

COMUNE DI ACQUALAGNA



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

Progetto Urbanistico P.P.C.S.
Documentazione tecnica

Relazione tecnico illustrativa

Tavola

C.01

Data: febbraio 2010

ELABORATO SOSTITUTIVO

Progettista

STUDIO D'ARCHITETTURA
Dott. Arch. Marco Tonino Marchetti

Collaboratore:

Dott. Arch. Francesca Stortoni

Il Responsabile Ufficio Tecnico

Il Segretario Generale



INDICE

TITOLO I - CONTENUTI

1.1 - INTRODUZIONE - CENNI STORICI

1.2 - OBIETTIVI GENERALI DEL PIANO

TITOLO II - METODOLOGIA DI ELABORAZIONE DEL PIANO

2.1 - NETTO STORICO

2.2 - TIPOLOGIE EDILIZIE

2.3 - ANALISI DELLA SITUAZIONE ATTUALE

TITOLO III - SPECIFICITÀ DEL PIANO SPAZI LIBERI PUBBLICI E PRIVATI

3.1 - IPOTESI PROGETTUALI

3.2 - MODALITÀ D'INTERVENTO

3.3 - DESTINAZIONI D'USO

3.4 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

3.5 - SCHEDA PROGETTO DEL COMPARTO CFG-01

TITOLO IV - ELENCO ELABORATI

TITOLO I CONTENUTI

1.1 - INTRODUZIONE - CENNI STORICI

La cittadina di Acqualagna nasce come borgo intorno al 1162, dopo l'occupazione di Federico I° Hohenstanfen della città di Cagli.

Il territorio comunale è compreso tra i Comuni di Cagli, Urbania, Fermignano e Urbino ed è bagnato dai fiumi Candigliano e Metauro.

La posizione strategica in cui si trova ha fatto di Acqualagna, nei secoli, un nodo stradale molto importante mettendo a contatto la Valle del Tevere con quella del Candigliano e del Metauro.

Questo sistema viario, con principalmente la presenza della via Flaminia che collega direttamente a Roma, ha permesso lo sviluppo di Acqualagna.

L'ipotesi più probabile, sull'origine di Acqualagna è che il borgo sia sorto, a seguito della trasformazione da parte dei monaci dell'abbazia di S. Vincenzo di Pietra Pertusa, della cappella di S. Maria Maddalena, in ospedale nel periodo di Federico II di Hohenstanfen (1194-1250).

Negli anni Acqualagna riuscì ad espandersi nonostante che le bande armate e gli eserciti transitassero sempre più spesso saccheggiando e depredando la popolazione locale.

Nel 1506 sostò in Acqualagna il Papa Giulio II, che permise la costruzione, nel 1513, della chiesa di Santa Lucia.

Così, nei secoli, si susseguirono personalità che, in occasione di viaggi a Roma, molte volte sostarono ad Acqualagna anche perché incuriositi e ansiosi di assaggiare il famoso tartufo che cresce nel sottosuolo delle terre locali e che è stata la ricchezza di Acqualagna fino ai giorni nostri.

L'ambito territoriale del centro storico di Acqualagna è abbastanza limitato, lo stesso si è andato sviluppando nei secoli su due direttrici principali:

- via Marconi, la strada verso la valle del Candigliano con direttrice Città di Castello e la Toscana;
- Corso Roma, l'antica via consolare Flaminia, che collegava Roma a Fano.

Lungo le due direttrici sopra indicate si è sviluppata un'edificazione di "cortina", composta prevalentemente da edifici a schiera con incastonati alcuni palazzi di un certo pregio architettonico.

1.2 - OBIETTIVI GENERALI DEL PIANO

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Acqualagna, che di seguito verrà denominato P.P.C.S., partendo dall'analisi storico-insediativa e di utilizzo del patrimonio edilizio, si pone precisi obiettivi di carattere generale:

- a) Conferire al Centro Storico una perduta immagine propria, intesa sia a livello architettonico sia a livello di miglioramento delle condizioni abitative di chi abita o vorrà andare ad abitare nel Centro Storico stesso;
- b) Frenare l'esodo dei residenti verso le nuove zone periferiche, avvenuto nel corso degli anni;
- c) Agevolare il ripopolamento abitativo del Centro Storico, con un pieno recupero del patrimonio edilizio esistente alla funzione abitativa, anche con l'introduzione di nuove soluzioni abitative e la previsione dell'intervento diretto Comunale (proprio e/o attraverso altri strumenti come la finanza di progetto, le Convenzioni ecc.) per la realizzazione di n. 16 alloggi di edilizia convenzionata;

Comune di Acqualagna
Piano Particolareggiato del Centro Storico
Relazione Tecnico illustrativa

- d) Rivitalizzare il Centro Storico con nuove, o rinnovate, attività commerciali, pubblici esercizi e di servizio, funzioni direzionali Comunali e non.
- e) Reperire spazi per parcheggi, sia pubblici che privati, di superficie e/o interrati, soprattutto a servizio delle abitazioni dei residenti, anche in aree limitrofe al Centro Storico, incentivando un uso prevalentemente pedonale degli spazi pubblici esistenti.

TITOLO II METODOLOGIA DI ELABORAZIONE DEL PIANO

2.1 - NETTO STORICO

La base di partenza per l'analisi e per le successive ipotesi progettuali del Piano è costituito dal confronto analitico tra le cartografie storiche Catastali esistenti:

- La mappa dell'ottocentesco Catasto Pontificio, reperita in copia presso l'Archivio di Stato di Pesaro;
- La mappa del Catasto di primo impianto risalente al 1925 circa, reperita in copia presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio di Pesaro;
- La mappa del Catasto attuale, in formato digitale, reperita in copia presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro.

Da tale confronto si è ottenuto il "Netto Storico", ovvero la crescita urbana dall'ottocento ad oggi, con all'interno sia i fabbricati intonsi, sia quelli modificati e/o costruiti successivamente che formano i nuovi lotti.

2.2 - TIPOLOGIE EDILIZIE

A seguito dell'analisi delle planimetrie catastali dei piani terra delle singole unità immobiliari attuali ed a seguito dell'analisi diretta e del rilievo dei prospetti delle principali vie esistenti, sono state individuate le seguenti tipologie edilizie:

- Edifici a schiera;
- Palazzi e case signorili;
- Edifici isolati;
- Edifici di recente costruzione – rifacimento;
- Ampliamenti e/o porzioni aggiunte;
- Edifici per attività produttive;
- Edifici di culto (Chiese).
- Edifici accessori e/o pertinenziali.

2.3 – ANALISI DELLA SITUAZIONE ATTUALE

Prima di procedere alla redazione progettuale del Piano si è resa necessaria un'approfondita analisi della situazione attuale dell'ambito di riferimento.

In particolare è stato analizzato:

- Lo stato cartografico-tecnico di riferimento (Tav. A.01a);
- Lo stato fisico-volumetrico dimensionale dell'ambito di studio con particolare riferimento ai fabbricati;
- Le mappe storiche esistenti (Catasto Pontificio e di primo impianto con il loro confronto anche con la situazione attuale, quindi la crescita urbana (Tavv. A.02a – A.02b);
- Lo stato fisico del costruito con particolare riferimento ai piani terra dei fabbricati nelle varie scale, alle coperture ed ai principali prospetti sulle Pubbliche vie (Tavv. A.03a – A.03B – A.03c – A.03d – A.03e – A.03f – A.04a – A.04b – A.04c);
- Lo stato di fatto delle pavimentazioni degli spazi pubblici e di uso pubblico con anche un esame delle condizioni statiche e dello stato di conservazione degli edifici (Tav. A.05a);
- Lo stato di suddivisione territoriale, con esame del numero livelli e delle tipologie edilizie presenti (Tavv. A.05b - A.05c);
- L'esame dell'uso del patrimonio edilizio e del tipo di occupazione degli immobili, in particolare abitativo (Tavv. A.05d – A.05e);
- Il dimensionamento attuale e l'individuazione Catastale per isolati del costruito attuale (Tavv. A.05f – A.06a – A.06b).

Comune di Acqualagna
Piano Particolareggiato del Centro Storico
Relazione Tecnico illustrativa

Dall'analisi è emerso quanto segue:

- Una crescita storica del centro di Acqualagna come luogo di intersezione tra due direttrici viarie (due vallate), la prima, verso Cagli, Roma, la seconda, verso Piobbico, Città di castello, con presenza di attività commerciali locali;
- Una crescita del centro di Acqualagna pressoché uniforme, nei vari periodi analizzati, che ha comportato, nel tempo, l'occupazione di nuovi spazi (l'attuale piazza Mattei) inizialmente agricoli;
- Una sostanziale presenza di edifici aggregati (schiere e simili) di 2 massimo 3 livelli, sostanzialmente simili tra loro, con scarsa presenza di edifici di importanza superiore (palazzi), probabilmente riconducibile alla vocazione di centro di passaggio e scambio locale, e con la presenza di palazzi signorili nelle città vicine (Cagli, Piobbico ecc.);
- La presenza di pochi significativi fabbricati d'importanza superiore (Palazzo Mochi, la chiesa del S.S.) e di scarsi particolari architettonici e decorativi di pregio;
- Una promiscuità di pavimentazioni pubbliche, stratificatesi nel tempo, le cui originarie sono da riconoscersi nella presenza delle vie in selci;
- Una sostanziale sottoutilizzo del patrimonio edilizio sotto l'aspetto abitativi, tra l'altro comune ai centri storici della zona, con alcune potenzialità d'uso non espresse e con altre potenzialità d'uso non residenziale dei piani terreni ancora non utilizzate. Inoltre la composizione dei nuclei famigliari e delle classi d'età ci fa pensare all'importante presenza di anziani e persone sole e di stranieri di varia nazionalità in linea con le dinamiche attuali.

Tutto questo è servito a prefigurare gli obiettivi del Piano ed a dimensionarne i contenuti.

TITOLO III SPECIFICITÀ DEL PIANO

3.1 - IPOTESI PROGETTUALI

Le ipotesi progettuali rappresentate dal P.P.C.S. interessano tutto il tessuto edilizio del Centro Storico nonché gli spazi urbani con i loro arredi.

In alcune situazioni le soluzioni ipotizzate assumono grande rilevanza per il raggiungimento degli obiettivi prefissati e per l'attuazione gestionale del piano, come casi più significativi, in particolare, troviamo:

- A) Recupero, principalmente a scopo abitativo, delle superfici esistenti oggi sotto utilizzate anche con interventi di demolizione localizzata e/o rinnovo;
- B) Restauro dei fabbricati storici consolidati con ipotesi di recupero funzionale degli stessi (palazzo Mochi ecc.);
- C) Riqualficazione dei piani terreni degli edifici per uso anche non residenziale in sintonia con la natura di "Città del Tartufo" che Acqualagna, ed in particolare il suo Centro Storico, rappresentano per le Marche;
- D) Recupero a fini aggregativi degli spazi non edificati, in particolare delle adiacenti sponde verdi del fiume Candigliano;
- E) Rifunzionalizzazione dell'esistente "Parco della Repubblica" con l'inserimento di un fabbricato pubblico con funzioni di parcheggio/garage (del tutto assente oggi nella zona) al piano interrato, di servizi di interesse generale e commerciali-terziari del piano terreno e di abitazione convenzionata ai n. 2 piani superiori. Il tutto con allargamento dell'area pubblica su parte dell'ampio giardino privato di proprietà unitaria;
- F) Valorizzazione funzionale dei fabbricati di proprietà Comunale;
- G) Riqualficazione tipologica delle pavimentazioni degli spazi pubblici (strade, marciapiedi, ecc.), inserimento di nuovi percorsi e/o adeguamento di percorsi esistenti;
- H) Individuazione, su analisi delle cromie attualmente presenti nelle facciate dei fabbricati interni al P.P.C.S., della gamma cromatica e delle finiture superficiali da utilizzare per gli interventi previsti nel presente Piano.

3.2 - MODALITÀ D'INTERVENTO

Sulla base degli obiettivi generali sopra indicati vengono ora definite le specifiche modalità d'intervento nell'ambito del P.P.C.S.:

- A) Restauro e/o risanamento conservativo con cambio destinazione d'uso. Tale modalità, che comunque ricomprende anche la manutenzione ordinaria e straordinaria, si applica ad interventi volti a conservare l'organismo edilizio rispettando i suoi elementi formali e le sue caratteristiche tipologiche, si ammette inoltre il frazionamento delle U.I.
- B) Restauro, finalizzato a conservare l'organismo edilizio rispettando i suoi elementi formali e strutturali e le sue caratteristiche tipologiche;
- C) Ristrutturazione edilizia con riqualficazione – conservazione degli elementi architettonici – riallineamento coperture. Tale modalità si applica quando l'impianto Catastale storico permane nella sostanza ma il fabbricato ha subito alterazioni nel tempo. Tale modalità è finalizzata a trasformare l'organismo edilizio esistente, conservando prevalentemente, se presenti, gli elementi formali e tipologici ed ad introdurre miglioramenti estetici, in particolare delle facciate sulle pubbliche vie, anche con aumenti di S.U.L., ove previsti, volti alla ricerca di ripristinare le caratteristiche storiche delle unità edilizie;
- D) Demolizione parziale. Tale modalità si applica ad interventi che riguardano parti incongrue di fabbricati storici tipologizzati, superfetazioni orizzontali e/o verticali, previste o no negli elaborati del P.P.C.S. Le demolizioni parziali nel contesto dei

fabbricati storici sono da intendere quale intervento atto a sostituire le parti staticamente labili o ammalorate o tali che il loro restauro comporterebbe interventi che snaturano la forma e la materia su cui si interviene;

- E) Demolizione totale. Tale modalità si applica ad interventi che prevedano la sostituzione dell'unità immobiliare esistente per:
- definire e/o ricostituire uno spazio libero (corte o giardino).
 - attuare il ripristino tipologico di ciò che c'era prima del fabbricato che si intende demolire.
 - realizzare un programma di ristrutturazione edilizia come sopra indicato al punto C);
 - mettere in sicurezza dalle potenziali esondazioni occasionali la zona adiacente al fiume Candigliano.
- F) Nuove opere parziali. Tale modalità si applica ad interventi che prevedano la sostituzione di parti strutturalmente fatiscenti o tali da non poter applicare metodi conservativi. Sono ammesse come parti di un progetto di restauro o di ristrutturazione edilizia con riqualificazione. Per nuove opere parziali si intendono anche tutti gli interventi tesi a facilitare i collegamenti orizzontali e verticali che consentano di migliorare le condizioni abitative e (ove è ammesso) di aumentare la S.U.L. esistente e quindi la superficie abitabile;
- G) Nuove opere totali. Tale modalità si applica:
- ad interventi che prevedano il ripristino totale e/o integrale, nel rispetto delle indicazioni metodologiche ed operative contenute nelle allegate N.T.A. e nelle rappresentazioni grafiche delle tavole progettuali del P.P.C.S;
 - ad interventi che prevedano la sostituzione di fabbricati demoliti.

3.3 - DESTINAZIONI D'USO

La classificazione tipologica delle singole unità edilizie, oltre ad indicare la metodologia operativa seguita, fornisce anche l'uso.

L'uso viene definito in funzione della tipologia dell'edificio, ovvero ogni singola unità edilizia è destinata a funzioni compatibili con l'impianto tipologico di appartenenza.

Le attività non residenziali potranno interessare, di norma, solo i piani terra o parti di edificio la cui organizzazione tipologica e i cui caratteri architettonici siano compatibili, ovvero quegli ambienti che, per caratteristiche costruttive, dimensionali e igienico-sanitarie, possono essere adibiti anche ad uso non residenziale.

Gli usi ammessi, come prescritto dall'Art. 50 delle N.T.A. del vigente P.R.G. sono:

- residenze e servizi alle residenze;
- sedi per istituti e attività culturali, musei, sale per conferenza ed esposizioni, stand e spazi fieristici legati alle manifestazioni storiche, gastronomiche, culturali e commerciali del territorio;
- studi professionali, locali per spettacoli, ristoranti, negozi, artigianato di servizio e artigianato tradizionale d'arte purché non molesto;
- esercizi commerciali con superficie di vendita non superiori a 300 mq, strutture ricettive con più di 20 posti letto.

3.4 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

A) Densità territoriale:

Ai sensi del D.M. 1444/68, la densità territoriale massima ammissibile in comuni con numero di abitanti pari ad Acqualagna è di 3,00 mc/mq.

Considerando:

- che il PRG adotta come unità di misura la S.U.L. indicata come superficie, al lordo delle murature;

Comune di Acqualagna
Piano Particolareggiato del Centro Storico
Relazione Tecnico illustrativa

- che l'altezza normale dei locali in genere è pari a ml. 3,00 al lordo di n. 1 solaio;
- che, tra l'altro, nei centri storici, spesso risultano locali adibiti ad usi abitativi ed altri anche con altezza interna inferiore al limite di Legge (ml. 2,70 T.U.L.S.).

Si ritiene di adottare il parametro 1,00 mq/mq equivalente per difetto dal parametro 3,00 mc/mq, anche in considerazione che il conteggio delle superfici è estremamente più certo di quello dei volumi valutando il carattere planivolumetrico del presente Piano.

Inoltre si ritiene di adottare una perimetrazione d'ambito di calcolo della densità territoriale allargata alla viabilità di contorno al P.P.C.S. (Tav. A05f).

In considerazione di quanto sopra, in base ai rilievi ed alla mosaicatura delle planimetrie Catastali dei piani terreni dei fabbricati interni al P.P.C.S., si rappresentano, di seguito, i dati dimensionali del Piano.

CALCOLO S.U.L. TOTALE PROGETTATA

	S.U.L. esistente mq	S.U.L. da demolire mq	S.U.L. da riqualificare mq	S.U.L. in ampliam. mq	S.U.L. Progettata mq	Incremento S.U.L. mq	Incremento S.U.L. %
Isolato I	1.636,00	0,00	424,00	333,00	1.969,00	333,00	20,35%
Isolato II	9.626,50	533,00	1.181,00	1.591,50	10.685,00	1.058,50	11,00%
Isolato III	2.447,50	65,00	337,50	162,50	2.545,00	97,50	3,98%
Isolato IV	6.518,00	82,00	476,00	388,00	6.824,00	306,00	4,69%
Isolato V	8.310,50	211,50	210,00	1.826,00	9.925,00	1.614,50	19,43%
Isolato VI	3.125,00	11,00	797,00	703,00	3.817,00	692,00	22,14%
Totale isolati	31.663,50	902,50	3.425,50	5.004,00	35.765,00	4.101,50	12,95%

Dai dati sopra riportati otteniamo una S.U.L. in ampliamento pari a mq. 5.004,50 < mq. 7.048,50 calcolati in base al D.M. 1444/68, precisamente:

- Densità territoriale massima ammissibile per la zona (D.M. 1444/68) = mq/mq 1,00 (mc/mq 3,00);
- S.U.L. in ampliamento massima ammissibile su ambito P.P.C.S. allargato = (38.712 - 31.663,50) = mq 7.048,50;
- Densità territoriale di progetto (S.U.L. progetto / Sup. Ambito P.P.C.S. allargato) = (35.765,00 / 32.228+6.484) = mq/mq 0,9239

B) Densità fondiaria:

Ai sensi del D.M. 1444/68, la densità fondiaria massima ammissibile in comuni con numero di abitanti pari ad Acqualagna è di 5,00 mc/mq.

Considerando:

- che il PRG adotta come unità di misura la S.U.L. indicata come superficie, al lordo delle murature;
- che l'altezza normale dei locali in genere è pari a ml. 3,00 al lordo di n. 1 solaio;
- che, tra l'altro, nei centri storici, spesso risultano locali adibiti ad usi abitativi ed altri anche con altezza interna inferiore al limite di Legge (ml. 2,70 T.U.L.S.).

Si ritiene di adottare il parametro 1,67 mq/mq equivalente per difetto dal parametro 5,00 mc/mq, anche in considerazione che il conteggio delle superfici è estremamente più certo di quello dei volumi valutando il carattere planivolumetrico del presente Piano.

In considerazione di quanto sopra, in base ai rilievi ed alla mosaicatura delle planimetrie Catastali dei piani terreni dei fabbricati interni al P.P.C.S., si rappresentano, di seguito, i dati dimensionali del Piano.

Comune di Acqualagna
Piano Particolareggiato del Centro Storico
Relazione Tecnico illustrativa

VERIFICA DENSITÀ FONDIARIE ATTUALI

	S.U.L. mq	Sup. Fondiaria mq	Densità mq/mq
Isolato I	1.636,00	1.004,00	1,6295
Isolato II	9.626,50	7.303,00	1,3182
Isolato III	2.447,50	1.526,00	1,6039
Isolato IV	6.518,00	4.383,00	1,4871
Isolato V	8.310,50	6.813,00	1,2198
Isolato VI	3.125,00	2.438,00	1,2818
Totale isolati	31.663,50	23.467,00	1,3493

VERIFICA DENSITÀ FONDIARIA PROGETTATA (Limite massimo = mq/mq 1,67 pari a mc/mq 5,00)

	S.U.L. Esistente mq	Sup. Fondiaria esistente mq	Densità esistente mq/mq	S.U.L. Progettata mq	Sup. Fondiaria progettata mq	Densità progettata mq/mq	Verifica densità mq/mq
Isolato I	1.636,00	1.004,00	1,6295	1.969,00	1.004,00	* 1,9612	0,33317
Isolato II	9.626,50	7.303,00	1,3182	10.685,00	7.303,00	1,4631	0,1449
Isolato III	2.447,50	1.526,00	1,6039	2.545,00	1.526,00	1,6678	0,0639
Isolato IV	6.518,00	4.383,00	1,4871	6.824,00	4.383,00	1,5569	0,0698
Isolato V	8.310,50	6.813,00	1,2198	9.925,00	9.451,00	1,0502	-0,1696
Isolato VI	3.125,00	2.438,00	1,2818	3.817,00	2.438,00	1,5656	0,2838
Totale isolati	31.663,50	23.467,00	1,3493	35.765,00	26.105,00	1,3700	0,0208

* L'Isolato I contiene un fabbricato, di proprietà Comunale (cinema, scuola di musica) la cui dimensione di progetto è la causa del superamento della densità fondiaria della zona.

La tabella evidenzia il rispetto del limite di 1,67 mq/mq calcolato per isolati, ad eccezione dell'isolato I per il quale il limite è fissato in 1,9612 mq/mq in considerazione della nota sopra indicata.

In occasione degli interventi puntuali, da basarsi sull'attento rilievo dello stato attuale dei luoghi, sulle Unità minime d'intervento, sui lotti e sulle singole U.I., qualora l'intervento proposto sia superiore al limite di 1,67 mq/mq, l'Amministrazione Comunale potrà cedere il diritto di edificazione, per la parte mancante, con apposito Atto da trascriversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese dei richiedenti, gravando le aree scoperte di proprietà Comunale rappresentate nella Tav. B04b che resteranno comunque di piena proprietà Comunale destinabili urbanisticamente a norma di Legge.

A tal proposito l'Amministrazione Comunale, con apposita Delibera, stabilirà le modalità attuative ed il corrispettivo di cessione del diritto di edificazione sopra indicato.

3.5 - SCHEDE PROGETTO DEL COMPARTO CFG-01

Le ipotesi progettuali all'interno del comparto CFG-01 sono esattamente esplicitate nella Tav. B.06.

Trattassi di un comparto d'iniziativa Pubblica, o pubblico-privato convenzionato, con scopo di rivitalizzare la parte dell'area, oggi destinata a giardino pubblico poco utilizzato e visibile, con l'inserimento di importanti funzioni pubbliche e di pubblico utilizzo, in particolare:

- al piano interrato troverà posto un'autorimessa collettiva con non meno di 30 posti auto, anche in box, con funzione di servizio, oltre che al fabbricato stesso, anche ai cittadini residenti nel centro storico che potranno acquistarli o affittarli per le proprie esigenze;

Comune di Acqualagna
Piano Particolareggiato del Centro Storico
Relazione Tecnico illustrativa

- al piano terreno, collegato pedonalmente da via Marconi attraverso il varco pedonale esistente debitamente sistemato, importanti superfici da destinare a servizi anche commerciali di accoglienza e per la cittadinanza, che svolgeranno un ruolo importante anche in occasione degli eventi fieristici di Acqualagna;
- al piano superiore potranno essere ubicati numerosi locali uso ufficio e servizi, sono inoltre compatibili le funzioni residenziali in genere;
- all'esterno, n. 14 posti auto, ampi scoperti pavimentati, giardino pubblico attrezzato di cui la parte circolare realizzata con grigliato erboso per consentire un calpestio maggiore in occasione dell'utilizzo in particolari situazioni ludiche, fieristiche ecc.

Si effettueranno anche importanti opere di urbanizzazione della zona quali la riprofilatura di parte del muro di sostegno verso il fiume per consentire un agevole accesso carrabile alla zona ed al parcheggio interrato.

TITOLO IV ELENCO ELABORATI

A) **Progetto Urbanistico P.P.C.S. - Tavole di analisi**

- A.01a - estratto Catastale - stralcio P.R.G. – stralcio C.T.R. – immagine satellitare 1:2.000;
- A.01b – Rappresentazioni assonometriche significative per masse dello stato attuale del complesso edilizio del Centro Storico elaborate con modello Cad tridimensionale;
- A.02a - estratto Catasto Pontificio 1:2.000, estratto Catasto di primo impianto 1:1.000;
- A.02b - rilievo dello stato di fatto - crescita urbana – censimento degli edifici di interesse storico 1:1.000;
- A.03a - rilievo dello stato di fatto - analisi del tessuto urbano - planimetria dei piani terreni degli edifici 1:500;
- A.03b - rilievo dello stato di fatto - planimetrie delle coperture con quote altimetriche stradali significative 1:500;
- A.03c - rilievo dello stato di fatto - analisi del tessuto urbano - planimetria dei piani terreni degli edifici 1:200 - isolati I e VI;
- A.03d - rilievo dello stato di fatto - analisi del tessuto urbano - planimetria dei piani terreni degli edifici 1:200 - isolato II;
- A.03e - rilievo dello stato di fatto - analisi del tessuto urbano - planimetria dei piani terreni degli edifici 1:200 - isolati III e IV;
- A.03f - rilievo dello stato di fatto - analisi del tessuto urbano - planimetria dei piani terreni degli edifici 1:200 - isolato V;
- A.04a - rilievo dello stato di fatto - prospetti Via Mochi, Via Leopardi, Via Matteotti, Via Don Minzoni, Viale Risorgimento, Piazza Mattei 1:200;
- A.04b - rilievo dello stato di fatto – prospetti Corso Roma, Via Marconi 1:200;
- A.04c - rilievo dello stato di fatto – profili significativi 1:500;
- A.05a - rilievo dello stato di fatto - Tipologie pavimentazioni di spazi pubblici e di uso pubblico - Condizioni statiche e stato di conservazione degli edifici 1:1.000;
- A.05b - rilievo dello stato di fatto - suddivisione territoriale 1:1.000;
- A.05c - rilievo dello stato di fatto - Numero livelli - Tipologie edilizie 1:1.000;
- A.05d - rilievo dello stato di fatto - Tipo di utilizzo immobiliare - Destinazioni d'uso dei piani terreni 1:1.000 – analisi demografica;
- A.05e - rilievo dello stato di fatto - Titolo di proprietà del costruito - Attività produttive presenti – toponomastica – numerazione civica 1:1.000;
- A.05f - rilievo dello stato di fatto – calcolo delle densità territoriali e fondiari 1:500 - riepilogo per isolati 1:1.000;
- A.06a - rilievo dello stato di fatto - individuazione particelle catastali suddivise per isolati 1:500;
- A.06b - rilievo dello stato di fatto – raccolta visure catastali delle proprietà interne al P.P.C.S.;

B) **Progetto Urbanistico P.P.C.S. - Tavole di progetto**

- B.01a - planimetria di progetto con interrelazioni tra il Centro Storico ed il restante nucleo abitato 1:1.000;
- B.01b - Rappresentazioni assonometriche significative per masse, di progetto, del complesso edilizio del Centro Storico elaborate con modello Cad tridimensionale;
- B.02a – planimetria di progetto con destinazioni d'uso degli edifici 1:500;
- B.02b – planimetria di progetto con rappresentazione delle modalità d'intervento;

Comune di Acqualagna
Piano Particolareggiato del Centro Storico
Relazione Tecnico illustrativa

- B.02c - planimetria di progetto su base dei piani terreni degli edifici con profili regolatori relativi agli interventi previsti - verifica densità edilizia proposta 1:500;
- B.02d - planimetria di progetto su base dei piani terreni degli edifici con profili regolatori relativi agli interventi previsti 1:200 - isolati I e VI;
- B.02e - planimetria di progetto su base dei piani terreni degli edifici con profili regolatori relativi agli interventi previsti 1:200 - isolato II;
- B.02f - planimetria di progetto su base dei piani terreni degli edifici con profili regolatori relativi agli interventi previsti 1:200 - isolati III e IV;
- B.02g - planimetria di progetto su base dei piani terreni degli edifici con profili regolatori relativi agli interventi previsti 1:200 – isolato V;
- B.03a – prospetti di progetto con profili regolatori relativi agli interventi previsti, Via Mochi, Via Leopardi, Via Matteotti, Via Don Minzoni, Viale Risorgimento, Piazza Mattei 1:200;
- B.03b – prospetti di progetto con profili regolatori relativi agli interventi previsti, Corso Roma, Via Marconi 1:200;
- B.03c – profili significativi di progetto con profili regolatori relativi agli interventi previsti 1:200;
- B.04a - planimetria di progetto con destinazione d'uso degli spazi non edificati - Tipologie pavimentazioni degli spazi pubblici 1:1.000;
- B.04b – planimetria di progetto con individuazione delle aree da destinare ad attrezzature pubbliche (DM 1444/68) – tabella abitanti insediabili – planimetria della viabilità di progetto - aree di proprietà comunale utilizzabili per la cessione del diritto di edificazione 1:1.000;
- B.05 - piano del colore e delle finiture esterne delle facciate sulle Pubbliche vie;
- B.06 – scheda progetto del comparto CFG-01 1:200;

C) Progetto Urbanistico P.P.C.S. – Documentazione tecnica

- C.01 - Relazione tecnico illustrativa;
- C.02 - Norme Tecniche Attuazione;
- C.03 - Relazione generale di spesa delle opere pubbliche con piano particellare espropri;
- C.04a - Relazione geologica-tecnica;
- C.04b - Allegati alla Relazione geologica-tecnica;
- C.05 - Documentazione fotografica.

Il progettista:
Dott. Arch. Marco Tonino Marchetti

