

# COMUNE DI OCRE

Provincia di L'Aquila

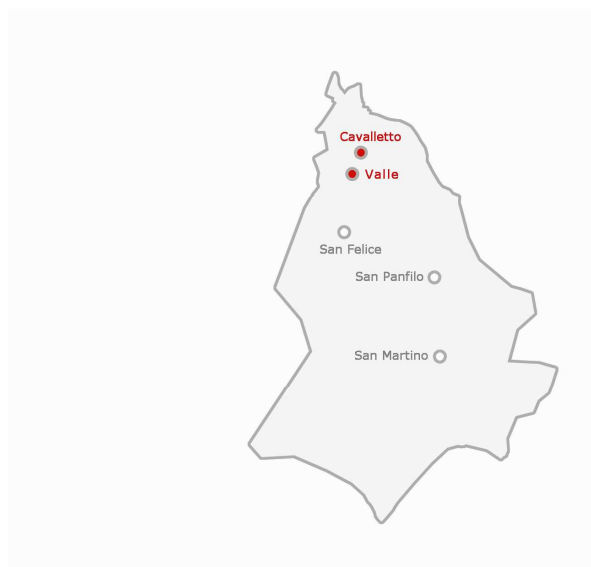
## PIANO DI RICOSTRUZIONE

ex art. 14, comma 5 bis, Legge 77-2009

### Ambito: **VALLE E CAVALLETTO**

## AMMISSIBILITÀ DELLE PROPOSTE D'INTERVENTO

data ai sensi dell'art. 6 comma 3 del Decreto n. 3 del 09/03/2010



Comune di OCRE - Area terza - urbanistica

UFFICIO TECNICO

UFFICIO SISMA

**Supporto al R.U.P.:**

**S.A.D Ascoli Piceno – Università di Camerino**

Il resp. Scientifico: prof. arch. Marco d'Annunziis

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marco d'Annunziis', written over a light grey background.

**Il sindaco**

Fausto Fracassi

**RELAZIONE TECNICA**

## Sommario

PREMESSA .....	3
1. INDIVIDUAZIONE AGGREGATI NELLA FRAZIONE DI CAVALLETTO .....	4
2. LE PROPOSTE D’INTERVENTO .....	4
3. ANALISI E VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE.....	5
<b>3.a - Aggregato OC1</b> .....	<b>5</b>
<b>3.b - Aggregato OC2</b> .....	<b>6</b>
<b>3.c - Aggregato OC5</b> .....	<b>6</b>
<b>3.d - Aggregato OC6</b> .....	<b>7</b>
<b>3.e - Aggregato OC8</b> .....	<b>7</b>
<b>3.f - Aggregato OV2</b> .....	<b>7</b>
<b>3.f - Aggregato OV5</b> .....	<b>7</b>
<b>3.g - Aggregato OV6</b> .....	<b>8</b>
<b>3.h – Particella 2559</b> .....	<b>8</b>
4. RESTITUZIONE DELLA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE .....	9

## **Premessa**

La presente Relazione Tecnica è data a commento della “VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE D’INTERVENTO” pervenute al Comune di Ocre (Provincia di L’Aquila) per le Frazioni di Valle e Cavalletto, corrispondente ad un ambito già individuato nei modi di Legge, a seguito di apposito avviso pubblico del 16.12.2011.

Il Decreto n. 3 del 09/03/2010 che regola la redazione dei PIANI DI RICOSTRUZIONE prevede infatti che ad un certo punto della procedura del PIANO, dettata dall’articolo 6 del Decreto stesso, i proprietari e/o aventi titolo siano chiamati a presentare eventuali proposte d’intervento per il recupero dei propri edifici, al fine di consentire una predisposizione partecipata e condivisa dei PIANI DI RICOSTRUZIONE.

Tale scadenza era stata fissata dal Comune di Ocre per l’ambito corrispondente alla Frazione di Valle e Cavalletto per il 15.01.2012.

Entro tale data sono pervenute n. 5 PROPOSTE D’INTERVENTO per la Frazione di Cavalletto e n. 3 per la Frazione di Valle.

La presente Relazione Tecnica da conto delle stesse ed entra nel merito delle proposte d’intervento verificandone l’ammissibilità ed esprimendone le conseguenti considerazioni in modo tale che il Sindaco possa effettuare la prescritta valutazione e conseguentemente predisporre i Piani di Ricostruzione ed i relativi Piani Finanziari da sottoporre al procedimento per il raggiungimento dell’Intesa Inter-istituzionale.

## 1. Individuazione aggregati nella frazione di Cavalletto

Sulla base di appositi studi e valutazioni il centro abitato di Cavalletto nel Comune di Ocre è stato inizialmente suddiviso in sette Aggregati Edilizi obbligatori opportunamente pubblicati assieme ai relativi elenchi degli aventi titolo e poi a seguito della valutazione delle proposte da parte dei proprietari e relativi tecnici si è costituito un nuovo aggregato per complessivi n.8.

Il centro abitato di Valle è stato invece suddiviso in n. 7 Aggregati Edilizi obbligatori e tale numero si è confermato.

Tale iniziativa di tipo amministrativo ha avuto lo scopo di individuare con certezza gli aventi titolo al fine di corretto coinvolgimento dei soggetti interessati fin dall'inizio del processo formativo del P.d.R.

A seguito di tale avviso sono stati proposti nei termini ed in seguito accertata la costituzione di n. 4 consorzi costituiti per Cavalletto (C2, C3, C5 e C6) e n. 5 per Valle (V1, V2, V3, V4 e V7), mentre n.6 consorzi non si sono costituiti con motivazioni diverse per Cavalletto e n. per Valle.

## 2. Le Proposte d'Intervento

Successivamente alla definizione degli Aggregati obbligatori, il Comune di Ocre con provvedimento in data 22.11.2011 ha richiesto ai cittadini proprietari degli immobili di presentare proposte di intervento per i propri immobili (secondo quanto previsto dagli articoli 4 e 5 dell'OPCM n. 3820 del 12/11/2009).

Come si diceva, a seguito del suddetto avviso sono pervenute per Cavalletto n° 5 proposte di intervento relative agli Aggregati *OC1*, *OC2*, *OC5*, *OC6* e *OC7* opportunamente individuate nella tavola O\_VC\_B5.a.

Le proposte pervenute per la frazione di Valle sono n° 4 relative agli Aggregati *OV2*, *OV5*, *OV6* e una proposta su un singolo edificio non costituito in aggregato.

### **3. Analisi e valutazione delle Proposte**

Di seguito, dopo una preliminare e sintetica descrizione delle proposte pervenute, si esprimono le considerazioni in merito alla loro accoglibilità, ulteriormente riportate nella tavola O.VC\_ B5.b.

#### **3.a - Aggregato OC1**

In questo aggregato alcuni dei proprietari hanno avanzato la richiesta di esclusione dal Piano di Ricostruzione per le particelle 300, 301, 302 e 303 e proposto la sostituzione edilizia per le medesime particelle il cui esito di agibilità risulta essere E. Inoltre viene dichiarata dal tecnico l'interruzione della continuità strutturale delle particelle sovraindicate, in particolare della 303, con la particella 304 in quanto ha una struttura indipendente in pilastri di mattoni pieni. A tal proposito ci si esprime in modo solo parzialmente favorevole accettando l'ipotesi di distacco dalla particella 304 perché strutturalmente separata dal resto ma esprimendo parere sfavorevole per l'ipotesi di DEMOLIZIONE e RICOSTRUZIONE di gran parte dell'aggregato. Viene proposto l'intervento di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA per tutto l'aggregato.

Per la Frazione di Cavalletto infatti, l'ipotesi di lavoro prevede la conservazione degli assetti edilizi esistenti e di mantenimento dei valori storico testimoniali generali. Questa posizione dunque può portare ad ipotizzare una idea di Ristrutturazione edilizia che permette il recupero anche massiccio delle strutture, ma un sostanziale mantenimento degli assetti edilizi esistenti. Ciò che ispira questa posizione è la consapevolezza di mantenere i centri storici, sebbene molto degradati e con danni evidenti, nella loro essenza edilizia generale e incorrere nel numero minore dei casi in sostituzioni edilizie i cui esiti architettonici, ambientali e strutturali sono tutti da definire, nella consapevolezza inoltre che le caratteristiche edilizie presenti, seppure in presenza di una architettura semplice e tutto sommato povera sia il vero valore di questi luoghi e possa essere l'elemento di valorizzazione per il futuro.

Tuttavia, si ritiene che la proposta potrà essere oggetto di ulteriore considerazione nell'ambito della stesura del Piano di Ricostruzione in relazione alle possibili

interferenze con la ricostruzione di altri aggregati, alle problematiche derivanti dalla cantierabilità degli interventi ed alle conseguenti implicazioni sulla convenienza economica degli stessi.

### **3.b - Aggregato OC2**

In questo aggregato due proprietari delle particelle 286 e 287 chiedono di essere stralciati dal Piano di Ricostruzione. Il tecnico nella relazione dichiara che l'edificio con cui confinano ad Est all'interno dell'aggregato, di proprietà comunale, di recente costruzione, ha una struttura in cemento armato con giunto tecnico rispondente alla normativa sismica vigente. Per quanto verificato si ritiene che la richiesta di stralciare dal piano le particelle sopra indicate non può essere accolta in quanto l'aggregato individuato è comunque composto da più unità immobiliari appartenenti a proprietari diversi e pertanto l'intervento deve essere previsto nella sua totalità. Tuttavia, in considerazione delle condizioni dei luoghi e dell'aggregato stesso, si ritiene che l'obiettivo della ricostruzione possa essere perseguito mediante il ricorso alle procedure ordinarie previste dalle OPCM 3820-3832, qualora esplicitamente richiesto dagli aventi titolo.

### **3.c - Aggregato OC5**

I proprietari della particella 247 sub 1 e 2 chiedono che il loro immobile venga stralciato dal Piano di Ricostruzione. Dichiarano che l'edificio in questione, dal punto di vista strutturale, può essere considerato come singola Unità Strutturale dell'aggregato e pertanto l'intervento può essere progettato ipotizzando che l'edificio sia isolato tenendo in conto le possibili interazioni con l'edificio con l'edificio contiguo. Dichiarano inoltre, che tale edificio possiede continuità da cielo a terra per quanto riguarda il flusso dei carichi verticali ed è delimitato su tre lati da spazi aperti e da un lato da un edificio costruito in epoca diversa e con materiali diversi.

La richiesta non può essere accolta in quanto l'edificio contrassegnato catastalmente con la particella 247 non può essere considerato come singola unità strutturale dell'aggregato. Non è visibile nessun giunto tecnico e quindi non è separabile dal resto dell'aggregato.

### **3.d - Aggregato OC6**

L'aggregato si presenta a Nord isolato da altri fabbricati, a Est si confina con spazi aperti privati e a Sud e a Ovest si affaccia sulla Via Centrale. Alcuni dei proprietari chiedono una revisione e ridefinizione dell'aggregato rispetto alla individuazione pubblicata e proseguire nella ricostruzione con l'OPCM 3820 e 3832. La richiesta è accoglibile. Pertanto l'intervento dovrà seguire le indicazioni dell'OPCM 3832 e la tipologia d'intervento definita dal Piano di Ricostruzione.

### **3.e - Aggregato OC8**

I proprietari della particella 264, i signori Cesare D'Ottavi e Vittoria Rosati, dopo la presa visione della definizione degli aggregati all'interno della perimetrazione di Cavalletto, chiedono che la loro proprietà possa essere costituita in aggregato. La richiesta risulta accoglibile in quanto la particella sopracitata è unita ad un'altra particella la n. 262.

### **3.f - Aggregato OV2**

I titolari di diritti reali di godimento, delle unità immobiliari n°684 e n°686, chiedono di staccarsi dall'aggregato OV2 dichiarando che i suddetti edifici risultano fisicamente separati dagli altri edifici ricompresi nell'aggregato in oggetto, per mezzo di un passaggio identificato in catasto con il mappale n° 685, che di fatto rende vano il criterio di contiguità strutturale previsto dalla OPCM 3820/09. Inoltre, la proposta d'intervento per le due unità immobiliari in oggetto è di ristrutturazione e/o recupero. La proposta risulta pertanto accoglibile e il nuovo aggregato in oggetto viene denominato OV2B.

### **3.f - Aggregato OV5**

L'aggregato si presenta di forma irregolare. E' delimitato a Nord da via Campise e via La Piazzeta, a Sud da via Girasole e ad est da via Piedelisci. La tecnica costruttiva è quella tradizionale dei centri storici abruzzesi: la struttura portante è in muratura massiccia, le coperture sono in legno a struttura semplice composte da travi, arcarecci, tavolato superiore e copertura a coppi. I proprietari chiedono la modifica della sagoma dell'aggregato eliminando la particella n. 721 in quanto uno spazio esterno all'edificato. E' costituita da un terrapieno e da una scala esterna. La proposta d'intervento alla

quale hanno aderito un numero di proprietari tali da garantire il superamento del 50%, prevede un progetto di ristrutturazione e manutenzione straordinaria. Risulta quindi accoglibile secondo le indicazioni normative del Piano di Ricostruzione.

### **3.g - Aggregato OV6**

La proposta redatta dai tecnici per l'aggregato in questione riguarda un progetto di ristrutturazione e manutenzione straordinaria. Pertanto risulta accoglibile per quanto attiene gli interventi di ristrutturazione edilizia secondo le indicazioni normative del Piano di Ricostruzione. Si mette in evidenza che i proponenti non raggiungono il 51% dell'intero aggregato.

### **3.h – Particella 2559**

L'immobile si trova all'interno della perimetrazione della zona di centro storico della frazione Valle e costituisce una struttura edilizia autonoma sulla quale è possibile intervenire senza ostacolare in alcun modo gli interventi sugli altri edifici del centro storico. Anche l'accesso all'edificio avviene direttamente sulla via pubblica senza necessità di transitare all'interno del centro abitato.

Non è palesemente indicata la tipologia d'intervento. Dalla relazione si evince che è proposta la riparazione dei danni con interventi che vanno dalla straordinaria manutenzione alla ristrutturazione edilizia. L'intervento è pertanto accoglibile secondo le indicazioni normative del Piano di Ricostruzione. Non è scorparabile l'edificio dai confini del Piano di Ricostruzione ma è ammissibile la presentazione del progetto indipendente secondo le indicazioni dell'OPCM 3832 e la tipologia d'intervento definita dal Piano di Ricostruzione.



#### **4. Restituzione della valutazione delle proposte**

Conseguentemente alle considerazioni sopra esposte si è elaborata una ulteriore tavola O.VC\_B5.c nella quale è stata effettuata una nuova individuazione degli aggregati edilizi, come dalle stesse derivanti. Si ritiene che tale rimodulazione degli aggregati debba di nuovo essere sottoposta alle procedure di trasparenza mediante opportuna pubblicazione degli elaborati e dei nuovi elenchi degli aventi titolo come derivanti dalla nuova articolazione degli stessi aggregati.

A tal fine in allegato alla presente relazione è presente la tavola O.VC\_4 predisposta in occasione della pubblicazione degli aggregati obbligatori, contenenti anche gli elenchi degli aventi titolo, opportunamente rimodulate sulla base delle risultanze della presente fase procedurale.