



PIANO ATTUATIVO DI RICOSTRUZIONE NUCLEO STORICO DI VALLE

*Decreto di perimetrazione n.32/VCOMM16 del 09/05/2018
Ai sensi delle ordinanze n.25/2017, n.36/2017 e n.39/2017
del Comm.Stradaordinario per la Ricostruzione*

Adottato con D.C.C n. 26 del 22/06/2022

Adeguato al parere della Conferenza permanente del 29/09/2022
trasmessi in data 08/11/2022 Protocollo CGRTS-0027290-P

<h2>TAV. 21</h2>	<p>Elaborati descrittivi RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA CON QTE (Quadro Tecnico Economico)</p>
------------------	---

Comune di Cessapalombo

Sindaco:
Dott.sa Giuseppina Feliciotti

Vice Sindaco
Ing.Giammario Ottavi

Ufficio tecnico
Responsabile area tecnica
Ing. Michele Colocci

Gruppo tecnico di progettazione:

FOA

Studio di architettura e urbanistica
Arch.Elena Stella Ottavia Rusconi

Aspetti Geologici-Geomorfologici
Dott. Geol. Gianmaria Vecchioni



Rilievo e modellazione 3D
Flyengineering

Collaboratori:
Ing. Luca Domenella
Arch. Marco Galasso
Arch. Silvia Cerigioni

COMUNE DI CESSAPALOMBO
**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DI RICOSTRUZIONE**

PUA | CONTRADA VALLE

Decreto di perimetrazione n.32/VCOMM16 del 09/05/2018
Ai sensi delle ordinanze n.25/2017 n.36/2017 e n.39/2017
del Comm.Strordinario per la Ricostruzione

Adottato con D.C.C n. 26 del 22/06/2022

*Adeguato al parere della Conferenza permanente del 29/09/2022
trasmessi in data 08/11/2022 Protocollo CGRTS-0027290-P*

TAV. 21

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

DATA:

GENNAIO 2022

INDICE

PREMESSA

1-OBIETTIVI

2-DICHIARAZIONE DI ESCLUSIONE A VAS

3-RIFERIMENTI NORMATIVI DEL PIANO ATTUATIVO

4-LE ATTIVITÀ DI SUPPORTO AL PUA DEL LABORATORIO DI RICOSTRUZIONE

5-LE ATTIVITA' CONOSCITIVE DI RILIEVO METRICO POST-SISMA

6-STRUTTURA E CONTENUTI DEL PUA

6.1 Disposizioni generali disciplina urbanistica ordinaria e per la ricostruzione

6.2 Norme per gli interventi edilizi e qualità dell'Immagine urbana

6.3 Disposizioni generali ed indirizzi per gli spazi aperti

6.4 Indirizzi per le modalità e tempi della ricostruzione

7-I COSTI DELLA RICOSTRUZIONE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE (QTE)

PREMESSA

Il Servizio per le attività di pianificazione e progettazione è stato affidato con Determinazione del responsabile del servizio registro generale n.113 determinazione numero 12 del 07-03-2020.

La presente relazione tecnica è finalizzata ad illustrare il complesso di riferimenti normativi del PUA: il campo di applicazione, la struttura del piano e dei suoi contenuti normativi cogenti e di indirizzo di pianificazione per la Contrada di Valle ai sensi dell' O.C.S.R. n.25 del 25.05.2017, n.36 del 08.09.2017 e n. 39 del 08.09.2017.

I riferimenti di carattere pianificatorio, riguardano il Piano Regolatore Generale di Cessapalombo e la pianificazione sovraordinata di livello regionale e provinciale.

Per la descrizione dei quadri analitico interpretativi, indirizzi progettuali e prescrizioni in relazione agli aspetti Geologico-geomorfologici, la presente relazione rimanda alle indicazioni contenute nella relazioni tecnica specifica redatta a cura dello Studio tecnico Dott. Geol. Giammaria Vecchioni per gli aspetti geologici-geomorfologici.

1-OBIETTIVI

La finalità del Piano è quella di disciplinare la ricostruzione del tessuto urbano lesionato dal sisma della Contrada di Valle, ponendosi a coordinamento degli interventi di ricostruzione su edifici privati, pubblici, di uso pubblico, nonché sulle opere di urbanizzazione.

Il PUA, superando ove possibile la frammentazione di un elevato numero dei soggetti impegnati, promuove la possibile dilazione temporale e la sincronia degli interventi di ricostruzione per completare con speditezza gli interventi di ripristino dei fabbricati lesionati e tornare ad abitare con qualità e sicurezza la Contrada di Valle.

Il Piano interessa l'area delimitata e approvata con Decreto del Direttore dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione Post Sisma 2016 numero 32/COMM16 del 09 Maggio 2018, ai sensi delle ordinanze n.25/2017, n.36/2017 e n.39/2017.

Sulla base del rilievo metrico dimensionale di dettaglio, in fase di elaborazione del Piano, sono state apportate modifiche puntuali al limite del PUA. Il Perimetro è stato ricalibrato con modesti aggiustamenti su strade e confini agricoli esistenti in accordo con L'Ufficio Tecnico Comunale.

Sono obiettivi specifici del Piano:

- la conservazione e la valorizzazione dell'impianto urbanistico e della sua evoluzione storica, attraverso il riconoscimento e la valorizzazione dei suoi caratteri strutturanti, componente essenziale del senso di appartenenza identitario della popolazione;
- Il miglioramento delle condizioni di sicurezza, resistenza e capacità di mantenersi in efficienza degli insediamenti in caso di evento calamitoso, riducendone

- complessivamente la vulnerabilità sismica urbana, anche attraverso la riqualificazione degli spazi pubblici;
- la qualificazione tipologica, architettonica, funzionale, estetica del nucleo storico anche mediante la ridefinizione di parti edificate con il fine di migliorare l'immagine urbana complessiva, la riconoscibilità morfo tipologica e funzionale e alla riqualificazione architettonica, nel rispetto dei valori storico-morfologici e ambientali;
 - il diffuso miglioramento della resistenza antisismica, dell'efficienza energetica e della qualità architettonica del patrimonio edilizio oggetto di riparazione o ricostruzione;
 - la riconfigurazione e la valorizzazione degli spazi aperti pubblici o di uso pubblico (percorsi e spazi di relazione), come spazi sicuri, e di qualità, ovvero: accessibili, confortevoli, di valore estetico e capaci di favorire le relazioni tra le persone e con il contesto paesaggistico;
 - il miglioramento della offerta di attività e funzioni legate ai servizi per la comunità, alle produzioni locali, all'accoglienza dei visitatori, alle nuove attività economiche e forme dell'abitare e del lavorare, compatibili con le caratteristiche morfologiche, tipologiche e paesaggistico-ambientali del nucleo storico nelle sue diverse articolazioni insediative.

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 infrastrutturali si prevedono esclusivamente interventi puntuali mirati a risolvere situazioni specifiche nell'ambito del nucleo consolidato. 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-RIFERIMENTI NORMATIVI DEL PIANO ATTUATIVO

Il Piano di Ricostruzione è disciplinato dal D.L. 189/2016 e dalle Ordinanze del Commissario Speciale per la Ricostruzione. Nel dettaglio i criteri per la perimetrazione e la pianificazione attuativa delle aree colpite dal sisma, riferiscono alle Ordinanze del C.S. n. 25 del 23 maggio 2017, n.36 dell' 8 settembre 2017 e n. 39 dell'8 Settembre 2017 e s.m.i. Il PUA esplicita i seguenti contenuti:

- a. definizione plano-volumetrica degli insediamenti interessati;
- b. analisi dei danni subiti dagli immobili e dalle opere;
- c. sintesi degli interventi proposti;
- d. prima valutazione dei costi;
- e. tempi, procedure e criteri per l'attuazione del piano stesso.

Inoltre Il PUA, ai sensi dell'art. 2 dell'ordinanza n.39:

- a. disciplina la ricostruzione dei centri e nuclei di particolare interesse, o parti di essi, che risultano maggiormente colpiti e che necessitano, per l'esecuzione degli interventi, di modifiche alla vigente strumentazione urbanistica;
- b. promuove la riqualificazione ambientale e architettonica del centro o del nucleo perimetrato;
- c. definisce gli interventi idonei a garantire la sicurezza delle costruzioni;
- d. favorisce il reinsediamento delle attività produttive e dei servizi pubblici e privati e il rientro della popolazione nelle abitazioni recuperate;

A seguito di indagini cartografiche urbanistiche, tenuto conto delle cartografie di micro zonazione sismica e delle indagini geologiche e degli esiti delle schede di agibilità, Il Piano definisce gli interventi idonei a garantire i livelli idonei di sicurezza delle costruzioni; contiene informazioni in merito alle opere di urbanizzazione previste per l'area interna alla perimetrazione.

In particolare, per la redazione del PUA si riferisce alla seguente normativa "Sisma 2016":

- DECRETO-LEGGE n. 189 del 17 ottobre 2016, "Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016";
- Ordinanza n.4 del 17 novembre 2016, "Riparazione immediata di edifici e unità immobiliari ad uso abitativo e produttivo danneggiati dagli eventi sismici del 24 agosto 2016 e successivi, temporaneamente inagibili.";
- DECRETO-LEGGE n. 24 ottobre 2019, n. 123 "Disposizioni urgenti per l'accelerazione e il completamento delle ricostruzioni in corso nei territori colpiti da eventi sismici."
- Ordinanza n.8 del 14 dicembre 2016, "Determinazione del contributo concedibile per gli interventi immediati di riparazione e rafforzamento locale su edifici che hanno subito danni lievi a causa degli eventi sismici del 24 agosto 2016 e successivi";

- Ordinanza n.19 del 7 aprile 2017, "Misure per il ripristino con miglioramento sismico e la ricostruzione di immobili ad uso abitativo gravemente danneggiati o distrutti dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016";
- Ordinanza n.25 del 23 maggio 2017, "Criteri per la perimetrazione dei centri e nuclei di particolare interesse che risultano maggiormente colpiti dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016";
- Ordinanza n.39 dell'8 settembre 2017, "Principi di indirizzo per la pianificazione attuativa connessa agli interventi di ricostruzione nei centri storici e nuclei urbani maggiormente colpiti dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016";
- Ordinanza n.90 del 24 gennaio 2020, "Ruderi ed edifici collabenti: criteri per l'individuazione – modalità di ammissione a contributo dei collabenti vincolati in attuazione dell'Art. 10 del D.L. n. 189/2016 e ss.mm.ii. e dell'art. 18 Ordinanza n. 19/2017– Approvazione delle Linee Guida e modifica della tabella allegata alla circolare CGRTS 713 del 23 maggio 2018";
- Ordinanza n. 101/2020, "Individuazione dei Comuni maggiormente colpiti dagli eventi sismici del 2016 ai sensi dell'art. 3 bis del decreto legge 123 del 2016";
- Ordinanza n. 107/2020, "Linee Guida sui Programmi Straordinari di Ricostruzione, indirizzi per la pianificazione e ulteriori disposizioni di accelerazione della ricostruzione privata";
- Ordinanza n.110/2020 "Indirizzi per l'esercizio dei poteri commissariali di cui all'articolo 11, comma 2, del Decreto legge n. 16 luglio 2020, n. 76, recante "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale", convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120".
- Ordinanza n.111/2020 "Norme di completamento ed integrazione della disciplina sulla ricostruzione privata".
- Ordinanza 116/2021 "Riordino e razionalizzazione delle vigenti disposizioni in materia di riparazione, restauro, ripristino e ricostruzione degli immobili di interesse culturale e paesaggistico appartenenti a soggetti privati"

Sono riferimenti normativi del Piano, la Legislazione e Normazione vigente, Nazionale e Regionale, pertanto:

- Legge 17 agosto 1942, n. 1150 " Legge Urbanistica";
- Decreto Ministeriale n. 1444, Aprile 1968;
- Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 197
- Testo Unico dell'Edilizia di cui al DPR 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.;
- Testo Unico dell'Ambiente D.Lgs. 3 aprile 2006 n° 152 e s.m.i.;
- Il D.lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- Legge Regionale 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio";

4-LE ATTIVITÀ DI SUPPORTO AL PUA

Il percorso di redazione del Piano Attuativo ha preso il via con specifiche attività di partecipazione e inclusione della cittadinanza (forum pubblici) dei tecnici e dei proprietari degli immobili e delle aree. L'attività svolta ha permesso la raccolta di dati, informazioni e documentazioni necessarie per la definizione del quadro conoscitivo come previsto dall'Ordinanza 36/2017 e dall'Ordinanza 39/2017. Le informazioni sono state rielaborate per definire le valutazioni preliminari di indirizzo delle successive alle scelte progettuali del piano di ricostruzione.

L'attività è stata realizzata mediante l'ascolto attivo della comunità e coinvolgimento di tecnici incaricati e operatori locali ai sensi delle O.C.S.R. n. 36. Le attività di confronto e conoscenza incrementali sono state svolte in forma di forum pubblici e tavoli di lavoro con focus specifici per la Contrada di Valle. Gli incontri che si sono svolti in forma progressiva e con modalità incrementali in quattro forum di illustrazione, discussione e confronto in forma di forum, nelle seguenti giornate di lavoro: 16 febbraio 2019 (I forum pubblico), il 14 dicembre 2019 (II forum pubblico), il 17 ottobre 2020 (III forum pubblico) e il 5 marzo 2022 (IV forum pubblico). Le attività hanno sollecitato la partecipazione attiva della cittadinanza e dei professionisti incaricati dai proprietari degli immobili lesionati a seguito degli eventi sismici.



COMUNE DI CESSAPALOMBO
VALLE
PORTA DEI SIBILLINI

sabato
16 febbraio
ORE 10:30

Sala del Consiglio Comunale
via G. Mazzini n. 3, Cessapalombo

RICOSTRUIRE PER INNOVARE

L'amministrazione comunale con il supporto tecnico-scientifico dello Studio FOA ha avviato il percorso per la definizione degli obiettivi, delle linee guida e azioni per la ricostruzione del complesso di Valle.

L'incontro costituisce il punto di avvio di una sequenza di momenti di ascolto e raccolta di istanze, idee e suggerimenti che precedono e si affiancano al processo di formazione tecnico-progettuale delle scelte urbanistiche, integrando i momenti di pubblicazione partecipativa già previsti dalla normativa vigente.

L'impegno della ricostruzione può rappresentare al contempo un'opportunità per ripensare e migliorare gli spazi delle relazioni e della quotidianità, obiettivo dell'incontro è quello di illustrare, prima dell'avvio delle attività, la struttura e le finalità del lavoro al fine di condividere con la cittadinanza, le associazioni di categorie e culturali del territorio i presupposti e le ipotesi di lavoro sul quale impegnare gli sforzi comuni per convergere verso un progetto che sia il più possibile espressione di una visione collettiva per il futuro del territorio.



FOA
Studio di architettura e urbanistica



COMUNE DI CESSAPALOMBO
VALLE
PORTA DEI SIBILLINI

RICOSTRUIRE PER INNOVARE
NUCLEO STORICO DI VALLE
**PUA | PIANO
URBANISTICO ATTUATIVO
DI RICOSTRUZIONE**
Incontro di presentazione

sabato
5 marzo
ORE 11:30

IN PRESENZA
Sala del Consiglio Comunale
via G. Mazzini n. 3, Cessapalombo

DA REMOTO
Webmeeting
Piattaforma Microsoft Teams



SCAN ME

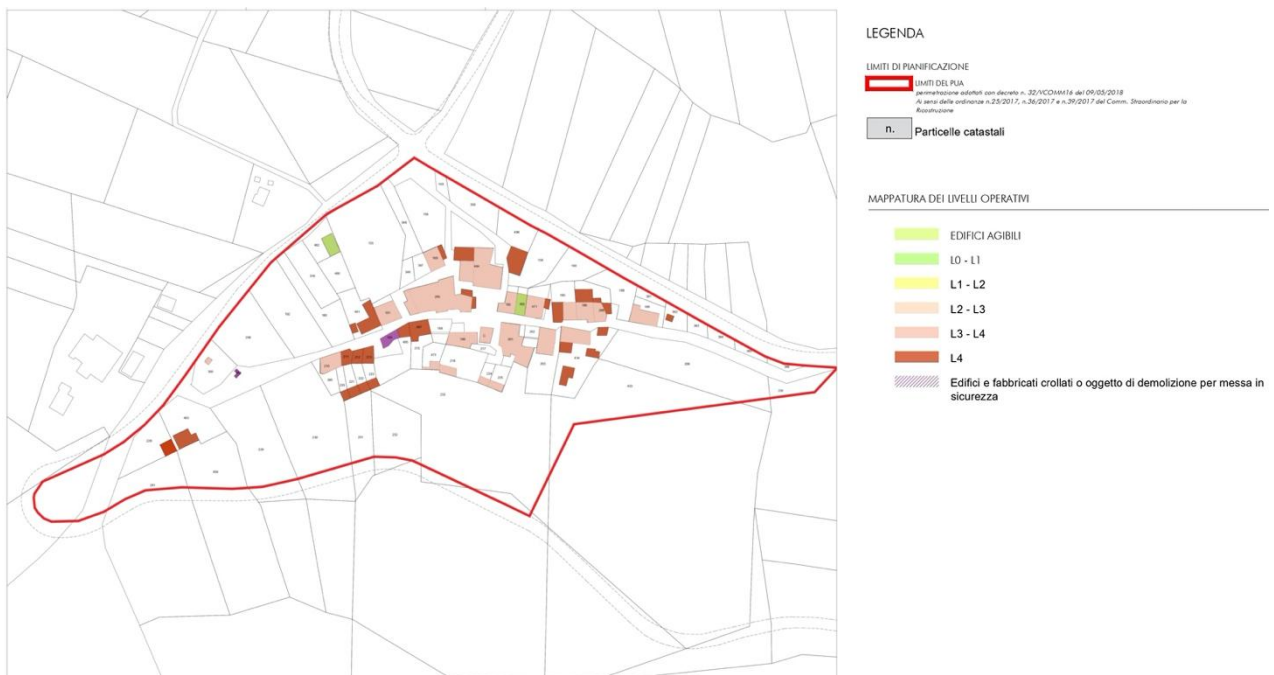
Per collegarsi direttamente al meeting da PC / MAC:
CLICCA QUI



FOA
Studio di architettura e urbanistica

Il lavoro svolto ha reso possibile una prima definizione concertata tra Amministrazione Comunale e Proprietari privati delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio, oltre alla costruzione di quadri conoscitivi pre e post-sisma che hanno permesso di suddividere e classificare il tessuto edilizio in base alle caratteristiche strutturali, morfotipologiche, distinguendo per fasi e tecniche costruttive il patrimonio edilizio ed individuare in via definitiva le modalità attuative per la ricostruzione mediante l'integrazione delle diverse modalità previste nelle O.C.S.R.:

- interventi diretti su unità strutturali indipendenti, ai sensi dell'art.3, comma1, lettera a) O.C.S.R. n. 19;
- interventi diretti in aggregati edilizi di cui ai sensi dell'art.3, comma1, lettera b); art.15, art.16, O.C.S.R. n. 19;
- interventi indiretti, subordinati alla redazione di specifici accordi pubblico-privati, come elemento propedeutico alla ricostruzione del nucleo storico. Per queste ultime sono state formalizzate **"schede preliminari di adesione precompilate"** per condivisione degli interventi da realizzare. Tali schede non costituiscono atto d'obbligo formale, ma semplice manifestazione di interessi d'azione collettiva di ricostruzione. Specifici accordi pubblico-privati saranno sottoscritti prima dell'attuazione degli interventi secondo lo schema di convenzione allegato alle Norme Tecniche di Attuazione.



Tav. 08 Carta dei Livelli Operativi

Tali attività hanno inoltre consentito la transizione della fase emergenziale, caratterizzata da un approccio prevalentemente settoriale-operativo legato alla temporaneità degli interventi in emergenza, al progetto di ricostruzione espressione delle molteplici componenti sociali, economiche e culturali locali, frutto di una visione di territorio proiettata al futuro.

5-LE ATTIVITA' CONOSCITIVE DI RILIEVO METRICO POST-SISMA

Il Piano si avvale della Ricostruzione dello stato degli edifici ante e post sisma. La situazione ante sisma, comprensiva delle cartografie di base e dei profili principali.

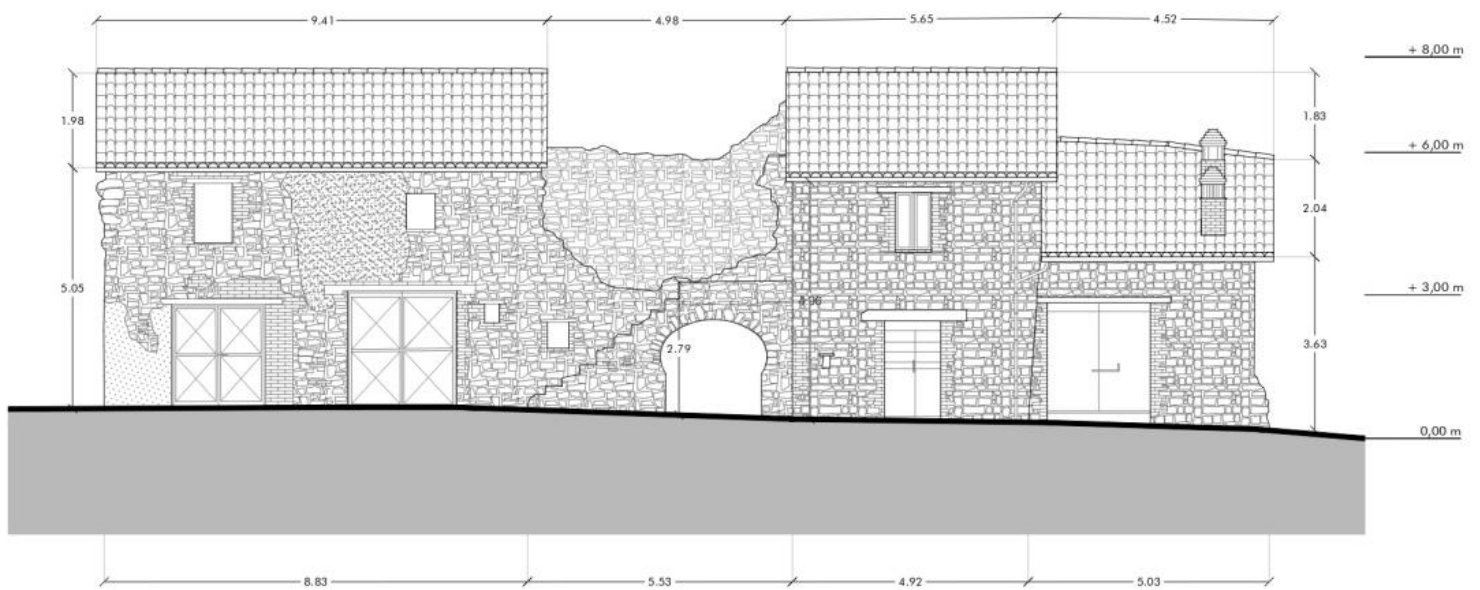
La ricostruzione della situazione post sisma è stata realizzata a partire dall'analisi del danneggiamento. Attraverso la discussione degli esiti delle singole schede Aedes, i tavoli di lavoro con i tecnici incaricati della progettazione degli interventi edilizi, descritti nel paragrafo precedente, hanno permesso la costruzione di una mappatura completa dei Livelli Operativi del nucleo storico. Il quadro conoscitivo è stato completato attraverso l'acquisizione dei dati fornita dagli uffici comunali e in merito a gli interventi temporanei per l'emergenza (interventi di messa in sicurezza), da diversi sopralluoghi e rilievi.

Nello specifico, l'attività di restituzione vettoriale dello stato dei luoghi post sisma, si è fatto ricorso a:

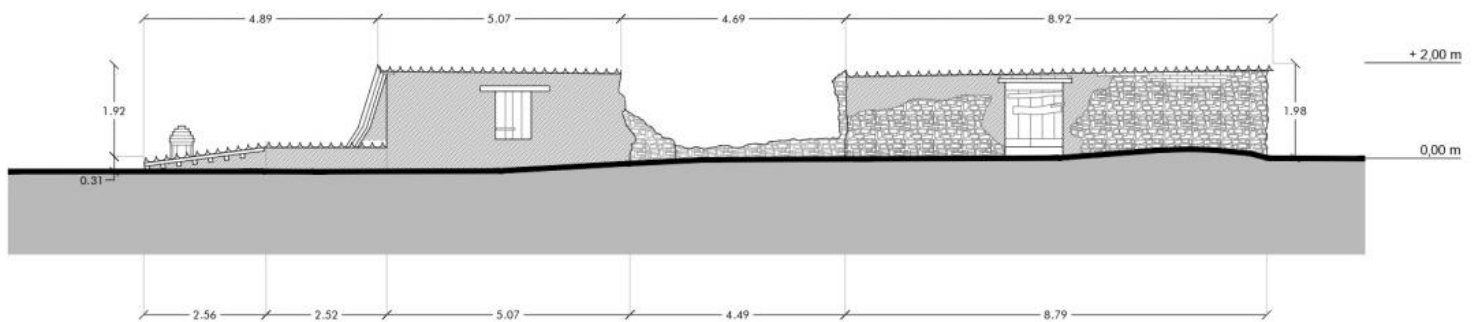
- Rilievo con Drone degli ambiti ricompresi all'interno delle frazioni perimetrata che ha incluso:
 - rilievo fotogrammetrico georeferenziato mediante sistemi aeromobili a pilotaggio remoto e rete topografica di ancoraggio di un'area complessiva di circa 48 ha;
 - Dense Point Cloud informato .las
 - restituzione di nuvola di punti campionata in formato.dxf;
 - Orto foto georeferenziata-GSD max 3cm ;
 - Modello DEM 3D e DTM con curve di livello (DTM su zone ove non ci sia stato impedimento della vegetazione).



Tav. 04 Inquadramento fotogrammetrico



AMBITO 01 – PROSPETTO NORD



AMBITO 01 – PROSPETTO SUD

Tav.06 Atlante degli Ambiti di Intervento planimetrie e prospetti di rilievo

6-STRUTTURA E CONTENUTI DEL PUA

L'area perimetrata oggetto del PUA è classificata dal PRG Vigente come ZTO A D.M. 1444/68 di valore storico e come area di eccezionale pregio riconosciuta dal PPAR e PTC Macerata Il nucleo storico di Valle è considerato dal PRG vigente di tutela I (TS2 art.36 NTA PRG).

La Contrada di Valle sorge su di un versante con orientamento regolare sud-nord. Il sistema insediativo è caratterizzato da un sistema terrazzato con fabbricati distribuiti tre livelli afferenti a fasce di quote differenti di imposta dei fabbricati.

L'impianto edilizio complessivo è caratterizzato per un prevalente sviluppo lineare lungo la viabilità principale posta a livello intermedio al quale si agganciano una trama regolare di percorsi pedonali e piccole viabilità di servizio a collegamento dei diversi livelli sia verso monte che a valle.

I fabbricati storici con forme e modalità costruttive prevalentemente riconducibili all'edilizia rurale della tradizione locale, pietra e muratura e mista risultano fortemente lesionati a seguito degli eventi sismici.

Nell'area più a nord e a sud sono presenti orti e giardini di proprietà privata, cortili ed essiccatoi tipici della tradizione rurale, ancora ben visibili ma anch'essi fortemente lesionati dal sisma. Tali strutture e la presenza di diffusa di stilemi ed elementi in pietra funzionali alle lavorazioni agricole danno all'impianto storico la caratteristica di borgo rurale. Si rileva la presenza significativa di attrezzature lignee, utensili e vani conformati per la lavorazione di produzioni artigianali alimentari della tradizione rurale locale, vino, vino cotto, mosto, olio ed altri prodotti. Nella fase di ricostruzione dovrà essere posta particolare attenzione al recupero di tali elementi e alla possibilità di rifunzionalizzare il borgo storico con finalità turistiche ricettive prevedendo il più possibile una ricostruzione unitaria del nucleo storico.

La struttura del piano è articolata in:

1. Ambiti Unitari di Intervento (AUI):

Identificano porzioni di territorio all'interno del PUA; Gli ambiti unitari regolano gli interventi sugli edifici e le modalità di intervento unitarie su tessuti e parti edificate. Tali ambiti comprendono uno o più interventi edilizi e sono funzionali alla definizione degli indirizzi per la cantierizzazione delle opere di ricostruzione.

2. Ambiti Sistemici di Intervento (ASI), infrastrutture, spazi aperti pubblici e privati:

Identificano e disciplinano sistemi selezionati su base funzionale:

- Sistema delle pavimentazioni e disegno del suolo
- Sistema del verde per orti e giardini
- Sistema del verde, parcheggi e aree permeabili pertinenziali
- sistema degli arredi e attrezzature per lo spazio pubblico
- sistema delle infrastrutture e attrezzature per lo spazio pubblico

- sistema della sicurezza

Negli ambiti sono previste sia opere di urbanizzazione destinate alle infrastrutture nonché gli spazi pubblici ed infrastrutturali sia aree private, consentendo di avere un quadro di riferimento omogeneo ed unitario per tutti gli operatori. Gli interventi sottopongono alcune aree a vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione di uno spazio attrezzato ad area parcheggio, ingresso al borgo e funzionale al miglioramento della sicurezza come luogo primario via di fuga e attesa per i soccorsi in caso di sisma salvo esplicita previsione ne costituiscono dichiarazione di pubblica utilità, per altre aree individuate dal PUA per la realizzazione di percorsi pedonali per la sicurezza e l'accessibilità, potranno essere attivati accordi pubblico-privati per l'attuazione degli interventi secondo lo schema di convenzione allegato alle presenti NTA.

Gli ASI localizzati su aree di proprietà pubblica, previsti nei presenti PUA concorrono al ridisegno complessivo dello spazio urbano e costituiscono le DOTAZIONI pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68;

Gli ASI sono sviluppati in relazione diretta con gli altri spazi pubblici esistenti e aree verdi poste in prossimità del nucleo storico rurale. Le aree pubbliche e gli spazi aperti possono rappresentare un'opportunità unica per la costituzione di una dotazione pubblica unitaria di spazi aperti ed attrezzature. L'obiettivo generale del progetto dello spazio pubblico, è quello di superare la frammentazione degli spazi urbani comuni e ricucire una trama continua attrezzata di spazi più sicuri e di maggiore qualità nel rispetto della memoria storica dei luoghi e capaci di favorire al contempo occasioni di rigenerazione delle attività rurali e artigianali del capoluogo, ovvero: prevedendo, ove possibile, l'insediamento di nuove attività che migliorino la qualità dell'abitare e l'offerta turistico ricettiva e di servizi della Contrada di Valle.

Gli Ambiti Unitari e gli Ambiti Sistemici, nel rispetto delle zone del D.M. 1444/68 e L.R. Marche m.34/92 sono tra loro complementari. Le norme degli Ambiti Sistemici integrano e completano quelle degli Ambiti Unitari e viceversa.

La disciplina dei Piani Attuativi si esprime attraverso indirizzi e prescrizioni. Gli indirizzi o indicazioni sono intesi come disposizioni cui attenersi e da sviluppare nelle successive fasi di progettazione e realizzazione. Le prescrizioni sono disposizioni cogenti, direttamente vincolanti e conformative della proprietà privata, relativamente agli usi e alle trasformazioni urbanistico-edilizie degli immobili e delle aree.

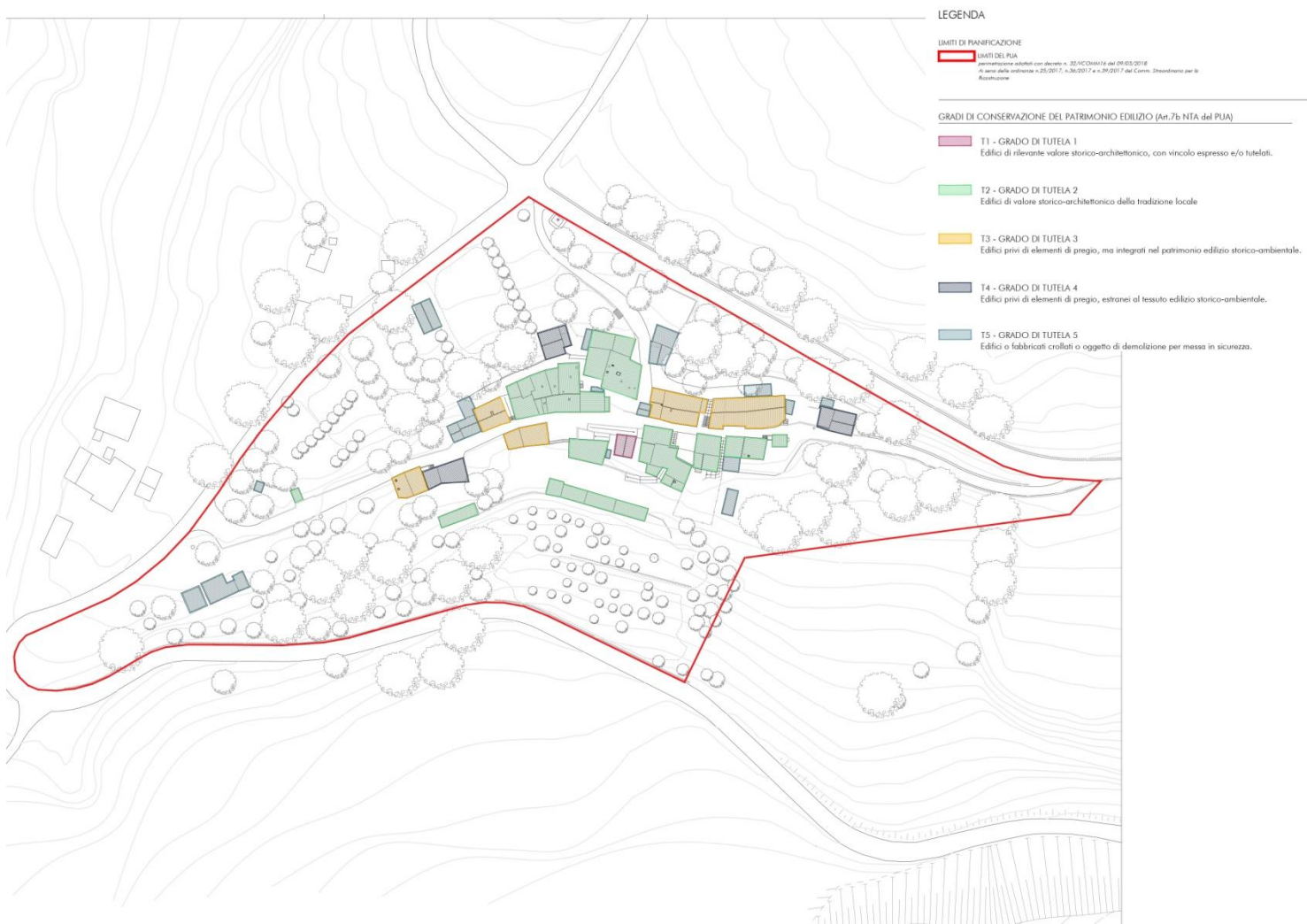
I Piani si articolano in quattro Sezioni:

6.1 Disposizioni generali disciplina urbanistica ordinaria e per la ricostruzione

I PUA stabiliscono:

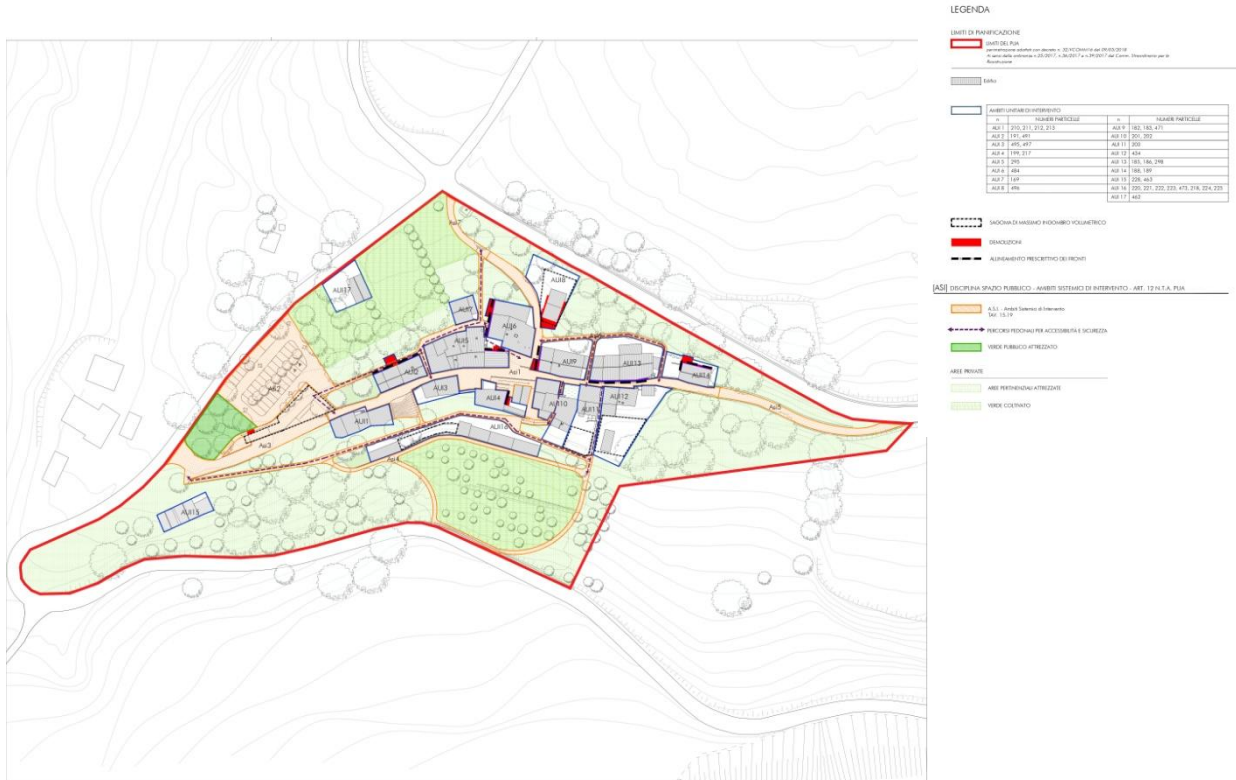
a- La classificazione delle destinazioni d'uso degli edifici e delle aree pertinentziali;

b- La definizione delle categorie di intervento in relazione allo stato di conservazione del patrimonio edilizio, categorie da T1 a T5, associata alle norme specifiche localizzate alle tavole grafiche del Piano denominate Carte Normative, Tav. n. 09;



Tav. 09 Carta di Classificazione dello stato di conservazione del Patrimonio Edilizio

c- Le norme, prescrizioni ed indirizzi per gli Ambiti Unitari di Intervento, AUI individuati all'interno del perimetro; art.6 nta del PUA, Tav.10 e TAV.12;

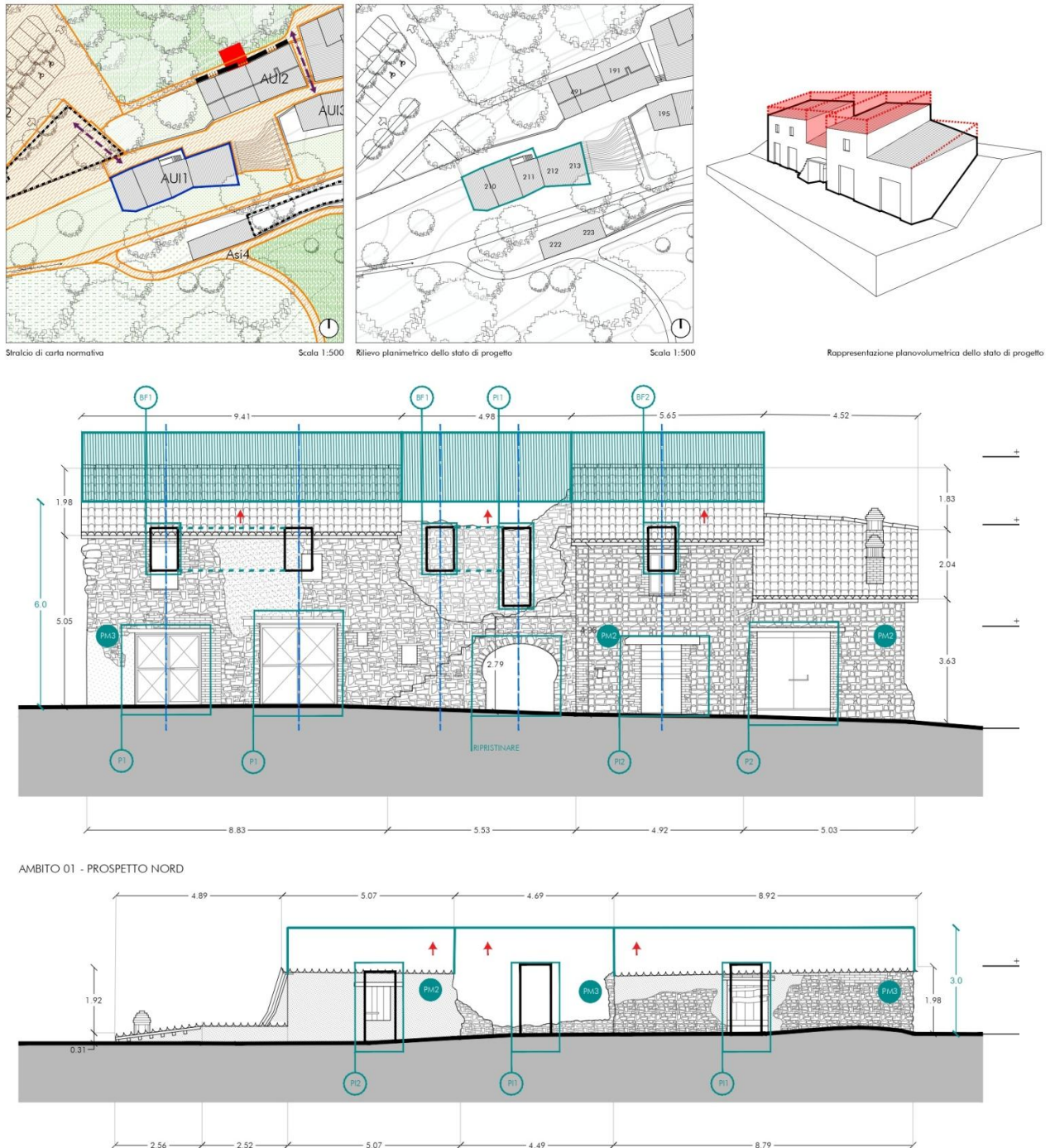


TAV.10 Carta normativa quadro di unione

d- l'individuazione degli interventi in forma aggregata; art.7 nta del PUA e le modalità d'intervento ammesse nell'area perimetrata, (tav.11);



Norme, Indirizzi e prescrizioni per gli interventi di riconfigurazione volumetrica, su iniziativa privata, per ambiti di ricostruzione oggetto di crolli e demolizioni preventive di messa in sicurezza pubblica (art. 8 NTA dei PUA), (Tav.12). Le schede specifiche disfiniscono le modalità di intervento e le prescrizioni specifiche per l'intervento di ricostruzione. In assenza di accordo pubblico privato sarà sempre possibile ricostruire il fabbricato persistente senza operare modifiche ma nel rispetto delle regole tipo-morfologiche definite nell' abaco per la qualità urbana Tav. n.14.



Tav. 12 Atlante degli Ambiti Unitari di Intervento

Secondo l'art.7 del D.M. 1444/68, I limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:

1) Zone A):

- per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico;
- per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq;

Il PUA della Contrada di Valle, come di seguito riportato nella tabella verifica tale requisito previsto per le Zone A.

D.M. 1444/68 art.7 Limiti di densità edilizia			
AMBITO UNITARIO D'INTERVENTO (AUI)	Sup. AUI (mq)	Vol.E AUI (mc)	Vol. AUI Riconfigurazione volumetrica (mc)
AUI 1	186,00	780,30	918,80
AUI 2	183,00	1008,70	1090,00
AUI 3	131,00	549,00	568,00
AUI 4	156,00	510,40	582,00
AUI 5	423,00	3365,16	3400,00
AUI 6	322,00	2442,10	2543,00
AUI 7	92,00	619,50	627,00
AUI 8	336,00	649,19	700,00
AUI 9	290,00	1292,40	1458,00
AUI 10	320,00	1522,50	1590,00
AUI 11	286,00	411,80	461,00
AUI 12	544,00	1010,90	1020,00
AUI 13	433,00	2138,20	2308,00
AUI 14	201,00	473,60	536,00
AUI 15	160,00	280,00	378,00
AUI 16	490,00	739,00	739,00
AUI 17	223,00	264,00	264,00
TOT.	4776	18056,75	19182,80
<i>verifica limite di densità edilizia 5mc/mq</i>		3,780726549	4,016499162

6.2- Norme per gli interventi edilizi e qualità dell'Immagine urbana

IL PUA stabilisce, con caratteri specifici:

- a- Le Norme generali per gli interventi su elementi architettonici, di corredo e/o decorativi;
- b- L'Abaco dei modelli e degli elementi architettonici, contenente Norme, prescrizioni ed indirizzi su elementi di finitura, materiali, costruttivi, paramenti murari, elementi tipo-morfologico, elementi architettonici, di corredo e/o decorativi;

Le norme sono descritte ed illustrate attraverso uno specifico elaborato normativo cogente: Tavv. n.14 "Norme per gli interventi edilizi e qualità dell'Immagine urbana".

a. Le Norme generali per gli interventi su elementi architettonici, di corredo e/o decorativi:

Al fine di indirizzare unitariamente gli interventi di riparazione dei fabbricati lesionati e garantire nel tempo l'applicazione di criteri di progettazione generali su elementi architettonici, di corredo e decorativi unitari per l'intero ambito dei tre PUA. Attraverso la composizione di un'immagine coordinata del tessuto edilizio, il Piano con specifico elaborato normativo, scritto-grafico, TAV.14 "Norme per gli interventi edilizi e qualità dell'Immagine urbana", disciplina i seguenti aspetti:

- Tecnologie e tipologie di intervento
- Superamento di barriere architettoniche
- Requisiti energetici, acustici e di sostenibilità ambientale
- Norme di prevenzioni incendi
- Superfetazioni e elementi realizzati in assenza di autorizzazioni edilizie o di elementi incongrui
- Articolazione degli interventi tecnico – strutturali
- Murature in elevazione; Tecnologie e tipologie di intervento
- Norme generali
- Impianti tecnologici, contatori e canalizzazioni
- Sistemi di protezione caduta dall'alto "linee vita"
- Interventi interni
- Adeguamento alle norme igienico sanitarie

b. L'Abaco norma dei modelli e degli elementi architettonici

Il piano attuativo di ricostruzione nucleo storico di Valle ha come obiettivo quello di favorire una ricostruzione conservativa, attenta ai valori storici, che possa restituire a questo territorio una adeguata contestualizzazione urbana e paesaggistica degli interventi garantendo per quanto possibile

la conservazione dei valori identitari d'insieme. Il presente abaco definisce gli interventi sugli elementi edilizi previsti nel Piano attuativo di Ricostruzione e fornisce le indicazioni in merito all'impiego dei materiali di rivestimento esterno valorizzando le spazialità relazionali del luogo con la riproposizione dei loro elementi essenziali. Il PUA attraverso la guida degli interventi di ricostruzione pubblici e privati ha l'obiettivo di migliorare la sicurezza e la qualità urbana del borgo di Valle. A tal fine disciplina con specifiche norme prescrittive ed elaborati scritto grafici l'insieme degli elementi tipo-morfologici che concorrono alla definizione dell'immagine urbana complessiva di Valle:

Sono categorie dell'Abaco:

- paramenti murari
- bucatore - finestre
- oscuramenti bucatore - finestre
- portali di ingresso
- portali commerciali e magazzini
- coperture
- comignoli, sfiati ed evacuazione fumi
- balconi, scale, recinzioni ed inferriate
- elementi decorativi
- elementi di rinforzo strutturale
- vani tecnici

L'abaco dei materiali è parte integrante del Piano attuativo di ricostruzione e contiene i principali criteri orientativi e di supporto alla progettazione degli edifici ricompresi in ambiti unitari e in ambiti sistemici che verranno ricostruiti, con lo scopo di coordinare gli interventi attraverso sequenze urbane unitarie e fornire agli enti competenti un riferimento per approvare i progetti di ricostruzione. Le linee di indirizzo contenute nell'abaco si basano sugli studi e le analisi condotte a partire dal rilievo urbano, nonché dalla lettura delle tipologie edilizie ante sisma e delle loro caratteristiche architettonico-strutturali. Tali elementi hanno supportato la definizione delle prescrizioni contenute nell'abaco che si focalizzano sulla riproposizione dei materiali locali come pietra e l'intonaco per i rivestimenti esterni, paramenti murari ed elementi decorativi. L'abaco dei materiali intende restituire una lettura unitaria dell'immagine urbana, dando le indicazioni per gli interventi edilizi sia in forma aggregata che individuali per singola unità strutturale ed introducendo nelle scelte di progettazione architettonica ed edilizia anche gli aspetti legati al risparmio e all'efficientamento energetico, al rispetto dell'anti-sismicità da perseguire con livelli differenziati (miglioramento-adeguamento) in relazione alle tipologia strutturale, costruttiva e ai caratteri storico-identitari dei singoli fabbricati. Al fine di garantire il rispetto delle prescrizioni e norme per la qualità dell'Immagine urbana, **il PUA prevede**

che tra la documentazione minima da allegare al progetto edilizio dovrà essere redatto un elaborato grafico di dettaglio che evidenzi il rispetto delle norme e prescrizioni dettate dal PUA alla Tavv.14 "Norme per gli interventi edilizi e qualità dell'Immagine urbana, sezione II, Abaco dei modelli e degli elementi architettonici".

6.3 Disposizioni generali ed indirizzi per gli spazi aperti

Il PUA stabilisce:

- a- Norme generali per gli interventi di ripristino e riqualificazione della qualità dello spazio urbano aree pubbliche e aree private che concorrono alla qualità dello spazio comune per posizione e caratteristiche tipo morfologiche (art.12 delle NTA del PUA);
- b- Norme per Ambiti Sistemici di Intervento, ASI, infrastrutture, spazi aperti pubblici e privati del PUA, contenenti:
 - gli indirizzi specifici per ogni singolo Ambito,
 - le tipologie per disegno del suolo,
 - le pavimentazioni ed aree permeabili, reti ed attrezzature dello spazio pubblico,
 - i percorsi pedonali e spazi comuni che concorrono a migliorare la sicurezza e la qualità urbana dell'area perimetrata.

Le disposizioni sono correlate agli elaborati: Tavole grafiche dei Piani, Elaborati di Indirizzo per gli spazi aperti Tavv. 15;16;17;18.

Il PUA contiene gli indirizzi specifici per ogni singolo Ambito Sistemico di Intervento, le tipologie per disegno del suolo, le pavimentazioni ed aree permeabili, reti ed attrezzature dello spazio pubblico, percorsi pedonali e spazi comuni che concorrono a migliorare la sicurezza e la qualità urbana del nucleo storico di Valle. Riferendo alle precedenti si associa alle tavole grafiche dei Piani denominate Indirizzi per gli spazi aperti Tavv. 15;16; 17;18. Si nota che sono presenti spazi urbani privati ma nel tempo consolidati per funzione collettiva. Sono concessi interventi di restauro e risanamento conservativo riconducibili all'art. 3 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e cioè interventi che mirano a conservare l'organismo edilizio assicurandone la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso. La sistemazione degli spazi pubblici e di uso pubblico (parcheggi, strade e sentieri pedonali, aree di sosta, etc..) avverrà secondo un progetto affidato indipendentemente dalla PA che considererà le opere di urbanizzazione secondo le linee guida contenute nel presente documento: la progettazione di aree di sosta, la sistemazione delle pavimentazioni dei percorsi, posizione e tipo di sedili, panchine, fontane e altri elementi fissi d'arredo urbano, nonché posizione e norme per le

insegne e la segnaletica stradale. Gli ASI, di cui all' art. 3 delle NTA dei PUA, comprendono sia opere di urbanizzazione sia opere nei lotti privati consentendo di avere un quadro di riferimento omogeneo ed unitario per tutti gli operatori.

Le opere previste negli ambiti sistemici, insistenti su aree di proprietà privata individuate dal PUA per la realizzazione dell'area permeabile a parcheggio e spazio di attesa in sicurezza dei soccorsi costituiscono previsioni urbanistiche di valore attuativo e dichiarazione preventiva di pubblica utilità. Tali previsioni individuate con specifico piano particellare (Tav.23) costituiscono per queste aree vincolo preordinato all'esproprio. In fase di attuazione potranno essere previsti anche accordi bonari per la realizzazione dell'opera di interesse collettivo. Per i percorsi ad uso pubblico e le aree verdi pertinenziali poste su altre aree private individuate dal PUA potranno essere attivati accordi pubblico-privati per l'attuazione degli interventi secondo lo schema di convenzione allegato alle NTA del PUA. In caso di mancato accordo è facoltà del comune valutare l'interesse pubblico all'acquisizione ai fini di migliorare la sicurezza complessiva del nucleo storico. Gli ASI localizzati su aree di proprietà pubblica, previsti nei presenti PUA, concorrono al ridisegno complessivo dello spazio urbano e costituiscono le DOTAZIONI pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68

Verifica delle dotazioni: Le componenti delle Dotazioni sono individuate negli Elaborati Normativi; Tav. 10 ed Elaborati di indirizzo per gli spazi aperti Tavv. 15;16;17,18. Sono classificate componenti e Dotazioni pubbliche, così suddivise:

- Parcheggi pubblici;
- Spazi verdi attrezzati o da attrezzare
- Spazi e strutture per la sicurezza e l'emergenza;
- Percorsi pubblici, ovvero: spazi pubblici di relazione e prossimità di uso pubblico in caso di emergenza (Percorsi-vie di fuga principali).

Gli spazi pubblici sono così suddivisi e dimensionati, alla tab.3:

CONTRADA DI VALLE		Superficie*	
ASI 1	Spazi pubblici attrezzati	943.00	mq
ASI 2	Parcheggi pubblici attrezzati (intervento subordinato con esproprio o acquisizione bonaria)	1000.00	mq
ASI 3	Spazi pubblici attrezzati (con area del lavatoio)	1000.00	mq
ASI 4	Spazi pubblici attrezzati	345.00	mq
ASI 5	Spazi pubblici attrezzati	235.00	mq

ASI 6	Spazi pubblici attrezzati	80,00	mq
ASI 7	Spazi pubblici attrezzati	80,00	mq

Tab.3 *rilievo dimensionale indiretto delle superfici con dettaglio scala 1:200 su rilievo fotometrico.

Le componenti di cui alla tab.3, concorrono alla verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici di legge.

Queste, potranno essere incrementate, dalle dotazioni pubbliche derivanti dalla trasformazioni previste negli ambiti Unitari, non ricomprese nella tab.3.

1. Il Piano Attuativo persegue la riduzione della vulnerabilità urbana attraverso il riconoscimento e la caratterizzazione degli Spazi e strutture per la sicurezza e per l'emergenza. A tal fine, nell'elaborato Tav.10, Carta Normativa, ed Elaborati di indirizzo per gli spazi aperti Tavv.15,16,17,18, sono indicati e descritti gli spazi, i servizi e le attrezzature chiamate a concorrere ad innalzare le capacità di sicurezza e di risposta all'evento calamitoso degli insediamenti e della comunità. Gli interventi di riparazione e ricostruzione post Sisma 2016 e le successive attività di gestione e manutenzione di tali spazi e attrezzature devono garantire prestazioni di accessibilità, fruibilità, sicurezza, resistenza antisismica ed efficienza funzionale per gli edifici.

2. Gli Spazi e strutture per la sicurezza e per l'emergenza sono così articolati:

a) Spazi pubblici di relazione: corrispondono agli Spazi pubblici di relazione a progettazione unitaria insieme agli Spazi verdi che svolgono la funzione di "spazi sicuri" primari di attesa per la popolazione in caso di emergenza.

b) Spazi di prossimità di uso pubblico in caso di emergenza: corrispondono agli Spazi di prossimità, spazi pubblici di relazione e Parcheggi esistenti e aree previste in ambiti di riconfigurazione volumetrica, che svolgono la funzione di "spazi sicuri" secondari, di prima attesa della popolazione in caso di emergenza;

c) Percorsi-vie di fuga principali: corrispondono, all'interno di viabilità, percorsi e spazi pubblici, alle principali direttrici di fuga verso gli "spazi sicuri" di cui ai punti precedenti. Gli spazi interessati dai Percorsi-vie di fuga devono garantire prestazioni di sicurezza, accessibilità e fruibilità per tutti, riconoscibilità e di istintivo orientamento;

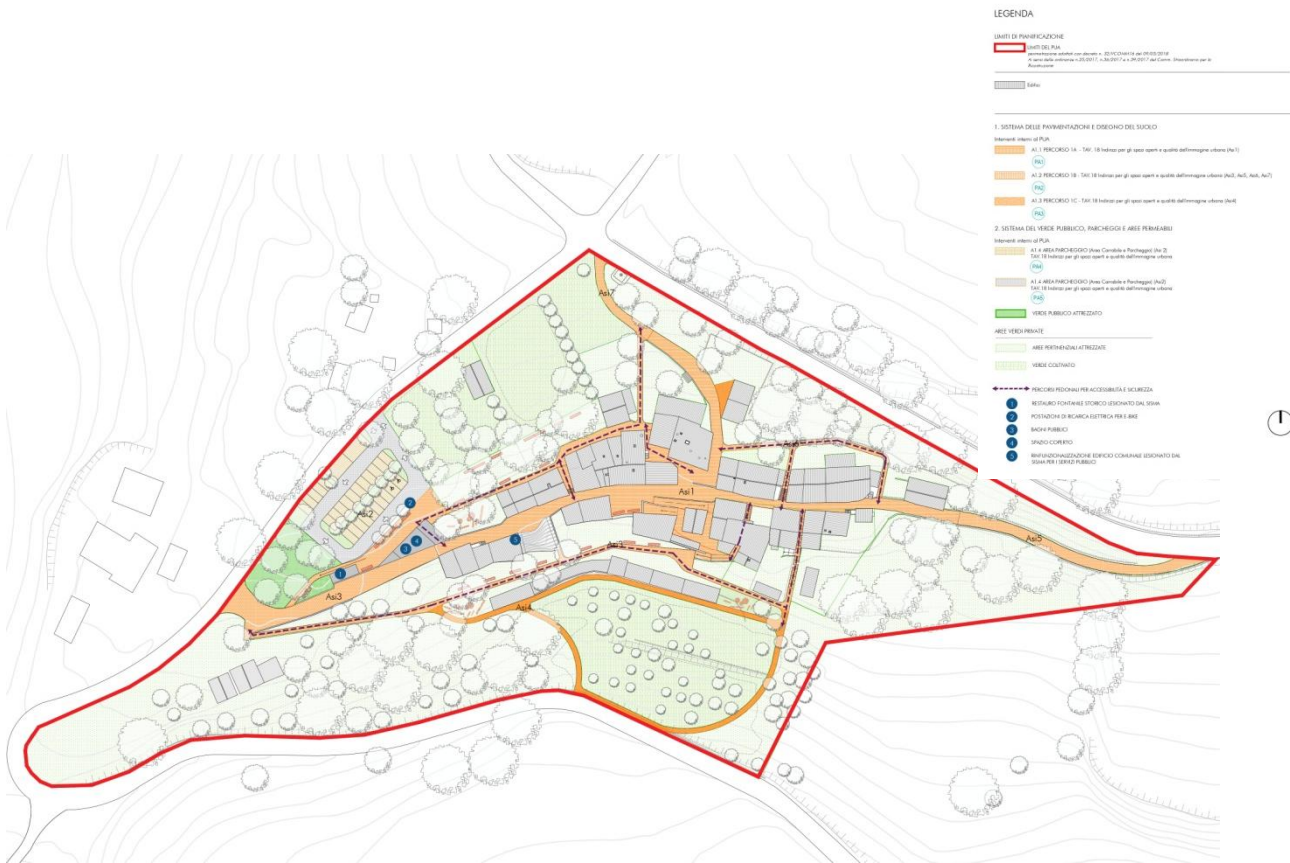
Il piano attuativo di ricostruzione della Contrada di Valle ha come obiettivo quello di favorire una ricostruzione conservativa che possa restituire a questo territorio un'adeguata contestualizzazione urbana e paesaggistica garantendo, attraverso gli indirizzi del piano, la conservazione della tradizione rurale locale.

Per tale obiettivo, l'elaborato Tavv: n.18 "Indirizzi per gli spazi aperti e qualità dell'immagine urbana" contiene gli indirizzi progettuali per gli ASI (Ambiti Sistemici d'intervento) nel Piano attuativo di Ricostruzione e fornisce le indicazioni in merito all'impiego dei materiali valorizzando le spazialità relazionali del luogo con la riproposizione dei loro elementi essenziali. L'abaco degli indirizzi degli spazi aperti è parte integrante del Piano attuativo di ricostruzione e contiene i principali criteri di supporto alla progettazione dello spazio pubblico, con lo scopo di coordinare gli interventi e fornire agli enti competenti un riferimento per approvare i progetti di ricostruzione. La regolamentazione di norme contenute nell'abaco si basano sugli studi e le analisi condotte a partire dal rilievo urbano, nonché dalla lettura delle tipologie di suolo ante sisma e delle loro caratteristiche architettonico-spaziali; tali elementi hanno supportato la definizione degli indirizzi contenuti nell'abaco che si focalizzano sulla riproposizione dei materiali locali.

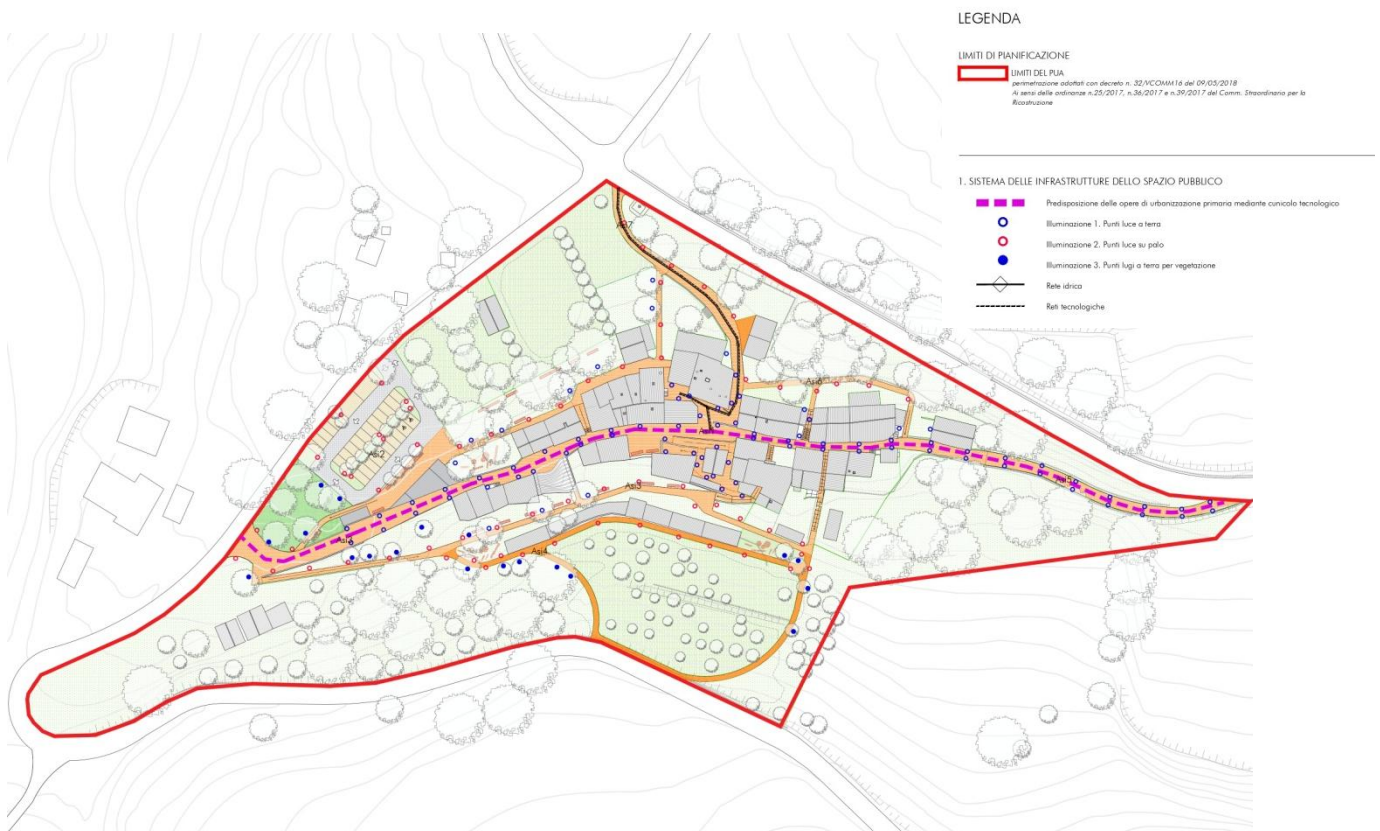
Il presente abaco degli indirizzi dello spazio pubblico codifica una grammatica degli elementi per il recupero della Contrada di Valle, attraverso il principio della ricostruzione autentica che consentirà a questo territorio di riacquisire le identità drammaticamente interrotte dal sisma.

In particolare il PUA disciplina i seguenti elementi dell' Abaco:

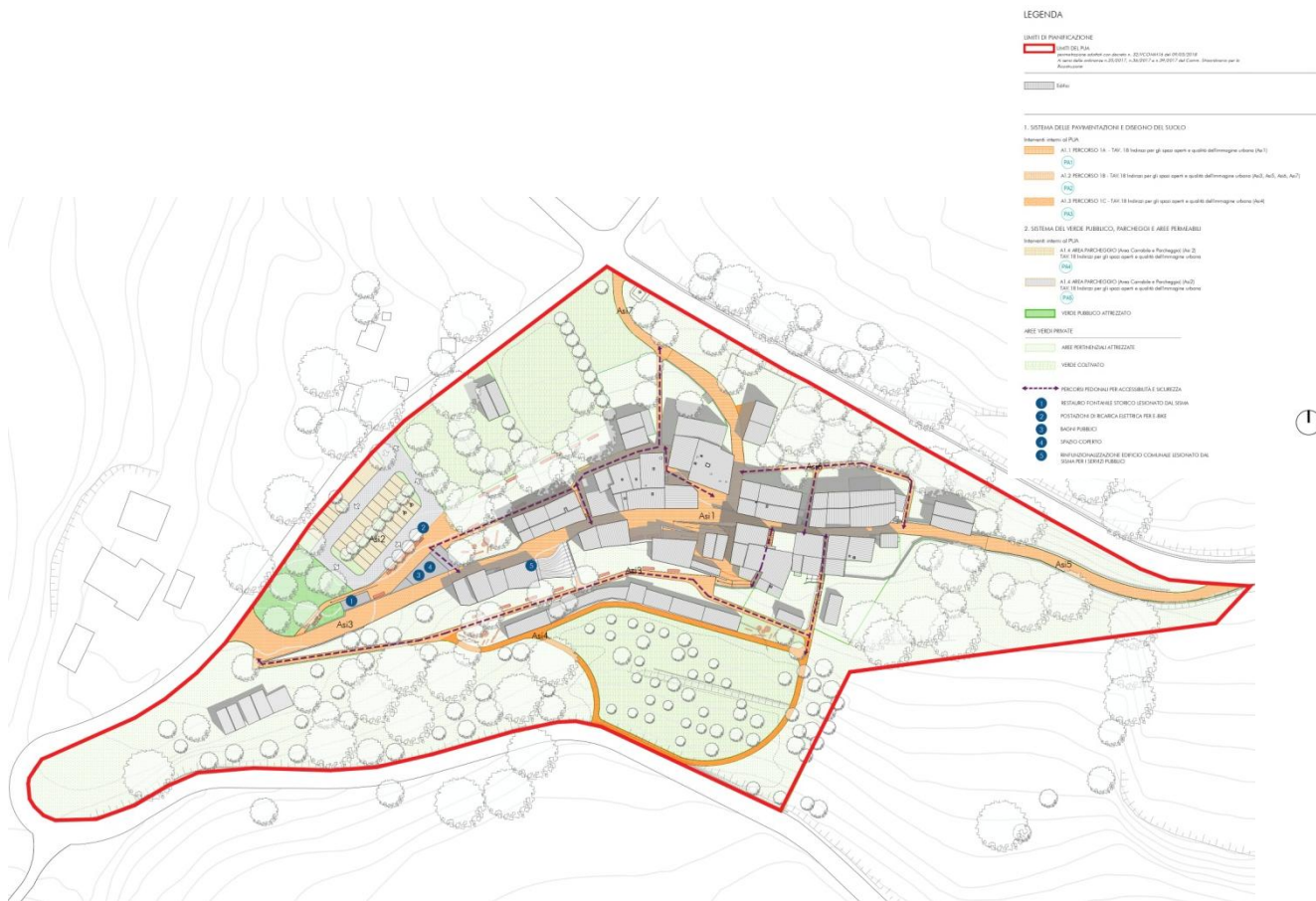
- A1.1 PERCORSO 1A
- A1.2 PERCORSO 1B
- A1.3 PERCORSO 1C
- A1.4 AREA PARCHEGGIO
- A.2 VEGETAZIONE



Tav. 16 Carta degli spazi aperti



Tav. 17 Carta delle reti e delle attrezzature previste



Tav. 19 Planovolumetrico

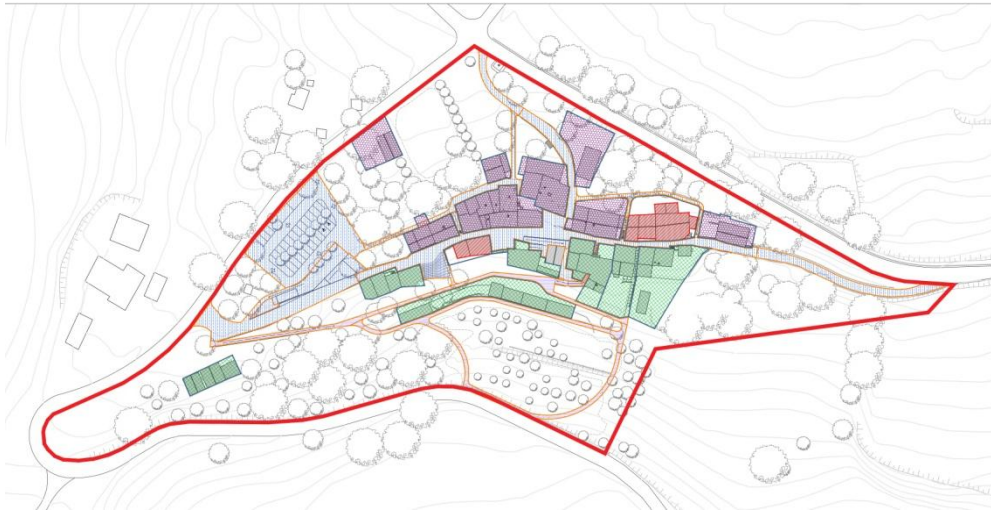
6.4 Indirizzi per le modalità e tempi della ricostruzione

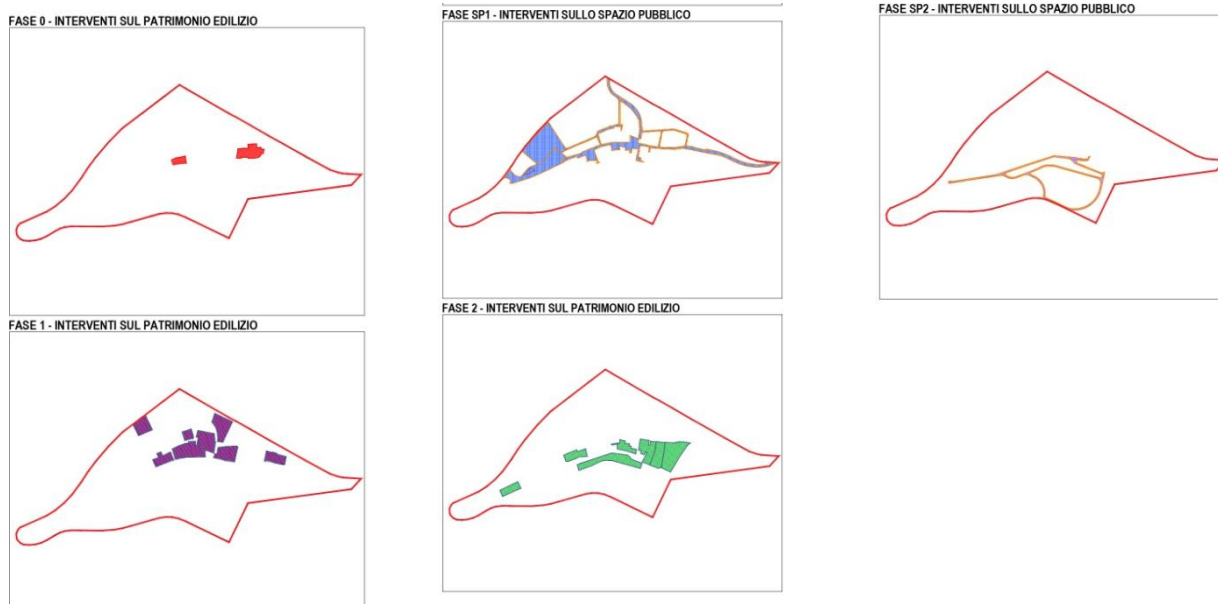
Il PUA dà indicazione sulla gestione delle aree del cantiere e sui tempi generali della ricostruzione, favorendo gli interventi su edifici/aggregati interferenti con il sistema di gestione dell'emergenza e, in seconda fase quelli sugli aggregati/edifici restanti. Per ciascun intervento su aggregato o edificio singolo, si prescrive la redazione di documenti tecnici volti ad illustrare modalità, organizzazione e tempistiche dei lavori. Gli indirizzi descrittivi delle fasi di intervento e degli elementi generali di indirizzo della cantierizzazione sono descritti nell'elaborato scritto grafico descrittivo Tav. n. 20 Carta delle fasi di attuazione e schema di cantierizzazione.

Il Piano di Ricostruzione individua l'organizzazione generale del cantiere. All'interno dell'area oggetto di perimetrazione sono individuate le principali vie di percorrenza dei mezzi per il posizionamento dei cantieri, le aree di lavoro destinate ai singoli cantieri ed aree più ampie destinate al servizio di più cantieri.

Per ciascun intervento su aggregato o edificio singolo, si prescrive la redazione di documenti tecnici volti ad illustrare l'organizzazione del cantiere, con l'individuazione di tutti gli elementi necessari all'amministrazione comunale al fine di provvedere ad un aggiornamento temporale sullo stato di avanzamento delle attività.

Considerate le peculiarità del nucleo storico in termini di sviluppo orografico, articolazione insediativa accessibilità e presenza diffusa di tipologie edilizie e materiali in pietra e laterizio da recuperare di operare un 'intervento coordinato tra le diverse priorità e ove possibile, in accordo tra proprietari individuare un unico operatore che possa sviluppare un cantierizzazione unitaria del nucleo storico facendosi carico di tutti gli interventi di ricostruzione privata in coordinamento con il comune di Cessapalombo.





Tav. 20 Carta delle fasi di attuazione e schema di cantierizzazione

7- STIMA PRELIMINARE DEI COSTI DELLA RICOSTRUZIONE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE (QTE)

Ai fini della determinazione dei costi complessivi per la ricostruzione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni pubbliche, nel presente capitolo viene definita una valutazione speditiva dei costi sulla base di costi parametrici definiti anche attraverso un confronto diretto con l'Ufficio Sisma del Comune di Cessapalombo.

A seconda dell'opera, sono stati considerati i costi di realizzazione, la valutazione si differenzia a seconda che si tratti di opere/dotazioni esistenti, per le quali si è calcolato un costo di manutenzione, o di opere/dotazioni di progetto, per le quali si è calcolato un costo di sostituzione.

Di seguito si sintetizzano i parametri utilizzati:

PAVIMENTAZIONI E DISEGNO DEL SUOLO

	costo unitario (€)	unità di misura
Esistente	150	mq
pavimentazione in pietra		
pavimentazione in cls		
pavimentazione in asfalto		
di Progetto	300	mq
pavimentazione in pietra squadrata		
pavimentazione in pietra squadrata bianca		
pavimentazione architettonica in cls drenante		

VERDE PUBBLICO, PARCHEGGI E AREE PERMEABILI

	costo unitario (€)	unità di misura
--	--------------------	-----------------

Esistente		
aree verdi - giardini	70	mq
pavimentazioni permeabili		
spazi verdi privati pertinenziali su spazio pubblico		
di Progetto		
pavimentazione in pietre a blocchi permeabile	300	mq
spazi verdi - sistemazioni a giardino	100	mq
trattamenti in terra stabilizzata	300	mq
Muri contro terra	280	mq

ARREDI A ATTREZZATURE

	costo unitario (€)	unità di misura
di Progetto		
sedute, arredo urbano in blocchi di pietra	400	unità
arredi urbani in legno	280	mq
elementi di comunicazione	1000	unità

INFRASTRUTTURE PER LO SPAZIO PUBBLICO

	costo unitario (€)	unità di misura
Esistente		
rete idrica - sistema delle acque	180	ml
rete gas-metano	150	
reti tecnologiche	270	
di Progetto		
rete idrica - sistema delle acque	450	ml
reti tecnologiche	350	mq
punti luce	200	
cunicolo tecnologico	200	ml

CONTRADA VALLE - CESSAPALOMBO					
	quantità	tipo di intervento S=sostituzione M=manutenzione	costo unitario (€)	unità di misura	Costo oop €
SISTEMA DELLE PAVIMENTAZIONI E DISEGNO DEL SUOLO (mq)					
Esistente		M	150	mq	
pavimentazione in pietra	0			mq	- €
pavimentazione in cls	0			mq	- €
pavimentazione in asfalto	0			mq	- €
					- €
di Progetto		S	300		
pavimentazione in pietra squadrata	970			mq	291.000,00 €
pavimentazione in pietra squadrata bianca	1476			mq	442.800,00 €
pavimentazione architettonica in cls drenante	838			mq	251.400,00 €
PAVIMENTAZIONI TOTALI (mq)	3284				
PAVIMENTAZIONI TOTALI COSTO (€)					985.200,00 €
SISTEMA DEL VERDE PUBBLICO, STRADE, PARCHEGGI E AREE PERMEABILI (mq)					
Esistente		M			
aree verdi - giardini	259		70	mq	18.130,00 €
pavimentazioni permeabili	0			mq	- €
spazi verdi privati pertinenziali su spazio pubblico	0			mq	
					18.130,00 €
di Progetto		S			
pavimentazione in pietre a blocchi permeabile	0		300	mq	- €
spazi verdi - sistemazioni a giardino	294		100	mq	29.400,00 €
trattamenti in terra stabilizzata	344		300	mq	103.200,00 €
Muri controterra	0		280	mq	- €
Postazioni di ricarica elettrica per e-bike (Area parcheggio) (2 - Tav. 16, Tav.19) (n.2: una in prossimità del fontanile su area di 71 mq e copertura di protezione)					30.000,00 €
Servizi pubblici (Area parcheggio) (3 - Tav. 16, Tav.19) (bagni pubblici)	100		2200	mq	220.000,00 €
Servizi pubblici (Area parcheggio) (4 - Tav. 16, Tav.19) (spazio coperto)	100		600	mq	60.000,00 €
OPERE DI RESTAURO FONTANILE STORICO LESIONATO DAL SISMA (mq) (1 - Tav. 16, Tav.19) Interventi di ricostruzione	40		600	mq	24.000,00 €
VERDE PUBBLICO-PERMEABILI TOTALI (mq)	897				
VERDE PUBBLICO-PERMEABILI COSTO (€)					502.860,00 €
SISTEMA DEGLI ARREDI A ATTREZZATURE (unità)					

di Progetto					
sedute, arredo urbano in blocchi di pietra	9		400	unità	3.600,00 €
arredi urbani in legno	24,6		280	mq	6.888,00 €
elementi di comunicazione	10		1000	unità	10.000,00 €
ARREDI-ATTREZZATURE COSTO (€)					20.488,00 €
SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LO SPAZIO PUBBLICO (ml)					
Esistente					
rete idrica - sistema delle acque	103	sostituzione	180	ml	18.540,00 €
rete gas-metano	103	sostituzione	150	ml	15.450,00 €
reti tecnologiche	103	sostituzione	270	ml	27.810,00 €
di Progetto					
rete idrica - sistema delle acque	0		450	ml	- €
reti tecnologiche	0		350	ml	- €
punti luce	157		200	ml	31.400,00 €
cunicolo tecnologico	297		200	ml	59.400,00 €
consolidamento del versante funzionale alla nuova viabilità ed ad un generale miglioramento della risposta al rischio idrogeologico del nucleo frazionario, per complessivi 252 ml / 585 mc					164.000,00 €
OPERE DI RINFUNZIONALIZZAZIONE EDIFICIO COMUNALE LESIONATO DAL SISMA PER I SERVIZI PUBBLICI (5 - Tav. 16, Tav.19) Intervento di ricostruzione dell'edificio comunale per servizi pubblici.	120		1400	mq	168.000,00 €
INFRASTRUTTURE COSTO (€)					484.600,00 €
TOTALE OPERE ED INTERVENTI EDILIZI					€ 1.993.148,00
Spese Tecniche	15%				€ 298.359,44
IVA	22%				€ 438.492,56
Totale progettazione e IVA					€ 736.852,00
TOTALE COSTI					2.730.000,00 €
TOTALE quadro economico piano attuativo					€ 2.730.000,00

PRIMA VALUTAZIONE DEL COSTO DELLA RICOSTRUZIONE DELLE AREE PERIMETRATE

Ai sensi del D.L. n.189/2016
della legge di conversione n. 229/2016
e dell'O.C. n.39/2017

NOTA METODOLOGICA DI VALUTAZIONE DEL COSTO DELLA RICOSTRUZIONE DELLE AREE PERIMETRATE

Ai sensi dell'art. 11, comm. 3, D.L. 189/2016 e s.m.i., ed ai sensi dell'art. 4, comm. 3, dell'O.C.S.R. 39/2017 e s.m.i. è stata sviluppata una prima valutazione dei costi della ricostruzione delle aree perimetrate.

Avvalendosi dei valori parametrici di cui alla Tabella 6 dell'ordinanza n. 19 del 2017, applicata agli edifici danneggiati in relazione all'esito di agibilità stabilito con le schede AeDES, è stata sviluppata la stima sommaria dei costi della ricostruzione delle aree perimetrate moltiplicando la superficie dell'impronta a terra dell'edificio, aumentata di 2,5 volte, per il costo parametrico previsto per il livello operativo L0 nel caso di edifici con esito di agibilità B o C, e per il costo parametrico medio tra i livelli operativi L3 ed L4 nel caso di edifici con esiti di agibilità E. Poiché la Tabella 6 dell'ordinanza n. 19 del 2017 stabilisce un costo parametrico differenziato sulla base della superficie complessiva dell'immobile oggetto d'intervento, sono stati applicati costi parametrici differenziati sulla base del valore delle superficie complessive.

Per la stima dei costi della ricostruzione sono stati utilizzati i seguenti costi parametri, ai sensi dell'O.C.S.R. 19/2017 e dell'O.C.S.R. 39/2017:

SUPERFICIE	AEDES B-C	AEDES E
Minore di 130 mq	€ 400,00	€ 1.350,00
Tra 130 mq e 220 mq	€ 330,00	€ 1.175,00
Superiore a 220 mq	€ 300,00	€ 1.025,00

In presenza di schede FAST non ancora convertite in schede AeDES, la stima sommaria dei costi è stata ottenuta moltiplicando la superficie dell'impronta a terra dell'edificio aumentata di 2,5 volte per il costo parametrico medio tra i livelli operativi L2 e L3, di seguito riportati nella tabella:

SUPERFICIE	FAST (valore medio L2-L3)
Minore di 130 mq	€ 1.175,00
Tra 130 mq e 220 mq	€ 1.000,00
Superiore a 220 mq	€ 875,00

Di seguito viene riportato lo sviluppo del calcolo per la prima valutazione del costo della ricostruzione delle aree perimetrate del PUA Contrada di Valle, che si attesta a complessivi: € 8.591.875,00.

ID	FOGLIO	PART.	AeDES	FAST	SUPERFICIE IMPRONTA A TERRA [m]	SUPERFICIE AUMENTATA [m]	COSTO PARAMETRICO O.C. n.19/2017	STIMA COSTO RICOSTRUZIONE
1	5	211	E		30,50	76,25	€ 1.350,00	€ 102.937,50
3	5	298	E		50,00	125,00	€ 1.350,00	€ 168.750,00
4	5	186	E		132,00	330,00	€ 1.025,00	€ 338.250,00
5	5	495	E		31,50	78,75	€ 1.350,00	€ 106.312,50
6	5	224	E		43,40	108,50	€ 1.350,00	€ 146.475,00
7	5	225	E		48,00	120,00	€ 1.350,00	€ 162.000,00
8	5	295	E		380,00	950,00	€ 1.025,00	€ 973.750,00
9	5	496	E		87,00	217,50	€ 1.175,00	€ 255.562,50
10	5	484	E		133,00	332,50	€ 1.025,00	€ 340.812,50
11	5	484	E		113,00	282,50	€ 1.025,00	€ 289.562,50
12	5	484	E		55,70	139,25	€ 1.175,00	€ 163.618,75
13	5	434	E		20,40	51,00	€ 1.350,00	€ 68.850,00
14	5	434	E		92,10	230,25	€ 1.025,00	€ 236.006,25
15	5	434	E		33,00	82,50	€ 1.350,00	€ 111.375,00
16	5	434	E		26,00	65,00	€ 1.350,00	€ 87.750,00
17	5	491	E		85,00	212,50	€ 1.175,00	€ 249.687,50
18	5	212	E		28,00	70,00	€ 1.350,00	€ 94.500,00
19	5	220	E		12,60	31,50	€ 1.350,00	€ 42.525,00
20	5	221	E		12,60	31,50	€ 1.350,00	€ 42.525,00
21	5	222	E		12,90	32,25	€ 1.350,00	€ 43.537,50
22	5	210	B		81,00	202,50	€ 330,00	€ 66.825,00
23	5	213	E		36,00	90,00	€ 1.350,00	€ 121.500,00
24	5	199	E		88,00	220,00	€ 1.175,00	€ 258.500,00
25	5	201	E		215,00	537,50	€ 1.025,00	€ 550.937,50
26	5	182	B		56,50	141,25	€ 330,00	€ 46.612,50
27	5	491	E		165,00	412,50	€ 1.025,00	€ 422.812,50
28	5	463	E		70,00	175,00	€ 1.175,00	€ 205.625,00
29	5	191	E		80,00	200,00	€ 1.175,00	€ 235.000,00
30	5	223	E		13,20	33,00	€ 1.350,00	€ 44.550,00
31	5	169	E		86,00	215,00	€ 1.175,00	€ 252.625,00
32	5	182	E		56,50	141,25	€ 1.175,00	€ 165.968,75
33	5	183	E		41,00	102,50	€ 1.350,00	€ 138.375,00
34	5	471	E		79,00	197,50	€ 1.175,00	€ 232.062,50
35	5	203	E		95,00	237,50	€ 1.350,00	€ 320.625,00
36	5	185	E		105,90	264,75	€ 1.025,00	€ 271.368,75
37	5	186	E		132,00	330,00	€ 1.025,00	€ 338.250,00
38	5	189	E		88,00	220,00	€ 1.175,00	€ 258.500,00
39	5	218		E	36,00	90,00	€ 1.175,00	€ 105.750,00
40	5	228		E	47,00	117,50	€ 1.175,00	€ 138.062,50
41	5	462		E	66,00	165,00	€ 1.000,00	€ 165.000,00
42	5	473		E	26,60	66,50	€ 1.175,00	€ 78.137,50
43	5	497		E	60,00	150,00	€ 1.000,00	€ 150.000,00
€ 8.591.875,00								

Per le opere di urbanizzazione primaria, il costo parametrico per una prima stima dei costi del piano è invece stabilito in 150 €/mq con riferimento alla superficie dell'infrastruttura stradale da ripristinare insieme alle reti tecnologiche sottostanti. (art.4 dell'Ordinanza n.39/2017).

I costi della ricostruzione pubblica e privata nel PUA, calcolati su base parametrica ai sensi dell'art. 4, comma 3, dell'Ordinanza 39/2017, hanno valore esclusivamente ai fini statistici, sono funzionali alla stima sintetica e complessiva dei costi della ricostruzione dell'area perimetrata e non determinano alcun diritto in capo ai proprietari dei singoli edifici. Il soddisfacimento dei diversi fabbisogni descritti dal PUA seguirà le opportune forme e procedure di cui all'art. 14 del DL 189/2016 per la ricostruzione pubblica; e di cui alle ordinanze commissariali per la ricostruzione privata.

Gli spazi pubblici sono così suddivisi e dimensionati, alla tab.3:

ASI		Superficie*	Unità	Costo (art.4 Ord. 39/2017)
				150 euro/mq
ASI 1	Spazi pubblici attrezzati	943.00	mq	141.450 euro
ASI 2	Parcheggi pubblici attrezzati	1000.00	mq	150.000 euro
ASI 3	Spazi pubblici attrezzati (con area del lavatoio)	1000.00	mq	150.000 euro
ASI 4	Spazi pubblici attrezzati	345.00	mq	51.750 euro
ASI 5	Spazi pubblici attrezzati	235.00	mq	35.250 euro
ASI 6	Spazi pubblici attrezzati	80.00	mq	12.000 euro
ASI 7	Spazi pubblici attrezzati	80.00	mq	12.000 euro
TOT.				552.450euro

Tab.3 *rilievo dimensionale indiretto delle superfici

Elenco ditte catastali delle aree da acquisire per uso pubblico

DATI CATASTALI

Comune	Località			Qualità/Tipo	Sup. (mq)	Classe	Destinazione Urbanistica	Proprietà	Sup. da espropriare (mq)	Valore unitario di esproprio dell'area (mq)	Indennità di esproprio area o Valore di acquisto area (euro)	TOT. (euro)
		Foglio	Map									
CESSAPALOMBO	Contrada Valle	5	192	seminativo	06 90	4	F5 - Orti e giardini di proprietà privata	Tomaselli Andrea- TMSNDR73805H501Y Tomaselli Claudio- TMSCLD63M09H501U Tomaselli Stefano- TMSFNF64S12H501J	700	€ 2,00	€ 60,00	€ 42.000,00
CESSAPALOMBO	Contrada Valle	5	208	seminativo	06 30	4	F5 - Orti e giardini di proprietà privata	Tomaselli Annunziata- TMSNNZ48C43B474Z	640	€ 2,00	€ 60,00	€ 38.400,00
TOT.												€ 80.400,00