



PDR 2015 **COMUNE DI COLLEDARA**

Piano di Ricostruzione

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

Relazione tecnica

RELAZIONE TECNICA



Il Sindaco
Manuele TIBERII

Il Segretario Comunale
dott.ssa Serena TAGLIERI

I Responsabili Ufficio Sisma e Ricostruzione
Geom. Mauro DE FLAVIIS
Arch. Giuditta DI MARTINO

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	5
2.1 Gli effetti del sisma e la definizione degli ambiti e degli aggregati	5
2.2 Aggiornamento della base cartografica catastale	8
2.3 Ricognizione del patrimonio edilizio	11
2.4 Valutazione del patrimonio edilizio e verifica delle caratteristiche storico-architettoniche	12
2.5 Verifica degli esiti di agibilità-ipotesi di integrazione esiti	12
2.6 Ricognizione stato costituzione Consorzi	16
2.7 Individuazione degli interventi già oggetti di intervento	19
2.8 Proposte dei privati	22
3. Interventi del Piano	25
3.1 Interventi finalizzati alla ricostruzione	25
3.2 Interventi finalizzati alla valorizzazione e riqualificazione del territorio	32
4. Azioni del Piano in relazione all'edilizia privata	35
4.1 Verifica ambiti, ripermimetrazione aggregati e UMI	35
4.1.1 Aggregato Edilizio (AE)	36
4.1.2 Unità Minima Di Intervento (UMI)	37
4.2 Individuazione degli edifici (ED)	38
4.2.1 Caratteristiche fisiche ed uso degli edifici	39
4.2.2 Pregio storico degli edifici	44
4.2.3 Grado di dissesto degli edifici	45
4.2.4 Assegnazione esiti di agibilità ai singoli edifici	48
4.3 Sintesi delle scelte di piano relative ad Aggregati, UMI ed Edifici	51
5. Modalità di attuazione del Piano	54
5.1 Valenza urbanistica del Piano di Ricostruzione	54
5.2 Norme Tecniche di Attuazione – Disposizioni generali	54
5.3 Norme Tecniche di Attuazione – Disposizioni specifiche	58
5.4 Schede progettuali Aggregati Edilizi ed Edifici Singoli	58
6. Rischio sismico, vulnerabilità sismica urbana, rischi geologici, geomorfologici e idrogeologici	61
7. Scansione temporale interventi, priorità e cantierabilità	62
7.1 Definizione priorità di intervento	62
7.2 Smaltimento macerie e cantierabilità degli interventi	67
8. Aspetti di sostenibilità economica	74
8.1 Il Quadro Tecnico Economico (QTE)	74

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 del Comune di Colledara 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 del Comune di Colledara sono i seguenti:

ELABORATI CONOSCITIVI

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

Elab. 01 Ambito P1. VILLA PETTO. Inquadramento territoriale e urbanistico

Elab. 02 Ambito P2. CASTIGLIONE DELLA VALLE. Inquadramento territoriale e urbanistico

Elab. 03 Ambito P3 CRETARA. Inquadramento territoriale e urbanistico

1. Inquadramento territoriale
2. Piano Regionale Paesistico (PPR) – Carta dei Valori
3. Piano Regionale Paesistico (PPR) – Carta dei Rischi
4. Piano Regionale Paesistico (PPR) – Carta del Degrado, dell'Abbandono e delle Fratture
5. Piano Regionale Paesistico (PPR) – Carta dei Vincoli
6. Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) – Carta Inventario Fenomeni Franosi ed Erosivi
7. Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) – Carta della Pericolosità
8. Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) – Carta dei Rischi
9. Piano Territoriale Provinciale (PTP) – Sistema Ambientale e Insediativo
10. Piano Regolatore Esecutivo (PRE)
11. Piano di Recupero (PdR)

B. PERIMETRAZIONE ED AMBITI

Elab. 04 Ambito P1. VILLA PETTO. Perimetrazioni ed Ambiti

Elab. 05 Ambito P2. CASTIGLIONE DELLA VALLE. Perimetrazioni ed Ambiti

Elab. 06 Ambito P3. CRETARA. 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

C. RICOGNIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Elab. 07 Ambito P1. VILLA PETTO. Ricognizione dello stato dei luoghi

Elab. 08 Ambito P2. CASTIGLIONE DELLA VALLE. Ricognizione dello stato dei luoghi

Elab. 09 Ambito P3. CRETARA. Ricognizione dello stato dei luoghi

1. Aggregati edilizi (AE), Unità Minime di Intervento (UMI) ed Edifici singoli (ES)
2. Consorzi formati o in corso di formazione, aggregati commissariati
3. Proposte di intervento presentate da privati
4. Classificazione del costruito: numero di piani
5. Classificazione del costruito: caratteri di pregio e fasce di incremento di contributo
6. Classificazione del costruito: grado di dissesto (rudere, collabente)
7. Classificazione del costruito: edifici pubblici, edifici privati, edifici per il culto
8. Edifici privati: destinazioni d'uso al 6 aprile 2009 (prima casa, seconda casa, altri usi)
9. Edifici pubblici: denominazione, consistenza, livello di danneggiamento, soggetto attuatore
10. Edifici per il culto: denominazione, consistenza, livello di danneggiamento, soggetto attuatore
11. Esiti di Agibilità rilevati con scheda Aedes
12. Esiti di Agibilità con assegnazione ipotetica degli esiti non assegnati, contrastanti, esiti D e F
13. Interventi su edilizia pubblica e privata già finanziati o inseriti in programmazione
14. Demolizioni ed opere di messa in sicurezza
15. Macerie pubbliche da rimuovere
16. Stato di danneggiamento di sottoservizi e spazi pubblici

D. SCHEDE ANALISI

Elab. 10 Ambito P1. VILLA PETTO. Schede conoscitive Aggregati Edilizi ed Edifici Singoli

Elab. 11 Ambito P2. CASTIGLIONE DELLA VALLE. Schede conoscitive Aggregati Edilizi ed Edifici Singoli

Elab. 12 Ambito P3. CRETARA. Schede conoscitive Aggregati Edilizi ed Edifici Singoli

ELABORATI PROPOSITIVI

E. CARTE DEGLI INTERVENTI

Elab. 13 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

F. MODALITÀ DI ATTUAZIONE E PROGRAMMAZIONE

Elab. 14 Carta delle modalità di attuazione e programmazione

1. Carta delle modalità di attuazione
2. Carta con l'individuazione delle aree cantierabili
3. Carta della programmazione temporale degli interventi

G. PROGETTI GUIDA

Elab. 15 Progetti Guida di riqualificazione e valorizzazione del centro storico

1. Progetto Guida 1. Villa Petto. Riqualificazione area prospiciente la chiesa di S. Lucia
2. Progetto Guida 2. Castiglione della Valle. Recupero area ex municipio
3. Progetto Guida 3. Castiglione della Valle. Sviluppo turistico area di proprietà comunale
4. Progetto Guida 4. Cretara. Realizzazione nuova piazza

H. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elab. 16 Norme Tecniche di Attuazione

Elab. 17 Schede progettuali Aggregati Edilizi ed Edifici Singoli

Elab. 18 Abaco interventi

I. QUADRO TECNICO ECONOMICO

Elab. 19 Quadro Tecnico Economico

Elab. 20 Relazione economico finanziaria

L. RELAZIONI

Elab. 21 Relazione illustrativa

Elab. 22 Relazione tecnica

M. ELABORATI DI VALUTAZIONE

Elab. 24 Valutazione Ambientale Strategica – Verifica di Assoggettabilità

Elab. 25 Microzonazione Sismica

1. Relazione illustrativa
2. Carta delle indagini
3. Carta geologico-tecnica
4. Carta delle sezioni
5. 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 territorio e del patrimonio edilizio presente nei diversi ambiti, il sisma del 2009 ha generato effetti fortemente differenziati sugli immobili interessati.

Certamente più colpita appare la frazione di Castiglione della Valle, probabilmente per una sommatoria di fattori, che vanno dalle caratteristiche del patrimonio edilizio presente (spesso di origine storica), al livello manutentivo (a volte carente a causa del progressivo abbandono della frazione), fino a probabili ragioni geologiche (connesse alla particolarità del contesto in cui il nucleo si inserisce).

Meno colpito appare il centro di Cretara, mentre effetti differenziati ha subito il centro di Villa Petto (certamente in considerazione di un patrimonio edilizio molto eterogeneo e parzialmente manomesso).

Per quanto concerne gli edifici l'analisi delle schede Aedes disponibili, che assicurano una discreta copertura del territorio, evidenzia di conseguenza una predominanza di esiti E per quanto concerne il centro di Castiglione della Valle, mentre gli altri centri vedono anche numerosi edifici classificati A e B. L'ambito di Villa Petto si caratterizza come quello che presenta la minore copertura di schede AEDES (vedasi successivo paragrafo 2.5).

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.

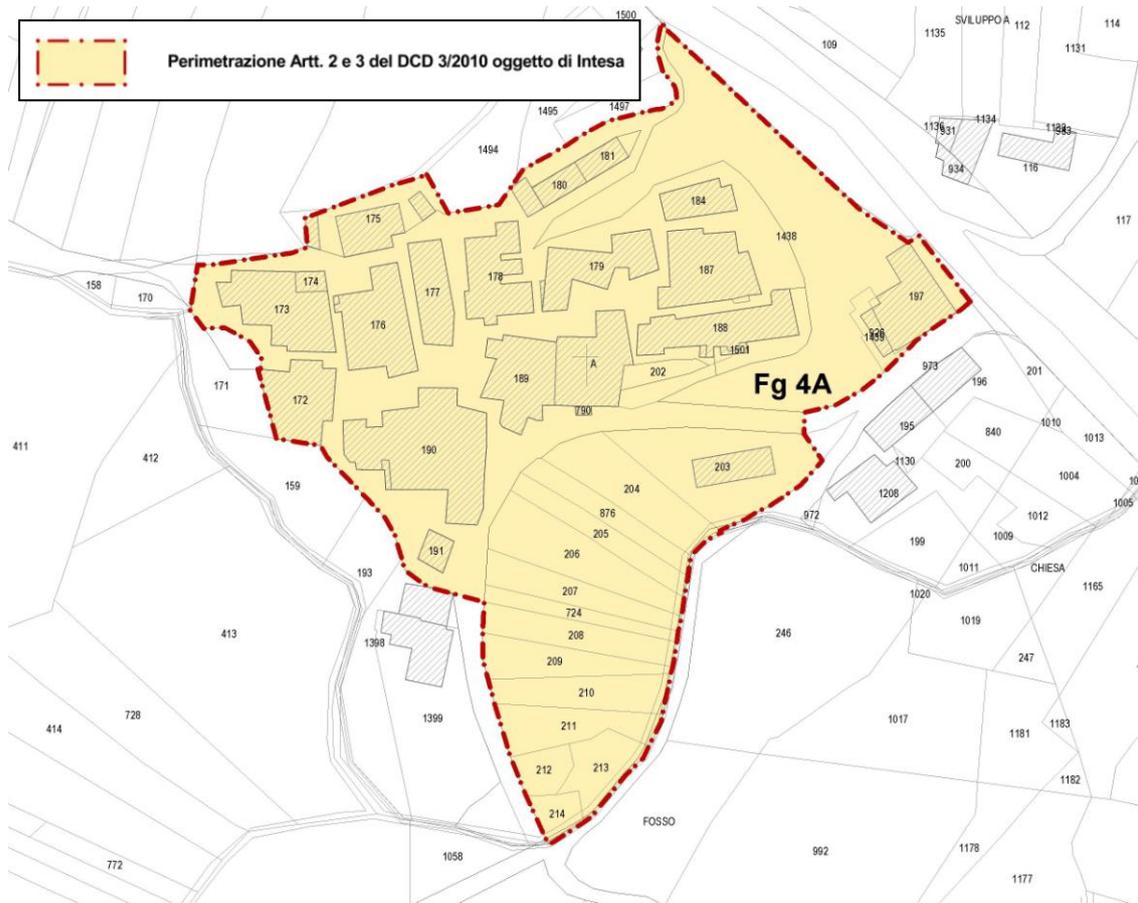
L'attività dell'Amministrazione nel periodo immediatamente susseguente al sisma si è ovviamente concentrata, oltre che nella messa in sicurezza del territorio, nell'adempimento delle azioni previste dalla legislazione vigente in materia, tra cui ovviamente, in primo luogo, la perimetrazione degli ambiti 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.

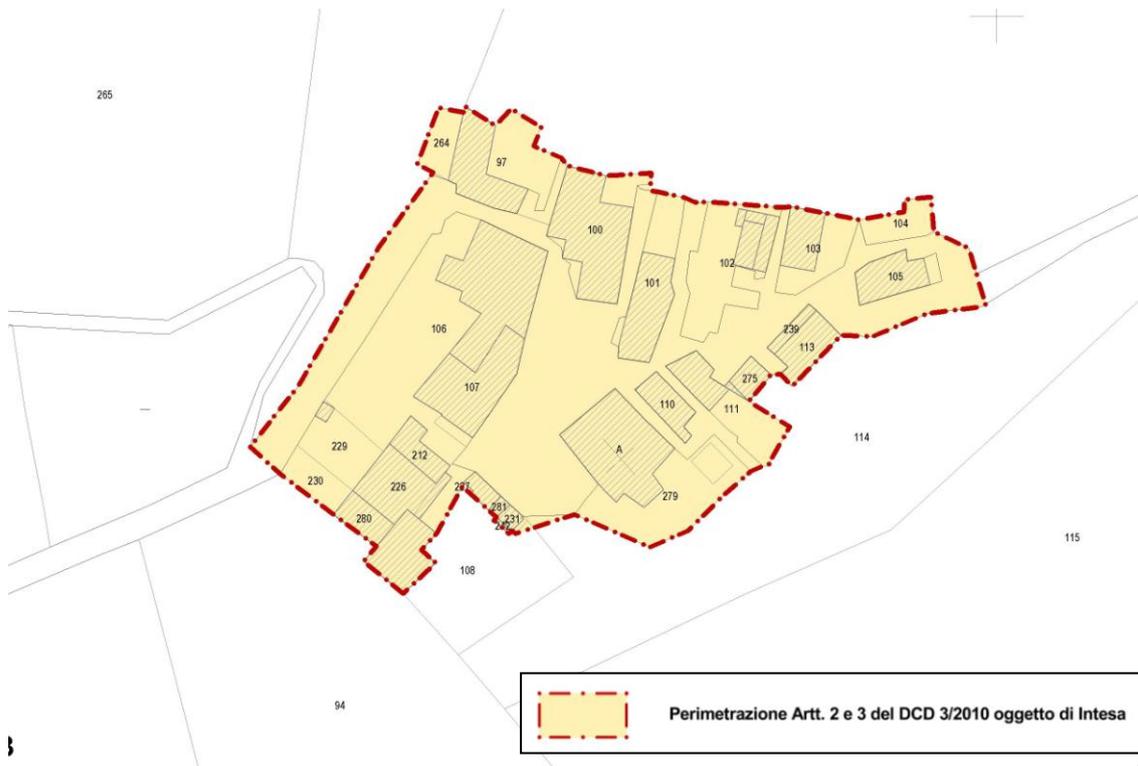
Nel Comune di Colledara sono stati identificati come Ambiti di intervento le frazioni storiche di Villa Petto, Castiglione della Valle e Cretara.

Si riporta di seguito la perimetrazione effettuata per gli Ambiti individuati.

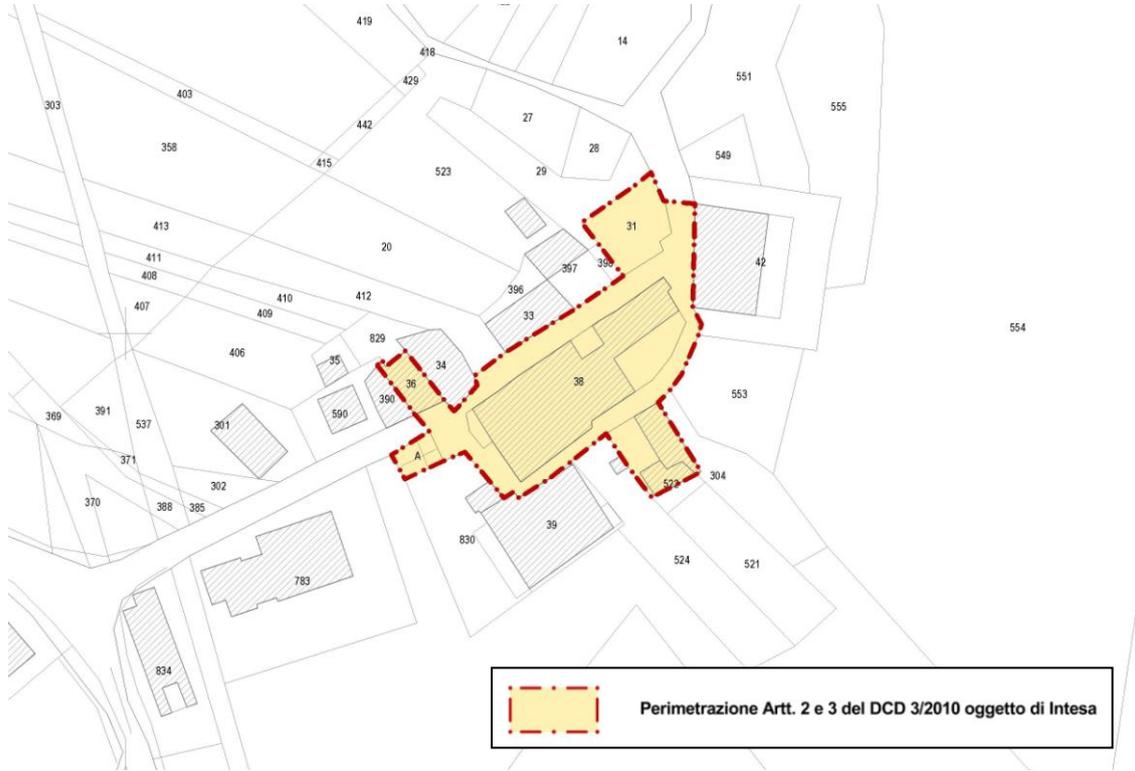
Perimetrazione Ambito PdR "Villa Petto"



Perimetrazione Ambito PdR "Castiglione della Valle"



Perimetrazione Ambito PdR "Cretara"



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.

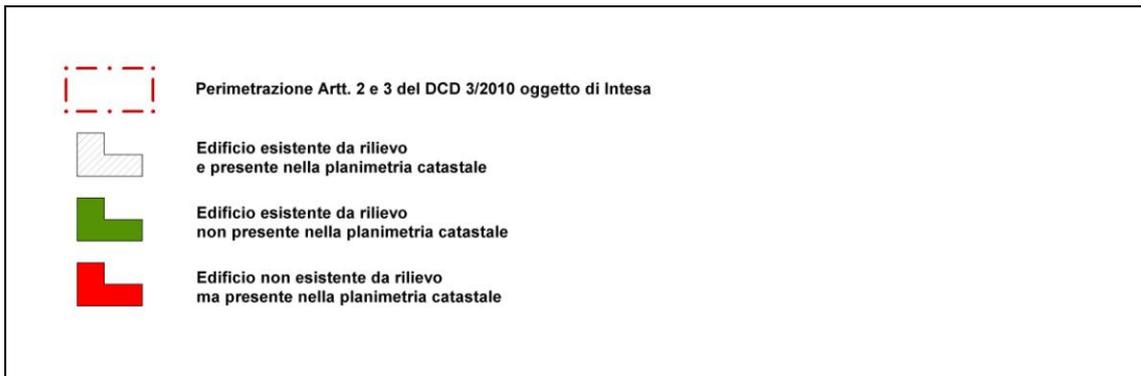
Ciò è stato possibile utilizzando le diverse fonti cartografiche e aereofotogrammetriche disponibili oltre che effettuando successive verifiche in loco.

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.

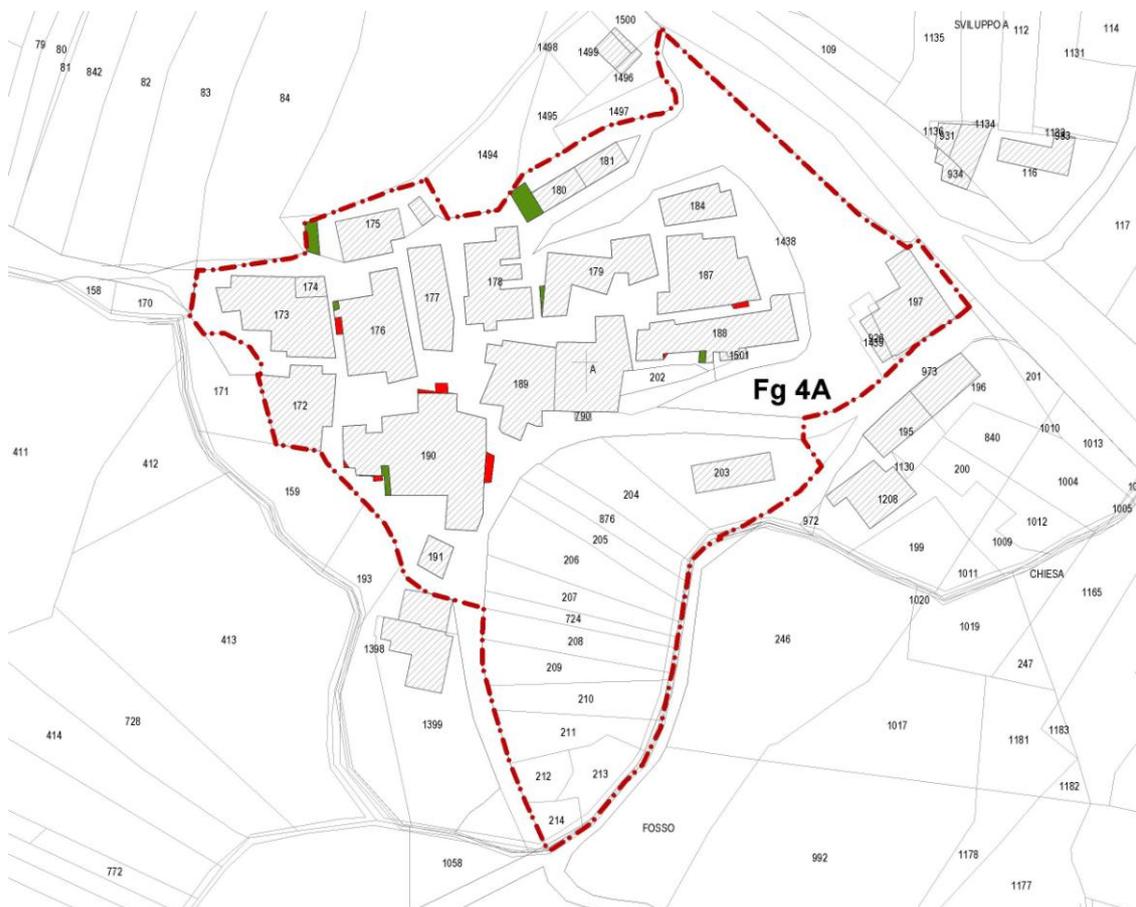
Gli elaborati prodotti prendono in considerazione tutto il patrimonio edilizio nella sua effettiva attuale consistenza, evidenziano (Elaborati 4, 5 e 6 relativi ai tre Ambiti) eventuali difformità rispetto alla cartografia catastale rilevate nel corso di tale verifica.

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.

Aggiornamento della base cartografica catastale: *Legenda*



Aggiornamento della base cartografica catastale: *Ambito P1 "Villa Petto"*



Aggiornamento della base cartografica catastale: Ambito P2 "Castiglione della Valle"



Aggiornamento della base cartografica catastale: Ambito P3 "Cretara"



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 delle frazioni ed ha riguardato in particolare gli aspetti complessivi e quelli architettonici.

La campagna, i cui esiti sono riportati negli Elaborati 7, 8 e 9 del Piano, ha operato a livello di:

- singolo 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 negli Elaborati 7,8 e 9) 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.

2.5 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.

Nonostante una discreta copertura percentuale di schede AEDES predisposte alla luce dei rilievi delle Autorità competenti, alcune porzioni del territorio (in particolare l'Ambito P1 di Villa Petto) presentavano numerose situazioni di mancanza di informazioni.

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

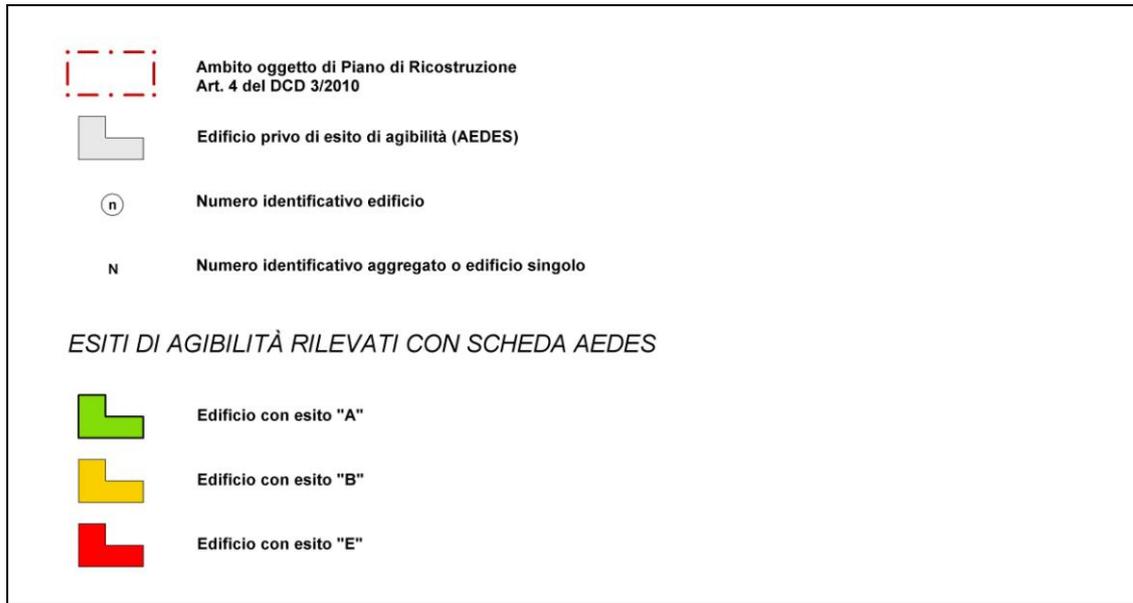
In accordo con l'USRC e con l'Amministrazione comunale si è quindi operato proponendo una "ipotesi di esito" per tutti quegli edifici che non disponessero di una propria ufficiale classificazione.

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.

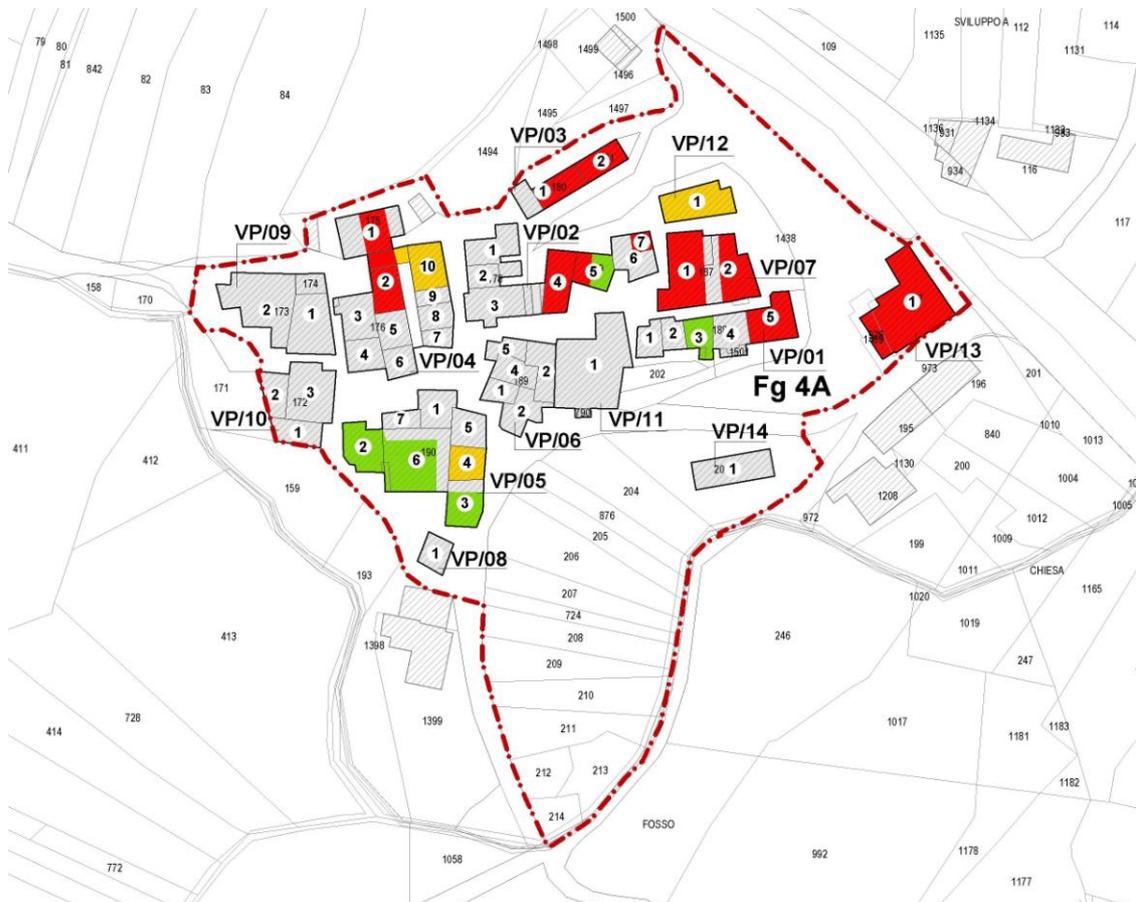
Si riporta di seguito una planimetria riportante la localizzazione degli esiti di agibilità rilevati con scheda Aedes.

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.

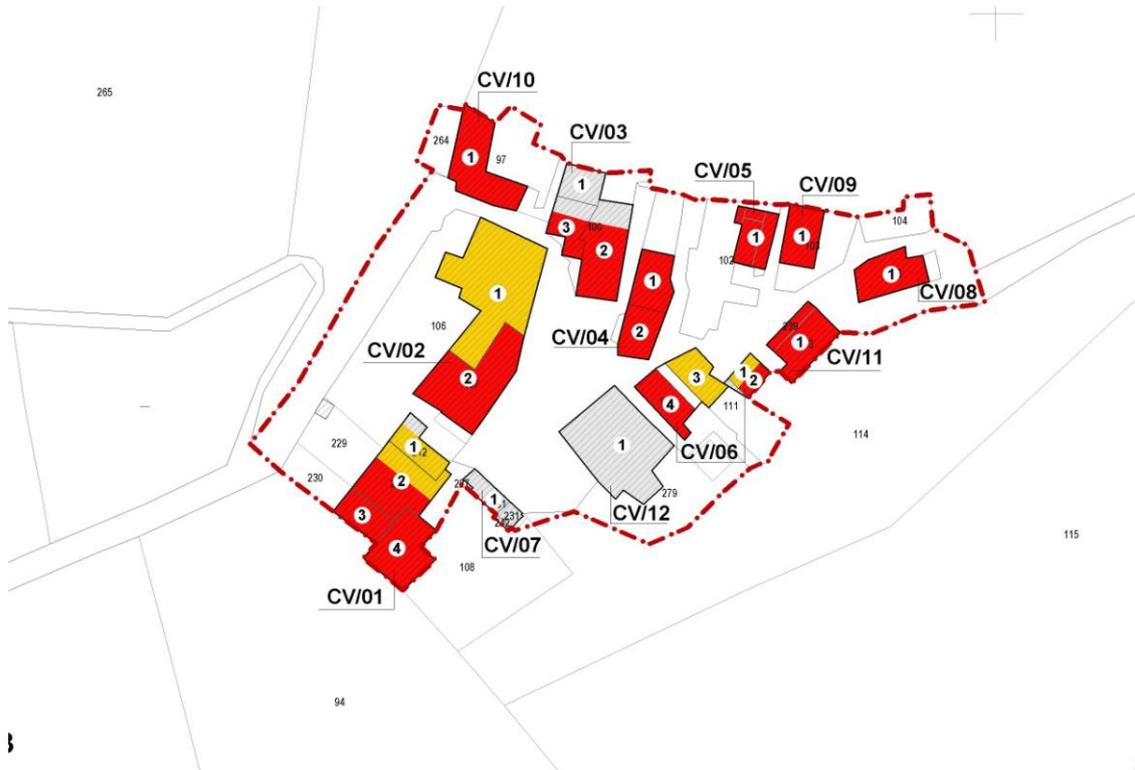
Esiti di agibilità rilevati con scheda AEDES: Legenda



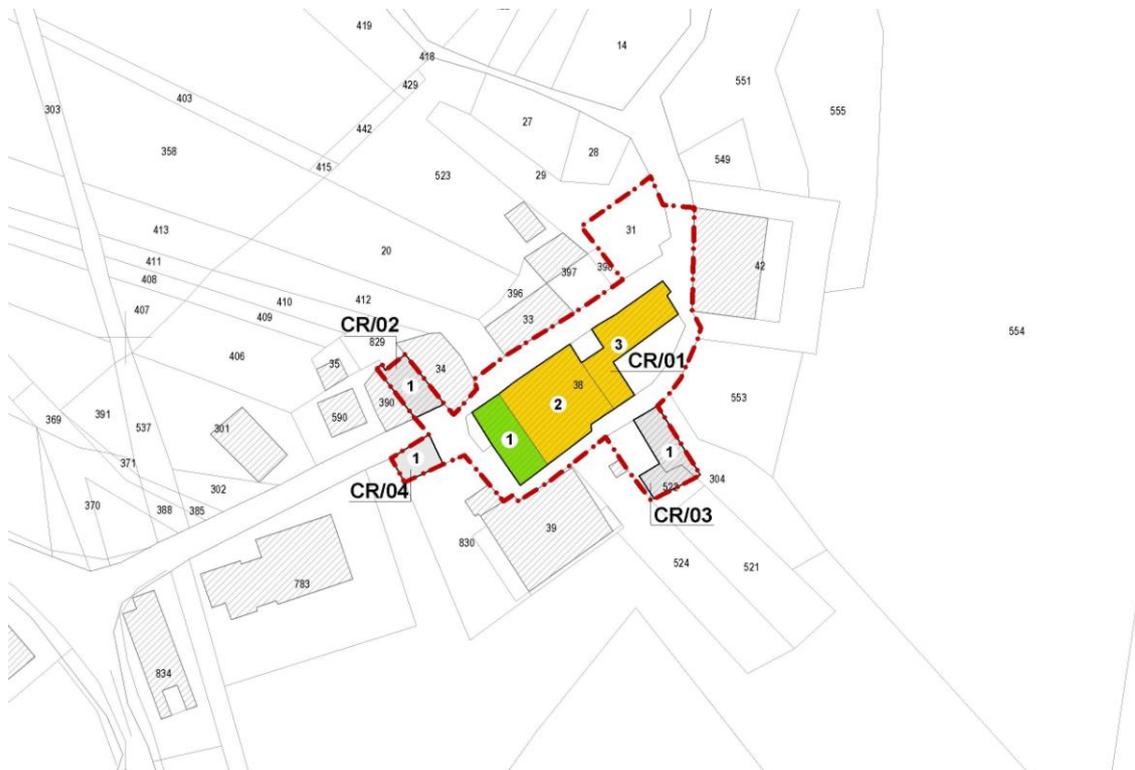
Esiti di agibilità rilevati con scheda AEDES: Ambito P1 "Villa Petto"



Esiti di agibilità rilevati con scheda AEDES: Ambito P2 "Castiglione della Valle"



Esiti di agibilità rilevati con scheda AEDES: Ambito P3 "Cretara"



2.6 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 al Comune di Colledara, sinteticamente rappresentata alla pagina seguente, presenta una situazione discretamente consolidata, con una predominanza di Consorzi costituiti ed un esiguo numero di Consorzi commissariati.

Ricognizione relativa allo stato di costituzione dei Consorzi: Ambito P2 "Castiglione della Valle"



Ricognizione relativa allo stato di costituzione dei Consorzi: Ambito P3 "Cretara"

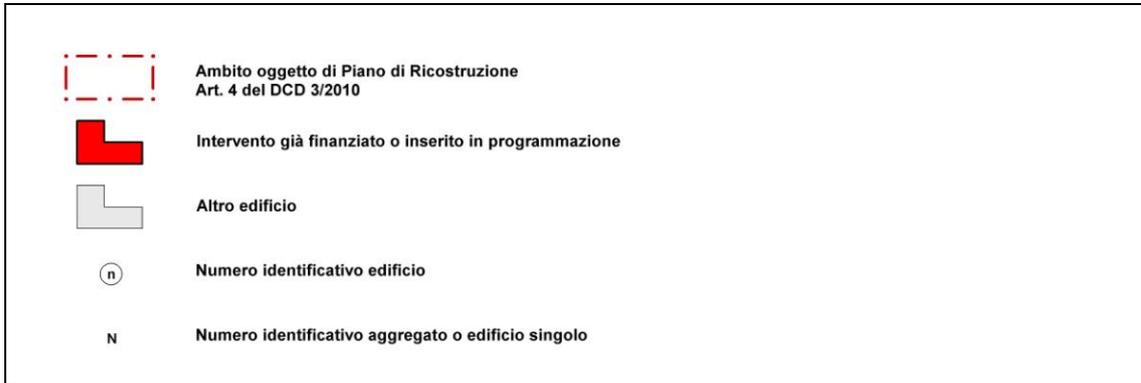


2.7 INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI GIÀ OGGETTI DI INTERVENTO

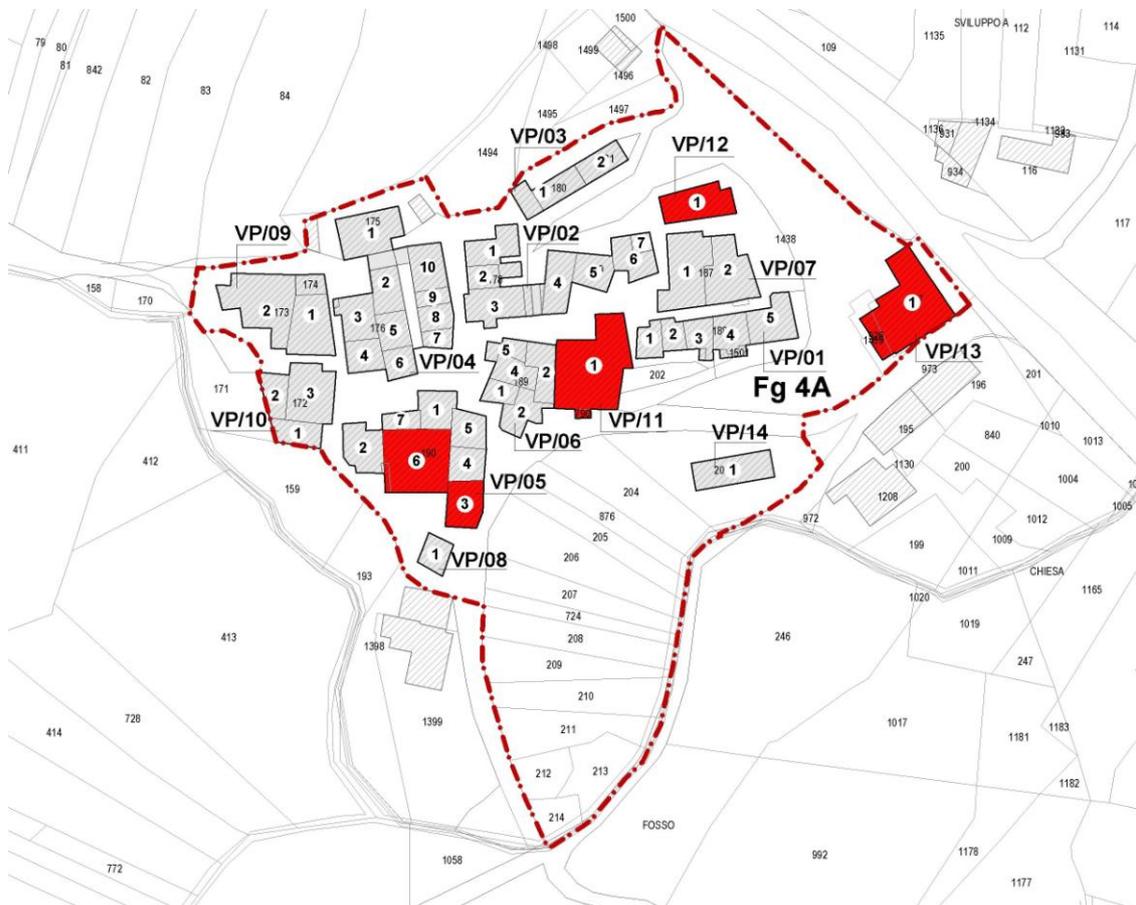
Al fine di giungere ad una corretta valutazione economica dell'intervento, la fase ricognitiva si è completata con una puntuale individuazione di tutti gli interventi che siano già stati oggetto di intervento, o che comunque abbiano già usufruito di erogazione di contributo al fine del recupero.

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

Individuazione interventi già oggetto di finanziamenti (Fonte:USRC): Legenda



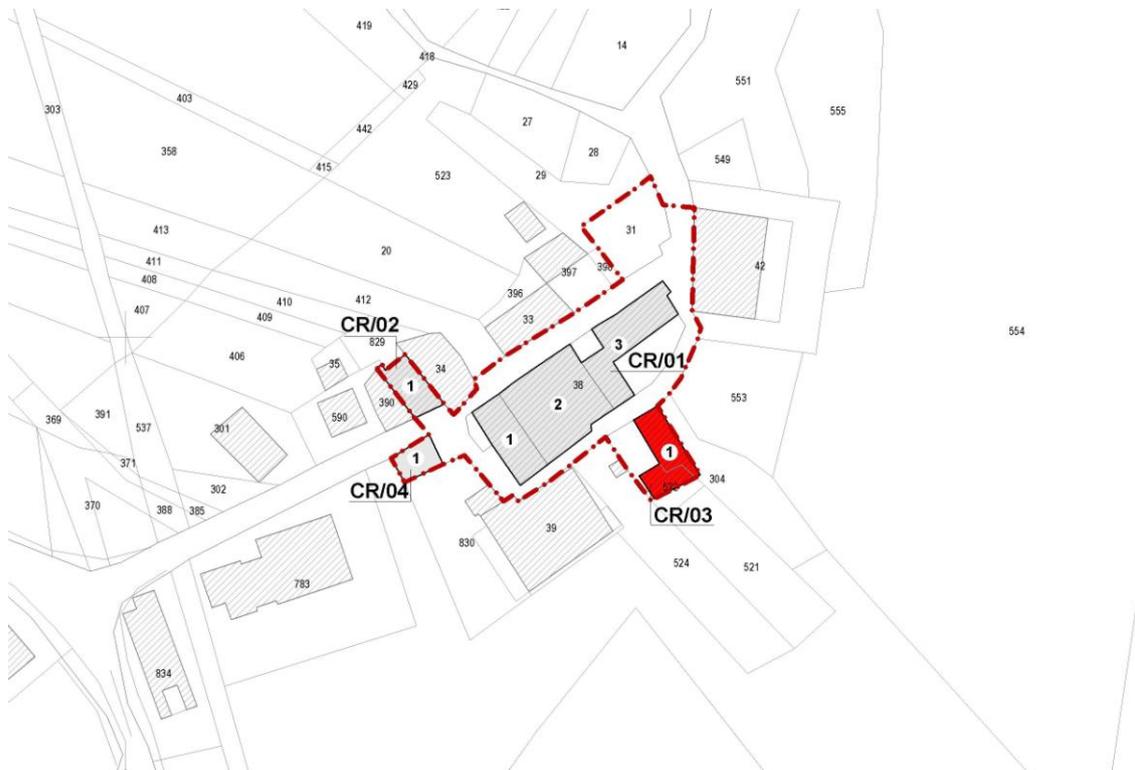
Individuazione interventi già oggetto di finanziamenti (Fonte:USRC): Ambito P1 "Villa Petto"



Individuazione interventi già oggetto di finanziamenti (Fonte:USRC): Ambito P2 "Castiglione della Valle"



Individuazione interventi già oggetto di finanziamenti (Fonte:USRC): Ambito P3 "Cretara"



2.8 PROPOSTE DEI PRIVATI

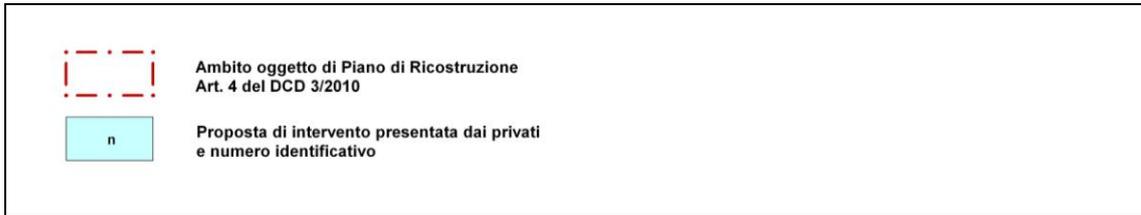
Ai sensi del DM39/2009 il Sindaco del comune di Colledara ha pubblicato l'avviso indirizzato ai proprietari di immobili per invitarli alla presentazione di proposte di intervento, sulla base delle ipotesi di aggregato già definite e pubblicate a suo tempo e delle ipotesi di modifiche oggetto dell'incontro pubblico con la cittadinanza (tenutosi presso la Sede comunale il giorno 28/05/15).

A seguito di tale avviso è pervenuta una sola proposta da parte dei soggetti privati, localizzata nella cartografia seguente.

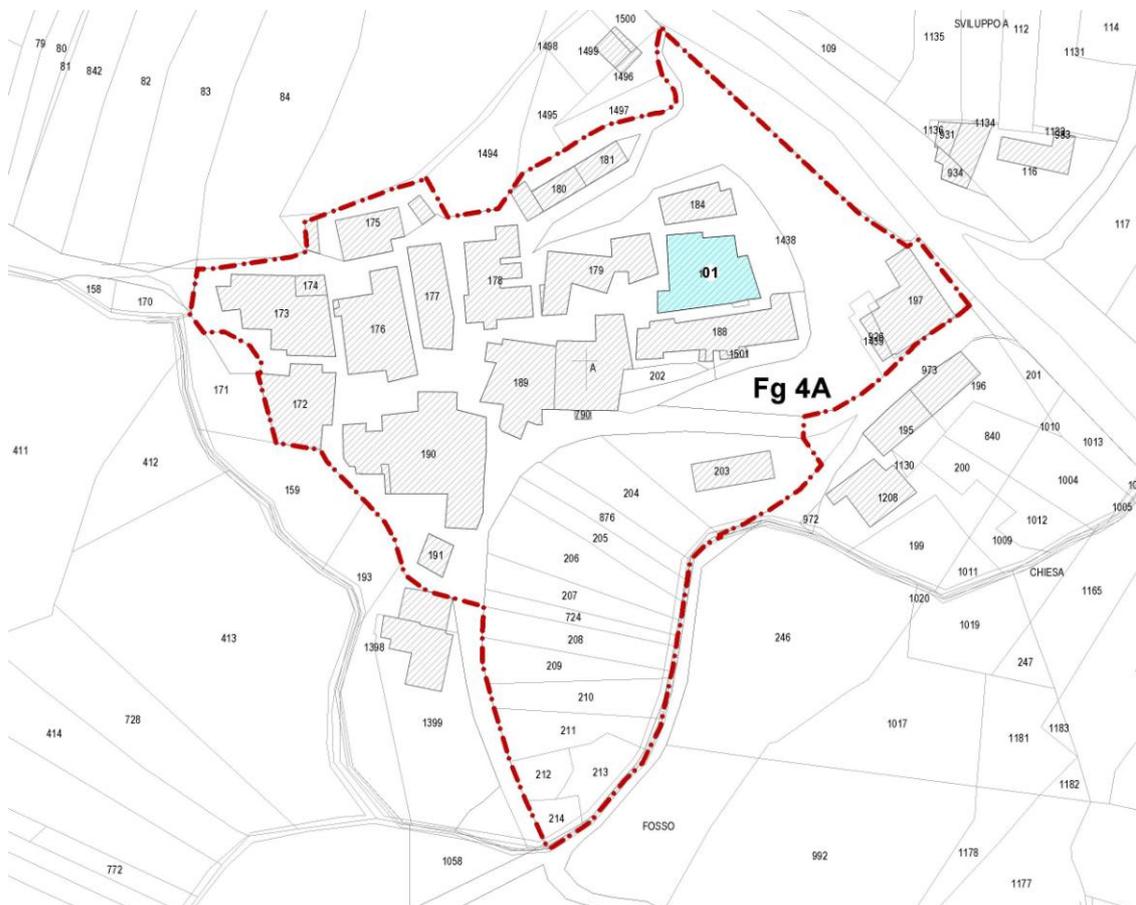
La proposta pervenuta appare sostanzialmente mirata alla definizione di più corretti perimetri progettuali relativamente alla successiva fase attuativa degli interventi: tale definizione di dettaglio troverà recepimento nelle successive fasi, avendo verificato che non risultano in contrasto con le scelte fino ad ora assunte.

La proposta è quindi risultata sostanzialmente conforme con le linee di elaborazione del Piano di Ricostruzione ed è stata assunta in sede di progetto.

Individuazione proposte di intervento pervenute dai soggetti privati: Legenda



Individuazione proposte di intervento pervenute dai soggetti privati: Ambito P1 "Villa Petto"



Individuazione proposte di intervento pervenute dai soggetti privati: Ambito P2 "Castiglione della Valle"



Individuazione proposte di intervento pervenute dai soggetti privati: Ambito P3 "Cretara"



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 nei 3 Ambiti individuati all'interno del territorio comunale.

Il Piano deve inoltre tenere in considerazione anche gli interventi di recupero di eventuali edifici pubblici (è presente un edificio non residenziale a Castiglione, costituito dalla ex sede municipale, e due edifici residenziali acquisiti al patrimonio pubblico: il primo sempre a Castiglione, il secondo Villa Petto), nonché degli edifici per il culto.

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

Il Piano contiene inoltre, sempre tra gli interventi connessi alla ricostruzione:

- un unico e individuato intervento di rimozione macerie;
- due situazioni di esproprio ai sensi dell'Art. 5, comma 8 dell'OPCM 3881/2010;

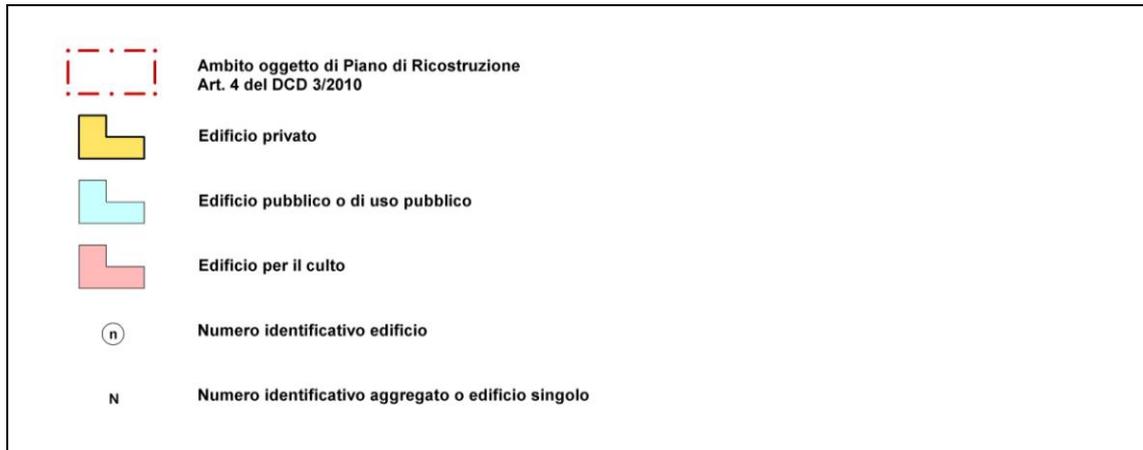
Alle pagine seguenti si riporta altresì il censimento delle reti di urbanizzazione, che costituisce un altro ipotetico ambito di azione del Piano (nel caso in cui queste abbiano subito danni strettamente conseguenti all'effetto del sisma)

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 che, come evidenziato non hanno subito significativi danni consequenziali al sisma: il QTE prevede quindi, alla voce "ricostruzione" la sola realizzazione del "Progetto Guida" PG/04 a Cretara.

Gli ulteriori, importanti e puntuali interventi sugli spazi pubblici vengono quindi legati alla valorizzazione/riqualificazione del territorio (si veda il paragrafo seguente)

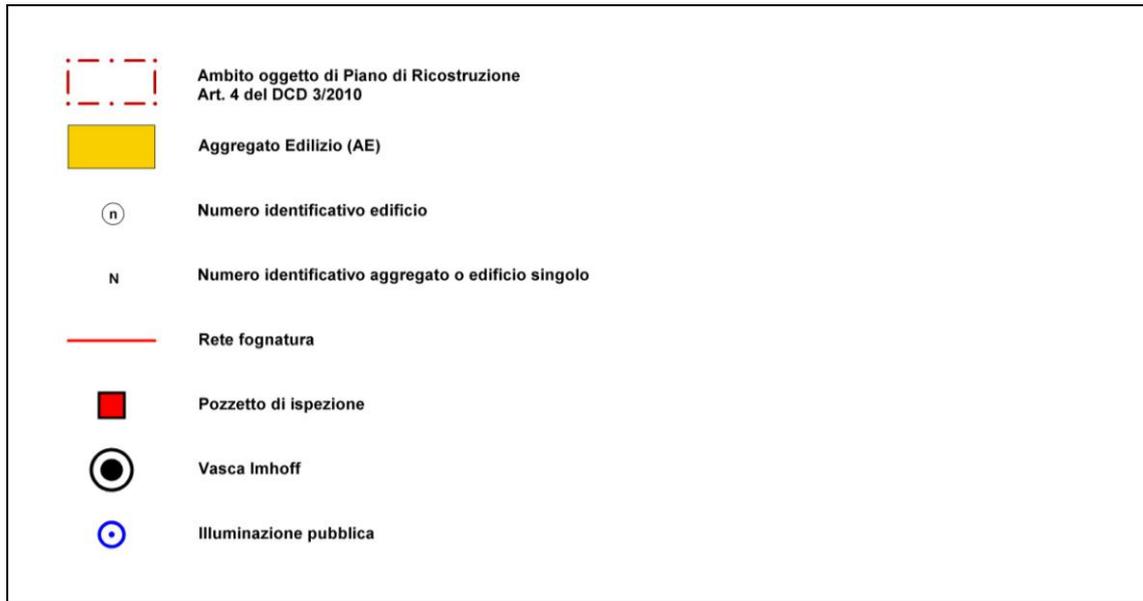
Patrimonio edilizio (edifici privati, edifici pubblici, edifici per il culto): *Legenda*



Patrimonio edilizio (edifici privati, edifici pubblici, edifici per il culto): *Ambito P1 "Villa Petto"*



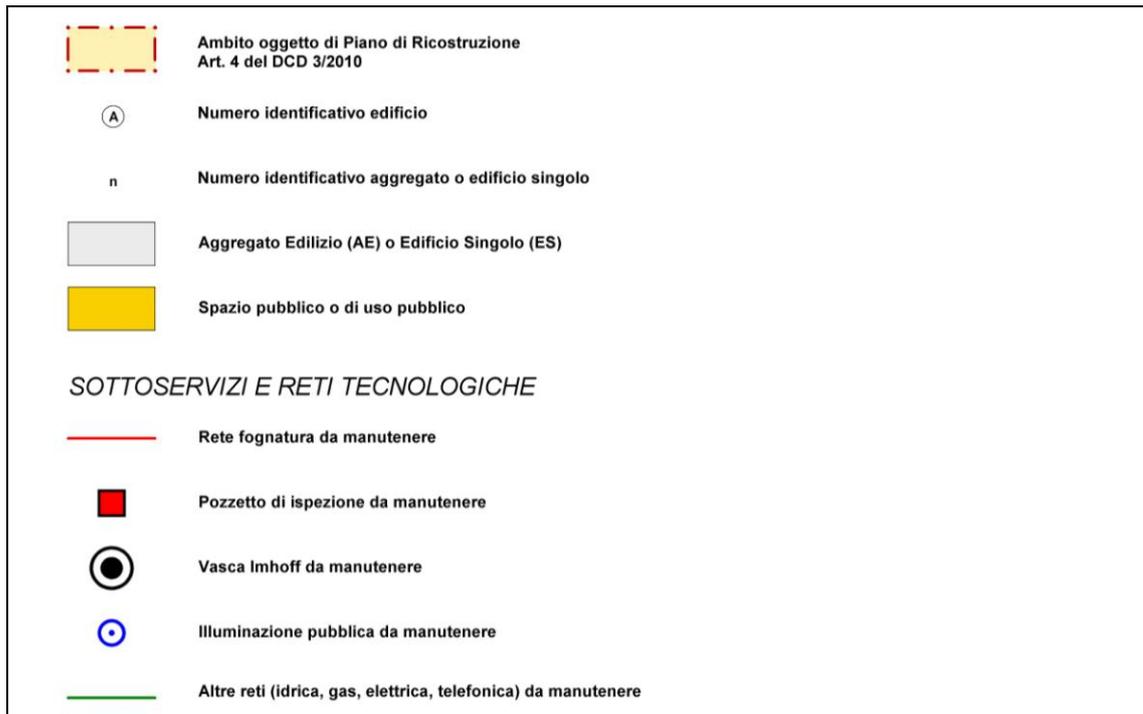
Rilievo reti esistenti: *Legenda*



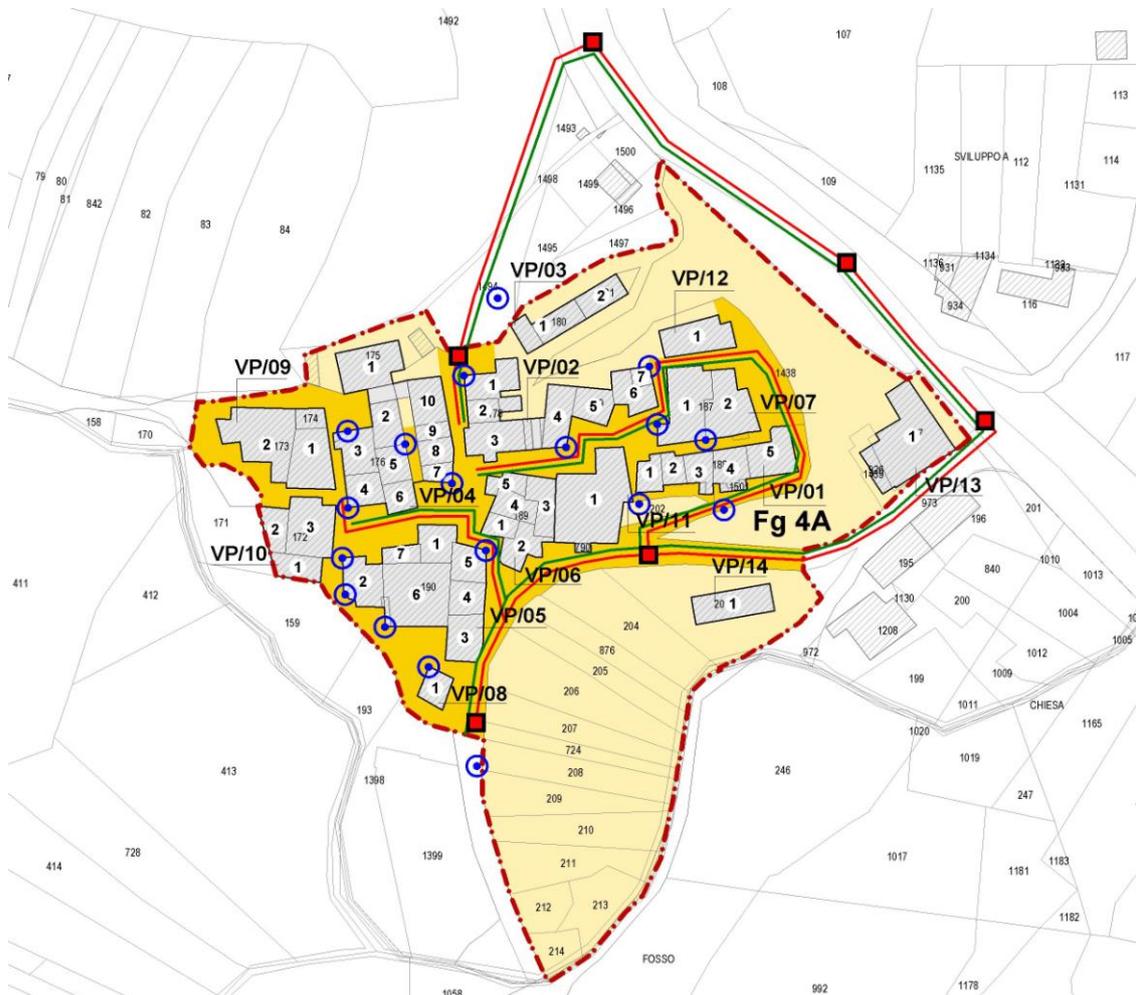
Rilievo reti esistenti: *Ambito P1 "Villa Petto"*



Analisi reti e sottoservizi da mantenere: *Legenda*



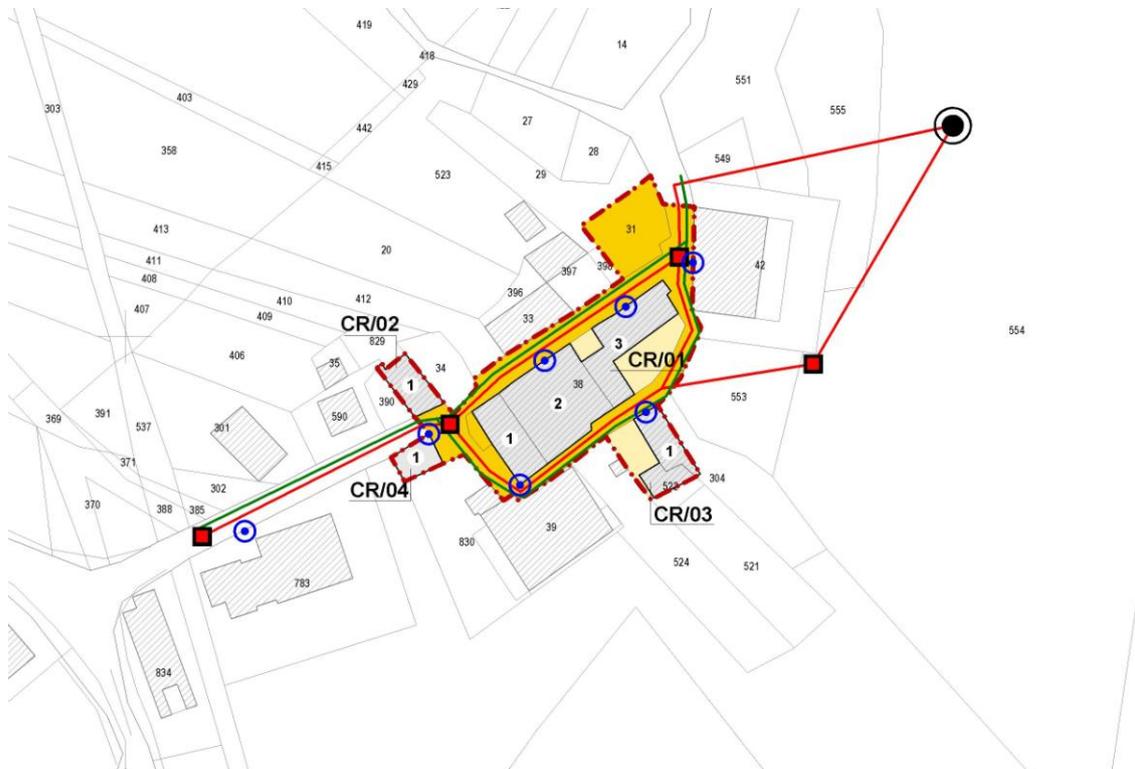
Analisi reti e sottoservizi da mantenere: *Ambito P1 "Villa Petto"*



Analisi reti e sottoservizi da mantenere: Ambito P2 "Castiglione della Valle"



Analisi reti e sottoservizi da mantenere: Ambito P3 "Cretara"



3.2 Interventi finalizzati alla valorizzazione e riqualificazione del territorio

Per quanto concerne la valorizzazione e la riqualificazione del territorio, il Piano prevede importanti interventi operanti finalizzati:

- alla riqualificazione e valorizzazione degli spazi pubblici;
- al recupero di aggregati di elevato valore per le frazioni, non ricadenti nell'ambito della ricostruzione.

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.

Per quanto concerne la valorizzazione degli spazi pubblici è stata predisposta la elaborazione di tre Progetti guida, illustrati nel Capitolo 5 (relativo alle modalità di attuazione del PdR).

Le aree individuate, oggetto di analisi e di indirizzo da parte del Piano, sono le seguenti:

- Progetto Guida 1. Villa Petto. Riqualificazione area prospiciente la chiesa di S. Lucia
- Progetto Guida 2. Castiglione della Valle. Recupero area ex municipio
- Progetto Guida 3. Castiglione della Valle. Sviluppo turistico area di proprietà comunale

Si tratta di ambiti di grande valore storico-testimoniale, la cui valorizzazione risulta fondamentale per il perseguimento degli obiettivi del Piano:

- l'area di Villa Petto rappresenta di fatto la "cartolina" di ingresso al nucleo storico e costituisce la porzione di maggiore valore architettonico del nucleo;
- le "piazze" di Castiglione della Valle rappresentano i due "cuori" della borgata sulle quali affacciano i principali edifici, sia civili che religiosi.

L'analisi condotta evidenzia caratteristiche diverse delle tre aree che versano in stati manutentivi differenziati e che si caratterizzano per contesti molto diversi.

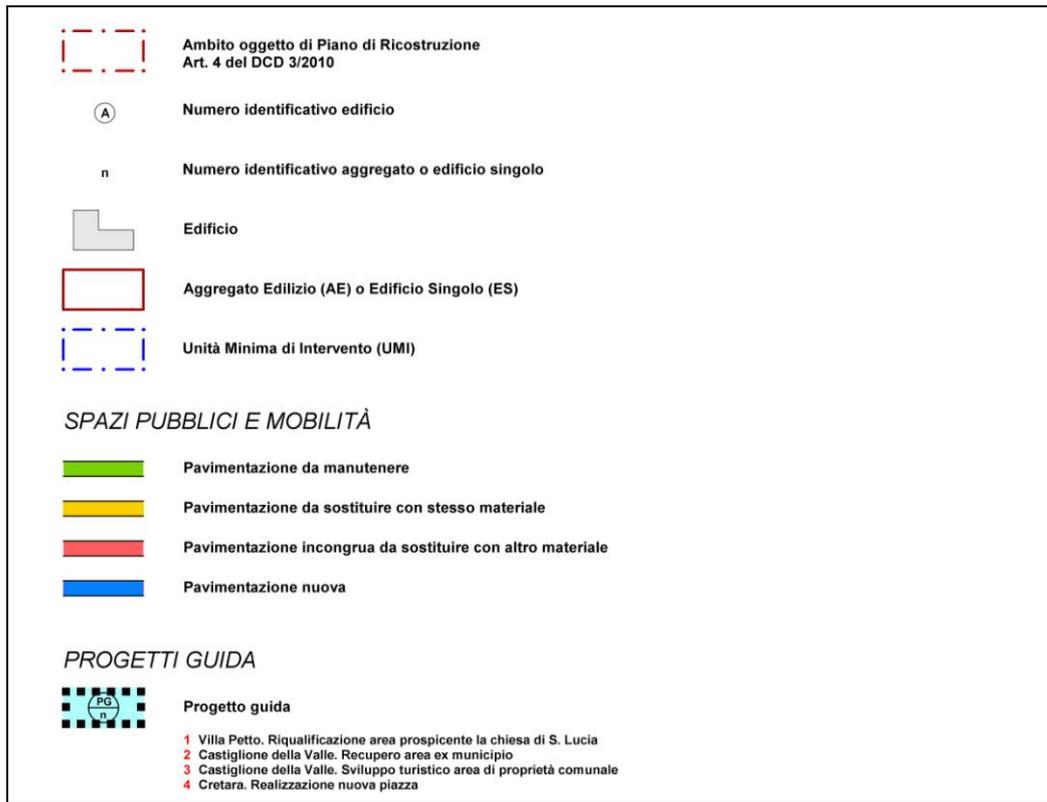
Il Piano prospetta quindi indirizzi diversi, che andranno successivamente sviluppati nel previsto Piano progetto e concretizzati, per mezzo di Intervento edilizio diretto convenzionato, in sede di attuazione:

- per l'area di Villa Petto si prevede un più importante intervento di riqualificazione, volta a trasformare quella che è oggi una sede stradale in una piazzetta per godere della principale vista storica della frazione;
- per le piazze di Castiglione si prevedono interventi più discreti, di integrazione dell'arredo urbano e di riordino dell'accesso al borgo.

Per quanto riguarda il recupero di aggregati strategici per la valorizzazione dei nuclei, Il Piano di Ricostruzione individua due casi specifici:

- un aggregato a Villa Petto, di proprietà mista pubblico-privata, e che caratterizza una delle viste del borgo costeggiando la viabilità perimetrale allo stesso;
- un aggregato a Castiglione della Valle, ubicato all'ingresso del borgo, che ne costituisce l'ingresso storico, il cui recupero è quindi preliminarmente essenziale alla valorizzazione della frazione.

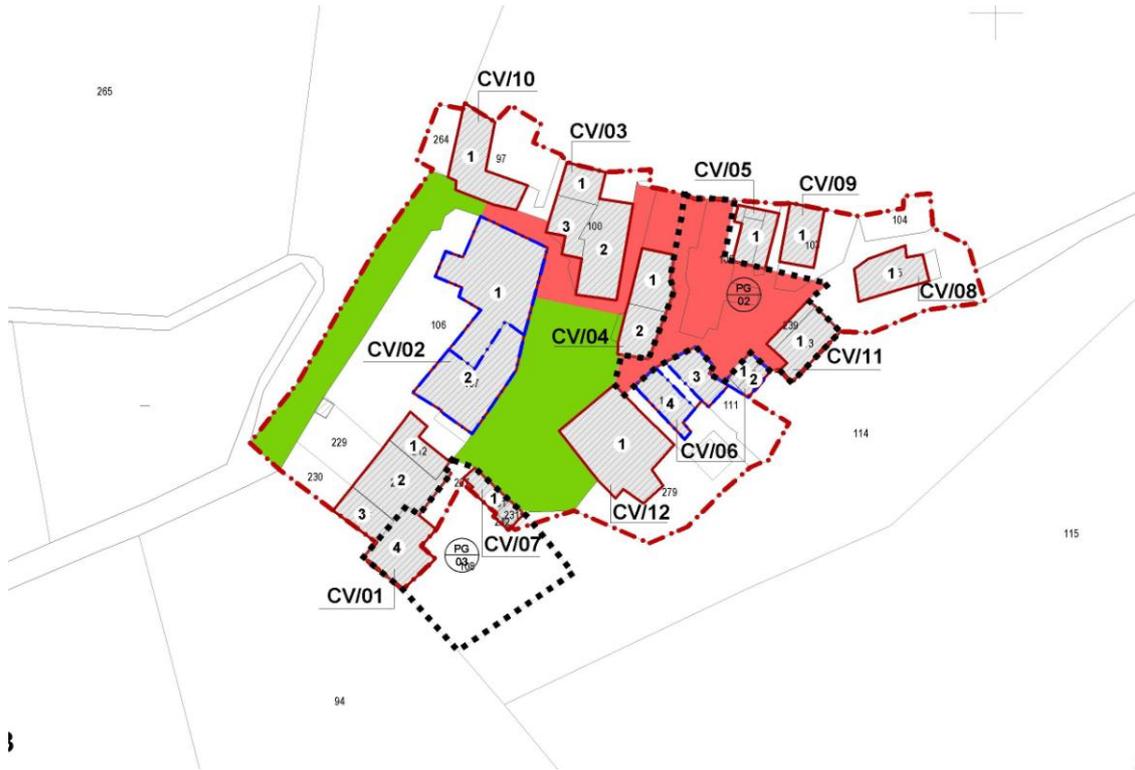
Individuazione ambiti di valorizzazione/riqualificazione del territorio: *Legenda*



Individuazione ambiti di valorizzazione/riqualificazione del territorio: *Ambito P1 "Villa Petto"*



Individuazione ambiti di valorizzazione/riqualificazione del territorio: Ambito P2 "Castiglione della Valle"



Individuazione ambiti di valorizzazione/riqualificazione del territorio: Ambito P3 "Cretara"



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 ripermetrazione 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 alla individuazione degli ambiti per le frazioni di Colledara, per le quale non si sono ravvisate ragioni di modifica, appare del tutto evidente: la riqualificazione dei nuclei storici richiede un intervento complessivo sugli interi borghi, che risultano, nel caso di Colledara, quasi sempre chiaramente individuabili.

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 nelle frazioni, 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 a Villa Petto: si tratta ovviamente delle porzioni del borgo ancora caratterizzate dalla presenza di edilizia storica originaria.

In questo caso, come in un caso a Castiglione, in cui si sono individuati aggregati di maggiore dimensione o di 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.

4.1.2 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 ammorsate 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.

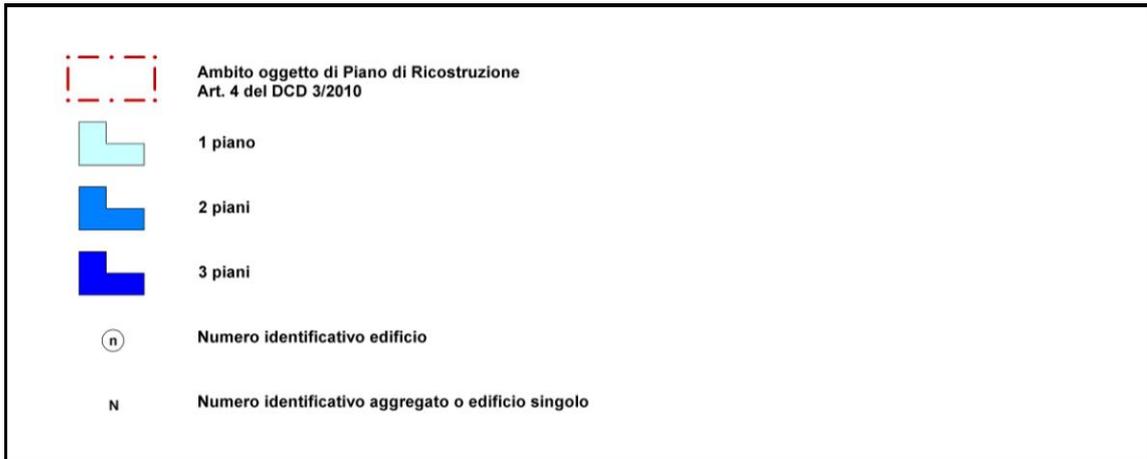
Per quanto concerne le destinazioni d'uso prevalenti (ante sisma) cui si fa riferimento nel PdR sono come di seguito articolate:

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

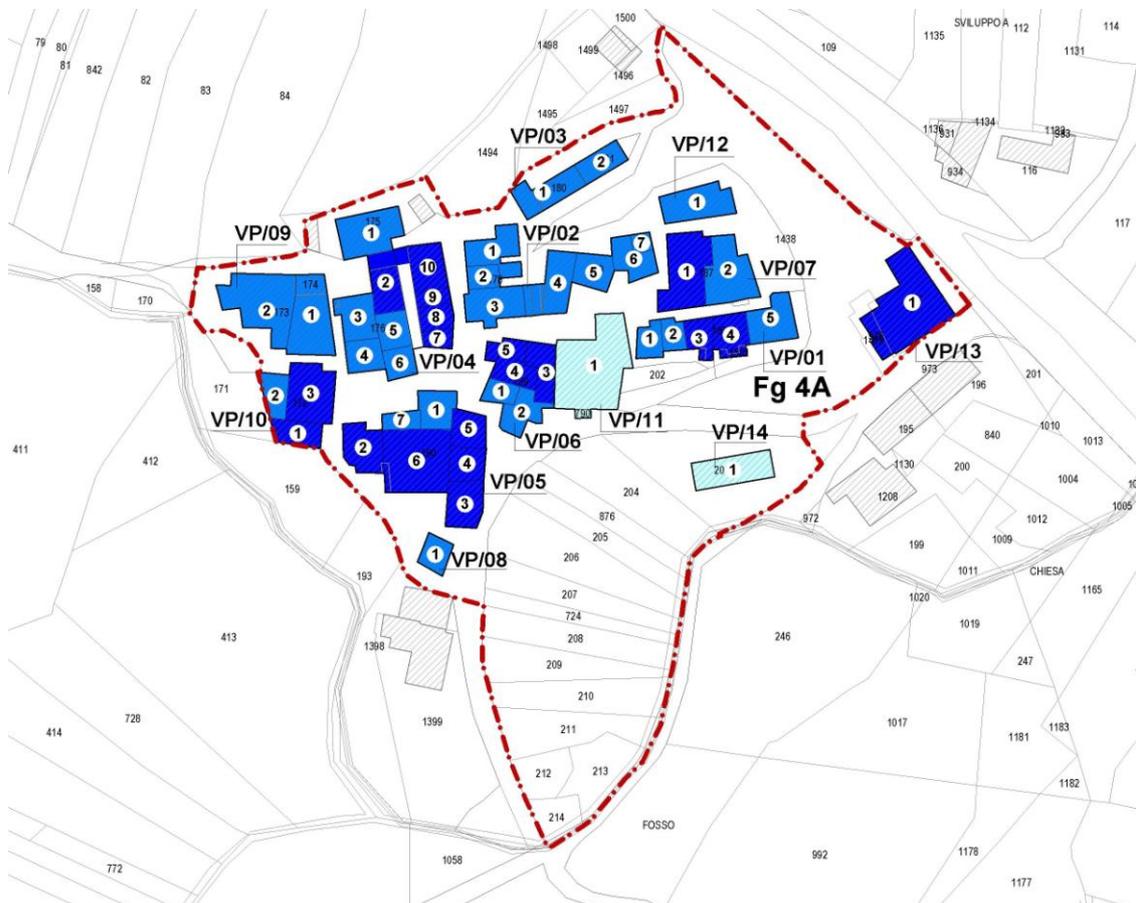
Si precisa che l'attribuzione della destinazione d'uso prevalente alla data del 6 aprile 2009 è stata effettuata attraverso le indicazioni acquisite in sede di sopralluogo e fornite dall'ufficio tecnico comunale. La stessa potrà essere precisata o ridefinita in sede istruttoria di attuazione del Piano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

Entrambe le informazioni sono riportate nelle cartografie seguenti.

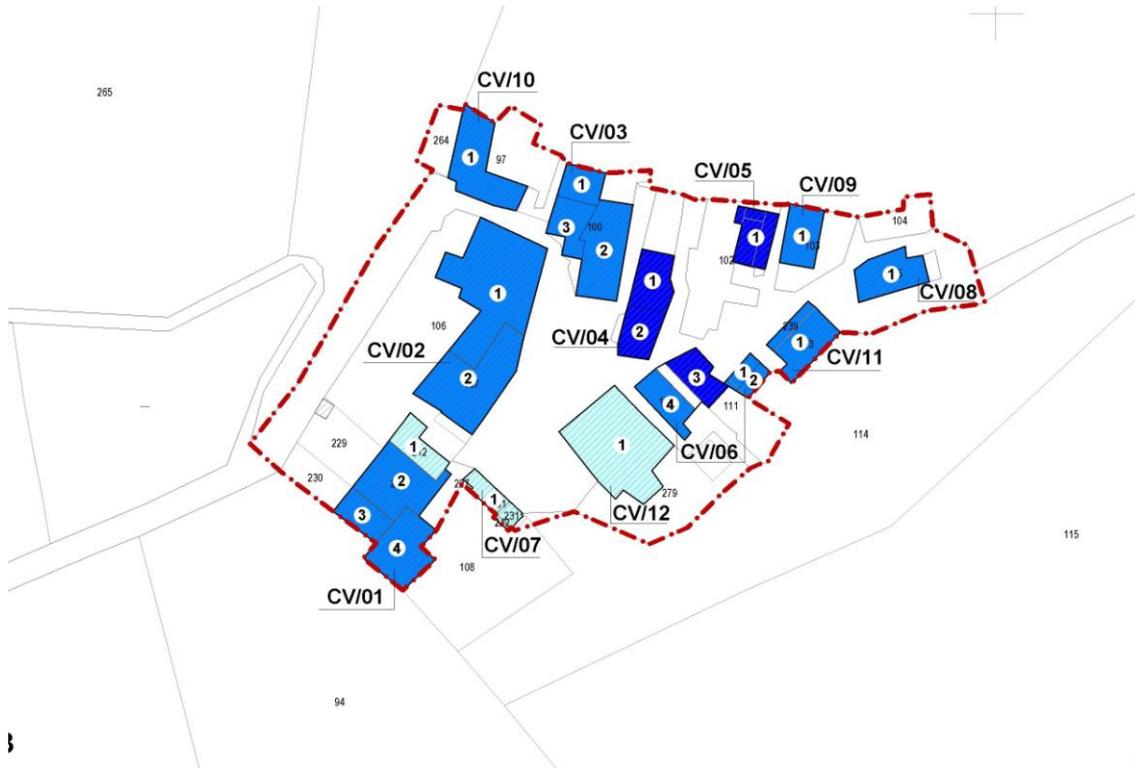
Edifici classificati per numero di piani: Legenda



Edifici classificati per numero di piani: Ambito P1 "Villa Petto"



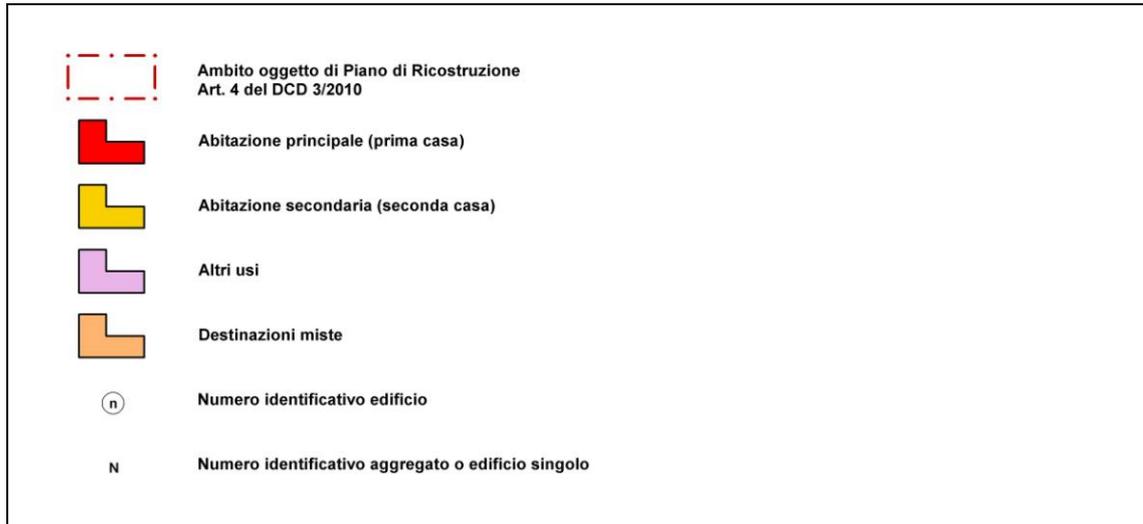
Edifici classificati per numero di piani: Ambito P2 "Castiglione della Valle"



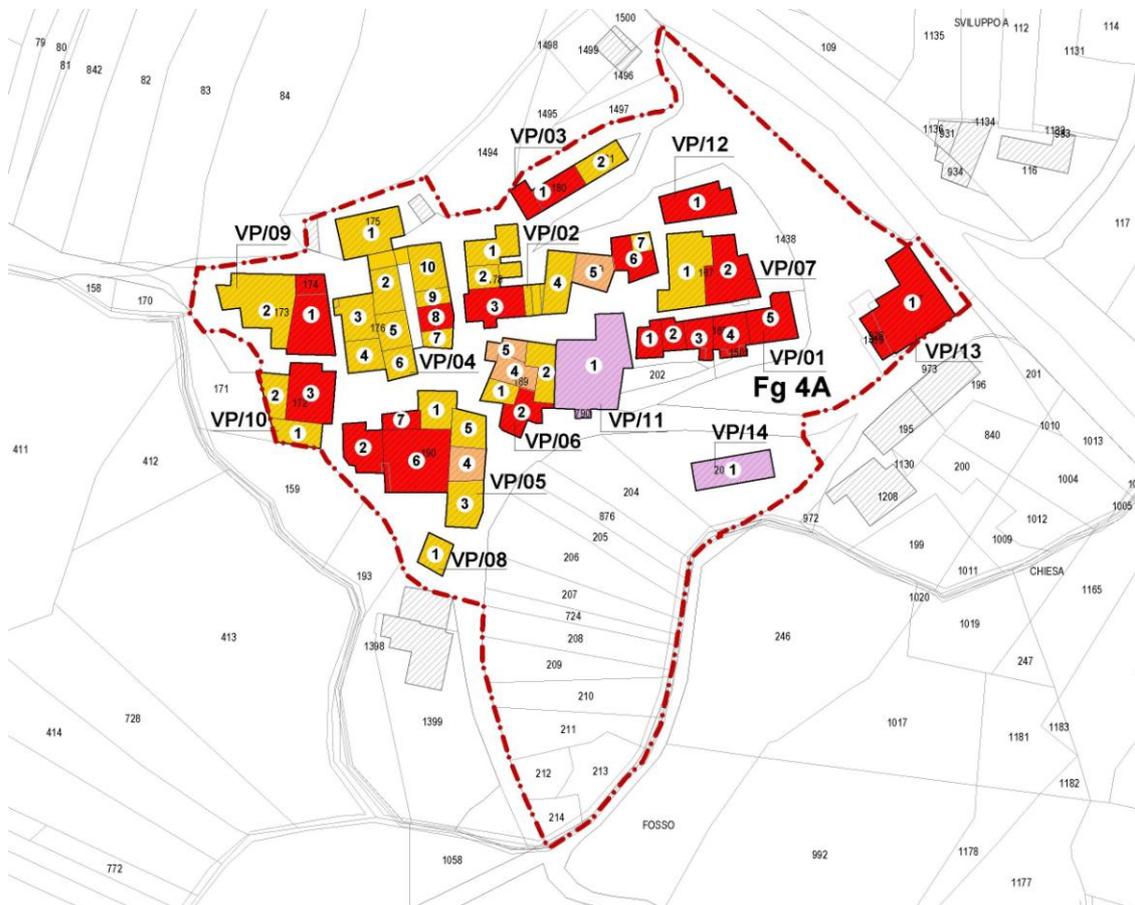
Edifici classificati per numero di piani: Ambito P3 "Cretara"



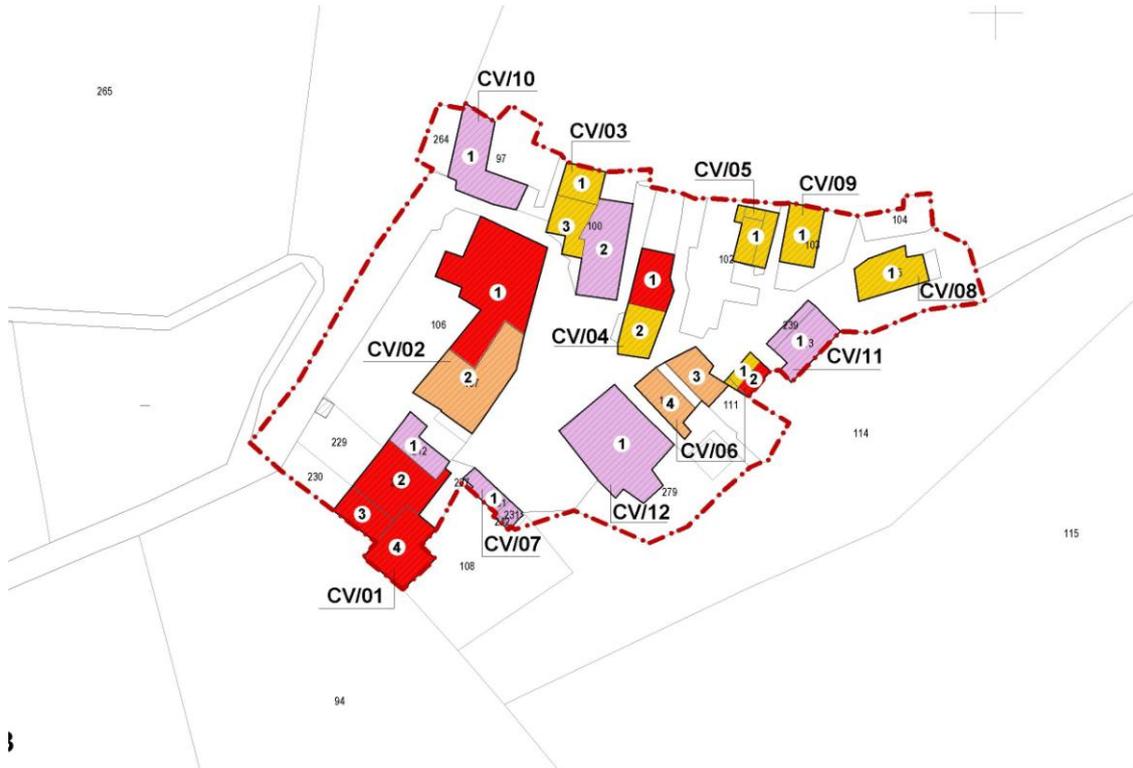
Edifici privati classificati per destinazioni d'uso al 6 aprile 2009 (prima casa, seconda casa, altri usi): *Legenda*



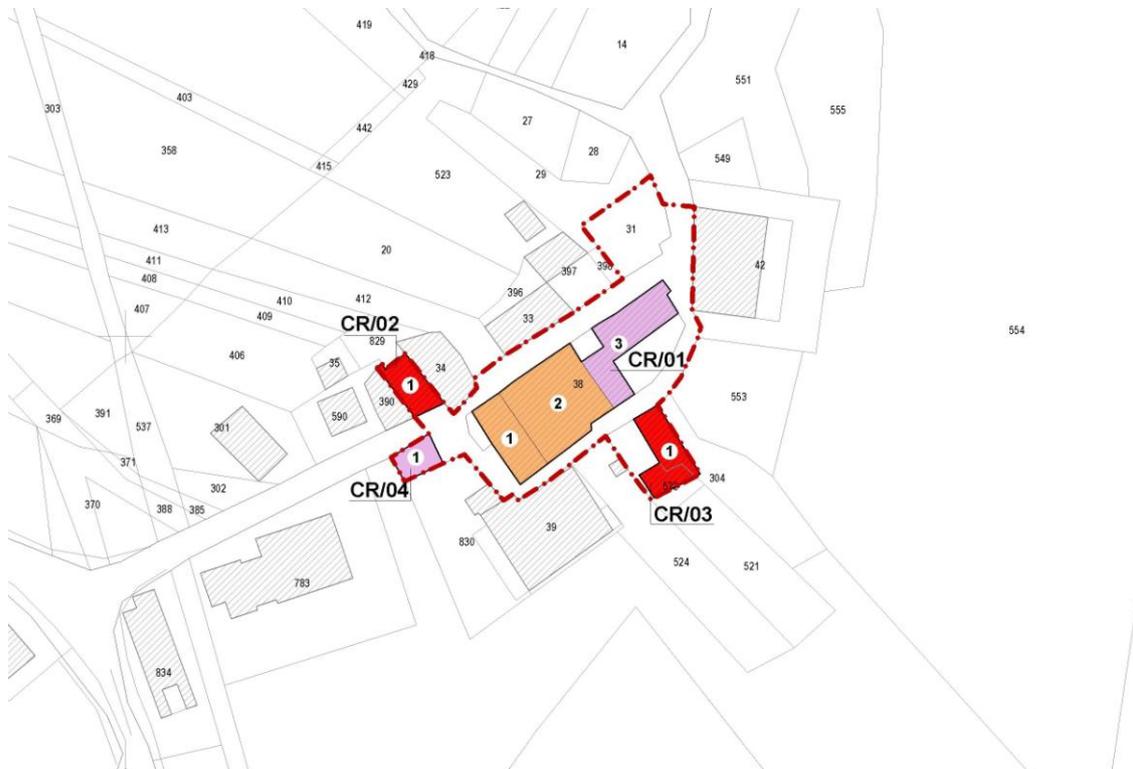
Edifici privati classificati per destinazioni d'uso al 6 aprile 2009 (prima casa, seconda casa, altri usi): *Ambito P1 "Villa Petto"*



Edifici privati classificati per destinazioni d'uso al 6 aprile 2009 (prima casa, seconda casa, altri usi): Ambito P2
"Castiglione della Valle"



Edifici privati classificati per destinazioni d'uso al 6 aprile 2009 (prima casa, seconda casa, altri usi): Ambito P3
"Cretara"



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.

Con riferimento all'elenco precedente, predisposto dall'Intesa rep. N. 2 dell'USRC (cfr "Incrementi al contributo base della unità strutturale"), il Piano di Ricostruzione effettua una stima degli incrementi di pregio distinguendo gli incrementi per fasce (60%, 40%, 20%, 10%). 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 "fatiscenti" 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: Ambito P2 "Castiglione della Valle"



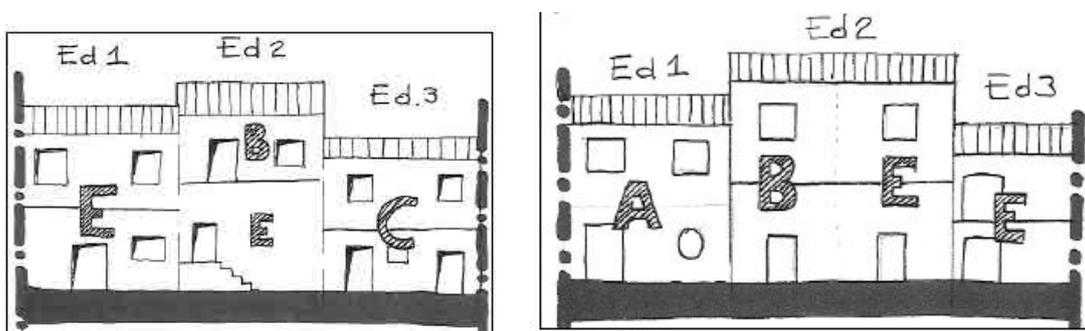
Classificazione del costruito (grado di dissesto: rudere, collabente: Ambito P3 "Cretara"



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:

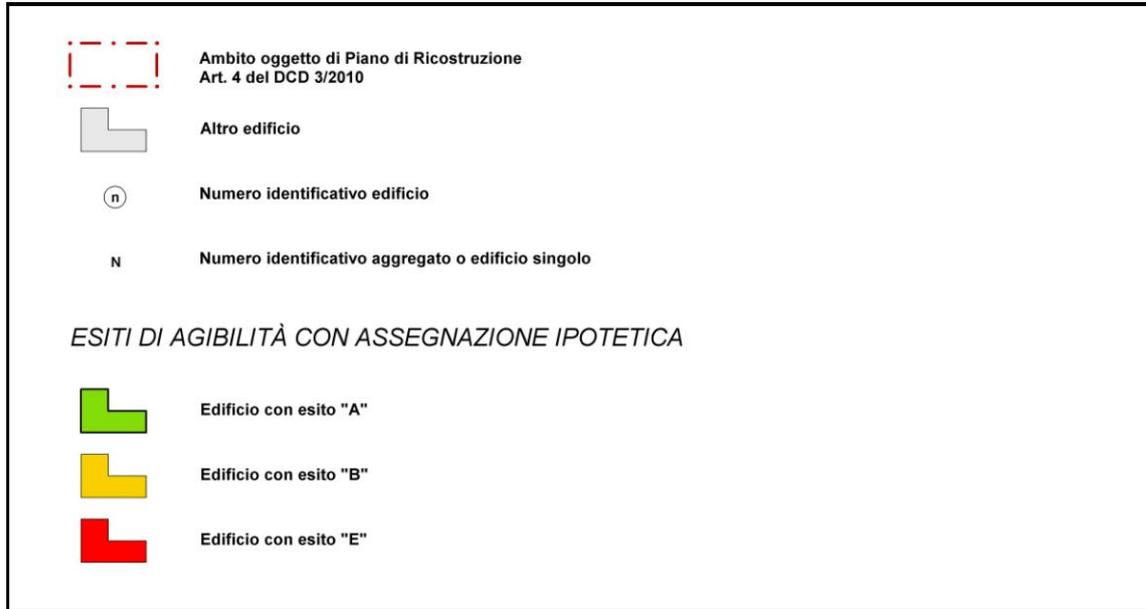
- verifica esiti di cui alle schede AeDES;
- assegnazione ipotetica degli esiti non assegnati (illustrata nel capitolo relativo alle analisi ricognitive sul campo);
- assegnazione ipotetica degli esiti contrastanti (vedi esempio sotto riportato);
- assegnazione ipotetica degli esiti D/F.



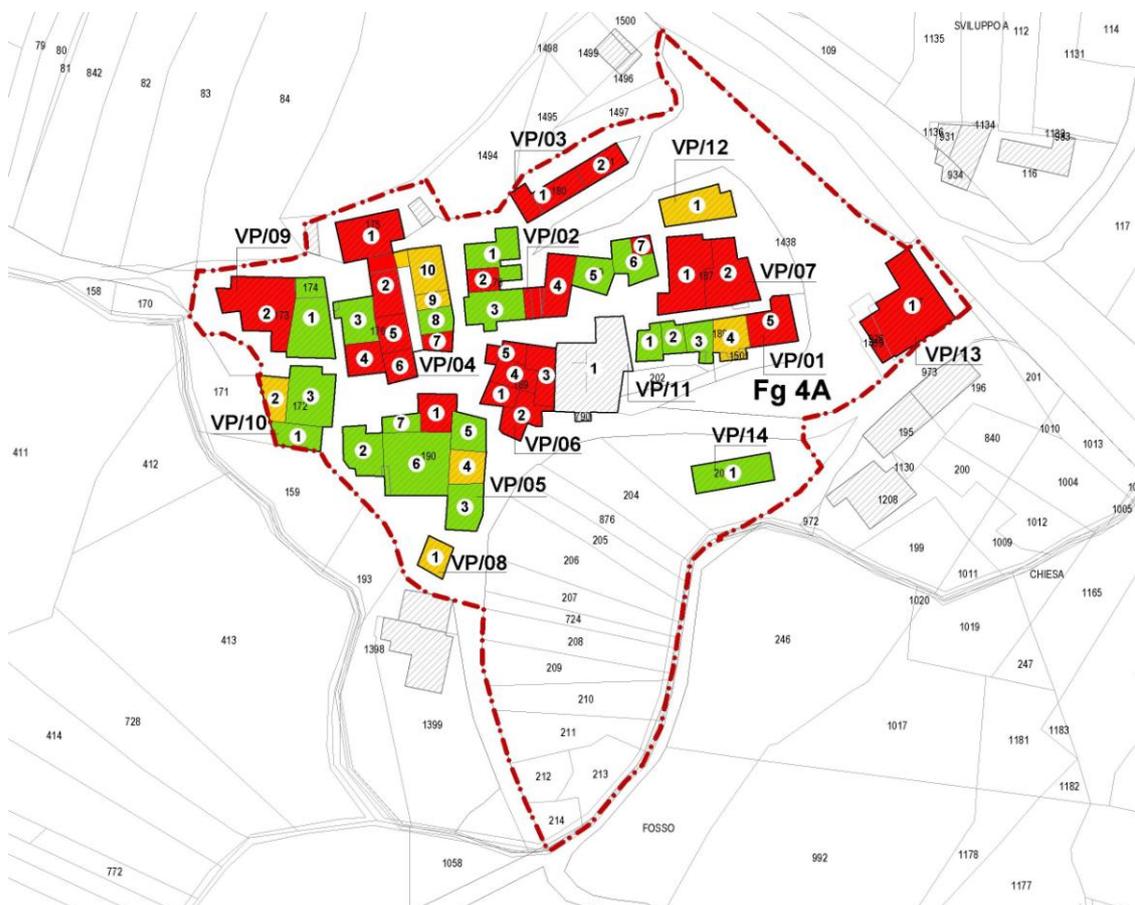
Esempio di esiti discordanti

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.

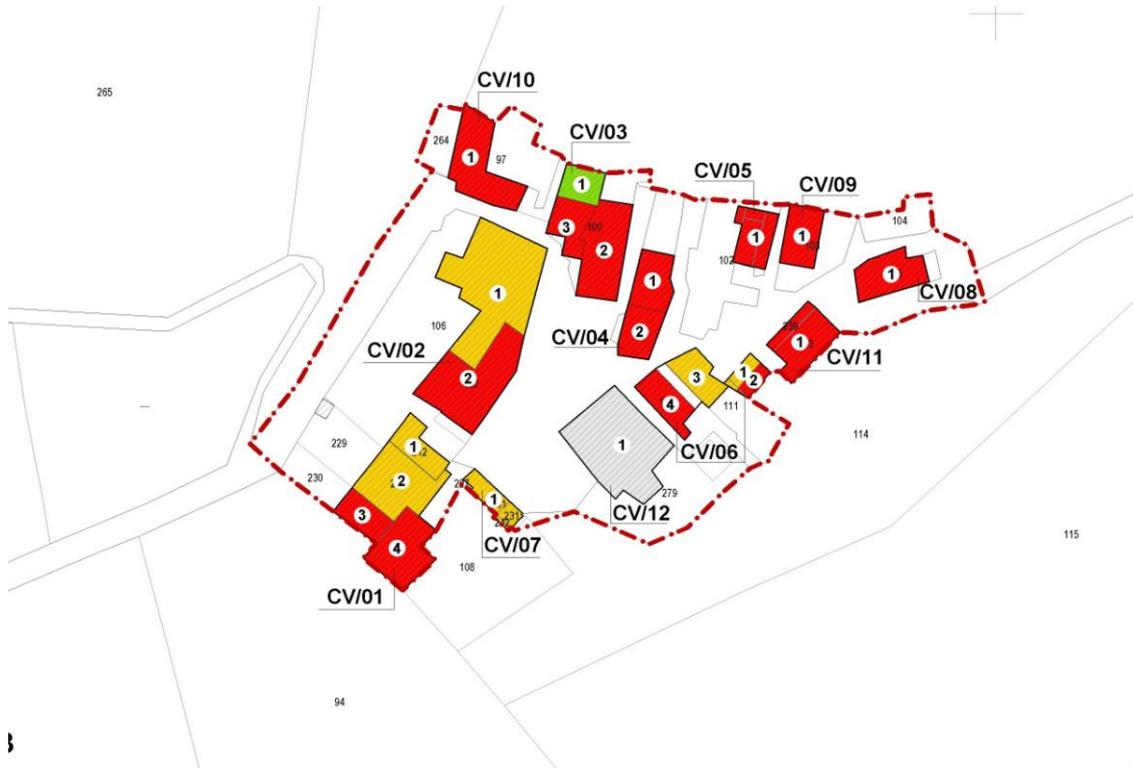
Esiti di Agibilità con assegnazione ipotetica degli esiti non assegnati, contrastanti, esiti D e F: Legenda



Esiti di Agibilità con assegnazione ipotetica degli esiti non assegnati, contrastanti, esiti D e F: Ambito P1 "Villa Petto"



Esiti di Agibilità con assegnazione ipotetica degli esiti non assegnati, contrastanti, esiti D e F: Ambito P2 "Castiglione della Valle"



Esiti di Agibilità con assegnazione ipotetica degli esiti non assegnati, contrastanti, esiti D e F: Ambito P3 "Cretara"



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

Al termine del processo progettuale, si sono individuate **30 unità**, che sono state suddivise in:

- **18 Aggregati Edilizi (AE)**, di cui **10 a Villa Petto**, **7 a Castiglione della Valle** e **1 a Cretara**
- **12 Edifici Singoli (ES)**, di cui **4 a Villa Petto**, **5 a Castiglione della Valle** e **3 a Cretara**

I dati si riferiscono ad 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 18 Aggregati, **3 Aggregati (1 a Villa Petto e 2 a Castiglione della Valle)**, di **maggiore complessità e dimensione**, risultano suddivisi in **Unità minime di Intervento** (ognuno di questi Aggregati risulta suddiviso in 2 UMI o 3 UMI).

In totale si sono identificati **76 Edifici** corrispondenti alla seguente stima:

- **Superficie coperta (Sc) = 5.864 mq**
- **Superficie lorda (Slp) = 12.592 mq**
- **Superficie complessiva (SC) = 8.814 mq**

Di seguito si riportano i dati disaggregati:

Villa Petto (48 edifici)

- **Superficie coperta (Sc) = 2.924 mq**
- **Superficie lorda (Slp) = 6.748 mq**
- **Superficie complessiva (SC) = 4.723 mq**

Castiglione della Valle (22 edifici)

- **Superficie coperta (Sc) = 2.205 mq**
- **Superficie lorda (Slp) = 4.318 mq**
- **Superficie complessiva (SC) = 3.023 mq**

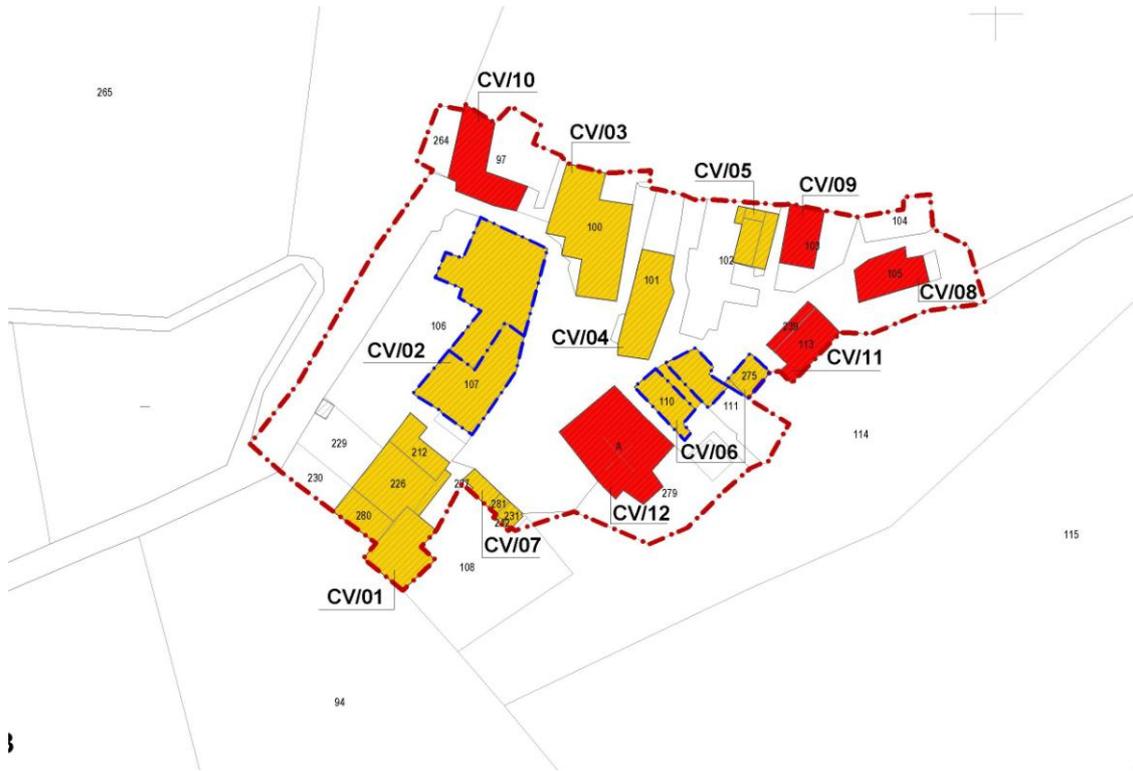
Cretara (6 edifici)

- **Superficie coperta (Sc) = 735 mq**
- **Superficie lorda (Slp) = 1.526 mq**
- **Superficie complessiva (SC) = 1.068 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.

*Identificazione definitiva degli Aggregati, degli Edifici Singoli e delle eventuali Unità Minime di Intervento: Ambito P2
"Castiglione della Valle"*



*Identificazione definitiva degli Aggregati, degli Edifici Singoli e delle eventuali Unità Minime di Intervento: Ambito P3
"Cretara"*



5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del Piano è disciplinata 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 nove titoli e 48 articoli.

La prima parte dell'elaborato (titoli I-IV) riveste un rilievo generale: definizioni, parametri, modalità e discipline generali.

La seconda parte (titoli V-VIII) riguarda invece aspetti più specifici: si tratta della disciplina di intervento ammessa per i singoli edifici, nonché dei criteri di intervento sui singoli elementi costituenti gli edifici, per gli spazi pubblici, per l'arredo urbano. La disciplina riveste, ovviamente, un valore cogente, mentre i criteri sono forniti al fine di indirizzare e favorire interventi di alto livello qualitativo.

L'ultimo titolo fa riferimento alle disposizioni transitorie e finali.

5.1 VALENZA URBANISTICA DEL PIANO DI RICOSTRUZIONE

Come si è illustrato il Piano di Ricostruzione di Colledara interessa sia aree già perimetrare come Zone A dal PRG vigente (ed in particolare oggetto di Piano di Recupero), sia ambiti non identificati originariamente come Centri storici, ma che vengono riconosciuti, a seguito della perimetrazione, di pregio storico e architettonico (tali aree risultano normate dalla vigente disciplina urbanistica in modo eterogeneo).

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. 3) 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.

La normativa di PRG, alla quale si rimanda, rimane in vigore per gli aspetti non configgenti con il Piano di Ricostruzione.

5.2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – DISPOSIZIONI GENERALI

La prima parte normativa stabilisce in primo luogo le **Tipologie di intervento** (Art. 7 NTA), 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 (DE);
- Sostituzione edilizia (SE).

Vengono altresì articolate le **Destinazioni d'uso** (Art. 14 NTA), definendo quelle ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per le destinazioni attuali contrastanti con le previsioni del PdR.

Nell'ambito oggetto del presente PdR sono previste destinazioni Residenziali, Commerciali, Terziarie e Turistiche, a loro volta articolate per tipologia.

Al fine di favorire il rapido recupero del patrimonio danneggiato, il Piano prevede una articolata gamma di modalità di intervento **Modalità di attuazione** (Art. 15 NTA).

Vengono in particolare previsti:

- Interventi Edilizi Diretti (IED): a loro volta articolati in interventi singoli (Art. 7, comma 1, lett. a, DCD 3/2010), in forma associata (Art. 7, comma 1, lett. a, DCD 3/2010), su singoli edifici ai sensi del OPCM 3778/2009 e 3779/09 e smi, nonché ai sensi del OPCM 3790/2009 (Art. 7, commi 3 e 4, DCD 3/2010);
- Interventi Edilizi Diretti Convenzionati (IEC), come “codificati” dall’Art. 28bis, DPR 380/2001;
- Piani Attuativi (PA), nella forma e nei contenuti dei Programmi integrati di cui all’Art. 7, comma 1, lett. b, DCD 3/2010.

All’interno del singolo Aggregato Edilizio è prevista, comunque, la previa approvazione di un Progetto Unitario.

Lo strumento del Piano Attuativo è introdotto quale opportunità, ma non previsto come obbligo in nessuna situazione specifica.

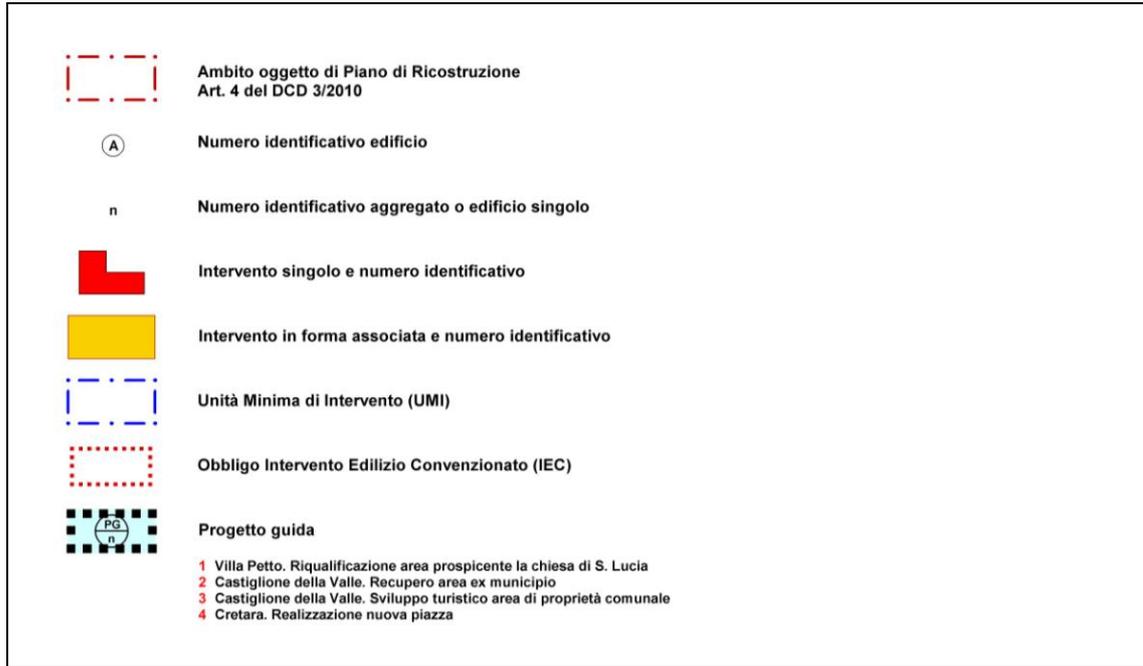
L’Intervento Edilizio Diretto Convenzionato è invece utilizzato come strumento per l’integrazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione nonché per la cessione di aree funzionali alla realizzazione e/o implementazione degli spazi pubblici, indispensabili alla valorizzazione del nucleo storico. Rappresenta un caso emblematico, nell’abitato di Castiglione l’intervento convenzionato relativo alla piazza su cui si affaccia l’ex municipio. In questo caso l’intervento di recupero dovrà accompagnarsi alla definitiva acquisizione dello spazio aperto al patrimonio pubblico, sancendo l’attuale ormai storicizzata struttura del centro, e permettendo il recupero di una porzione vitale del borgo.

L’Intervento Edilizio convenzionato si lega allo strumento del Progetto Guida, che non ha valore prescrittivo, ma che costituisce 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.

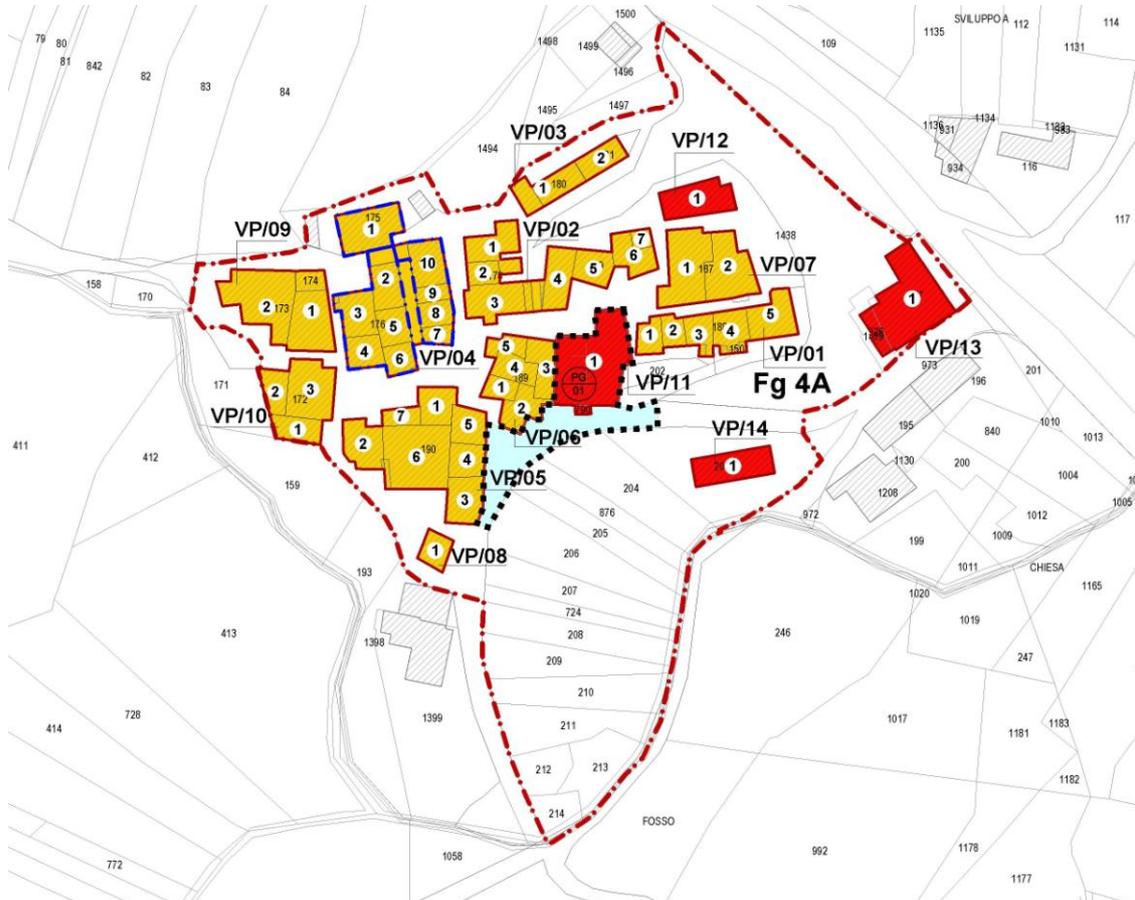
Per ogni progetto viene specificato:

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

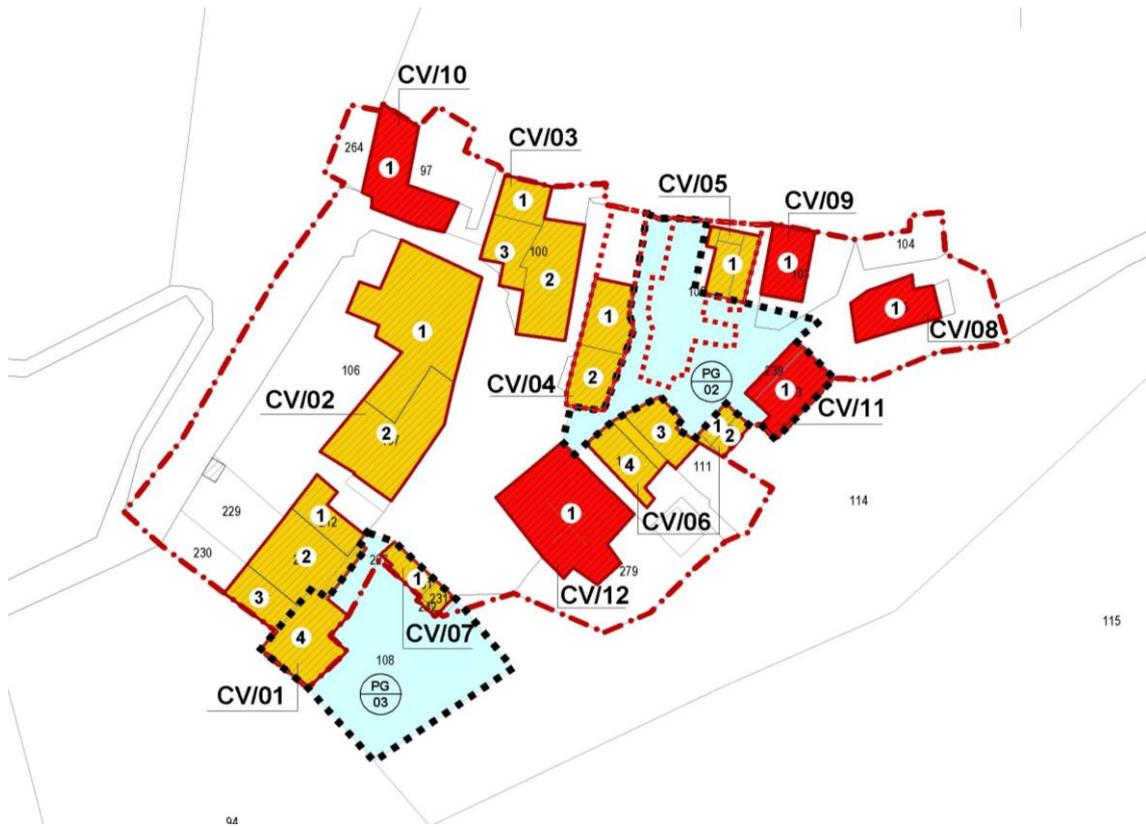
Edifici classificati per tipologie di attuazione previste dal Piano di Ricostruzione: Legenda



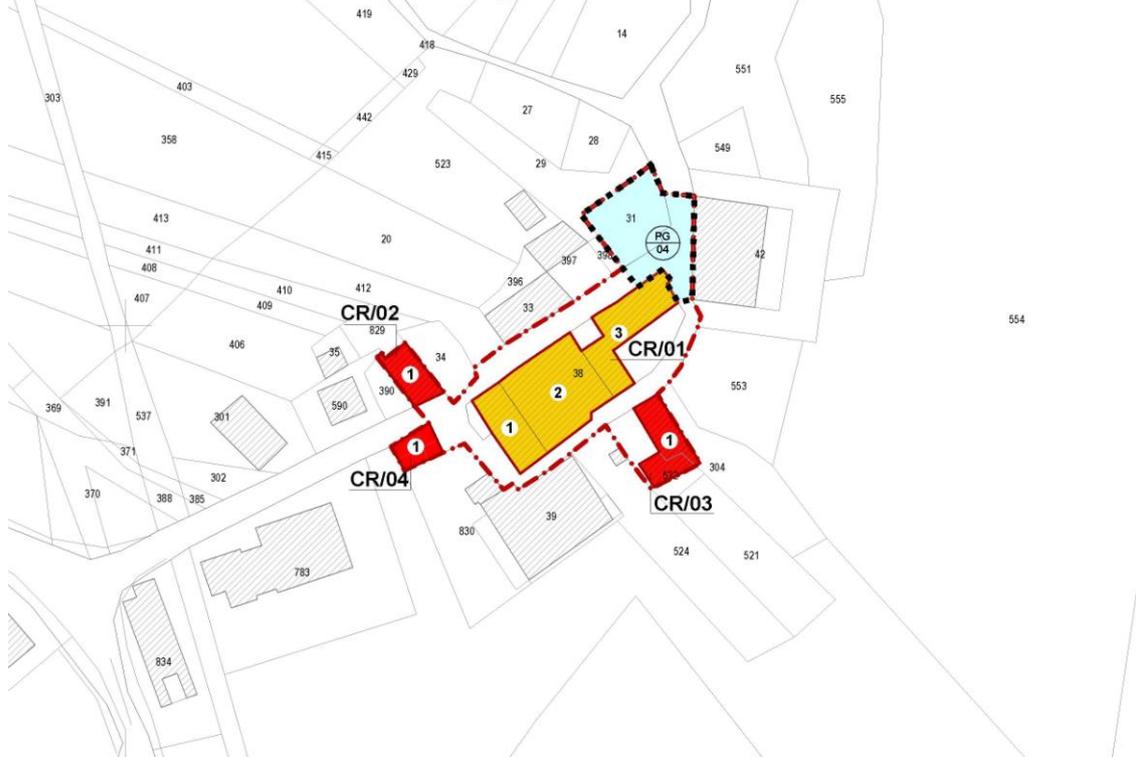
Edifici classificati per tipologie di attuazione previste dal Piano di Ricostruzione: Ambito P1 "Villa Petto"



Edifici classificati per tipologie di attuazione previste dal Piano di Ricostruzione: Ambito P2 "Castiglione della Valle"



Edifici classificati per tipologie di attuazione previste dal Piano di Ricostruzione: Ambito P3 "Cretara"



5.3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – DISPOSIZIONI SPECIFICHE

Per quanto riguarda le disposizioni specifiche, vengono definiti:

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

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.

Nella cartografia seguente si evidenzia la definizione dei diversi gradi di tutela per i singoli edifici, alla quale si associano i seguenti interventi:

- Restauro;
- Recupero;
- Ripristino;
- Ristrutturazione.

Dalla cartografia emerge evidentemente come gli edifici di maggiore rilevanza storico-testimoniale si concentrino soprattutto a Castiglione della Valle e, in misura molto minore, in alcune porzioni di Villa Petto.

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.

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.

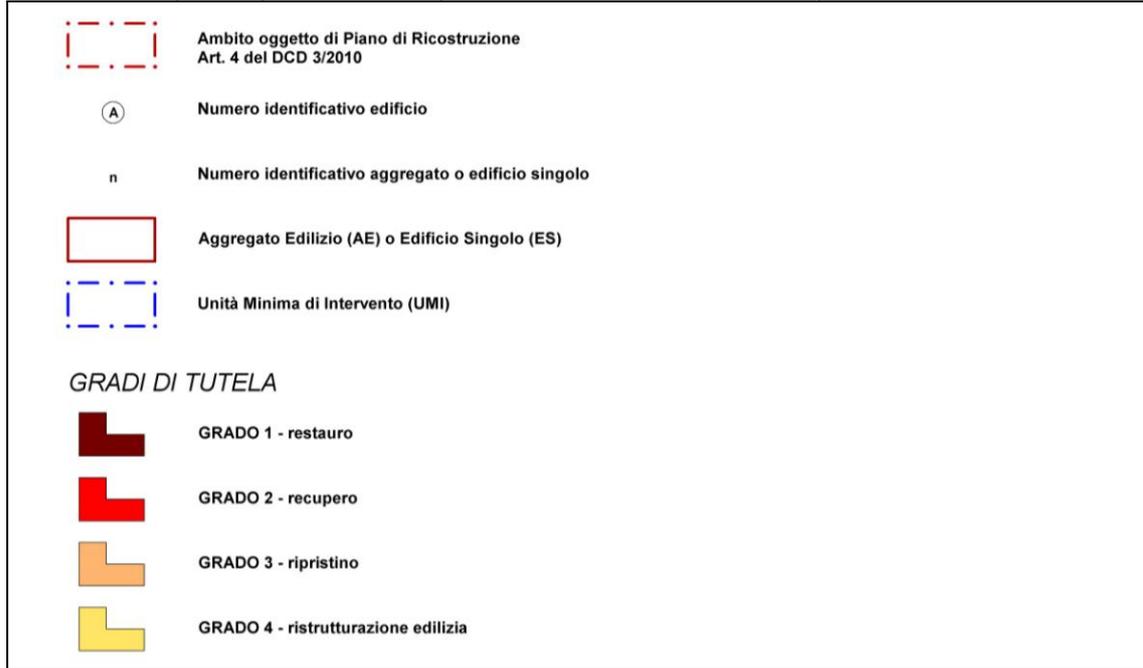
Per ogni edificio viene riportato l'esito di agibilità, ricavato dalla scheda Aedes o ipotizzato dal PdR, ove mancante, anche a seguito di eventuale riconciliazione di esiti contrastanti.

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

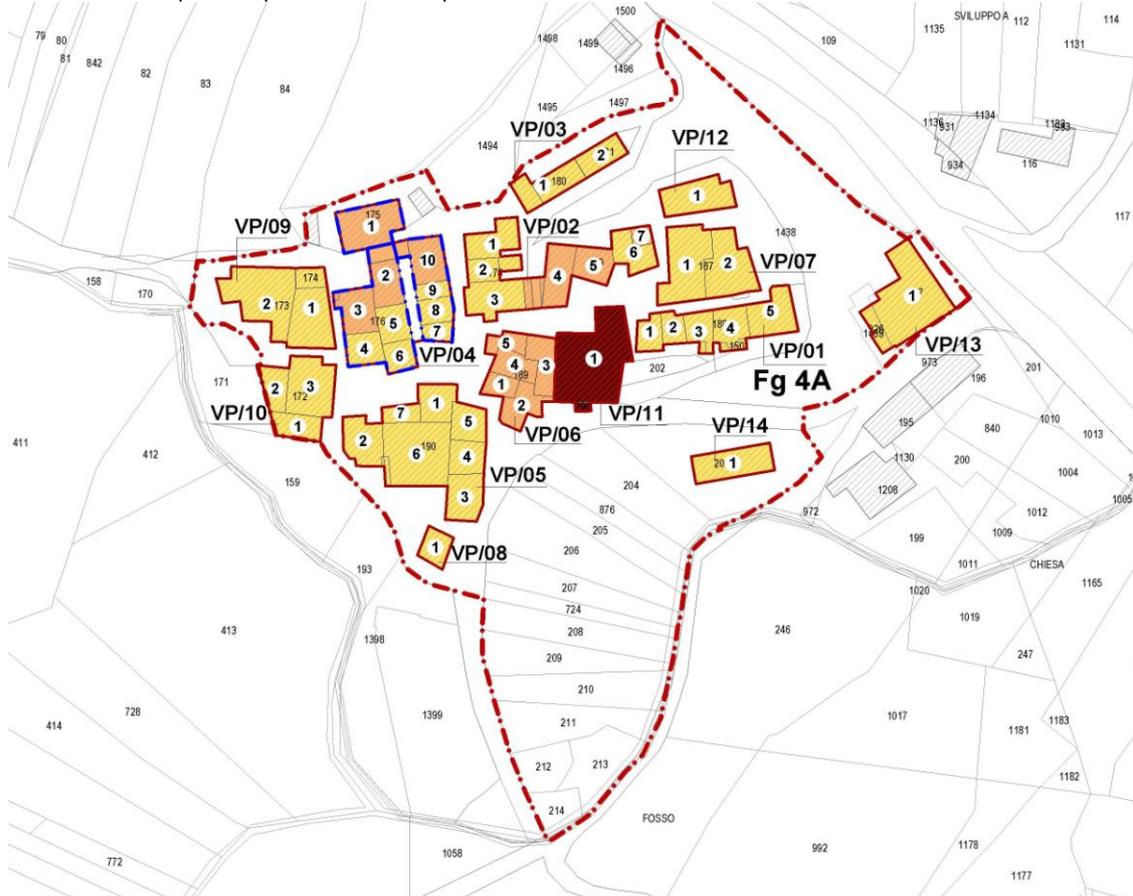
Viene quindi evidenziato il grado di tutela previsto per ogni edificio, definito sulla base della eventuale disciplina previgente e degli esiti dei sopralluoghi. In particolare si sono verificati in tale sede eventuali effetti rilevanti dal sisma che fossero andati a pregiudicare la normativa già prevista, 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.

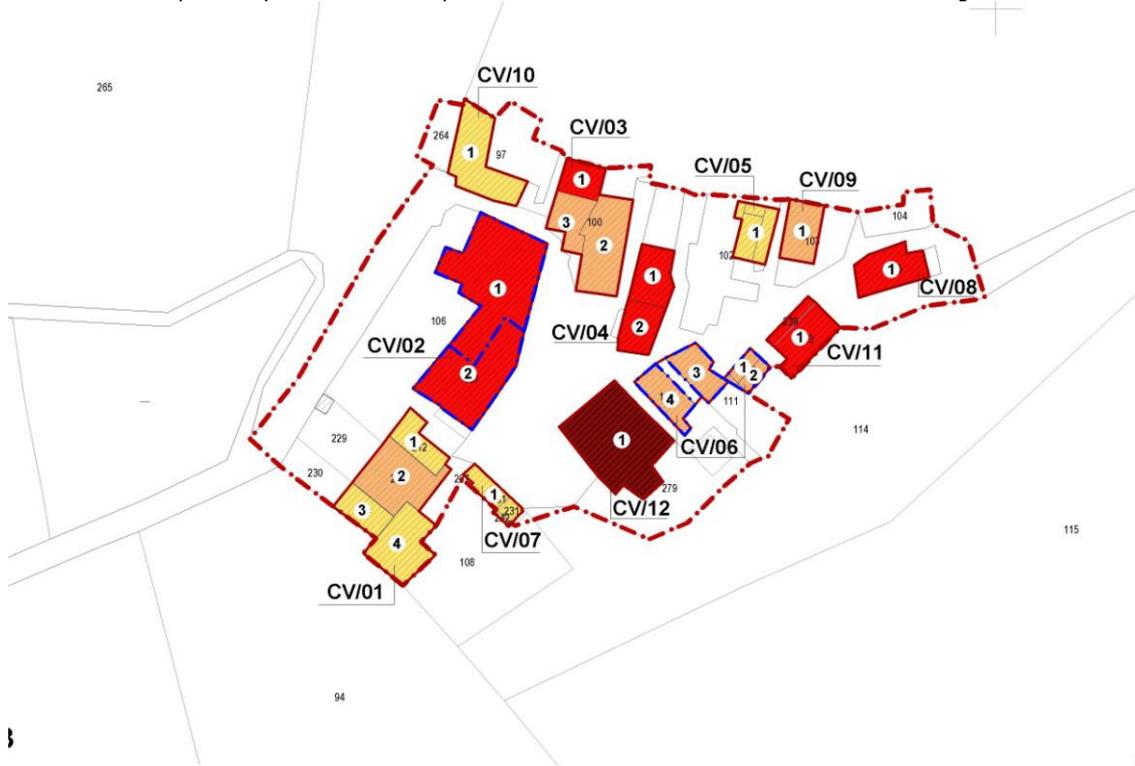
Edifici classificati per Disciplina di intervento previste dal Piano di Ricostruzione: Legenda



Edifici classificati per Disciplina di intervento previste dal Piano di Ricostruzione: Ambito P1 "Villa Petto"



Edifici classificati per Disciplina di intervento previste dal Piano di Ricostruzione: Ambito P2 "Castiglione della Valle"



Edifici classificati per Disciplina di intervento previste dal Piano di Ricostruzione: Ambito P3 "Cretara"



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 le strutture dei centri abitati si presentino fortemente differenziate: fortemente limitante, per le proprie caratteristiche di storicità, la condizione di Castiglione della Valle, il cui principale elemento di criticità è rappresentato dall'unico accesso al borgo, peraltro fortemente danneggiato dal sisma. Critica anche la condizione di Villa Petto, in questo caso per ragioni di assetto morfologico e della struttura viaria complessiva. In entrambi i casi, la storicità degli insediamenti impedisce tuttavia di ipotizzare eventuali interventi di riduzione complessiva della vulnerabilità sismica.

La funzionalità sistemica dell'abitato è infatti necessariamente garantita dalla viabilità esistente, difficilmente modificabile nel contesto di tali Frazioni, 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.).

L'unico elemento di criticità di tipo geomorfologico rilevante, riguarda l'abitato di Castiglione della Valle, interessato da significativi "dissesti da scarpata" lungo tutto il bordo esterno dell'abitato.

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

Andrà comunque attentamente verificata la compatibilità della ricostruzione degli edifici posti in tali ambiti, rispetto alla eventuale necessità di consolidamento delle scarpate interessate. In questi casi si suggerisce, in ogni caso, l'adozione di ogni misure tese al consolidamento dei versanti al fine di non precludere la stabilità e quindi l'efficacia dell'intervento di ricostruzione.

7. SCANSIONE TEMPORALE INTERVENTI, PRIORITÀ E CANTIERABILITÀ

7.1 Definizione priorità di intervento

L'ordine di priorità e la scansione temporale degli interventi pubblici e privati è stata proposta 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;
- 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 agli abitati e alle loro 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:

- % 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.

A tali criteri di ordine socio-economico e logistico il piano affianca un elaborato cartografico, denominato "carta della programmazione temporale degli interventi", che propone un'articolazione e suddivisione in quattro fasi della ricostruzione dei borghi (edilizia privata, edilizia pubblica e per il culto). Le fasi indicate rappresentano un indirizzo per l'attuazione del Piano di Ricostruzione e potranno essere rimodulate e precisate in sede di attuazione degli interventi. Per l'elaborazione della cartografia sono stati presi come riferimento alcuni dei criteri enunciati, sulla base dei sopralluoghi effettuati e delle informazioni fornite dall'ufficio tecnico comunale:

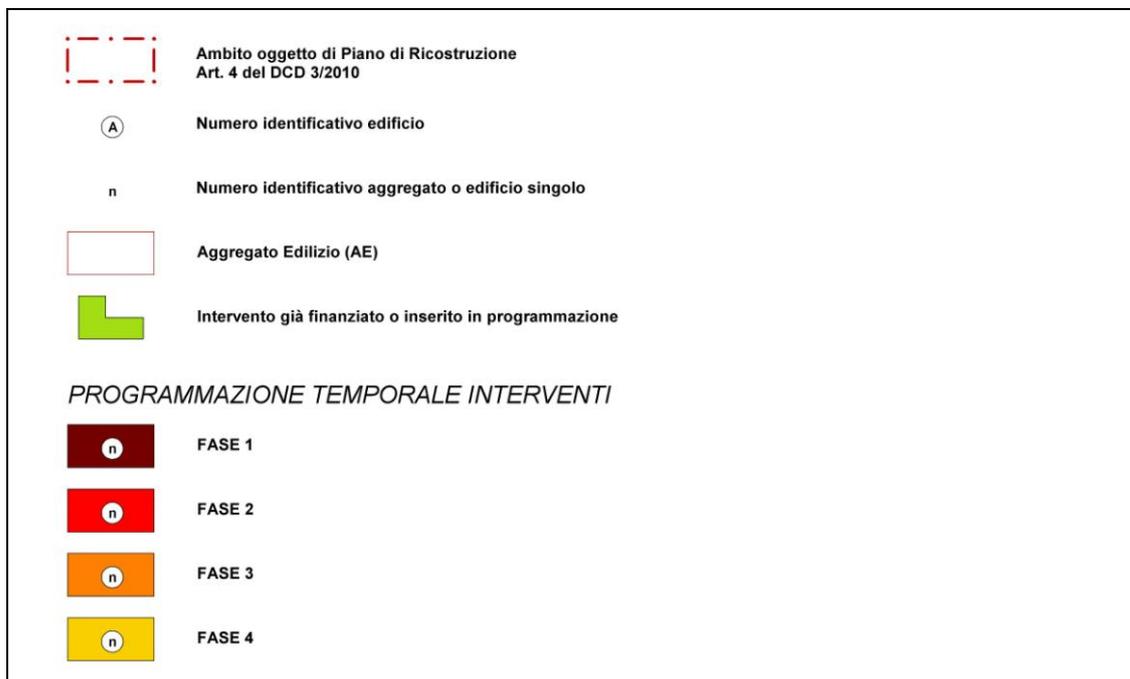
- Presenza di residenti in abitazioni principali al 6 aprile 2009;

- Presenza di edifici inagibili con esito E;
- Destinazioni d'uso al 6 aprile 2009 (prima casa, seconda casa, altri usi);
- Presenza di edifici privati, pubblici o per il culto.

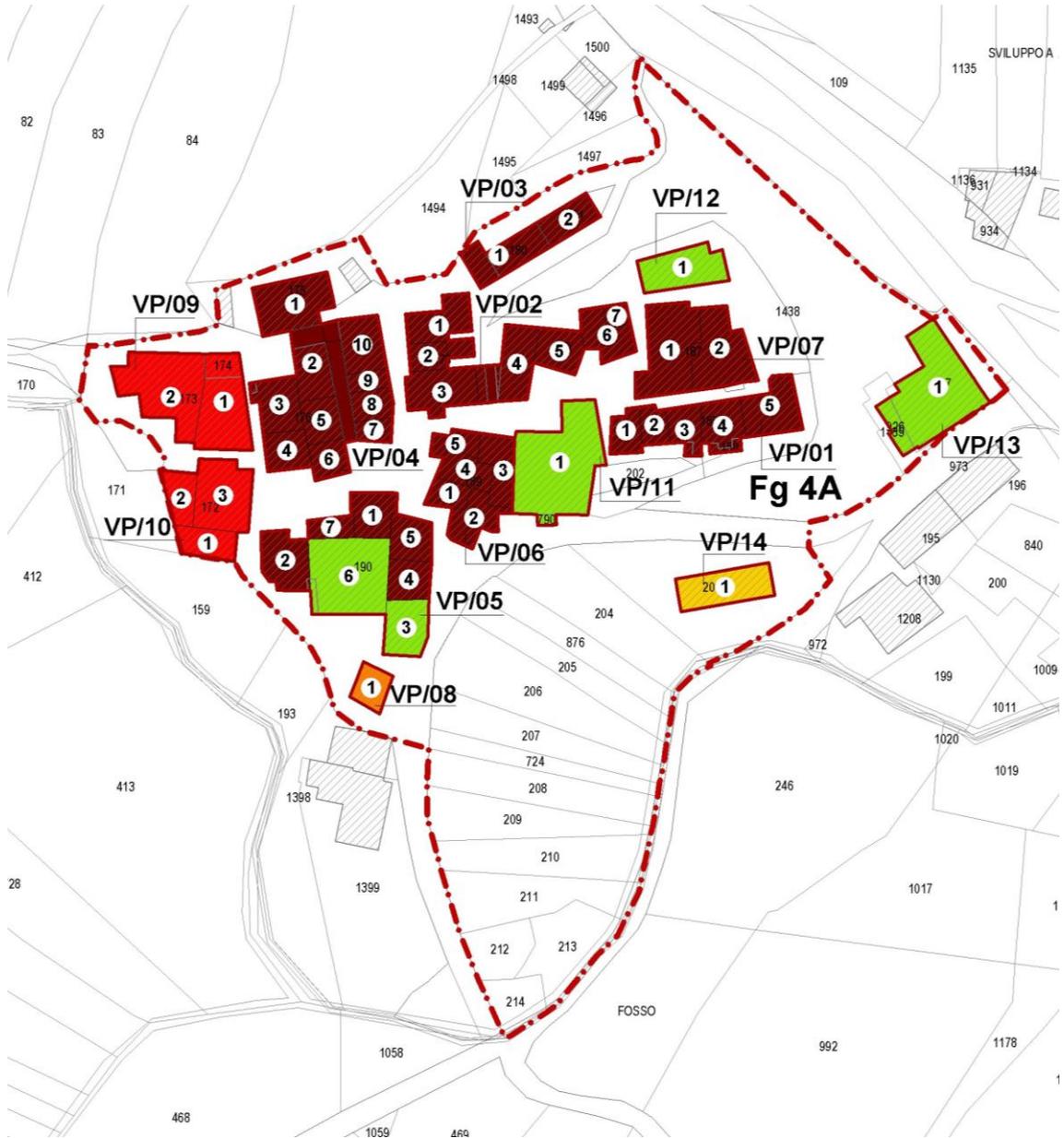
Le fasi rilevate e rappresentate in cartografia sono state come di seguito articolate:

- **Fase 1:** comprende tutti gli Edifici Singoli (ES) e gli Aggregati Edilizi (AE) con esito di agibilità "E", occupati da residenti in abitazioni principali. In tale fase verrà data, di norma, la precedenza agli edifici ed aggregati con un maggior numero di "prime case", con presenza di anziani e con una maggiore percentuale di superficie inagibile. Si dovranno considerare anche i criteri di ordine logistico (interventi di messa in sicurezza, sgombero macerie, cantierabilità degli interventi, accessibilità, etc.).
- **Fase 2:** comprende tutti gli Edifici Singoli (ES) e gli Aggregati Edilizi (AE) comprendenti le altre "prime case" con esiti di agibilità A/B/C. Sono ricompresi anche gli edifici pubblici (ex municipio di Castiglione della Valle) e per il culto (chiesa di Castiglione della Valle) inagibili. All'interno della fase 2 verrà attribuita priorità agli edifici ed aggregati con un maggior numero di "prime case" e con presenza di anziani. Sono altresì importanti i criteri tecnico-logistici di cui alla fase 1.
- **Fase 3:** comprende tutti gli Edifici Singoli (ES) e gli Aggregati Edilizi (AE) comprendenti le "secondo case" nonché gli edifici per il culto (chiese di Villa Petto e di Cretara) agibili parzialmente. In tale fase dovranno essere considerati altresì i criteri logistici.
- **Fase 4:** comprende tutti gli altri Edifici Singoli (ES) e gli Aggregati Edilizi (AE) adibiti ad altri usi non residenziali quali magazzini, depositi, garage, etc.

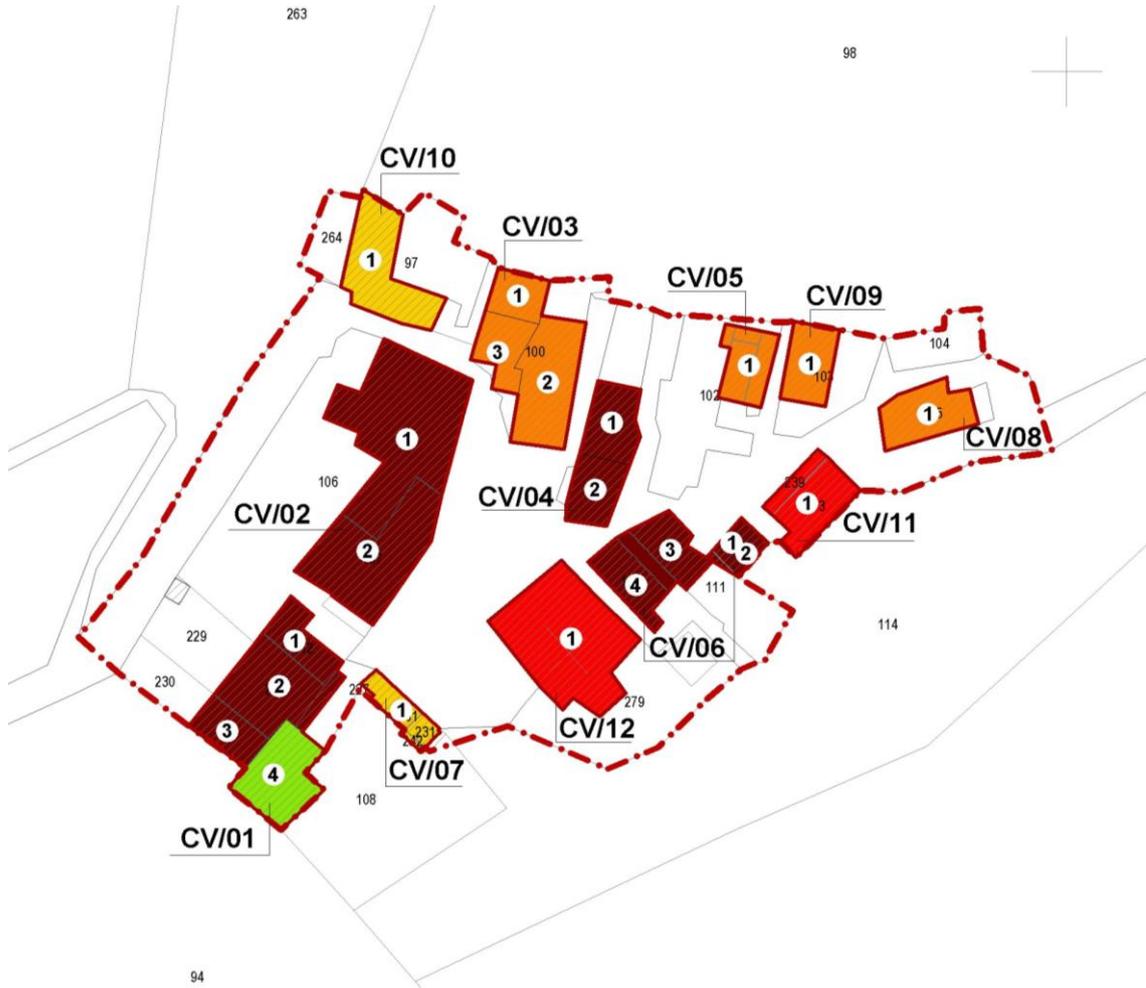
Carta della programmazione temporale degli interventi: *Legenda*



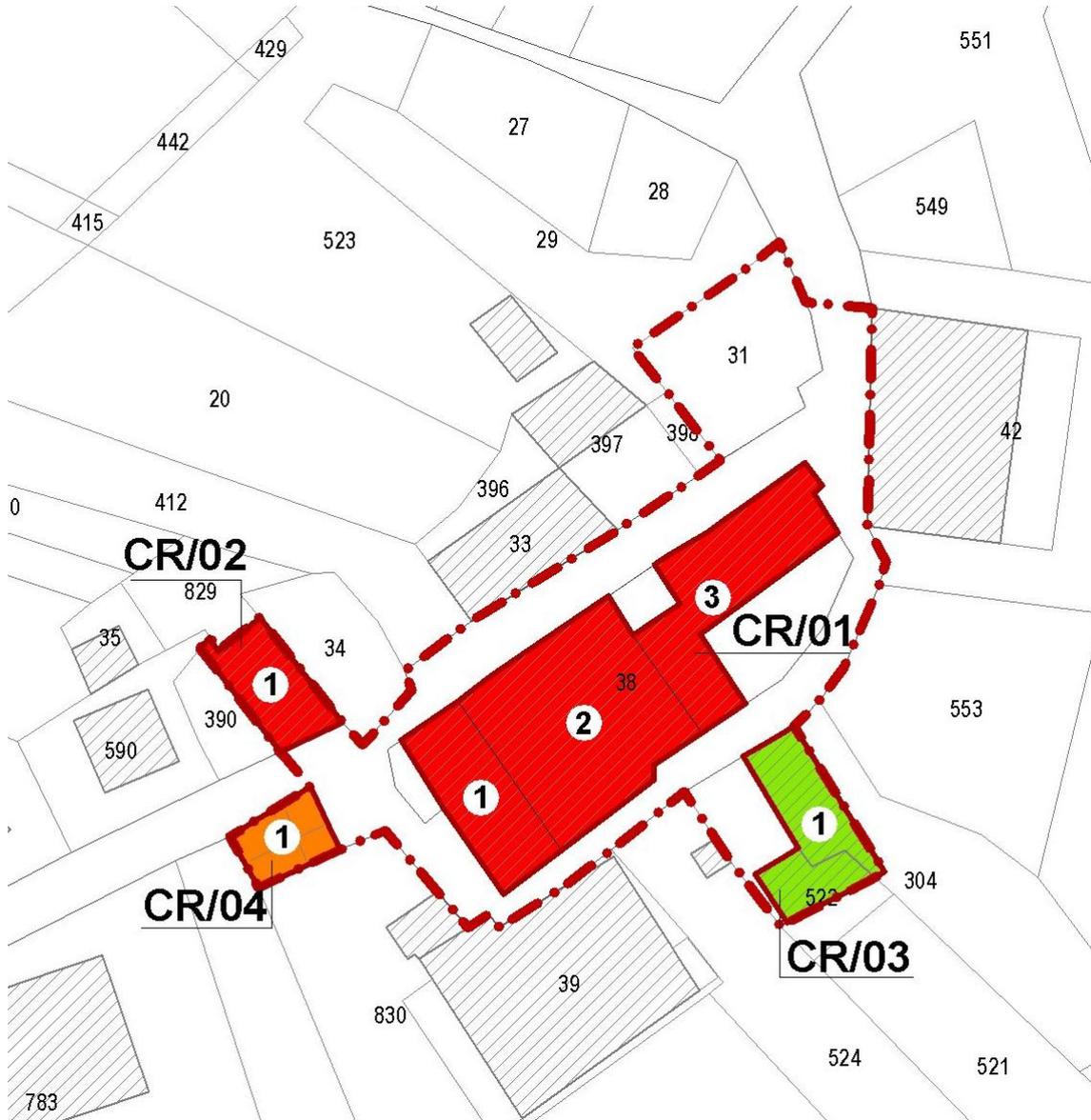
Carta della programmazione temporale degli interventi: Ambito P1 "Villa Petto"



Carta della programmazione temporale degli interventi: Ambito P2 "Castiglione della Valle"



Carta della programmazione temporale degli interventi: Ambito P3 "Cretara"



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 che hanno significativamente riguardato l'ingresso dell'abitato di Castiglione, una porzione marginale dell'ambito di Cretara ed un unico intervento di demolizione a seguito di ordinanza sindacale sempre a Cretara. Alla luce di tali interventi si ravvisa unicamente la necessità di smaltire le macerie presenti nel piccolo nucleo.

Le principali criticità per la realizzabilità degli interventi si legano alla conformazione morfologica del terreno e alla caratteristica degli abitati, che non garantisce sempre adeguate disponibilità di terreni liberi e/ pianeggianti per allestire la cantierizzazione ed in particolare per lo stoccaggio del materiale.

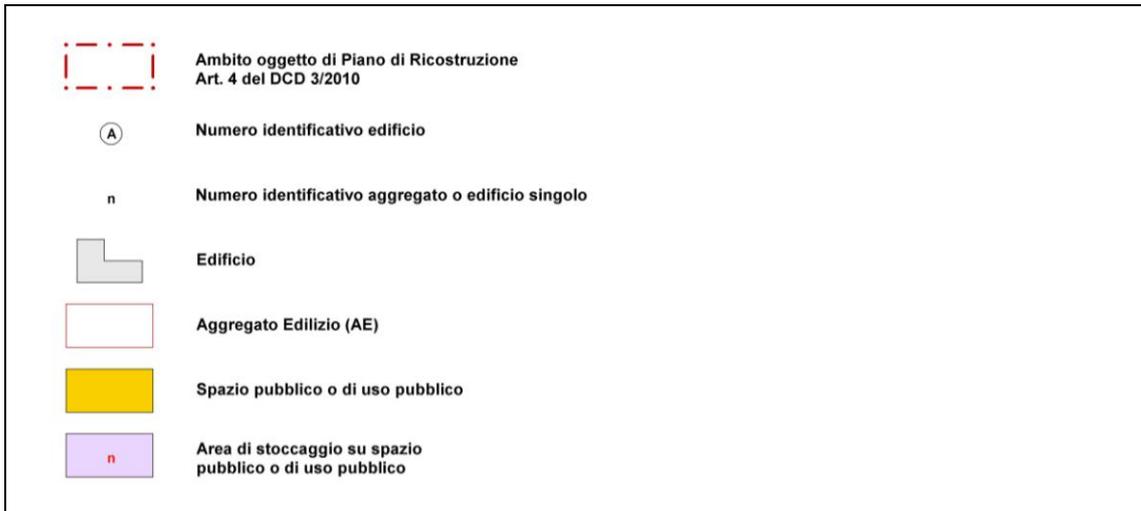
Per tale ragion, in accordo con l'Amministrazione, si sono identificate diverse opzioni, per permettere un efficace avvio degli interventi di recupero.

Le aree individuate sono le seguenti:

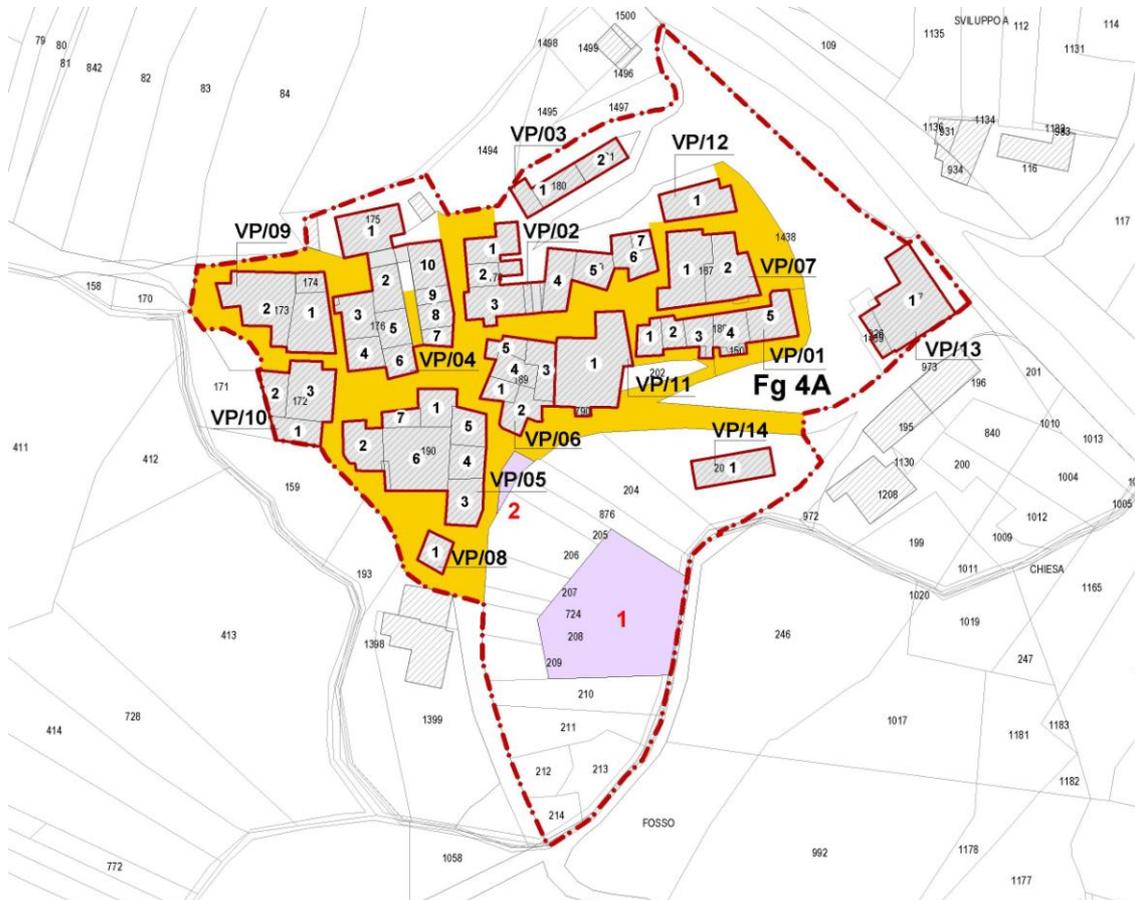
cinque e vengono rappresentate nella cartografia seguente e risultano localizzate:

- 2 aree a Villa Petto: una più ampia ma più marginale, da utilizzarsi come deposito principale, corrispondente all'attuale parcheggio a valle dell'abitato; una, di minore grandezza, nell'area prospiciente al retro della Chiesa, da utilizzarsi esclusivamente come area di supporto;
- 3 aree a Castiglione della Valle: si è anche in questo caso individuata un'area principale, subito all'esterno dell'abitato, anche per potere ospitare eventuali attrezzature ingombranti difficilmente introducibili nel borgo e due più piccole aree, nelle due piazze, con l'obiettivo di minimizzare l'impatto di tali attrezzature;
- 1 area a Cretara, corrispondente a quella oggetto di demolizione, che si renderà fruibile non appena smaltite le macerie attualmente presenti;

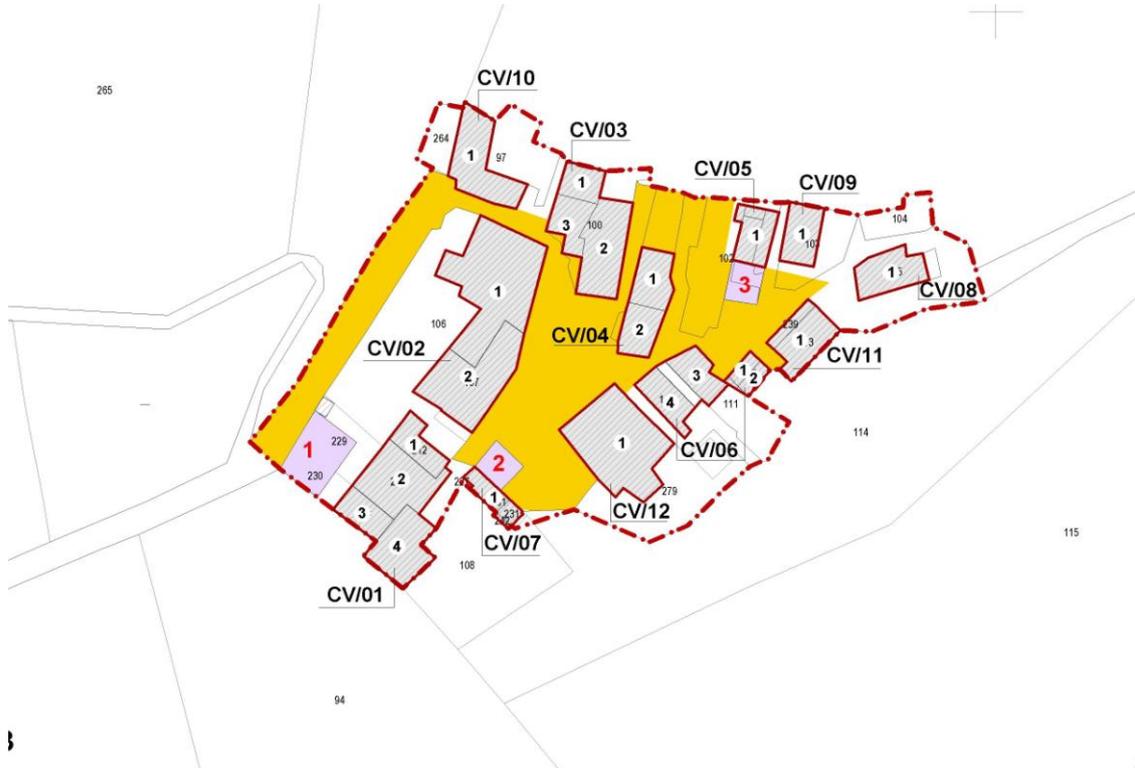
Identificazione aree di stoccaggio su suolo pubblico o ad uso pubblico: Legenda



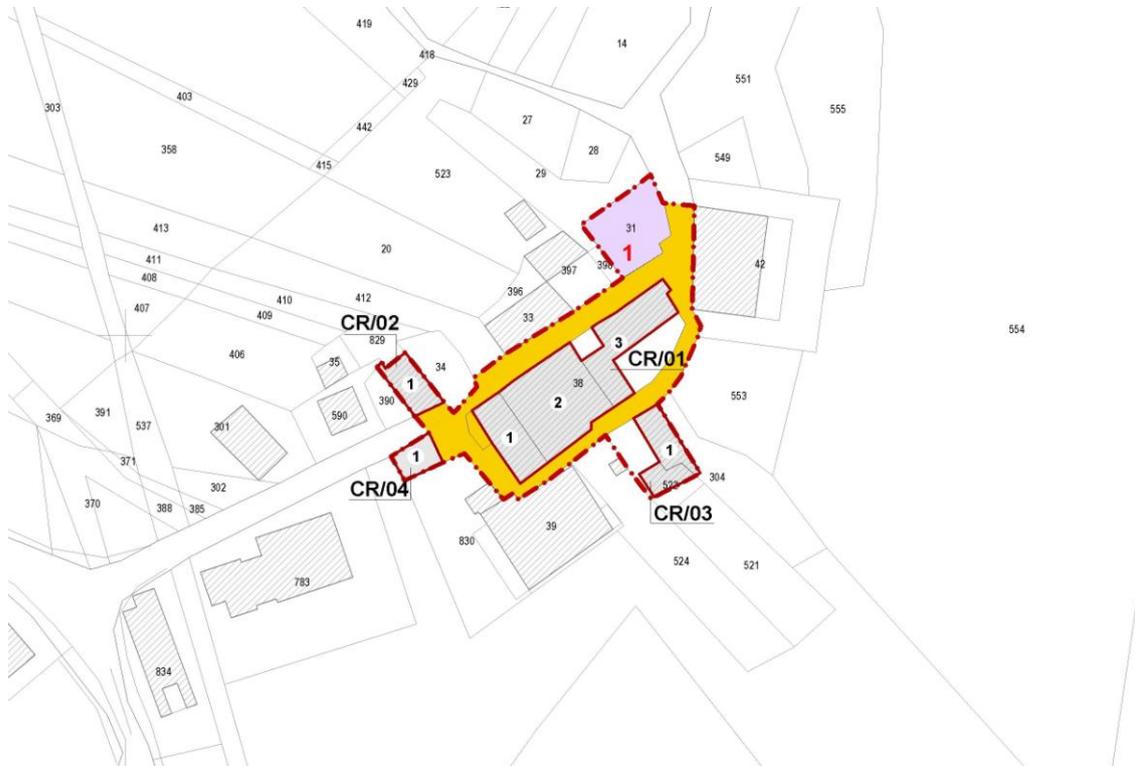
Identificazione aree di stoccaggio su suolo pubblico o ad uso pubblico: Ambito P1 "Villa Petto"



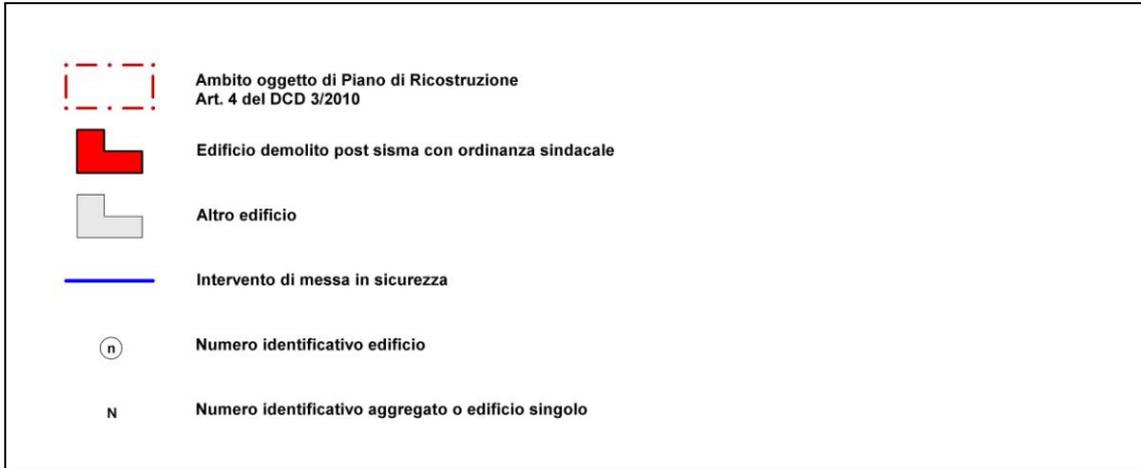
Identificazione aree di stoccaggio su suolo pubblico o ad uso pubblico: Ambito P2 "Castiglione della Valle"



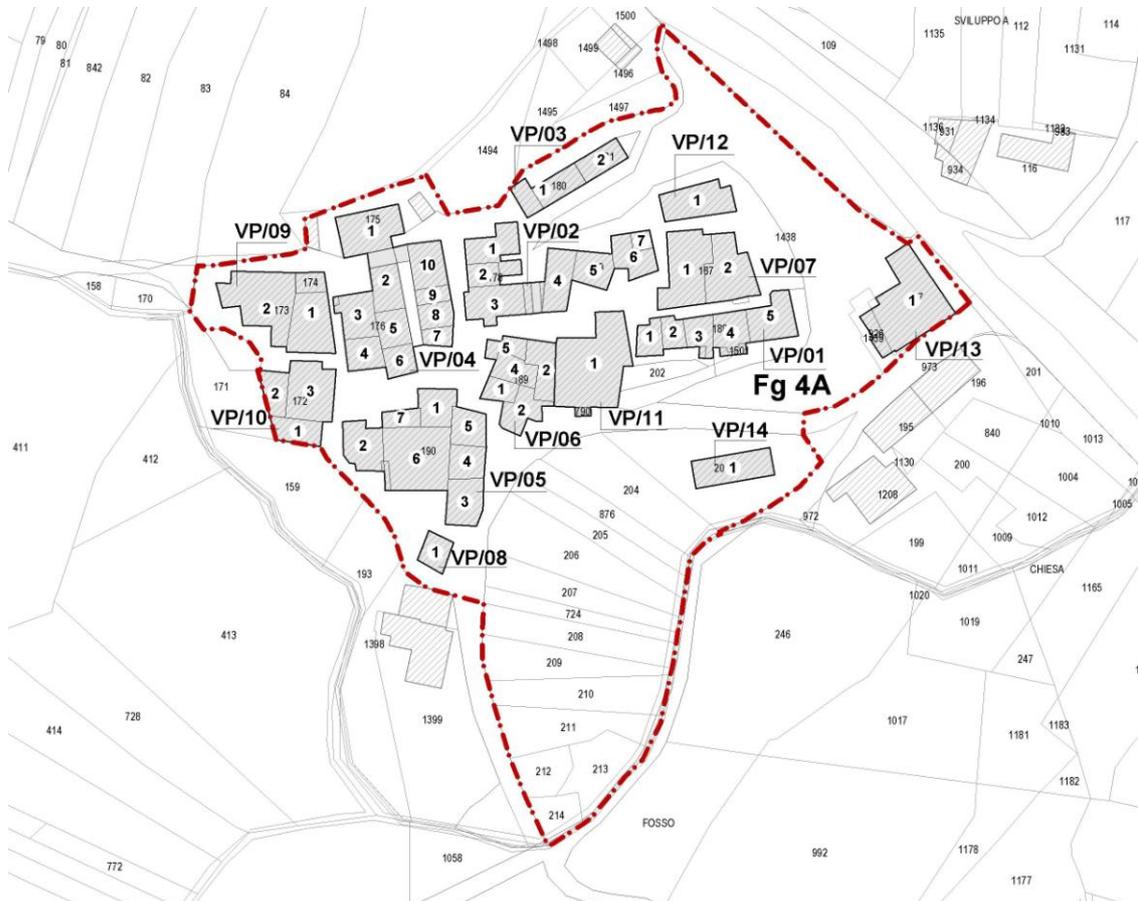
Identificazione aree di stoccaggio su suolo pubblico o ad uso pubblico: Ambito P3 "Cretara"



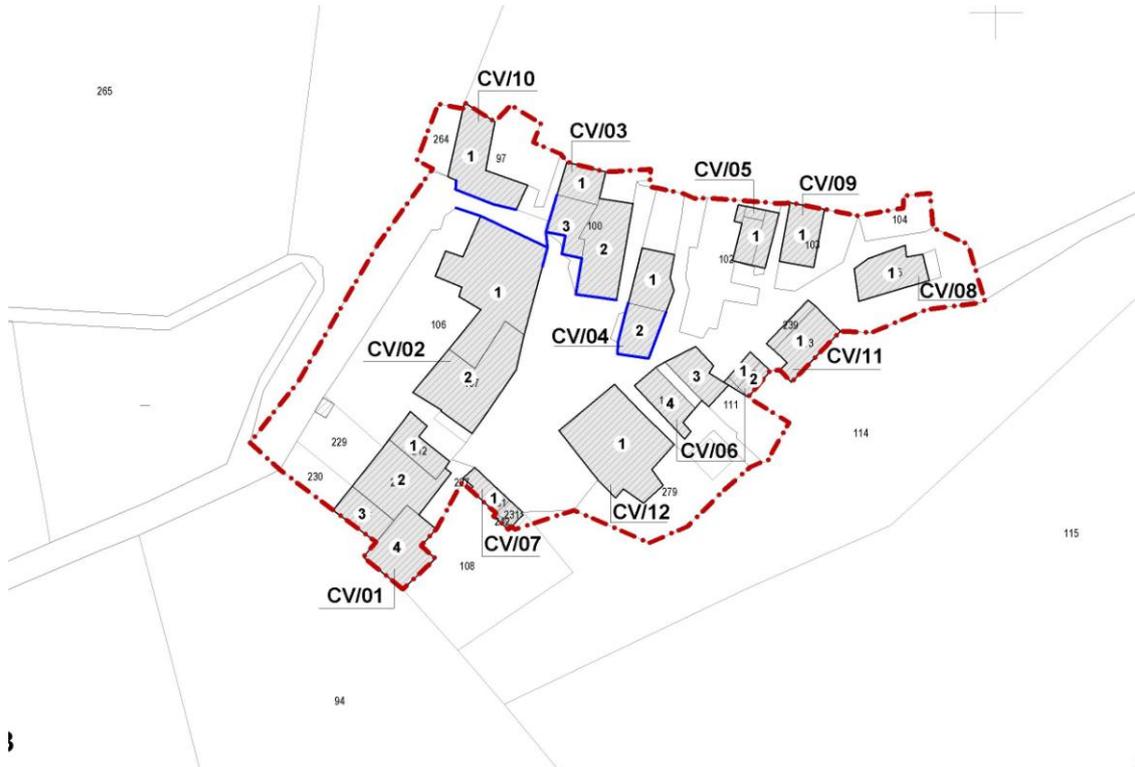
Interventi di messa in sicurezza e demolizioni post sisma con ordinanza sindacale: Legenda



Interventi di messa in sicurezza e demolizioni post sisma con ordinanza sindacale: Ambito P1 "Villa Petto"



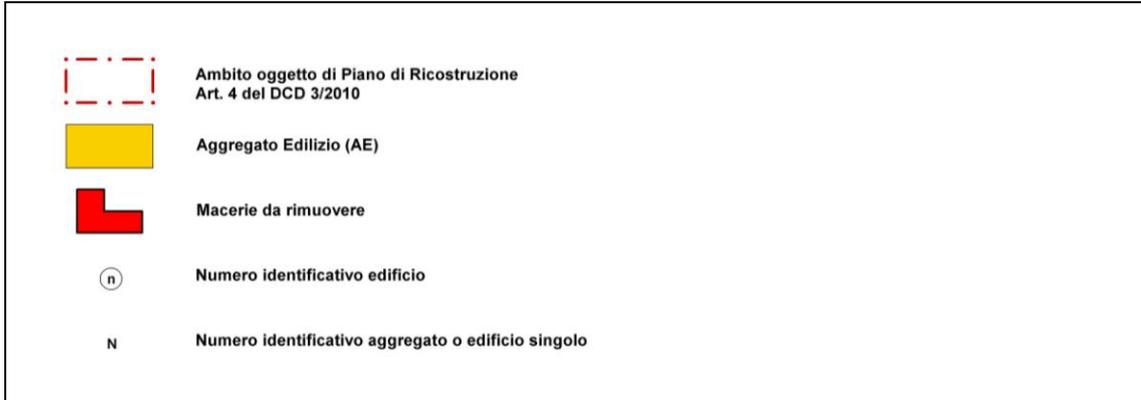
Interventi di messa in sicurezza e demolizioni post sisma con ordinanza sindacale: Ambito P2 "Castiglione della Valle"



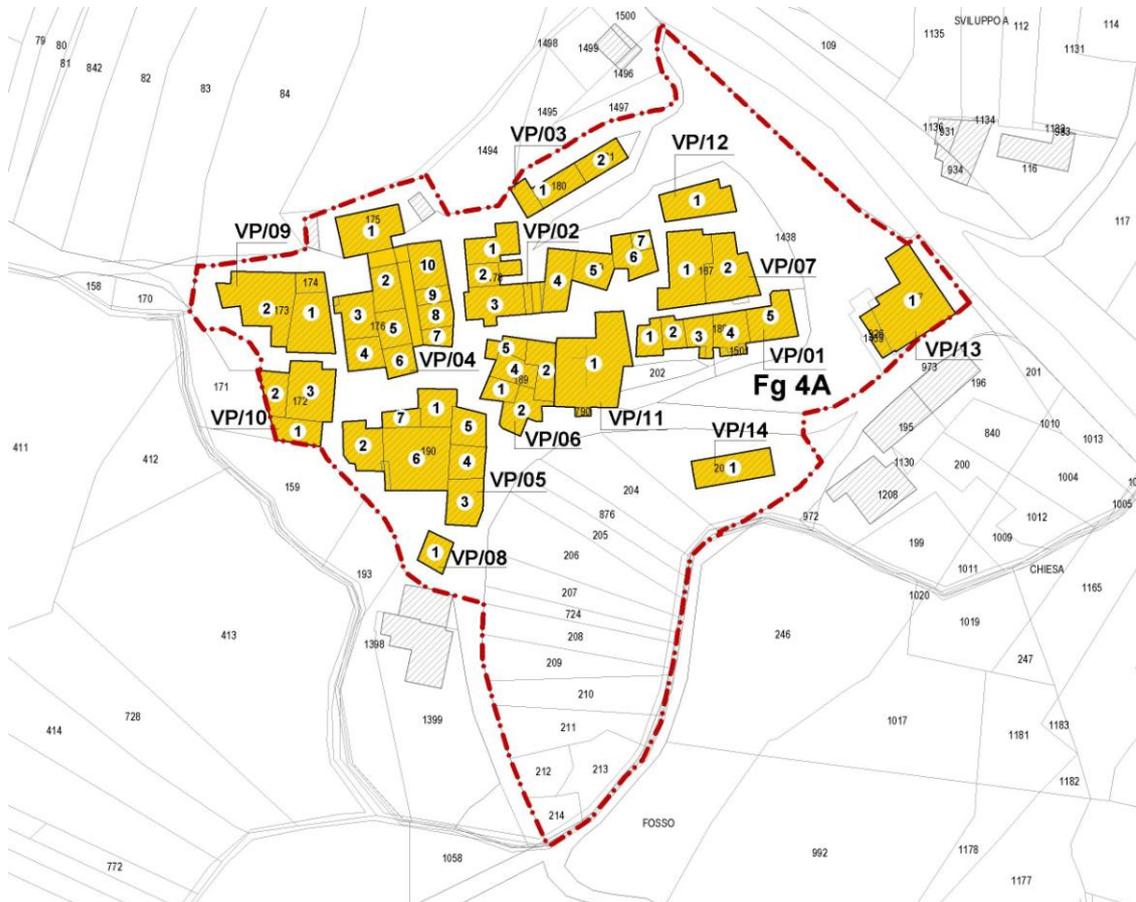
Interventi di messa in sicurezza e demolizioni post sisma con ordinanza sindacale: Ambito P3 "Cretara"



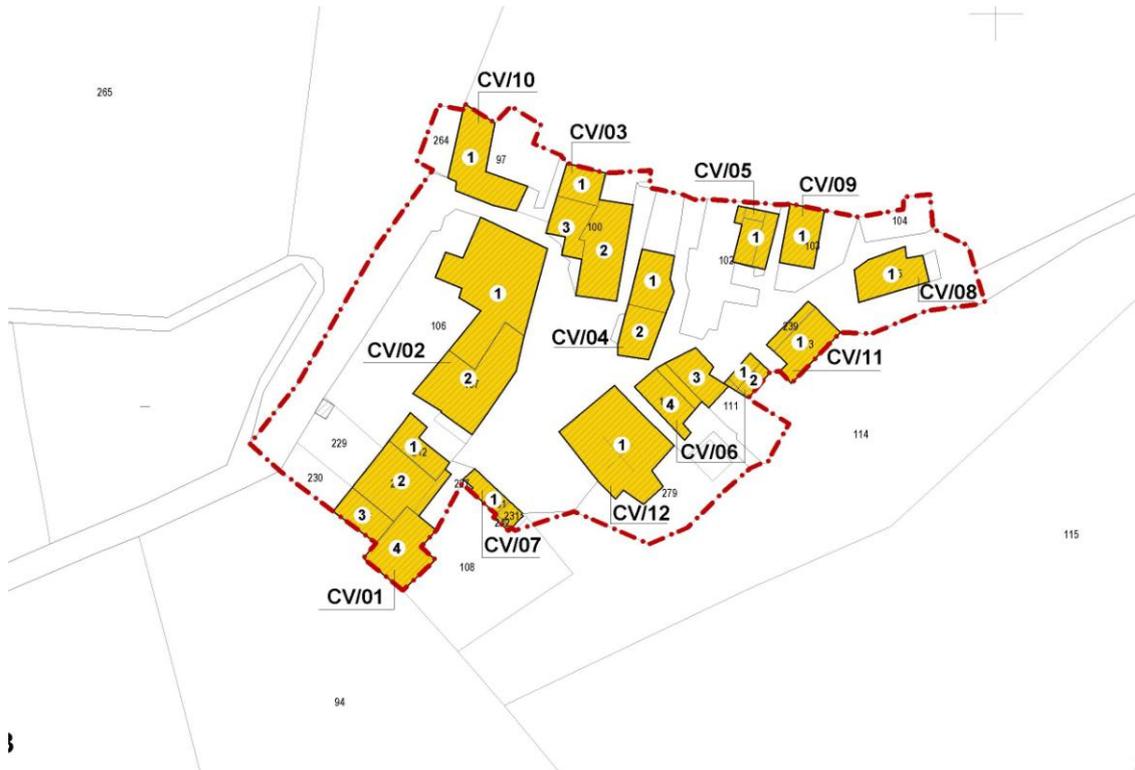
Individuazione macerie da rimuovere: Legenda



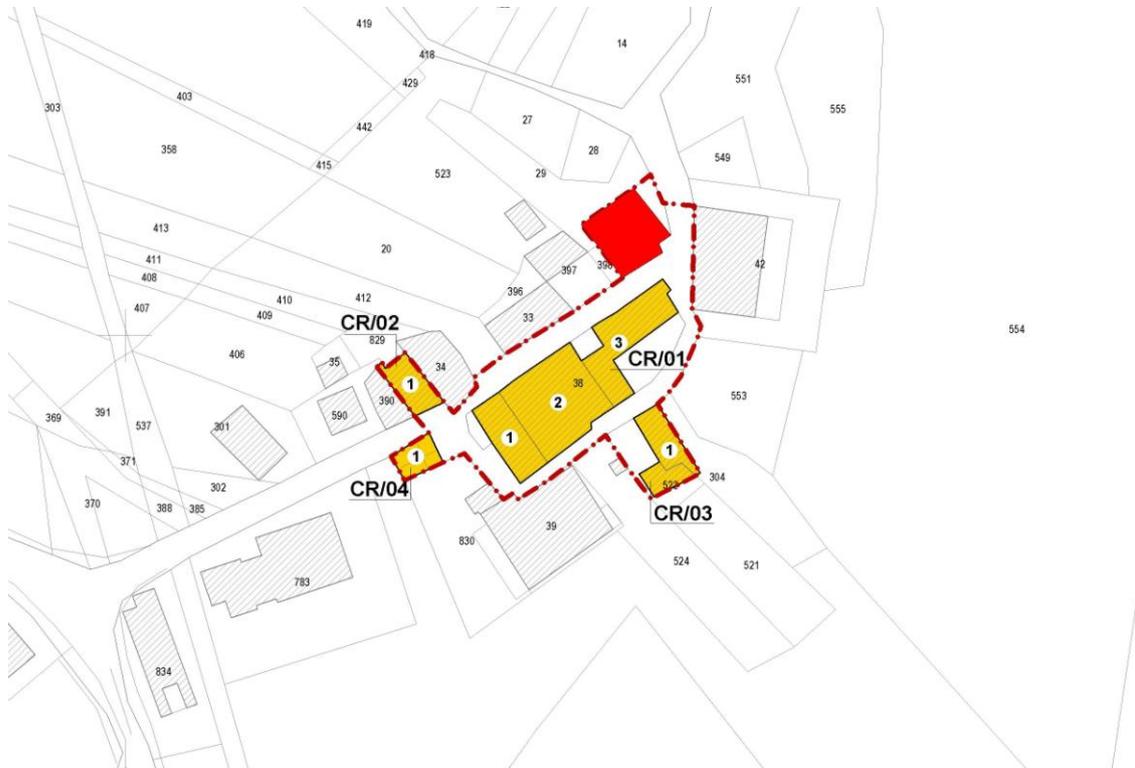
Individuazione macerie da rimuovere: Ambito P1 "Villa Petto"



Individuazione macerie da rimuovere: Ambito P2 "Castiglione della Valle"



Individuazione macerie da rimuovere: Ambito P3 "Cretara"



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 Slp_{UMI} 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.

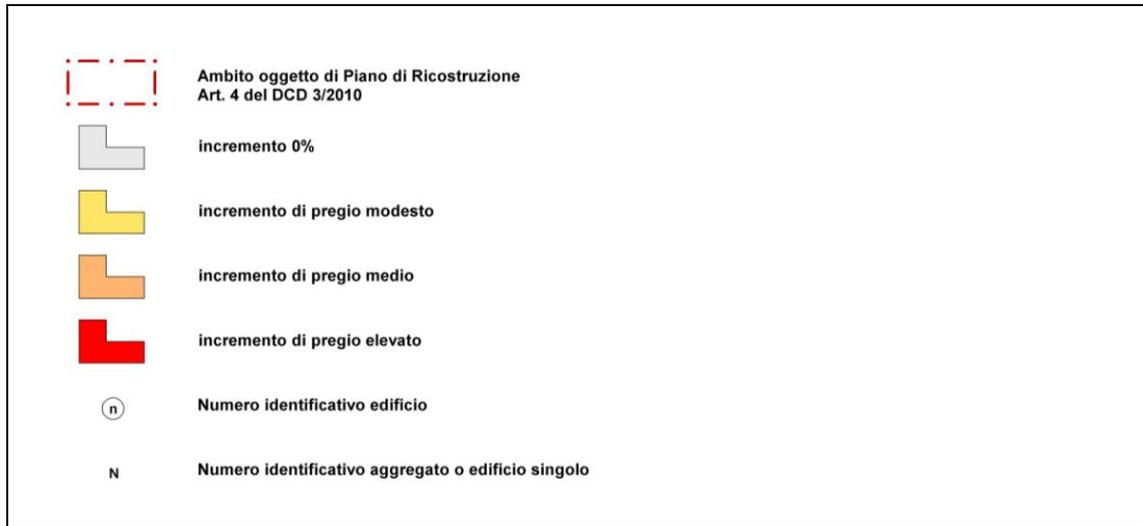
Nella prima parte vengono analiticamente stimati i costi per:

- 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.

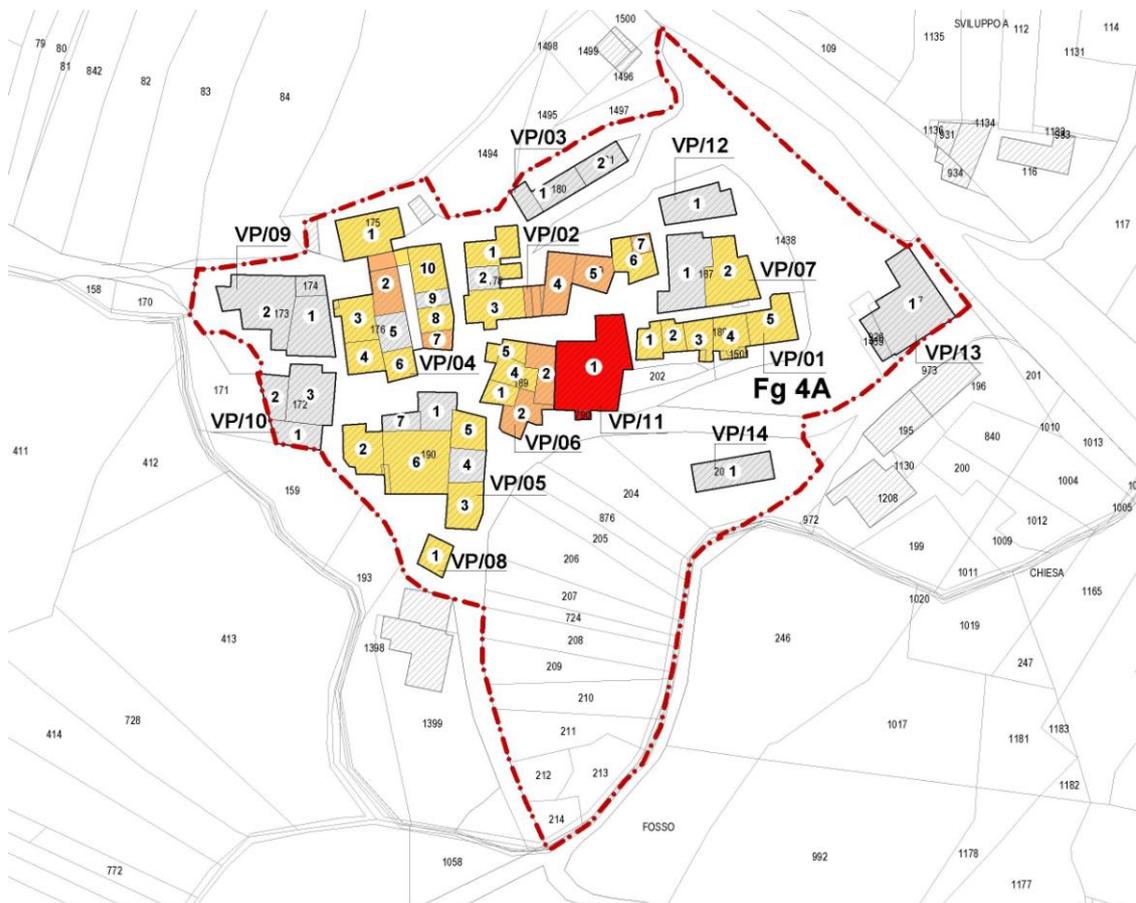
I criteri e i costi unitari utilizzati per l'elaborazione del Quadro Tecnico Economico, in particolare per l'edilizia privata, sono illustrati nella relativa Relazione, alla quale si rinvia per ogni dettaglio.

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).

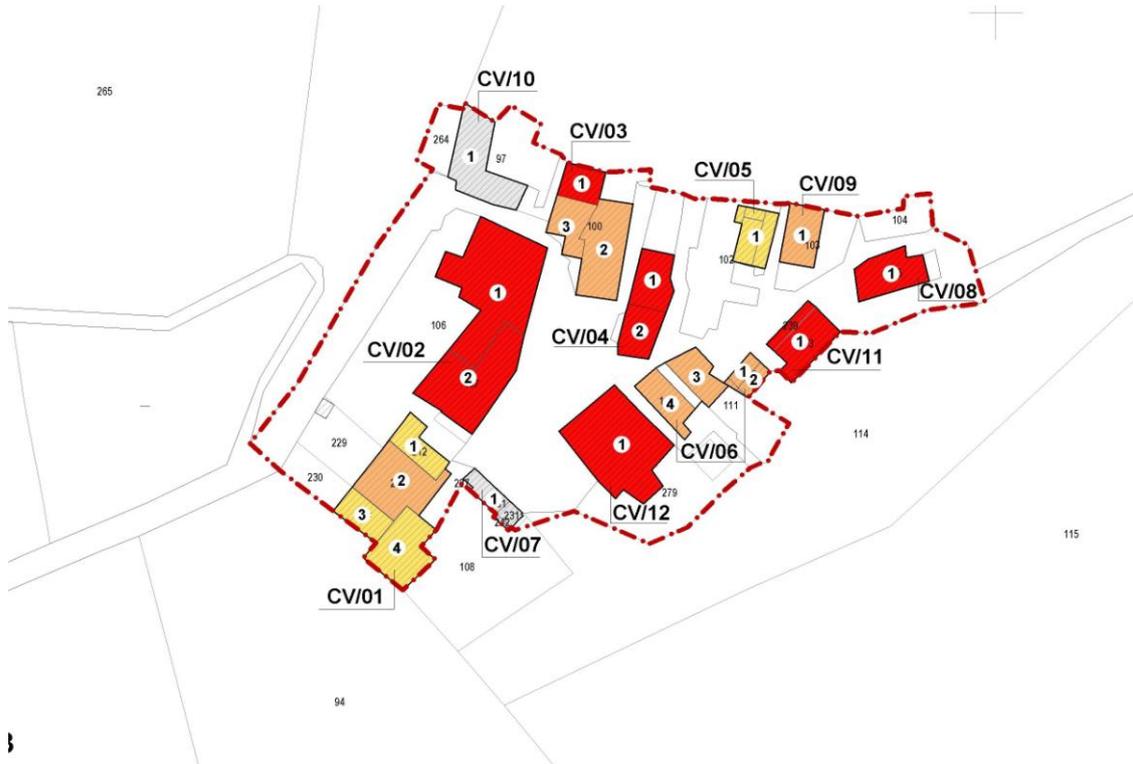
Incremento di pregio ipotizzato in sede di elaborazione QTE per i singoli edifici sulla base degli elementi conoscitivi disponibili: *Legenda*



Incremento di pregio ipotizzato in sede di elaborazione QTE per i singoli edifici sulla base degli elementi conoscitivi disponibili: *Ambito P1 "Villa Petto"*



Incremento di pregio ipotizzato in sede di elaborazione QTE per i singoli edifici sulla base degli elementi conoscitivi disponibili: Ambito P2 "Castiglione della Valle"



Incremento di pregio ipotizzato in sede di elaborazione QTE per i singoli edifici sulla base degli elementi conoscitivi disponibili: Ambito P3 "Cretara"



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 € 10.300.000.

I costi per la ricostruzione sono come di seguito, indicativamente, articolati:

- edilizia privata	€ 7.600.000
- edilizia pubblica	€ 330.000
- edilizia per il culto	€ 1.650.000
- reti e spazi pubblici	€ 390.000
- macerie pubbliche	€ 120.000
- messa in sicurezza	€ 0
- espropri OPCM 3881/10	€ 8.300
- altro (Progetto Guida/04)	€ 120.000

A questi si aggiungono gli interventi per lo sviluppo socio-economico dei borghi, slegati dal sisma, ma anch'essi rilevanti ai fini della valorizzazione dei centri storici interessati. Nel caso in oggetto sono stati quantificati gli importi previsti per la valorizzazione degli ambiti oggetto di Progetti Guida, nonché il recupero dei due isolati il cui recupero assume un rilevante interesse pubblico nell'ottica di perseguimento degli obiettivi di Piano.