

APPROVATO con delibera/e C.C.

nn. 45

del 15.6.1999

Il Sindaco Il Segretario

ADOTTATO con delibera/e C.C.

nn. 142

del 23.11.1999

Il Sindaco Il Segretario

AREA UNITARIA n°6 "LA MUCCHIA"

RILIEVI

- Uso del suolo
- Divisione delle proprietà
- Tipologie edilizie
- Stato di conservazione degli edifici
- Studio delle coperture
- Rispondenza ambientale dei manufatti
- Analisi linguistico-architettonica
- Studio delle unità edilizie
- Individuazione delle unità edilizie

STUDIO DELL'ILLUMINAZIONE

NORMATIVA SPECIALE PER UNITÀ EDILIZIA



Progetto: Prof. Arch. Lucio Zazzara, Arch. Marco Vignoni

Gruppo di lavoro: Tommaso Moreschi, Dario Santagiustina

Collaborazione d'ufficio: Arch. Giacomo Circelli

Comune di Castelfidardo

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

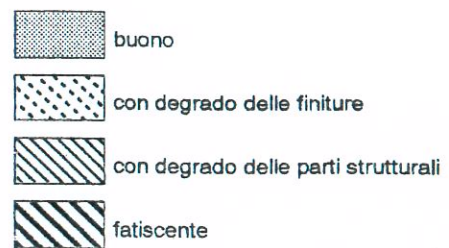
COMPLESSI AMBIENTALI SOGGETTI A NORMATIVA SPECIALE



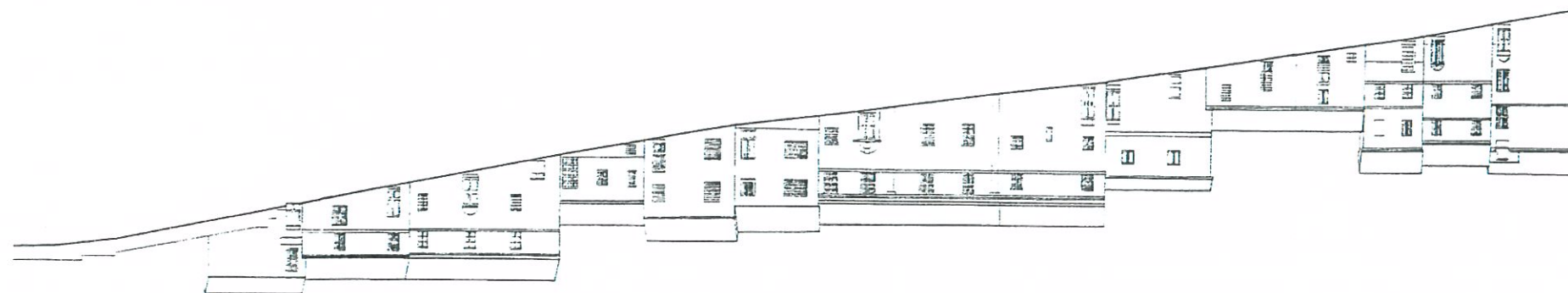
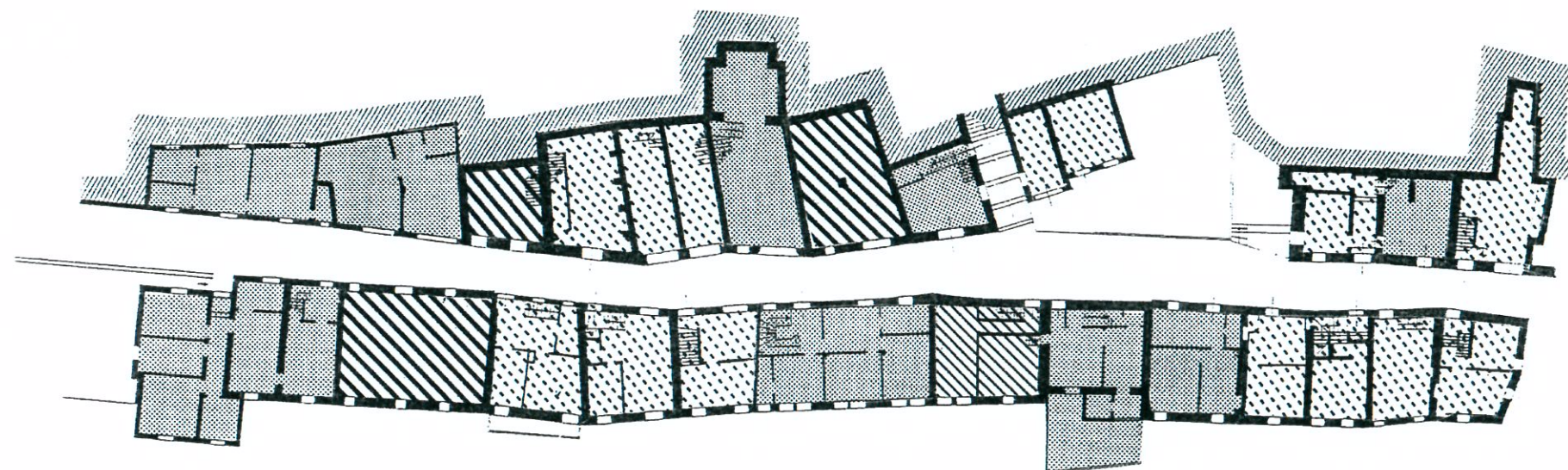
Tavole modificate a seguito
dell'accoglimento delle
osservazioni

IL FUNZIONARIO INCARICATO
(Gest. C. Zazzara)




COPIA 3

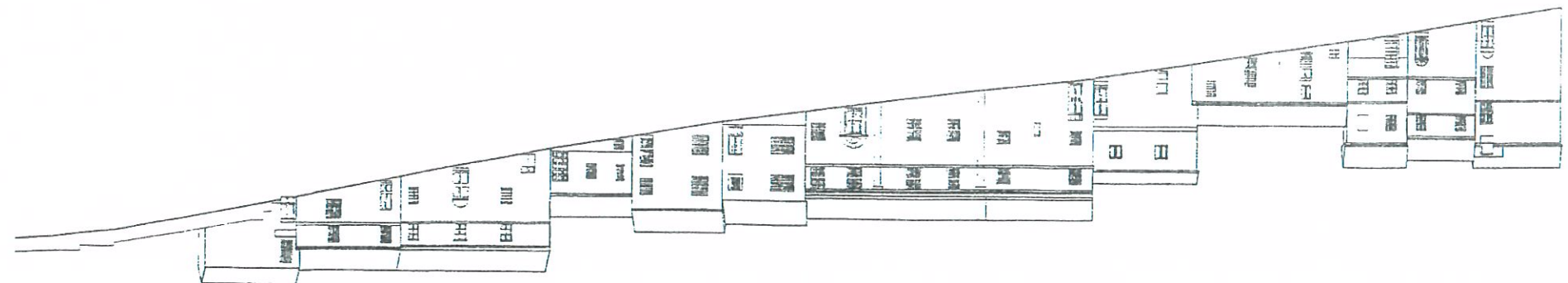
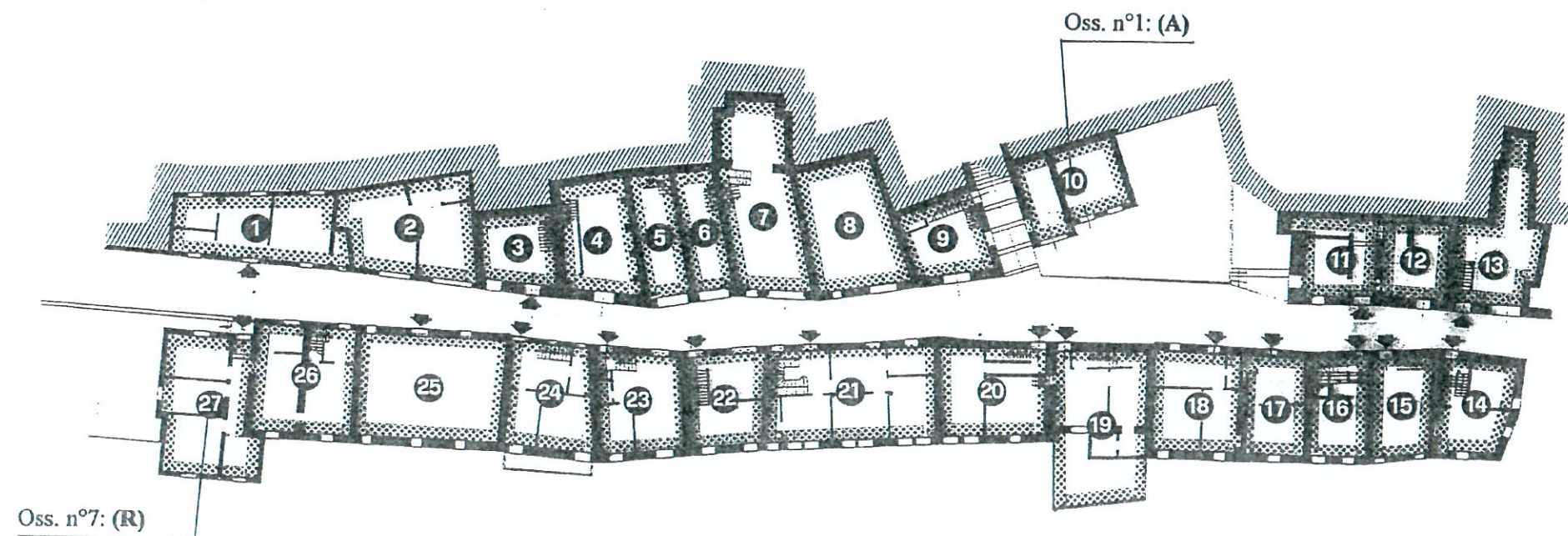


AREA UNITARIA "LA MUCCHIA" - stato di conservazione degli edifici -












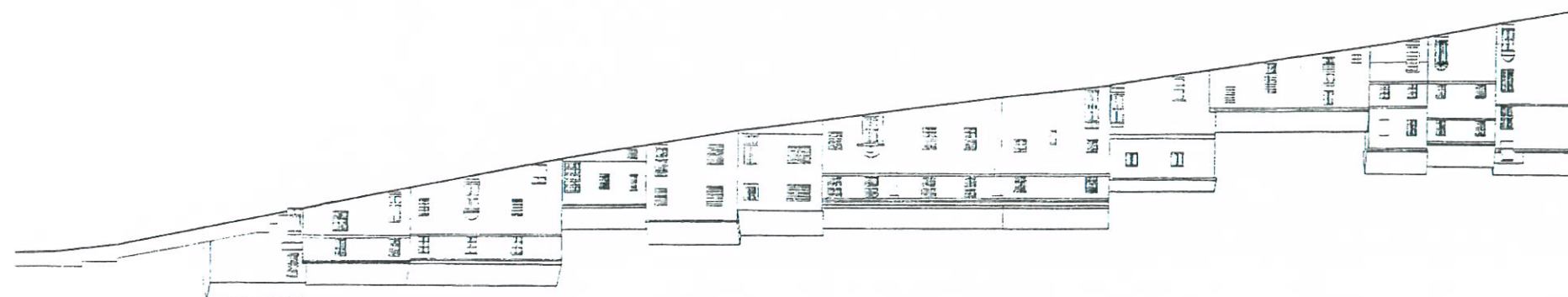
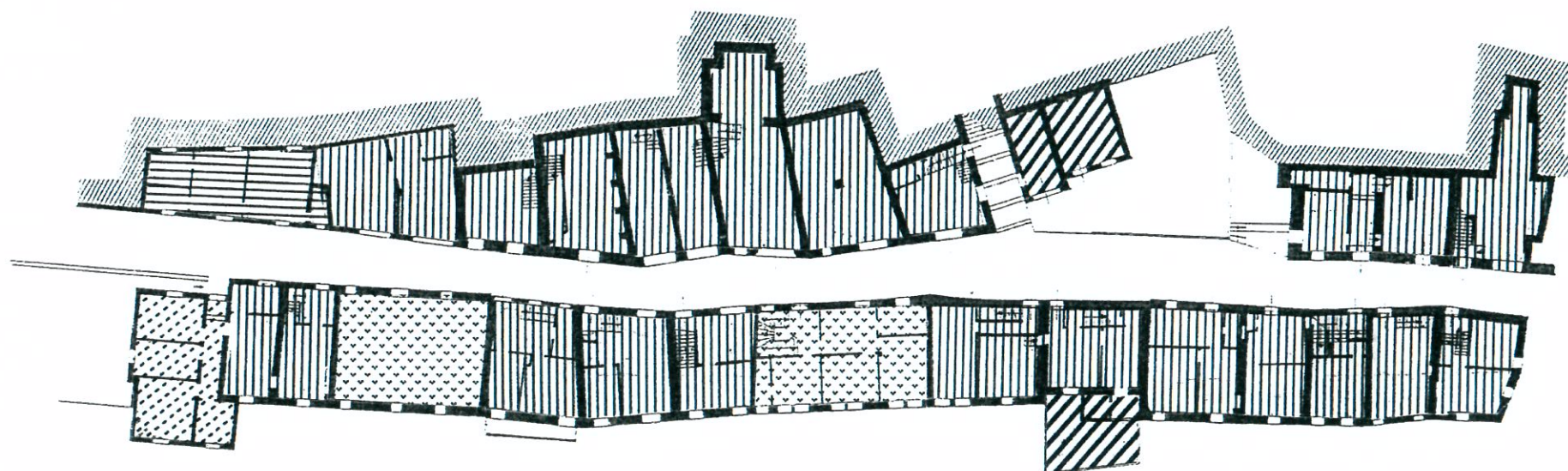
AREA UNITARIA "LA MUCCHIA" - individuazione unità edilizie -

-  n° unità edilizia
-  perimetro dell'unità edilizia
-  proiezione dei prospetti unitari
-  struttura
-  accesso principale



AREA UNITARIA "LA MUCCHIA" - tipologie edilizie -

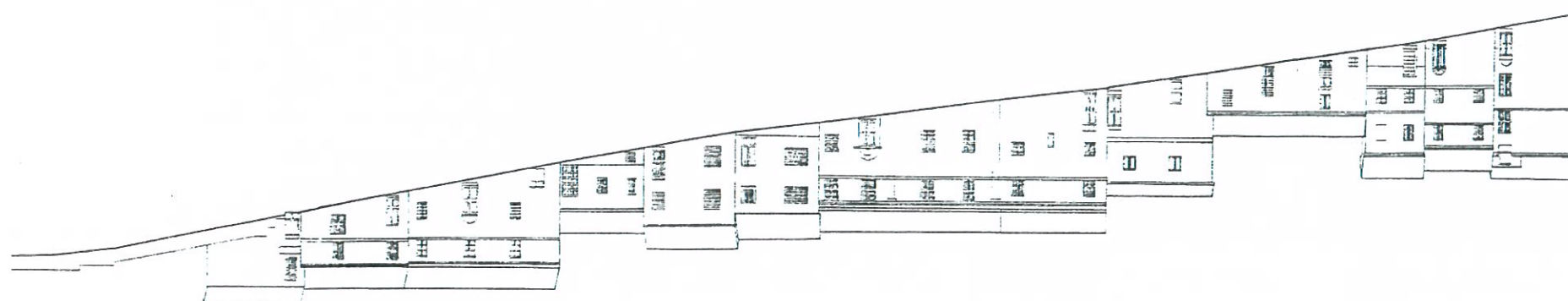
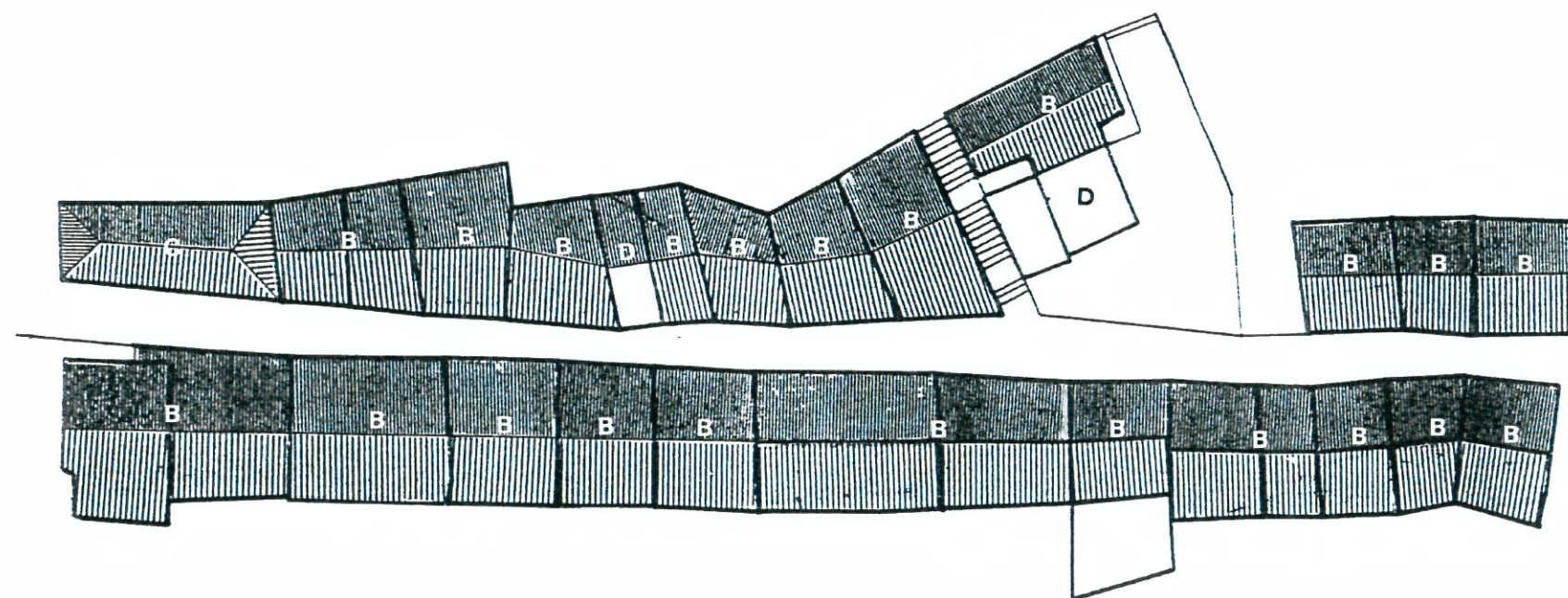
-  edificio a blocco
-  edificio a corte
-  edificio in linea
-  edificio a schiera
-  edificio atipico
-  edificio specialistico
-  corpo secondario
-  corpo in contrasto
-  edificio in contrasto



AREA UNITARIA "LA MUCCHIA" - studio delle coperture -



- A di particolare pregio architettonico
- B con rispetto del carattere tipologico
- C in contrasto con il carattere tipologico
- D in contrasto ambientale



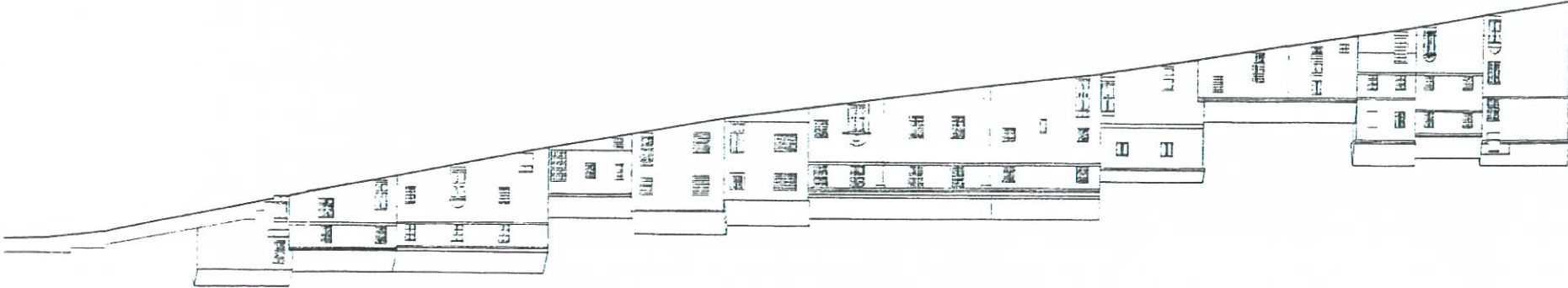
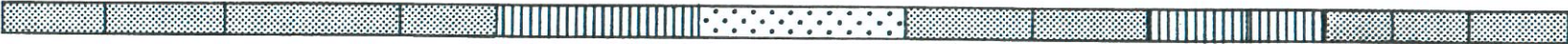
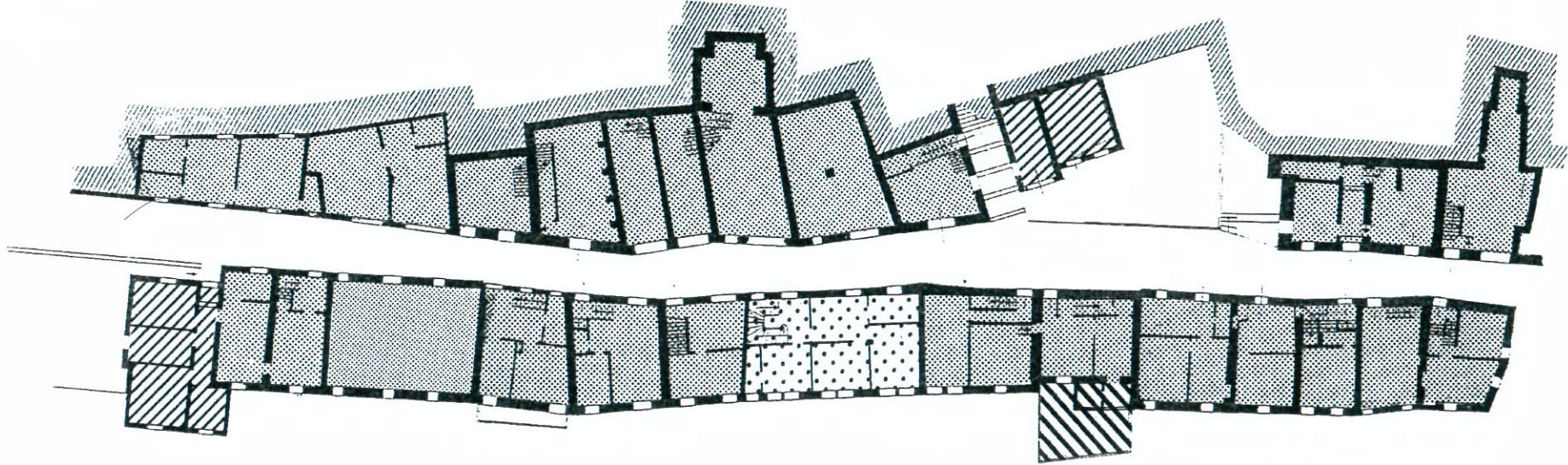
AREA UNITARIA "LA MUCCHIA" - rispondenza ambientale dei manufatti -

EDIFICIO

- di particolare valore
- accettabile
- parzialmente in contrasto
- completamente in contrasto

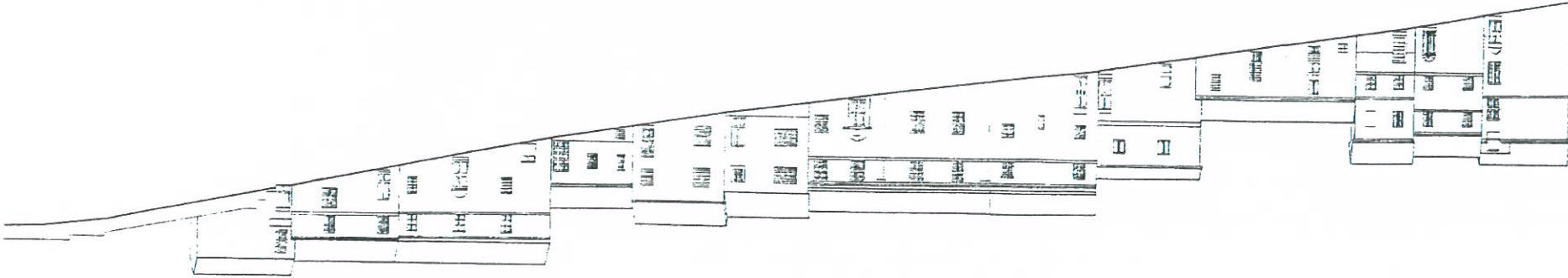
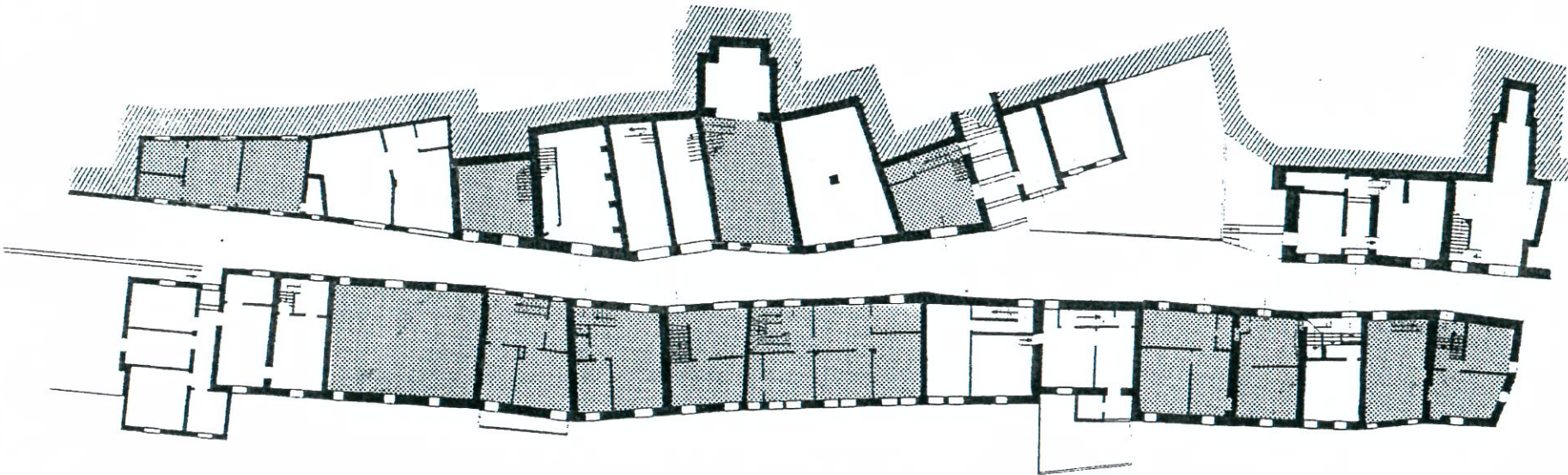
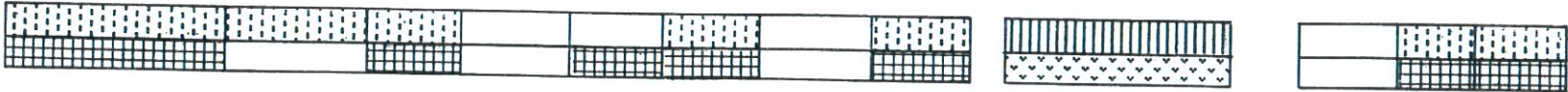
FACCIATA

- di particolare valore
- accettabile
- parzialmente in contrasto
- completamente in contrasto



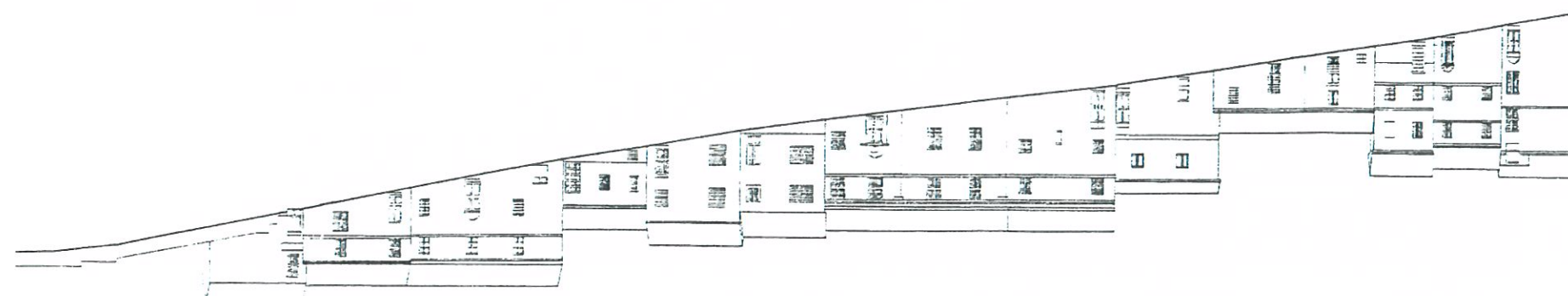
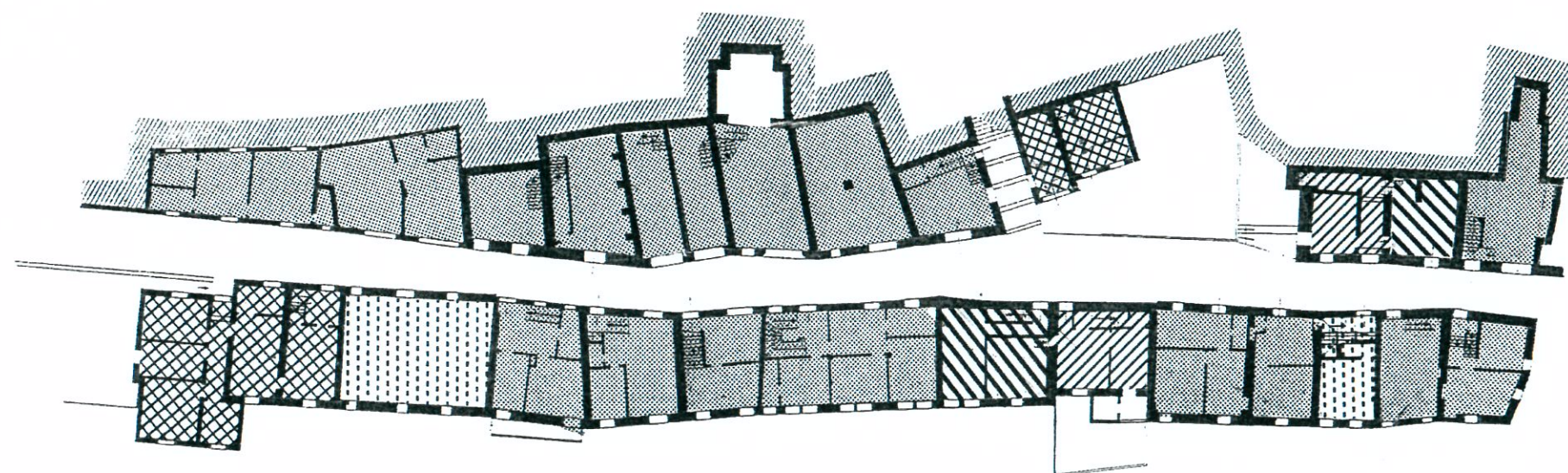
AREA UNITARIA "LA MUCCHIA" - analisi linguistico architettonica -

- IMPIANTO
- di particolare pregio distributivo
 - di corretto impianto distributivo
- FACCIATA
- di particolare pregio architettonico
 - di particolare pregio linguistico
 - di corretta composizione
- APERTURE
- di particolare pregio decorativo
 - con corretto rapporto dimensionale




-  unità edilizia completa
-  unità edilizia con occupazione
-  unità edilizia con espansione
-  unità edilizia associata
-  unità edilizia frazionata

AREA UNITARIA "LA MUCCHIA" - studio delle unità edilizie -



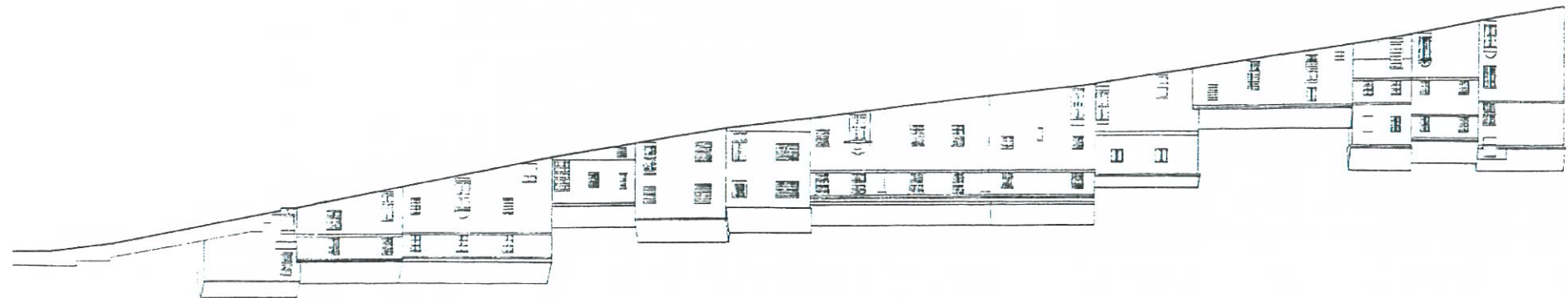
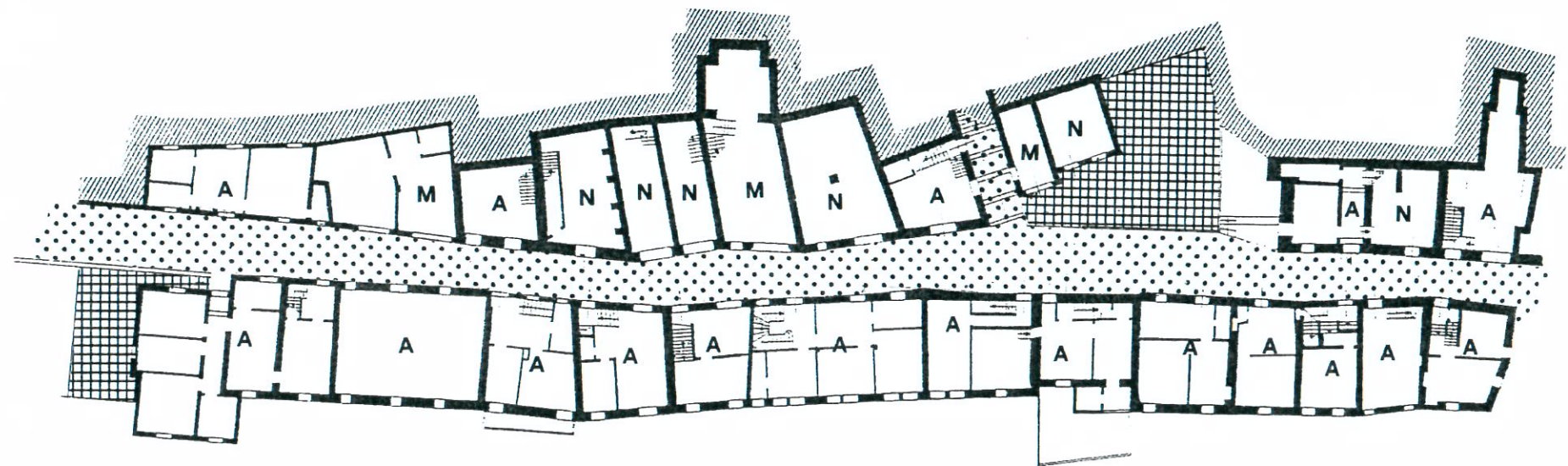
USO DEL SUOLO

-  area pubblica
-  parcheggi
-  orti
-  verde pubblico
-  verde privato
-  cortile pubblico
-  cortile privato

USO DEGLI EDIFICI

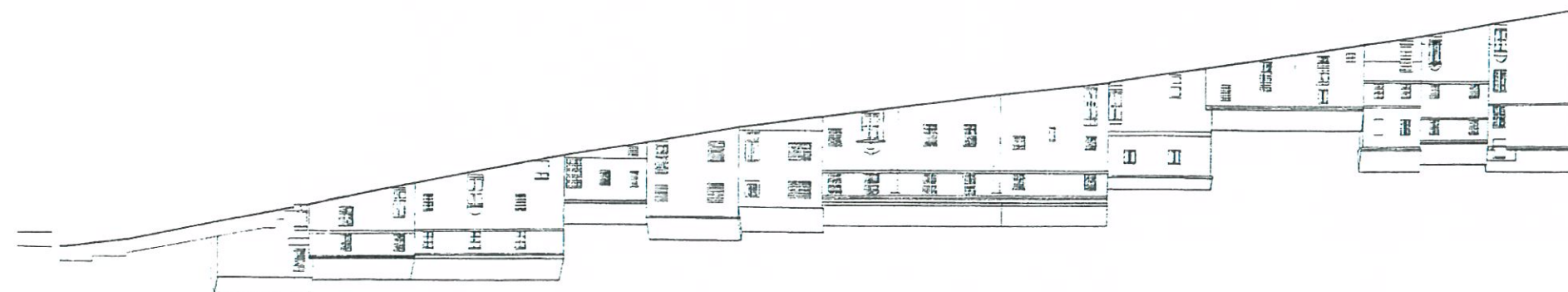
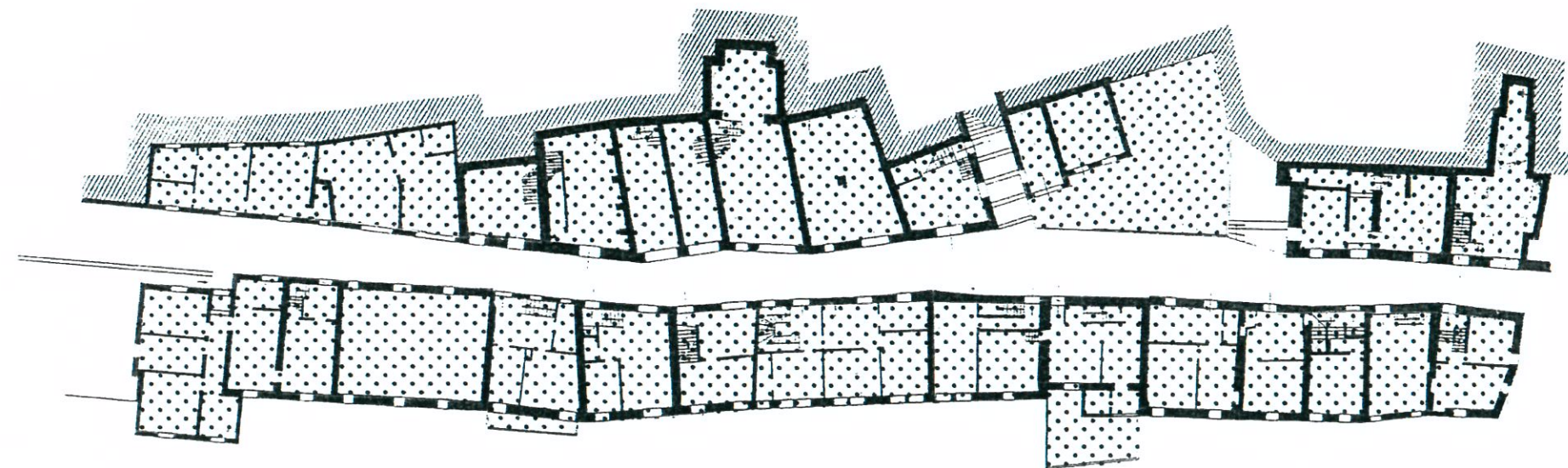
- A residenza
- B negozio
- C laboratorio
- D bar-ristorante
- E biblioteca
- F banca
- G associazioni
- H scuola
- I ufficio
- L edificio religioso
- M autorimessa
- N magazzino

AREA UNITARIA "LA MUCCHIA" - uso del suolo -



-  proprietà privata
-  proprietà pubblica
-  enti religiosi o ecclesiastici
-  istituti di credito
-  associazioni

AREA UNITARIA "LA MUCCHIA" - divisione delle proprietà -



AREA UNITARIA "LA MUCCHIA" - studio dell'illuminazione

Pianta

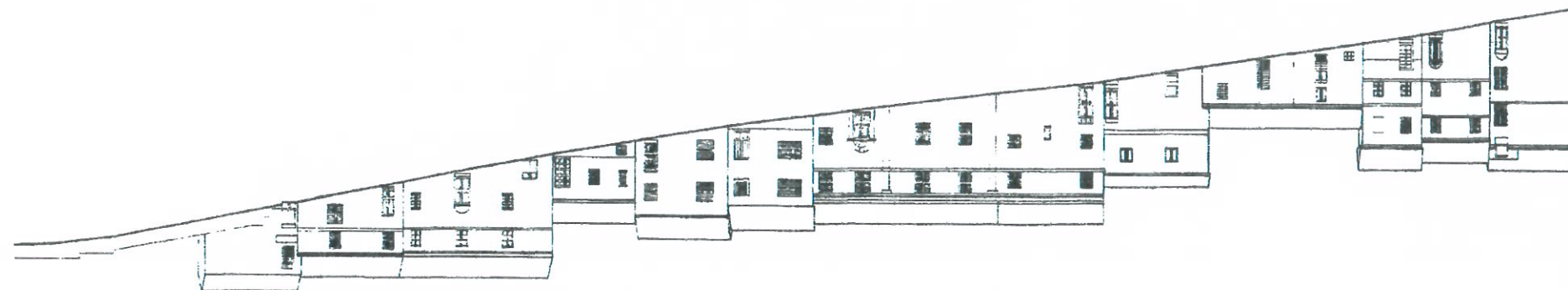
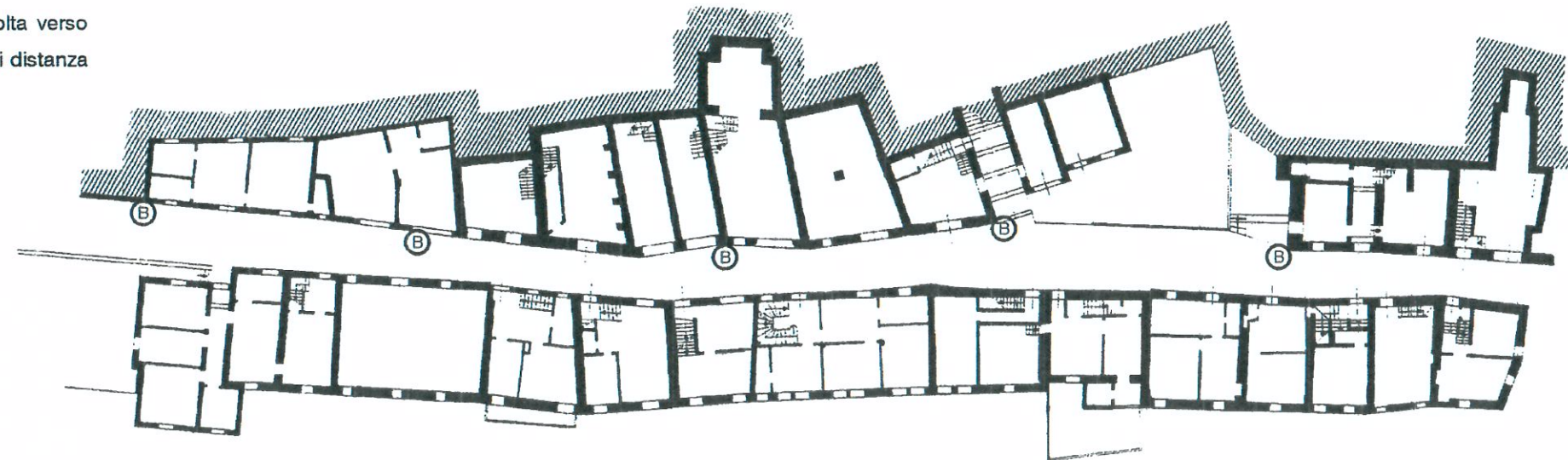
- Ⓐ corpo illuminante a muro rivolto verso l'alto
- Ⓑ corpo illuminante a muro rivolto verso il basso
- ▲ corpo illuminante a muro frontale
- Ⓟ corpo illuminante su palo

Prospetti

- ⊙ individuazione punto luce

EDIFICI DA ILLUMINARE: nessuno

ILLUMINAZIONE GENERALE: a muro rivolta verso il basso, su un solo lato a 20 metri circa di distanza una dall'altra e a 6 metri d'altezza circa;



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

NORMATIVA SPECIALE PER UNITA' EDILIZIA

AREA UNITARIA n°6 "LA MUCCHIA"

LEGENDA TESTO INTEGRATO

xxx : testo originale confermato

[xxx] : testo originale eliminato

xxx : testo aggiunto con atti di approvazione

xxx : testo modificato con atto di approvazione del. G.M. n° 12 del 10/02/2014

LA MUCCHIA

EDIFICIO 1

vedi area unitaria "via Gramsci": EDIFICIO 30

EDIFICIO 2

vedi area unitaria "via Gramsci": EDIFICIO 29

EDIFICIO 3

vedi area unitaria "via Gramsci": EDIFICIO 28

EDIFICIO 4-5-6

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza modifica dell'ingombro planimetrico, con possibilità di sopraelevazione, fino ad una quota in gronda di +100cm. rispetto a quella attuale, ed obbligo di eliminare le superfetazioni in contrasto (terrazzo) ove presenti.

FACCIATA: è prescritta la ristrutturazione edilizia; le aperture dovranno avere dimensioni massime di 100cm.x140cm. di altezza e la loro distribuzione dovrà rispettare lo schema n°1.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco ed il restauro del cornicione; il rivestimento al piano terra dovrà essere realizzato con finitura analoga a quella della facciata. Nel caso di sopraelevazione il cornicione dovrà essere realizzato identico a quello esistente.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale, con l'eliminazione delle superfetazioni in contrasto (terrazzo) ed il ripristino della falda originaria. Nel caso di sopraelevazione la copertura dovrà essere realizzata a due falde ed unico colmo centrale, a partire dall'altezza di gronda prevista.

EDIFICIO 7

vedi area unitaria "via Gramsci": EDIFICIO 24

EDIFICIO 8

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza modifica dell'ingombro planimetrico, con possibilità di sopraelevazione fino ad una quota in gronda di +150cm. rispetto a quella attuale.

FACCIATA: è prescritto il restauro conservativo, con la possibilità di realizzare nuove aperture e di modificare quelle esistenti nel rispetto dello schema n°1.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è possibile sia il rivestimento di facciata ad intonaco che il recupero del muro con mattoncini faccia-vista e la sostituzione degli elementi degradati con altri di uguali caratteristiche; è prescritto il restauro del cornicione. Nel caso di sopraelevazione il cornicione ed il rivestimento di facciata dovranno essere realizzati identici a quelli esistenti.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale. Nel caso di sopraelevazione la copertura dovrà essere realizzata a due falde ed unico colmo centrale, a partire dall'altezza di gronda prevista.

EDIFICIO 9

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza modifica dell'ingombro planimetrico, con possibilità di sopraelevazione fino alla stessa quota in gronda dell'edificio retrostante (area unitaria "via Gramsci": EDIFICIO 22).

FACCIATA: sia per la facciata prospiciente via Angeloni che per quella lungo la scalinata è prescritto il restauro conservativo, con il rispetto delle attuali aperture, sia nel rapporto

distributivo che dimensionale, e la possibilità di modificare quelle che risultano essere in contrasto con la lettura storica dell'edificio; nel caso di sopraelevazione, le nuove aperture dovranno essere realizzate nel rispetto dello schema n° 1.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco ed il restauro del cornicione, delle cornici e del marcapiano. Nel caso di sopraelevazione il cornicione dovrà essere realizzato identico a quello esistente.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale. Nel caso di sopraelevazione la copertura dovrà essere realizzata ad unica falda, a partire dal colmo dell'edificio retrostante.

EDIFICIO 10

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche.

FACCIATA: ~~[è prescritto il restauro conservativo, con la possibilità di realizzare nuove aperture e di modificare quelle che risultano essere in contrasto con la lettura storica dell'edificio; tali interventi dovranno avvenire nel rispetto delle dimensioni attuali e dello schema n°1.]~~ **è consentita la ristrutturazione edilizia; le aperture dovranno avere dimensioni massime di cm.100 x cm.140 di altezza e al loro distribuzione dovrà rispettare lo schema n°1; nel caso di sopraelevazione le nuove aperture dovranno essere realizzate nel rispetto dello schema n°1.**

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: ~~[è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco, il restauro delle cornici e dei decori di facciata e la realizzazione di un cornicione secondo il modello n°5 dell'abaco.]~~ **è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco e la realizzazione di un cornicione, per le parti in sopraelevazione e ricostruite, secondo il modello n°5 dell'abaco.**

COPERTURA: ~~[é prescritto il mantenimento del tetto attuale, con possibilità di prolungare la falda verso via Angeloni, eliminando le superfetazioni in contrasto (terrazzo).]~~ **è prescritto il mantenimento del tetto attuale; nel caso di sopraelevazione, la falda dovrà avere un'unica pendenza verso via Angeloni.**

EDIFICIO 11

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche.

FACCIATA: è prescritto il restauro conservativo, con il rispetto delle attuali aperture, sia nel rapporto distributivo che dimensionale, e la possibilità di allineare quelle esistenti nel rispetto dello schema n°1.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è possibile sia il rivestimento di facciata ad intonaco che il recupero del muro con mattoni faccia-vista e la sostituzione degli elementi degradati con altri di uguali caratteristiche; in ogni caso, il rivestimento al piano terra dovrà essere realizzato con finitura analoga a quella della facciata; per il cornicione, il marcapiano e le lesene è prescritto il restauro.

COPERTURA: é prescritto il mantenimento del tetto attuale.

EDIFICIO 12

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza modifica dell'ingombro planimetrico, con possibilità di sopraelevazione fino ad una quota in gronda di -50cm. rispetto a quella dell'edificio 11.

FACCIATA: è prescritto il restauro conservativo, con la possibilità di realizzare nuove aperture, al piano terra, nel rispetto delle dimensioni di quelle esistenti e dello schema n°1; nel caso di sopraelevazione, le nuove aperture dovranno essere realizzate nel rispetto dello schema n° 1.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco ed il restauro del cornicione e dei balconcini portafiori. Nel caso di sopraelevazione, il cornicione dovrà essere realizzato identico a quello esistente.

COPERTURA: é prescritto il mantenimento del tetto attuale. Nel caso di sopraelevazione la copertura dovrà essere realizzata a due falde ed unico colmo centrale, a partire dall'altezza di gronda prevista.

EDIFICIO 13

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche.

FACCIATA: è prescritto il restauro conservativo, con la possibilità di realizzare nuove aperture e di modificare solo quelle che, al piano terra, risultano essere in contrasto con la lettura storica dell'edificio; tali interventi dovranno avvenire nel rispetto delle dimensioni attuali e dello schema n°1 .

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è possibile sia il rivestimento di facciata ad intonaco che il recupero del muro con mattoni faccia-vista e la sostituzione degli elementi degradati con altri di uguali caratteristiche; per il cornicione e le lesene è prescritto il restauro.

COPERTURA: é prescritto il mantenimento del tetto attuale, con l'eliminazione delle superfetazioni in contrasto.

EDIFICIO 14

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche.

FACCIATA: per la facciata prospiciente via Angeloni è prescritto il restauro conservativo, con la possibilità di realizzare nuove aperture nel rispetto delle dimensioni di quelle esistenti e dello schema n°1; per la facciata prospiciente la porta del Sole è prescritto il restauro conservativo, con il rispetto delle attuali aperture, sia nel rapporto distributivo che dimensionale.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: il rivestimento di facciata non potrà essere modificato; si potranno sostituire gli elementi degradati con altri di uguali caratteristiche; per il cornicione è prescritto il restauro.

COPERTURA: é prescritto il mantenimento del tetto attuale, con l'eliminazione delle superfetazioni in contrasto.

EDIFICIO 15-16

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche.

FACCIATA: è prescritto il restauro conservativo, con la possibilità di realizzare nuove aperture nel rispetto delle dimensioni di quelle esistenti e dello schema n°1

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è possibile sia il rivestimento di facciata ad intonaco che il recupero del muro con mattoni faccia-vista e la sostituzione degli elementi degradati con altri di uguali caratteristiche; per il cornicione ed i marcapiani è prescritto il restauro.

COPERTURA: é prescritto il mantenimento del tetto attuale.

EDIFICIO 17

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza modifica dell'ingombro planimetrico, con possibilità di sopraelevazione fino ad una quota in gronda di +250cm. rispetto a quella attuale.

FACCIATA: è prescritta la ristrutturazione edilizia; le aperture dovranno avere dimensioni massime di 100cm.x140cm.di altezza e la loro distribuzione dovrà rispettare lo schema n°1.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è possibile sia il rivestimento di facciata ad intonaco che il recupero del muro con mattoni faccia-vista e la sostituzione degli elementi degradati con altri di uguali caratteristiche; per il cornicione è prescritto il restauro. Nel caso di sopraelevazione il cornicione ed il rivestimento di facciata dovranno essere realizzati identici a quelli esistenti.

COPERTURA: é prescritto il mantenimento del tetto attuale. Nel caso di sopraelevazione la copertura dovrà essere realizzata a due falde ed unico colmo centrale, a partire dall'altezza di gronda prevista.

EDIFICIO 18

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza modifica dell'ingombro planimetrico, con possibilità di sopraelevazione fino ad una quota in gronda di +300cm. rispetto a quella attuale.

FACCIATA: è prescritta la ristrutturazione edilizia; le aperture dovranno avere dimensioni massime di 100cm.x140cm.di altezza e la loro distribuzione dovrà rispettare lo schema n°1.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è possibile sia il rivestimento di facciata ad intonaco che il recupero del muro con mattoni faccia-vista e la sostituzione degli elementi degradati con altri di uguali caratteristiche; per il cornicione è prescritto il restauro. Nel caso di sopraelevazione il cornicione ed il rivestimento di facciata dovranno essere realizzati identici a quelli esistenti.

COPERTURA: é prescritto il mantenimento del tetto attuale. Nel caso di sopraelevazione la copertura dovrà essere realizzata a due falde ed unico colmo centrale, a partire dall'altezza di gronda prevista.

EDIFICIO 19

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche, con possibilità di demolire la loggia verso via N. Sauro e ricostruirne il volume, nel rispetto dell'altezza e dell'ingombro attuali.

FACCIATA: è prescritto il restauro conservativo, con la possibilità di realizzare nuove aperture e di allineare quelle esistenti nel rispetto delle dimensioni attuali e dello schema n°1.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco, il restauro del marcapiano e la realizzazione di un cornicione secondo il modello n°5 dell'abaco.

COPERTURA: é prescritto il mantenimento del tetto attuale; nel caso di demolizione e ricostruzione della loggia, la copertura dovrà essere ad unica falda e linea di gronda verso via N. Sauro.

EDIFICIO 20-21

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza modifica dell'ingombro planimetrico, con possibilità di sopraelevazione fino ad una quota in gronda di +50cm. rispetto a quella attuale.

FACCIATA: è prescritto il restauro conservativo, con la possibilità di realizzare nuove aperture e di modificare la distribuzione di quelle esistenti, nel rispetto delle dimensioni attuali e dello schema n°1.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è possibile sia il rivestimento di facciata ad intonaco che il recupero del muro con mattoni faccia-vista e la sostituzione degli elementi degradati con altri di uguali caratteristiche; per il cornicione, il marcapiano, le lesene ed il

portale è prescritto il restauro; nel caso di sopraelevazione il cornicione dovrà essere realizzato identico a quello esistente.

COPERTURA: é prescritto il mantenimento del tetto attuale. Nel caso di sopraelevazione la copertura dovrà essere realizzata a due falde ed unico colmo centrale, a partire dall'altezza di gronda prevista.

EDIFICIO 22

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche.

FACCIATA: è prescritta la ristrutturazione edilizia; le aperture dovranno avere dimensioni massime di 100cm.x140cm.di altezza e la loro distribuzione dovrà rispettare lo schema n°1.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco e la realizzazione di un cornicione secondo il modello n°5 dell'abaco.

COPERTURA: é prescritto il mantenimento del tetto attuale.

EDIFICIO 23

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche, con l'obbligo di eliminare le superfetazioni in contrasto (veranda).

FACCIATA:è prescritta la ristrutturazione edilizia; le aperture dovranno avere dimensioni massime di 100cm.x140cm.di altezza e la loro distribuzione dovrà rispettare lo schema n°1.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco e la realizzazione di un cornicione secondo il modello n°5 dell'abaco.

COPERTURA: é prescritto il mantenimento del tetto attuale, con l'eliminazione delle superfetazioni in contrasto (veranda e terrazzo) ed il ripristino della falda originaria prospiciente via N. Sauro.

EDIFICIO 24

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza modifica dell'ingombro planimetrico, con possibilità di sopraelevazione fino ad una quota in gronda di +100cm. rispetto a quella dell'edificio 23.

FACCIATA: è prescritto il restauro conservativo, con il rispetto delle attuali aperture, sia nel rapporto distributivo che dimensionale; nella parte in sopraelevazione, le aperture dovranno essere realizzate nel rispetto dello schema n°1.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco ed il restauro del cornicione; nel caso di sopraelevazione, il cornicione dovrà essere realizzato identico a quello esistente.

COPERTURA: é prescritto il mantenimento del tetto attuale.

EDIFICIO 25

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche.

FACCIATA: è prescritto il restauro conservativo, con il rispetto delle attuali aperture, sia nel rapporto distributivo che dimensionale.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è possibile sia il rivestimento di facciata ad intonaco che il recupero del muro con mattoni faccia-vista e la sostituzione degli elementi degradati con altri di uguali caratteristiche; per il cornicione e il marcapiano è prescritto il restauro.

COPERTURA: é prescritto il mantenimento del tetto attuale.

EDIFICIO 26

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche.

FACCIATA: è prescritto il restauro conservativo, con la possibilità di realizzare nuove aperture e di modificare la distribuzione di quelle esistenti, nel rispetto delle dimensioni attuali e dello schema n°1.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: il rivestimento di facciata non potrà essere modificato; si potranno sostituire gli elementi degradati con altri di uguali caratteristiche; per il cornicione ed il marcapiano è prescritto il restauro.

COPERTURA: é prescritto il mantenimento del tetto attuale.

EDIFICIO 27

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche.

FACCIATA: è prescritto il restauro conservativo, con la possibilità di realizzare nuove aperture, nel rispetto delle dimensioni di quelle esistenti e dello schema n°1, e l'eliminazione delle superfetazioni (pensilina).

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco.

COPERTURA: é prescritto il mantenimento del tetto attuale.