

# PIANO ATTUATIVO DI RICOSTRUZIONE POST SISMA 2016

## CENTRO STORICO PERIMETRATO DI GUALDO

### RELAZIONE GENERALE

(versione del 04.06.2022)

#### INDICE

1. PREMESSA .....	2
2. DICHIARAZIONE DI ESCLUSIONE A VAS .....	2
3. INQUADRAMENTO STORICO E CONSISTENZA ATTUALE COMUNE DI GUALDO .....	2
4. IL TERRITORIO.....	3
5. OBIETTIVI GENERALI DI PIANO .....	3
6. STRUTTURA DEL PIANO .....	4
7. ANALISI DEGLI USI .....	5
8. CONTENUTI DEL PIANO .....	5
9. INTERVENTI DI PIANO.....	5

10. QUADRO TECNICO ECONOMICO.....	6
-----------------------------------	---

### **1. PREMESSA**

Il Piano Attuativo per la Ricostruzione (P.A.) del Comune di Gualdo, interessa la porzione del Centro storico maggiormente colpito dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016.

La perimetrazione oggetto di piano è stata recepita con decreto: N. 34/VCOMMS16 DEL 15/05/2018 “Ord CSR 25/2017. Criteri perimetrazione centri e nuclei di particolare interesse maggiormente colpiti dagli eventi sismici del 2016. Approvazione atto perimetrazione centro storico nel Comune di GUALDO, Località CAPOLUOGO”.

La presente relazione illustra i caratteri generali di indirizzo e pianificazione, più specificatamente normati nelle NTA, al fine di dare dei riferimenti metodologici per la ricostruzione.

Il presente Piano Attuativo pur riguardando una porzione del centro storico di Gualdo, vuole poter essere un riferimento per una eventuale successiva pianificazione attuativa comprendente tutto il centro storico, in maniera tale da regolamentare tutti gli interventi all’interno di esso con il fine di preservare e valorizzare i caratteri morfologici ed il tessuto del costruito.

### **2. DICHIARAZIONE DI ESCLUSIONE A VAS**

Il Piano Urbanistico Attuativo per la ricostruzione, non prevede interventi di nuova costruzione che comportino significative trasformazioni rispetto alla conformazione territoriale, urbanistica, paesaggistica o in grado di modificare il regime idraulico. Altresì, non sono previsti incrementi del carico insediativo in quanto il Piano conferma le quantità ante-sisma né sono individuate nuove aree di espansione.

Dal punto di vista infrastrutturale si prevedono esclusivamente interventi puntuali di riparazione ed ad adeguamento, mirati a risolvere situazioni specifiche nell’ambito del centro storico.

In considerazione di ciò si precisa che: ai sensi della normativa semplificativa emanata in materia di Pianificazione Attuativa per la Ricostruzione con particolare in riferimento all’art. 4 comma 5 OCSR 107/202, la VAS non risulta necessaria. Il comma 5 specifica, infatti, che “I piani attuativi non sono soggetti a V.a.s. o a verifica di assoggettabilità, a meno che non ricorrano contemporaneamente le tre condizioni poste dall’art. 11, comma 2, del decreto legge 17 ottobre 2016, n.189 come modificato ai sensi dell’art. 9, del decreto legge 29 maggio 2018, n. 55”;

- il piano non prevede trasformazioni territoriali in grado di modificare il regime idraulico;
- anche dal punto di vista paesaggistico non si rilevano interventi di trasformazioni che richiedano la redazione di un progetto paesaggistico.

### **3. INQUADRAMENTO STORICO E CONSISTENZA ATTUALE COMUNE DI GUALDO**

Le origini di Gualdo si perdono in tempi remoti.

Con molta probabilità fu edificata nel secolo X, successivamente la rovina delle città di Urbisaglia e Falerone quando i signori di queste città per sfuggire ai barbari, ripararono nei vicini monti e cominciarono a costruire le loro città fortificate nelle zone più elevate e riparate per meglio difendersi dai nemici.

Il nome Gualdo deriva dal longobardo Wald, cioè bosco, di cui tutta la zona era ricoperta.

Il castello di Gualdo fu la fortezza dell'antica e potente casa Brunforte, che l'aveva avuta in possesso dai Bonifazi, nobile famiglia di Monte San Martino che, oramai in decadenza nel 1319 l'aveva venduta alla città di Fermo, scatenando lunghi contrasti con la città di S. Ginesio, di cui era nemica.

I contrasti tra S. Ginesio e Gualdo si perpetrarono negli anni, con furti e omicidi fino al 1484 quando il Pontefice Sisto IV fece firmare agli arbitri delle due comunità una sentenza che fissava i confini con il fiume Salino.

Nel secolo XVI, sempre per questioni territoriali, Gualdo entrò in forti contrasti anche con il Comune di S. Angelo in Pontano e quello di Sarnano che si acquietarono solo nel secolo seguente, con arbitrati di pace.

Il castello di Gualdo aveva una importanza strategica dal punto di vista territoriale perché posizionata lungo il confine fra la Diocesi di Camerino e Gualdo.

#### **4. IL TERRITORIO**

Gualdo, con la sua struttura urbanistica di chiara impronta medievale, sottolineata dall'ampia cerchia muraria a forma di ferro di cavallo, è un paese di rilevante interesse storico artistico.

La città si presenta anche di notevole interesse paesaggistico trovandosi in una posizione di particolare spicco rispetto il circostante territorio prettamente bucolico con paesaggi incantevoli e valli profonde come quella lungo la quale corre il singolare fiume Salino.

Edifici di importanza storico culturale presenti nel centro storico sono la Chiesa parrocchiale di San Savino edificata nel XII secolo e poi ricostruita agli inizi dell'ottocento su disegno dell'Arch. Maggi in stile neoclassico-ionico con pianta a croce greca.

Molto interessante è la Chiesa della Madonna delle Grazie, probabilmente risalente al XII secolo con la facciata movimentata da un bel porticato in arenaria disposto su due ordini con attiguo il Convento Franciscano del 500 con il chiostro formato da dodici arcate, occupato fino agli inizi del secolo scorso dai Frati Minori.

Sulla piazza centrale svetta la torre campanaria del XIV secolo dotata di un orologio meccanico del 1850 ancora pienamente funzionante.

Sul fronte opposto si erge la nuova torre edificata a seguito del crollo di quella medievale avvenuto nel 1971.

Fuori dal centro abitato sono presenti diverse Chiese tra cui in c.da Fanelli la Chiesa della Pieve, in c.da Castello la Chiesa di San Girolamo, in c.da Marchesi la Chiesa di S. Maria Maddalena e in c.da Tomassucci la Chiesa di San Pietro.

In c.da Bartolotti è presente un lavatoio-fontana del sec. XVIII e sulla riva del Tennacola sorge il mulino Brunforte del sec XIII realizzato in pietra arenaria sbazzata tipica del luogo che, essendo stato fortificato nel sec. XVI causa le cattive relazioni con la città di Sarnano, nasconde la sua vera destinazione con la particolare forma di torre con ponti levatoi, boccatelli e bombardiere.

#### **5. OBIETTIVI GENERALI DI PIANO**

Il Piano Attuativo per la ricostruzione ha come obiettivi:

- La riqualificazione dell'abitato e della qualità ambientale e residenziale;
- Il rientro della popolazione nelle proprie abitazioni;
- La definizione degli interventi più idonei a garantire il miglioramento sismico e la conservazione degli edifici storici.

Il Piano vuole porsi come strumento di conservazione e valorizzazione del costruito storico divenendo in tal senso anche un'occasione per poter ripensare l'insediamento urbano, alla luce delle attuali realtà urbane e socio economiche divenendo quindi anche volano di valorizzazione e sviluppo delle potenzialità riscontrate.

Obiettivi strategici del Piano sono:

- La conservazione del tessuto storico e delle relazioni tra volumi edificati e spazi aperti;
- La conservazione della consistenza attuale sotto il profilo architettonico e materico degli edifici esistenti;
- La valorizzazione dei collegamenti tra i vari spazi del centro storico al fine di migliorarne le connessioni;
- Il rispetto delle scansioni dei prospetti sullo spazio pubblico e al loro interno;
- La conservazione, la valorizzazione e il riuso dell'architettura storica;
- La conservazione della pavimentazione storica degli spazi aperti pubblici, compatibilmente con gli eventuali interventi sulle reti e i sottoservizi ed il ripristino della stessa;

## 6. STRUTTURA DEL PIANO

Il Piano individua:

- I soggetti interessati;
- Gli interventi edilizi sui singoli edifici;
- settori di intervento e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare;
- La stima economica degli interventi previsti;
- Il piano si compone di Norme Tecniche di Attuazione e di tavole grafiche (elaborati di piano).

Le Norme Tecniche di Attuazione definiscono:

- gli indirizzi teorici del Piano e i criteri generali per gli interventi sul costruito;
- gli ambiti di applicazione del Piano e la sua validità;
- le strategie generali di Piano;
- le categorie di intervento per il costruito e per gli elementi che lo caratterizzano;
- gli interventi sugli spazi aperti e sulle reti;

Gli elaborati di Piano si individuano in due parti:

1. parte conoscitiva (elaborati "QC"): illustra e definisce graficamente le analisi preliminari alla redazione del Piano come supporto conoscitivo della realtà di Gualdo;
2. parte progettuale, Piano Attuativo (elaborati "PR"): individua le strategie generali di intervento, le unità di progetto, quelle architettoniche di prospetto, le politiche di tutela in atto sul costruito, gli interventi sul costruito storico, sulle reti e sugli spazi aperti. Sono strumenti del Piano i criteri per la definizione dei regimi tecnico-finanziari degli interventi (Quadro Tecnico Economico).

## **7. ANALISI DEGLI USI**

Nel centro storico attualmente sono presenti i seguenti usi degli immobili

- Residenza
- Commerciale
- Uffici/Servizi

L'utilizzo a residenza è quello che maggiormente caratterizza le unità immobiliari. Esistono tuttavia altri usi che, seppur meno diffusi, sono caratteristici e da conservare.

## **8. CONTENUTI DEL PIANO**

L'articolazione del Piano Attuativo suddivide i contenuti ed elaborati del Piano Attuativo in elementi di analisi ed elementi di progetto, come da Allegato 1 'Contenuti dello strumento attuativo', dell'Ordinanza 39/17.

Ai sensi dell'Ordinanza 39/12017, art. 4 (Contenuto dei Piani attuativi), comma 1 e 2, e dell'Allegato 1 dell'Ordinanza n. 25 del 2017 e delle linee guida dell'ordinanza 107/2020, la redazione dei piani è preceduta dalla predisposizione di un quadro conoscitivo delle informazioni territoriali utili per la ricostruzione del centro.

- La prima parte degli elaborati di piano "QC" (quadro conoscitivo), rappresenta quindi una analisi dell'area perimetrata e del borgo storico anche in funzione degli strumenti urbanistici vigenti (P.R.G. e P.P.E. del centro storico).
- La seconda parte invece "PR" (piano di ricostruzione), racchiude gli elementi che regolano la disciplina per la ricostruzione.
- Infine gli elaborati "R" (relazioni), racchiudono le Norme tecniche di attuazione e le indicazioni relative alle tipologie e uso dei materiali per la ricostruzione.

## **9. INTERVENTI DI PIANO**

Gli interventi di pubblica utilità previsti dal piano riguardano principalmente opere volte al ripristino dei sottoservizi (acqua, luce, gas ed smaltimento acque) ed al rifacimento delle pavimentazioni stradali. (tav. PR.2 DISCIPLINA PER LA RICOSTRUZIONE – tav. PR.4 RETI E SOTTOSERVIZI).

Sono stati inoltre individuati degli interventi puntuali (tav. PR.3. DEMOLIZIONI) dove si è ritenuto opportuno intervenire sulla modifica dei fabbricati esistenti al fine di migliorare gli spazi pubblici carrabili e pedonali in quanto a fruizione ed attraversamento (tav. PR.3 e PR.2); in particolare:

- Intervento M1 – intervento su porzione di fabbricato part. 69
- Intervento M2 – intervento su porzione di fabbricato part. 70
- Intervento M3 – intervento su porzione di fabbricato part. 68

E' stato pensato anche un eventuale intervento in sub-ordine (tav. PR.2 DISCIPLINA PER LA RICOSTRUZIONE) che prevede la demolizione totale di un immobile al fine di realizzare una

piccola piazzetta/slargo attrezzato e pavimentato così da valorizzare e migliorare gli spazi pubblici in quella zona del centro storico.

In ultimo è previsto anche l'intervento di consolidamento sulla scarpata tra centro storico e Circonvallazione, al fine del rifacimento di alcune vecchie condutture fognarie ma anche con lo scopo di migliorare e valorizzare gli antichi orti e le mura in quella zona del borgo. Tale intervento è meglio rappresentato in maniera schematica all'interno della tavola PR.2 che prevede il consolidamento della scarpata e messa in sicurezza della stessa attraverso la realizzazione di muri di contenimento. Questo intervento prevederà anche la sistemazione e la riparazione di vecchie condutture pubbliche che con molta probabilità (a che allo stato attuale non è stato possibile ritracciare) si trovano lungo la scarpata.

## 10. QUADRO TECNICO ECONOMICO

Ai fini della determinazione dei costi complessivi per la ricostruzione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni pubbliche, viene di seguito riportato un quadro tecnico-economico relativo dove sono valutati anche i costi di acquisizione o esproprio delle aree.

vengono anche riportati i costi stimati relativi agli interventi ricostruzione degli immobili privati.

### QUADRO ECONOMICO STIMA COSTI (SECONDO ORD.39/2017)

#### IMMOBILI PRIVATI

IMMOBILE N° PARTICELL A	LIVELLO OPERATIV O	SUP. TOTALE (mq)	COSTO UNITARIO PARAMETRIC O (€)	IMPORTO LAVORI (€)
61	L4	410,82	1.100,00	451.902,00
62	L0	192,93	330,00	63.666,90
63	L4	291,60	1.100,00	320.760,00
34	L4	881,40	1.100,00	969.540,00
37	L4	1.204,50	1.100,00	1.324.950,00
68	L4	1.068,09	1.100,00	1.174.899,00
69	L4	170,91	1.250,00	213.637,50
70	L4	176,64	1.250,00	220.800,00
83	L4	367,80	1.100,00	404.580,00
84	L4	254,97	1.100,00	280.467,00

**5.425.202,40**

COSTO TOTALE  
INTERVENTI

#### QUADRO TECNICO ECONOMICO OPERE PUBBLICHE

OPERE URBANIZZAZIONE (AREE SP1-SP2-SP3 tavola PR.4)	mq	costo/mq	Tot
Ripristino e realizzazione reti, sottoservizi e pavimentazioni	2020	150	303.000 €

303.000 €

<b>LAVORI RIQUALIFICAZIONE E AMPLIAMENTO SPAZI PUBBLICI</b>		Tot
Intervento su porzione di fabbricato part. n. 68 compreso esproprio ed opere connesse impianti ecc.	55.000	€
Intervento su porzione di fabbricato part. n. 69 compreso esproprio ed opere connesse impianti, compreso rifacimento e allineamento muro di contenimento Largo Duca D'Aosta	330.000	€
Intervento su fabbricato part. n. 70 compreso esproprio ed opere connesse impianti in caso di non ricostruzione	180.000	€
Intervento di consolidamento scarpata tra centro storico e via Circonvallazione	380.000	€
	<b>945.000</b>	<b>€</b>
<b>TOTALE COSTI OPERE PUBBLICHE</b>		<b>1.248.000 €</b>
<b>IMPORTO TOTALE STIMATO OPERE EDIFICI PRIVATI</b>		<b>5.425.202 €</b>
<b>TOTALE COSTI INTERVENTO PUBBLICO + PRIVATO</b>		<b>6.673.202 €</b>