PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

Febbraio 1980

COLBORDOLO - Montefabbri

Relazione Illustrativa

Norme Tecniche di Attuazione

Progettista e responsabile operativo arch FRANCESCO LEONI

con arch MASSIMO FRENQUELLUCCI

ARCH. FRANCESCO LEONI · Ordine degli Architetti delle Marche N 477 · PESARO

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 tale 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 trova sempre al centro delle lotte che scoppiano immediatamente fra le due città non appena a Rimini salgono al potere i guelfi Malate-

sta che si oppongono ai ghibellini Montefeltro.

L'origine Medioevale di Montefabbri è d'altra parte ben evidenziata nel tracciato viario sedio centrico tipico dei castelli costruiti su cucuuz zoli ancor oggi esistenti; ne d'altra parte 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 1631 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 acquistati, e che fa parte di una serie comprendente anche altri castelli vicini (Tomba, Sant'Angelo in Lizzola, Gabicce Monte, ecc.).

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

Il secondo riferimento 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 paesaggio aereo, di cui ancor oggi si distinguono le tracce, che comunica all'edificio della chiesa. Oltre a questo sono presenti altri due o tre grossi edifici oggi in parte smembrati che testimoniano della presenza di famiglie facoltose che avevano probabilmente notevoli appezzamenti di terreno nel circostante 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 procede la decadenza del castello; attualmente a parte qualche riparcellizzazione, e la demolizione di alcune parti dell'edificio dei Conti,non si rilevano variazioni particolari e in particolar modo si deve notare la mancanza di nuovi interventi lesivi del tessuto originale.

Attualmente, e nonostante la lontananza di Montefabbri da vie di facile comunicazione e da attività produttive, non si riscontrano livelli di degrado o di abbandono di particolare entità segno di un ancor presente interesse per i moduli di vita che il castello murato sembra poter richiamare.

CARATTERI DEL PROGETTO

Gli obiettivi che il piano si pone, al di là di qualsiasi pretesa di ridefinizione di un ruolo comprensoriale (a questo scopo sarebbe necessario un piano di incentivazione delle zone industriali, dell'agricoltura e del turismo con l'individuazione di circuiti turistici preferenziali) sono quelli di rivitalizzazione della funzione residenziale eddallo stesso tempo della salvaguardia delle referenze di cultura architettonica ed ambientale che si sono tramandate sino ad oggi.

Si è cercato, allo stesso tempo, di riproporre 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.

Pertanto il piano si propone: di arrestare il progressivo 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 riserva che di solito sono edificate in epoche sucessive; 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 un'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 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 edi luoghi che possano assolvere funzioni sociali e completare l'uso residenziale del castello.

DATI NUMERICI DI PROGETTO

0. 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. Indici		
2.3.1 mc/abitanti	.	100
2.3.2 vani/abitanti	.	1
2.4. Verde pubblico	mq.	250
2.5. Parcheggi	mq.	195

PIANO FINANZIARIO DI MASSIMA DELLA SPESA

A. Urbanizzazione primaria

1. Pavimentazioni stradali

a. Sistemazione a selci delle superfici non congruenti. mq. 1600x £ 25.000 £ 40.000.000

b. Sistemazione delle superfici gia selciate mq. 1803 x £ 15.000 £ 27.045.000

2. Fognatura

a. Fognatura bianca e nera ml. 520 x £ 30.000 £ 15.600.000

3. Illuminazione pubblica

a. Luci ad applique n. 21 x £ 100.000 £ 2.100.000

b. Luci a lampioncino n. 3 x £ 150.000 £ 450.000

4. Adeguamento rete eletrica

A forfait £ 5.000.000

5. Sistemazione aree verdi

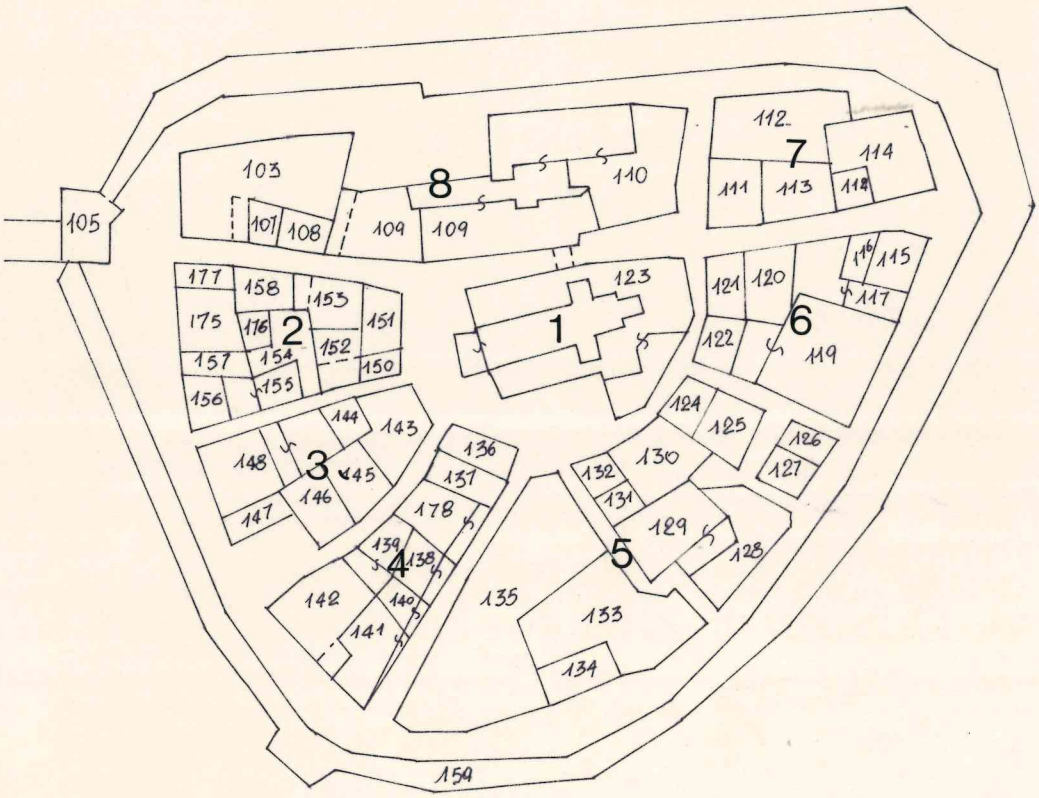
Per sistemazione verde pubblico mq. 250 x £ 5.000 £ 1.250.000

B. Acquisizione aree per verde pubblico, parcheggi e sedi viarie

mq. 600 x £ 5.000 £ 3.000.000

Sommano £ 94.445.000

ELENCHI CATASTALI DELLE PROPRIETA'



Planimetria catastale di riferimento

FOGLIO 13

SVILUPPO A

	Catasto terreni		Catasto C.E.U.		Ditta
	mappale	partita	mappale	partita	
Isolato 1			123	37	Beneficio parrocchiale
					di S. Gaudenzio di Monte
					fabbri.
			"	76	Chiesa di S. Gaudenzio
					in Montefabbri.
Isolato 2			150	47	Lucarelli Silvio, Renato,
					Irina, Dino.
			151	73	Fraternali Faustino.
			152	99	Vasconi Natale.
			"	47	Lucarelli Silvio, Renato,
					Irina, Dino.
			153	154	Vasconi Nadia.
	154	soppressa			
			155	113	Fradelloni Bernardino,
					Fernando.
			156	114	Fradelloni Fernando.
			157	112	Fradelloni Bernardino.
			158-176	202	Paci Egidio, Luciano,
					Anna Teresa, Marcello.
			175-177	259	Rossini Irma, adamo, Ida.
			177	89	Comune di Colbordolo.

FOGLIO 13

SVILUPPO A

	Catasto terreni		Catasto C.E.U.		Ditta
	mappale	partita	mappale	partita	
Isolato 3			143	128	Gambarara Nello.
			144	349	Edera Palma.
	145	soppressa			
			146	52	Branchesi Giuseppe, Oli-
					vio, Daniele, Linda,
					Anna Maria, Davide.
			147	89	Comune di Colbordolo.
			148	51	Biselli Libia, Giuseppe,
					Giorgio, Maria, Leopoldo,
					Giovanni.
			"	12	Antonelli Romeo, Armando,
					Lina.

FOGLIO 13

SVILUPPO A

Isolato 4

Catasto terreni		Catasto C.E.U.		Ditta
mappale	partita	mappale	partita	
		136	248	Romani Ettore, Elio,
				Pierino, Aldo, Gino,
				Celso, Elda, Zenaide
		137	32	Giovannelli Antonio.
		138	303	Roselli Giuseppe;
				Filippini Iolanda.
		139- 178	192	Pierfelici Angelo;
				Mezzolani Pasquina.
		140	307	Cecchini Delfa, Duilio,
				Elvira, Luigi, Passeri
				Giovanni, Giuseppina,
				Maria, Nella, Nello.
		141-142	307	Biselli Ferrino;Giuseppe
		141	400	Alessandrini Giuseppe,
				Carlo, Lorenzo, Alfredo,
				Quirino, Maria, Annita,
				Egisto, Remo, Nicola,
				Rosa, Maria.
		-142	387	Passeri Nello, Giovanni.

FOGLIO 13

SVILUPPO A

Isolato 5

Catasto terreni		Catasto C.E.U.		Ditta
mappale	partita	mappale	partita	
		134	127	Galli Rino.
135	53			Bezziccheri Dina, Raffae-
				le, Dino.
133	646	133	477	Galli Rino;
				Ragni Oreste (terreno).
		125	339	Andreani Margherita;
				Fanelli Clelia;
				Fraternali Adelelmo,
				Adolfo, Ezio, Ambrogio,
				Olimpio, Assunta, Giusep
				pina, Luigi, Gaetano,
				Odoardo, Iole;
				Guidi Angela; Liera
				Arturo, Dina, Giuseppe;
				Pietroni Attilio,
				Giuseppina, Esterina;
				Spezi Dario; 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, Raffae
				le, 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; Ciaroni
					Emma, Ivo, Luigia, Maria,
					Primo, Primo; Damiani
					Esterina, Giuseppe, Livio
					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.

FOGLIO 13

SVILUPPO A

	Catasto terreni		Catasto C.E.U.		Ditta
	mappale	partita	mappale	partita	
Isolato 7			111	271	Spadoni Luciano.
	112-113	278			Ricciotti Emilia.
			114	532	Fraternali Ezio.
			114	100	Tabarrini Elio; Righi Iride, Paolo, Cesare; Fraternali Adolfo.

FOGLIO 13

SVILUPPO A

Isolato 8

Catasto terreni		Catasto C.E.U.		Ditta
mappale	partita	mappale	partita	
		105	89	Comune di Colbordolo.
		106	203	Cecchini Liana.
		106	622	Giovannelli Ferrino,
				Giovanna.
		106	10	Biselli Giovanni.
107	soppressa			
		108	59	Canestrari Giovanna,
				Elvira; Antonelli Lea;
				Canestrari Giuseppina.
		109	417	Dionigi Serafino;
				Di Paoli Alberto; Galli
				Rina, Rino, Rosa Anna.
110	769			Roselli Ida, Angela,
				Angelo, Silvano, Orlando.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO I - GENERALITA'

- Art. 1 -
(Ambito del Piano)

L'area soggetta alle presenti norme é compresa nei limiti di una delle zone "H" (Art. 19 delle N.T.A.) del P.R.G.I. dei Comuni di Pesaro, Colbordolo, Montelabbate, Sant'Angelo in Lizzola, Tavullia, il cui perimetro é riportato a tratto negli elaborati grafici del presente Piano Particolareggiato (Tav. A).

Tutti gli interventi, manufatti e opere ricadenti all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato devono essere conformi alle prescrizioni delle presenti norme e degli elaborati del Piano.

- 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 tipologica

D1 Planimetria di progetto:
Uso del suolo - Interventi edilizi
D2 Profili altimetrici di progetto
D3 Planimetria di progetto
Reti tecnologiche - Pavimentazioni

CAPO II - CONTENUTO DELLE PRESCRIZIONI DI PIANO

- Art. 3 -
(Norme relative all'uso del suolo e degli 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, servizi della residenza, residenza, sia nella intera estensione dei lotti sia nelle singole unità d'uso che vi insistono.

3.1 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 potranno essereapportate di volta in volta dai competenti organi comunali.
Il presente Piano individua altresi le aree per nuove piazze da intendersi come servitù pubbliche da definirsi e trascriversi all'atto del rilascio della concessione.

3.2 Aree per parcheggi: nelle planimetrie di progetto sono individuate le aree per parcheggi pubblici, parte all'interno e parte all'esterno del centro murato, da destinare a parcheggio pubblico; nel caso di acquisizione di tali aree da parte dell'Amministrazione Comunale le aree stesse sono da computa-

re come urbanizzazione primaria ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione.

3.3 Aree per il verde pubblico: Le aree per il verde pubblico indicate nella planimetria di progetto sono regolate dall'art. 10 par. 2 delle N.T.A. del P.R.G.I.. Le aree sono da computare come oneri di urbanizzazione primaria ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione.

3.3. Aree per il verde privato: le aree per il verde privato perimetrate nella planimetria di progetto sono assolutamente inedificabili; é proibita qualsiasi costruzione anche di carattere precario; le aree stesse dovranno essere sistemate con opportune essenze arboree, dove la loro dimensione lo consente, o altrimenti a giardino.

3.4 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 determinata dalla Amministrazione Comunale. Per l'accessibilità al locale sopra la porta dovrà essere prevista una scala esterna in ferro che si armonizzi con la porta stessa e con la piazzetta circostante.

3.5. Commercio e servizio della residenza: gli edifici con tale destinazione d'uso sono indicati nella planimetria con la lettera "S"; in tali edifici possono prevedersi qualsiasi attività commerciale per qualsiasi categoria merceologica, di ristoro e di artigianato purchè compatibile con la residenza stessa per produzione di inquinamento acustico o di altro tipo.

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

- Art. 4 -

(Interventi sugli edifici)

Il Piano individua tre modalità generali di intervento:

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

4.1 Edifici da conservare:

tale classe comprende gli edifici o i complessi di edifici la cui morfologia é 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.

4.1.1 Restauro:

Questa categoria comprende edifici che rivestono il valore di caratterizzazione storica ed architettonico-rappresentativa oltre che di identificazione spaziale e figurativa del castello di Montefabbri. Pertanto gli interventi assumeranno il carattere di restauro monumentale, mentre ai fini dell'applicazione della legge 457/78,

saranno riferiti all'art. 31 c).
Nell'ambito di tale categoria gli interventi prevederanno la conservazione dei beni monumentali nella loro integrale unità morfologica e strutturale, precisamente finalizzata alla conservazione-ripristino con particolare riferimento agli elementi di connotazione architettonica, 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 eliminazionedi elementi effetto di superfetazione, onde consentire una completa valorizzazione e recupero della leggibilità filologico-formale dei beni, può ammettere, ove e nei modi previsti dal presente Piano Particolareggiato, la ricostruzione filologica di parti crollate o sostituite da manufatti incoerenti per materiali, forma ed intenzione.
La relativa concessione edilizia sarà subordinata al preventivo assenso da parte dei competenti organi di Sopraintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali.

4.1.2 Risanamento conservativo

Questa categoria comprende gli edifici che rivestono valore storico, testimoniale o ambientale per modo di concorrere alla caratterizzazione tipologica del castello di Montefabbri. Pertanto

gli interventi assumeranno il carattere dominante del restauro e del risanamento conservativo anche ai fini dell'applicazione della legge 457 /78 art. 31 c).

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

- dei fronti esterni e posteriori con particolare riferimento alle bucature (portali e finestre) che rivestono il carattere di identificazione storico-tipologica;
- delle murature portanti sia d'ambito che di spina di cui saranno verificate la statica e le ammorsature al fine di garantire un comportamento solidale delle strutture;
- delle coperture ripristinando ove di luogo la forma ed il manto originari.

Saranno in ogni caso esclusi:

- aggetti strutturali quali: balconi, pensiline e falde del tetto.

Portoni e serramentisaranno ispirati a modelli tradizionali con l'esclusione assoluta dei materiali plastici o metallici; il trattamento delle superfici esterne potrà di volta in volta variare dalla stuccatura dei giunti con uso di calce (nel caso di paramenti in vista) a intonaci a velo dicalce, ovvero intonaci spessi a malta di calce con tinta a fresco con esclusione assoluta di intonaci plastici e rivestimenti litici, ceramici, late

rizi,ecc.; le tinte, che di massima saranno ispirate al cromatismo tradizionale (giallo dei mattoni albasi rosso dei mattoni ferraioli e loro miscugli, oltre al bianco e all'avorio) non prevederanno le gammme dei colori freddi (cfr. Carta del Restauro 1972).

4.1.3 Ristrutturazione edilizia.

Questa categoria comprende edifici che, pur 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 necessita di un'addizione volumetrica prestabilita o comunque di una serie di interventi che si prefigurano nell'accezione della ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 31 d) della legge 457/78.

Nell'ambito di tale categoria gli interventi prevederanno il mantenimento-ripristino:

- della partitura originale delle unità edilizie;
- del fronte principale con particolare riferimento alle bucature originali;
- delle murature d'ambito.

Prevederanno inoltre , per quanto concerne le aperture su fronti di nuova formazione, rapporti dimensionali altezza/larghezza compresi tra 2/1 e 3/2; copertura di tipo tradizionale a falde o a padiglione secondo i profili prestabiliti nell'elaborato D2 con manto laterizio. Per gliaggetti, serramenti, trattamento delle superfici mura-

rie e tinteggiature, si rinvia alla precente categoria 4.1.2.

4.1.4 Adeguamento morfologico.

Questa categoria comprende edifici di formazione recente compatibili con l'assetto urbano generale, per i quali l'intervento si limiterà a semplici modifiche di carattere funzionale la cui concessione sarà subordinata alla contestuale attuazione degli adeguamenti morfologici atti a coordinarne i caratteri con la tipologia dominante così come indicati negli elaborati D1 e D2.
Tali interventi, per quanto concerne l'applicaziona della legge 457/78, saranno di volta in volta riferibili all'art. 31 b) ovvero d).
Nell'ambito di edifici assoggettati a tale categoria gli interventi edilizi di cui sopra, fatta salva la introduzione degli adeguamenti secondo i profili delineati, per quanto attiene ad aggetti, serramenti, trattamenti delle superfici murarie (salva la possibilità di prevedere intonaci al civile di malta cementizia) si rinvia alla precedente categoria 4.1.2.

4.2 Edifici da demolire

Il Piano provvede ad indicare gli 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 sarà destinato a verde privato, viabilità o parcheggio o a nuova edificazione secondo quanto previsto dagli elaborati grafici D1 e D2 ed in ordine alle presenti N.T.A..

4.3 Edifici di nuova formazione.

Il Piano Particolareggiato indica le aree libere o re rese libere riservate alla nuova edificazione. Tale edificazione, nel rispetto degli indici all'uopo specificati, sarà conforme alle definizioni e indicazioni tipologiche di seguito specificate, nonche dei profili indicati nella tavola D 2.

In particolare:

a) 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 all'art. 4 sub. m) delle N.T.A. del P.R.G.I..

Inoltre la planimetria di progetto, Tav. D1, riporta con apposita griglia: a) la destinazione d'uso (R - S - A); b) il numero dei piani N; c) la superficie coperta; d) il volume (V); e) la percentuale da destinare a residenza sul totale del volume; f) il tipo edilizio: a schiera S, in linea L.

Il tipo dell'edificazione é da intendersi integrato con la linea di fabbrica indicata nella stessa planimetria di progetto ed in armonia con i profili altimetrici appositamente delineati.

4.3.1 Tipo a schiera.

Si intende la edificazione in serie di alloggi unifamigliari adiacenti gli uni agli altri che utilizzano prese di luce ed aria dai soli fronti anteriore e posteriore, di regola organizza-

ti su due livelli distributivi mediante scala ed accessi autonomi.

Per questo tipo di edificazione saranno applicati i divieti ed i trattamenti prescrittivi (bucature, infissi, coperture, aggetti, tinteggiature) già indicati per la categoria 4.1.2.

4.3.2 Tipo in Linea.

Si intende la edificazione di alloggi ed altre attrezzature organizzate di regola su un solo livello e distribuiti da un unico accesso e corpo scala comune.

Anche per questo tipo di edificazione saranno applicati i divieti e i trattamenti prescrittvi richiamati nel punto precedenti (cfr.) ed indicati per la categoria 4.1.2.

- Art. 5 -

(Norme relative all'utilizzazione urbanistica)

L'area soggetta al presente Piano, nella prevalenza della destinazione residenziale, é chiamata ad assolvere il ruolo di luogo emblematico della continuità municipale e di conseguenza di luogo fisico di alcune sue funzioni rappresentative e civili.

In aderenza alle caratteristiche dell'uso di cui sopra é fatto divieto: a) dell'insediamento di attività manufatturiere od artigianali che comportino esiti incompatibili con la residenza.

CAPO III - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

- Art. 6 -

(Unità minime di progettazione)

Nella tavola di progetto D1 sono indicate le Unità Minime di Progettazione sia per gli edifici da conservare che per quelli di nuova formazione. Di massima esse coincidono con le Unità Edilizie e consistono nella più piccola partizione urbana ove sia perseguibile la salvaguardia degli elementi tipologici e morfologici preconizzata dal Piano, nonchè il controllo delle adeguate verifiche statiche degli edifici. Il coordinamento dei proprietari, reso esplicito dalla firma di tutti gli aventi titolo in calce ad ogni progetto edilizio, é pregiudiziale al rilascio della relativa "concessione".

Nel caso di Unità Minime di Progettazione le quali comportino contenuti di carattere urbanizzativo, il progetto dovrà inoltre essere corredato da un atto d'obbligo che specifichi: la cessione delle aree ad uso pubblico siano esse sezioni stradali, slarghi, verde ovvero superfici coperte per attrezzature pubbliche, ed i relativi tempi di attuazione, se si tratta di opere realizzate dagli stessi proprietari; quanto altro garantisca la perfezione formale dell'atto.

Dopo il rilascio della concesssione per lotti riferiti alle U.M.P. non sono consentite varianti.

CAPO IV - DIPSOSIZIONI TRANSITORIE E VARIE

- Art. 7 -

(Interventi manutentori)

A meno del coordinamento postulato dalle U.M.P. di cui

al precedente Art. 6, 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 17/8/1942 n° 1150. In caso di inadempienza il Comune potrà avvalersi dei poteri di cui agli artt. 18, 20, 22, 23 e 28 della legge 1150/42, nonchè degli artt. 26 e 27 della legge 22/10/1971 n° 865.