



PDR 2015 COMUNE DI FANO ADRIANO

Piano di Ricostruzione

Legge n. 77/2009 e Decreto del Commissario Delegato per la Ricostruzione n. 3/2010

RELAZIONE TECNICA

RELAZIONE TECNICA



Il Sindaco
Adolfo MORICONI

Il Segretario Comunale
dott.ssa Serena TAGLIERI

Il Responsabile Area Tecnica
geom. Gianpiero QUARANTA

Co.Co.Co. ai sensi dell'OPCM 3771/2009
ing. Berardo CIAMPANA

GRUPPO DI LAVORO

Responsabile contrattuale

Urb. Raffaele GEROMETTA

Coordinamento attività

Arch. Carlo SANTACROCE
Arch. Rudi FALLACI

Pianificazione urbanistica

Urb. Laura GATTO
Urb. Fabio VANIN

Beni culturali

Arch. Simona GRECO
Geom. Marilida HALLIEV

Strutture edifici e rilievo del danno

Ing. Alessandro SANNA
Ing. Mauro PERINI

Progetti Pilota

Arch. Domenico DIENI
Arch. Elisa SAMSA

Ambiente e paesaggio

Dott. Agr. Fabio TUNIOLI
Dott. For. Giovanni TRENTANOVI

Valutazione economico finanziaria piani e progetti

Arch. Emanuela BARRO
Urb. Daniele RALLO

Geologia e Idraulica

Dott. Geol. Gino LUCCHETTA
Ing. Lino POLLASTRI

Valutazione Ambientale

Ing. Elettra LOWENTHAL
Dott. Amb. Lucia FOLTRAN
Ing. Chiara LUCIANI

Partecipazione, economia e marketing territoriale

Dott. Paolo TREVISANI
Urb. Valeria POLIZZI

Sistema Informativo Territoriale

Urb. Lisa DE GASPER
Urb. Matteo LARESE GORTIGO

MATE Engineering

Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714

Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000

e-mail: mateng@mateng.it

INDICE

1. Il PdR: contenuti, riferimenti normativi, elaborati	2
2. Analisi stato di fatto	4
2.1 Gli effetti del sisma e la definizione degli ambiti e degli aggregati	4
2.2 Aggiornamento della base cartografica catastale	6
2.3 Ricognizione del patrimonio edilizio	6
2.4 Valutazione del patrimonio edilizio e verifica delle caratteristiche storico-architettoniche	7
2.4 Verifica degli esiti di agibilità-ipotesi di integrazione esiti	7
2.5 Ricognizione stato costituzione Consorzi	10
2.6 Individuazione degli interventi già oggetti di intervento	10
2.7 Proposte dei privati	13
3. Interventi del Piano	15
3.1 Interventi finalizzati alla ricostruzione	15
3.2 Interventi finalizzati alla valorizzazione e riqualificazione del territorio	19
4. Azioni del Piano in relazione all'edilizia privata	21
4.1 Verifica ambiti, ripermetrore aggregati e UMI	21
4.1.1 Aggregato Edilizio (AE)	22
4.1.2 Unità Minima Di Intervento (UMI)	23
4.2 Individuazione degli edifici (ED)	24
4.2.1 Caratteristiche fisiche ed uso degli edifici	25
4.2.2 Pregio storico degli edifici	28
4.2.3 Grado di dissesto degli edifici	28
4.2.4 Assegnazione esiti di agibilità ai singoli edifici	31
4.3 Sintesi delle scelte di piano relative ad Aggregati, UMI ed Edifici	33
5. Modalità di attuazione del Piano	34
5.1 Valenza urbanistica del Piano di Ricostruzione	34
5.2 Norme Tecniche di Attuazione – Disposizioni generali	34
5.3 Norme Tecniche di Attuazione – Disposizioni specifiche	38
5.4 Schede progettuali Aggregati Edilizi ed Edifici Singoli	38
6. Rischio sismico, vulnerabilità sismica urbana, rischi geologici, geomorfologici e idrogeologici	39
7. Scansione temporale interventi, priorità e cantierabilità	41
7.1 Definizione priorità di intervento	41
7.2 Smaltimento macerie e cantierabilità degli interventi	42
8. Aspetti di sostenibilità economica	47
8.1 Il Quadro Tecnico Economico (QTE)	47

1. IL PDR: CONTENUTI, RIFERIMENTI NORMATIVI, ELABORATI

I contenuti obbligatori costituenti il Piano di Ricostruzione sono definiti dall'art.5 del DM 39/2009, ossia:

- individuazione degli interventi;
- messa in sicurezza di ciascun ambito ai fini dei successivi interventi di ricostruzione;
- stima economica degli interventi previsti;
- individuazione dei soggetti interessati;
- cronoprogramma degli interventi con l'individuazione delle priorità.

Ad esclusione delle azioni di messa in sicurezza, ovviamente già tutte operate dall'Amministrazione nel periodo immediatamente seguente al sisma, il Piano di Ricostruzione per l'ambito n.2 "Frazione Cerqueto" del Comune di Fano Adriano ha affrontato tutti gli altri contenuti progettuali.

I principali riferimenti normativi e operativi per la stima economica degli interventi previsti e per l'elaborazione del Piano di Ricostruzione sono di seguito richiamati:

- la Legge n. 77/2009 "Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici nella regione Abruzzo nel mese di aprile 2009";
- le Ordinanze della Presidenza del Consiglio dei Ministri (3778/2009, OPCM 3779/2009, OPCM 3790/2009, OPCM 3820/2009, OPCM 3832/2009, OPCM 3870/2009);
- il Decreto USRC del 9 marzo 2010, n. 3 "Linee guida per la ricostruzione";
- il Decreto USRC del 6 febbraio 2014, n. 1 "Disposizioni per il riconoscimento del contributo per gli interventi sull'edilizia privata nei centri storici dei Comuni del Cratere"
- l'Allegato tecnico del Modello Integrato per i Comuni del Cratere (9 ottobre 2014 – V04)
- gli incontri effettuati con i tecnici dell'USRC.

Gli elaborati costituenti il Piano di Ricostruzione per l'ambito n.2 "Frazione Cerqueto" del Comune di Fano Adriano sono i seguenti:

ELABORATI GRAFICI

- 1) Elab. 01 Inquadramento territoriale e urbanistico
 1. Inquadramento territoriale
 2. Stato di fatto
 3. Piano Regionale Paesistico (PPR) – Carta dei Valori
 4. Piano Regionale Paesistico (PPR) – Carta dei Rischi
 5. Piano Regionale Paesistico (PPR) – Carta del Degrado, dell'Abbandono e delle Fratture
 6. Piano Regionale Paesistico (PPR) – Carta dei Vincoli
 7. Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) – Carta Inventario Fenomeni Franosi ed Erosivi
 8. Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) – Carta della Pericolosità
 9. Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) – Carta dei Rischi
 10. Piano Territoriale Provinciale (PTP) – Sistema Ambientale e Insediativo
 11. Piano del Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga – Organizzazione Territoriale
 12. Piano del Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga – Zonazione
 13. Piano Regolatore Generale (PRG)
 14. Piano di Recupero (PdR)
- 2) Elab. 02 Perimetrazioni ed Ambiti
 1. Planimetria catastale aggiornata
 2. Perimetrazione Artt. 2 e 3 del DCD 3/2010 oggetto di Intesa
 3. Individuazione Ambiti Art. 4 del DCD 3/2010 oggetto di Piano di Ricostruzione
- 3) Elab. 03 Ricognizione dello stato dei luoghi

4. Aggregati edilizi (AE), Unità Minime di Intervento (UMI) ed Edifici singoli (ES)
5. Consorzi formati o in corso di formazione, aggregati commissariati
6. Proposte di intervento presentate da privati
7. Classificazione del costruito: numero di piani
8. Classificazione del costruito: caratteri di pregio e fasce di incremento di contributo
9. Classificazione del costruito: grado di dissesto (rudere, collabente)
10. Classificazione del costruito: edifici pubblici, edifici privati, edifici per il culto
11. Edifici privati: destinazioni d'uso al 6 aprile 2009 (prima casa, seconda casa, altri usi)
12. Edifici pubblici: denominazione, consistenza, livello di danneggiamento, soggetto attuatore
13. Edifici per il culto: denominazione, consistenza, livello di danneggiamento, soggetto attuatore
14. Esiti di Agibilità rilevati con scheda Aedes
15. Esiti di Agibilità con assegnazione ipotetica degli esiti non assegnati, contrastanti, esiti D e F
16. Interventi su edilizia pubblica e privata già finanziati o inseriti in programmazione
17. Interventi da scheda GTS da realizzare
18. Carta delle demolizioni e degli interventi di messa in sicurezza (stato di attuazione)
19. Carta delle macerie pubbliche da rimuovere
20. Carta dello stato di danneggiamento di sottoservizi e spazi pubblici
- 4) Elab. 04 Schede conoscitive Aggregati Edilizi ed Edifici Singoli
- 5) Elab. 05. Carte degli interventi
 1. Carta dei gradi di tutela sul patrimonio edilizio
 2. Carta degli interventi sugli spazi pubblici. Progetti Guida
 3. Carta degli interventi sulle reti tecnologiche e sottoservizi
- 6) Elab. 06 Carta delle modalità di attuazione e programmazione
 1. Carta delle modalità di attuazione
 2. Carta con l'individuazione delle aree cantierabili
- 7) Elab. 07 Progetti Guida di riqualificazione e valorizzazione del centro storico
 1. Progetto Guida 1. Valorizzazione della piazza antistante la chiesa di Sant'Egidio Abate
 2. Progetto Guida 2. Riqualificazione dell'ingresso a Rione Castello

ELABORATI TESTUALI

- 8) Elab. 08 Norme Tecniche di Attuazione
 1. Disciplina degli interventi ammessi
 2. Criteri di intervento sugli edifici
 3. Criteri di intervento sugli spazi di uso pubblico
 4. Criteri di intervento sull'arredo urbano
 5. Progetti guida
- 9) Elab. 09 Schede progettuali Aggregati Edilizi ed Edifici Singoli
- 10) Elab. 10 Abaco interventi
- 11) Elab. 11 Quadro Tecnico Economico
- 12) Elab. 12 Relazione economico finanziaria
- 13) Elab. 13 Relazione illustrativa
- 14) Elab. 14 Relazione tecnica
- 15) Elab. 15 Valutazione Ambientale Strategica – Verifica di Assoggettabilità
- 16) Elab. 16 Relazione per la Valutazione di Incidenza – Screening
- 17) Elab. 17 Microzonazione Sismica
 1. Relazione illustrativa
 2. Carta delle indagini
 3. Carta geologico-tecnica
 4. Carta delle MOPS

2. ANALISI STATO DI FATTO

2.1 GLI EFFETTI DEL SISMA E LA DEFINIZIONE DEGLI AMBITI E DEGLI AGGREGATI

In virtù della forte eterogeneità del patrimonio edilizio della Frazione di Cerqueto, oltre che del complesso assetto geologico del territorio, il sisma del 2009 ha generato effetti fortemente differenziati sugli immobili in esso presenti.

Per quanto concerne gli edifici l'analisi delle schede Aedes disponibili, purtroppo solo parzialmente rappresentative del territorio (probabilmente a causa dell'elevato numero di seconde case), evidenzia comunque una significativa predominanza di esiti A e B, affiancati però ad una non trascurabile presenza di esiti E non localizzata omogeneamente, ma diffusa in tutti e tre i Rioni (vedasi successivo paragrafo 2.4).

Danneggiamenti, a volte anche rilevanti, hanno riguardato anche l'edilizia per il culto.

Al contrario non particolarmente rilevanti sono stati gli effetti del sisma sul sistema degli spazi pubblici e delle reti infrastrutturali.

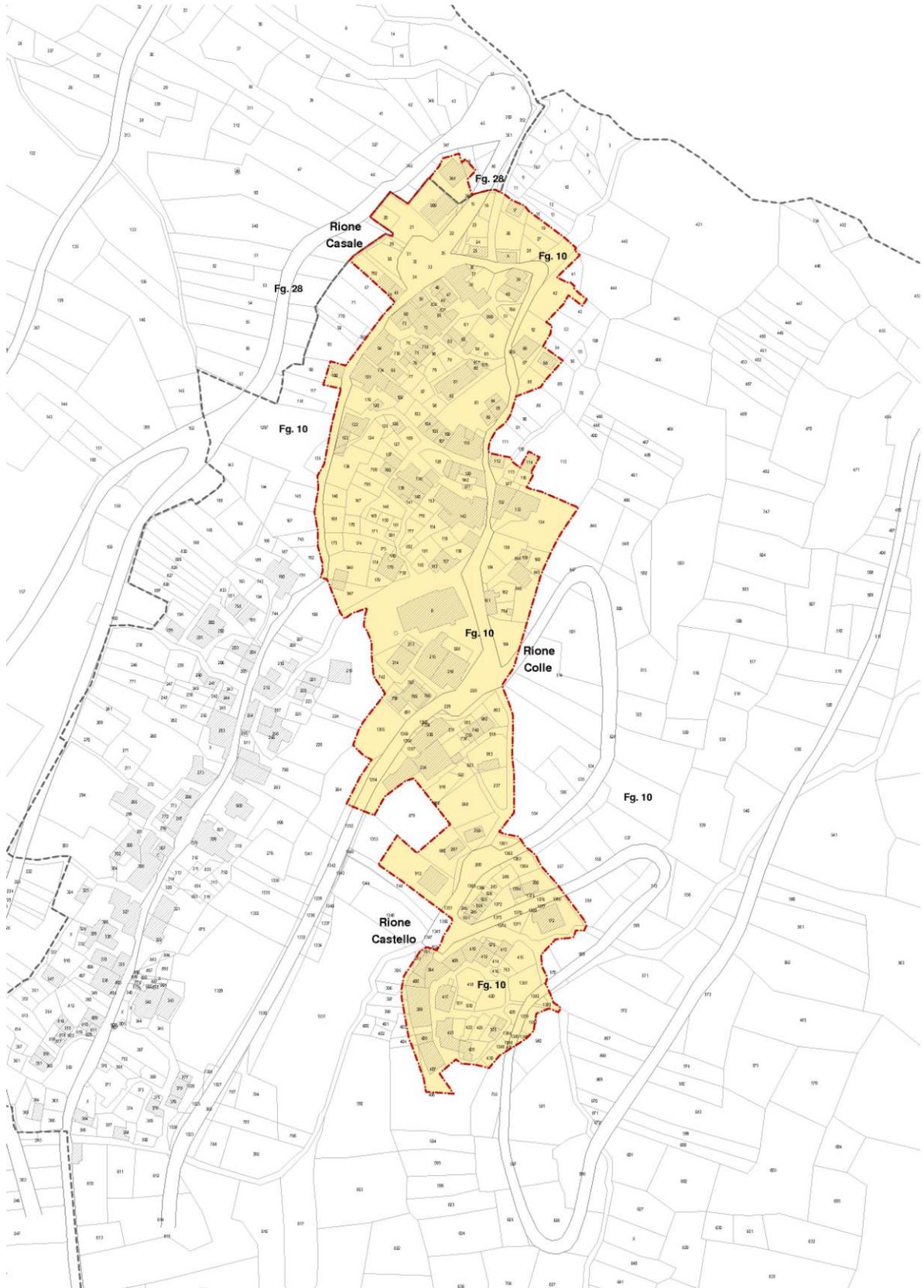
L'attività dell'Amministrazione nel periodo immediatamente susseguente al sisma si è ovviamente concentrata, oltre che nella messa in sicurezza del territorio, nell'adempimento delle azioni previste dalla legislazione vigente in materia, tra cui ovviamente, in primo luogo, la perimetrazione degli ambiti da assoggettare a PdR e l'individuazione degli aggregati ai sensi del DM 39/2009.

Entrambe le perimetrazioni, sia degli ambiti, sia degli aggregati, così come delle ipotesi di definizione di eventuali unità minime di intervento, sono state oggetto di verifica, come previsto dalla normativa e come evidenziato in seguito, nel capitolo destinato alle azioni progettuali.

Nel Comune di Fano Adriano sono stati identificati due Ambiti, nel Capoluogo e nella Frazione di Cerqueto.

Si riporta di seguito la perimetrazione effettuata per l'ambito n.2 "Frazione Cerqueto".

Perimetrazione Ambito PdR n.2 "Cerqueto"



 Perimetrazione Artt. 2 e 3 del DCD 3/2010 oggetto di Intesa

2.2 AGGIORNAMENTO DELLA BASE CARTOGRAFICA CATASTALE

Preliminarmente all'avvio dell'attività sul campo si è analizzata la documentazione disponibile.

In primo luogo si è registrata la necessità di procedere ad un aggiornamento delle planimetrie catastali disponibili con l'obiettivo di giungere ad una pianificazione effettivamente corrispondente allo stato dei luoghi.

Ciò è stato possibile utilizzando le diverse fonti cartografiche e aereofotogrammetriche disponibili oltre che effettuando successive verifiche in loco.

La documentazione utilizzata è stata rappresentata dalla Cartografia Tecnica Regionale e da tutte le cartografie aeree disponibili, che sono state sovrapposte alla planimetria catastale, avvalendosi altresì delle informazioni di dettaglio fornite dall'Amministrazione.

Gli elaborati prodotti prendono in considerazione tutto il patrimonio edilizio nella sua effettiva attuale consistenza, evidenziano (Elaborato 2) eventuali difformità rispetto alla cartografia catastale rilevate nel corso di tale verifica.

Va comunque evidenziato che, in ogni caso, l'individuazione cartografica degli immobili non costituisce legittimazione degli stessi, essendo la cartografia finalizzata soltanto a restituire lo stato di fatto fisico dell'ambito oggetto di studio. Gli immobili risulteranno legittimi o legittimati ai sensi della legislazione vigente solo mediante titoli abilitativi urbanistico-edilizi o quant'altro previsto dalla medesima legislazione.

2.3 RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Le prime fasi dell'attività sono state finalizzate alla ricognizione del patrimonio edilizio esistente, per mezzo di specifiche campagne di rilievo, sulla scorta del materiale fornito dalla Amministrazione.

La prima ricognizione è stata operata sistematicamente sull'intero patrimonio della frazione ed ha riguardato in particolare gli aspetti complessivi e quelli architettonici.

La campagna, i cui esiti sono riportati nell'Elaborato 3 del Piano, ha operato a livello di :

- intero ambito;
- aggregati;
- singoli edifici.

Il sopralluogo ha permesso, in primo luogo, di raccogliere proprio gli elementi utili alla individuazione dei singoli edifici (come si evidenzierà in seguito nel capitolo dedicato alla struttura del Piano), sulla base degli definizioni e dei criteri definiti dal Modello Integrato per i comuni del Cratere (MIC).

Rispetto agli aggregati, così come proposti in sede di definizione dell'ambito, il sopralluogo ha permesso di evidenziare eventuali criticità e di fornire tutti gli elementi necessari per una eventuale differente perimetrazione degli stessi, così come una diversa eventuale suddivisione in Unità minime di intervento;

Rispetto alla perimetrazione dell'ambito complessivo, il sopralluogo è stato utilizzato solo quale elemento di verifica sul campo della effettiva conformità della scelta già a suo tempo assunta, oggetto di approvazione Commissariale.

2.4 VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO E VERIFICA DELLE CARATTERISTICHE STORICO-ARCHITETTONICHE

A livello di singoli edifici, ossia alla scala adottata dal Piano come unità minima, la campagna di rilievo ha permesso, oltre alla acquisizione di una completa documentazione fotografica aggiornata dell'attuale stato degli immobili, la raccolta in campo di tutte le informazioni necessarie alla successiva fase progettuale sui singoli edifici (illustrata al seguente paragrafo 4.2).

I dati raccolti in questa fase di analisi (rappresentati nell'Elaborato 3) sono stati:

- consistenza immobili in termini di piani
- rilievo degli usi presenti, anche cercando di analizzare i casi in cui, presumibilmente, sia attualmente presente una abitazione principale;
- individuazione di eventuali elementi di pregio storico/architettonico/testimoniali;
- individuazione di eventuali elementi di criticità (quali superfetazione o elementi incongrui);
- individuazione di elementi denotanti un eventuale stato di collabenza.

L'acquisizione di tali dati ha permesso in particolare di giungere a:

- una aggiornata schedatura del patrimonio edilizio esistente, che tenendo anche conto della situazione attuale, comprensiva degli eventuali effetti degli eventi sismici, permettesse di operare le scelte urbanistiche di competenza del Piano;
- un quadro di informazioni di dettaglio che mettesse i progettisti nelle condizioni di conoscere esattamente (o stimare dove non possibile acquisire) tutti quegli elementi che risultano indispensabili alla elaborazione del Quadro tecnico economico complessivo del Piano.

La logica che ha condotto la campagna è stata quindi quella di giungere alla migliore approssimazione possibile, alla luce delle informazioni acquisibili in campo, al fine di massimizzare l'efficacia del PdR e di dare la maggiore solidità alla stima effettuata dal Piano.

2.4 VERIFICA DEGLI ESITI DI AGIBILITÀ-IPOTESI DI INTEGRAZIONE ESITI

Nella medesima ottica di dare solidità alle valutazioni di sostenibilità e fattibilità economica del Piano, si è ritenuto opportuno organizzare una **campagna di rilievi mirata specificamente alla verifica degli esiti di agibilità** per alcune situazioni che risultassero carenti di informazioni.

I dati utilizzati per la redazione del Piano di Ricostruzione sono infatti ricavati in parte dalle schede AeDES, riferite alle singole unità immobiliari e classificate nelle seguenti classi di agibilità:

- consistenza immobili in termini di piani
- A: edificio AGIBILE;
- B: edificio TEMPORANEAMENTE INAGIBILE (tutto o in parte) ma AGIBILE con provvedimenti di pronto intervento;
- C: edificio PARZIALMENTE INAGIBILE;
- D: edificio TEMPORANEAMENTE INAGIBILE da rivedere con approfondimento E edificio INAGIBILE;
- E: edificio INAGIBILE per rischio strutturale, non strutturale o geotecnico;
- F: edificio INAGIBILE per rischio esterno.

La caratteristica della frazione, che presenta numerose abitazioni secondarie, spesso di proprietà di soggetti non residenti nemmeno in Italia, ha tuttavia determinato una situazione particolare, segnata da una esigua presenza percentuali di abitazioni classificate in base alla classificazione Aedes alla luce dei rilievi delle Autorità competenti.

L'assenza di tale informazione, che ovviamente troverà comunque riscontro nelle successive fasi progettuali, in sede di presentazione della richiesta di finanziamento, rischia però di pregiudicare fortemente la stima effettuata dal Piano.

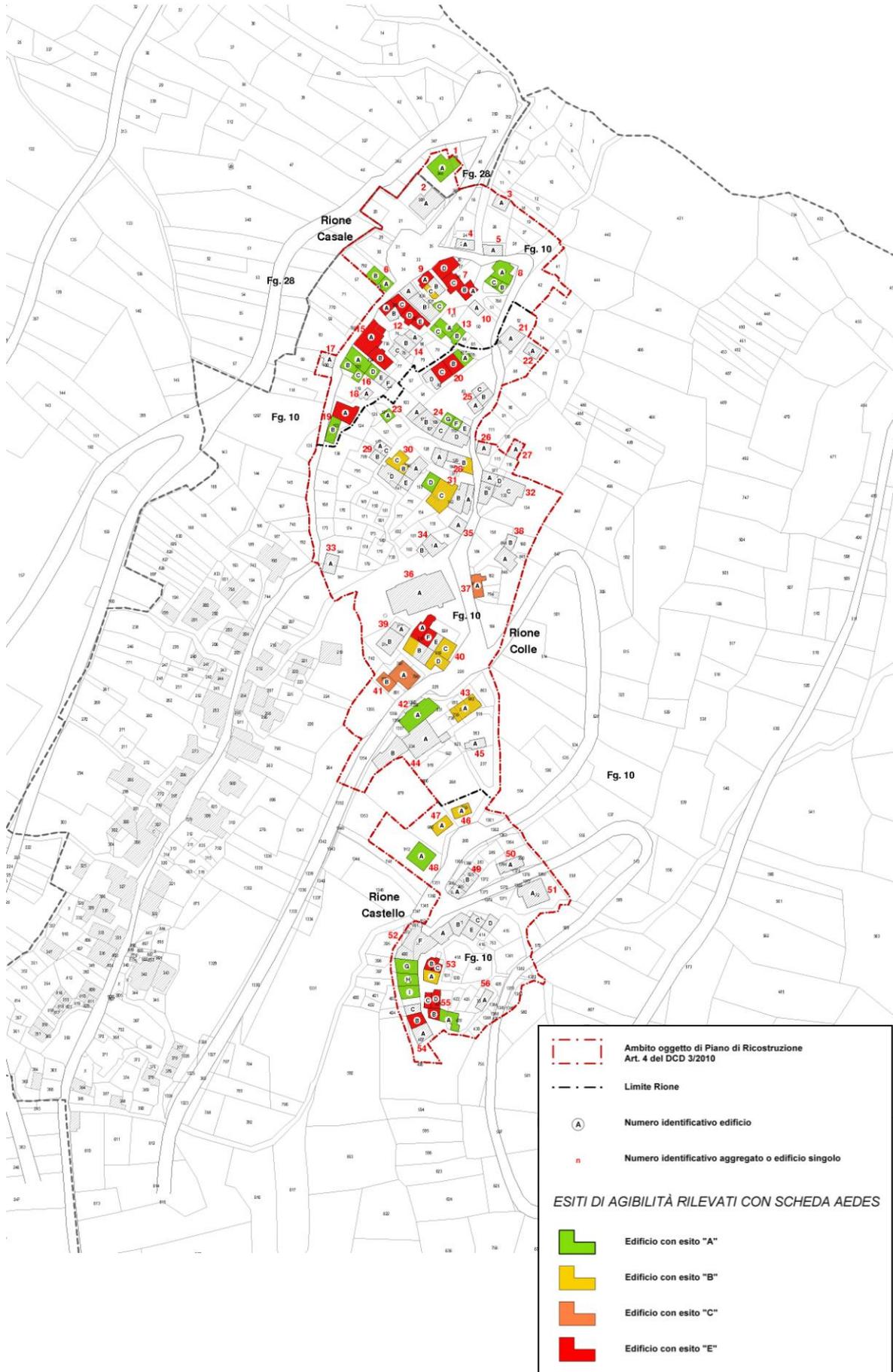
In accordo con l'USRC e con l'Amministrazione comunale si è quindi operato proponendo una "ipotesi di esito" per tutti quegli edifici che non disponessero di una propria ufficiale classificazione.

Tale valutazione, effettuata speditivamente in sede di sopralluogo, è stata appunto approfondita dal gruppo di lavoro dei progettisti, grazie alla collaborazione dell'Amministrazione, visionando nello specifico i manufatti più critici, anche, ove possibili, con sopralluoghi che non si limitassero ad una visione esterna dell'edificio. Le ipotesi così formulate andranno comunque ovviamente verificate nei successivi passaggi a carico dei soggetti attuatori.

Si riporta di seguito una planimetria riportante la localizzazione degli esiti di agibilità rilevati con scheda Aedes.

Per quanto riguarda invece l'assegnazione ipotetica degli esiti a tutti gli edifici ricadenti all'interno dell'ambito si rinvia al paragrafo 4.2.4 relativo alle azioni progettuali.

Esiti di agibilità rilevati con scheda AEDES



2.5 RICOGNIZIONE STATO COSTITUZIONE CONSORZI

Parallelamente alle azioni di ricognizione sul campo, in collaborazione con l'Amministrazione, si è condotta una dettagliata analisi sullo stato di costituzione dei Consorzi, che avrebbero dovuto costituirsi sulla base delle ipotesi di Aggregato individuate nel periodo immediatamente seguente al sisma.

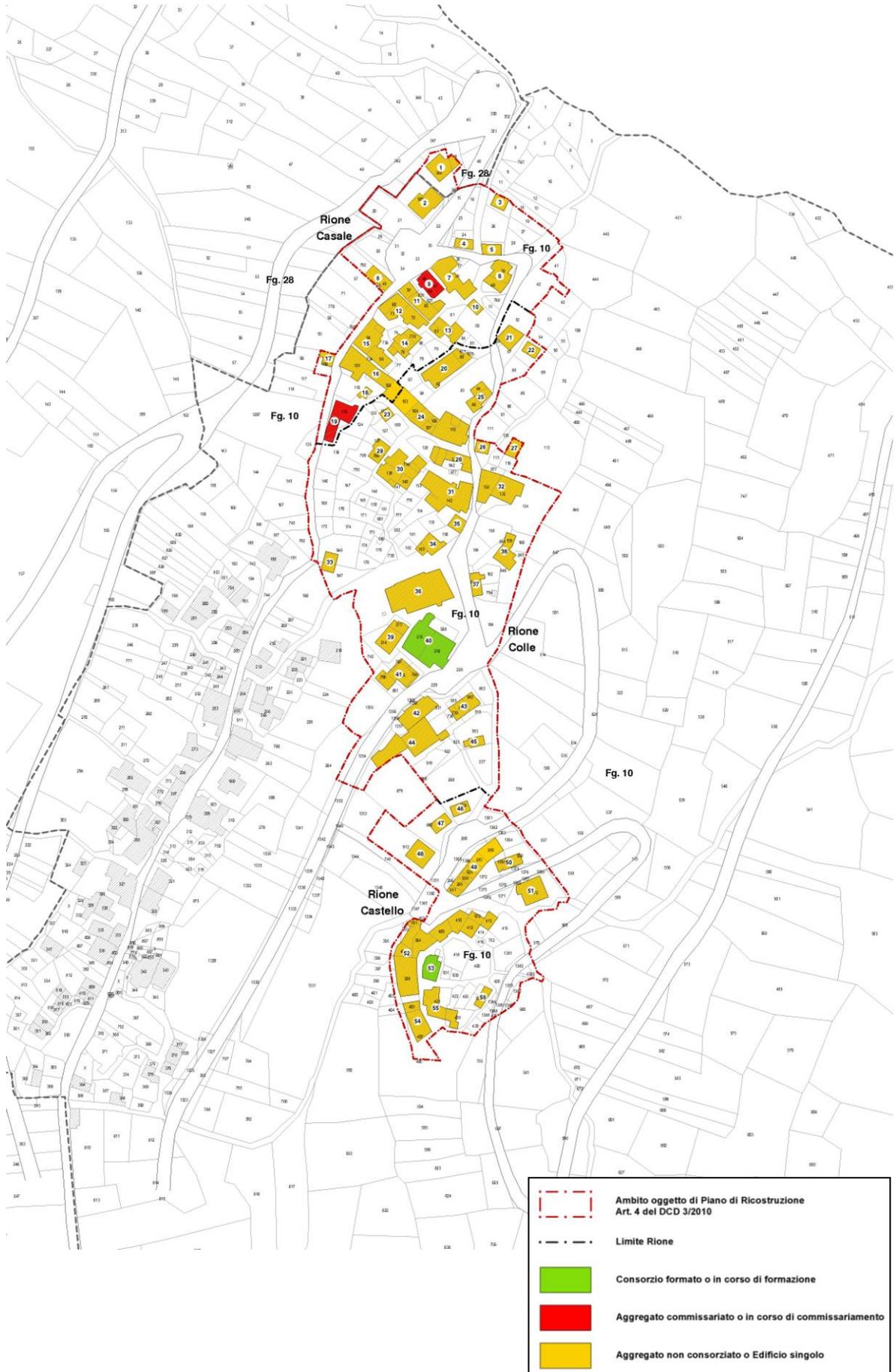
La situazione relativa all'abitato di Cerqueto, sinteticamente rappresentata alla pagina seguente, evidenzia l'esiguità del numero di Consorzi costituitisi e la presenza, al contrario, di numerosi Consorzi commissariati.

2.6 INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI GIÀ OGGETTI DI INTERVENTO

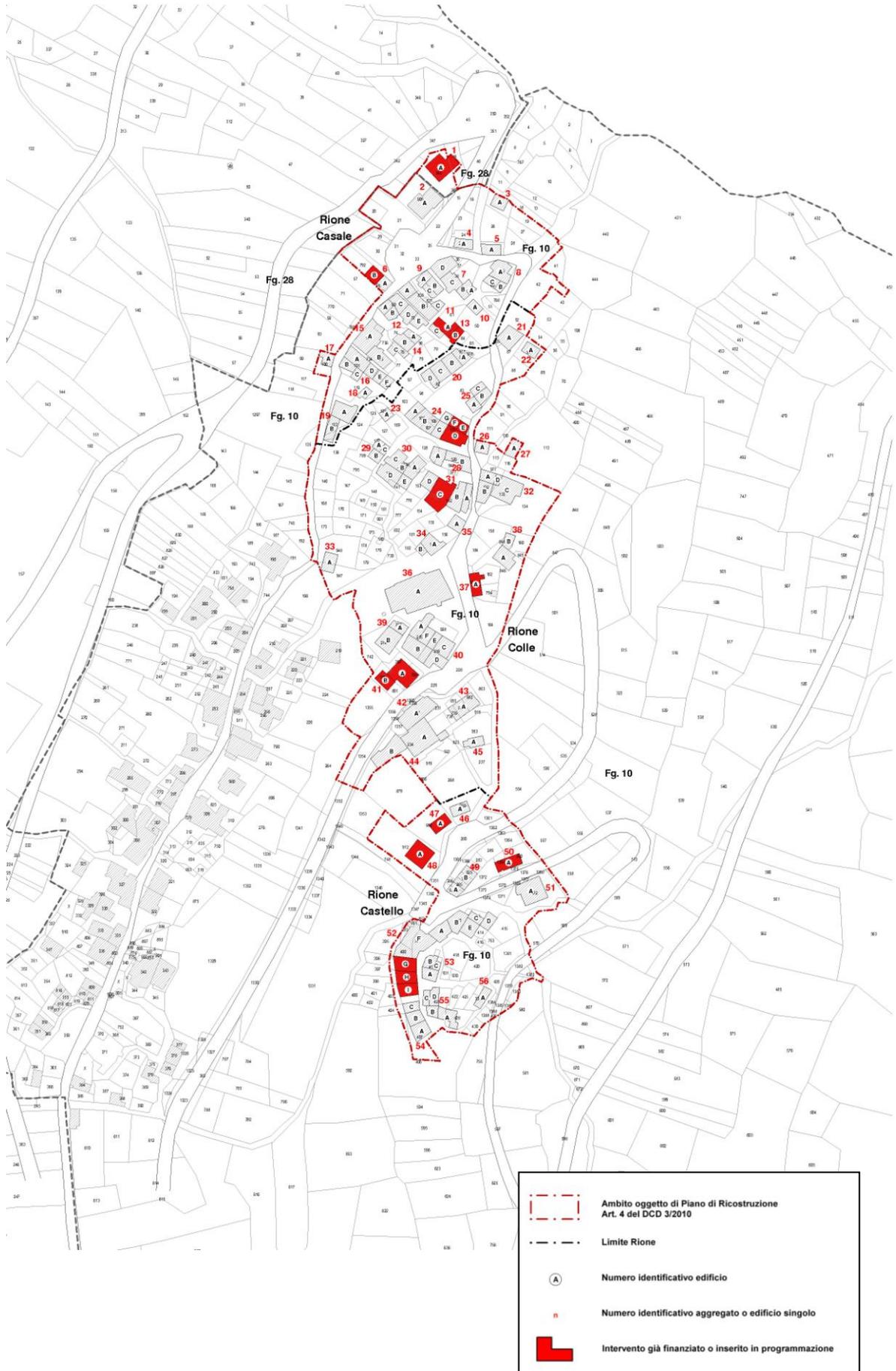
Al fine di giungere ad una corretta valutazione economica dell'intervento, la fase ricognitiva si è completata con una puntuale individuazione di tutti gli interventi che siano già stati oggetto di intervento, o che comunque abbiano già usufruito di erogazione di contributo al fine del recupero.

Tale informazione è stata assunta presso l'Amministrazione comunale, nonché integrata dai dati puntuali forniti dall'USRC ed è sinteticamente rappresentata alle pagine seguenti.

Ricognizione relativa allo stato di costituzione dei Consorzi



Individuazione interventi già oggetto di finanziamenti (Fonte:USRC)



2.7 PROPOSTE DEI PRIVATI

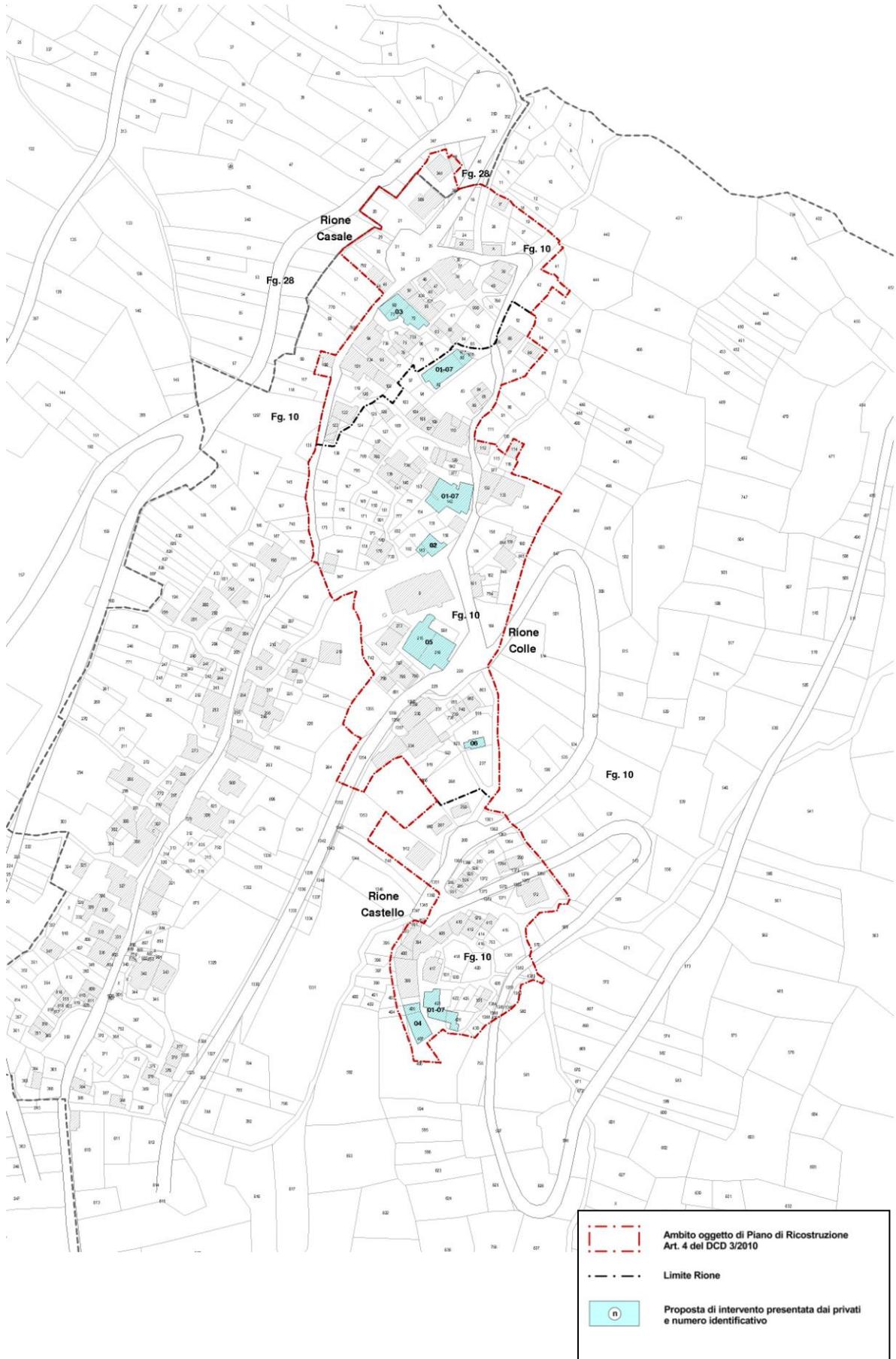
In data 30/04/15, ai sensi del DM39/2009 il Sindaco del comune di Fano ha pubblicato l'avviso indirizzato ai proprietari di immobili per invitarli alla presentazione di proposte di intervento, sulla base delle ipotesi di aggregato già definite e pubblicate a suo tempo e delle ipotesi di modifiche illustrate nell'incontro pubblico con la cittadinanza (tenutosi presso la Frazione il giorno 18/04/15).

A seguito di tale avviso sono pervenute sette proposte da parte dei soggetti privati, localizzate nella cartografia seguente.

Le proposte pervenute appaiono per lo più mirate alla definizione di più corretti perimetri progettuali relativamente alla successiva fase attuativa degli interventi: tale definizione di dettaglio troverà recepimento nelle successive fasi, avendo verificato che non risultano in contrasto con le scelte fino ad ora assunte.

Tutte le proposte sono quindi risultate sostanzialmente conformi con le linee di elaborazione del Piano di Ricostruzione e sono state assunte in sede di progetto.

Individuazione proposte di intervento pervenute dai soggetti privati



3. INTERVENTI DEL PIANO

Al fine di perseguire gli obiettivi ad esso assegnati, il Piano di Ricostruzione agisce secondo due specifiche linee di indirizzo:

- permettere la **ricostruzione** il più possibile organica e complessiva dei nuclei storici, riportando il patrimonio edilizio complessivo in esso presenti ad una condizione di fruibilità pari a quella riscontrabile precedentemente al sisma;
- prevedere **azioni di riqualificazione e sviluppo** degli stessi nuclei, finalizzati ad una crescita socio-economica del territorio.

I contenuti di entrambe le linee di azione, sia la linea legata alla Ricostruzione, sia quella legata alla Valorizzazione, vengono riportate e quantificate, come si illustrerà, nel Quadro Tecnico Economico complessivo del Piano.

Occorre tuttavia evidenziare come solo la prima linea potrà contare con certezza di una completa copertura in termini di contributi, in quanto finalizzata alla vera e propria ricostruzione, mentre risorse per la valorizzazione potranno essere canalizzate a fronte di effettive ulteriori disponibilità.

3.1 Interventi finalizzati alla ricostruzione

Gli interventi del Piano, come si evidenzierà nei successivi capitoli, riguardano soprattutto interventi di recupero dell'edilizia privata, che costituisce d'altronde la quasi totalità del patrimonio presente nella Frazione di Cerqueto.

Il Piano deve tuttavia tenere in considerazione anche gli interventi di recupero di eventuali edifici pubblici (non presenti a Cerqueto), nonché degli edifici per il culto.

La tipologia degli edifici presenti è rappresentata nella cartografia riportata nelle pagine seguenti.

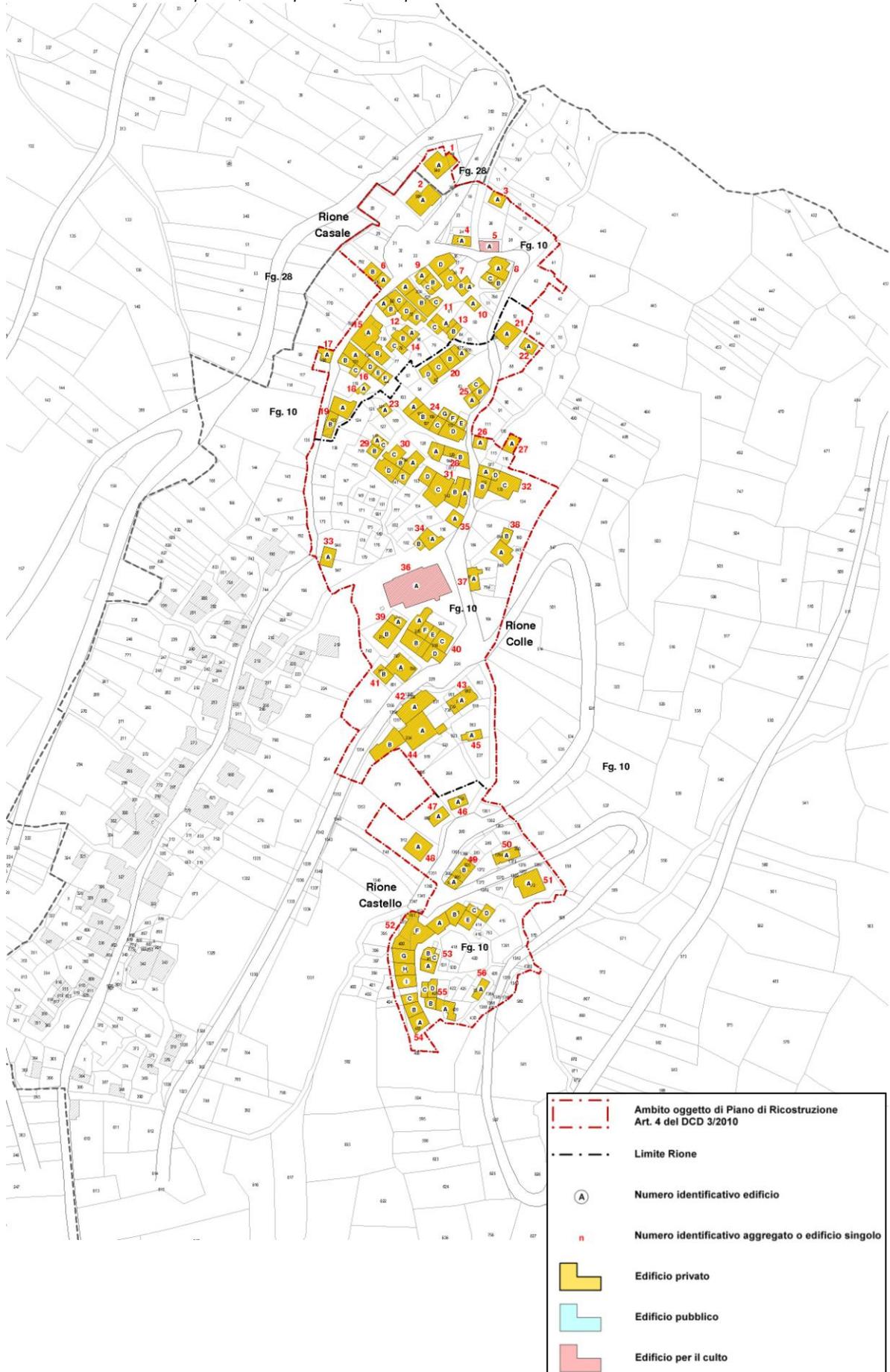
Alle pagine seguenti si riporta altresì il censimento delle reti di urbanizzazione, che costituisce un altro ipotetico ambito di azione del Piano (nel caso in cui queste abbiano subito danni strettamente conseguenti all'effetto del sisma)

In questo caso vengono rappresentate le reti esistenti e quelle sulle quali appare necessario intervenire mediante opere di manutenzione al fine di ripristinare la funzionalità dell'organismo urbano.

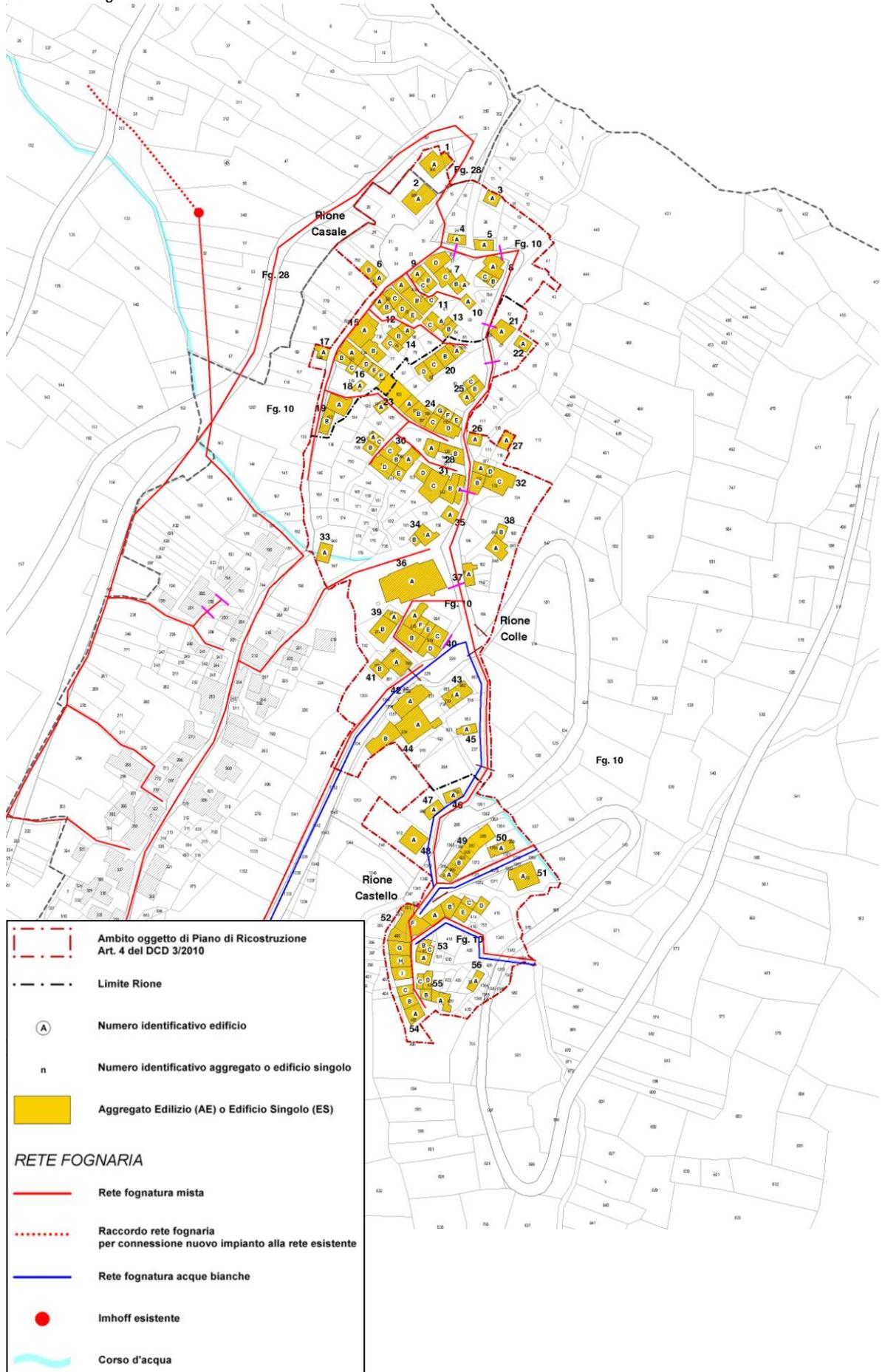
L'ultima tipologia di interventi di ricostruzione ammissibile nel Piano è infine legata al ripristino degli spazi pubblici: in questo caso si è escluso qualsiasi danneggiamento di aree pubbliche consequenziali al sisma.

Sugli spazi pubblici non vengono quindi previsti interventi legati alla ricostruzione, anche se si prevedono importanti e puntuali interventi per la valorizzazione/riqualificazione del territorio (si veda il paragrafo seguente)

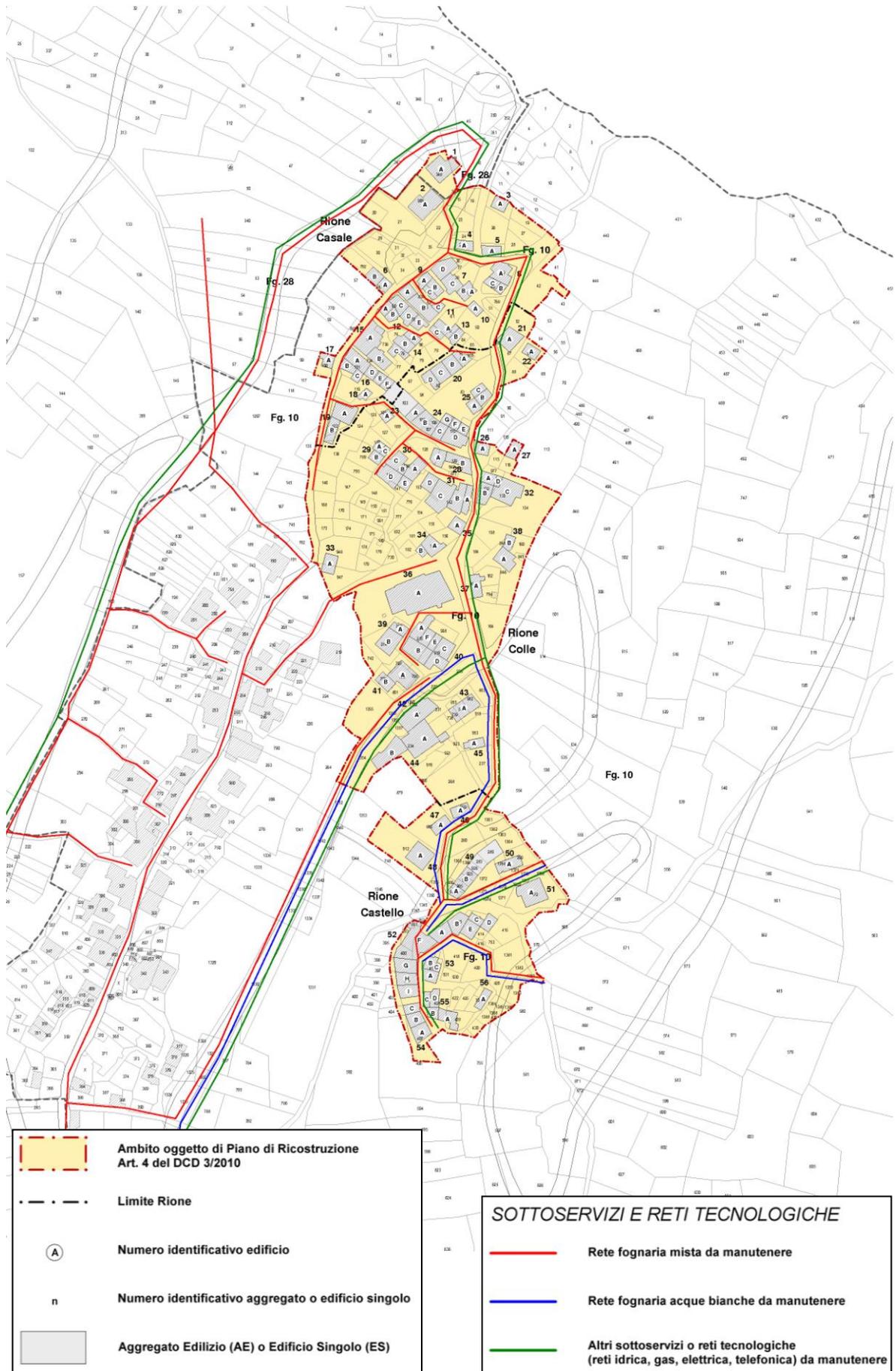
Patrimonio edilizio: edifici privati, edifici pubblici, edifici per il culto



Rilievo rete fognaria esistente



Analisi reti e sottoservizi da mantenere



3.2 Interventi finalizzati alla valorizzazione e riqualificazione del territorio

Per quanto concerne la valorizzazione e la riqualificazione del territorio, il Piano prevede essenzialmente interventi operanti alla scala degli spazi pubblici.

Tali interventi esulano dalla mera ricostruzione del patrimonio esistente ma appaiono perfettamente coerenti con gli obiettivi illustrati del Piano di Ricostruzione, in quanto finalizzati alla valorizzazione socio-economica del territorio e si attuano attraverso lo strumento dei Progetti guida, illustrati nel Capitolo 5 (relativo alle modalità di attuazione del PdR).

Per la frazione di Cerqueto si sono individuate due modeste ma importanti porzioni urbane, che sono state oggetto di analisi e di indirizzo da parte del Piano, di seguito elencate:

- l'area adiacente alla Chiesa di Sant'Egidio;
- il piazzale di accesso a Rione Castello.

I due ambiti sono stati scelti per la loro importanza simbolica e centralità storico-funzionale rispetto al centro abitato.

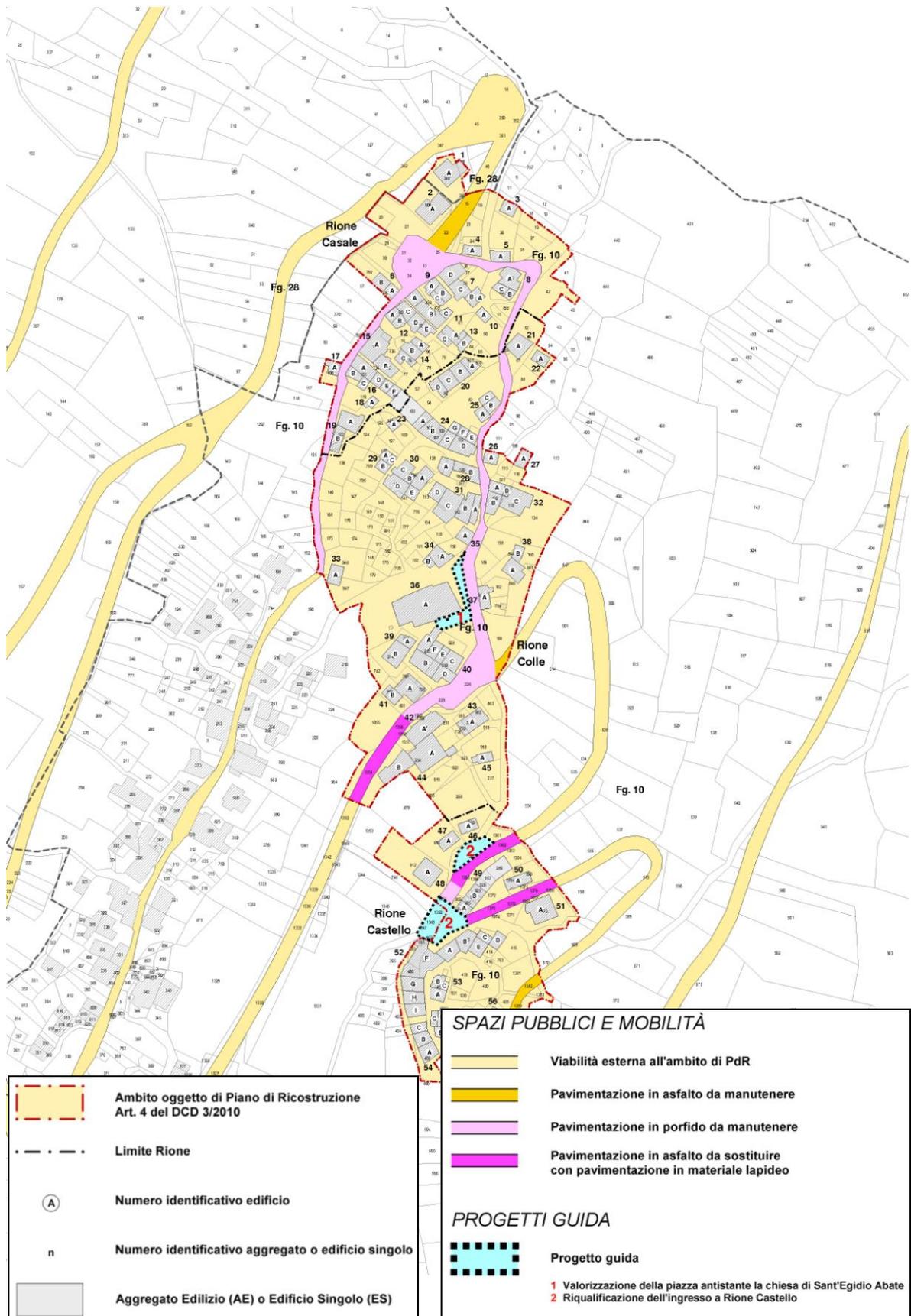
L'analisi condotta evidenzia caratteristiche diverse delle due aree:

- già oggetto di interventi di riqualificazione, almeno nella pavimentazione, tutta l'area del sagrato e quella limitrofa alla Chiesa;
- più caratterizzata da una condizione di trascuratezza la seconda, che costituisce di fatto oggi, nonostante l'ubicazione, un parcheggio senza particolari pregi.

Il Piano prospetta quindi indirizzi diversi, che andranno successivamente sviluppati nel previsto Piano progetto e concretizzati, per mezzo di Intervento edilizio diretto convenzionato, in sede di attuazione:

- per l'area limitrofa alla Chiesa di Sant'Egidio si prevede sostanzialmente un intervento di riqualificazione e miglioramento dell'arredo urbano, da realizzarsi congiuntamente all'intervento di profonda riqualificazione dell'attuale canonica, che versa in stato di grave degrado e rappresenta il principale elemento di criticità dell'area. L'intervento dovrà giungere a realizzare un luogo più accogliente, non solo di passaggio ma anche di ritrovo e di sosta, sia per i residenti che per i visitatori, valorizzando ed esaltando nel contempo l'emergenza architettonica della Chiesa.
- per il piazzale di accesso a Rione Castello si prevede invece un più radicale intervento che, oltre all'arredo urbano preveda la ripavimentazione dell'intera area. Non si potrà probabilmente interamente eliminare l'attuale area di sosta per i veicoli, ma l'ambito andrà ripensato per mezzo di un progetto complessivo che valorizzi la quinta muraria di ingresso al Rione che ne rappresenta uno degli elementi peculiari.

Individuazione ambiti di valorizzazione/riqualificazione del territorio



4. AZIONI DEL PIANO IN RELAZIONE ALL'EDILIZIA PRIVATA

Le fondamentali azioni progettuali del Piano sono, come previsto, consistite in:

- Verifica della perimetrazione dell'Ambito a suo tempo approvata dalla Struttura Commissariale, alla luce dei sopralluoghi e delle letture di dettaglio da essi derivanti;
- Verifica ed eventuale ripermimetrazione degli Aggregati e delle eventuali Unità Minime di Intervento;
- Individuazione dei singoli edifici.

4.1 VERIFICA AMBITI, RIPERIMETRAZIONE AGGREGATI E UMI

La prima azione progettuale è consistita nella verifica della perimetrazione definita immediatamente dopo il sisma, finalizzata non solo ad individuare i centri e i nuclei storici, ma anche le porzioni "necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione" e le aree "adiacenti il centro storico danneggiate dal sisma" (Art.2 DL n.39/2009).

La "ratio" che ha condotto per la frazione di Cerqueto a tale individuazione, per la quale non si sono ravvisate ragioni di modifica, appare del tutto evidente: la riqualificazione di un centro storico articolato come quello di Cerqueto passa non solo, e non tanto, per il recupero del patrimonio storico esistente, quanto per la riqualificazione complessiva del nucleo che vede, a volte, elementi di criticità proprio negli edifici non strettamente di valore storico.

La perimetrazione dell'ambito è quindi parsa corretta ed idonea per potere innescare un meccanismo di recupero complessivo che non risulterebbe probabilmente possibile se si dovesse adottare una lettura restrittiva, limitata alle sole porzioni di pregio storico architettonico o testimoniale.

Un'azione molto delicata ha quindi riguardato la perimetrazione dei singoli aggregati, oggetto come si è già illustrato, di dettagliata analisi sul campo.

Le caratteristiche del patrimonio edilizio presente della frazione, costituito in molti casi da isolati singoli, spesso di modeste dimensioni, hanno in realtà in molti casi semplificato tale azione, rendendo di fatto inequivocabile tale individuazione. Le situazioni più complesse si sono registrate in un paio di porzioni, costituite ovviamente da quelle poste all'interno del Rione Casale e del Rione Castello, negli ambiti ancora caratterizzati dalla presenza di edilizia storica originaria.

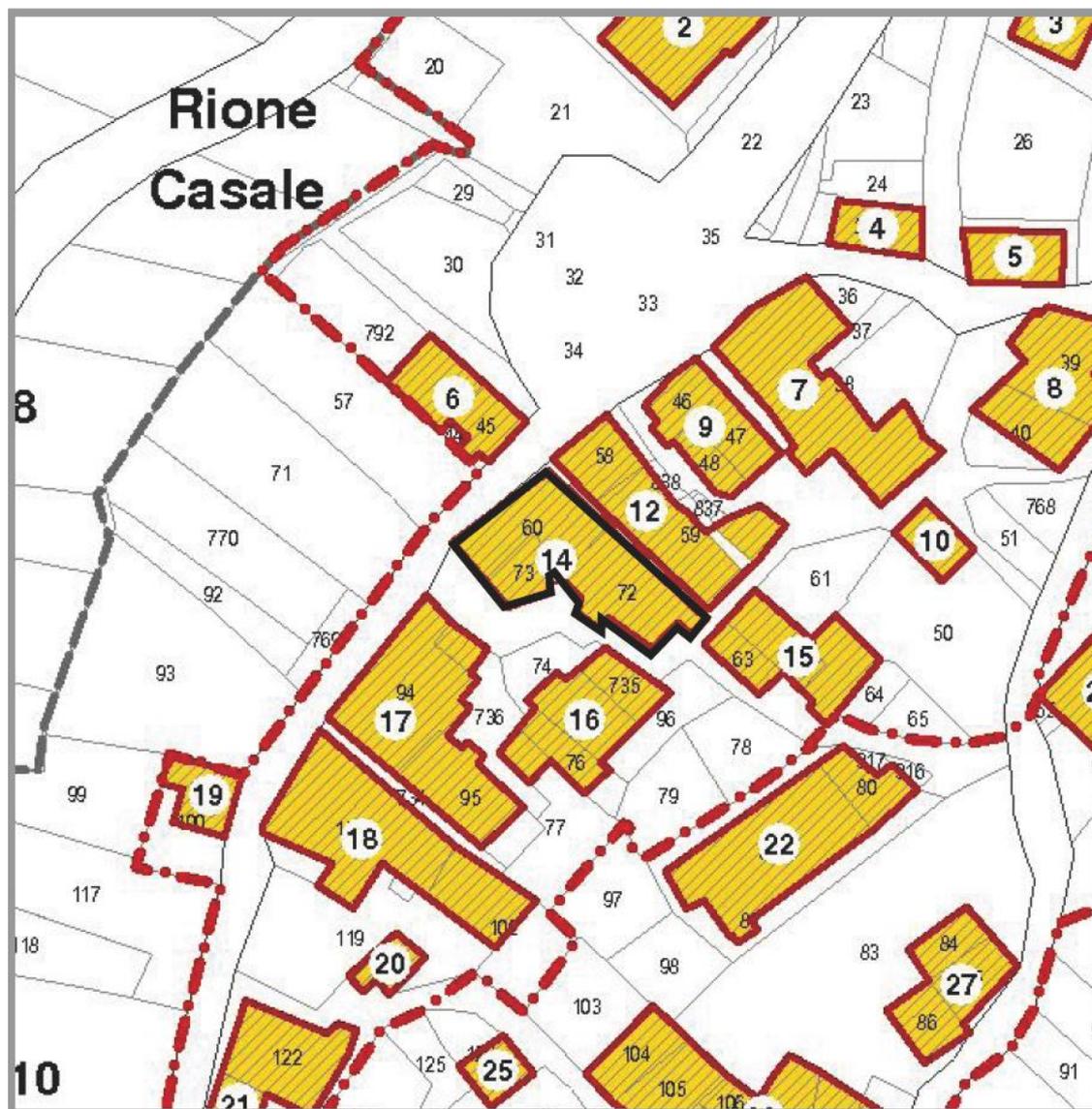
Congiuntamente, per gli aggregati di maggiore dimensione o che presentassero una complessa articolazione, si è valutato e in alcuni caso proposta una suddivisione in Unità minime di intervento.

Di seguito si riportano i principali elementi che hanno contribuito, relativamente questi aspetti, alla costruzione del progetto di piano, con riferimento particolare alla dimensione economica degli interventi edilizi.

4.1.1 Aggregato Edilizio (AE)

Aggregato strutturale può intendersi un insieme di edifici (unità edilizio-strutturali) non omogenei, interconnessi tra di loro con un collegamento più o meno strutturalmente efficace determinato dalla loro storia evolutiva che possono interagire sotto un'azione sismica o dinamica in genere. [...] **Nel caso del centro storico di Cerqueto l'aggregato**, ove non siano presenti giunti, quali ad esempio rue o altre disconnessioni tra i diversi edifici, **coincide con il termine (urbanistico) di isolato**, la cui soluzione di continuità dal resto del tessuto urbano è costituito dalla presenza di strade e piazze.

Si precisa che la perimetrazione degli aggregati potrà essere precisata in sede di attuazione del Piano di Ricostruzione, in coerenza con il reale stato dei luoghi e con l'assetto catastale delle proprietà.



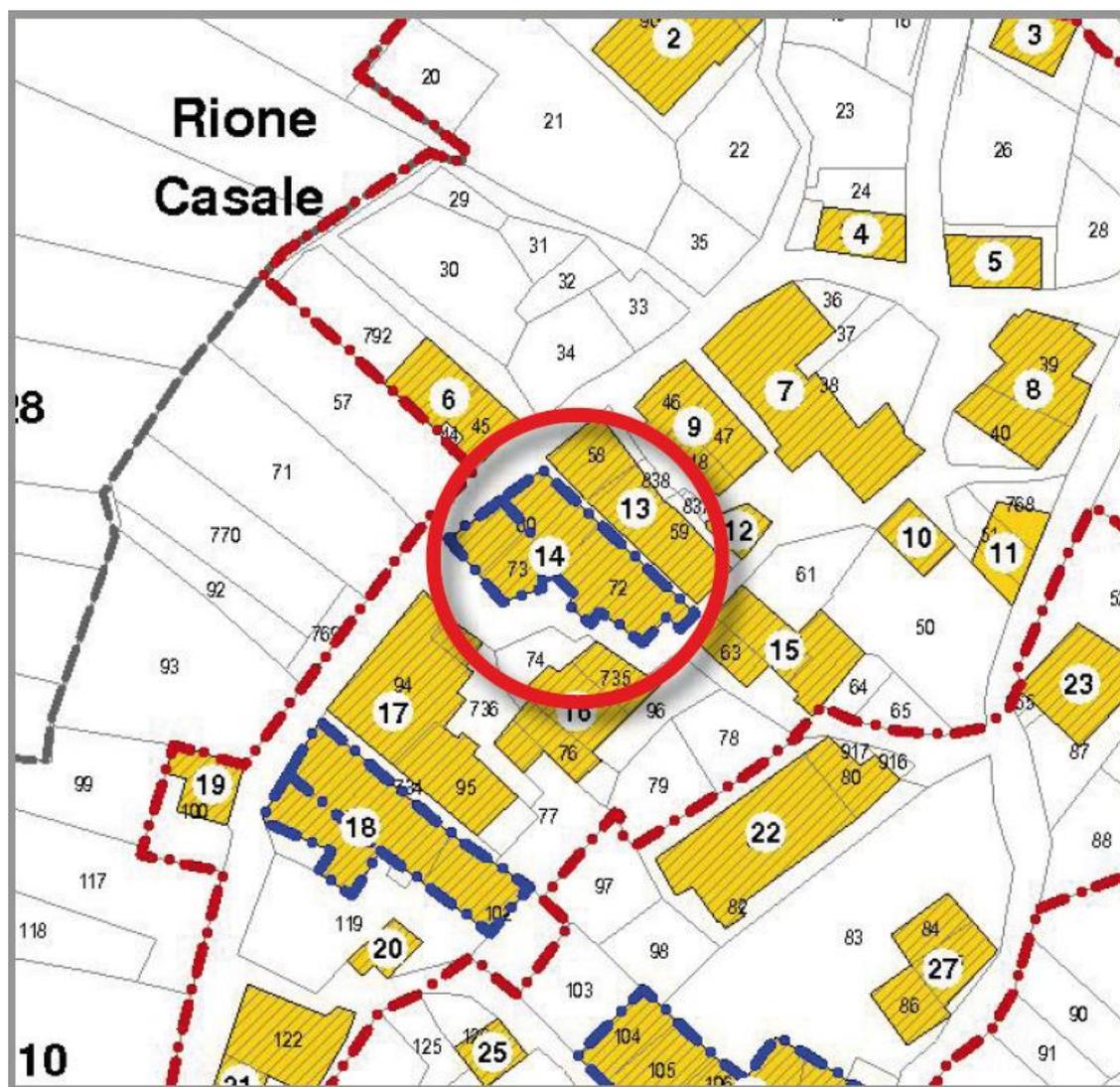
Esempio individuazione Aggregato Edilizio (AE)

4.1.2 Unità Minima Di Intervento (UMI)

Per gli AE particolarmente complessi ed estesi, il Piano di Ricostruzione ha provveduto a **suddividere gli stessi in porzioni identificate con le Unità Minime di Intervento (UMI)**.

La porzione di AE (nella fattispecie l'UMI), che **può essere costituita da uno o più edifici (ED)**, sarà **oggetto di intervento unitario**, nel rispetto di una corretta modellazione degli aspetti di interazione strutturale tra la singola UMI e le porzioni adiacenti.

La suddivisione in due o più UMI è stata prevista in corrispondenza di **ED indipendenti**, in modo tale che la linea di divisione ottimale tra le porzioni sia individuata in corrispondenza di **ED che non hanno pareti ammassate tra di loro e/o orizzontamenti tessuti tra le stesse unità strutturali**.



Esempio individuazione Unità Minima di Intervento (UMI)

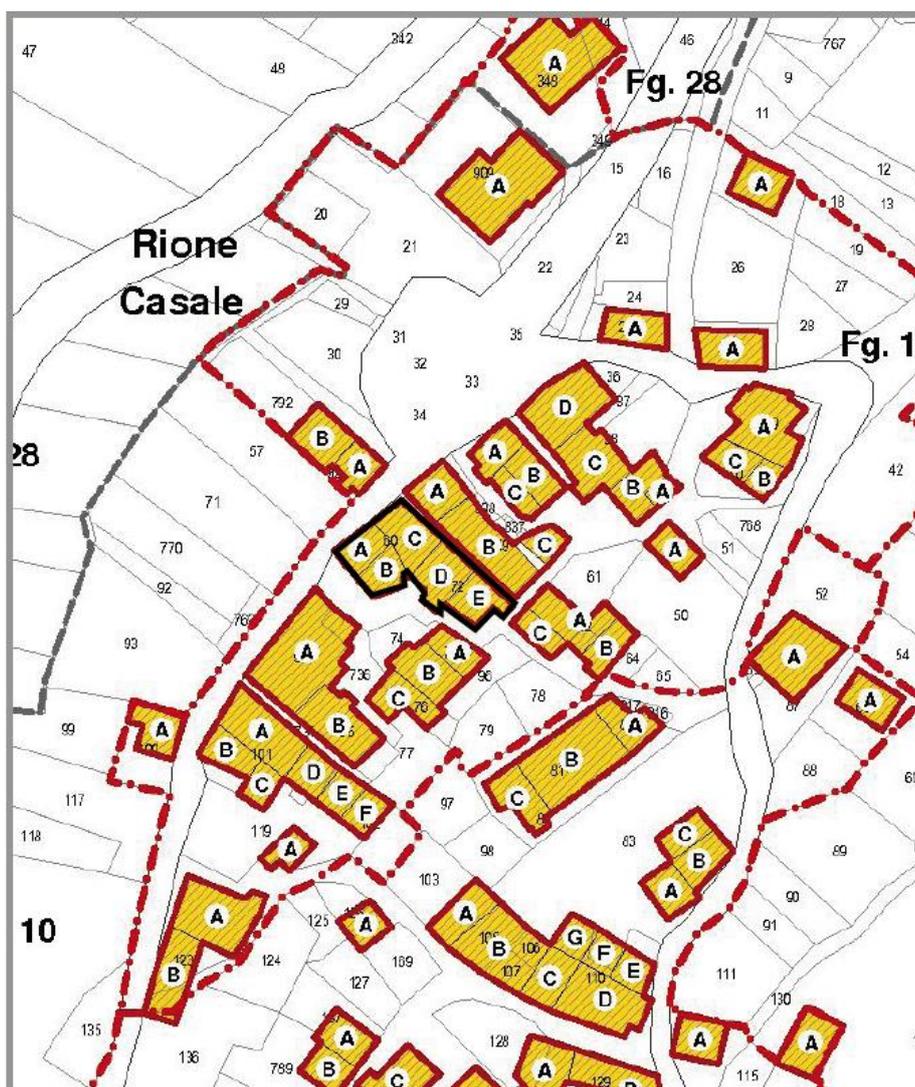
4.2 INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI (ED)

All'interno di ogni Aggregato il Piano ha individuato la suddivisione in Edifici, sulla base definiti dal Modello Integrato Cratere, al punto 2.1.3 del Manuale.

L'edificio ha costituito l'unità di misura base, sulla quale è proceduta l'elaborazione dell'intero Piano.

Per **Edificio (ED)** si intende uno degli edifici che compongono l'AE, ossia l'unità omogenea riconoscibile dagli edifici adiacenti per tipologia costruttiva, caratteristiche strutturali, altezza, epoca di costruzione, numero di piani, etc. Costituisce un organismo stato unico caratterizzato dalla unitarietà del comportamento strutturale nei confronti dei carichi, sia statici che dinamici.

La suddivisione di un AE in uno o più edifici è indicativa e potrà essere precisata in sede di attuazione del Piano di Ricostruzione.



Esempio individuazione Edificio (ED)

Di seguito sono descritte le principali attività condotte al fine di valutare lo stato di fatto e la consistenza dei singoli edifici, in termini di stato di conservazione e vetustà dei fabbricati.

4.2.1 Caratteristiche fisiche ed uso degli edifici

Si sono in primo luogo rilevate, come già illustrato al paragrafo relativo alla fase ricognitiva, le caratteristiche fisiche degli edifici, censendo sistematicamente il numero di piani. Ciò ha successivamente permesso, non disponendo di rilievi di dettaglio, di stimare la consistenza degli stessi in termini di Superficie lorda e quindi di procedere ai calcoli necessari alla elaborazione del Quadro tecnico economico.

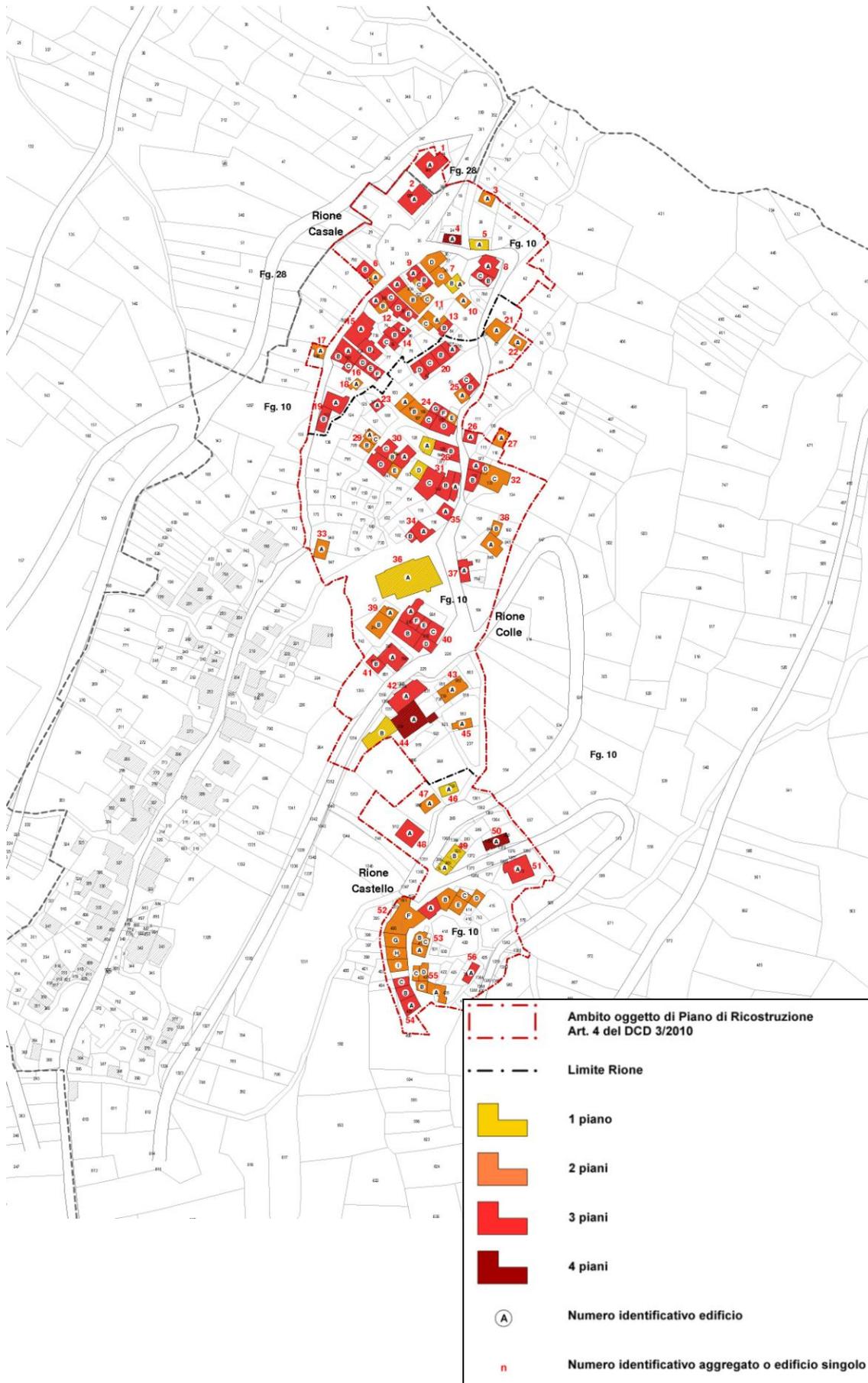
Per quanto concerne le destinazioni d'uso prevalenti (ante sisma) cui si fa riferimento nel PdR sono come di seguito articolate:

- R1: abitazioni principale (1° casa);
- R2: abitazione non principale;
- AU: altri usi.

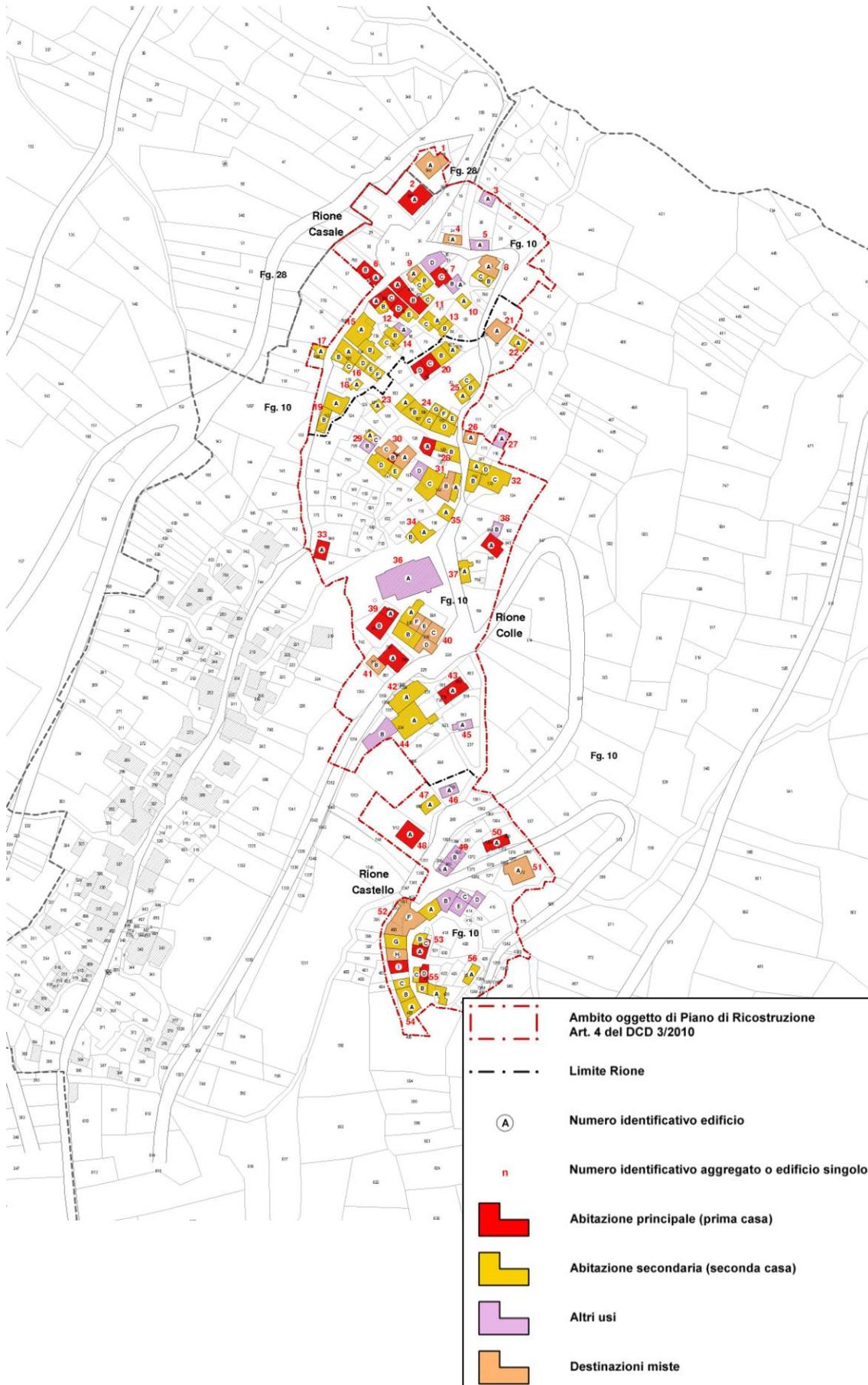
Si precisa che l'attribuzione della destinazione d'uso prevalente alla data del 6 aprile 2009 è stata effettuata attraverso le indicazioni acquisite in sede di sopralluogo e fornite dall'ufficio tecnico comunale. La stessa potrà essere precisata o ridefinita in sede istruttoria di attuazione del Piano di Ricostruzione.

Entrambe le informazioni sono riportate nelle cartografie seguenti.

Edifici privati classificati per numero di piani



Edifici privati classificati per destinazioni d'uso al 6 aprile 2009 (prima casa, seconda casa, altri usi)



4.2.2 Pregio storico degli edifici

Ai fini della compilazione del Quadro Tecnico Economico (QTE), per ogni edificio si distinguono le seguenti macro categorie:

- Vincolo diretto (V): riguarda i vincoli monumentali sugli immobili sottoposti a tutela diretta ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Art. 10, comma 3, lett. a);
- Pregio (P): comprende gli edifici di valore storico, artistico e culturale, ad esclusione di quelli con vincolo diretto, ovvero caratterizzati da elementi di pregio architettonico o complessità strutturale.

Il Piano di Ricostruzione stabilisce un incremento di valore per:

- Vincolo diretto (V): fino al 100% per gli edifici con esito "E";
- Pregio (P): fino al 60% per gli edifici con esito "B", "C" o "E".

in relazione ai seguenti criteri (elementi, intervento, caratteristiche), come richiamati dalla tabella di cui all'*Intesa per l'individuazione delle caratteristiche di particolare pregio degli edifici ricadenti nei Comuni del Cratere*:

- conservazione e restauro di imbotti, cornici, modanature, cantonali, cornicioni in pietra, laterizio, gesso o legno, paraste, marcapiani, superfici bugnate o altri elementi in pietra in facciata;
- conservazione e restauro delle finiture esterne originali del paramento murario: lapidee (faccia vista) o con intonaci storici oppure interventi che riconducono le facciate alle caratteristiche materiche e morfologiche della tradizione;
- conservazione e restauro di orizzontamenti a volta;
- conservazione e restauro di orizzontamenti in legno;
- conservazione e restauro di orizzontamenti in travi di ferro e voltine;
- conservazione o restauro della struttura di copertura in legno;
- recupero del manto di copertura originale con reintegrazione con coppi di recupero o realizzati a mano;
- conservazione e restauro di ambienti comuni quali porticati, androni di ingresso, scalinate interne e relativi vani, corridoi, chiostrini interni con dimensioni volumetriche rilevanti o articolazioni spaziali complesse;
- presenza di altezza di interpiano maggiore di 3,2 m;
- conservazione e restauro di balconate e/o balconi con mensole in pietra, con bordo del piano orizzontale modanato o con balaustra in pietra o in ferro lavorato;
- conservazione e restauro di infissi, serramenti esterni o qualunque finitura esterna in manifattura della tradizione o sostituzione di quelli incongrui (ad es. realizzati in alluminio ferro o PVC e sostituiti con infissi in legno conformi alla tradizione locale, laddove l'intervento sia previsto dal PdR) ;
- eliminazione delle superfetazioni realizzate dopo l'impianto originale dell'immobile (nel caso l'intervento sia previsto dal PdR);
- interventi su case fortezza, case-torre e case-mura riconoscibili come parte integrante degli antichi recinti fortificati. Interventi su unità strutturali che insistono su varchi o passaggi voltati su strade o spazi pubblici, per i quali sono previsti interventi specifici di ripristino e conservazione;
- Sostituzione di tetti con struttura in c.a. o mista in c.a. con coperture in legno, compresi gli sporti di gronda secondo la tradizione locale (è da escludersi l'utilizzo di materiali incongrui come il legno lamellare per gli sporti o altri elementi visibili dall'esterno);
- conservazione e restauro di pavimentazioni interne in seminato, "alla veneziana" o con mosaici, in cotto o altre pavimentazioni originali;
- conservazione e restauro di elementi divisorii e tramezzature originali in pietra e/o in mattoni;
- conservazione e restauro di scale ad uso esclusivo della proprietà in materiali originali;
- oneri per il restauro di beni storico-artistici: affreschi, stucchi, dipinti murari, apparati decorativi interni, statue, mosaici, arazzi, reperti archeologici ed ogni altro tipo di apparato decorativi.

A partire predetta tabella, il Piano di Ricostruzione effettua una stima degli incrementi di pregio distinguendo gli incrementi per fasce (60%, 40%, 20%). Tali incrementi potranno essere rimodulati in sede di presentazione delle singole pratiche edilizie.

4.2.3 Grado di dissesto degli edifici

Sono stati verificati e identificati i fabbricati già “fatiscanti” alla data del sisma. Tale analisi è stata condotta sia per mezzo di sopralluogo, sia verificando le informazioni, in particolari catastali, fornite dalla Amministrazione comunale.

In particolare sono state riconosciute le seguenti casistiche:

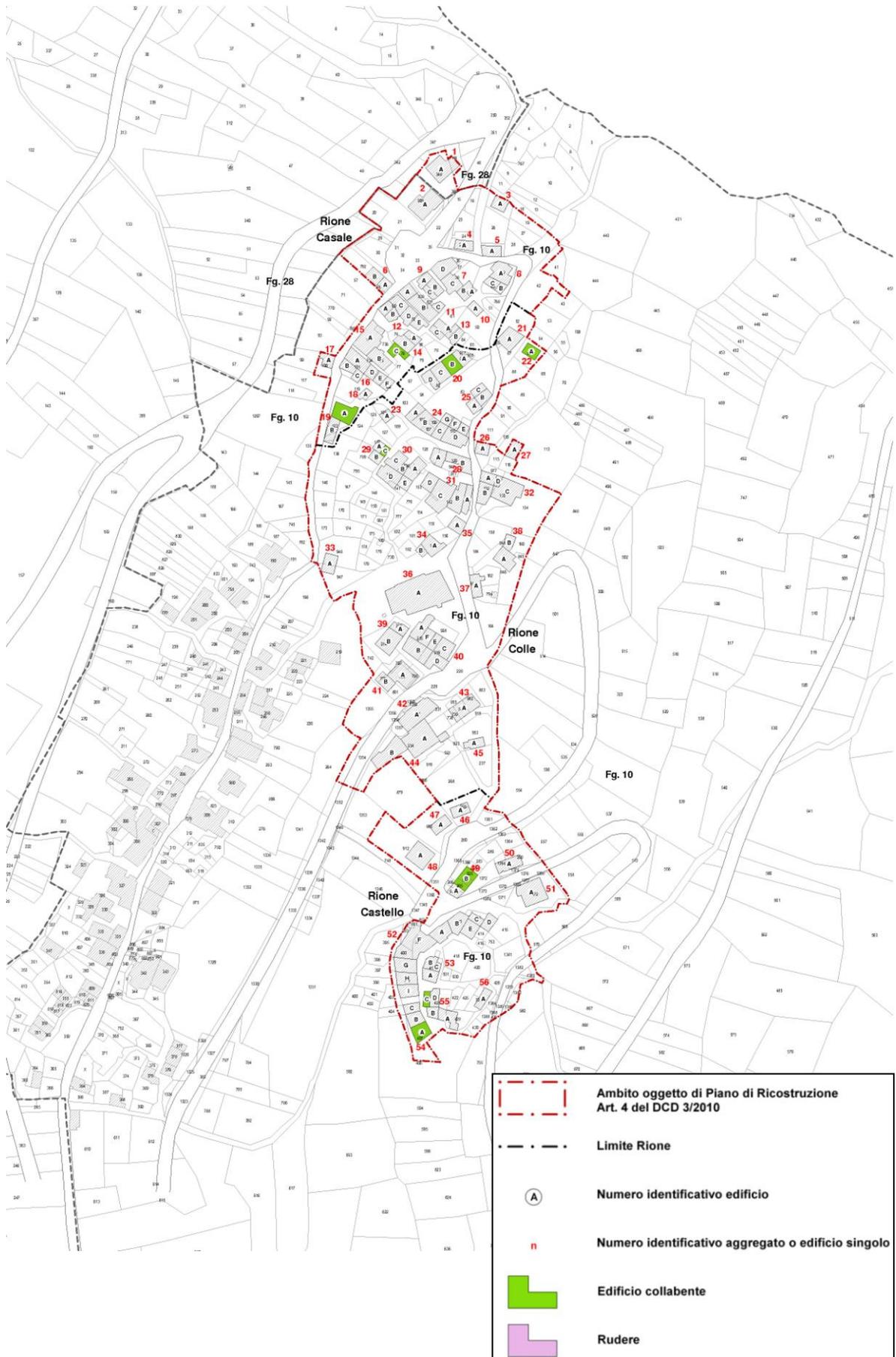
- **EDIFICIO COLLABENTE**

Edificio costituito unicamente da UI non abitabile o agibile e comunque di fatto non utilizzabile o non utilizzata, ad esempio a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti per una determinata destinazione d'uso, ed in tutti quei casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Nel caso in cui l'AE, la UMI o l'ES sia costituito esclusivamente da UI in stato di collabenza o fatiscenza si deve escludere radicalmente la possibilità di concessione del contributo.

- **RUDERE**

Porzioni di AE aventi il perimetro delimitato da pareti murarie che raggiungano l'altezza media di almeno 2,00 m da terra, non individuabili né perimetrabili catastalmente, nonché privi totalmente di copertura e della relativa struttura portante e di tutti i solai, e comunque in condizioni tali da non determinare fonte di reddito.

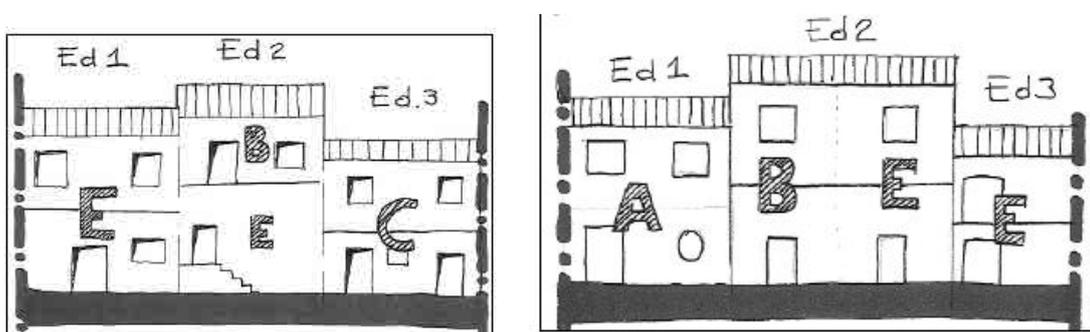
Classificazione del costruito: grado di dissesto (rudere, collabente)



4.2.4 Assegnazione esiti di agibilità ai singoli edifici

L'edificio costituisce l'**elemento di riferimento per l'attribuzione degli esiti di agibilità**, in conformità con quanto prescritto nel "Manuale per la compilazione della scheda AeDES e con le indicazioni fornite dall'USRC. Infatti **a ciascun ED deve corrispondere un unico esito di agibilità (A/B/C/E)**. In caso contrario è stato necessario attribuire un esito di agibilità univoco e definitivo secondo quanto previsto dal provvedimento USRC n. 2/2013. A partire dalle Schede AeDES, il PdR ha effettuato una proposta di attribuzione di esiti nelle seguenti casistiche:

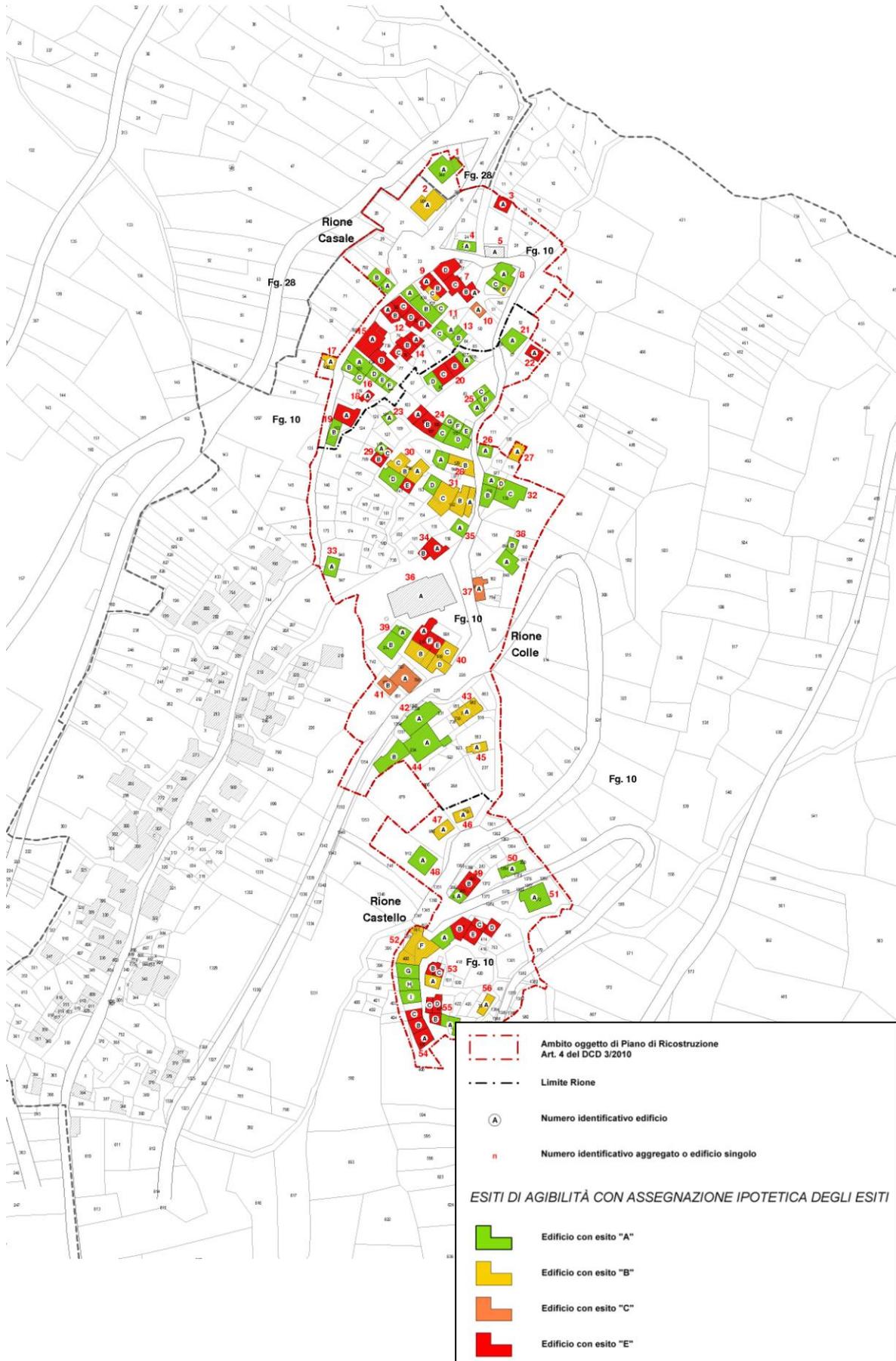
- verifica esiti di cui alle schede AeDES;
- assegnazione ipotetica degli esiti non assegnati (illustrata nel capitolo relativo alle analisi ricognitive sul campo);
- assegnazione ipotetica degli esiti contrastanti (vedi esempio sotto riportato);
- assegnazione ipotetica degli esiti D/F.



Esempio di esiti discordanti

Si precisa che in sede presentazione e istruttoria delle pratiche edilizie relative all'Aggregato Edilizio (AE), Unità Minima di Intervento (UMI) o Edificio Singolo (ES), è possibile richiedere l'attribuzione o il cambiamento di classificazione dell'esito di agibilità come riportato nella Carta degli "Esiti di Agibilità con assegnazione ipotetica degli esiti non assegnati, contrastanti, esiti D e F", previa presentazione di idonea relazione tecnica atta a valutare il danno reale dell'edificio, secondo le modalità stabilite dalle vigenti norme di legge.

Esiti di Agibilità con assegnazione ipotetica degli esiti non assegnati, contrastanti, esiti D e F



4.3 SINTESI DELLE SCELTE DI PIANO RELATIVE AD AGGREGATI, UMI ED EDIFICI

Al termine del processo progettuale, si sono **individuati 56 unità**, che sono state suddivise in:

- **39 Aggregati Edilizi (AE)**
- **17 Edifici Singoli (ES)**

I dati si riferiscono ha una lettura strettamente urbanistica degli “Aggregati”, quali “isolati edilizi”, indipendentemente dagli esiti successivamente emergenti che possono, in alcuni casi, portare alla loro non configurazione come “Aggregati” legittimati all’acquisizione del contributo per la ricostruzione (basti pensare agli “Aggregati” costituiti interamente da Edifici aventi Esito A).

Dei 39 Aggregati, **3 Aggregati, di maggiore complessità e dimensione, risultano suddivisi in Unità minime di Intervento** (ognuno di questi Aggregati risulta suddiviso in 2 UMI).

In totale si sono identificati **134 Edifici** corrispondenti alla seguente stima:

- **Superficie coperta (Sc) = 7.540 mq**
- **Superficie lorda (Slp) = 18.542 mq**
- **Superficie complessiva (SC) = 12.979 mq**

Il percorso di partecipazione dei cittadini, promosso dall’Amministrazione comunale per favorire la raccolta di eventuali proposte di intervento e già illustrato precedentemente, pur costituendo uno degli elementi ricognitivi di arricchimento del processo del Piano, si è in realtà intrecciato con questa fase progettuale.

In tale modo è già stato possibile avviare una prima, propedeutica fase, di condivisione delle scelte, anticipatoria della fase classica di partecipazione costituita dallo strumento delle Osservazioni formali.

5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del Piano è disciplinato da un articolato e puntuale quadro normativo che intende in primo luogo cogliere l'occasione della ricostruzione per perseguire l'obiettivo in precedenza affermato: giungere progressivamente, anche grazie e per mezzo degli interventi previsti dal Piano di Ricostruzione, ad una maggiore omogeneità e qualità dell'intero centro abitato.

Obiettivo del Piano tuttavia è anche quello di definire una nuova disciplina complessiva che riguarderà ogni ulteriore intervento di recupero e trasformazione, compresi quelli che esulano dalla mera ricostruzione post-sisma.

La normativa si articola in cinque titoli e cinque allegati.

Il corpo del testo riveste un rilievo generale ed è stata per questo oggetto di condivisione con il gruppo di lavoro che ha condotto l'elaborazione del Piano per l'altro ambito presente sul territorio comunale, sotto il coordinamento dell'Amministrazione. E' infatti indispensabile, sia nei confronti dei tecnici comunali, sia nei confronti di tutti i cittadini che definizione, parametri, modalità e discipline generali dei due nuovi strumenti in elaborazione risultino interamente omogenee.

La seconda parte riguarda invece gli aspetti specifici, che fanno maggiormente riferimento alla realtà specifica della Frazione di Cerqueto e che è quindi ammissibile, se non addirittura auspicabile risultino differenziati tra i due ambiti.

5.1 VALENZA URBANISTICA DEL PIANO DI RICOSTRUZIONE

Come si è illustrato il Piano di Ricostruzione della frazione di Cerqueto interessa un'area che viene riconosciuta, a seguito della perimetrazione, di pregio storico e architettonico ma che risulta normata dalla ancora vigente disciplina urbanistica in modo eterogeneo (sono infatti presenti delle zone A, ma anche zone B1, zone C3 e una zona D2).

Il Piano, nella sua natura di tipo urbanistico assegnatagli dalla normativa, ha provveduto a disciplinare il recupero di tutti gli edifici esistenti, indipendentemente dalla loro localizzazione ed appartenenza a zonizzazioni urbanistiche diverse: in tal senso le NTA del PdR (Art.2) precisano che il Piano di Ricostruzione prevale in tale ambito su qualsiasi eventuale previsione contrastante.

Tale scelta appare indispensabile per perseguire gli obiettivi del PdR di favorire un complessivo recupero storico-paesaggistico del nucleo.

Il Piano di Ricostruzione non riguarda, al contrario, eventuali lotti liberi, per i quali resta vigente la normativa di PRG, alla quale si rimanda.

5.2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – DISPOSIZIONI GENERALI

La prima parte normativa stabilisce in primo luogo le **Tipologie di intervento**, che vengono assunte ai sensi dell'Art.3 del DPR 380/2001 smi e dell'Art.30 della LR 18/1983, definendo:

- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)
- Restauro e risanamento conservativo (RCC)
- Ristrutturazione edilizia (RE)
- Demolizione edilizia (DE)
- Sostituzione edilizia (SE)

Nella cartografia seguente si evidenzia la definizione delle diverse tipologie di intervento per i singoli edifici. Emerge evidentemente come gli edifici di maggiore rilevanza storico-testimoniale si concentrino soprattutto a Rione Castello ed in alcune porzioni di Rione Casale e Colle.

Vengono altresì articolate le **Destinazioni d'uso**. Nell'ambito oggetto del presente PdR sono ammessi, oltre all'uso residenziale e alle sue funzioni accessorie, anche attività commerciali, artigianali di servizio,

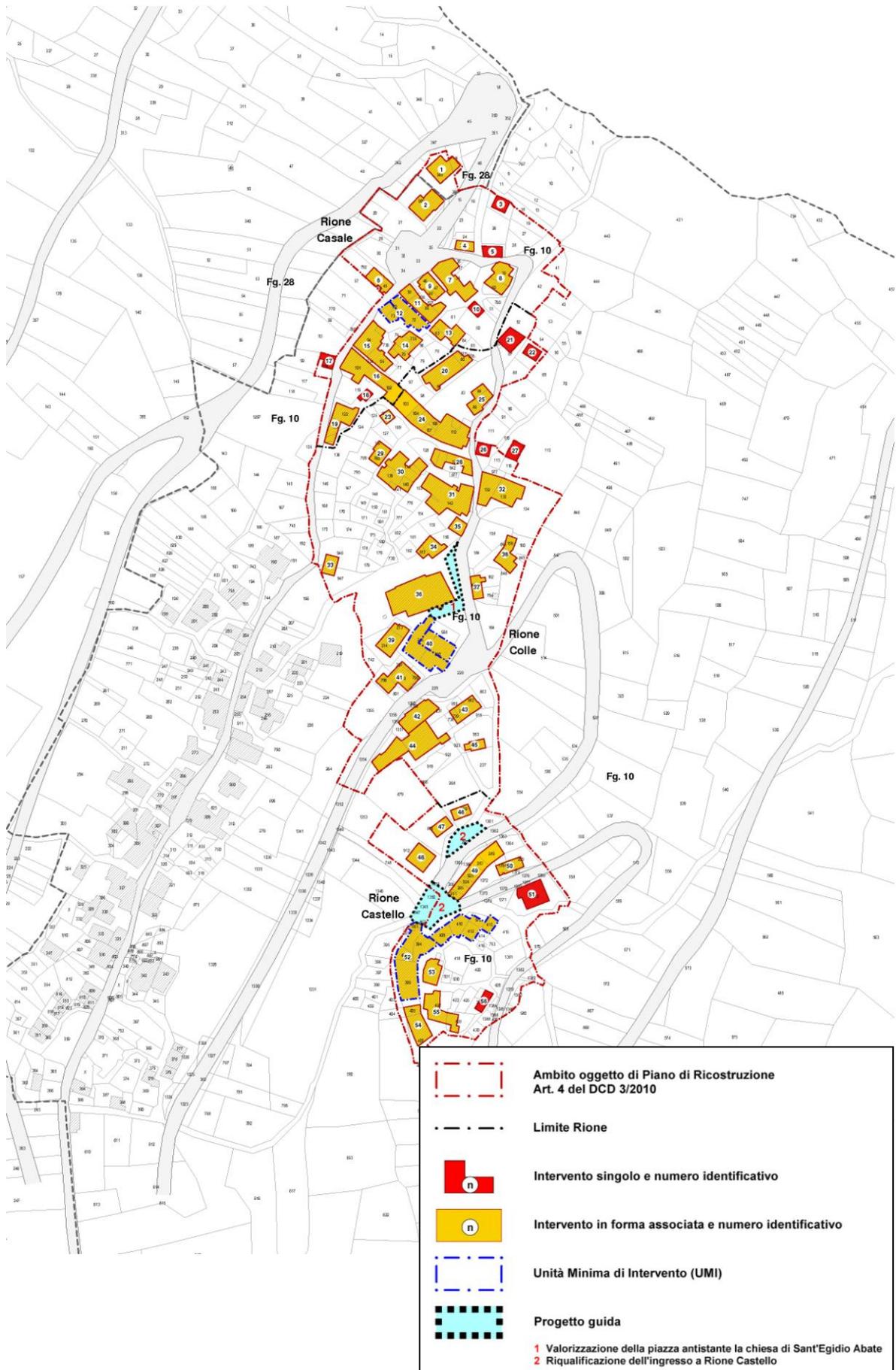
ricettive e di servizio in genere, tenendo conto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio in cui esse vengono inserite.

Al fine di favorire il rapido recupero del patrimonio danneggiato, il Piano prevede **Modalità di attuazione** per Intervento Edilizio Diretto, per intervento Singolo o in Forma associata (come illustrato nella seguente cartografia). All'interno del singolo Aggregato Edilizio è prevista la previa approvazione di un Progetto Unitario.

Edifici classificati per Tipologie di intervento previste dal Piano di Ricostruzione



Edifici classificati per tipologie di attuazione previste dal Piano di Ricostruzione



5.3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – DISPOSIZIONI SPECIFICHE

Per quanto riguarda le disposizioni specifiche, vengono previsti i seguenti Allegati alle Norme:

- Disciplina degli interventi ammessi
- Criteri di intervento sugli edifici
- Criteri di intervento sugli spazi di uso pubblico
- Criteri di intervento sull'arredo urbano
- Criteri di intervento sull'arredo urbano
- Progetti guida

Rispetto alla Disciplina degli interventi ammessi vengono definiti, per ogni tipologia di intervento, obiettivi, criteri e modalità da rispettare in ogni intervento sul patrimonio edilizio.

Rispetto ai Criteri di intervento vengono specificate e distinte sia le direttive, sia le prescrizioni da assumersi negli interventi sul patrimonio edilizio, sugli spazi pubblici e sugli arredi.

Infine, i Progetti Guida, che non hanno valore prescrittivo, sono lo strumento finalizzato a suggerire possibili soluzioni per la trasformazione delle aree e la realizzazione degli interventi previsti per il sistema degli spazi pubblici e della mobilità.

Per ogni progetto viene specificato:

- l'ambito di azione;
- gli obiettivi;
- le modalità e gli strumenti di attuazione;

5.4 SCHEDE PROGETTUALI AGGREGATI EDILIZI ED EDIFICI SINGOLI

Le Norme tecniche di attuazione si completano con le Schede progettuali per ogni singolo aggregato.

Nella prima parte della scheda si riporta in primo luogo la suddivisione in edifici all'interno dell'aggregato.

Per ogni edificio viene riportato l'esito di agibilità, ricavato dalla scheda Aedes o ipotizzato dal PdR, ove mancante, anche a seguito di eventuale riconciliazione di esiti contrastanti.

La seconda parte riguarda invece la disciplina urbanistica e le prescrizioni particolari per giungere alla valorizzazione complessiva del tessuto edilizio.

Viene quindi evidenziato il grado di tutela previsto per ogni edificio, definito sulla base della eventuale disciplina previgente e degli esiti dei sopralluoghi. In particolare si sono verificati in tale sede eventuali effetti rilevanti dal sisma che fossero andati a pregiudicare la normativa già prevista, o al contrario l'eventuale necessità di prevedere condizioni di trasformazione più stringenti, in considerazione degli obiettivi di qualificazione insiti nel Piano.

In tale ottica agiscono anche le prescrizioni particolari che, integrandosi ai criteri già previsti all'interno delle norme, vanno a definire gli obiettivi di qualità da perseguire negli interventi, in particolare tutelando nello specifico elementi di valore o caratteristici (quali muratura in pietra, cornicioni, portali, ecc...) o al contrario prevedere l'eliminazione di elementi incongrui o superfetazioni.

6. RISCHIO SISMICO, VULNERABILITÀ SISMICA URBANA, RISCHI GEOLOGICI, GEOMORFOLOGICI E IDROGEOLOGICI

Il Piano di Ricostruzione ha affrontato il tema della prevenzione sismica nel suo complesso. A scala pianificatoria è infatti fondamentale analizzare il tema della vulnerabilità a scala urbana, non limitandosi alla semplice previsione di rafforzamento e/o miglioramento sismico degli edifici.

L'analisi condotta ha evidenziato come la struttura del centro abitato si presenti fortemente limitante, anche per le proprie caratteristiche di storicità, oltre che per ragioni di assetto morfologico, rispetto a eventuali interventi di riduzione complessiva della vulnerabilità sismica.

La funzionalità sistemica dell'abitato è infatti necessariamente garantita dalla viabilità esistente, difficilmente modificabile nel contesto della Frazione, così come non possibile appare ipotizzare interventi di demolizione e eliminazione di edifici potenzialmente interferenti con la stessa: gli immobili potenzialmente più critici risultano, infatti, naturalmente quelli che presentano nel contempo caratteristiche storico-testimoniali di maggiore pregio e che quindi non possono che trovare tutela in sede di Piano di Ricostruzione.

A bilanciare tale situazione, peraltro comune alla gran parte dei centri abitati dell'area (che presentano anzi a volte situazioni molto più articolate e critiche), vi è tuttavia da segnalare la totale assenza di edifici strategici sia finalizzati al controllo di una eventuale emergenza, sia aventi funzione "ausiliaria" (scuole, strutture ricettive, ecc.).

Fortemente critica è invece la situazione connessa ai rischi geologici e geomorfologici.

La frazione, come noto e come evidenziato anche dalla Relazione Illustrativa dello studio di Microzonazione Sismica di I livello, è infatti interessata da una frana. Tale frana, classificata quiescente dal PAI e dalla pianificazione vigente settoriale, richiede tuttavia successivi studi per incrementare i livelli di conoscenza attraverso indagini geognostiche.

Il Piano Di Assetto Idrogeologico identifica un'ampia area P3 a Pericolosità molto elevata (Aree interessate da dissesti in attività o riattivati stagionalmente) che comprende la parte alta del Rione, ossia l'intero Rione Castello e parte di Rione Colle.

Il Piano di Ricostruzione non può che prendere atto di tale situazione evidenziando come gli interventi in questa sede previsti si limitino al mero recupero degli edifici esistenti, risultando quindi conformi alle prescrizioni del PAI.

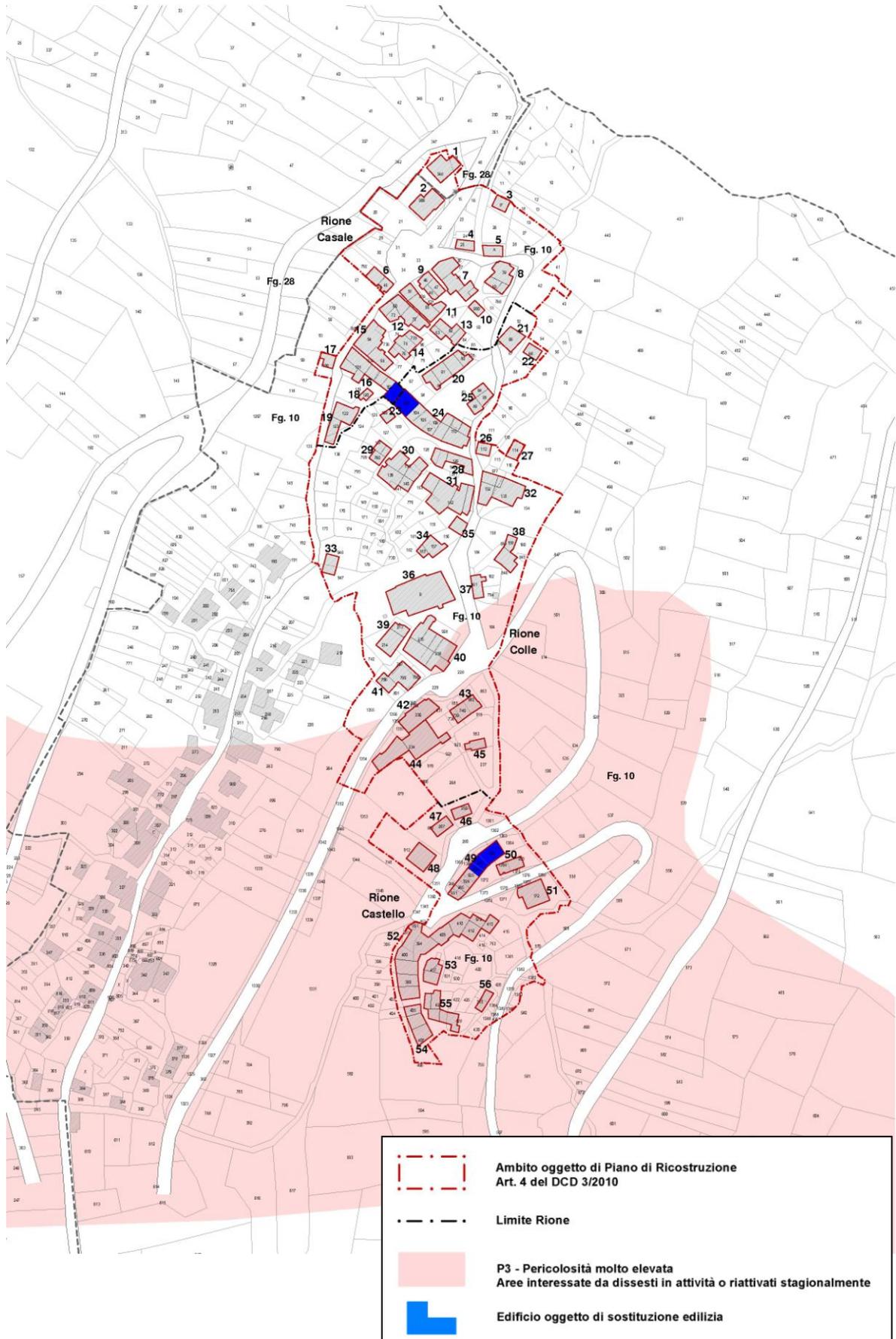
Il Piano di Ricostruzione per la Frazione di Cerqueto, in ogni caso, non propone modifiche sostanziali allo stato dei luoghi, non determinando in nessun caso incrementi potenziali del carico urbanistico.

La normativa prevede comunque di evitare ove possibile interventi di demolizione e ricostruzione degli immobili: per la Frazione si identificano tuttavia due situazioni in cui occorre effettuare interventi di sostituzione edilizia in quanto si è proceduto a interventi urgenti di messa in sicurezza con demolizione degli stessi.

Gli interventi di sostituzione edilizia ipotizzati sono identificati in cartografia. Si specifica che quello maggiormente critici, in quanto rientrante all'interno della zona P3 riguarda un edificio ad uso non residenziale, che non determina di conseguenza un aumento quantitativo dei soggetti esposti a rischio.

Allo stesso modo si evidenzia come, non essendo presenti frane attive, non si siano identificati porzioni del territorio in cui l'intervento di ricostruzione debba essere condizionato e vincolato da un preliminare intervento di consolidamento e messa in sicurezza di tipo geologico.

Identificazione edifici soggetti a Sostituzione Edilizia in relazione al livello di Pericolosità definita dal PAI



7. SCANSIONE TEMPORALE INTERVENTI, PRIORITÀ E CANTIERABILITÀ

7.1 Definizione priorità di intervento

Il tema della corretta ed efficace scansione temporale degli interventi è già stato oggetto di delibera da parte dell'Amministrazione comunale.

L'ordine di priorità degli interventi pubblici e privati dovrà essere verificato, anche alla luce di tali scelte già assunte e del quadro legislativo vigente, in modo tale da rispondere ai principali obiettivi del Piano di Ricostruzione, ossia:

- favorire il rientro dei residenti nelle proprie abitazioni danneggiate e rese inagibili dal sisma;
- assicurare la ripresa socio-economica del territorio di Cerqueto;
- promuovere la riqualificazione dell'abitato anche attraverso la ridefinizione degli spazi pubblici.

A partire da tali obiettivi il Piano propone una serie di criteri per determinare l'ordine di priorità degli interventi, i quali si configurano come indirizzi per l'attuazione dello strumento urbanistico e potranno essere rimodulati e/o implementati mediante uno specifico provvedimento amministrativo, ai sensi delle vigenti norme di legge.

I criteri proposti fanno riferimento a due macro aree, quella sociale ed economica e quella tecnica e logistica. Rispetto all'abitato di Cerqueto e alle sue caratteristiche intrinseche si suggeriscono i seguenti indirizzi.

Tra i criteri d'ordine sociale ed economico sono compresi:

- presenza di residenti in abitazioni principali al 6 aprile 2009
- Sono assimilabili alle abitazioni principali quelle locate ad uso abitativo alla data del 6 aprile 2009, ed ora inagibili, laddove i conduttori erano anche residenti nella predetta. Analogamente sono considerate prime abitazione le unità immobiliari, attualmente inagibili a causa del sisma, occupate da residenti che, pur utilizzandole a quella data, sono deceduti.
- Presenza di attività produttive al 6 aprile 2009
- Ad ogni attività produttiva che svolgeva la produzione e/o la vendita all'interno di locali ubicati nell'aggregato, attualmente inagibile a causa del sisma, si attribuisce un ordine di priorità
- Numero di componenti del nucleo familiare
- Presenza di persone diversamente abili e/o persone con grado di invalidità > 80% alla data della formazione della graduatoria
- Componenti nucleo familiare con un età > di anni 65 alla data della formazione della graduatoria

Tra i criteri di ordine logistico si evidenziano i seguenti:

- percentuale di unità edilizie inagibili con esito E, quantificata in mq e calcolata sulla superficie totale dell'aggregato.
- presenza di unità edilizie messe in sicurezza con opere provvisorie che ingombrano le sedi viarie ostacolandone o impedendone l'accessibilità o la transitabilità.
- Presenza di edifici con macerie da rimuovere e/o parti pericolanti da mettere in sicurezza
- presenza di criticità relative alla cantierabilità degli interventi
- Accessibilità e ubicazione rispetto alla viabilità comunale

La determinazione delle priorità dovrà essere stabilita sul singolo aggregato in modo tale che non vi siano interferenze e problematiche legate all'attuazione unitaria dell'intervento

7.2 Smaltimento macerie e cantierabilità degli interventi

Alla luce delle verifiche effettuate è emerso un quadro non particolarmente complesso, rispetto ad altre situazioni contermini, relativamente alla realizzabilità degli interventi.

Negli elaborati seguenti si evidenziano gli interventi, tutti già effettuati, per la messa in sicurezza dell'abitato. Alla luce di tali interventi non si ravvisa la necessità di smaltire alcuna maceria in quanto si è già provveduto, ove necessario, secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione.

La principale criticità è data dalla conformazione morfologica del terreno che non garantisce sempre adeguate disponibilità di terreni liberi e/ pianeggianti per allestire la cantierizzazione ed in particolare per lo stoccaggio del materiale.

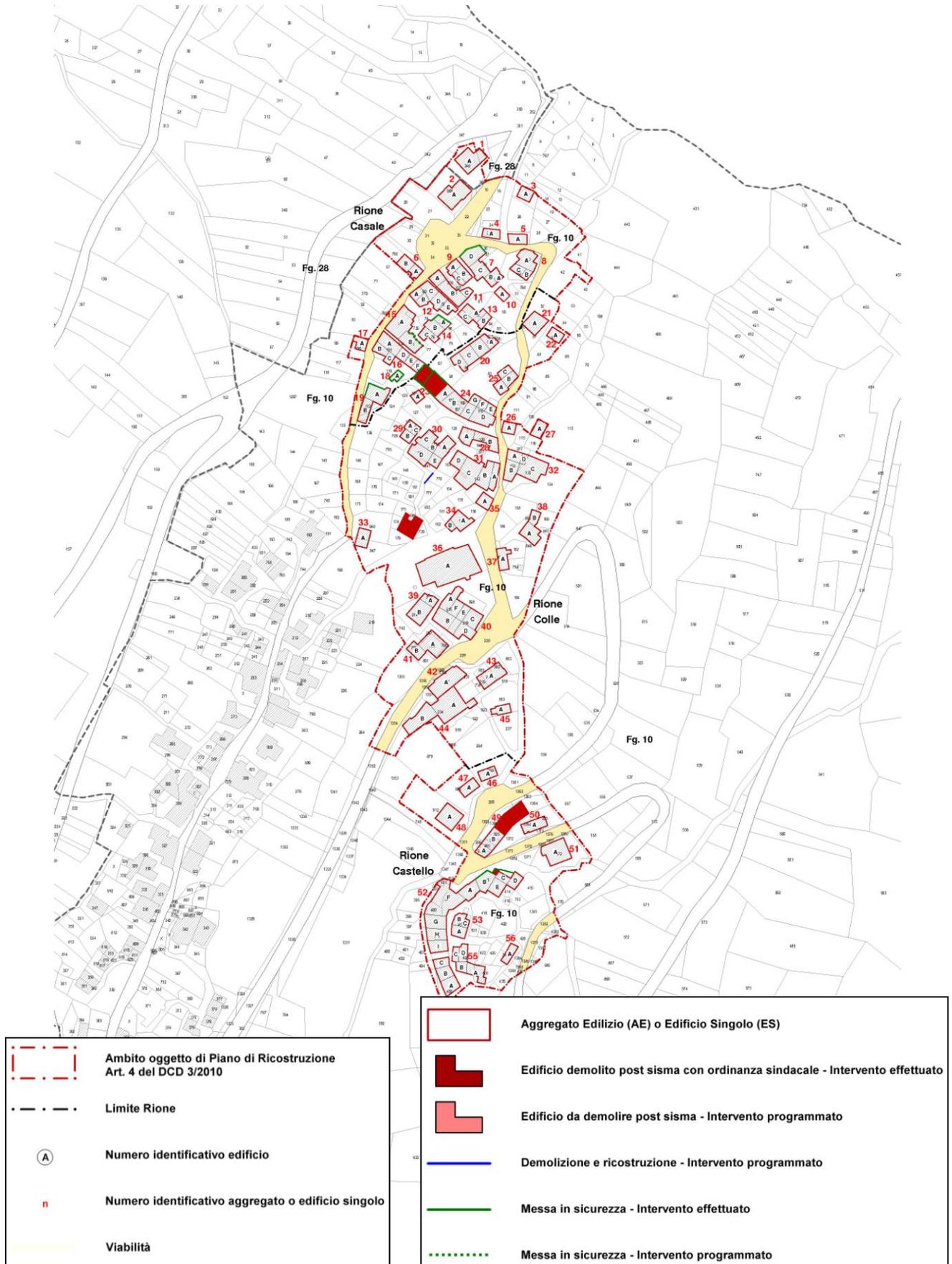
Per tale ragione, in accordo con l'Amministrazione, si sono identificate diverse opzioni, per permettere un efficace avvio degli interventi di recupero.

Le aree individuate sono cinque e vengono rappresentate nella cartografia seguente e risultano localizzate:

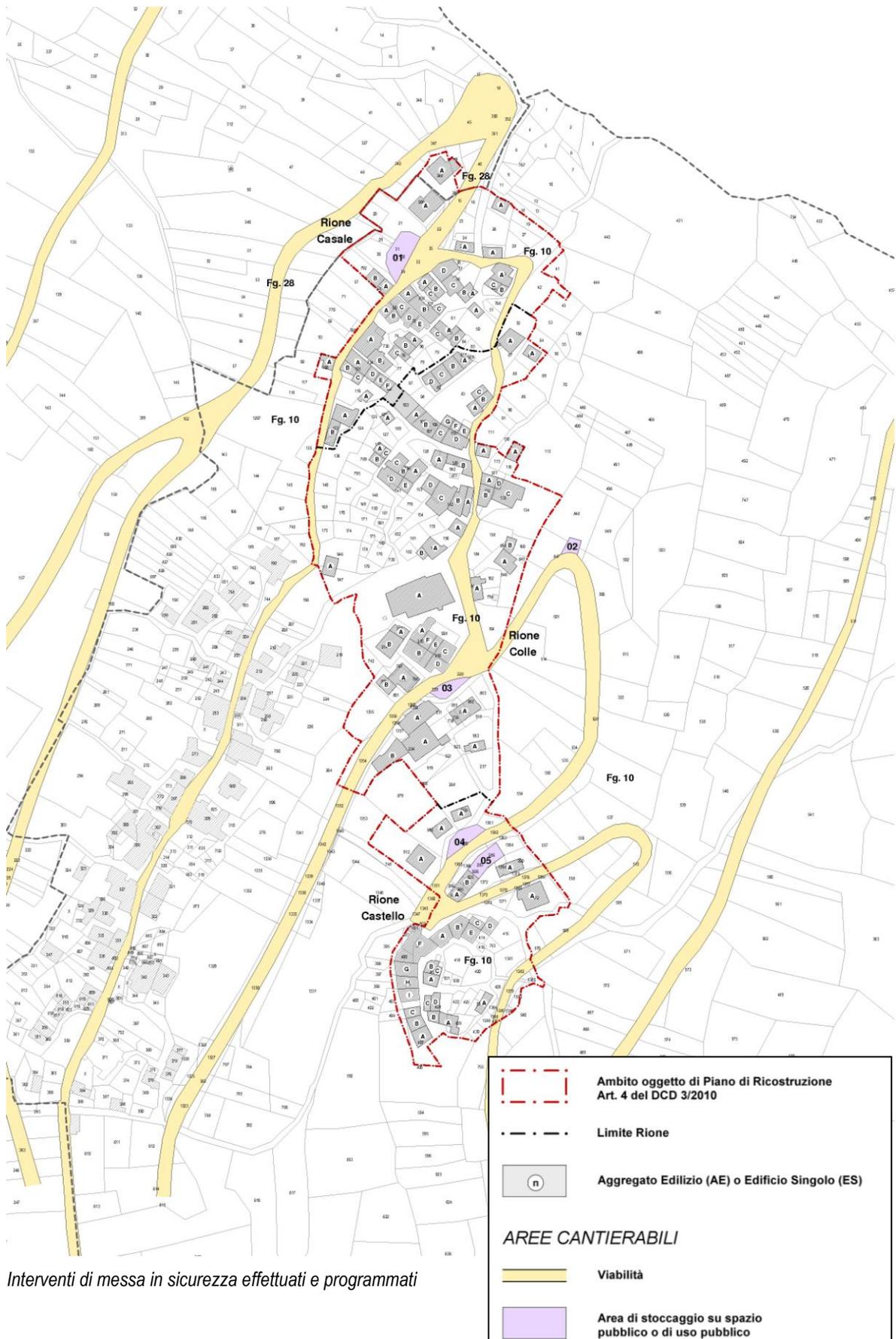
- 1 area a Rione Colle
- 2 aree interne o adiacenti a Rione Casale
- 2 aree a Rione Castello

L'area n.5, localizzata a Rione Castello, coincide con un'area già oggetto di demolizione a fronte di intervento di messa in sicurezza. L'ipotesi che viene avanzata è quella di un suo utilizzo come area di stoccaggio in attesa di un successivo intervento di sostituzione edilizia per il ripristino del fabbricato, di tipo non residenziale.

Interventi di messa in sicurezza effettuati e programmati



Identificazione aree di stoccaggio su suolo pubblico o ad uso pubblico



Area di stoccaggio 1 – Rione Casale



Area di stoccaggio 2 – Rione Colle



Area di stoccaggio 3 – Rione Colle



Area di stoccaggio 4 – Rione Castello



Area di stoccaggio 5 – Rione Castello



8. ASPETTI DI SOSTENIBILITÀ ECONOMICA

Il tema della sostenibilità economica trova riscontro nel Quadro Tecnico Economico, che sintetizza al suo interno tutti i contenuti ricognitivi e progettuali sin qua evidenziati, fornendo una stima analitica del costo degli interventi previsti da Piano per l'intero Ambito.

Di seguito si sintetizzano i principali elementi, rinviando per ogni aspetto specifico alla relativa Relazione Economico Finanziaria.

8.1 Il Quadro Tecnico Economico (QTE)

Le principali definizioni necessarie quali dati di "input" per l'elaborazione del Piano di Ricostruzione e per la stima degli interventi di ricostruzione sono articolati e riassunti per argomenti:

- 1) Dati identificativi:
 - Aggregato Edilizio (AE);
 - Unità Minima di Intervento (UMI);
 - Edificio (ED);
- 2) Dati dimensionali:
 - Superficie coperta (Sc);
 - Numero Piani (N);
 - Superficie lorda (Slp);
 - % di Slp_{UMI} con esito E;
 - Superficie Complessiva (SC).
- 3) Dati edilizi:
 - Uso;
 - Vincolo (V) o Pregio (P);
 - Classe % di SlpUMI con esito E;
 - Esito di agibilità;
 - Grado di dissesto;
 - Impianti/finiture;
 - Prescrizioni particolari.

Come previsto dalla normativa vigente il QTE ha preso in considerazione sia la parte di contributi strettamente connessi alla ricostruzione, sia la parte legata allo sviluppo del territorio.

Nella prima parte vengono analiticamente stimati i costi per:

- il recupero del patrimonio edilizio (privato, pubblico e per il culto);
- il ripristino delle reti e degli spazi pubblici;
- i costi per lo smaltimento delle macerie e la messa in sicurezza;
- i costi per eventuali espropri.

I criteri e i costi unitari utilizzati per l'elaborazione del Quadro Tecnico Economico, in particolare per l'edilizia privata, sono illustrati nella relativa Relazione, alla quale si rinvia per ogni dettaglio.

Nella stessa Relazione del QTE si illustrano le maggiorazioni previste (per edifici di pregio, per riscontrate difficoltà di cantierizzazione o per maggiori costi dovuti alla rimozione di opere di messa in sicurezza), così come le detrazioni (per gli edifici che presentassero già prima del sisma situazioni di non completa abitabilità per assenza di impianti o finiture).

La stima viene effettuata anche per gli edifici pubblici (in base alla strategicità degli stessi e all'esito di agibilità) e per gli edifici di culto (in questo caso in base al livello di danno).

Il costo complessivo degli interventi previsti dal Piano di Ricostruzione ammonta a circa € 12.500.000.

I costi per la ricostruzione sono come di seguito articolati:

- edilizia privata	€ 10.600.000
- edilizia pubblica	€ 0
- edilizia per il culto	€ 1.300.000
- reti e spazi pubblici	€ 500.000
- macerie pubbliche	€ 100.000
- messa in sicurezza	€ 0

A questi si aggiungono gli interventi per lo sviluppo socio-economico dei borghi, slegati dal sisma, ma anch'essi rilevanti ai fini della valorizzazione del centro storico di Cerqueto. Nel caso in oggetto sono stati quantificati gli importi previsti per la valorizzazione degli ambiti prospicienti Rione Castello e la Chiesa di Sant'Egidio Abate, come declinati all'interno degli specifici Progetti Guida.

Inoltre è stato quantificato l'importo per il completo rifacimento della rete di illuminazione pubblica, funzionale ad un ridisegno completo dell'arredo urbano interno ai rioni.