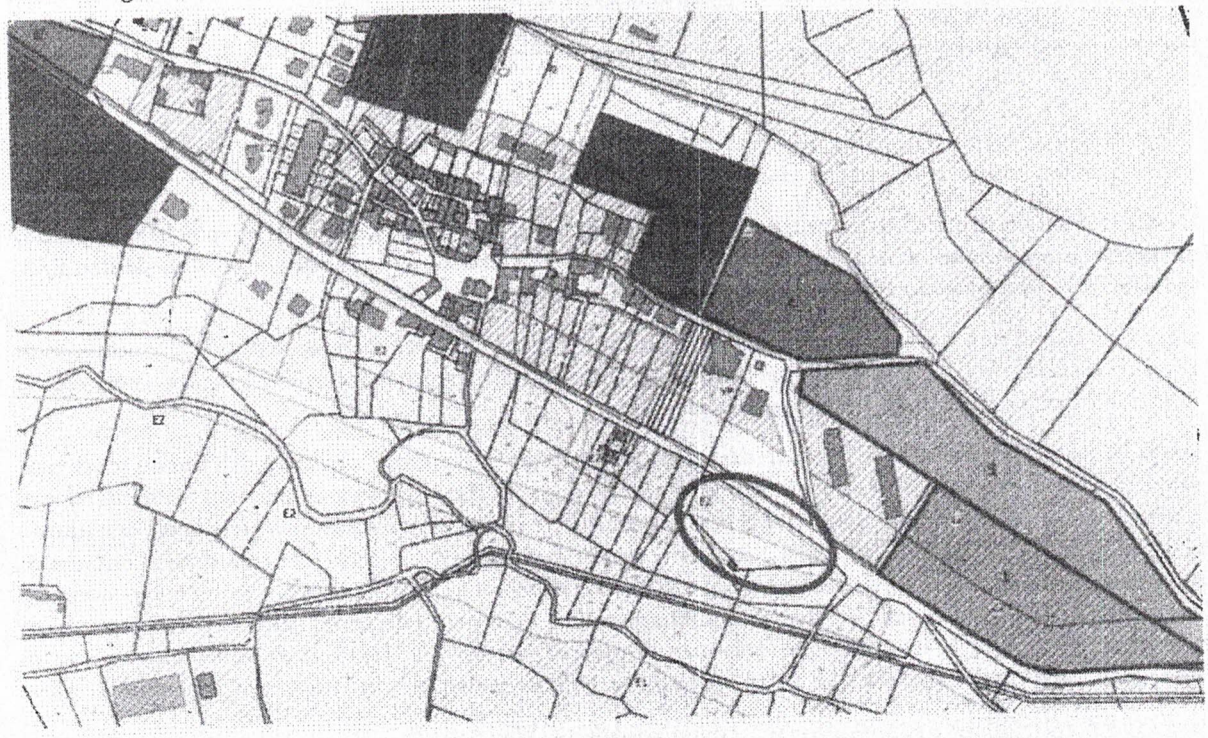
Si fanno ragionamenti in ordine alla ricollocazione della consistenza di provenienza nelle aree individuate dal PSR come aree di atterraggio.

Quindi di seguito si sintetizzano le varie ipotesi circa l'eventuale delocalizzazione delle ex. Part. 743. Le diverse alternative circa l'atterraggio si sono concentrate all'intorno dell'area food di amatrice, e nello specifico:

1. La fascia di interesse per l'atterraggio è quella segnalata con la linea rossa nell'immagine sottostante.



Da una valutazione circa il quadro conoscitivo nonché circa il possesso dei requisiti delle aree con riferimento alla normativa vigente in materia in ordine alla realizzazione di distributori e/o annessi, l'area reputata idonea risulta essere la seguente:



Alla luce delle intese raggiunte tra le parte nell'ambito della odierna riunione, afferenti all'atterraggio della part. 1043 distributore, si conclude condividendo che l'Ufficio Tecnico competente del Comune provveda ad esperire i necessari approfondimenti di natura tecnica in ordine alla conformità dell'intesa raggiunta con le norme vigenti in materia quanto alla realizzazione dell'opera nonché alla bonifica dell'area di provenienza. Inoltre, l'USR provvederà ad inviare alla mail indicata dal Sig. Tedeschini lo stralcio sopra riportato con l'individuazione dell'area di atterraggio individuata richiedendo contestualmente la concessione rilasciata dal comune al tempo unitamente a tutti gli allegati che ne fanno parte integrante.

Firme

Ufficio Speciale Ricostruzione Lazio	RUP Arch. Arianna Brunelli
Progettista incaricato dall'USR Lazio	Arch. Francesco Nigro
Comune di Amatrice	Sindaco Giorgio Cortellesi
Comune di Amatrice	Arch. Tiziana del Roio
I privati interessati presenti	Sig. Tedeschini Luciano

Verbali degli incontri per le delocalizzazioni

EDe. 6

Dati Catastali: Fg. 59 part. 944-467-18

Proprietà/Delegato: Bucci Alfonso, Bucci Maria Federica, Cicconi Eleonora Licia

VERBALE

RIUNIONI DEL 11/11/2024

OGGETTO: Programma Straordinario di Ricostruzione di Amatrice e frazioni volto all'aggiornamento e all'armonizzazione delle programmazioni strategiche per la ricostruzione post sisma del Comune di Amatrice di cui alla Parte IV del Testo Unico della Ricostruzione Privata Ordinanza n. 130/2022, ex Ordinanza Commissariale n. 107/2020 e ss.mm.ii

Il giorno 11 novembre 2024 alle ore 10:00, a seguito di riunione convocata per le vie brevi dall'Ufficio Speciale Ricostruzione Lazio post sima 2016 presso la sede dell'ufficio sia in Rieti in Via Flavio Sabino n, 27, sono stati tenuti gli incontri afferenti alle delocalizzazioni degli immobili siti nel Centro Storco di Amatrice. Nell'ambito delle riunioni calendarizzate per la data odierna sono intervenuti i portati di interesse ognuno per quanto di propria competenza.

Premessa

Il vigente PSR "Ambito 0 – Amatrice Capoluogo – Centro Abitato Storico", approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. V00001 del 15/02/2024 ha previsto la delocalizzazione di alcuni edifici rimandando ad una fase successiva la individuazione dei siti di atterraggio. Considerato che per l'avanzamento della ricostruzione e per la riorganizzazione e gestione dell'assetto insediativo del Capoluogo si rende necessaria la programmazione anche degli interventi di delocalizzazione. Al fine di individuare e valutare i possibili siti di atterraggio, si è ritenuto di incontrare i proprietari degli immobili interessati e i rispettivi tecnici.

1) Riunione: Delocalizzazione "Ristorante Roma" ore 10:00- **Famiglia 1 (parte della consistenza cd.1750), partt 944 e 467**

in presenza:

Comune di Amatrice	Giorgio Cortellesi
Comune di Amatrice- Ufficio Tecnico	Tiziana del Roio
USR Lazio	Arch. Arianna Brunelli
Progettista incaricato dall'USR	Arch Francesco Nigro
Proprietari:	
	Cicconi Eleonora Licia
	Bucci Alfonso
	Bucci Maria Federica
Presenti:	
	Rella Massimo (quale delegato di Cicconi e Bucci Maria Federica)
	Ing. Saraceni Vincenzo
	Bucci Alfonso

In videoconferenza:

- Giorgio Nibbi, Consigliere del Comune di Amatrice.

I rappresentanti dei privati presenti alla riunione riportano le vicissitudini che hanno interessato le loro proprietà dal 2016 fino ad oggi. Si è evinto che, su istanza del giudice è stata perfezionato l'atto notarile di divisione delle proprietà. Nell'ambito della riunione non sono stati visionati gli atti menzionati, ma gli interessati hanno riportato, che ad oggi la situazione proprietaria è la seguente:

Consistenza cosiddetta 1750, partt. 944 e 467:

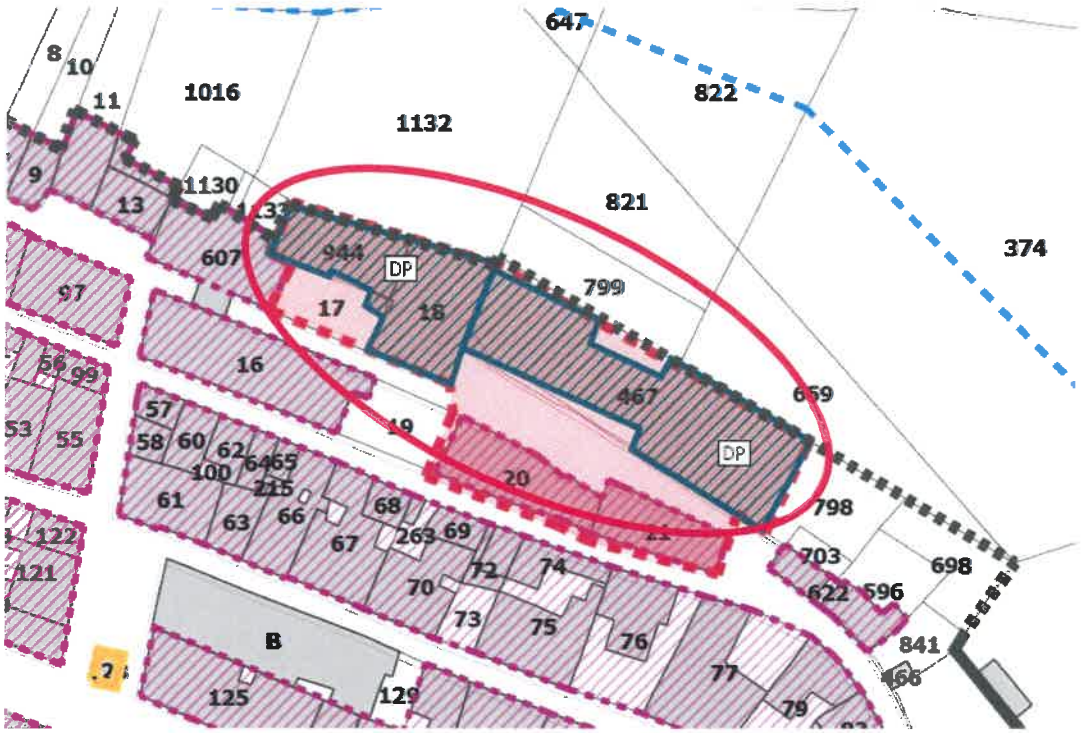
Intestatari di parte della partt. 944 e 467 di parte della consistenza cd. 1750 risultano essere i seguenti: Alfonso Bucci, Federica Bucci e Cicconi Eleonora, cosiddetta "Famiglia 1_ 1750 in parte";

Intestatari di parte della partt. 944 e 467 di parte della consistenza cd. 1750 risultano essere i seguenti: palombini Maria (unica erede) coniugata in Bucci, cosiddetta " Famiglia 2 _ 1750 in parte".

Consistenza cosiddetta 1500, part. 18:

Mentre, la terza parte intestata alla SNC ad oggi risulta ancora indivisa, cosiddetta "Famiglia 3_ società Bucci A.A. snc, consistenza 1500", rif. Part. 18.

Le proprietà, ad oggi divise tramite atto notarile su istanza del giudice, risultano avere una destinazione d'uso ricettivo commerciale (Hotel + ristorante).



Stralcio elaborato PSR vigente denominato "Piano Struttura - Ricostruzione edifici pubblici e privati; edifici e parti di edifici da delocalizzare. Area della ricostruzione dell' Ospedale."

Si riportano i ragionamenti tecnici fatti circa le varie ipotesi proposte in ordine alla delocalizzazione obbligatoria determinata da criticità di natura geologica.

Ciò premesso, i presenti valutano quanto di seguito.

In prima battuta è valutata, dagli interessati della delocalizzazione, la possibilità di poter vagliare l'ipotesi dell'acquisto della abitazione equivalente. Si evidenzia che i rappresentanti presenti del Comune di Amatrice non hanno valutato favorevolmente tale soluzione, se non come estrema *ratio* in caso di una mancata condivisione circa la potenziale e adeguata area di atterraggio. Si rimanda comunque l'ufficio tecnico competente del Comune ad esperire i necessari approfondimenti del caso e, a tal proposito si rimanda al rubricato del TURP art. 30.

Si procede quindi ad analizzare il Quadro conoscitivo (pianificazione urbanistica, vincolistica di settore e sovraordinata) e le potenziali aree di atterraggio presenti nell'ambito territoriale che si estende dal centro storico di Amatrice Capoluogo e la frazione di San Cipriano.

Infatti, si valuta che, l'ambito urbanizzato di Amatrice capoluogo risulta essere costituito dall'ambito territoriale sopra descritto, ovvero lo stesso si estende dal centro storico fino alla frazione di San Cipriano, e pertanto

l'attenzione per l'individuazione delle potenziali alternative di aree di atterraggio è stata posta proprio su porzioni libere di territorio definito come "urbanizzato". Tale scelta è stata fatta sia per rispondere al principio afferente al non consumo di suolo che per non incorrere in eventuali procedure di difficile conclusione favorevole come, per esempio, eventuali iter afferente all'acquisizione di deroghe paesaggistiche.

Per poter procedere all'individuazione di una potenziale area di atterraggio si rende necessario attenzionare che la consistenza edilizia/urbanistica di partenza, così come risulta ad oggi suddivisa, necessita di un atterraggio disgiunto oltre che per la consistenza anche per le connesse destinazioni d'uso, sia per la parte afferente alla Famiglia 1 che per la parte della Famiglia 2.

Dalle considerazioni esposte, ed esperiti gli approfondimenti circa la localizzazione delle aree di partenza, si rileva la necessità di individuare un'area di atterraggio dalle simili caratteristiche quanto a visuali paesaggistiche e panoramiche tanto ad area idonee a garantire un giusto grado di integrazione e connessione con il centro storico urbanizzato, ovvero dalla capacità di vitalizzare e restituire attrattività ad Amatrice Capoluogo.

Si fanno ragionamenti in ordine alla ricollocazione in Area Don Minozzi e nell'area del Don Minozzi Femminile. Quest'ultima localizzazione potrebbe essere strategica quanto anche alle potenzialità di rifunzionalizzazione dell'intero sito. Infatti, come noto l'intervento di ricostruzione della chiesa del Santissimo Crocifisso è ad oggi inibito in funzione di approfondimenti in ordine al regime proprietario del bene. Pertanto, al fine di poter avallare tale scelta i presenti condividono di esperire i necessari approfondimenti di natura tecnica circa la possibilità di trovare un'intesa con il FEC e l'Opera Nazionale per il mezzogiorno d'Italia, quali enti proprietari, volta alla determinazione di un nuovo schema di assetto per l'area, della superficie pari a circa 6.500,00 mq, caratterizzato dalla presenza di molteplici funzioni, servizi ecc.

Quindi di seguito si sintetizzano le varie ipotesi circa le vagliate alternative di atterraggio, cosiddetta "famiglia 1 1750":

1. Monetizzazione per acquisito abitazione equivalente, anche per la ricollocazione della consistenza di parte della cosiddetta "SNC consistenza 1500";
2. In don Minozzi, anche per la ricollocazione della consistenza di parte della cosiddetta "SNC consistenza 1500";
3. Rifunzionalizzazione area Don Minozzi Femminile;



4. Ricollocazione in prossimità di Piazza San Francesco (aree di atterraggio già individuate dal precedente PSR), anche per la ricollocazione della consistenza di parte della cosiddetta "SNC consistenza 1500";



5. Atterraggio in prossimità del Don Minozzi, cd. Area Santarelli (su maps a sud dell'attuale eliporto), anche per la ricollocazione della consistenza di parte della cosiddetta "SNC consistenza 1500";



Si conclude condividendo la necessità di attivare una fase conoscitiva con i soggetti proprietari dell'area denominata "Don Minozzi Femminile" al fine poter avvalere oppure eliminare l'ipotesi di atterraggi in detto sito. A tali fini l'USR, per il tramite del RUP in precedenza individuato per la ricostruzione della Chiesa del Santissimo Crocifisso, si occupa di reperire dati ed estremi dei soggetti a cui potersi rivolgere per poter cronoprogrammare e definire le attività.

Firme

Ufficio Speciale Ricostruzione Lazio	RUP Arch. Arianna Brunelli
Progettista incaricato dall'USR Lazio	Arch. Francesco Nigro
Comune di Amatrice	Sindaco Giorgio Cortellesi
Comune di Amatrice	Arch. Tiziana del Roio
I privati interessati presenti	Rella Massimo (quale delegato di Cicconi e Bucci Maria Federica)

	Ing. Saraceni Vincenzo
	Bucci Alfonso

VERBALE

RIUNIONI DEL 16/05/2025

OGGETTO: Programma Straordinario di Ricostruzione di Amatrice e frazioni volto all'aggiornamento e all'armonizzazione delle programmazioni strategiche per la ricostruzione post sisma del Comune di Amatrice di cui alla Parte IV del Testo Unico della Ricostruzione Privata Ordinanza n. 130/2022, ex Ordinanza Commissariale n. 107/2020 e ss.mm.ii

Il giorno 16 maggio 2025 alle ore 11:15, a seguito di riunione convocata dal Sindaco del Comune di Amatrice Giorgio Cortellesi con nota prot. n. 9696 del 13/05/2025 presso la sede dall'Ufficio Speciale Ricostruzione Lazio post sima 2016 sia in Rieti in Via Flavio Sabino n, 27, sono stati tenuti gli incontri afferenti alle delocalizzazioni degli immobili siti nel Centro Storco di Amatrice. Nell'ambito delle riunioni calendarizzate per la data odierna sono intervenuti i portati di interesse ognuno per quanto di propria competenza.

Premessa

Il vigente PSR "Ambito 0 – Amatrice Capoluogo – Centro Abitato Storico", approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. V00001 del 15/02/2024 ha previsto la delocalizzazione di alcuni edifici rimandando ad una fase successiva la individuazione dei siti di atterraggio. Considerato che per l'avanzamento della ricostruzione e per la riorganizzazione e gestione dell'assetto insediativo del Capoluogo si rende necessaria la programmazione anche degli interventi di delocalizzazione. Al fine di perfezionare la delocalizzazione di che trattasi con l'individuazione di specifica area di atterraggio, si è ritenuto di incontrare i soggetti interessati da tale attività programmatica.

1) Riunione: Delocalizzazione "Ristorante Roma" ore 11:15- **Famiglia 1 (parte della consistenza cd.1750), partt 944 e 467**

in presenza:

Comune di Amatrice	Giorgio Cortellesi
Comune di Amatrice- Ufficio Tecnico	Tania Micaloni
USR Lazio	Arch. Arianna Brunelli
Progettista incaricato dall'USR	Arch Francesco Nigro
Proprietari:	
	Cicconi Eleonora Licia
	Bucci Alfonso
	Bucci Maria Federica
Presenti:	
	Bucci Alfonso

In videoconferenza:

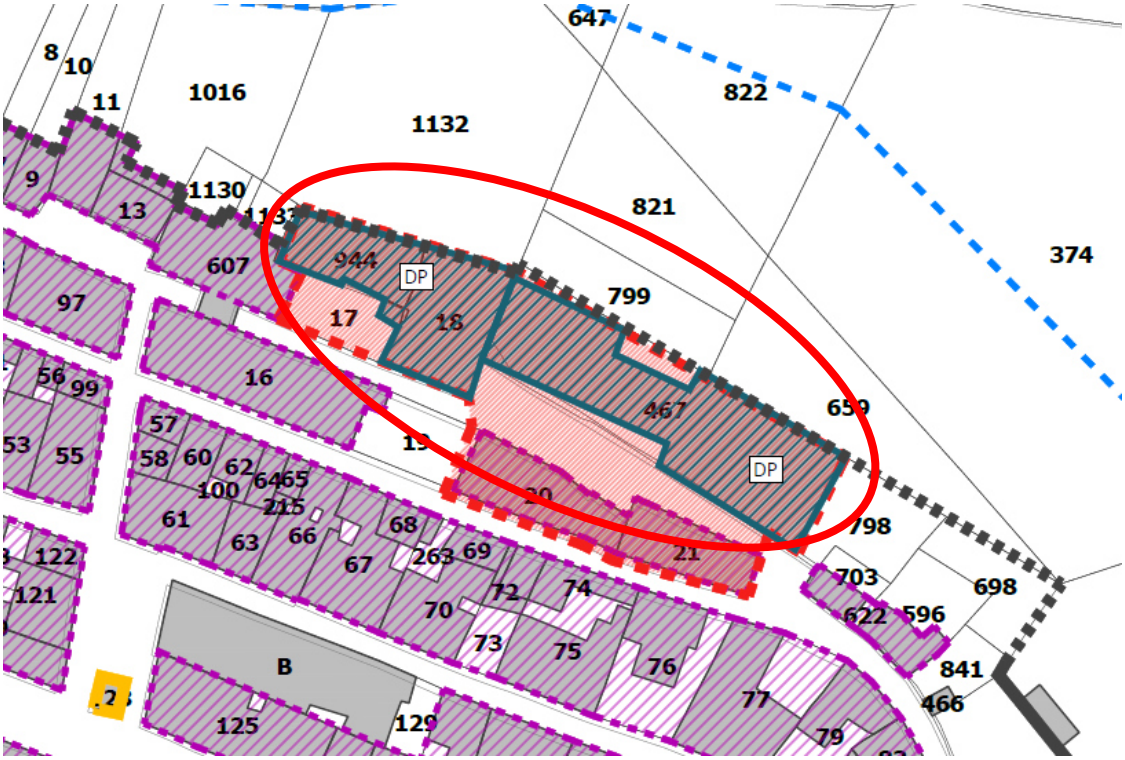
- Arch. Daniele Carfagna, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti.

Dando seguito al precedente verbale prot. regionale n. 1400534 del 14/11/2024 a cui si rimanda per i contenuti, nell'ambito della odierna riunione è stato approfondito quanto di seguito.

Oggetto consistenze da delocalizzare:

Consistenza cosiddetta 1750, partt. 944 e 467:

Intestatari di parte della partt. 944 e 467 di parte della consistenza cd. 1750 risultano essere i seguenti: Alfonso Bucci, Federica Bucci e Cicconi Eleonora, cosiddetta "Famiglia 1_ 1750 in parte";



Stralcio elaborato PSR vigente denominato "Piano Struttura - Ricostruzione edifici pubblici e privati; edifici e parti di edifici da delocalizzare. Area della ricostruzione dell' Ospedale."

Si riportano i ragionamenti tecnici fatti circa le varie ipotesi proposte in ordine alla delocalizzazione obbligatoria determinata da criticità di natura geologica.

Ciò premesso, i presenti valutano quanto di seguito.

Si procede quindi ad analizzare il Quadro conoscitivo (pianificazione urbanistica, vincolistica di settore e sovraordinata) e le potenziali aree di atterraggio presenti nell'ambito territoriale che si estende dal centro storico di Amatrice Capoluogo e la frazione di San Cipriano.

Si valuta che, l'ambito urbanizzato di Amatrice capoluogo risulta essere costituito dall'ambito territoriale sopra descritto, ovvero lo stesso si estende dal centro storico fino alla frazione di San Cipriano, e pertanto l'attenzione per l'individuazione delle potenziali alternative di aree di atterraggio è stata posta proprio su porzioni libere di territorio definito come "urbanizzato" o comunque ambiti territoriali i cui vincoli di tutela risultano essere conformi con l'azione di atterraggio oggetto di programmazione. La citata ricognizione è stata fatta sia per rispondere al principio afferente al non consumo di suolo che per non incorrere in eventuali procedure di difficile conclusione favorevole come, per esempio, eventuali iter afferente all'acquisizione di deroghe paesaggistiche.

Dalle considerazioni esposte, ed esperiti gli approfondimenti circa la localizzazione delle aree di partenza, si rileva la necessità di individuare un'area di atterraggio dalle simili caratteristiche quanto a visuali paesaggistiche e panoramiche tanto ad area idonee a garantire un giusto grado di integrazione e connessione con il centro storico urbanizzato, ovvero dalla capacità di vitalizzare e restituire attrattività ad Amatrice Capoluogo.

I presenti valutano la fattibilità urbanistica e paesaggista dell'area individuata per l'atterraggio, di seguito si riporta uno stralcio dell'areale attenzionato:



L'incontro è finalizzato a sancire definitivamente la disponibilità alla delocalizzazione nell'area sopra riportata.

Sentiti i soggetti presenti al tavolo di seguito le decisioni assunte in ordine alla delocalizzazione di cui in oggetto:

- Sig. Alfonso Bucci, comproprietaria della consistenza oggetto di interesse rappresenta la sua volontà alla delocalizzazione nell'area di atterraggio sopra descritta.

Si richiede:

- ai soggetti interessati l'invio di formale assenso alla delocalizzazione delle consistenze attenzionate rispettivamente nell'area di atterraggio sopra descritta;
- l'invio delle consistenze edilizie oggetto de delocalizzazione.

entro 10 giorni dalla sottoscrizione del presente verbale.

Firme

Ufficio Speciale Ricostruzione Lazio	RUP Arch. Arianna Brunelli
	BRUNELLI ARIANNA 2025.06.20 11:09:08 CN=BRUNELLI ARIANNA C=IT O=REGIONE LAZIO 2.5.4.97=VATIT-80143490581 RSA/2048 bits
Progettista incaricato dall'USR Lazio	Arch. Francesco Nigro
	Firmato digitalmente da **Francesco Nigro** SerialNumber = TINIT-NGRFNC69D01H501I C = IT Data e ora della firma: 21/05/2025 14:27:38

Comune di Amatrice	Sindaco Giorgio Cortellesi
	Giorgio Cortellesi 09.06.2025 12:51:22 GMT+02:00
Comune di Amatrice	Arch. Tania Micaloni
	Tania Micaloni 26.05.2025 08:59:57 GMT+02:00
Soprintendenza	Arch. Daniele Carfagna
	Firmato digitalmente da DANIELE CARFAGNA CN = CARFAGNA DANIELE O = Ministero della cultura C = IT
I privati interessati presenti	Bucci Alfonso

Verbali degli incontri per le delocalizzazioni

EDe. 7

Dati Catastali: Fg. 59 part. 278

Proprietà/Delegato: Capriccioli Andrea

REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.I.0660089.24-06-2025

VERBALE

RIUNIONI DEL 16/05/2025

OGGETTO: Programma Straordinario di Ricostruzione di Amatrice e frazioni volto all'aggiornamento e all'armonizzazione delle programmazioni strategiche per la ricostruzione post sisma del Comune di Amatrice di cui alla Parte IV del Testo Unico della Ricostruzione Privata Ordinanza n. 130/2022, ex Ordinanza Commissariale n. 107/2020 e ss.mm.ii

Il giorno 16 maggio 2025 alle ore 12:00, a seguito di riunione convocata dal Sindaco del Comune di Amatrice Giorgio Cortellesi con nota prot. n. 9698 del 13-05-2025 presso l'Ufficio Speciale Ricostruzione Regione Lazio sito in Via Flavio Sabino, 27 a Rieti, sono stati tenuti gli incontri afferenti alle delocalizzazioni degli immobili siti nel Centro Storco di Amatrice. Nell'ambito delle riunioni calendarizzate per la data odierna sono intervenuti i portatori di interesse ognuno per quanto di propria competenza.

Premessa

Il vigente PSR "Ambito 0 – Amatrice Capoluogo – Centro Abitato Storico", approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. V00001 del 15/02/2024 ha previsto la delocalizzazione di alcuni edifici rimandando ad una fase successiva la individuazione dei siti di atterraggio. Considerato che per l'avanzamento della ricostruzione e per la riorganizzazione e gestione dell'assetto insediativo del Capoluogo si rende necessaria la programmazione anche degli interventi di delocalizzazione, al fine di individuare e valutare i possibili siti di atterraggio, si è ritenuto di incontrare i proprietari degli immobili interessati e i rispettivi tecnici.

1) Riunione: Delocalizzazione part. 278 Fg. 59 in presenza:

USR Lazio	Arch. Arianna Brunelli
Progettista incaricato dall'USR	Arch. Francesco Nigro
Comune	Sindaco Giorgio Cortellesi
	Arch. Tania Micaloni
Rappresentante Proprietari:	
	Tecnico incaricato Ing. Canicoli Andrea

In videoconferenza:

- Arch. Daniele Carfagna, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti.

L'Arch. Arianna Brunelli fa una piccola premessa introducendo i ragionamenti già esperiti nonché confluiti nel vigente PSR in ordine alle potenziali necessità di delocalizzazione, previa condivisione di dette scelte, delle particelle ubicate in prossimità dell'area di atterraggio denominata De.3.

L'incontro è finalizzato a valutare la delocalizzazione obbligatoria valutata per motivi di interesse pubblico della part. 278 e quindi a valutare le varie alternative rubricate dal TURP in ordine all'attuazione della stessa, ad esempio acquisto abitazione equivalente o ricollocazione in aree di atterraggio oggetto di valutazione dal redigendo aggiornamento del PSR- centro storico.

Evinto che gli immobili sono interessati da una delocalizzazione si è valutata la possibilità, al fine di poter ricostruire nella loro interezza quanto a consistenze gli immobili di proprietà privata, la loro ricostruzione in altra area di atterraggio. Le aree di atterraggio valutate sono quelle indicate nella proposta di aggiornamento del vigente PSR già pubblicizzata nell'ambito dell'udienza pubblica tenutasi lo scorso gennaio. Le aree analizzate sono quelle denominate: De.3 e De.2 a.

Valutate insieme le procedure e le tempistiche si è addivenuti a condividere che la delocalizzazione dell'immobile attenzionato possa essere attivata secondo le disposizioni vigenti in area individua dal soggetto interessato che da accertamenti in ordine alla fattibilità urbanistica e paesaggistica risulta essere compatibile con le azioni di ricostruzione da attuare.

La citata delocalizzazione proposta, una volta acquisito dalle proprietà il consenso, si configurerà come obbligatoria e verrà attuata secondo le disposizioni del TURP.

Viene chiesto al proprietario, per il tramite del tecnico incaricato, di dare riscontro formale circa le decisioni che saranno assunte dai privati interessati in merito all'azione della delocalizzazione nonché l'invio di specifica documentazione afferente all'individuazione dell'area di atterraggio entro dieci giorni dall'odierna riunione.

Inoltre, si chiede di trasmettere altresì riferimenti catastali e consistenze (superfici/volumi) degli edifici da delocalizzare.

Firme

USR Lazio	Arch. Arianna Brunelli BRUNELLI ARIANNA 2025.06.24 11:43:41 CN=BRUNELLI ARIANNA C=IT O=REGIONE LAZIO 2.5.4.97=VATIT-80143490581 RSA/2048 bits
Progettista incaricato dall'USR	Arch. Francesco Nigro Firmato digitalmente da **Francesco Nigro** SerialNumber = TINIT-NGRFNC69D01H501I C = IT Data e ora della firma: 21/05/2025 14:33:59
Soprintendenza	Arch. Daniele Carfagna Firmato digitalmente da **DANIELE CARFAGNA** CN = CARFAGNA DANIELE O = Ministero della cultura C = IT

Comune	Sindaco Giorgio Cortellesi Giorgio Cortellesi 09.06.2025 13:04:32 GMT+02:00
	Arch. Tania Micaloni Tania Micaloni 26.05.2025 08:58:52 GMT+02:00
Rappresentante Proprietari:	
	Il tecnico: Ing. Canicoli Andrea Firmato digitalmente da: CANUCOLI ANDREA Firmato il 24/06/2025 12:23 Seriale Certificato: 3524062764888521694 Valido dal 06/03/2023 al 04/03/2026 Namirial CA Firma Qualificata

Verbali degli incontri per le delocalizzazioni

EDe. 8

Dati Catastali: Fg. 59 part. strade

Proprietà/Delegato: Comune

REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.U.0708323.08-07-2025

REGIONE LAZIO Ufficio Speciale Ricostruzione
AREA PIANIFICAZIONE E RICOSTRUZIONE PUBBLICA

Al Sindaco del Comune di Amatrice
protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it

E, p.c.

Ministero della cultura
Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio
Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti
Arch. Lisa Lambusier
lisa.lambusier@cultura.gov.it
sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it

Arch. Francesco Nigro
info@nigroarchitecture.com
f.nigro@pec.archrm.it

Oggetto: Programma Straordinario di Ricostruzione di Amatrice e frazioni volto all'aggiornamento e all'armonizzazione delle programmazioni strategiche per la ricostruzione post sisma del Comune di Amatrice di cui alla Parte IV del Testo Unico della Ricostruzione Privata Ordinanza n. 130/2022, ex Ordinanza Commissariale n. 107/2020 e ss.mm.
Rigenerazione Margine nord- Riconfigurazione Edifici di proprietà comunale e nuovi spazi pubblici- determinazioni.

Nel dare seguito agli incontri tenutisi riguardanti le attività di cui in oggetto si rappresenta quanto di seguito.

Focalizzando la nostra attenzione sul margine nord si è sempre più maturata la volontà di sviluppare un progetto di rigenerazione, quale importante occasione per proporre la riconfigurazione di tale spazio. Dagli accertamenti di natura geologica ne è risultato, come accennato, che il versante occidentale del centro storico di Amatrice è interessato da una zona a rischio frana elevato, già assoggettato ad un intervento di messa in sicurezza.

La proposta presentata, che prende le mosse anche e soprattutto dagli aspetti idrogeologici che interessano il versante su cui insiste il margine nord che ne impongono la rimodellazione, propone un nuovo assetto organizzativo di spazi pubblici e privati integrati contemperato dalle azioni volte alla contemporanea messa in sicurezza dell'areale interessato. La proposta intende rigenerare questo spazio valorizzandone i valori e i contenuti del contesto: ambientale, culturale, paesaggistico e urbanistico.

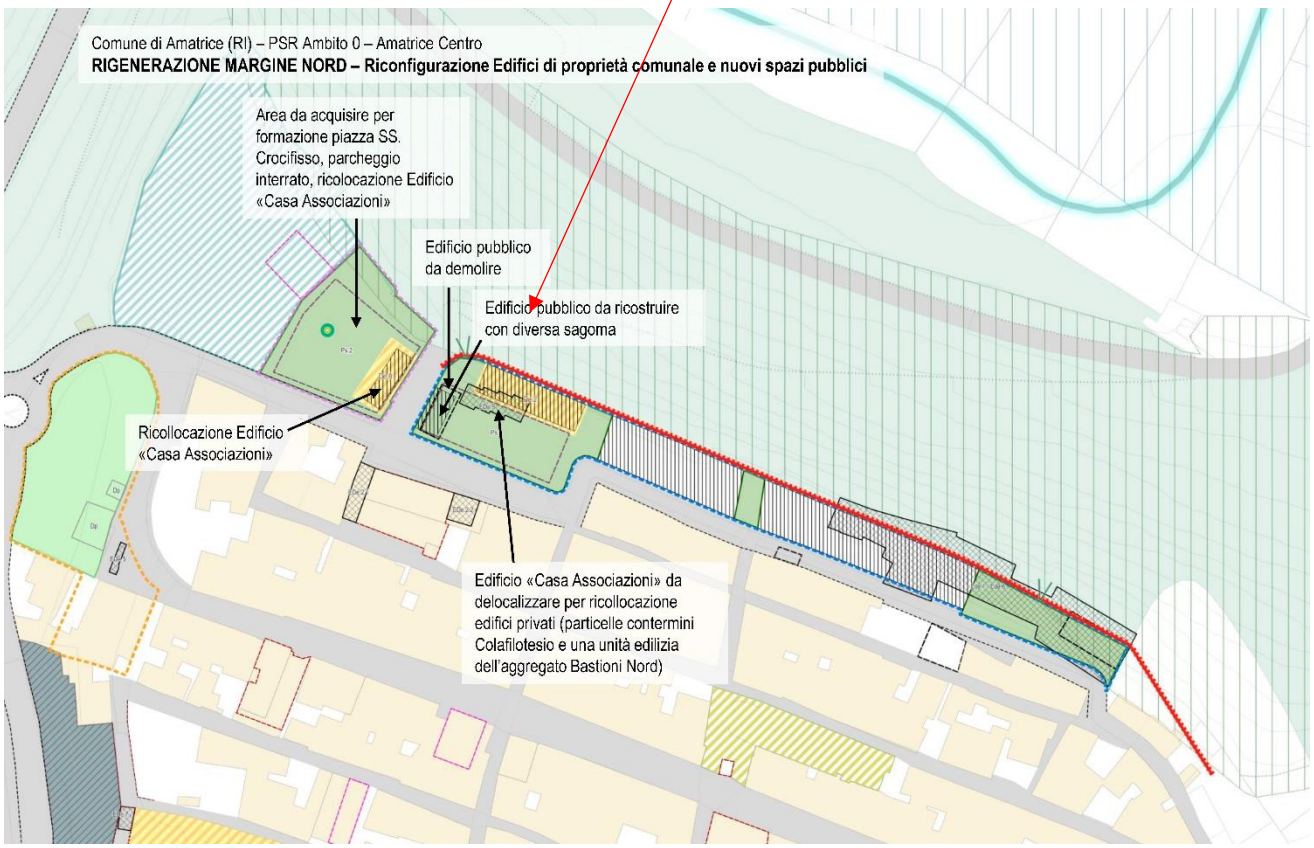
Le finalità perseguite dal nuovo schema di riconfigurazione del margine nord sono:

- Mettere in sicurezza il Margine Nord del centro storico;
- Migliorare l'assetto urbano, architettonico e paesaggistico, garantendo una ricostruzione ottimizzata degli edifici (regolarizzazione ed efficienza di pianta; tutte le superfici fuori terra; affaccio verso paesaggio e verso centro storico; pertinenze esterne)
- Riqualificazione e adeguamento spazi pubblici esistenti;
- Formazione nuovi spazi pubblici per valorizzare il centro storico e la relazione con il paesaggio.

Di seguito alcune rappresentazioni grafiche esplicative di quanto precedentemente descritto.



Vista tridimensionale.



Elaborato planimetrico.

Al fine di concludere positivamente il percorso condiviso, si chiede di acquisire riscontro alla presente con definitiva determinazione da parte dell'Amministrazione comunale circa l'azione programmatica contenuta dal PSR di cui in oggetto

Cordialmente.

Il Responsabile Unico del Progetto	Il Dirigente	Il Direttore ad Interim
Arch. Arianna Brunelli	*Arch. Mariagrazia Gazzani*	*Ing. Luca Marta*

BRUNELLI ARIANNA
2025.07.04 17:02:45
CN=BRUNELLI ARIANNA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATIT-80143490581
RSA/2048 bits

GAZZANI MARIAGRAZIA
2025.07.05 15:59:11
CN=GAZZANI MARIAGRAZIA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATIT-80143490581
RSA/2048 bits

MARTA LUCA
2025.07.07 10:28:19
CN=MARTA LUCA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATIT-80143490581

DECOLLO							ATTERRAGGIO						
NUM. Partenza *(cf.Elab. P.2a)*	Nome	Dati Catastali		Proprietà/ Delegato	Quantità		NUM. Atterraggio *(cf.Elab. P.2a)*	Nome / località	Dati Catastali		Quantità (SL) di ricollocazione *[mq]*	Superficie territoriale (St) delle Aree di ricollocazione delle delocalizzazioni *(cf.Elab. P.2a)* *[mq]*	Rif. Riunioni e Verbali
		Foglio	Particelle		(da Catasto)	SL comunicata dalla proprietà *[mq]*			Foglio	Particelle			
EDe.1	Hotel Roma 2	59	944-467 -18	Palombini Maria, Bucci Alessio		Sup. Lorda: 2.702,36 mq	**De.1**	margine nord Via Vittorio Carloni	59	770-771-548 (parte di)	2.702,36	5.284	RIUNIONE del 11/11/2024 Verbale firmato - Prot. 0651092 del 20/06/2025
EDe.2.1	ColaFilotesio sn (part 32)	59	32	Milano Alessandro		Sup. Lorda: 154 mq	**De.2**	via dei Bastioni	59	1 - strada	154,00	432	RIUNIONE del 18/03/2025 ore 10,00 , Verbale firmato Prot. 0363344 del 25/03/2025 RIUNIONE del 07/04/2025 ore 15.30 Verbale firmato Prot. 0484421 del 02/05/2025
EDe.2.2	ColaFilotesio dx (part 33)	59	33	Bizzoni Paolo		Sup. Lorda: 214,23 mq	**De.2**	Centro storico viale F. Grifoni	59	1 - strada	214,23 mq	432	RIUNIONE del 18/03/2025 ore 10,00 , Verbale firmato Prot. 0363344 del 25/03/2025 RIUNIONE del 07/04/2025 ore 15.30 Verbale firmato Prot. 0484421 del 02/05/2025
EDe.3.1	Palazzo Rosso (2 appartamenti, 4° e 5° piano)	59	210 (parte di) sub 11 (5° piano)	4 piano (part210 sub 14) Bucci Marta (NON ATTERRA: sigla DP) 5 piano (part210 sub11), cantina, spazi comuni: Fratoddi Brunella (ATTERRA) / Ing. Carloni		Sup. Lorda: 173,29 mq	**De.3**	Centro Storico via Teatro vecchio / via della Madonnella	59	1078 (parte di)	solo quantità relativa ad appartamento Sig.ra Fratoddi 173,29mq	1.144	RIUNIONE del 07/04/2025 ore 16:30 Verbale firmato Prot.0484392 del 02/05/2025
EDe.3.2	edificio 'De Cesare'	59	1079	De Cesare Giovanni	88,49 mq	Sup. Lorda: (mancano dati)	**De.3**	Centro Storico via Teatro vecchio / via della Madonnella	59	1078 (parte di)	88,49 mq	1144	RIUNIONE del 11/11/2024 ore 15:00 (Verbale non sottoscritto) RIUNIONE del 16/05/2025 (Verbale non sottoscritto)
EDe.4	Condominio Cicconetti	59	525	Amm. Baccari Lucio / Geom. Rienzi		Sup. Lorda: 550,12 mq	**De.4**		59	1078 (parte di)	550,12mq	1194	RIUNIONE del 07/04/2025 ore 14.40 Verbale firmato Prot. 0484863 del 02/05/2025
EDe.5	Benzinaio	59	743	Tedeschini Luciano		Sup. Lorda: (mancano dati relativi al piccolo edificio presistente nel distributore di carburante)	**De.5**	SR 577	93	875 (parte di) - 328 (parte di)	superficie piccolo edificio annesso al distributore carburante (da definire)	1.943	RIUNIONE del 11/11/2024 ore 16.00 Verbale firmato Prot. 0670208 del 26/06/2025
EDe.6	Hotel Roma 1	59	944-467 -18	Bucci Alfonso, Bucci Maria Federica		Sup. Lorda: 2702,36 mq	**De.6**	Lottizzazione Colle Morello	93	178 (parte di) - 181- 333 -951-952 (intera lottizzazione)	2702,36	40.222	RIUNIONE del 11/11/2024 ore 10.00 (Verbale non sottoscritto) RIUNIONE del 16/05/2025 ore 11.15 (Verbale non sottoscritto)
EDe.7	Edificio 'Capriccioli'	59	278	Capriccioli / Ing. Canicoli		Sup. Lorda: mancano dati	**De.7**	Lottizzazione Colle Morello	59	178 (parte di) - 181- 333 -951-952 (intera lottizzazione)	mancano dati	40.222	RIUNIONE del 16/05/2025 ore12:00 Verbale firmato Prot.0660089 del 24/06/2025
EDe.8	Edificio "Casa Associazioni" da delocalizzare	59	(strade)	Comune		Sup. Lorda: 140 mq	**De.8**	Area interna al Don Minozzi femminile	59	718	140 mq	209	Richiesta di determinazione da parte dell'Amministrazione Comunale circa la riconfigurazione di edifici di proprietà comunale e nuovi spazi pubblici - Prot. 0708323 del 08/07/2025