

TAMINO-GAUDENZI
& ASSOCIATI

architettura · design
· ingegneria civile,
industriale, impiantistica
· arredamento · grafica

via delle Esposizioni 22 Pesaro 61100 tel. 21330-23768

COMUNE DI COLBORDOLO

PROGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO
DELL'AREA DEL CASTELLO

OGGETTO: PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI
PREVISTI:
RELAZIONE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTI: TAMINO-GAUDENZI & ASSOCIATI

ARCH. M. TAMINO

ARCH. M. GAUDENZI

Pesaro,



INDICE:

- 1) Metodologia e obiettivi del Piano
- 2) Origine e trasformazioni urbanistico-edilizie dell'inse-
diamento di Colbordolo:
 - relazione storica
 - analisi delle trasformazioni
 - consistenza, uso e struttura della proprietà del patri-
monio edilizio e territoriale
 - classificazione delle strutture edilizie esistenti
- 3) Progetto di recupero del patrimonio edilizio, territoria-
le e ambientale
- 4) Norme tecniche di attuazione.
- 5) Piano finanziario.
- 6) Elenco catastale delle proprietà.

COMUNE DI COLBORDOLO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AREA DEL "CASTELLO".

RELAZIONE

1) METODOLOGIA E OBIETTIVI DEL PIANO.

Il Piano è stato sviluppato secondo una precussualità che vede sovrapposti tre principali settori di ricerca considerati non fine a sè stessi, ma continuamente con = frontati con gli obbiettivi di natura sociale, culturale ed economica assunti: la ridefinizione collettiva della qualità dell'ambiente pubblico e privato. Una qualità quindi relazionata, anzichè alle presuntuose ipotesi degli Urbanisti, alle reali condizioni ed alle esigenze fisiche e culturali che si esprimono in un'area, nella loro attualità, nella loro "modernità", ed anche alla contraddittorietà che spesso le contraddistingue e ne co stituisce l'elemento più vitale.

I tre settori di ricerca a cui abbiamo fatto riferi

mento riguardano:

- lo studio delle caratteristiche socio-economiche dell'area in cui si inserisce il centro storico di Colbordolo, con le sue problematiche e le ipotesi di sviluppo ad esso inerenti;
- i caratteri strutturali dell'insediamento storico, la sua formazione, le modificazioni avvenute nel tempo e la consistenza attuale;
- la propensione della popolazione residente nei confronti di un possibile intervento per il recupero dell'area del "Castello";
- le modalità secondo le quali tale intervento potrà essere articolato; la qualità e l'"immagine", infine, che dovranno essere realizzate, da un nuovo insediamento, all'interno della zona di più antica formazione del paese.

Oltre a garantire una tutela dei valori ambientali e delle strutture storiche, infatti, il Piano che presentiamo consegue l'obiettivo di un corretto recupero, in termini attuali, di un patrimonio ingiustamente sottoutilizzato ed in via di progressivo abbandono: l'area del "Castello". Un'area che, come è noto, dopo la scomparsa del fitto tessuto edilizio che in passato vi aveva trovato posto (come possiamo vedere in un disegno del Minguzzi dell'inizio del XVII Secolo conservato alla Biblioteca Vaticana), presenta vasti spazi tuttora ineditificati e soggetti ad un forte degrado.

La particolare situazione strutturale e funzionale

di tale porzione di territorio, sita in prossimità del centro abitato, dei suoi servizi e delle sue attrezzature per la vita sociale, suggerisce evidentemente l'opportunità di prevedervi una possibilità edificatoria che restituisca a Colbordolo l'uso non solo di un bene culturale ma anche di un vero e proprio bene economico, di un valore ambientale, paesaggistico e climatico non trascurabile.

L'attuale inversione della tendenza che negli anni sessanta ha determinato l'abbandono quasi generalizzato dei Centri Storici Minori-e, insieme, la propensione a risiedere nel Capoluogo, riscontrata attraverso una serie di interviste campione effettuate nel territorio Comunale,- ci hanno condotto a prevedere prevalentemente una destinazione residenziale per l'area del "Castello", e, più precisamente, la introduzione in essa di una zona PEEP evitando così il consueto allontanamento delle classi sociali più deboli dalle aree che rivestono maggiore interesse.

Un intervento pubblico di rilevanti dimensioni, oltre a conseguire questo obiettivo di natura sociale, consentirebbe operando una riedificazione con caratteri di unitarietà, di ricucire quella discontinuità che oggi presenta il tessuto edilizio e che l'elevato frazionamento della proprietà del suolo tenderebbe a riproporre in maniera difficilmente controllabile nelle nuove costruzioni.

L'uso edificatorio del terreno posto all'interno del

la cinta muraria del paese concorrerebbe a frenare inoltre quell'espansione a macchia d'olio degli insediamenti residenziali che avanza, a copertura progressiva dei terreni agricoli produttivi, alterando e snaturando un antico equilibrio ambientale e paesaggistico determinatosi tra zone edificate e zone agricole.

Un'altra ragione ci spinge poi a sostenere questo intervento di recupero: riproporre oggi la funzione abitativa, all'interno di un'area storicamente consolidata, significa introdurre anche un elemento "innovativo" rispetto alla qualità della maggior parte delle urbanizzazioni residenziali recenti.

Il rapporto tipologico tra spazio privato, semiprivato e pubblico (casa, giardino, portico, percorso pedonale, piazza, ecc.), tra vita individuale e vita associata, la dimensione stessa del vivere, modellata su di un tracciato ed una consuetudine antica, si dimostrano infatti, paradossalmente, "più moderne" se poste a confronto con quanto la cultura e la prassi progettuale moderna spesso hanno saputo fornirci.

2) ORIGINE E TRASFORMAZIONI URBANISTICO-EDILIZIE DELL'IN SEDIAMENTO DI COLBORDOLO.

RELAZIONE STORICA

Non esistono notizie storiche sicure intorno alla

formazione del nucleo di Colbordolo e, anche per le vi cende posteriori, è estremamente complesso recuperare una traccia storicamente definita dei suoi momenti di espansione.

Presumibile ma non accertato un insediamento di popolazioni italiche che occupavano questo territorio, se si considera come l'insediamento d'altura lungo i percorsi di crinale sia stato una caratteristica delle genti preromané.

Il territorio fu romanizzato nel III° Sec. A.C. e compreso nella Gallia Senonia.

Il passaggio di una delle tante diramazioni della consolare Flaminia che univa Roma a Rimini per Urbino è testimoniato a pochi chilometri da Colbordolo dai re sti di un ponte sul Foglia abbattuto dalle truppe tede sche durante l'ultimo conflitto.

Nessun documento ci illumina sul periodo altomedievale, anche se la posizione arroccata di Colbordolo può far supporre un uso difensivo del nucleo durante le tormentate vicende del periodo di successiva inva = sioni dopo la caduta dell'Impero Romano.

Le prime notizie certe si hanno con l'arrivo dei Be nedettini (il territorio era stato donato dai Franchi alla Chiesa) e con la fondazione nel IX° Sec. dell'Abbazia di S. Tommaso in Foglia, a pochi chilometri da Colbordolo.

Se nella Bolla di Clemente II° del 1047 si descrive

il territorio donato all'Abbazia come "Terram cum ca = stellis" non è difficile immaginare una Colbordolo con mura di cinta e torri a difesa del piccolo borgo.

Nel 1213 una Bolla di Innocenzo III° assegna all'Abbazia il diritto di riscuotere le decime delle Chiese di Talacchio, di Montefabbri e di Colbordolo (si tratta probabilmente della Chiesa di S.Giovanni).

La fisionomia del piccolo feudo medievale si completa con la partecipazione di un Guido da Colbordolo ad una contesa guerresca fra i comuni di Bologna e Rimini testimoniata dalla quietanza di pagamento per spese militari pagate dal Comune di Rimini e firmata dall'uomo d'arme come collaboratore dei Montefeltro il 2 Dic.1216.

Durante i Sec. XIV° e XV° il castello di Colbordolo è nominato negli atti di alleanza e pagamenti dei suoi feudatari in rapporto con Rimini e con i Montefeltro; il piccolo feudo partecipa o subisce assieme a Montefabbri e Talacchio scorrerie e lotte tra i Malatesta e i Montefeltro per la sua posizione tra le sfere d'influenza dei due casati.

Nel 1446 in una recrudescenza delle lotte il castello è espugnato, messo a sacco e incendiato dalle soldatesche di Sigismondo Malatesta.

Se la descrizione del castello nel XV° Sec. fatta dal Pungileoni nel 1800 è fedele, il fatto d'armi deve aver provocato un enorme cambiamento anche urbanistico dell'insediamento.

L'autore parla infatti di una Colbordolo cinta da

mura munite di camminamenti, con tre bastioni dotati di feritoie e di un fossato che in parte la circondava; nella parte alta il forte, costituito da una torre merlata; dentro la cinta delle mura la residenza del castellano e dei suoi dipendenti, gli alloggi dei soldati, la Chiesa e le botteghe degli artigiani.

Appena 150 anni più tardi (nel 1626) il Mingucci ritrae Colbordolo dal vero; del forte e dei bastioni nessuna traccia, unica superstite una torre e le mura che cingono il borgo.

L'assalto dei Malatesta deve essere stato veramente distruttivo se parte della popolazione è costretta ad abbandonare Colbordolo (ne abbiamo testimonianza anche dal trasferimento ad Urbino della famiglia di Raffaello, proprietaria di una casa nella piazza del castello distrutta dall'incendio).

Poco dopo, nel 1508, l'unificazione di Urbino e Pesaro sotto un unico Ducato ad opera di Giulio II° Della Rovere è fondamentale per lo sviluppo di Colbordolo che perde la sua funzione di avanposto militare e vive per più di un secolo un periodo di relativa tranquillità sotto i nuovi principi.

E' del 1604 il rogito notarile che attesta la costruzione della Chiesa di S.Rocco nel castello per voto della comunità, e dell'anno seguente la commissione al veronese Ridolfi di un quadro dedicato al Santo da porre nella Chiesa stessa, (il quadro raffigura anche un castello fortificato, ritenuto da alcuni immagine della Colbordolo di due Secoli prima).

Il periodo roveresco è testimoniato dall'acquarello del Mingucci che ritrae Colbordolo nei primi anni del 1600.

L'edificazione dentro le mura è compatta e caratterizzata principalmente da case di abitazione, sono scomparsi il forte e i bastioni ed una sola torre si alza al fianco della nuova Chiesa di S.Rocco col campanile.

Un piccolo borgo all'esterno delle mura gravita verso la Chiesa di S.Giovanni.

Nel 1631 muore il Duca Francesco Maria II° e si estingue la Casa dei Della Rovere; il piccolo stato torna completamente sotto il potere della Chiesa, avvolto nel suo torpore economico ed intellettuale e vi rimarrà fino all'annessione al Regno d'Italia nel 1860.

Documento importante di questo periodo è il primo catasto della zona dei primi anni dell'800.

Dalla planimetria catastale, il castello appare in una fase di spopolamento rispetto al periodo roveresco testimoniato dal Mingucci.

L'edificazione infatti sembra essere molto ridotta a favore di uno sviluppo del borgo esterno alle mura, verso la Chiesa di S.Giovanni che era stata completamente rifatta nel 1700 e consacrata nel 1726.

Anche la Chiesa di S.Rocco perde importanza, se nel 1840 viene chiusa al pubblico, il quadro del Ridolfi trasportato nella Chiesa di S.Giovanni (1855) ed il campanile usato come torre civica.

Motivo dell'abbandono del castello può essere la

difficoltà di accesso, servito com'era solamente dalla rampa a gradoni col passaggio ad arco sotto la Chiesa di San Rocco.

Non è di secondaria importanza notare che la torre civica avrà l'orologio rivolto verso il borgo fuori le mura, segno chiaro di una attenzione maggiore verso gli edifici della nuova espansione.

Le altre piccole trasformazioni avvenute con l'annessione al Regno d'Italia sono leggibili nelle ultime mappe catastali.

Tra le altre, la creazione della piccola piazza davanti all'accesso del castello, con la variazione della rampa rispetto al periodo pontificio.

L'edificato interno alle mura è ridotto ulteriormente.

Probabilmente ai primi anni dell'900 si deve far risalire l'apertura del percorso carrabile di accesso al castello, che ne ha forse bloccato il fenomeno di completo abbandono.

ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI.

Nelle allegate tavole n° 2/3/4/5/6 sono riportate le edificazioni e le infrastrutture esistenti in varie epoche storiche documentate dalle mappe e dai grafici

che è stato possibile reperire.

Un'acquarello del Mingucci dell'inizio del XVII° Secolo ci presenta una fitta edificazione all'interno delle mura difensive, l'esistenza di una torre oggi scomparsa e l'espansione ai piedi delle mura sviluppatesi in direzione della Chiesa di S.Giovanni e lungo la carreggiata per Montefabbri.

Non esistono planimetrie dell'epoca in grado di chiarire la struttura tipologica dell'impianto urbanistico ed i perimetri dell'edificazione esistente in epoca seicentesca.

La prima planimetria disponibile risale infatti al 1818 (catasto Pontificio). Molti edifici sono già scomparsi lasciando una vasta area ineditata all'interno del "Castello" e nella quale è impossibile leggere con sicurezza l'antico tracciato viario e la collocazione dei fabbricati.

All'esterno delle mura vediamo la crescita del nuovo centro abitato sviluppatosi anche lungo una nuova via che collega il paese di Colbordolo con la vallata del Foglia.

Nella planimetria del "NUOVO CATASTO URBANO" (1946) vediamo l'assetto attuale della viabilità, la scomparsa di altri edifici all'interno del "Castello", il consolidamento del nuovo centro abitato e la creazione di una piazza con la fontana sotto la torre civica.

Negli anni successivi avverranno altre demolizioni

nell'area di più antica formazione e la costruzione nella stessa di due nuovi edifici.

Ai piedi delle mura numerosi fabbricati sono stati restaurati con caratteristiche dissonanti rispetto a quelle originarie.

CONSISTENZA USO E STRUTTURA DELLA PROPRIETA', DEL PATRIMONIO EDILIZIO E TERRITORIALE.

Attraverso un rilevamento grafico e fotografico sono state censite le caratteristiche costruttive, le particolarità architettoniche degli edifici attualmente esistenti sia di antica che di recente costruzione, in quanto entrambi tracce della cultura materiale che in epoche diverse si è espressa nell'area.

Nelle tavole 13/14/15 sono riportate rispettivamente lo stato di conservazione del patrimonio edilizio, l'uso al quale ^e soggetto, e l'assetto della proprietà dei terreni e degli edifici interessati dal piano.

Dagli elaborati grafici appare evidente la particolare situazione di sottoutilizzo e di degrado delle aree interne al perimetro delle mura.

Le aree edificabili ivi comprese sono utilizzate solo per il 22% con una densità territoriale di edificato pari a 1,24 mc/mq. e una densità abitativa pari a 0,0072 abitanti al mq.

La struttura della proprietà indicata nei grafici

allegati desunti dai dati catastali non rappresenta la situazione di frazionamento che oggi ha la proprietà.

Una indagine diretta ha rilevato infatti un elevato frazionamento orizzontale della proprietà avvenuto in seguito ad eredità e compra-vendita non registrate formalmente.

La particella 211 ad esempio è nella realtà suddivisa con atti non registrati tra circa 60 proprietari residenti in diverse città italiane ed estere.

Tale situazione rende difficilmente pensabili operazioni di risanamento o ricostruzione legata all'iniziativa individuale e all'accordo spontaneo dei proprietari.

I rilevamenti dell'andamento demografico (riferiti al censimento del 1951-'61-'71-'81-'83) nel territorio comunale, nel capoluogo di Colbordolo e nell'area del "Castello" dimostrano infine l'inversione di quella tendenza che negli anni 50 e 60 ha condotto allo spopolamento dei territori agricoli e dei centri minori dell'entroterra marchigiano.

L'attuale crescita di popolazione nel comune di Colbordolo e la tenuta e il leggero incremento abitativo nell'area del "Castello" è il risultato di uno sviluppo decentrato rispetto ai poli tradizionalmente rappresentati dalle aree urbane più consistenti, degli insediamenti produttivi commerciali e residenziali.

L'assenza di strutture residenziali tuttavia e la difficoltà di recuperare aree edificabili soggette

ad un forte degrado fisico e ambientale ha scoraggiato negli anni recenti l'insediamento di popolazione residente e soprattutto delle categorie sociali attive e con età media più bassa all'interno del centro storico che tutt'oggi appare come si è detto scarsamente edificato.

CLASSIFICAZIONE DELLE STRUTTURE EDILIZIE ESISTENTI

Premesso che non esistono attualmente edifici o complessi edilizi di rilevante valore architettonico, tipologico e storico non alterati da interventi di ristrutturazioni recenti, abbiamo ritenuto di poter classificare il tessuto edilizio oggetto del presente piano in tre categorie a seconda dell'epoca di costruzione e della qualità delle ristrutturazioni subite.

La prima classe comprende quegli edifici anteriori al 1818, costruiti presumibilmente nel XVII° Sec. e successivamente integrati da interventi di ampliamento o ristrutturazione compiuti con tecnologie, materiali, finiture affini a quelli originari.

Tali edifici concorrono pertanto alla formazione di un carattere ambientale relativamente omogeneo; sono testimonianze piuttosto rare all'interno del centro storico di Colbordolo e per tale ragione saranno assoggettate ad un vincolo di natura conservativa.

La seconda classe di edifici interessa quei fabbricati di antica formazione che sono state oggetto di ristrutturazioni tali da alterarne sostanzialmente i caratteri tipologici, le particolarità decorative e le finiture.

Questi edifici -al pari di quelli recentemente costruiti ex-novo e che vengono inseriti all'interno della stessa classe- introducono caratteristiche innovative nell'ambiente storico, presentano una notevole discontinuità e distacco nei confronti del contesto in cui sono inseriti.

Una terza classe di edifici comprende quelle strutture di origine storica recentemente ristrutturati e restaurati dove tuttavia gli interventi anche se recenti hanno attuato un rapporto riferito sotto vari aspetti alle preesistenze ed ai caratteri dell'ambiente storico.

3) PROGETTO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO, TERRITORIALE E AMBIENTALE.

Il progetto verte sul riutilizzo delle aree che la demolizione di fabbricati avvenuta in tempi passati ha reso disponibili all'edificazione, sulla ricostituzione di un valore ambientale complessivo dell'area

del "Castello".

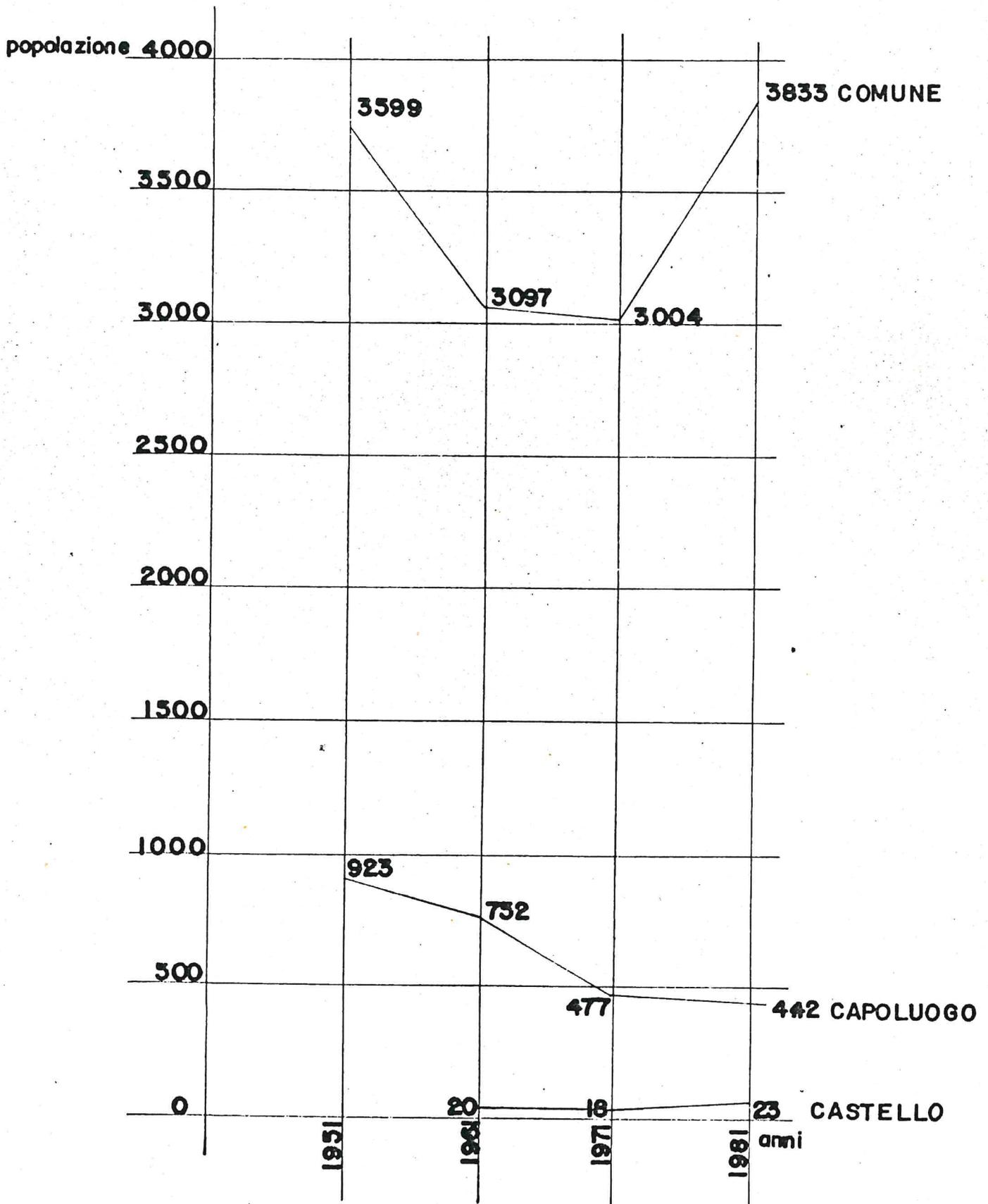
In particolare viene previsto in tale area lo sviluppo della funzione residenziale e dei servizi relativi (zona PEEP).

I grafici allegati (Tav. 16/17) illustrano le particolarità strutturali dell'insediamento attuale e la ipotesi di nuovo intervento, l'assetto della viabilità allo stato di fatto è quella di progetto.

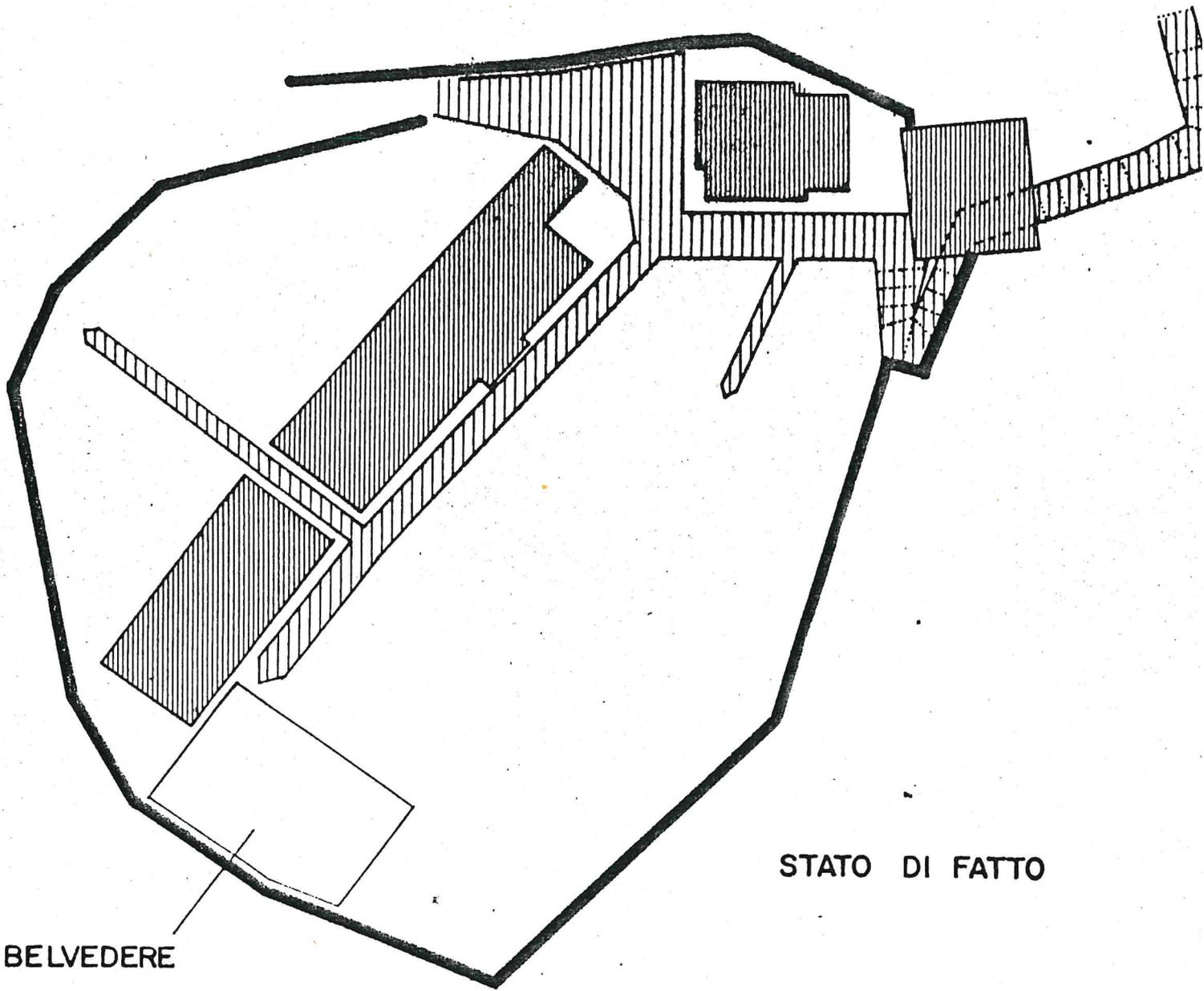
In particolare si sottolinea l'opportunità di prevedere l'edificazione residenziale quanto più possibile in prossimità delle mura civiche ricadendo in parte su di un'area di proprietà pubblica e lasciando un ampio spazio libero nella parte centrale del "Castello" destinato a verde privato, verde pubblico, viabilità pedonale e automobilistica per i residenti.

Per quanto concerne infine i caratteri delle nuove edificazioni, superando la logora accezione del restauro cosiddetto "mimetico" (responsabile di falsi storici e di incomprensibili sacrifici tipologici) verranno consentite edificazioni con caratteristiche ed aspetto moderni, anche decisamente innovative a condizione che quanto si intende realizzare sia stato oggetto di un approfondito studio, nei modi previsti dalle normative allegate, riferito ai valori ambientali del complesso storico.

ANDAMENTO DEMOGRAFICO

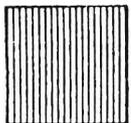


Castello

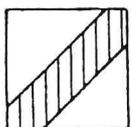


BELVEDERE

STATO DI FATTO

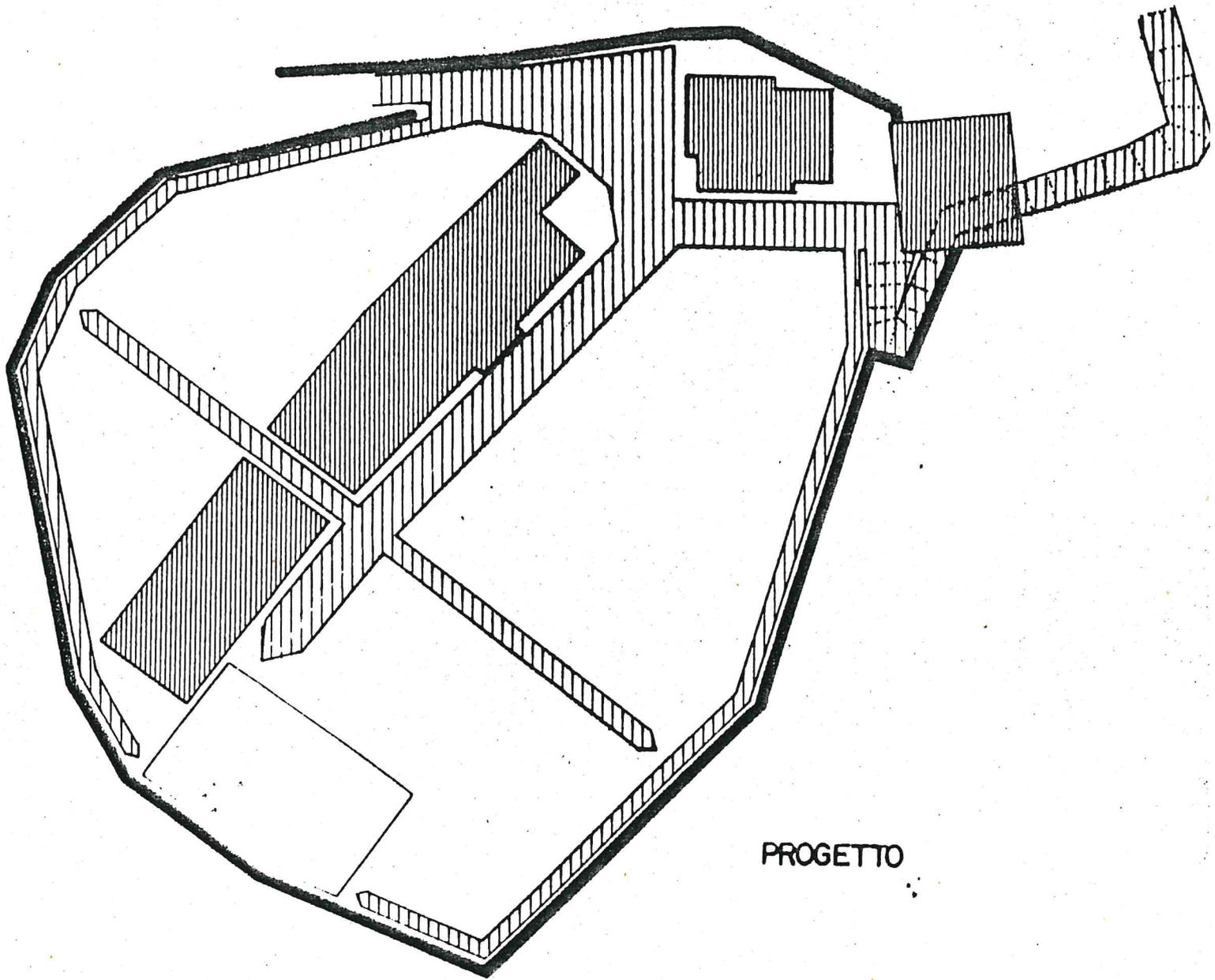


EDILIZIA ESISTENTE

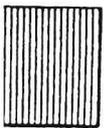


PERCORSI PEDONALI

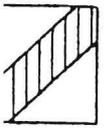
CUSIGLIO



PROGETTO



EDILIZIA ESISTENTE



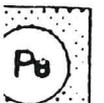
PERCORSI PEDONALI



PERCORSI CARRABILI PER SOLI RESIDENTI

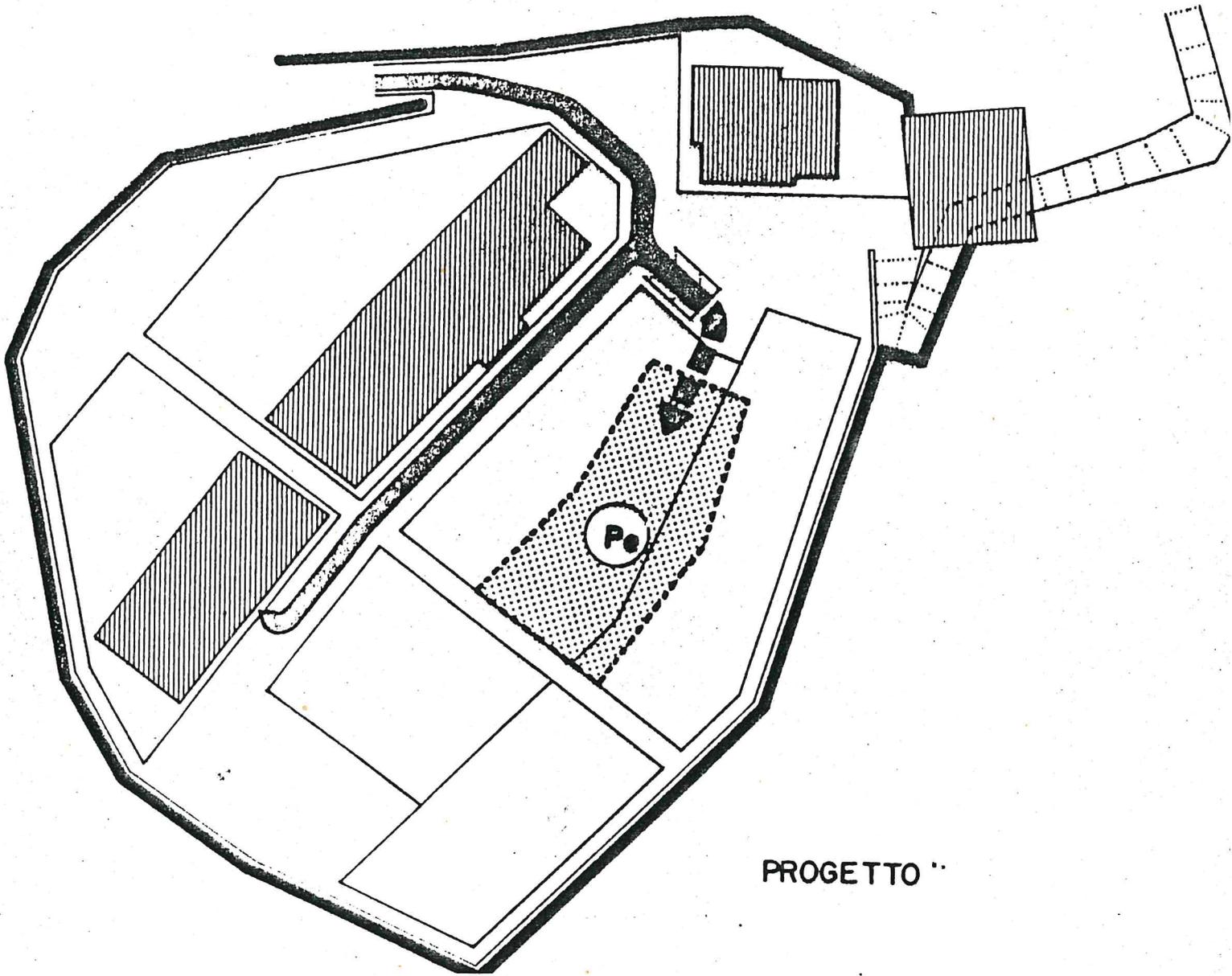


PARCHEGGIO

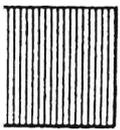


PARCHEGGIO ENTROTERRA

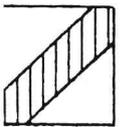
Castello



PROGETTO



EDILIZIA ESISTENTE



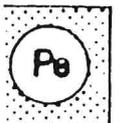
PERCORSI PEDONALI



PERCORSI CARRABILI PER SOLI RESIDENTI

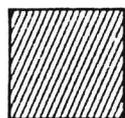


PARCHEGGIO



PARCHEGGIO ENTROTERRA

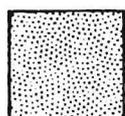
LEGENDA



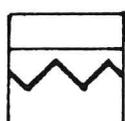
EDILIZIA ESISTENTE



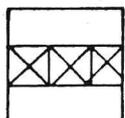
NUOVA EDIFICAZIONE



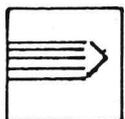
AREE DA ATTREZZARE AD USO PUBBLICO



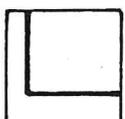
FRONTI CHE RICHIEDONO ADEGUAMENTO A CARATTERI AMBIENTALI DEL COMPLESSO



PORTICATO



SBOCCHI VISUALI



FRONTE STRADALE CONTINUO

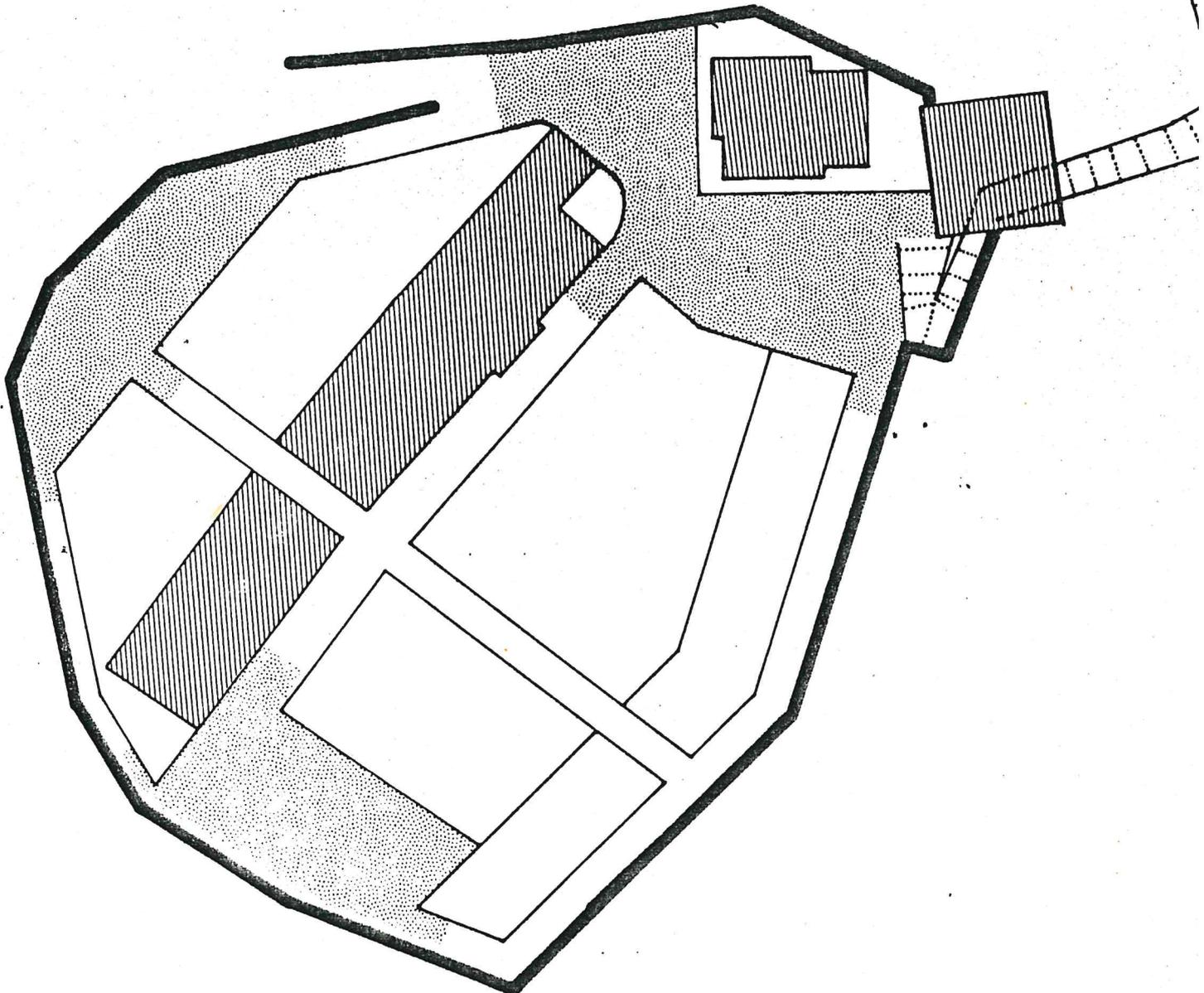


VERDE ATTREZZATO

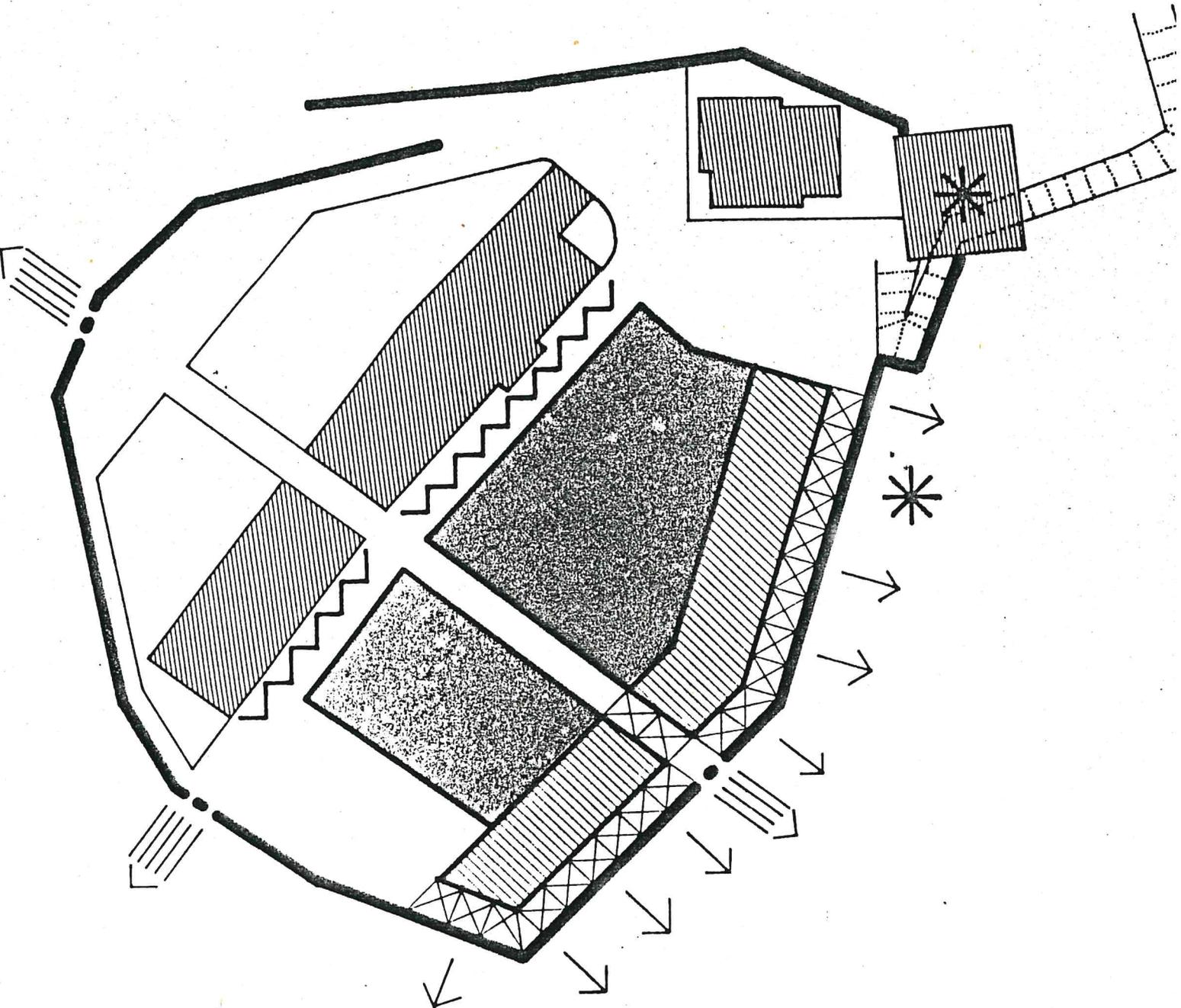


EMERGENZE

Castello



Castello



4) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONEINDICE

- 1- Elaborati che costituiscono il piano
- 2- Zonizzazione
- 3- Uso del suolo e degli edifici
- 4- Norme relative alle modalità di intervento, alle caratteristiche delle riedificazioni, ed al recupero del patrimonio edilizio.

1) ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO.

- | | | |
|---|------|---|
| a) Relazione illustrativa | All. | 1 |
| b) inquadramento, perimentazione dell'area
oggetto del piano e stralcio di P.R.G.I. | | |
| c) Analisi e rilevamento delle modificazio <u>n</u>
ni avvenute nel tessuto urbano-edilizio; | | |
| - 1621 veduta prospettica | Tav. | 2 |
| - tessuto urbano edilizio 1818 | Tav. | 3 |
| - " " " 1946 | Tav. | 4 |
| - " " " 1983 | Tav. | 5 |
| - quadro sinottico delle epoche di co <u>st</u>
ruzione degli edifi | Tav. | 6 |
| - Analisi delle tipologie: | | |
| pianta p.terra sc. 1:200 | Tav. | 7 |

- rilevamento dei valori storici e ar
chitettonici:
classificazione degli edifici sc. 1:200 Tav. 8
- rilievo fotografico All. 2
- d) Rilievo delle strutture urbanistico-e
dilizie esistenti:
 - rilievo plani-altimetrico sc. 1:200 Tav. 9
 - prospetti sc. 1:200 Tav. 10
 - sez. trasversale sc. 1:200 Tav. 11
 - assonometria sc. 1:200 Tav. 12
 - stato di conservazione de
gli edifici sc. 1:500 Tav. 13
 - assetto e uso della pro =
prietà del patrimonio edi
lizio sc. 1:500 Tav. 14
 - uso e assetto della prop.
del suolo sc. 1:200 Tav. 15
- e) Programma degli interventi previsti:
 - percorrenze esistenti ^e di progetto Tav. 16
 - caratteri tipologici e morfologici
dell'insediamento Tav. 17
 - prescrizioni ~~del~~ p. particolareggia-
to, suddivisione funzionale delle
aree sc. 1:200 Tav. 18
 - profili trasversali e longitudinali
di progetto - schemi tipologici
edilizi sc. 1:200 Tav. 19
 - pianta dell'intervento per la si
stemazione delle aree di uso pub-
blico e delle aree residenziali
sc. 1:200 Tav. 20

- assonometria di progetto	Tav. 21
- particolari pavimentazioni	
spazi pubblici	Tav. 22

2) ZONIZZAZIONE

All'interno dell'area interessata dal presente Piano, con riferimento alla consistenza ed alla conservazione del patrimonio edilizio storico e di recente formazione, e valutando allo stesso tempo le esigenze relative al riuso e la rifunzionalizzazione del centro abitato, sono state individuate tre Classi di edifici oggetto di normative differenziate; le aree sulle quali essi insistono e quelle inedificate sono state ripartite in Zone territoriali con prescrizioni d'uso specifiche. (Zone A - B - C - D)

3) USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI

Il territorio interessato dal Piano è suddiviso dal punto di vista funzionale in:

3/1 aree per la viabilità e parcheggi entro e fuori terra;

3/2 aree a verde pubblico, (in tale zona a seguito di conven

zionamento con l'Amministrazione Comunale possono essere realizzati parcheggi completamente interrati ad esclusivo uso dei residenti);

3/3 aree attrezzate per il tempo libero, per il ristoro e le attività culturali;

3/4 aree per la residenza

3/5 aree a verde privato.

3/6 aree pubbliche assegnate ai privati per la riqualificazione degli ambiti residenziali privati e dell'ambiente collettivo.

Con la sistemazione di tali "aree filtro", seguendo le indicazioni fornite dal Piano (tav.22), sarebbe possibile attuare una ricucitura del tessuto urbanistico e del contesto edilizio che presenta oggi un'elevata discontinuità.

4) NORME RELATIVE ALLE MODALITA' DI INTERVENTO, ALLE CARATTERISTICHE DELLE RIEDIFICAZIONI, ED AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO.

4/1 (Zona A) Area comprendente edifici di antica formazione che, non essendo stati oggetto di interventi di restauro recente, hanno mantenuto i caratteri tipologici-costruttivi ed i particolari architettonici originari.

Per i fabbricati esistenti in questa zona il P.P. preve-

de:

- la conservazione dell'impianto tipologico interno e dell'aspetto esterno, la valorizzazione e ripristino dei caratteri architettonico-decorativi, dei manti di copertura tradizionali, dei particolari costruttivi e delle finiture esterne esistenti.
- la ristrutturazione interna deve essere limitata a quelle modifiche dell'impianto originario richieste dalle dotazioni di attrezzature igienico-sanitarie.
- La realizzazione di aumenti di volumetria purchè in misura non superiore al 10% del volume attuale, è ammessa solo, ove necessario, per conseguire l'abitabilità dei locali esistenti.

4/2 (ZONA B) Area comprendente edifici di recente costruzione ed edifici storici ristrutturati con interventi tali da alterare sostanzialmente i caratteri originari dei fabbricati stessi.

Per tali edifici viene prescritto l'adeguamento dei caratteri costruttivi ed estetici ad un meditato rapporto con le preesistenze e con i caratteri ambientali della area. In particolare ogni tipo di intervento in tale Zona è regolato dalle seguenti disposizioni:

- divieto di alterare l'assetto volumetrico con aggiunte in verticale ed orizzontale; solo in relazione ad accertate motivazioni di ordine igienico od impiantistico inerente all'abitabilità dei locali esistenti saranno consentiti aumenti di cubatura in misura non

superiore al 10% del volume attuale;

- sono ammesse modifiche di qualsiasi entità, all'assetto tipologico interno, nonché la demolizione e ricostruzione limitatamente agli edifici ed ai manufatti di recente costruzione;
- la tinteggiatura delle opere in ferro e delle murature esterne, per le quali viene escluso l'uso di intonaci plastici, dovranno adeguarsi al campionario di tinte disponibile, in visione, presso l'U.T.C.;
- la richiesta di ristrutturazione o manutenzione ordinaria e straordinaria dovrà essere accompagnata oltre che dalla consueta documentazione tecnica, da una relazione illustrativa che espliciti il rapporto che sotto il profilo estetico il fabbricato o le opere proposte intendono attuare con l'ambiente storico circostante.

La Commissione Edilizia Comunale potrà in tale modo esprimere un parere sull'idoneità delle motivazioni e degli interventi proposti, e la congruità di questi con la fisionomia del luogo e con le prescrizioni del presente Piano.

4/3 (ZONA C) Il Piano individua alcune zone che potranno essere destinate a nuove edificazioni nel rispetto degli indici urbanistico-edilizi e delle indicazioni tipologiche riportati nella documentazione grafica allegata (Tav. 18).

Le edificazioni potranno presentare aspetti e caratteri

costruttivi innovativi, rispetto alle opere e alle strutture di antica formazione circostanti, conseguenti alla attualità delle tipologie edilizie, delle modalità e delle tecniche costruttive che verranno impiegate.

Le caratteristiche generali ed i particolari costruttivo-decorativi e le finiture esterne degli edifici dovranno tuttavia rispecchiare come citazione, o come motivato contrasto critico, i valori principali dell'edificato e dell'ambiente storico in generale che costituisce il pregio e l'individualità del "Castello" di Colbordolo.

In tale zona pertanto i progetti proposti dovranno contenere una particolare definizione e documentazione delle caratteristiche estetiche che realizzeranno.

In aggiunta ai consueti elaborati tecnici previsti per la richiesta di concessioni edilizie si richiederanno:

- rilievo grafico e fotografico delle aree e degli edifici adiacenti alle opere progettate;
- prospetti, piante, sezioni indicati^h oltre che le opere progettate edifici ed aree al contorno;
- prospetti corredati da particolari costruttivi in scala 1:20 - 1:10 indicanti il trattamento e la finitura delle murature, gli infissi, le porte e portoni, i sistemi di oscuramento o protezione delle finestre.

Dovranno inoltre essere rappresentati eventuali zoccolature, modanature cornicioni ed altre particolarità decorative e funzionali, visibili all'esterno: ringhie

re, gronde, pluviali e manto di copertura, che si intendono impiegare, con le relative colorazioni.

- elaborati grafici in scala adeguata indicanti i materiali e la conformazione delle pavimentazioni esterne e delle recinzioni;
- relazione illustrativa che chiarisca le motivazioni delle scelte progettuali adottate e dei materiali e finiture previste, riferite al significato che gli elaborati ed i manufatti progettati vengono ad assumere nei confronti dell'ambiente di antica formazione in cui si inseriscono.

Tale relazione dovrà mettere la Commissione Edilizia Comunale in condizione di valutare l'idoneità degli interventi proposti e la congruità di questi con la fisionomia del luogo e con le prescrizioni del piano.

Nella planimetria di progetto sono indicate le prescrizioni relative ai tipi ed alle caratteristiche delle edificazioni con riferimento a:

- limite dell'edificazione: linea, riportata nella planimetria di Piano, entro la quale deve essere iscritto il perimetro dell'edificio fuori terra, (al disopra cioè del Piano di campagna esistente sopra le mura) le edificazioni realizzate al di sotto di tale piano non sono assoggettate al rispetto del limite dell'edificazione a condizione che non sporgano dal profilo delle mura.
- Altezza massima di edificazione: altezza che non deve essere superata da nessun fronte dei fabbrica-

ti; tale altezza sarà misurata dal piano di calpe = stio del piano terra alla linea gronda.

- Metri cubi realizzabili (MC): indica la cubatura massima che complessivamente può essere realizzata entro e fuori terra all'interno di un complesso edilizio individuato dal Piano.
- Superficie utile realizzabile (SU): indica la somma della superficie lorda di tutti i piani, compresi androni, scale e vani ascensori, fuori e sotto terra al netto dei porticati, delle logge coperte, dei volumi tecnici (centrale termica, di condizionamento, cabina elettrica, locale motori, ascensori, ecc....) delle cantine e delle autorimesse con altezza non superiore a ml. 2.50, purchè entrambe interrate.
- Comparto di attuazione unitaria (AU): area che deve essere edificata con sostanziali caratteri di unitarietà e nella quale gli interventi edilizi dovranno essere riferiti ad un progetto di massima che li coordina nel suo insieme.
- Numero dei piani (N): indica il numero dei piani abitabili realizzati fuori terra al disopra cioè del piano di campagna esistente sopra le mura; i piani abitabili realizzati al di sotto di tale piano non sono limitati o regolamentati.

4/3 (ZONA D) Edifici e manufatti di cui viene prevista la demolizione.

DATI METRICI ATTUALI

1) Superficie territoriale		MQ.	3890
2) " fondiaria		MQ.	3365
3) " coperta		MQ.	746
4) " "		MQ.	1350
5) Volumi		MC.	4830
6) Indici:			
a) densità fondiaria	1.43		
b) " territoriale	1.24		
c) UF fondiaria	0.40		
d) Rapp. di copertura	0.22		

DATI METRICI DI PROGETTOCARATTERISTICHE EDILIZIE

1) Superficie territoriale		MQ.	3890
2) " fondiaria		MQ.	2720
3) " coperta		MQ.	1320
4) " utili		MQ.	2260
5) Volume		MC.	7850
6) Indici:			
a) Densità fondiaria	2.88		
b) " territoriale	2.01		
c) Utilizzazione fon- dia (UF)	0.83		
d) Rapporto di copertura	0.48		

VERIFICA STANDARD (D.M. 2/4/1968)

- 1) Numero abitanti: 1 abitante ogni 100 mc.
MC. 7850/100 = 78
- 2) Aree di interesse comune MQ. 168
- 3) Verde pubblico attrezzato con
piazze e percorsi pedonali MQ. 960
- 4) Parcheggi
(ubicati all'esterno dell'area in
teressata dal P.P. come prevista
dal D.M. 2/4/1968 ART. 4 COMMA 2) MQ. 285.50

5) PIANO FINANZIARIO DI MASSIMA DELLA SPESAA. URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 1) Pavimentazioni stradali e percorsi
pedonali:
- a) pavimentazione stradale in con-
glomerato cementizio autobloc =
cante tipo "betonella"
MQ. 690 x f. 50.000 f. 34.500.000=
- b) formazione percorsi pedonali con
rifinitura in calcestruzzo auto-
bloccante tipo "betonella" e si-
stemazione spazi pubblici
MQ. 600 x f. 40.000 f. 24.000.000=

c) pavimentazione percorsi pedonali in cotto		
MQ. 210 x f. 40.000	f.	8.400.000=
2) Fognatura bianca e nera		
ML. 140 x f. 40.000	f.	5.600.000=
3) Pubblica illuminazione		
n° 20 lampioncini x f. 200.000	f.	4.000.000=
4) Rete idrica		
ML. 100 x f. 40.000	f.	4.000.000=
5) Adeguamento rete elettrica		
a forfait	f.	3.000.000=
6) Sistemazioni aree verdi:		
a) verde a prato mq. 350 x f. 1000	f.	350.000=
b) verde attrezzato		
mq. 610 x f. 10.000	f.	6.100.000=
		<hr/>
	f.	89.950.000=

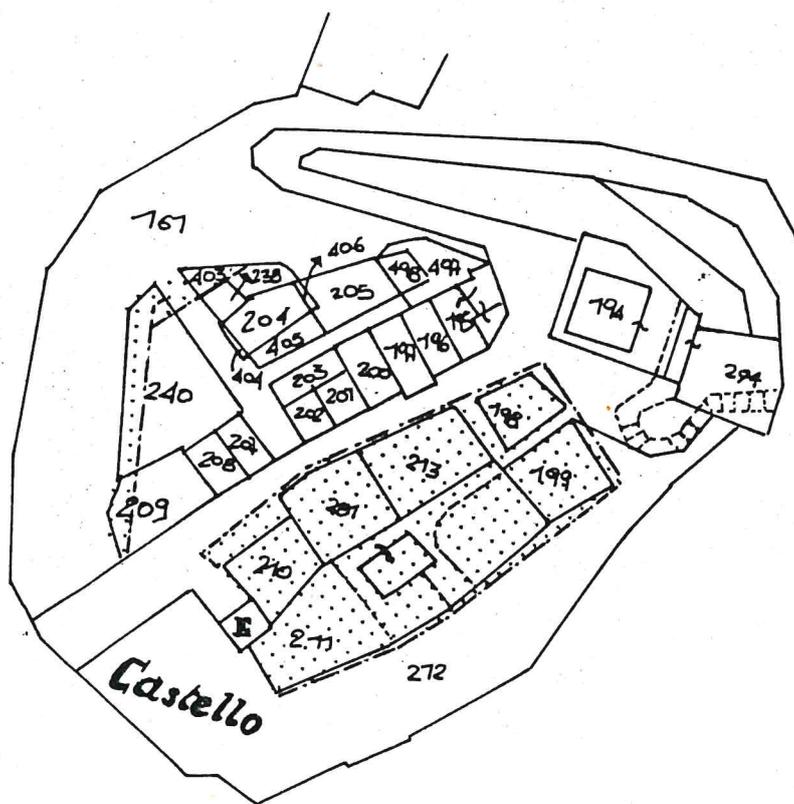
B. URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1) Attrezzatura di uso collettivo per lo svago e il tempo libero		
MC. 350 x f. 150.000	f.	52.500.000=

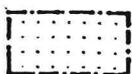
C. ACQUISIZIONE DELLE AREE

1) Aree destinate ad intervento di edilizia residenziale pubblica		
MQ. 1200 x f. 5.000	f.	6.000.000=
2) Aree destinate a verde pubblico, strade, piazze		
MQ. 1800 x f. 5.000	f.	9.000.000=

ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA'



**PLANIMETRIA CATASTALE DI RIFERIMENTO
COLBORDOLO F. 15. ALL. A**



Aree da espropriare

CATASTO TERRENI		N.C.E.U.		D I T T A
MAPPALÉ	PARTITA	MAPPALÉ	PARTITA	

1	161	95			COMUNE DI COLBORDOLO
2			194	683	FABI GIUSEPPE
3			195	401	OLIVIERI LUIGI
4			196	401	OLIVIERI LUIGI
5			197	205	PALESTRONI ELVIRA-EGIZIANO-EVA-EDO
6			198		NON CENSITA
7	199	2000			RIDOLFI MANSUETO
8			200	255	GANDOLA MAFALDA
					MONACHETTI ROSALBA
9			201	327	LIERA TERESA-ARTURO-DELFINA-TERZA BOSCHI TERESA
10			202	149	FERRI ALBERTO
11			203/1	149	FERRI ALFREDO
12			203/2	533	RANOCCHI ARDURIZIO
					LIERA ERSILIA .
B	204	909			OLIVIERI LUIGI
14	205	45			BENEDETTI FRANCESCO
					FABBRI GIUSEPPINA
15			207	242	RIDOLFI SECONDO
					BENEDETTI MARIA
			208	102	OLIVIERI LUIGI-RUGGERI GIOVANNI
18	211		211		NON CENSITA
19	212	95			COMUNE DI COLBORDOLO
20	213	1146			LIERA VIOLANTE
21	238	2100			LIGI CESIRA-QUINTA-OLIVIERI LUIGI
22	240	387			CALDARI DOMENICO

