



# COMUNE DI COLBORDOLO

PROVINCIA DI PESARO – URBINO

## PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:

 LUG. 1998

PROGETTISTA:

Dott. Arch. GIORGIO CAMBONI



Arch. GIORGIO CAMBONI  
Arch. LUCIO CAMBONI  
Arch. MARZIA CAMBONI  
Arch. ALBERTO IACCARINO

**CAMBONI ARCHITESTUDIO**  
**ARCHITETTI ASSOCIATI**

61100 PESARO via Mameli, 72 sc. C int. 110  
Telefono: 0721/403653 – Fax: 0721/22269

## PREMESSA

In prossimità dell'approvazione del nuovo P.R.G., è volontà dell'Amministrazione Comunale, farsi interprete di un corretto approccio anche alle problematiche urbanistiche del centro storico del capoluogo, dimostrando, attraverso la stesura di un Piano Particolareggiato, sensibilità nei confronti di tematiche culturali ambientali, nel rispetto delle necessità ed aspettative della cittadinanza.

Il presente P.P., cronologicamente successivo alla redazione del Piano di Recupero ed al Piano Particolareggiato all'area del Castello, in allineamento con la più generale e comune cultura di intervento sui manufatti di valore storico ambientale, interviene da un lato in una particolare fase di inversione dei fenomeni di spopolamento dei Centri Storici minori e dall'altro nella constatazione dell'ormai consolidato ruolo di valenza di riferimento assunto dalle Frazioni di Bottega e Talacchio per una rilevante area della Valle del Foglia.

La redazione del P.P. ha seguito una metodologia progettuale articolantesi nella seguente definizione di aree di indagine:

- analisi storica delle caratteristiche e trasformazioni del tessuto urbano che hanno condotto all'attuale configurazione architettonico-urbanistica
- analisi delle caratteristiche socio-economiche dell'area di intervento anche in relazione al più ampio contesto territoriale di riferimento
- analisi dei caratteri socio-economici-culturali oltre che delle aspettative della popolazione insediata.

L'analisi differenziata ha consentito la definizione di uno status complessivo determinante ai fini di una politica di recupero socio-economico-culturale del territorio oltre che di una riqualificazione complessiva della qualità degli spazi pubblico-privati, attraverso un corretto recupero del patrimonio edilizio e la tutela delle valenze ambientali conformemente e parallelamente ai caratteri socio-economici-culturali di riferimento.

## ANALISI STORICA

Di incerta definizione storica risulta l'origine del nucleo insediativo di Colbordolo e altresì difficoltosa la ridefinizione dei caratteri strutturali dei successivi processi d'espansione.

Le prime forme di stanziamento stabile sono riconducibili alle genti italiche, presumibilmente gli stessi Umbri, prerogativa delle quali, era la tipologia insediativa sulle alture, intimamente relazionabile a evidenti esigenze di natura difensiva.

Internamente ad un più ampio processo di romanizzazione, nel III sec.A.C. l'area entrò a far parte della Gallia Senonia, dove, conseguentemente alla sua posizione strategica a ridosso di una diramazione della consolare Flaminia, conobbe ulteriori fasi di espansione.

Le generali condizioni di instabilità successive alla caduta dell'Impero romano, e le relative scorrerie barbariche, comportarono presumibilmente la costituzione di un'apparato difensivo articolato e un generale arroccamento del nucleo insediativo.

La devoluzione del territorio da parte dei Franchi allo stato della Chiesa e la successiva fondazione benedettina nel IX sec. della limitrofa Abbazia di S.Tommaso in Foglia, forniscono materiale documentario di maggiore attendibilità storica e nella fattispecie la rilevazione di un apparato difensivo, con tanto di mura di cinta e torri, caratterizzanti anche successivamente il feudo medievale. La strategicità ubicativa di Colbordolo ne comporta anche nei successivi secoli XIV e XV il coinvolgimento nelle vicissitudini politico-militari dei Montefeltro.

Le milizie dello stesso Sigismondo Malatesta misero a ferro e fuoco il Castello, innescando il processo di diversificazione dei caratteri insediativi e del più generale contesto urbanistico con un fenomeno migratorio dell'abitato, verso il più ampio contesto territoriale di riferimento, come nella fattispecie si ha notizia dello spostamento ad Urbino del nucleo familiare di Raffaello, successivamente alla distruzione della loro abitazione prospiciente la piazza del castello.

Stando infatti alle memorie ottocentesche del Pungileoni il Castellum di Colbordolo, strutturantesi con case-bottega artigiane, con gli alloggiamenti delle milizie, con la Chiesa e le residenze del castellano e le relativa corte, nel XV sec. sarebbe stato provvisto di cinta muraria con collegamento dotato di tre bastioni con feritoie e di relativo fossato difensivo.

Viene meno la caratterizzazione strategico-militare di Colbordolo, successivamente alla unificazione delle città di Pesaro e Urbino, internamente al ducato di Giulio II della Rovere nel 1508.

Nel XVII sec. e più precisamente nel 1604 atti notarili documenterebbero la edificazione di una Chiesa votiva a S. Rocco oltre che la commissione al veronese Ridolfi di un quadro votivo al santo da ubicarsi nella stessa Chiesa, emblematica nella tavola la raffigurazione di un castello-fortilizio in cui sarebbero ravvisabili i caratteri della Colbordolo medievale.

Un acquerello del pittore Mingucci databile al 1626 ci fornisce la veduta documentaria di una Colbordolo seicentesca mutilata sia nel forte che nei bastioni, ma ancora provvista della cinta muraria e della torre a ridosso della Chiesa di San Rocco e del relativo campanile.

All'abitato, "intra moenia" dal tessuto edilizio compatto, con destinazione prevalentemente abitativa si contrappone, "extra moenia" un ridotto nucleo insediativo in direzione della Chiesa di S. Giovanni. A seguito dell'estinzione del casato dei Della Rovere, successiva alla morte nel 1631 del Duca Francesco Maria II, lo stato della Chiesa riacquisterà il diretto controllo su Colbordolo e sull'intero comprensorio già facente capo al ducato dei Della Rovere, mantenendolo fino al riassorbimento del medesimo stato della Chiesa nel Regno d'Italia nel 1860.

Risale all'inizio del XIX sec. una prima documentazione catastale dell'area da cui pare ravvisabile il consolidamento di un processo insediativo fuori le mura, in direzione dell'area della Chiesa di S. Giovanni, riedificata ex novo e consacrata nel 1726, a scapito del castello, un fase di evidente decremento insediativo.

L'irreversibilità del processo sembra riscontrabile nella marginalità assunta dalla Chiesa di S. Rocco, e nella successiva chiusura della stessa. Le modificazioni dei caratteri e dei termini della tipologia insediativa con il relativo decremento della funzione abitativa del castellum sono presumibilmente riconducibili a problematiche di natura logistiche e relazionabili nella fattispecie alla difficoltà d'accesso.

Conseguenti a tale scelta sono gli interventi documentati dalla elaborazione catastale più recente, la realizzazione della piazza antistante l'accesso al castello e la relativa modifica della rampa d'accesso allo stesso.



## ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI

L'analisi delle trasformazioni intervenute nel tessuto urbano, rappresentate nelle Tav. 4,5,6 è supportata da una documentazione grafica tipologicamente diversificata e riferibile al XVII, XIX e XX sec.

Del XVII sec. non essendo elaborati planimetrici specifici, sono ravvisabili soltanto i caratteri insediativi generali ovviamente non supportati dalla definizione tipologica strutturale dell'impianto urbanistico, né dalla esatta perimetrazione dello stesso, rispetto al contesto territoriale.

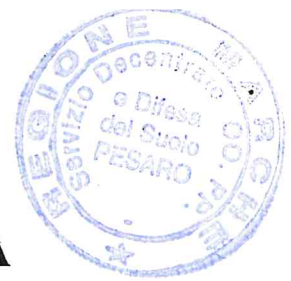
Infatti di inizio 1600, l'acquerello del Mingucci evidenzia i termini generali di un contesto insediativo del castello, caratterizzata da una fitta e compatta edificazione, oltre lo sviluppo di un nuovo polo insediativo di espansione lungo le direttrici della chiesa di S. Giovanni e della viabilità di collegamento con Montefabbri.

Solo con il catasto Pontificio del 1818 si redige una prima planimetria dell'area da cui si ravvisa una rarefazione del tessuto edilizio del castello.

Di contro appare più palese il potenziamento del polo insediativo del borgo anche a ridosso della viabilità di collegamento tra Colbordolo e la Vallata del Foglia.

La documentazione planimetrica del Nuovo Catasto Edilizio Urbano del 1946, evidenzia il consolidamento e la caratterizzazione dell'area abitativa d'espansione, anche attraverso la realizzazione di una piazza provvista di fontana a ridosso della preesistente torre civica.

Successiva al 1946 l'avvio di una prassi di interventi di restauro e di sporadica nuova edificazione, a ridosso della cinta muraria, finalizzata anche al recupero del patrimonio edilizio avvenuto però non conformemente alle caratteristiche tipologiche architettoniche del sito.



## **STATO DELLA CONSISTENZA, DELL'USO E DELLA STRUTTURA DELLA PROPRIETA' DEL SUOLO E DEL PATRIMONIO EDILIZIO.**

L'analisi fatta relativamente alla situazione attuale, ha evidenziato, per ciò che concerne la popolazione residente (TAV.7), un primo dato significativo: all'interno dell'area di intervento sono residenti 47 nuclei familiari, per un totale di 114 persone che risiedono in 76 Unità Abitative. Di queste ben 25 sono disabitate, le rimanenti 51 sono occupate 21 da affittuari e 34 da proprietari.

L'intero patrimonio edilizio comprende quattro soli fabbricati ad uso non residenziale, cinque fabbricati che ospitano al piano terra attività commerciali o direzionali e ai piani superiori la residenza; tutti i rimanenti immobili sono ad uso esclusivamente residenziale.

A questi ultimi si somma la Chiesa di S. Giovanni e il lavatoio pubblico.

L'analisi dei dati sulla popolazione residente riflette uno status attualmente riscontrabile in numerosi centri storici minori simili e relazionabili a due principali fenomeni cronologicamente successivi:

- Esodo a favore dei centri maggiori limitrofi dei nuclei di nuova formazione con conseguente decremento demografico e relativo invecchiamento della popolazione residente; ne consegue relativo depauperamento di strutture di servizio specifiche (asili, scuole, strutture sportive,...) e di strutture commerciali.
- Attuale incremento della residenza attraverso l'insediamento di nuclei familiari di recente formazione che testimonia come la residenza, nella accezione particolare del vivere nel Centro Storico, trovi sempre più estimatori, determinando fenomeni di recupero diffuso. Tale processo, ancora allo stato embrionale, lascia prevedere una prossima ripopolazione del paese che determinerà l'aumento della domanda/offerta di strutture abitative, pubbliche, commerciali, ecc.

L'analisi tipologica dell'edificato (TAV. 9) evidenzia come il relativo recente impianto del Centro Storico, sviluppatosi a ridosso del Castello, abbia, insieme alle trasformazioni avvenute nel tempo, sostanzialmente influenzato le matrici tipologiche, con una netta prevalenza della tipologia in linea, con rari casi di elementi a schiera, mentre le più recenti costruzioni si identificano nella tipologia dell'edificio non aggregato.

Alcune parti del nucleo più storico, sviluppatosi a cavallo tra la Via Roma e via G. Santi, per la morfologia del terreno non sono tipologicamente determinabili.

La classificazione (TAV.10), a conferma di quanto detto in precedenza, denota come solamente il nucleo a ridosso della rampa d'accesso al Castello, oggetto tra l'altro di Piano di Recupero, abbia conservato le caratteristiche tipologiche, architettoniche ed ambientali, evidenzia come la restante parte dell'edificato più storico non abbia conservato le medesime caratteristiche e come la maggior parte degli immobili siano stati ristrutturati o costruiti ex -novo senza il mantenimento delle caratteristiche originarie. Complessivamente quindi il patrimonio edilizio non

risulta avere un rimarchevole valore storico-architettonico. Ciò ovviamente in considerazione del tipo di interventi eseguiti in assenza di una consolidata cultura del recupero architettonico. Le superfetazioni sono principalmente riferibili ad accessori uso ripostiglio-garage, con qualche raro caso di elementi incongrui destinati a w.c..

Anche per questi motivi (TAV.11), buona parte degli edifici sono in buone condizioni, con l'eccezione del complesso in parte crollato e in parte pericolante, in Via Monte Fabbri e quelli compresi tra Via dell'Arco e le mura del castello, in condizioni statiche precarie.

In assenza di uno strumento urbanistico che normasse gli interventi, all'interno dell'area del Centro Storico, in tempi recenti 8 U.I. sono stati oggetto di nuova costruzione e 14 di recente ristrutturazione con adeguamento igienico-sanitario.

Per ciò che concerne la proprietà del suolo (TAV.15), risulta essere principalmente di privati, mentre (TAV.16) per ciò che riguarda l'uso del suolo, vengono distinti i percorsi pedonali da quelli carrabili, parte realizzati in selci parte con asfalto o altro materiale, per il verde si evidenzia immediatamente come le superfici esistenti siano quelle di pertinenza degli edifici pubblici, non realmente fruibili e di come manchi effettivamente una zona di verde pubblico attrezzato realizzata attraverso un'accurata progettazione sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo.

F. MAP.	C.T.	INTESTAZ.	P.TA N.C.E.U.	INTESTAZ.
15	22 p.ta 3141	Ist.Dioc. per il sostentamento del Clero dell'Arcidiocesi di Urbino Urbania S.Angelo in Vado		
15	23 p.ta 1	E.U.	sub.1p.ta 38	Ben. Parr. di Colbordolo goduta da Uguccione Giuseppe Sac. di Federico
			sub.2 p.ta 77	Chiesa di S.Giovanni Battista di Colbordolo
15	27 p.ta 3141	Ist.Dioc. per il sostentamento del Clero dell'Arcidiocesi di Urbino Urbania S.Angelo in Vado		
15	54 p.ta 3055	Galeazzi Arturo Raffaelli Zeffira		
15	55 p.ta 3055	Galeazzi Arturo Raffaelli Zeffira		
15	60 p.ta 2249	Tomassoli Bentivoglio e Tomassoli Francesco		
15	61 p.ta 2249	Tomassoli Bentivoglio e Tomassoli Francesco	sub.7 p.ta 1001450 sub.8 " 1001451 sub.9 " " "	Tomassoli Francesco Tomassoli Bentivoglio
15	74 p.ta 1	E.U.	sub.1 p.ta 1000808 sub.2 p.ta 1000604	Rossi Egidio e Rondina Anna Maria Rossi Donatella



F. MAP.	C.T.	INTESTAZ.	P.TA N.C.E.U.	INTESTAZ.	
15	104	sub.1 p.ta 1 F.P. sub.2 p.ta 3229	Liera Oreste Liera Renzo Liera Romualdo	sub.1 p.ta 1001117	Liera Oreste Liera Romina Liera Renzo
15	105	p.ta 3229	Liera Oreste Liera Renzo Liera Romualdo		
15	106	p.ta 3229	Liera Oreste Liera Renzo Liera Romualdo		
15	107	p.ta 3525	Massa Dina Massa Loretta		
15	154	p.ta 1797	Crescentini Elio	p.ta 639	Crescentini Elio
15/A	157	p.ta 1	E.U.	subb. 5,6,7, e 8 p.ta 89	Comune di Colbordolo
15/A	158	p.ta 1	E.U.	sub. 4 p.ta 38	Ben. Parr. di Colbordolo goduta da Uguccioni Giuseppe Sac. di Federico
15/A	159	p.ta 1	E.U.	subb. 1 e 2 p.ta 373 sub. 3 p.ta 534	Palma Giovanna Palma Nino
15/A	160	p.ta 1	E.U.	p.ta 1001073	Palma Giovanna
15/A	162	p.ta 1	E.U.	subb. 1 e 2 p.ta 89	Comune di Colbordolo
15/A	164	p.ta 1	E.U.	p.ta 314	Giovannelli Luciana
15/A	165	p.ta 1	E.U.	subb. 1 e 2 p.ta 1000114	Palma Renata Palma Valentina Dell'Onte Severina mar. Palma
15/A	166	p.ta 1	E.U.	p.ta 1000969	Andreuccioli Rosa Rinaldi Roberto Rinaldi Graziella e Rinaldi Maurizio diritto abitazione a vita Andreuccioli Corrado
15/A	167	p.ta 1	E.U.	subb. 1 e 2 p.ta 1000338	Liera Anteo

F.	MAP. C.T.	INTESTAZ.	P.TA N.C.E.U.	INTESTAZ.
15/A	168 p.ta 1	E.U.	subb. 1 e 2 p.ta 414	Berti Eugenio
15/A	169 p.ta 1	E.U.	p.ta 1000797	Arceci Paola Arceci Giorgio Giovannelli Liliana
15/A	170 p.ta 1	E.U.	sub.1 p.ta 1000610	Paolucci Maria
15/A	171 p.ta 1	E.U.	sub.2 p.ta 1000958 sub.3 p.ta 461 sub.3 p.ta 1001716	Lazzaro Maurizio Ugolini Gigliola De Biase Antonio De Biase Roberto
15/A	172 p.ta 1	E.U.	corte urbana annessa al map.170	
15/A	173 p.ta 1	E.U.	p.ta 1000543	Cavallari Mauro
15/A	174 p.ta 1	E.U.	p.ta 1000543	Cavallari Mauro
15/A	176 p.ta 1	E.U.	p.ta 1000458	Fabi Avellina Loggia Giuseppe
15/A	177 p.ta 1	E.U.	p.ta 1000443	Pieri Alfio Girometti Venerina
15/A	178 p.ta 1	E.U.	sub.2 p.ta 320  sub. 4 p.ta 60 sub. 5 p.ta 1001341  sub. 6 p.ta 1001342  subb. 7 e 8 p.ta 361	Cappella Davide Cappella Angelo Fabi Armida Bolognini Osvaldo Cappella Angelo Cappella Davide Fabi Armida Cappella Angelo Bolognini Osvaldo Bolognini Osvaldo
15/A	179 p.ta 1	E.U.	corte annessa al map.178 sub.4	
15/A	180 p.ta 1	E.U.	p.ta 33	Berti Ettore
15/A	181 p.ta 3107	Cappella Davide Tombi Cristina		
15/A	182 p.ta 1	E.U.	corte urbana annessa al map. 170	

F.	MAP.	C.T.	INTESTAZ.	P.TA N.C.E.U.	INTESTAZ.
15/A183		p.ta 1	E.U.	sub. 2 p.ta 58 sub. 4 p.ta 1001441	Camillini Ontario Camillini Ontario di Ilario
15/A184		p.ta 1	E.U.	sub. 1 p.ta 1001328	Camillini Ines Camillini Otello Camillini Marco Tomassini Maria
15/A	185	p.ta 1	E.U.	p.ta 1001452	Alessi Maurizio Tesei Daniela
15/A	186	p.ta 1	E.U.	p.ta 1001452	Alessi Maurizio Tesei Daniela
15/A	187	p.ta 1	E.U.	sub. 3 p.ta1001505	Ulivi Giuseppina Mucci Anna Maria Mucci Luigina
15/A	188	p.ta 1	E.U.	p.ta 171	Ruggeri Benedetto fu Gaspare
15/A	189	p.ta 1	E.U.	sub. 1 p.ta 1001431 sub. 2 p.ta 1001432	Massa Anna Maria Massa Loretta
15/A	190	p.ta 1	E.U.	p.ta 1000054	Arceci Gastone Arceci Giulio Arceci Gabriella ed altro
15/A	191	p.ta 1	E.U.	sub. 1 p.ta 305 sub. 2 p.ta 1000054	Zangrilli Zemira mar. Malerba Bonarba Zita ved. Zangrilli Arceci Gastone Arceci Giulio Arceci Gabriella ed altro
15/A	192	p.ta 1	E.U.	p.ta 1001009	Balbi Giorgio Balbi Ida Balbi Giuseppe Balbi Francesco Balbi Maria Balbi Francesco
15/A	193	p.ta 1	E.U.	sub. 3 p.ta 1001321	Tartaglia Andrea



F.	MAP.	C.T.	INTESTAZ.	P.TA N.C.E.U.	INTESTAZ.
15/A	214	p.ta 1 E.U.	subb. 1 e 2 p.ta 209	Palma Mario Palma Giovanni Palma Ivo Giovannelli Iolanda	
			sub. 3 p.ta 207	Tomassoli Adamo Crivelli Giuseppina	
15/A	215	p.ta 1 E.U.	sub. 1 p.ta 1000930	Branchesi Ivo Branchesi Adriana Branchesi Irene Branchesi Pierpaolo Branchesi Matilde	
			sub. 2 p.ta 527	Branchesi Assunta ved. Ugolini Branchesi Domenica mar. Brancato	
			sub. 3 p.ta 528	Branchesi Assunta ved. Ugolini	
15/A	216	p.ta 1 E.U.	p.ta 1001298	Marchionni Celso Ruggeri Maria	
15/A	217	p.ta 1 E.U.	sub. 3 p.ta 389	Biagi Luigia fu Primo	
15/A	218	p.ta 1 E.U.	sub. 3 p.ta 333	Benedetti Ruben fu Augusto	
15/A	219	p.ta 1 E.U.	subb. 1 e 2 p.ta 209	Palma Mario Palma Giovanni Palma Ivo Giovannelli Iolanda	
15/A	220	p.ta 1 E.U.	subb. 1 e 2 p.ta 488	Liera Oreste Grilli Fulvia mar. Liera	
15/A	221	p.ta 1 E.U.	sub.3 p.ta 1001054	Palestroni Andrea	
15/A	222	p.ta 1 E.U.	sub. 3 p.ta 1000951	Camillini Ines Palestroni Anna Palestroni Andrea	
15/A	223	p.ta 1 E.U.	sub. 4 p.ta 1000963	Ugolini Ubaldino Ugolini Guglielmina Matticari Patrizia Matticari Paolo Matticari Giandomenico	
15/A	224	p.ta 0 soppresso	fuso con map. 223		

F. MAP.	C.T.	INTESTAZ.	P.TA N.C.E.U.	INTESTAZ
15/A 225	p.ta 1	E.U.	subb. 1 e 2 p.ta 488	Liera Oreste Grilli Fulvia mar. Liera
15/A 226	p.ta 1	E.U.	corte urbana annessa al map. 189	
15/A 227	p.ta 1	E.U.	p.ta 89	Comune di Colbordolo
15/A 228	p.ta 1	E.U.	p.ta 89	Comune di Colbordolo
15/A 229	p.ta 1	E.U.	subb. 1 e 2 p.ta 107	Bernardini Argante
15/A 230	p.ta 1	E.U.	sub. 2 p.ta 397	Camillini Otello
15/A 231	p.ta 0	soppresso	fuso in parte al map.183 e parte al map.184	
15/A 232	p.ta 1	E.U.	corte urbana annessa al map. 183	
15/A 234	p.ta 3141	Ist. Dioc. per il sostentamento del Clero della Arcidiocesi di Urbino Urbaniana S. Angelo in Vado		
15/A 239	p.ta 1	E.U.	p.ta 1000853	Ridolfi Roberta Scarabotti Nazzareno Scarabotti Roberto Scarabotti Maurizio Scarabotti Aurelio
15/A 242	p.ta 1	E.U.	sub. 3,5,6,7,8 e 9 p.ta 89 subb. 3 e 4 p.ta 68	Comune di Colbordolo Cassa di Risparmio di Pesaro
15	243	p.ta 1	E.U.	
15/A 245	p.ta 1	E.U.	p.ta 524	Calcagnini Pierino Pioggia Flora ved. Calcagnini

F. MAP.C.T.	INTESTAZ.	P.TA N.C.E.U.	INTESTAZ.
15/A 254 p.ta 1	E.U.	sub. 1 p.ta 209	Palma Mario Palma Giovanni Palma Ivo Giovannelli Iolanda Tomassoli Adamo Crivelli Giuseppina
		sub. 2 p.ta 207	
15/A 255 p.ta 1	E.U.	corte urbana annessa al map. 223	
15/A 256 p.ta 1	E.U.	corte urbana annessa al map. 223	
15/A 257 p.ta 1	E.U.	corte urbana annessa al map. 223	
15/A 258 p.ta 1	E.U.	sub. 1 e 2 p.ta 1000553	Palma Giovanna Palma Silvana Liera Alessandro
15 261 p.ta 3141	Ist. Dioc. per il sostentamento del Clero dell'Arcidiocesi di Urbino Urbania S. Angelo in Vado		
15/A 264 p.ta 1	E.U.	p.ta 1047	Brollini Bruno
15 267 p.ta 1	E.U.	p.ta 11073	Palma Giovanna
15/A 272 p.ta 1	E.U.	subb. 1 e 3 p.ta 284	Fraternali Primo Fraternali Mario di Giuseppe
15 288 p.ta 1	E.U.	subb. 1,2,3 p.ta 38	Ben. Parr. di Colbordolo goduta da Uguccioni Giuseppe Soc. Federico
15/A 289 p.ta 3055	Galeazzi Arturo Raffaelli Zeffira		
15 293 p.ta 1502	Camillini Ontario		
15/A 295 p.ta 1	E.U.	p.ta 523	Calcagnini Bianchina Pioggia Flora
15/A 296 p.ta 1	E.U.	p.ta 373	Palma Giovanna

F. MAP.	C.T.	INTESTAZ.	P.TA N.C.E.U.	INTESTAZ.
15/A 297	p.ta 1	E.U.	p.ta 1000376	Generali Luigi Aureli Elisa
15/A 298	p.ta 1719	Ridolfi Roberta Ridolfi Vera		
15 304	p.ta 3055	Galeazzi Arturo Raffaelli Zeffira		
15 333	p.ta 1118	Amadori Antonia Massa Severo		
15 335	p.ta 1118	Amadori Antonia Màssa Severo		
15/A 340	p.ta 1	E.U.	corte urbana annessa al map.189	
15/A 341	p.ta 1	E.U.	corte urbana annessa al map.189	
15 365	p.ta 2014	Fabi Claudio Fabi Igino	subb. da 1 a 5 p.ta 845	Fabi Claudio Fabi Igino
15 392	p.ta 3141	Ist. Dioc. per il sostentamento del Clero dell'Arcidiocesi di Urbino Urbania S. Angelo in Vado		
15 393	p.ta 3141	Ist. Dioc. per il sostentamento del Clero dell'Arcidiocesi di Urbino Urbania S. Angelo in Vado		
15 395	p.ta 3471	Arceci Franco Arceci Luigi		
15 396	p.ta 2432	Camillini Otello		
15 397	p.ta 3471	Arceci Franco Arceci Luigi		
15/A 399	p.ta 1	E.U.	corte urbana annessa al map.170	
15/A 400	p.ta 1	E.U.	corte urbana annessa al map.170	

F.	MAP.	C.T.	INTESTAZ.	P.TA N.C.E.U.	INTESTAZ.
15	401	p.ta 1989	Cerri Luciano		
15/A	494	p.ta 1427	Bernardini		
15/A	495	p.ta 95	Comune di Colbordolo		
15/A	584	p.ta 1	E.U.		corte urbana annessa al map.189
15/A	585	p.ta 1	E.U.		corte urbana annessa al map.189
15	586	p.ta 1118	Amadori Antonia Massa Severo		
15	587	p.ta 1118	Amadori Antonia Massa Severo		
15	588	p.ta 3525	Massa Dina Massa Loretta		
15	591	p.ta 1118	Amadori Antonia Massa Severo	p.ta 1001432	Massa Loretta
15	592	p.ta 1118	Amadori Antonia Massa Severo		
15	593	p.ta 1118	Amadori Antonia Massa Severo	p.ta 1001431	Massa Anna Maria
15	622	p.ta 3141	Ist. Dioc. per il sostentamento del Clero dell'Arcidiocesi di Urbino Urbania S. Angelo in Vado		



F.	MAP.	C.T.	INTESTAZ.	P.TA N.C.E.U.	INTESTAZ.
15	623	p.ta 3141	Ist. Dioc. per il sostentamento del Clero dell'Arcidiocesi di Urbino Urbania S. Angelo in Vado		
15/A	636	inesistente		fuso con map.223	
15	637	p.ta 3141	Ist. Dioc. per il sostentamento del Clero dell'Arcidiocesi di Urbino Urbania S. Angelo in Vado		
15/A	659	inesistente		fuso con map.245	
15	778	p.ta 1	E.U.	p.ta 1001907	Galli Giovanni
15	482	p.ta 3606	Galli Giovanni		
15	483	p.ta 3606	Galli Giovanni		
15	484	p.ta 3606	Galli Giovanni		
15	771	p.ta 2395	Ruggeri Alberto		
15	772	p.ta 2395	Ruggeri Alberto		
15	623	p.ta 2395	Ruggeri Alberto		
15	63	p.ta 2395	Ruggeri Alberto		
15		Bp.ta 1	E.U.	p.ta 77	Chiesa S. Giovanni Battista di Colbordolo
15/A		Dp.ta 95	Comune di Colbordolo	p.ta 89	Comune di Colbordolo



## CRITERI GENERALI DEL PIANO

### PREMESSA

Il presente strumento, indicativo di una maggiorata sensibilizzazione collettiva nei confronti dei beni architettonico-ambientali e delle politiche per il loro riutilizzo, è solo uno dei fattori interni alla politica di uso delle risorse territoriali, referente di analisi specifiche, fornisce suggerimenti per la risoluzione di problematiche inerenti l'assetto dell'intero edificato dell'intero centro storico e non.

L'analisi dettagliata dei caratteri insediativi del centro storico di Colbordolo ne evidenzia lo sviluppo in tempi relativamente recenti.

Purtroppo le emergenze più significative sono state oggetto di interventi che troppo spesso ne hanno alterato i caratteri originari, e le nuove edificazioni non hanno tenuto in debita considerazione la valenza architettonica dell'inserimento nel centro storico.

Nella consapevolezza che gli assetti sociali e culturali attuali sono fattori di nuove e diverse esigenze, il presente piano rappresenta la volontà di normare tutti quegli interventi obiettati alla riqualificazione del centro storico ed alla attivazione al suo interno di nuove funzioni.

Appare comunque evidente che parte delle indicazioni suggerite dal piano particolareggiato non possono essere recepite se non in correlazione e conformemente ai criteri generali del nuovo P.R.G.

Il criterio-guida alla stesura del Piano Particolareggiato, è stato l'assegnazione al Castello ed al Borgo storico del ruolo emblematico di riferimento delle origini socio-culturali dell'intero territorio comunale.

Infatti il polo insediativo di Colbordolo, nonostante il decentramento delle attività economico produttive nelle frazioni di Bottega e Talacchio, continua ad essere un preciso punto di riferimento politico culturale per l'intero contesto territoriale. Altresi, parallelamente alla accresciuta sensibilità nei confronti delle politiche di tutela e valorizzazione dei beni storico-architettonico-ambientali si riqualifica e si consolida la funzione storico culturale assunta dal castello e dal borgo storico nei confronti del territorio di riferimento.

La stessa ubicazione dell'area d'intervento, cerniera tra l'area storica del Castello e le limitrofe aree di completamento ad uso residenziale, ne amplifica l'importanza. Criterio basilare è l'adozione di una politica coordinata di interventi finalizzata oltre che al recupero dei caratteri architettonico funzionali del patrimonio edilizio esistente, anche al recupero del suolo pubblico; con una metodologia progettuale che oltre alla ridefinizione fisica dei luoghi, strade, piazze, verde, ne recuperi e ne rivitalizzi il ruolo sociale.

Nella fattispecie rilevante è la duplice riqualificazione funzionale dei percorsi pedonali luogo ricreativo del passeggio, ma anche percorsi di effettivo collegamento, attrezzati, per essere realmente vissuti. La scelta progettuale non rigidamente vincolante riguardo le destinazioni d'uso relative ai piano terra dei fabbricati prospicienti le vie principali ( Via Roma, Via Veneto ) si correla alla attivazione di servizi ( Bar, Ristoranti, negozi...), complementari sia alla residenza che alla valorizzazione turistica dell'area stessa, nell'ottica realistica del contesto operativo, lungi da utopie progettuali.

Più in generale la scelta ubicativa della residenza nel centro storico avvallata dal più frequente fenomeno del recupero ha innescato politiche di intervento finalizzate sia alla tutela dell'edificato storico sia al suo recupero igienico funzionale in conformità alle vigenti normative.

Negli anni invece è scemata la valenza turistico-economica del Borgo, conseguentemente è compito del Piano Particolareggiato evidenziare quegli interventi che possano innescare, in armonia con scelte coordinate, un rilancio in tal senso del nucleo storico.

Le considerazioni sinora espresse, hanno guidato una serie di scelte dettagliate che definiscono in linea generale lo schema programmatico di seguito illustrato:

- 1) - stimolare il recupero del patrimonio edilizio a fini residenziali, favorendo gli interventi con una normativa puntuale a tutela delle caratteristiche peculiari ma che al tempo stesso garantisca la fattibilità delle stesse previsioni;
- 2) - individuare i fabbricati oggetto di interventi unitari per garantire all'Amministrazione un controllo sulle ipotesi progettuali chiamate a dare risposte a problemi ormai da troppo tempo irrisolti

3) - garantire la possibilità di trasformazione dei piani terra per incentivare le attività economiche che possano poi fungere da volano per un turismo legato anche ad attività culturali,

4) - riqualificare con interventi di arredo urbano gli ambiti pubblici del Centro Storico già definiti, ricucendo l'edificato esistente attraverso la realizzazione di percorsi pedonali ed individuando un'area destinata a verde attrezzato che conglobi il sistema costituito dagli edifici pubblici esistenti in Via Roma ( Centro Culturale, ambulatori, Chiesa ecc. ..) e dalle loro pertinenze al fine di dotare il Centro Storico di una struttura della quale si sente la necessità

Sulla scorta di quanto detto in precedenza esplicitiamo di seguito gli interventi che più caratterizzano il piano:

1) La categoria del RESTAURO MONUMENTALE è stata assegnata solamente alla chiesa di S. Giovanni ed al Lavatoio che si trova sotto Piazza del Popolo.

Per gli altri edifici che conservano parte dei caratteri architettonici originari, ma che comunque mantengono una valenza ambientale, è previsto un intervento di risanamento conservativo.

2) Individuazione di due unità per le quali è prescritto un intervento unitario:

- Via dell'Arco: la scelta progettuale evita la ricostruzione della parte crollata a ridosso delle mura castellane, privilegiando un intervento che congloba due fabbricati;
- In Via per Montefabri l'intervento prevede la riedificazione della parte crollata in aderenza a quella esistente

3) Individuazione di una Area d'Intervento Unitario che prevede la demolizione e ricostruzione di 4 unità con arretramento del filo strada per consentire in futuro l'allargamento della strada provinciale che in quel punto si restringe.

4) Individuazione di un sistema di percorsi pedonali e di verde attrezzato che sarà oggetto di uno studio progettuale particolareggiato, tendente a rivitalizzare il sistema costituito dal centro culturale, dagli adiacenti edifici aventi funzioni pubbliche, e dalla chiesa di S. Giovanni, non dimenticando però di relazionarsi con la confinante area di lottizzazione.

Non si ritiene opportuno in questa fase scendere nel dettaglio delle scelte progettuali per garantire nel futuro la massima flessibilità delle stesse;

5) Gli interventi di arredo urbano sono riferiti alle seguenti aree:

- Via dell'Arco, pavimentazione in selce sistemazione dell'illuminazione pubblica con elementi tradizionali a braccio,

- Via Roma, completamento della pavimentazione in selci con una soluzione progettuale che garantisca all'area di pertinenza della chiesa di S. Giovanni un accesso carrabile, l'ampliamento dell'area del sacro pavimento in cotto, il consolidamento del percorso pedonale dissestato, la sistemazione della illuminazione con gli elementi già citati, la conservazione delle piantumazioni esistenti. Andranno studiate anche le pavimentazioni dei percorsi pedonali delle parti private ad uso pubblico (marciapiedi).

**COMUNE DI COLBORDOLO , PROVINCIA DI PESARO - URBINO**  
**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CAPOLUOGO**  
**TABELLA DEGLI EDIFICI SOGGETTI A VARIAZIONI VOLUMETRICHE**

INDIVIDUAZIONE EDIFICIO	SUP. LOTTO ATTUALE	VOLUME ATTUALE EDIFICI SOGGETTI AD INCR.	INDICE ATTUALE	VOLUME DELL' INCREMENTO DI PROGETTO	VOLUME TOTALE CON INCR. DI PROGETTO	INDICE PREVISTO DI PROG.	INCREMENTO MAX PREVEDIBILE <50%	SUP. LOTTO DI PROGETTO	% DI INCR. VOLUMETRICO
9	mq. 175,61	mc. 1141,46	6,49	-----	mc. 1141,46	6,49	-----	mq. 175,61	0
55 - 56	mq. 533,69	mc. 1221,73	2,28	mc. 402,27	mc. 1624,00	3,04	< 0 = 1,14	mq. 533,69	+0,76<1,14
44 - 44a	mq. 355,33	mc. 776,99	2,18	mc. 262,51	mc. 1039,50	2,92	< 0 = 1,09	mq. 355,33	+0,74<1,09
38 - 39	mq. 239,67	mc. 977,50	4,07	mc. 40,00	mc. 1017,50	4,24	< 0 = 2,03	mq. 239,67	+0,17<2,03
40-41-42-43	mq. 1004,47	mc. 1508,51	1,5	mc. 281,86	mc. 1790,37	1,92	< 0 = 0,75	mq. 927,89	+0,42<0,75
26-27-28	mq. 915,84	mc. 3200,00	3,49	mc. 229,40	mc. 3429,40	3,74	< 0 = 1,74	mq. 915,84	+0,25<1,74
		<b>TOTALE mc.</b> 8826,19		<b>TOTALE mc.</b> 1216,04	<b>TOTALE mc</b> 10042,23				

VOLUME TOTALE DEGLI ISOLATI DEL BORGO , OGGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO = mc. 43318  
VOLUME DA INCREMENTARE IN FASE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO - mc. 1216,04 pari al 2,8 % del TOTALE

# **COMUNE DI COLBORDOLO**

## **PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO**

### **NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

## Art.1

### AMBITO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

L'area soggetta alle Sottoelencate Norme Tecniche d'Attuazione, riportata negli elaborati grafici a cui le stesse fanno riferimento, è compresa nei limiti del Piano Particolareggiato approvato definitivamente dal Consiglio Comunale in data ....., con delibera n.....

Il perimetro dello stesso è riportato graficamente con tratteggio negli elaborati di Piano e comprende la porzione di territorio a ridosso delle mura del Castello.

Tutto l'edificato, le aree, le opere esistenti ed i futuri interventi, ricadenti all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato devono essere conformi alle prescrizioni delle Norme Tecniche d'Attuazione ed agli elaborati grafici ad esse relativi.

Al presente Piano Particolareggiato viene attribuito valore di PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA, con l'applicazione delle disposizioni del titolo 4° della Legge 05.08.78. n.457 ( art. 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34.)

## Art.2

### ELABORATI DEL PIANO

Il Piano Particolareggiato del capoluogo di Colbordolo è costituito dai seguenti elaborati:

**Relazione illustrativa, All.1**

Elaborati Grafici rappresentanti:

- . TAV. Sf 1 Inquadramento e perimetrazione dell'area di intervento, planimetria catastale
- . TAV. Sf 2 Stralcio di P.R.G. vigente
- . TAV. Sf 3 Rilievo planialtimetrico
- . TAV. Sf 4 Tavola sinottica del tessuto urbano
- . TAV. Sf 5 Struttura della residenza
- . TAV. Sf 6 Dati numerici ed urbanistici
- . TAV. Sf 7 Analisi Tipologica
- . TAV. Sf 8 Classificazione degli edifici
- . TAV. Sf 9 Stato di conservazione degli edifici
- . TAV. Sf 10 Proprietà del patrimonio edilizio
- . TAV. Sf 11 Destinazione d'uso del patrimonio edilizio
- . TAV. Sf 12 Interventi edilizi realizzati
- . TAV. Sf 13 Assetto proprietà del suolo



- . TAV. Sf 14 Utilizzazione del suolo
- . TAV. Sf 15 Viabilità urbana
- . TAV. Sf 16 Fronti edilizi, via Santi e via Veneto
- . TAV. Sf 17 Fronti edilizi, via Roma
- . TAV. Sf 18 Fronti edilizi, via dell'Arco, via Veneto, Piazza del Polo e via del Castello
- . TAV. Sf 19 Fronti edilizi, via del Comune e Piazza del Popolo
  
- . TAV. P1 Uso del patrimonio edilizio: caratteri degli interventi
- . TAV. P2 Uso del patrimonio edilizio: individuazione singoli edifici, perimetrazione A. I. U.
- . TAV. P3 Destinazione d'uso del suolo: perimetrazione interventi di arredo urbano unitario
- . TAV. P4 Viabilità pedonale e carrabile
- . TAV. P5 Fronti edilizi: via Santi e via Veneto
- . TAV. P6 Fronti edilizi: via Roma
- . TAV. P7 Fronti edilizi: via dell'Arco, via Veneto, Piazza del Popolo e via del Castello
- . TAV. P8 Fronti edilizi: via del Comune e Piazza del Popolo

**Documentazione Fotografica:** All 2

### Art. 3

## ATTUAZIONE DEL PIANO

Le modalità di attuazione delle prescrizioni di Piano possono avvenire attraverso:

Aree di intervento unitario

Aree di intervento diretto

#### 3.1 Aree di intervento unitario

All'interno di queste aree è obbligatorio la redazione preventiva di un progetto di massima unitario, da coordinare tra i soggetti proprietari.

Tali aree vengono individuate nelle tavole di Piano Particolareggiato con apposita simbologia. Il progetto di massima dell'area unitaria deve essere approvato dal Sindaco o suo delegato, previo parere obbligatorio della Commissione Edilizia.

In tali ambiti, possono essere ricomprese aree di intervento diretto, attuabili singolarmente e non, successivamente all'approvazione dei progetti di massima dell'area d'intervento unitaria.



Il progetto di massima deve obbligatoriamente contenere i seguenti elaborati:

- RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA DETTAGLIATA,
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ADEGUATA,
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE,
- ELABORATI DELLO STATO DI FATTO scala 1:100, contenenti la specifica delle destinazioni d'uso, Piante Prospetti Sezioni,
- ELABORATI DI PROGETTO, scala 1:100, contenenti la specifica delle nuove unità, Piante, Prospetti, Sezioni, Profili altimetrici in scala 1:200, comprendenti le aree confinanti.
- SCHEMA DI CONVENZIONE E/O ATTO D'OBBLIGO CONTENENTE LE INDICAZIONI RELATIVE ALLA CESSIONE DELLE AREE E REALIZZAZIONE DELLE OPERE D'URBANIZZAZIONE..

Sono di riferimento, pur non avendo valore normativo, le tavole di Piano raffiguranti a livello schematico l'ipotesi progettuale.

### 3.2 Aree di intervento diretto

All'interno di tali aree, delimitate e numerate con apposita simbologia, negli elaborati di Piano, è consentito l'intervento diretto sulle singole unità edilizie.

Il progetto da sottoporre ad esame della Commissione Edilizia al fine del rilascio della Concessione/Autorizzazione, dovrà rispettare nel contenuto e nella forma le modalità prescritte nel Regolamento Edilizio Comunale.

### 3.3 Prescrizioni aggiuntive

Prescrizioni aggiuntive relative alle modalità di presentazione dei progetti riferiti ad entrambi i tipi di attuazione.

In ogni tipo di progetto è richiesto di specificare:

- Tipo di finitura esterna,
- Materiali usati
- Tipo di serramenti,
- Tipo di gronde e pluviali,
- Particolari costruttivi in scala adeguata dei cornicioni, comignoli ed eventuali recinzioni.
- Scelte cromatiche delle tinteggiature, conformi alle tavolozze del colore allegate al presente piano.
- In caso di progetto sul patrimonio edilizio esistente la relazione dovrà contenere anche la metodologia di intervento ed i risultati di eventuali assaggi compiuti sulle strutture, possibilità di recupero e reimpiego di materiali e tecniche da impiegarsi per il restauro e/o consolidamento o sostituzione delle attuali strutture,
- Nel caso di interventi sulle fondazioni esistenti nonché per la realizzazione di vani interrati è prevista la relazione geologica-geotecnica,
- Nei casi in cui la progettazione interessi edificio aderenti ad altri, le piante ed i prospetti dovranno essere estesi anche alle unità edilizie adiacenti,

- Nei progetti di Ristrutturazione, Ampliamento e Sopraelevazione degli edifici devono essere indicate con grafia convenzionale, le demolizioni e le ricostruzioni.

### 3.4 Disposizioni e norme transitorie

In attesa dell'approvazione del progetto di massima, in aree di intervento unitario ed in aree di intervento diretto, sono ammesse esclusivamente opere a carattere manutentorio del tipo ordinario. La straordinaria manutenzione è consentita solo ove sia provata l'emergente necessità, conformemente a quanto prescritto dalle norme del presente Piano.

### 3.5 Deroghe Legge 64/74

Sono ammesse deroghe all'osservanza delle Norme Tecniche per le costruzioni in zone sismiche ai sensi dell'art. 12 della Legge 02.02.74, n.64, previa apposita istruttoria da parte dell'Ufficio periferico del Ministero dei lavori Pubblici e parere favorevole del consiglio superiore dei Lavori Pubblici, per le seguenti categorie operative dell'intervento:

- 1) Adeguamento Morfologico art. 6.1.3 delle presenti N.T.A.
- 2) Adeguamento Volumetrico art. 6.1.4 delle presenti N.T.A.
- 3) Edifici recenti art. 6.1.5 delle presenti N.T.A.
- 4) Edifici di nuova formazione art. 6.1.7 delle presenti N.T.A.

### 3.6 Disposizioni relative alla presentazione dei progetti:

**- Denuncia di Inizio attività, Articolo 26 Legge 47/85, Procedura con Autorizzazione/Concessione.**

Per quanto riguarda gli immobili compresi all'interno del perimetro del presente Piano Particolareggiato, al fine di garantire la salvaguardia dell'originarie caratteristiche costruttive, paesaggistiche, ambientali, storico-testimoniali, non si applica la procedura di Inizio Attività, L. 662/96 e succ. mod., ad esclusione dei fabbricati di:

- Recente Edificazione (art. 6.1.5 N.T.A.), \_\_\_\_\_
- Edifici da Demolire (art. 6.1.6. N.T.A.) \_\_\_\_\_
- Edifici di nuova formazione ( art. 6.1.7 N.T.A. ) \_\_\_\_\_

Nelle categorie d'intervento definite ai punti 6.1.1.- 6.1.2.- 6.1.3. - 6.1.4., sono consentiti gli interventi previsti dall'Art. 26, L.47/85.

L'inizio dei lavori sarà subordinato alla verifica da parte del Comune della documentazione presentata ed al rilascio dell'attestazione di conformità.

Qualora l'attestazione non venga rilasciata nei 30gg. successivi alla presentazione della Comunicazione si potrà comunque procedere all'inizio dei lavori.

### **3.7 Leggittimità urbanistica della consistenza edilizia**

Per quanto riguarda la consistenza edilizia e volumetrica, si fa riferimento a quanto dimostrato da documentazione certa alla data del 31.12.1993.

Fermo restando quanto sopra esposto, i corpi accessori, aggiunte o modificazioni di un organismo edilizio, possono essere considerati:

- 1) Come parte integrante dello stesso organismo edilizio, costituenti ormai documento storico delle sue evoluzioni e quindi da conservare e/o recuperare;
- 2) Come elementi incongrui all'organismo edilizio per forme e uso di materiali, ( per esempio costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini) e quindi da demolire.

In tale evenienza può essere valutata l'ipotesi di eventuale traslazione con riordino e accorpamento nell'ambito della conservazione volumetrica.

## **Art. 4**

### **NORME RELATIVE ALL'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI**

Parallelamente agli elaborati grafici allegati possiamo distinguere i seguenti usi del suolo:

#### **4.1 Aree per la viabilità**

Tra queste si possono distinguere le zone destinate a viabilità carrabile e/o pedonale, ma è comunque prescritta la assoluta non edificabilità.

Sono individuate peraltro rettifiche della sede stradale da intendersi come suolo di uso pubblico e da definirsi all'atto del rilascio della Concessione Edilizia ad esse connessa.

Per quanto riguarda le norme relative al traffico veicolare si rimanda a prescrizioni che di volta in volta rilasceranno gli Organi Comunali Competenti.

#### **4.2 Aree per parcheggi**

Tali aree sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

In caso di acquisizione di questi ultimi da parte dell'Amministrazione Comunale sono da computare fra oneri di Urbanizzazione Primaria.

Sono assolutamente non edificabili.

#### **4.3 Aree per verde pubblico**

Sono aree inedificabili.

All'interno della vasta area destinata a verde pubblico ricadente in zona di intervento unitario è altresì consentito l'inserimento di locali destinati a ristoro,

attrezzature per spettacoli all'aperto e mostre realizzati attraverso la posa in opera di strutture del tipo precario in legno o metallo (chiosco, gazebo, ecc).

#### **4.4 Aree a verde privato**

Per aree a verde privato si intendono tutte le superfici di proprietà e uso privato, siano esse pavimentate o adibite a cortili, è comunque prescritta la non edificabilità. Solo nelle pertinenze sul retro dell'edificato sono ammesse strutture quali tende, pergolati, gazebo (lignei o metallici) aperti o al solo scopo di sostegno di tende o essenze arboree rampicanti, comunque soggette ad autorizzazione preventiva da parte della Amministrazione Comunale.

#### **4.5 Aree per la residenza**

Comprendono le aree di sedime dei fabbricati e dei loro ampliamenti.

Sono definite nelle tavole di Piano con linee di filo fisso e di massimo ingombro dei corpi di fabbrica.

Nelle aree per la residenza sono consentite altre destinazioni d'uso compatibili con l'uso urbano, del tipo commerciale, turistico, per l'artigianato di servizio, direzionale e per attrezzature di interesse pubblico.

E fatto divieto di insediare all'interno del perimetro del piano attività manifatturiere o di artigianato di produzione che siano incompatibili con la residenza per inquinamento acustico e ambientale.

Tutte le aree di sedime degli edifici sono delimitate con apposita simbologia e puntualmente numerate.

## **Art. 5**

### **NORME E PRESCRIZIONI SULLE AREE DI USO PUBBLICIO**

#### **5.1 Insegne pubbliche**

Per luoghi, monumenti, uffici, e servizi pubblici, è consentita l'installazione di insegne anche lontane dal luogo oggetto di informazione, purchè le stesse non abbiano carattere pubblicitario.

Devono essere utilizzati materiali, colori e formati convenzionali, conformi a prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **5.2 Insegne commerciali e targhe professionali**

Sono ammesse insegne pubblicitarie in corrispondenza dell'unità edilizia in cui viene svolta l'attività e devono avere i seguenti requisiti:

- monofacciali a lettere singole e non a cassonetto scatolare;
- lo sviluppo orizzontale non deve superare la dimensione delle singole forature del piano terra;
- le altezze massime di norma devono essere cm 40

- non sono ammesse insegne luminose al neon. L'illuminazione è consentita del tipo indiretto tramite fari orizzontali;
- non è ammesso l'uso di materiali plastici;
- non sono ammesse insegne a bandiera se non realizzate in materiali e forme del tipo tradizionale (ferro battuto o similari) e con valore artistico. Queste ultime dovranno essere poste ad un'altezza minima dal piano strada di mt 2,40. La sporgenza dall'edificio non dovrà superare di norma i cm 50, comunque non devono essere di intralcio al traffico veicolare.

Le targhe professionali devono essere contenute nella dimensione orizzontale massima di cm 30 e verticale massima di cm 20, e affisse a lato dell'ingresso.

### **5.3 Tende e sporti in aggetto**

Non sono ammesse tende , pensiline e altre sovrastrutture in aggetto sulla strada, anche a carattere precario.

### **5.4 Illuminazione**

Lungo strade e vie è prescritta l'illuminazione con sorgenti di luce a bracci sospesi, con esclusione dei pali portanti purchè non siano di intralcio al traffico veicolare.

Lungo percorsi pedonali o all'interno di aree libere (piazze, larghi, zone destinate a verde pubblico attrezzato) è consentita l'illuminazione con sorgenti di luce su pali portanti, previste all'interno di progettazione esecutiva di arredo urbano, previo parere preventivo della Commissione Edilizia Comunale.

### **5.5 Manto stradale**

Nelle pavimentazioni stradali sono prescritti i materiali già in uso nel Centro Storico del capoluogo.

Sono vietati l'uso dell'asfalto e manti bituminosi ove non espressamente prescritto nel Piano.

E' prescritto il mantenimento (se necessario restauro) delle pavimentazioni esistenti in selce.

L'area del Sacrato, negli elaborati grafici di Piano è delimitata da una linea all'interno della quale è prevista una sistemazione a "piazzetta" con cambio di pavimentazione, se non nel tipo di materiale nel disegno di posa in opera della stessa, resta comunque indicativa in quanto soggetta a progetto esecutivo di arredo urbano da parte dell'Amministrazione Comunale per la sua attuazione.

## **Art. 6**

### **NORME E PRESCRIZIONI SUGLI EDIFICI**

#### **6.1 Tipologie di intervento**

##### **6.1.1 Edifici o manufatti di valore storico-architettonico**

Sono compresi i manufatti di caratterizzazione storica e architettonica nel Centro Storico di Colbordolo sui quali gli interventi assumeranno carattere di restauro conservativo.

Questo tipo di intervento (restauro scientifico o monumentale) verrà applicato agli edifici della Chiesa Parrocchiale di S. Giovanni e al Lavatoio Comunale posto a livello sottostrada di Piazza del Popolo.

Ai fini dell'applicazione degli oneri previsti dagli artt. 5 e 6 della Legge 10/77 gli interventi sono riferiti all'art. 31 lettera c della Legge 457/78.

Nell'ambito di tale categoria è prevista la conservazione dei beni architettonici nella loro struttura, usi di materiali e tecnologie utilizzate.

Si dovrà procedere al consolidamento e risanamento del complesso murario originario sia nelle strutture verticali che orizzontali, nonché di copertura.

I fronti esterni ed interni e le forature, verranno restaurati o ripristinati attraverso l'utilizzo di materiali originari.

Per quanto riguarda gli impianti distributivi si provvederà alla conservazione e ripristino degli originali; sono consentite solo lievi modifiche interne laddove è ritenuto indispensabile da motivi funzionali, igienico-sanitari, purchè non apportino alterazioni delle caratteristiche storiche.

#### **6.1.2 Edifici di valore storico-ambientale**

Comprende tutti gli edifici che concorrono alla caratterizzazione tipologica del Borgo e rivestono valore storico testimoniale e ambientale.

E' previsto pertanto l'intervento di restauro e risanamento conservativo rivolto a mantenere l'organismo edilizio ed assicurarne le funzionalità mediante un insieme sistematico di opere di consolidamento e di integrazione, nel rispetto degli elementi formali strutturali esistenti e/o originari.

Pertanto gli interventi assumono il carattere dominante del Restauro e Risanamento Conservativo, Art.31 lettera c L.457/78.

E' quindi previsto:

- il restauro e ripristino dei fronti con particolare riferimento alle forature che caratterizzano la tipologia storica;
- il restauro e ripristino delle strutture portanti, delle coperture e delle tipologie originarie riferite anche al sistema di accessibilità verticale ed orizzontale;
- parziali modifiche delle strutture portanti interne solo nei casi di adeguamento alle norme igienico-sanitarie, o di indispensabile trasformazione funzionale;
- saranno vietati aggetti di qualsiasi tipo;
- è ammessa la modifica della partizione delle unità immobiliari mediante fusione o frazionamento;
- è ammesso il passaggio da superficie accessoria a superficie utile, nell'ambito della conservazione volumetrica dell'organismo edilizio con eventuale abbassamento del livello di calpestio del piano terra al fine di ottenere altezze minime abitabili e/o agibili secondo il vigente Regolamento Edilizio;
- nel caso in cui all'ultimo livello è presente un solaio non praticabile è consentita la sua eliminazione portando a vista il solaio di copertura generando



un incremento volumetrico con eventuale formazione di soppalco. La superficie soppalcata non deve superare il 50% della superficie utile sottostante;

- non è ammessa l'applicazione dell'Art.9 della Legge 122/89 in merito alla realizzazione di locali uso garage;

### 6.1.3 Adeguamento morfologico

Comprende edifici che hanno recentemente subito opere di ristrutturazione o trasformazione.

Per tale categoria sono previsti interventi di adeguamento morfologico individuando le opere necessarie al consolidamento delle caratteristiche peculiari dell'edificio con quelle degli edifici limitrofi di maggior pregio attraverso interventi di riordino e riqualificazione.

Gli interventi pertanto assumeranno carattere prevalente del restauro e risanamento e ristrutturazione edilizia ricadenti nell'Art.31 lettere c-d Legge 457/78.

Sono consentiti gli interventi da cui al punto 6.1.2, ed inoltre:

- E' ammessa la modifica dei fronti e delle forature qualora reso necessario dalla riqualificazione o riordino del complesso edificatorio opportunamente uniformato agli edifici limitrofi e adiacenti;
- Fermo restando la conservazione della posizione delle murature perimetrali e copertura attuali, è ammessa la ristrutturazione interna con modifica del sistema di accessibilità verticale e orizzontale nonché della partizione interna (fusione e frazionamento) delle unità immobiliari.
- E' ammessa la realizzazione di vani entro terra accessibili esclusivamente dall'interno dell'unità edilizia.
- E' ammessa la realizzazione di velux sulle falde di copertura
- E' ammessa la realizzazione di locali al piano terra uso garage in applicazione della L.122/89.
- Sono altresì ammessi cambi di destinazione d'uso con aumenti volumetrici.

### 6.1.4 Adeguamento volumetrico

Questa categoria comprende edifici che pur essendo morfologicamente inseriti nel tessuto urbano per insufficienza dimensionale o per opportunità di ristabilire allineamenti con gli edifici adiacenti, necessitano di incrementi volumetrici per garantirne un uso funzionale.

Gli interventi assumeranno carattere di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione edilizia con incremento ricadenti nell'Art.31 lettera d L.457/78.

Sono consentiti gli interventi di cui ai punti 6.1.2 e 6.1.3, ed inoltre:

- E' consentita la variazione del numero e della posizione delle bucatore, in particolare le superfici finestrate dovranno avere rapporto base/altezza uguale a 2/3.
- E' prescritta la demolizione di superfetazioni.



- E' prescritta, dove prevista, l'osservanza delle tavole di progetto rappresentanti i fronti stradali, nelle quali sono indicate le linee di gronda.
- Nelle tavole progettuali planimetriche sono altresì segnalate le linee di filo fisso intendendole come linee di massima estensione dei possibili ampliamenti.
- Negli incrementi volumetrici verticali che implicano la sostituzione del solaio di copertura sono ammesse coperture tradizionali del tipo a falde con le stesse direzioni dell'esistente, come indicato nelle tavole di profilo (pendenza di falde compresa fra il 30% e il 35%).
- Sulle falde è ammessa la realizzazione di asole in copertura solo sul retro salvo i casi in cui si sostituisce una copertura a terrazzo, purchè non comprometta l'andamento delle falde.
- E' ammessa la formazione di vani entrotterra con accessi anche dall'esterno tramite corte propria escluso il fronte principale prospiciente la pubblica via.
- Per altri interventi ammissibili, si richiamano i punti 6.1.2. e 6.1.3.

#### **6.1.5 Edificazioni recenti**

Sono edifici di recente costruzione il cui inserimento nel tessuto edilizio storico non si è integrato con i caratteri urbanistici del borgo. Gli interventi ammessi assumono il carattere della Ristrutturazione Edilizia e Demolizione con Ricostruzione senza aumento di volume.

- Sono consentiti la modifica dell'assetto distributivo organizzativo nell'ambito della conservazione volumetrica, con possibilità di modifica dei fronti e delle strutture.
- Sono consentiti la modifica della copertura purchè di tipo tradizionale con possibilità di asole nella stessa, senza compromettere l'andamento delle falde.
- E' consentita la formazione di nuovi balconi, purchè non aggettanti sul fronte prospiciente la pubblica via.
- Sono consentiti aggetti strutturali, quali pensiline e balconi, a condizione che la proiezione del loro sviluppo, non ricada sul suolo di uso pubblico.
- Per altri interventi ammissibili, si richiamano i punti 6.1.2, 6.1.3, 6.1.4.

#### **6.1.6 Edifici da demolire**

Il Piano indica gli edifici, i manufatti e le superfetazioni da demolire, le cui aree, rese libere, sono riservate a nuove edificazioni, a spazi pubblici a verde pubblico o privato.

Nei manufatti da demolire ricadenti in aree private è consentita solo l'ordinaria manutenzione in attesa dell'attuazione delle previsioni di P.R.G.

#### **6.1.7 Edifici di nuova formazione**

Vengono individuate aree rese libere dalla demolizione di edifici esistenti, destinate a nuova edificazione.

Sono consentiti nuovi corpi di fabbrica, i limiti di edificabilità dei quali, planimetrici e volumetrici, sono indicati nelle tavole di Piano Particolareggiato.

In particolare, si intende per:

- a) LINEE DI FILO FISSO: si intende la traccia sul terreno del piano verticale che costituisce la posizione obbligatoria dell'allineamento della nuova costruzione.
- b) LINEE DI MASSIMO INGOMBRO: si intende la massima estensione del fabbricato ove non sia prescritto un filo fisso;
- c) ALTEZZA DELL'EDIFICIO: si intende l'altezza massima dell'edificio misurata dalla linea di terra all'interasse tra l'estradosso della copertura e la muratura esterna del fabbricato.
- d) PENDENZA DELLA FALDA DI COPERTURA: indica l'intervallo di pendenze entro le quali deve posizionarsi la pendenza della falda,
- e) Nelle Tavole di Piano sono indicate delle griglie di riferimento, relative al numero dei piani, all'indice di fabbricabilità, alla superficie coperta ed al tipo edilizio.

Negli Allegati di Piano sono contenuti suggerimenti con soluzioni architettoniche di riferimento che non hanno valore normativo.

## **6.2 Prescrizioni aggiuntive per ogni singolo edificio**

**01** E' prescritta la conservazione del cornicione nonché delle dimensioni e posizioni delle forature.

**02** In fase di intervento si prevede l'intonacatura a calce della facciata e l'uniformità del tipo di infisso del piano terra a quello del piano primo. E' prescritta la conservazione del cornicione, delle dimensioni e del posizionamento delle forature.

**03** In fase d'intervento si prevede l'intonacatura a calce della faccia. E' prescritta la conservazione del cornicione, delle dimensioni e del posizionamento delle forature, ed il mantenimento della balaustra della scala esterna.

**04** In fase di intervento è consentita la copertura della terrazza con tetto a due falde.

**05** E' vincolante la conservazione del cornicione, il ripristino al piano terra di infissi di tipo tradizionale in sostituzione delle avvolgibili, la sostituzione dell'attuale portone con altro conforme alle prescrizioni delle N.T.A.

**06** L'intervento di ADEGUAMENTO VOLUMETRICO è consentito sino al raggiungimento dei requisiti minimi igienico-sanitari, è previsto il mantenimento del tipo di cornicione, delle dimensioni e del posizionamento delle forature, con adeguamento delle dimensioni di quelle del piano terra a quelle del piano primo. E' prescritto l'adeguamento delle finiture esterne e degli infissi in conformità alle prescrizioni delle N.T.A.

**07** Nessuna prescrizione

**08** E' prevista la demolizione delle superfetazioni sul retro, con ricostruzione con copertura a falda inclinata, manto in coppi di laterizio possibilmente di riuso. In caso di intervento sul fabbricato si prescrive la rimozione delle cornici delle forature, la posa di soglie in pietra e l'adeguamento di infissi e finiture alla N.T.A.

**09** L'intervento di ADEGUAMENTO VOLUMETRICO, a carattere UNITARIO, consente di inglobare le due unità edilizie, per recuperare parte della volumetria persa con il crollo delle zone a ridosso delle mura castellane. L'arco che si viene a creare per il passaggio pubblico in Via dell'Arco deve essere assimilabile per forma e materiali impiegati a quello esistente.

E' previsto il mantenimento del cornicione esistente, delle dimensioni e del corretto rapporto altezza/larghezza delle forature e degli infissi. Le finiture della nuova edificazione, saranno conformi alle N.T.A.

9a E' prescritta la conservazione di tutti gli elementi di finitura e delle forature esistenti.

10 E' prescritto il mantenimento delle dimensioni e del posizionamento delle bucatore e del cornicione. In caso d'intervento sostituzione del portone d'ingresso.

11/12 In caso di intervento uniformare le forature del piano terra a quelle del piano primo, sostituzione del portone d'ingresso in conformità alle N.T.A.

13 E' prescritto la conservazione del paramento murario a vista del piano terra, delle dimensioni e posizionamento delle forature e del cornicione.

14 Nessuna prescrizione

15 E' prescritta la demolizione delle superfetazioni con ricostruzione al piano terra delle superfici  
accessorie sul retro del fabbricato, con un INCREMENTO VOLUMETRICO legato alle norme igienico-sanitarie, nel rispetto della attuali destinazioni d'uso. Salvo mantenimento delle caratteristiche tipologiche e di finitura esistenti

16 Nessuna prescrizione.

17 Nessuna prescrizione.

18 Nessuna prescrizione.

19 Nessuna prescrizione.

20 E' ammessa la riduzione delle forature del piano terra, in conformità a quelle esistenti al piano primo.

21 E' consentito l'allargamento della scala esterna a servizio del piano primo sino ad un massimo di mt.1.20

22 Si prescrive la demolizione del prefabbricato in lamiera e la ricostruzione, con diversa ubicazione planimetrica, di un nuovo accessorio con l'uso di materiali tradizionali.

23 Per la Chiesa di S.Giovanni è prescritto il restauro conservativo.

24 Il complesso adiacente la Chiesa di S.Giovanni comprendente l'alloggio del parroco, gli accessori e l'area di pertinenza, sarà oggetto di studio progettuale particolareggiato unitario, per realizzare:

- nell'area di pertinenza un verde attrezzato, un campo polivalente e percorsi pedonali che collegheranno l'area al nuovo percorso pedonale da Via G. Santi;
- un INCREMENTO VOLUMETRICO destinato a superficie accessoria al piano terra e residenziale al piano primo, previa demolizione delle superfetazioni, facendo attenzione all'uso delle tipologie ed alla scelta dei materiali e finiture, per un congruo inserimento del nuovo edificato al corpo di fabbrica esistente.

25 Nessuna prescrizione.

26 Nessuna prescrizione.

27 E' previsto il mantenimento delle finiture esterne.

28 E' ammesso INCREMENTO VOLUMETRICO al fine di ricostruire una simmetria tra la caserma dei carabinieri ed i due edifici di proprietà comunale. Al piano primo è ammessa anche la destinazione residenziale.

29 In fase di intervento si prescrive il trattamento delle superfici esterne parallelamente all'intervento già realizzato nell'edificio sede comunale

30 E' prescritta la conservazione delle cornici delle forature.

31 In fase di intervento è prescritto l'intervento sulla facciata esterna con l'eliminazione del rivestimento del piano primo, la conservazione dell'allineamento delle forature, con sostituzione degli infissi di oscuramento esistenti in conformità alle N.T.A.

32 Conservazione del cornicione con adeguamento morfologico dei fronti

33 Adeguamento morfologico dei fronti

34 Conservazione delle cornici delle forature ed adeguamento morfologico dei fronti.

35 Sostituzione degli infissi in alluminio, con altri di tipo tradizionale, con conservazione delle dimensioni e della posizione delle forature.

36 Si prevede la sostituzione dell'attuale parapetto della terrazza di copertura esistente con ringhiera in ferro del tipo tradizionale "tipo ferro battuto" da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Si prevede altresì l'eliminazione delle cornici delle forature e sostituzione degli infissi di oscuramento esistenti con altri di tipo tradizionale (scuroni o persiane in legno), rifacimento delle finiture esterne, in conformità alle N.T.A.

**37** E' vincolata la conservazione del cornicione e delle forature, è prescritta la conservazione dell'edicola esistente e l'uniformità delle finiture esterne, in conformità alle N.T.A.

**38/39** E' consentito intervenire, in maniera unitaria, nella copertura della terrazza, riproponendo l'originale copertura a capanna e ripristinando l'uniformità delle finiture esterne. E' ammesso sul retro un INCREMENTO VOLUMETRICO per conglobare le parti incongrue esistenti in un unico corpo di fabbrica.

**40/41/42/43** L'intervento unitario prevede un'unica U.M.I. L'obbiettivo è l'eliminazione della strettoia stradale che attualmente impedisce un agevole incrocio simultaneo di due autovetture. L'intervento dovrà rispettare i fili fissi, le tipologie e le caratteristiche di finitura dovranno essere di tipo tradizionale. E' prescritto il mantenimento del passaggio pedonale pubblico, e l'intervento dovrà rapportarsi con questo. L'INCREMENTO VOLUMETRICO previsto, è finalizzato ad un adeguamento delle norme igienico-sanitarie.

In mancanza di progetto unitario, è ammessa la straordinaria manutenzione

**44. 44a.** E' consentito un AUMENTO VOLUMETRICO in adeguamento alle norme igienico-sanitarie.

E' prescritto un intervento che omogeneizzi i fronti del fabbricato attraverso l'uso della finitura esterna, di forature che rispettino il rapporto altezza/larghezza, di serramenti di tipo tradizionale, con l'eliminazione del tipo avvolgibile esistente.

**45** Nessuna prescrizione.

**46/46a** E' prevista la conservazione del paramento murario a vista sul fronte strada e delle cornici del portone. E' ammessa sul fronte l'ampliamento dell'unica finestra del piano primo rimasta di dimensione diversa dalle altre, con l'uso di infisso identico a quelli esistenti, per le soglie si prescrive un adeguamento delle stesse alla morfologia del fabbricato. In caso di intervento è prevista la sostituzione dell'infisso avvolgibile e del portone esistente, in conformità alle N.T.A..

Un'attenzione particolare dovrà essere riservata all'analisi del fianco verso valle, che rappresenta la "porta" del borgo, ripristinando o ricreando il paramento murario a vista, ed omogenizzando gli infissi esistenti a quelle del fronte.

**47** E' ammessa la costruzione della copertura con manto in coppi di laterizio possibilmente di recupero. (manca foto)

**48/49** E' prescritta la conservazione di tutti gli elementi di finitura e delle forature esistenti.

**50** Nessuna prescrizione.

51 E' prescritta la conservazione di tutti gli elementi di finitura e delle forature esistenti.

52 Nessuna prescrizione.

53/54 in caso di intervento sono prescritti: il mantenimento del cornicione e degli elementi di finitura esterni, la sostituzione degli infissi in alluminio con altri di tipo tradizionale, l'intonacatura delle parti realizzate in c.a. facciavista, il trattamento uniforme del paramento esistente al piano primo ed il tamponamento dell'attuale portico sul retro fermo restando l'attuale volume accessorio, con trattamento esterno uniformemente all'esistente e le forature si dovranno uniformare a quelle adiacenti.

55/56 Date le condizioni statiche precarie della parte non crollata, è ammessa la ricostruzione unitaria con allineamento della parte crollata alla quota di gronda esistente, riprendendo le caratteristiche di finitura originarie: cornicione, forature, infissi, manto di copertura. L'immagine complessiva che ne dovrebbe scaturire è assimilabile a quella del fabbricato 53/54.

57 Nessuna prescrizione, Fabbricato in corso di ristrutturazione.

58 E' prescritto il restauro conservativo.

59 E' consentito il tamponamento delle zone porticate fermo restando i volumi accessori esistenti e adeguandosi nelle finiture alla struttura rurale originaria.

60 In considerazione del fatto che l'attuale fabbricato risulta essere di recente costruzione con diversa ubicazione dall'originaria; e le previsioni del nuovo P.R.G. prevedono l'allargamento della strada provinciale in parte sull'edificato esistente ed in parte a confine con lo stesso, si consente di riedificare l'attuale volume rispettando la tipologia rurale della zona, in posizione diversa dall'attuale accorpando tutti i volumi accessori adiacenti al retro del nuovo corpo di fabbrica.

La posizione planimetrica del nuovo fabbricato sarà definita con consenso dell'Ufficio Tecnico Comunale in base ai saggi geologici che verranno effettuati ed al rispetto paesaggistico del crinale, si consiglia comunque l'ubicazione originaria del XIX secolo.

### **6.3 Norme sui materiali ed elementi costruttivi degli edifici**

Le seguenti prescrizioni si applicano su tutti i tipi di intervento sul patrimonio edilizio del Centro Storico di Colbordolo:

#### **6.3.1 Bagni**

Per bagni gabinetti è ammessa anche la sola illuminazione artificiale e ventilazione forzata mediante apparecchi di aspirazione.

## PREVENTIVO DI MASSIMA DELLA SPESA PER LE OPERE PUBBLICHE

01. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria il comprensorio comunale in oggetto risulta essere fornito di edifici adibiti ad uso pubblico in quantità adeguata ed in buono stato di conservazione, pertanto non necessita di opere aggiuntive.

02. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria si fa presente che la maggior parte delle reti impiantistiche risultano essere recenti ed adeguate (impianto fognante, impianto idrico, ecc), quindi le opere di urbanizzazione primaria necessarie si riassumono nelle seguenti:

a) Sistemazione a selci delle superfici stradali previste in progetto ivi compresa l'opera di interrimento delle linee aeree esistenti (Enel, Telecom) lungo il tratto stradale in oggetto.

selce mq 2000 x	£ 200.000=	£ 400.000.000=
rinterro reti aeree esistenti, a forfait		£ 15.000.000=

b) Sostituzione ed integrazione dell'attuale illuminazione pubblica, determinazione del costo per corpo illuminante comprensivo di installazione e messa in opera di nuova rete elettrica

lampioni su palo N. 15 x	£ 3.000.000=	£ 45.000.000=
lamopioni a braccio sospeso N. 45 x	£ 2.400.000=	£ 108.000.000=

c) Sistemazione Area a verde pubblico attrezzato. Si ritiene opportuno stabilire un costo forfettario a metro quadro (soggetto ad alterazioni in fase di progettazione unitaria di attuazione esecutiva) comprensivo di sistemazione a verde, impianto di illuminazione, percorsi pedonali, arredo urbano con attività sportivo-ricreative, nonchè la creazione di nuovi parcheggi in prossimità della stessa ivi compreso l'esproprio del suolo per pubblica utilità.

a forfait £ 180.000 x mq 8145 =	<u>£ 1.466.100.000=</u>
---------------------------------	-------------------------

Totale	£ 2.034.100.000=
--------	------------------

Spese tecniche	<u>£ 110.000.000=</u>
----------------	-----------------------

Totale	£ 2.144.100.000=
--------	------------------

Imprevisti e spese generali il 10% in arrotondamento	<u>£ 215.000.000=</u>
--	-----------------------

<b>TOTALE</b>	<b>£ 2.359.100.000=</b>
---------------	-------------------------





### **6.3.2 Impianti**

E' ammessa l'installazione di impianti tecnici quali impianti di riscaldamento, condizionamento, ecc nella conformità delle vigenti Leggi in materia.

### **6.3.3 Umidità**

Devono essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici per arrestare la capillarità e la diffusione di umidità ai piani terra e piani superiori.

Qualora non si raggiungano sufficienti condizioni di impermeabilizzazione, gli ambienti non potranno avere utilizzo residenziale.

### **6.3.4 Copertura**

E' prescritto il tipo generalizzato di copertura a falde inclinate con manto in coppi preferibilmente utilizzando i pezzi di recupero da predisporre nel manto superiore.

Non è consentita la costruzione di coperture piane, fatto salve le asole in copertura, e di abbaini.

La linea di gronda delle falde deve ricomprendere l'intera area di sedime del fabbricato.

Le pendenze attuali dovranno essere conservate salvo i casi in cui sia espressamente prescritto nelle tavole di Piano rappresentanti i fronti stradali di progetto.

### **6.3.5 Intonaci**

Non sono consentite tinteggiature parziali delle unità edilizie.

Il trattamento esterno delle pareti (sia esso il ripristino o conservazione della muratura faccia a vista, sia esso intonacatura e tinteggiatura degli edifici) deve essere possibilmente riferito agli elementi preesistenti caratterizzanti la Via o un tratto di questa, a cui l'unità edilizia è prospiciente.

Tra gli intonaci è prescritto quello in calce con esclusione dell'intonaco di cemento, del frattazzo, del tipo terranova, plastico e simili.

E' vietato l'uso del Cemento Armato a vista.

Ove è possibile si richiede l'uso di intonaco di finitura colorato in pasta, in caso contrario dovrà essere tinteggiato con tinte riferite al cromatismo dei materiali laterizi o delle terre coloranti del luogo (vedi tavolozza dei colori di progetto).

Nel caso di muratura faccia a vista la stuccatura dei giunti sarà trattata con malta di calce o a base di calce e di pigmenti colorati (polvere di mattoni o pietre del luogo) al fine di realizzare fugature omogenee al materiale lapideo o laterizio.

### **6.3.6 Infissi**

Sono ammessi, a chiusura delle luci solo persiane apribili ad anta o scuroni a doga di grande dimensione (larghezza minima cm 15).

E' in ogni caso escluso l'uso degli avvolgibili.

Sono ammessi solo infissi in legno o materiali plastici purché ispirati a modelli e tipologie tradizionali e verniciati nelle sole colorazioni verde o marrone tradizionali.



Si precisa di adottare lo stesso tipo di infisso e della stessa colorazione per tutte le unità immobiliari che costituiscono l'intero fabbricato, al fine di leggere prospetti stradali omogenei.

Gli accessi del Piano Terra dei locali ad uso residenziale o dei garages prospicienti il fronte strada, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- sono vietate chiusure e serrande in lamiera zincata e verniciata,
- è vietato l'uso dell'alluminio e dei materiali plastici,
- è consentito l'uso di basculanti purchè il meccanismo di apertura ne consenta l'apertura senza invadere il suolo pubblico ,
- i portoni d'ingresso sono ammessi solo in legno, in essenza naturale o verniciato, senza riquadri in vetro nelle ante di apertura,
- le chiusure dei garages sono ammesse ad ante in legno.

Gli accessi del Piano Terra ai locali ad uso commerciale sono normati dalle seguenti prescrizioni:

- sono ammesse serrande avvolgibili solo a maglia aperta o microforata,
- gli infissi di vetrine dovranno attenersi alle prescrizioni del punto 6.3.6

#### **6.3.7 Elementi in vista**

Salvo i pluviali e i tubi del gas è vietata ogni altra canalizzazione esterna.

Sono consentite, solo in via provvisoria, fino al definitivo completamento, canalizzazioni verticali per illuminazione sospesa.

Le canne fumarie non possono essere installate sul fronte strada principale

#### **6.3.8 Balconi**

Sono vietati i balconi in aggetto su vie e piazze salvo quelli esistenti di cui non è prevista la demolizione.

E' prescritta l'abolizione di tutti i materiali sintetici impiegati per parapetti di balconi, per i quali sono ammesse solo ringhiere in ferro del tipo tradizionale.

Non sono ammesse pensiline sul fronte strada.

#### **6.3.9 Finiture e decorazioni**

Sono prescritte, le finiture esterne, trattamenti con materiali tradizionali e consoni con l'ambiente, con esclusione di quelli con colori vivaci e materiali non confacenti.

Può essere prescritta la messa in luce di elementi decorativi (cornici, lapidi, lesene, ecc) conglobate nella facciata solo ove prescritto.

#### **6.3.10 Cornicioni e comignoli**

Dovranno essere realizzati secondo metodi, materiali e progetti tradizionali, dovranno essere mantenuti gli esistenti nel caso in cui richiesti da prescrizioni.

#### **6.3.11 Recinzioni**

I progetti di recinzione delle aree di pertinenza dei fabbricati dovranno attenersi alle seguenti norme:

le parti in muratura non dovranno superare l'altezza di mt 1,00, intonacati tinteggiati o realizzati con paramento a vista seguendo le stesse modalità di cui al punto 6.3.5

Le parti metalliche dovranno essere realizzate su disegni ispirati alla tradizione locale.