

COLBORDOLO - Montefabbri

a)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA - ELENCHI CATA=STALI - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Variant e - MARZO 1986

PROGETTISTA : Francesco LEONI Architetto



ADOTTATO CON DELIBERA DI C.C.
N.26 DEL 14.03.1986

IL SINDACO
Davide Rugoletti
Davide Rugoletti



Il Segretario Comunale
[Signature]

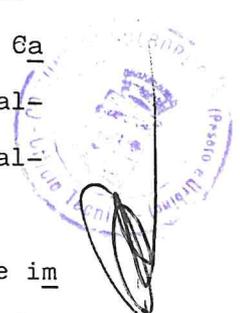
1 - CENNI STORICI SUL PROCESSO DI FORMAZIONE E TRASFORMAZIONE

Il Castello di Montefabbri sorge su una delle tante alture che costituiscono lo sperone che separa la Valle del Foglia da quella dell'Apsa nell'antico tracciato che porta ad Urbino.

Le prime notizie (1213) dell'esistenza di Montefabbri giungono dai libri dell'Abazia di San Tommaso in Foglia in cui è nominata la chiesa di Montefabbri come pagatrice di decime alla già citata Abazia; ritroviamo poi citato Montefabbri quando nel 1216 viene pagato dal Comune di Rimini ad alcuni uomini d'armi (fra cui Ser Martello di Montefabbri) la somma di Lire 300 Ravennati per aver preso parte ad una guerra contro i Comuni di Bologna e Faenza. Questo fatto fa pensare che esistesse già un castello come tale capace di fornire uomini d'arma, e che lo stesso fosse dalla parte dei ghibellini. Questo ultimo fatto è avvalorato da altre testimonianze in cui il Castello di Montefabbri viene associato a Rimini, in quanto alleato alla stessa in guerre contro Urbino, che porteranno alla Signoria Urbinate di Montefeltro.

Il Castello doveva in questo momento godere di notevole importanza strategica in quanto era sulla strada che portava da Urbino a Rimini, infatti si trovava sempre al centro delle lotte che scoppiano immediatamente fra le due città non appena a Rimini salgono al potere i guelfi Malatesta che si oppongono ai ghibellini Montefeltro.

L'origine Medioevale di Montefabbri è d'altra parte ben evidenziata nel tracciato viario radiocentrico tipico dei castelli costruiti su cucuzzoli ancor oggi esistenti; ne d'altra par



te sembra che tale assetto abbia subito variazioni o addizioni posteriori.

Con l'unificazione del Ducato di Urbino e della Signoria di Pesaro, Montefabbri perde gran parte della sua importanza strategica e diventa uno dei tanti centri di controllo del contado ai fini dello sfruttamento agricolo.

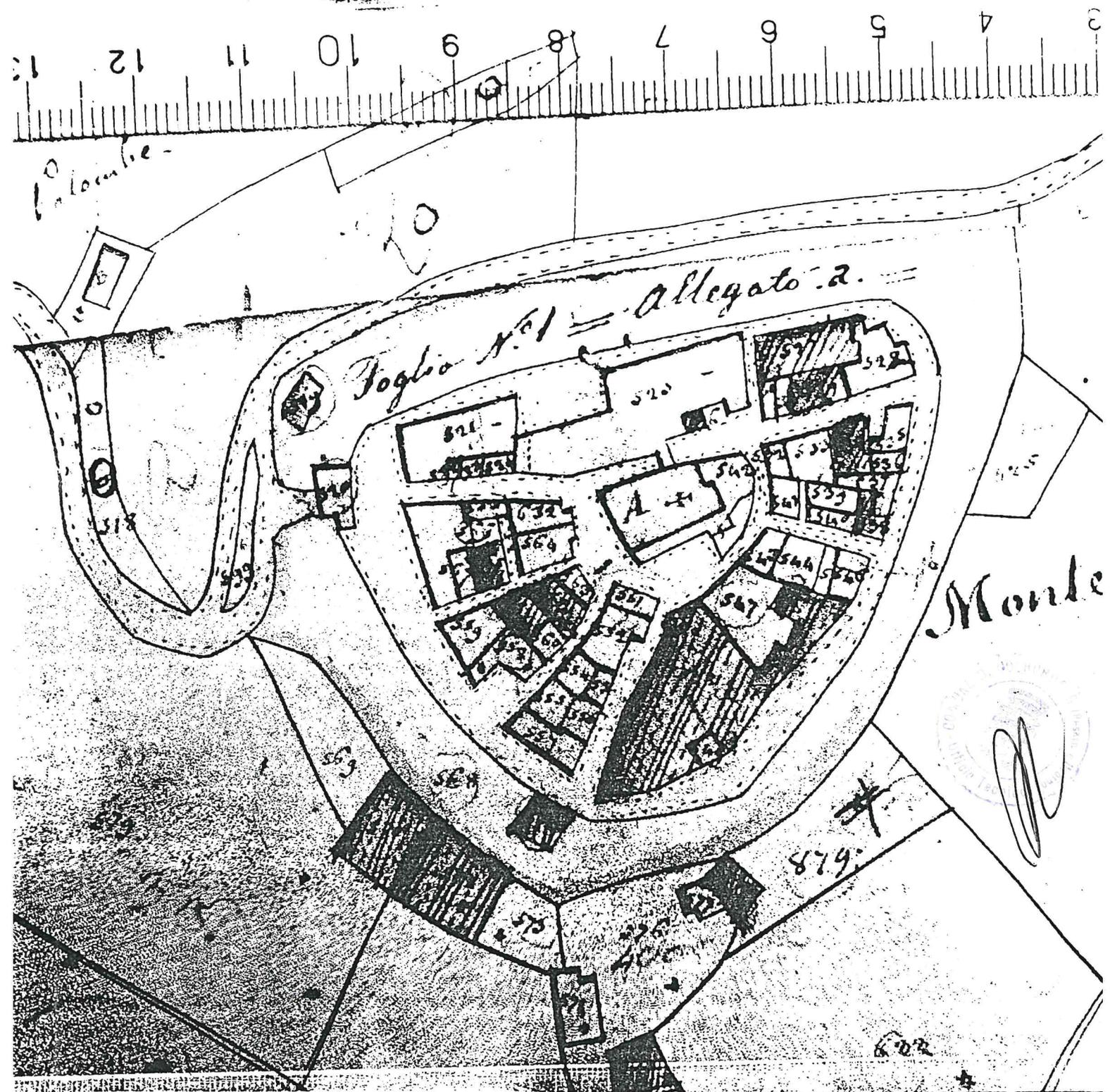
Nel 1621 tutto il territorio passa nelle mani della chiesa; è di questo periodo il primo reperto cartografico esistente; questo consiste in una veduta eseguita dal Mingucci, evidentemente ai fini di una catalogazione dei nuovi possedimenti appena conquistati, e che fa parte di una serie comprendente anche altri castelli vicini (Tomba, Sant'Angelo in Lizzola, Gabicce Monte, ecc.).

Purtorppo tale reperto ha un limitato valore testimoniale in conseguenza della enfasi pittorica che caratterizza tutta la serie di vedute; l'edificazione si presenta assai compatta e si notano numerose torri di probabile origine difensiva.

Il secondo rifacimento cartografico reperibile risale al 1846 e fa parte della serie dei catasti pontifici, in questo reperto la struttura morfologica dell'edificato è sostanzialmente identica all'odierna salvo alcune modifiche dovute ad accorpamenti di proprietà.

Nel catasto si legge assai bene la struttura dell'edificio dei Conti di Montefabbri che occupava gran parte dell'isolato fra Via delle Mura e Via del Baldo con il passaggio aereo, di cui ancor oggi si distinguono le tracce, che comuni

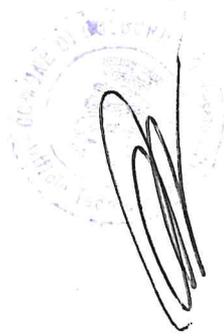




Planimetria Catastale del 1850 ca.. Si nota il complesso del Palazzo del Conte "525 con il collegamento con la Chiesa. Per il resto le variazioni sono di poco conto.

ca all'edificio della chiesa. Oltre a questo sono presenti al
tri due o tre grossi edifici oggi in parte smembrati che te-
stimoniano della presenza di famiglie facoltose che avevano
probabilmente notevoli appezzamenti di terreno nel circostan-
te contado, anche il vecchio municipio occupa ancora a questa
data tutto il fronte dell'isolato dirimpetto alla porta.

Con l'abbandono delle campagne durante tutto il 900 proce-
de la decadenza del castello; attualmente a parte qualche ri-
parcellizzazione, e la demolizione di alcune parti dell'edifi-
cio dei Conti, non si rilevano variazioni particolari ed in
particolar modo si deve notare la mancanza di nuovi interven-
ti lesivi del tessuto originale.



2 - LA STORIA RECENTE

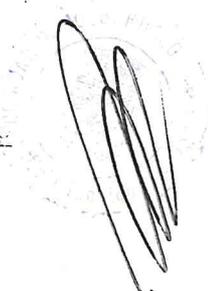
Un ulteriore colpo alla precaria esistenza del castello viene nel dopoguerra, privato delle municipalità risente, come tutti gli insediamenti dell'interno, del fenomeno di inurbamento che si rafforza nel periodo della ricostruzione.

Anche le strategie messe in atto in un passato relativa-mente recente dal P.R.G.I. (1968) che tendono a frenare l'esodo verso le coste, non toccano la realtà di Montefabbri che continua a perdere popolazione in favore degli insediamenti di vallata (Bottega e Morciola).

La stesura del Piano Particolareggiato e la sua adozione nel 1980 segna un momento fondamentale nella vita del castel-lo; le pur limitate operazioni edilizie consentite dal Piano, permettono il recupero di alcuni edifici che altrimenti sarebbero andati perduti e danno alloggio a coppie di nuova forma-zione che altrimenti avrebbero lasciato il paese.

Dall'approvazione del Piano sono state infatti rilasciate una licenza di nuova costruzione e cinque di risanamento (di cui solo quattro realizzate) che rispetto alla realtà in og-geto ed al relativamente breve lasso di tempo lasciano ben sperare.

Oggi però una serie di fattori, alcune richieste di adegua-menti volumetrici non contemperati dal Piano e non da ultimo la demolizione per pericolosità di un edificio a ridosso delle mu-ra impongono una revisione dello strumento urbanistico.



Auspicabile è anche il proseguimento - potenziamento di una politica urbanistica che dia ancora maggior peso ad un più omogeneo utilizzo delle risorse di tutto il territorio incentivando anche una serie di interventi artigiano - industriali come suggerito dal Piano di Inquadramento Territoriale. Appare fra l'altro importante (in questa fase) affiancare, come già fatto con buoni risultati in situazioni analoghe, all'azione di recupero la possibilità di avviare piccoli insediamenti di espansione, esterni alle mura, per riportare la frazione a livelli dimensionali accettabili con una minima dotazione di servizi.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a final flourish, located in the lower right quadrant of the page.

3 - CONFRONTO FRA LA SITUAZIONE DEMOGRAFICA A 6 ANNI DI DISTANZA.

Purtroppo nonostante gli interventi edilizi attuati la situazione demografica è ancora a livelli preoccupanti. A ciò contribuisce anche in questi anni, un generalizzato andamento demografico negativo.

Nel complesso la popolazione risulta diminuita di 13 entità e conserva sostanzialmente invariata una piramide di distribuzione per fasce di età che penalizza, rispetto alle medie statistiche, le fasce più giovani a favore degli ultrasessantenni e settantenni.

Riguardo al numero complessivo occorre precisare che probabilmente alle date delle prime rilevazioni sono state censite come stabili alcune famiglie che avevano invece in loco una abitazione saltuaria.

Il perdurare, ed anzi l'aggravarsi della percentuale del secondo fenomeno, anche se va visto in un progressivo invecchiamento generalizzato della popolazione nazionale, diventa a lungo andare preoccupante per la possibile sopravvivenza della frazione. Per il resto tutti gli altri dati significativi sono stati confermati; da notare la bassa percentuale (30%) di popolazione attiva contro il 40% di pensionati e la scarsissima percentuale di persone che svolgono l'attività lavorativa in loco.

4 - RISULTATI DELL'INDAGINE DEMOGRAFICA

	1980	1986	
		Castello	Case Esterne
0. POPOLAZIONE RESIDENTE			
0.1. FAMIGIE	31	35	+ 3
0.2. RESIDENTI	101	88	+ 10
1. POPOLAZIONE PER ETA'	(Su 101)	(Su 89)	
1.1. 0 - 14 anni	15	13	
1.2. 14 - 20 "	8	9	
1.3. 21 - 60 "	51	42	
1.4. 60 - 70 "	10	8	
1.5. > 70 "	17	17	
2. SESSO			
2.1. MASCHIO	54	49	
2.2. FEMMINA	47	40	
3. STATO CIVILE			
3.1. CELIBE / NUBILE	38	35	
3.2. CONIUGATO / A	54	47	
3.3. VEDOVO / A	9	7	
4. TITOLO DI STUDIO			
4.1. LAUREA	2	2	
4.2. DIPLOMA	4	6	
4.3. LICENZA MEDIA	15	16	
4.4. LICENZA ELEMENTARE	42	36	
4.5. SA LEGGERE E SCRIVERE	28	25	
4.6. ANALFABETA	4	/	
4.7. ETA' PRESCOLARE	6	4	



	1980	1986
5. CONDIZIONE PROFESSIONALE		
5.1. LAVORA	30	29
5.2. STUDIA	13	10
5.3. ETA' PRESCOLARE	8	4
5.4. CASALINGA	8	8
5.5. PENSIONATO	37	34
5.6. INVALIDO	2	/
5.7. IN CERCA 1 ^a OCCUPAZIONE	1	.
5.8. DISOCCUPATO	2	
6. RAMO DI ATTIVITA'		
6.1. AGRICOLTURA	/	1
6.2. INDUSTRIA	17	16
6.3. COSTRUZIONI	3	3
6.4. COMMERCIO	2	2
6.5. TRASPORTI	/	/
6.6. SERVIZI	6	3
6.7. PUBBL. AMMINISTRAZIONE	2	2
7. POSIZIONE NELLA PROFESSIONE		
7.1. IMPRENDITORE	1	/
7.2. LIBERO PROFESSIONISTA	/	/
7.3. LAVORANTE IN PROPRIO	7	7
7.4. MEZZADRO	/	/
7.5. DIRIGENTE	/	/
7.6. OPERAIO	18	15
7.7. IMPIEGATO	2	6
7.8. APPRENDISTA	1	/
7.9. LAVORANTE A DOMICILIO	/	/
7.10 LAVORANTE STAGIONALE	1	/



	1980	1986
8. LUOGO DI LAVORO O DI STUDIO		
8.1. CENTRO	2	/
8.2. COMUNE	18	17
8.3. PESARO	9	8
8.4. URBINO	1	1
8.5. PROVINCIA	11	7
8.6. FUORI PROVINCIA	2	2
9. DA QUANTO ABITA QUI		
9.1. 1 - 5 anni	3	2
9.2. 5 - 15 anni	7	1
9.3. + di 15 anni	21	30
10. TITOLO DI GODIMENTO		
10.1. AFFITTO	6	7
10.2. PROPRIETA'	19	20
10.3. USUFRUTTO	5	5
10.4. ALTRO	1	1
11. GRADIMENTO DELL'ALLOGGIO		
11.1. SI	11	28
11.2. NO	/	5
12. PROPENSIONE AL TRASFERIMENTO		
12.1. LA FAMIGLIA PENSA DI TRASFERIRSI		
SI	2	/
NO	/	30
12.2. LA FAMIGLIA PENSA DI MIGLIORARE L'ALLOGGIO CON LAVORI		
SI	8	9
NO	/	24
12.3. QUALCHE MEMBRO AVRA' NECESSITA' DI AVERE ALLOGGIO INDIPENDENTE		
SI	/	3
NO	/	30



	1980	1986
13. LUOGO DELL'EVENTUALE TRASFERIMENTO		
13.1. NEL COMUNE	/	22
13.2. A PESARO	/	7
13.3. ALTRO LUOGO DELLA PROVINCIA	/	1
13.4. ALTRO	/	2
14.1. GIUDIZI SUGLI INTERVENTI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.		
14.1.1. RITIENE IMPORTANTE L'INTERVENTO DELLA AMM. COM. PER IL CASTELLO DI MONTEFAB BRI(PIANO PARTICOLAREGGIATO, INTERVEN TO DIRETTO)		
SI	/	33
NO	/	/
14.2. HA SUGGERIMENTI DA DARE		
SI - HANNO RISPOSTO DUE INTERVISTATI		
NO		
14.3. RITIENE UTILE ED IMPORTANTE FAVORIRE NUOVE EDIFICAZIONI ESTERNAMENTE AL CASTELLO (ANCHE EDILIZIA AGEVOLATA)		
SI	/	31
NO	/	1

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'COMUNE DI PESARO' and other illegible details. The signature is a stylized, cursive name.

5 - CARATTERI GENERALI DEL PROGETTO

Gli obbiettivi generali che la variante si pone non possono che riconfermare le linee già indicate nel precedente Piano e nelle successive varianti stralcio. In particolare non si può che essere fiduciosi delle indicazioni emerse dal Piano Ter ritoriale di Riferimento che ha individuato nell'equilibrio fra le zone di vallata e quelle di collina uno degli obbietti vi principali. E' evidente quale ruolo importante possono svolgere in una simile strategia i centri collinari sia per un eventuale circuito turistico sia come punti di riferimento di un diffuso recupero agricolo ed artigianale.

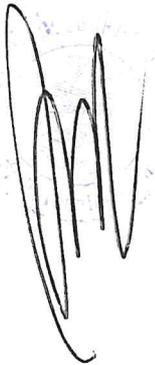
Accanto a questo obiettivo generalissimo demandato a politiche economiche e strategie politiche comunali e sovracomunali il Piano Particolareggiato non può che individuare quelle scelte che da un lato ottimizzano le possibilità di rivitalizzazione della funzione residenziale ed allo stesso tempo attuano la salvaguardia dei referenti della cultura architettonica ed ambientale.

Permangono ancora peraltro valide le scelte di individuare una serie di aree preferenziali deputate a luogo di incontro e di vita sociale in considerazione della mancanza delle stesse nell'attuale assetto urbanistico edilizio; queste sono: la piccola area su Via del Baldo e quella di maggiori dimensioni a fianco della chiesa sulla parte opposta. La prima serie di interventi attuati ci ha spinto pertanto a proseguire nella strada indicata che è precisamente quella di arrestare il pro-

gressivo degrado fisico degli immobili e la tendenza allo spopolamento derivante dalla più volte manifestata impossibilità di operare ristrutturazioni edilizie che consentono un adeguato utilizzo degli immobili. D'altra parte tali possibilità, consentite agli operatori, vanno assolutamente viste all'interno di un processo che, pur tenendo conto delle esigenze igienico-funzionali, garantisca però ugualmente operazioni tendenti alla riqualificazione morfologica ed ambientale.

Questo sia attraverso l'utilizzo e la valorizzazione delle strutture edilizie esistenti sia attraverso l'inserimento di nuove edificazioni. Queste si caratterizzano in duplice maniera: o come riedificazioni di un tessuto già esistente ed oggi scomparso (vedi ricostruzione di parte dell'ex Palazzo del Conte o del lotto oggi in parte demolito dell'isolato 5) sia come nuove edificazioni tendenti a chiudere e definire quelle parti del Castello rimaste irrisolte (si deve tener conto infatti che al momento dell'edificazione delle mura quattrocentesche vengono inserite aree libere di riserve che di solito sono edificate in epoche successive; nel caso di Montefabbri i residenti attuali sono quasi sicuramente inferiori di numero a quelli insediati a tale epoca e questo giustifica la permanenza di una area non edificata.

L'individuazione di Via del Baldo come luogo deputato alle attrezzature commerciali ed artigianali, la riedificazione su parte dell'area dell'ex Palazzo del Conte con la possibile destinazione commerciale di parte del piano terra, la proposta



di una "piazza" per l'incontro sociale, la destinazione a sala per mostre o incontri del locale sopra la porta, la destinazione a verde pubblico dell'area affacciantesi sul fianco della chiesa sono le operazioni qualificanti del progetto; quelle che tendono, pur nella ricerca dell'integrazione con il resto dell'edificato, a definire una gerarchia di spazi e di luoghi che possano assolvere funzioni sociali e completare l'uso residenziale del Castello.

Tali scelte che erano già contenute nel Piano rimangono valide e vengono pertanto confermate. Le varianti sostanzialmente consistono in una revisione complessiva delle normative e nell'aver individuato una ulteriore serie di incrementi volumetrici possibili senza alterare il profilo e le morfologie dell'edificato nel suo complesso.

Per garantire un ulteriore controllo sull'assetto definito degli organismi derivanti dalle modifiche possibili per ciascun prospetto vengono individuate le facciate per cui sono più o meno possibili nuove forature nonché il possibile e/o vincolante trattamento di facciata.



PIANO FINANZIARIO DI MASSIMA DELLA SPESA

A. Urbanizzazione primaria

1. Pavimentazioni stradali

a. sistemazione a selci delle superfici non
congruenti. mq 1.600 x L. 25.000 Lire 40.000.000

b. sistemazione delle superfici già selciate
mq 1.803 x L. 15.000 Lire 27.045.000

2 . Fognatura

a. fognatura bianca e nera
ml 520 x L. 30.000 Lire 15.600.000

3. Illuminazione pubblica

a. luce ad applique
n. 21 x L. 100.000 Lire 2.100.000

b. luci a lampioncino
n. 3 x L. 150.000 Lire 450.000

4. Adeguamento rete elettrica

A forfait Lire 5.000.000

5. Sistemazione aree verdi

Per sistemazione verde pubblico
mq 250 x L. 5.000 Lire 1.250.000

B. Acquisizione aree per verde pubblico, parcheg
gi e sedi varie

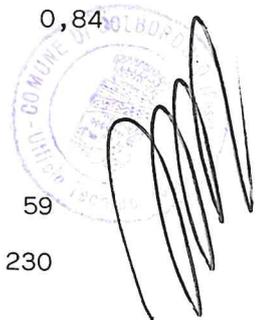
mq 600 x L. 5.000 Lire 3.000.000

Sommano Lire 94.445.000

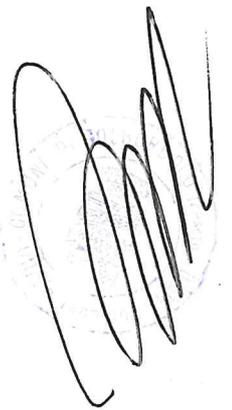


DATI NUMERICI DI PROGETTO

O. ABITANTI	n.	230
1. CARATTERISTICHE EDILIZIE		
1.1. Superficie territoriale	mq.	7.963
1.2. Superficie fondiaria	mq.	4.560
1.3. Superficie coperta	mq.	3.846
1.4. Superficie utile	mq.	7.390
1.5. Volume	mc.	23.260
1.6. Indici		
1.6.1. Densità fondiaria	.	5,1
1.6.2. Utilizzazione fondiaria	.	1,62
1.6.3. Rapporto di copertura	.	0,84
2. CARATTERISTICHE DELL'USO		
2.1. Alloggi	n.	59
2.2. Vani	n.	230
2.3. Individui		
2.3.1. mc/ abitanti	.	100
2.3.2. vani/ abitanti	.	1
2.4. Verde pubblico	mq.	250
2.5. Parcheggi	mq.	195



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

A handwritten signature in black ink is written over a faint, circular blue stamp. The signature consists of several loops and a final vertical stroke. The stamp is mostly obscured by the ink.

CAPO I - GENERALITA'

- ART. 1 -

(Ambito della Variante Generale al Piano)

L'area soggetta alle presenti norme è compresa nei limiti di una delle zone "H" (Art. 19 delle N.T.A.) del P.R.G. del Comune di Colbordolo; l'area è già oggetto di Piano Particolareggiato (De. Cons. Com. n° 31 del 17/03/80 approvazione definitiva con De. Cons. Com. n° 88 del 01/09/1980 e successive modificazioni).

Il perimetro è riportato a tratto negli elaborati grafici della presente Variante Generale al Piano Particolareggiato (Tav. A). Tutti gli interventi, manufatti ed opere ricadenti all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato devono essere conformi alle prescrizioni delle presenti norme ed agli elaborati relativi. Le tavole della presente Variante Generale e le presenti norme sostituiscono ogni prescrizione precedentemente approvata.

- ART. 2 -

(Elaborati del Piano)

Il presente Piano Particolareggiato consta dei seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa, integrata con la previsione di massima della spesa e con gli Elenchi catastali delle proprietà incluse nel Piano;
- Elaborati grafici di progetto:
 - A. Stralcio degli strumenti urbanistici

- B1 Stato di fatto: rilievo dei piani terra - pavimentazioni -
Dati numerici
- B2 Stato di fatto: profili stradali e fronti edilizi
- C1 Degrado edilizio - Titolo di godimento - Dati numerici di
stato di fatto
- C2 Individuazione delle Unità Edilizie - Classificabilità ti-
pologica
- D1 Planimetria di progetto: Uso del suolo - Interventi Edili-
zi
- D2 Profili altimetrici di progetto
- D3 Planimetria di progetto
Reti tecnologiche - Pavimentazioni

CAPO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE E CONTENUTO DELLE PRESCRIZIO-
NI DI PIANO

ART. 3 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano si attua attraverso Unità Minime di Interven-
to; in linea di massima le Unità Minime di Intervento
coincidono con le Unità Edilizie e consistono nelle
più piccole partizioni ove sia perseguibile la salva-
guardia degli elementi tipologici e morfologici degli
edifici nonché il controllo delle adeguate verifiche
statiche dei medesimi.

3.1. Per le singole Unità Minime di Intervento le pre-
visioni del Piano si attuano per intervento di-
retto sulla concessione edilizia; il progetto e-
dilizio sarà redatto almeno alle scale 1:100, sal

vo per gli interventi di Restauro per cui è pre
vista la scala 1:50.

3.2. Le Unità Minime di Intervento contengono in al-
cuni casi prescrizioni in merito all'uso del suo-
lo, anche attraverso l'individuazione di usi dif-
ferenziati, le modalità di Intervento sugli edi-
fici esistenti e le prescrizioni in merito alle
nuove edificazioni.

3.3. Nel caso di Unità di Intervento che comportino
prescrizioni di contenuto urbanizzativo il pro-
getto dovrà essere corredato di atto d'obbligo
che specifichi le modalità di cessione delle a-
ree ad uso pubblico quali percorsi pedonali, par-
cheggi, verde, ovvero superfici coperte per attrez-
zature pubbliche.

3.4. Nel caso di Unità Minime di Intervento che pre-
vedono nuove edificazioni, i parametri numerici
sono riferiti alla intera superficie interessata
dal perimetro d'Intervento.

ART. 4 - NORME RELATIVE ALL'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI

Le norme relative all'uso del suolo e degli edifici sono
riferite alle aree destinate alla viabilità, parcheggi ed
altri spazi pubblici o di uso pubblico, servizi della re-

sidenza, sia nella intera estensione dei lotti sia nelle singole unità d'uso che vi insistono.

4.1. Vie, slarghi e piazze: le planimetrie di progetto individuano le sedi riservate alla circolazione, suddivise in traffico pedonale e veicolare; variazioni alle prescrizioni di Piano che non interessino comunque la destinazione principale potranno essere apportate di volta in volta in volta dai competenti organi comunali. Il presente Piano individua altresì le aree per nuove piazze da intendersi come servitù pubbliche da definirsi e trascriversi all'atto del rilascio della concessione.

4.2. Aree per parcheggi: nelle planimetrie di progetto sono individuate le aree da destinare a parcheggio pubblico, nel caso di acquisizione di tali aree da parte dell'Amministrazione Comunale le aree stesse sono da computare come urbanizzazione primaria ai fini della destinazione degli oneri di urbanizzazione.

4.3. Aree per il Verde Pubblico: le aree per il Verde Pubblico sono assolutamente inedificabili, è pertanto proibita qualsiasi costruzione di carattere permanente; sono però consentite, qualora il progetto di sistemazione complessivo delle stesse lo



preveda, strutture provvisorie quali chioschi di ristoro e/o attrezzature mobili per spettacoli all'aperto e mostre. Le stesse dovranno essere però rimosse qualora l'Amministrazione lo richieda. Dove il Piano lo richieda è prescritta la sistemazione con essenze arboree e con la chiusura con muri di recinzione; per la sistemazione delle aree a Verde Pubblico l'Amministrazione Comunale redigerà appositi progetti di sistemazione per stralci funzionali.

4.4. Aree per il Verde Privato: le aree per il Verde Privato perimetrate nella planimetria di progetto sono assolutamente inedificabili; è proibita qualsiasi costruzione anche di carattere precario; le aree stesse dovranno essere sistemate con opportune essenze arboree, dove le prescrizioni di Piano lo prevedano o altrimenti a giardino.

4.5. Edifici: al fine di perseguire le massime realizzabilità degli interventi, qualsiasi edificio (salvo ove non opportunamente specificato) può essere indifferentemente destinato a residenza, commercio o attrezzature.

Per i casi particolari sopra accennati, il Piano individua le destinazioni vincolanti.

4.5.1. Attrezzature sociali:

gli edifici per tale destinazione sono individuati nella tavola con la lettera "A"; la



specifica del tipo di attrezzatura, comunque di uso pubblico sarà designata dall'Amministrazione Comunale, qualora non prevista dal Piano, all'atto della concessione.

4.5.2. Commercio e servizio della residenza:

gli edifici con tale destinazione d'uso vincolante sono indicati nella planimetria con la lettera "C"; in tali edifici possono prevedersi qualsiasi attività commerciale e/o artigianale, per qualsiasi categoria merceologica, di ristoro e di artigianato purché compatibile con la eventuale residenza stessa per produzione di inquinamento acustico o di altro tipo;

4.5.3. Residenza:

negli edifici contrassegnati dalla lettera "R" è consentita la sola attività residenziale, attività commerciali ed artigianali, compatibili con la residenza sono consentite solo se svolte dai residenti.

4.5.4. A destinazione mista:

dove è previsto, per lo stesso edificio di Nuova Edificazione, la compresenza di più destinazioni d'uso il progetto edilizio dovrà prevedere per la destinazione residenziale almeno il 40% della superficie utile.

Negli altri casi di compresenza di più destinazioni d'uso le percentuali delle stesse sono libere.



ART. 5 - INTERVENTI SUGLI EDIFICI

Il Piano individua tre modalità di intervento:

- edifici o manufatti da conservare;
- edifici o manufatti da demolire;
- edifici di nuova formazione;

5.1. Edifici da conservare: tale classe comprende gli edifici o i complessi di edifici la cui morfologia è afferente alle qualità ambientali del Centro Storico, ovvero quegli edifici di recente formazione compatibili con l'assetto generale che il Piano intende conservare e valorizzare secondo le modalità direttamente riferite ai diversi livelli di trasformabilità di seguito considerati.

5.1.1. Restauro:

questa categoria comprende edifici che rivestono il valore di caratterizzazione storica ed architettonico-rappresentativa oltre che di identificazione spaziale e figurativa dei Castelli interessati; pertanto gli interventi assumeranno il carattere di restauro monumentale; ai fini dell'applicazione degli oneri previsti dalla Legge 10 (Artt. 5 e 6), gli interventi sono riferiti all'Art. 31 c) della Legge 457/78. Nell'ambito di tale categoria gli interventi prevederanno la conservazione dei beni architettonici nella loro integrale unità morfologica e strutturale, precisamente finalizzata alla conservazione-ripristino con particolare riferimento agli elementi di connotazione ar-

chitettonica, strutturale ed in generale di testimonianza della cultura materiale e tecnologica della comunità che ha prodotto ed utilizzato l'edificio.

Tale intervento oltre che prevedere, come già detto, la integrale conservazione-ripristino degli elementi formali e strutturali originali e la conseguente eliminazione di e lementi effetto di superfetazione, onde consentire una completa valorizzazione e recupero della leggibilità filologica-formale dei beni, può ammettere la ricostruzione filologica di parti crollate e/o sostituite da manufatti incoerenti per materiali, forma e dimensione, qualora in sede di progetto venga presentata documentazione che testimoni la passata esistenza di tali parti. Il progetto che contenga tali ricostruzioni filologiche, non previste dal Piano dovrà essere in ogni caso subordinato alla approvazione da parte del Consiglio Comunale e costituisce variante al Piano Particolareggiato.

5.1.2. Risanamento conservativo:

questa categoria comprende edifici che rivestono valore storico, testimoniale o ambientale per modo di concorrere alla caratterizzazione tipologica dei Castelli interessati.

Pertanto gli interventi assumeranno il carattere dominante del risanamento conservativo; ai fini dell'applicazione degli oneri previsti dalla Legge 10 (Artt. 5 e 6), sono riferiti all'Art. 31 c) della Legge 457/78.

Nell'ambito di edifici assoggettati a tale categoria gli interventi edilizi prevederanno il mantenimento della su perficie utile e del volume, ed in particolare il mantenimento-ripristino:

- della partitura originale delle Untà Edilizie e della tipologia originale;
- dei fronti esterni e posteriori; nelle Tav. D2 sono in dividuate le bucaure (portali e finestre) che rivestono il carattere di identificazione storico-tipologica; per queste è prevista la conservazione, dimensionale e materiale; nelle tavole sono peraltro riportate indica zioni in merito al trattamento di facciata;
- delle murature portanti d'ambito di cui saranno verifi cate la statica e le ammorsature al fine di garantire un comportamento solidale delle strutture; delle copere ture ripristinando ove di luogo la forma ed il manto o ri ginari;
- della struttura tipologica originaria intendendosi per tale lo schema distributivo generale.

Saranno in ogni caso esclusi:

- aggetti strutturali di qualsiasi tipo: balconi, pensiline, ecc.

Portoni e serramenti esterni saranno ispirati a modelli tradizionali con l'esclusione assoluta dei materiali pla stici o metallici; (sono comunque consentiti infissi- finestra in metallo, purché nei colori nero o testa di moro, e portoni con telaio metallico, purché con spec chiature in legno); il trattamento delle superfici ester



ne potrà di volta in volta variare dalla stuccatura dei giunti con uso di calce (nel caso di paramenti in vista) a intonaci a velo di calce, ovvero intonaci spessi a malta di calce con tinta a fresco con esclusione assoluta di intonaci plastici e rivestimenti litici, ceramici, laterizi, ecc.; le tinte di massima saranno ispirate al cromatismo tradizionale (giallo dei mattoni albasi, rosso dei mattoni ferraioli e loro miscugli) escludendo le gamme dei colori freddi. Nella Tav. D2 sono comunque indicati gli edifici per i quali è previsto un trattamento di facciata vincolato.

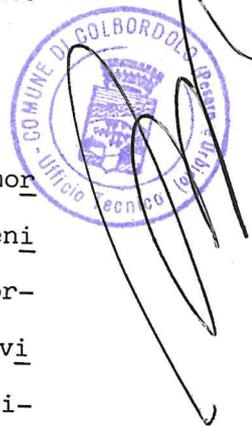
5.1.3. Adeguamento volumetrico:

questa categoria comprende edifici che, pure essendo morfologicamente inseriti nel tessuto urbano, o per congenita insufficienza dimensionale e funzionale, o per opportunità di ristabilire allineamenti con l'edificazione vicina, presentano la necessità di un'addizione volumetrica prestabilita.

Ai fini dell'applicazione degli oneri previsti dalla Legge 10 (Artt. 5 e 6), gli interventi sono riferiti all'Art. 31 d) della Legge 457/78.

Nell'ambito di tale categoria gli interventi prevederanno:

- allineamenti degli ampliamenti secondo quanto previsto dagli elaborati D1 e D2;
- mantenimento della partitura originale delle Unità Edilizie;



- mantenimento delle murature d'ambito qualora l'apliamen
to previsto dagli elaborati lo consenta.

Prevederanno inoltre, copertura di tipo tradizionale a falde o a padiglione, secondo i profili prestabiliti nell'elaborato D2, con manto in coppi laterizi. Per le forature, aggetti, serramenti, trattamento delle facciate, si rinvia alla precedente categoria 5.1.2.

5.1.4. Adeguamento morfologico:

questa categoria comprende edifici di trasformazione recente comunque compatibili con l'assetto urbano generale; per tale categoria gli interventi edilizi previsti dal progetto sono subordinati alla contestuale attuazione degli adeguamenti morfologici atti a coordinare le caratteristiche di finitura esterna.

Tali interventi per quanto concerne l'applicazione degli oneri previsti dalla Legge 10 Artt. 5 e 6) saranno di volta in volta riferibili all'Art. 31 b) ovvero d) della Legge 457/78.

Gli interventi edilizi pertanto si perfigurano nell'ottica della ristrutturazione edilizia, salvo il mantenimento degli involucri volumetrici esistenti o dall'adeguamento degli stessi ai profili delineati nella Tav. D1. Per quanto attiene agli aggetti, serramenti, trattamenti delle superfici murarie (salvo la possibilità di prevedere intonaci al civile di malta cementizia) si rinvia alla precedente categoria 5.1.2.



5.1.6. Edificazioni recenti:

in tale categoria sono compresi gli edifici di recente costruzione e per cui nei prossimi dieci anni non sono prefirgurabili interventi di una certa entità. In caso di intervento comunque richiesto il progetto potrà prevedere la demolizione e ricostruzione secondo i sedimi attuali ovvero secondo quelli previsti dal Piano.

Per le caratteristiche di finiture vale quanto stabilito al punto 5.1.2.

5.2. Edifici da demolire: Il piano prevede ad indicare agli edifici, i manufatti e comunque le opere la cui permanenza non sia compatibile con l'assetto urbanistico ed edilizio, prescrivendone la demolizione.

Il terreno reso libero potrà essere destinato a verde privato, viabilità o parcheggio o a nuova edificazione secondo quanto previsto dagli elaborati grafici D1 e D2 in ordine alle presenti N.T.A.

5.3. Edifici di nuova formazione: Il Piano Particolareggiato indica le aree libere o rese libere riservate alla nuova edificazione nonché le riedificazioni di lotti edificati ed ora liberi, nel rispetto delle caratteristiche del Castello il progetto degli edifici previsti, sarà conforme alle definizioni ed indicazioni tipologiche di seguito specificate, nonché ai profili indicati nelle Tav. D1 e D2.

In particolare il Piano indica:

a) la linea di fabbrica: si intende la traccia sul terreno

- del Piano verticale che costituisce la posizione obbligatoria dell'allineamento dei fronti delle fabbriche;
- b) altezza obbligatoria dell'edificio: si intende l'altezza di tutti i fronti dell'edificio, calcolata come allo Art. 4 sub m) delle N.T.A. del P.R.G.;
 - c) ingombro massimo: individua la massima estensione dell'edificio nelle direzioni per le quali non è prevista la linea di fabbrica.

Inoltre la planimetria di progetto; Tav. D1, riporta con apposita griglia:

- a) il numero dei piani N;
- b) la superficie coperta;
- c) il volume (V);

ART. 6 - NORME INTEGRATIVE ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

L'area soggetta al presente Piano, nella prevalenza della destinazione residenziale, è chiamata ad assolvere il ruolo emblematico della continuità municipale e di conseguenza di luogo fisico di alcune sue funzioni rappresentative e civili. In aderenza alla caratteristica dell'uso di cui sopra è fatto divieto:

- a) dell'insediamento di attività manifatturiere o artigianali che comportino esiti incompatibili con la residenza.

CAPO III - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E VARIE

ART. 7 - INTERVENTI MANUTENTORI

A meno del coordinamento postulato dalla N.M.I., sono consentiti unicamente interventi di carattere manutentorio che non eccedano la riparazione/sostituzione di singoli elementi strutturali che versino in condizioni di dimostrata precarietà statica. Per elementi strutturali si intendono le singole unità componenti una struttura.

ART. 8 - TERMINI DI EFFICACIA

Le trasformazioni, le demolizioni e le prescrizioni indotte dal presente Piano, devono essere attuate entro i termini previsti dalla Legge 17.08.1942, n° 1150. In caso di inadempienza il Comune potrà avvalersi dei poteri di cui agli Artt. 18, 20, 22, 23, 28 della Legge 1150/42, nonché degli Artt. 26 e 27 della Legge 22.10.1971 n° 965.



ALLENCHI CATASTALI DELLE PROPRIETA'



Planimetria catastale di riferimento

Catasto terreni		Catasto C.E.U.		Ditta
mappale	partita	mappale	partita	

FOGLIO 13
SVILUPPO A

Isolato 5

		134	127	Galli Rino.
135	53			Bezziccheri Dina, Raffaele, Dino.
133	646	133	477	Galli Rino; Ragni Oreste (terreno).
		125	339	Andreani Margherita; Fanelli Clelia; Fraternali Adelelmo, Adolfo, Ezio, Ambrogio, Olimpio, Assunta, Giuseppina, Luigi, Gaetano, Odoardo, Iole; Guidi Angela; Liera Arturo, Dina, Giuseppe; Pietroni Attilio, Giuseppina, Esterina; Spezi Daric; Zuccheroni Egisto; Forlani Adalcisa, Giuseppina, Gino; Brunetti Sico.
		126	310	Bezziccheri Alfonso, Stella; Fraternali Duilio Ugo; Valli Solindo; Bezziccheri Raffaele, Dino, Dina.
		127	332	Bezziccheri Rolando.
		129	119	Ragni Irene; Pascucci Ernesto, Gino, Mariani Aurelio; Brunetti Sico
		129-130	46	Fraternali Piergiorgio.
		131	"	" "
		130	45	Bezziccheri Dino, Raffaele, Dina.
		131-132	72	Mariani Aurelio.

Catasto terreni		Catasto C.E.U.		Ditta
mappale	partita	mappale	partita	

FOGLIO 13

SVILUPPO A

Isolato 6

		115	342	Antonelli Albino,
				Annunziata, Caterina,
				Filomena, Ignazio,
				Nazzareno; Balestrieri
				Teresa, Vittoria; Ciaron
				Emma, Ivo, Luigia, Maria
				Primo, Primo; Damiani
				Esterina, Giuseppe, Livi
				Luigia, Pierina, Zemira;
				Gambini Alberto, Dante,
				Gino, Giuseppina, Ida,
				Rosa, Cesare; Ugolini
				Filomena, Luigi; Volponi
				Albina, Anna, Anna,
				Giovanni, Ivaldo, Enrico,
				Venerucci Adalcisa.
116	soppressa			
		117	360	Loberti Lucia, Giuseppe,
				Mario, Aldo; Damiani
				Zemira.
		119	525	Ragni Lucia, Annetta,
				Irene, Oreste;
				De Simoni Firmano.
		119	254	Ragni Lucia, Annetta,
				Irene, Oreste; Budano
				Antonio.
		120	91	Fiorani Gina.
		121	224	Fiorani Gina.
		122	502	Paci Marcello.



