



C O M U N E D I C A S T E L F I D A R D O

PROVINCIA DI ANCONA

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEI FABBRICATI RURALI STORICI

RELAZIONE TECNICA

Dicembre 2013

Progettista:

Ing. Ranieri Bocchini

Collaboratore:

Monti Alberto



COMUNE DI CASTELFIDARDO

PROVINCIA DI ANCONA

Ai sensi dell'art.15 della Legge Regione Marche n. 13/1990 con delibera i Consiglio Comunale n°52 del 19/03/1995 si è approvato il Piano Particolareggiato dei Fabbricati Rurali Storici di Castelfidardo.

Con successive varianti, approvate con delibere di Consiglio Comunale n 121 del 09/11/2006, n. 82 del 29/09/2009 e n.85 del 28/09/2010 si è adeguato l'originario piano particolareggiato modificando il numero degli immobili sottoposti a tutela per effetto del mutato contesto territoriale in cui sono inseriti o in seguito ad un censimento più accurato; si sono risolti e/o approfonditi aspetti di dettaglio nei singoli interventi al fine di renderli più consoni con le finalità di conservazione degli aspetti caratteristici dei manufatti rurali; si è adeguato il piano alle nuove disposizioni legislative soprattutto in ambito energetico-ambientale.

Attualmente si rende necessario adottare una nuova variante per risolvere degli aspetti puntuali di alcuni specifici interventi, lasciando inalterata l'impostazione generale del piano di recupero.

Nello specifico occorrerà modificare la **scheda n.10**, dell'immobile sito in Via Che Guevara ex "Palombarone", per effetto del parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche pervenuto i data 27/03/2013 prot. n.4197, nella parte relativa agli interventi consentibili sugli annessi retrostanti ed al recupero della volumetria conseguente alla demolizione delle superfetazioni sul corpo di fabbrica principale.



"Palombarone"

Infatti nel suddetto parere il Soprintendente prescrive che: "i volumi di recupero provenienti dalle demolizioni vengano spalmati per quanto possibile sugli annessi agricoli esistenti in modo da rendere più armonioso l'insieme rispetto al quale l'edificio "Palombarone" dovrà comunque essere elemento dominante; per lo stesso motivo la cubatura residua che non fosse spalmata sugli annessi esistenti potrà essere utilizzata per un ulteriore manufatto di dimensioni più contenute rispetto a quello proposto in progetto".



COMUNE DI CASTELFIDARDO

PROVINCIA DI ANCONA



Annessi e muro di contenimento

Inoltre si limiterà la tutela del muro di contenimento posto a monte dell'edificio principale, in quanto in seguito a sondaggi non si sono evidenziati aspetti caratteristici meritevoli di conservazione (struttura in elevazione in mattoni *moderni* fatti a macchina ed intonaco in cemento), inoltre l'attuale fondazione non è idonea a garantire la staticità del muro, per cui si ritiene opportuno consentire una sua demolizione e ricostruzione con finitura esterna in intonaco a calce.

Occorrerà modificare la **scheda n.16**, dell'immobile sito in Via della Crocetta n°40, in quanto non è stato censito un annesso, ricoperto da vegetazione, originariamente adibito pollaio e posto nella parte nord del lotto; oltre a consentire all'attuale annesso C1 già censito, posto sull'ingresso del lotto, di variare la sua giacitura ad una distanza minima comunque di ml.15 dall'edificio principale, in quanto l'attuale posizione a ridosso di una quercia secolare, oltre a ostruire la visibilità dell'edificio colonico principale, potrebbe comportare durante i lavori di recupero danni irreparabili alla pianta.



Scheda 16 – Via Della Crocetta



Nuovo annesso C2

In merito alla **scheda n.52**, relativa all'immobile sito in località Monte Camillone Via Adriatica n°6, contraddistinto da paramenti murari esterni in pietra faccia vista, si ritiene errata l'attuale previsione normativa di “ripristinare le pareti esterne in intonaco a calce o mediante muratura di



COMUNE DI CASTELFIDARDO

PROVINCIA DI ANCONA

mattoni a faccia vista”, al contrario è opportuno prevedere il recupero dell’attuale pietra naturale/calcareo a faccia vista. Inoltre constatato che in una porzione dello stabile sono evidenti tracce di un precedente solaio (ora demolito), si consentirà un suo recupero alla stessa quota.



Scheda 52 – Via Adriatica, 6

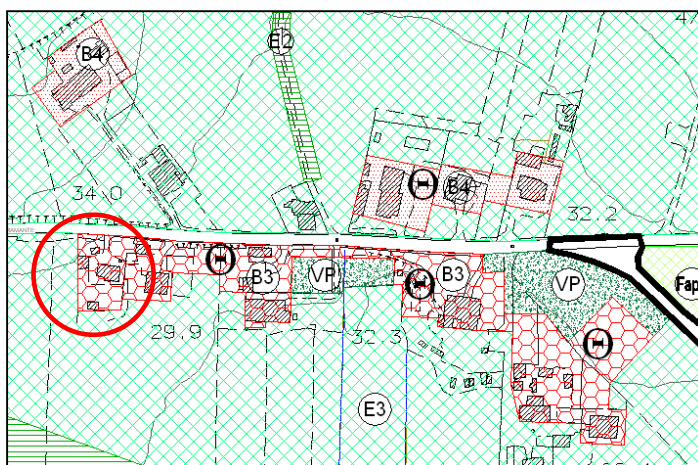


Tracce vecchio solaio

Si ritiene inoltre opportuno rimuovere dall’elenco degli edifici e/o manufatti rurali di interesse storico, immobile sito in via Bramante individuato nella **scheda n.251**, ciò in quanto per effetto della recente variante al PRG approvata definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n.21 del 03/03/2011 l’area è stata inserita in una zona di completamento residenziale, suscettibile di una rilevante trasformazione urbanistica e quindi viene meno il requisito di ruralità del fabbricato. Tale area non è soggetta ad alcun vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.



Scheda 251 – Via Bramante



Stralcio P.R.G. Vigente

Rimarranno valide, per quanto non in contrasto con le disposizioni della presente variante, le prescrizioni e indicazioni riportate nel piano originario approvato nel 1995 e successive varianti.



COMUNE DI CASTELFIDARDO

PROVINCIA DI ANCONA

Constatato che le modifiche proposte non alterino il carico urbanistico della zona, né le infrastrutture pubbliche, si ritiene non necessario attuare la procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Si allegano le schede degli immobili in questione, con evidenziate le modifiche in grassetto color rosso.

II RESPONSABILE IV SETTORE
Urbanistica-Edilizia Privata
Ing. Ranieri Bocchini

Allegati:

Scheda n.10

Scheda n.16

Scheda n.52

Stralcio Norme Tecniche di Attuazione



STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RC - Cat. di intervento: Restauro e risanamento conservativo (vedi art. 16)

- 1 - Possibile modifica delle destinazioni d'uso;
- 2 - Possibile realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali;
- 2/bis - Riordino delle aperture;
- 3 - Conservazione della forma e posizione di muri esterni, delle scale esterne, del numero dei piani, delle coperture, della giacitura e volumetria dei manufatti esistenti, nel rispetto degli elementi tipologici ed architettonici tipici.
- 4 - Mantenimento di giacitura e volumetria dei manufatti esistenti Conservazione della forma e posizione di muri esterni, della tipologia a scala esterna, del numero dei piani, delle coperture, della giacitura con la sola possibile modifica (+ / - 0,50 ml.) della quota di copertura, nel rispetto degli elementi tipologici ed architettonici tipici;
- 5 - Uso di materiali analoghi a quelli dei manufatti esistenti, recupero degli elementi lignei e/o metallici dei solai e/o loro sostituzione con identico materiale;
- 6 - Ripristino manto di copertura in coppi di laterizio;
- 7 - Ripristino delle pareti esterne in intonaco a calce;
- 8 - Ripristino delle pareti esterne in muratura di mattoni a faccia vista;
- 9 - Recupero di pietra naturale/calcearea a faccia vista;
- 10 - Recupero di architravi in legno, di archi, piattabande, cornicioni e marcapiani;
- 11 - Mantenimento dell'involucro esterno del manufatto;
 - possibile realizzazione, all'interno, di un nuovo manufatto con pareti arretrate sui lati maggiori;
 - possibile realizzazione di una volumetria non superiore al 75% del volume totale compreso nell'involucro originario.
- 12 - Ripristino della pavimentazione originaria dell'aia;

RE - Cat. di intervento: Ristrutturazione edilizia (vedi art. 17)

- 1 - Possibile modifica delle destinazioni d'uso;
- 2 - Possibile riordino e/o realizzazione di nuove aperture;
- 3 - Finitura di pareti esterne in intonaco a calce;
- 4 - Pareti esterne in muratura di mattoni a faccia vista;
- 5 - Uso di materiali analoghi a quelli dei manufatti esistenti;
- 6 - Ripristino della pavimentazione originaria dell'aia;
- 7 - Recupero pietra naturale/calcare a faccia vista e/o sua sostituzione con pietra naturale affine;
- 8 - Recupero di architravi in legno, archi, piattabande, marcapiani, cornicioni,
- 9 - Possibile variazione di 0,60 ml. della quota di imposta della copertura.
- 10 - Manto di copertura in coppi di laterizio;
- 11 - Mantenimento dell'involucro esterno del manufatto;
 - possibile realizzazione, all'interno, di un nuovo manufatto con pareti arretrate sui lati maggiori;



COMUNE DI CASTELFIDARDO

PROVINCIA DI ANCONA

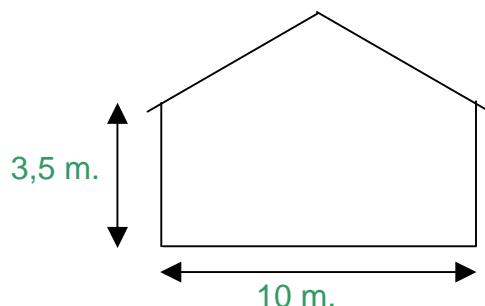
- possibile realizzazione di una volumetria non superiore al 75% del volume totale compreso nell'involucro originario.

- 12 - Conservazione della forma e posizione di muri esterni, delle scale esterne, del numero dei piani, delle coperture, della giacitura e volumetria dei manufatti esistenti, nel rispetto degli elementi tipologici ed architettonici tipici.

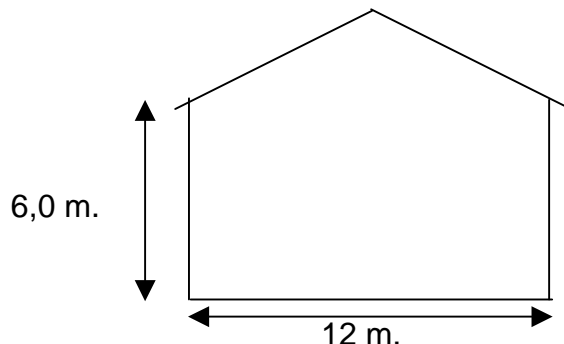
D - Cat. di intervento: Demolizione senza ricostruzione (vedi art. 18)

DR - Cat. di intervento: Demolizione con ricostruzione (vedi art. 19)

- 1 - Possibile modifica delle destinazioni d'uso;
- 2 - Mantenimento delle volumetrie originarie;
- 3 - Riduzione del 50% del volume esistente;
- 4 - Mantenimento della giacitura;
- 5 - Possibile variazione della giacitura ad una distanza minima di ml. 15 dall'edificio principale;
- 6 - Mantenimento del profilo trasversale del manufatto esistente;
- 7 - Possibile accorpamento con altri volumi con categoria di intervento DR;
- 8 - Possibile modifica (+/- 1 ml.) della quota di copertura;
- 9 - Profilo del nuovo edificio compreso nella sezione-tipo:
H max = 3,50 ml.;
larghezza massima corpo di fabbrica = 10 ml.;
pendenza massima falde di copertura = 35%;



- 10 - Profilo del nuovo edificio compreso nella sezione-tipo:
H max = 6,00 ml.;
larghezza max corpo di fabbrica = 12 ml.;
pendenza max falde di copertura = 35%;
pareti esterne laterali arretrate di almeno ml. 1,00 rispetto al profilo;



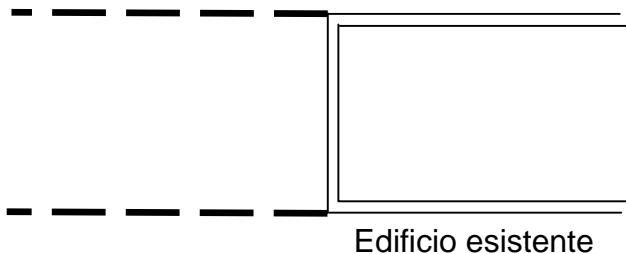
- 11 - Materiali esterni: intonaco a calce, mattoni o pietra a faccia vista;
- 12 - Copertura in coppi di laterizio;



COMUNE DI CASTELFIDARDO

PROVINCIA DI ANCONA

- 13 - Possibile variazione della giacitura con accorpamento con altri volumi ed allineamento secondo il filo fisso individuato nella planimetria schematica.



Edificio esistente

- 14 - Possibile variazione della giacitura con obbligo del mantenimento della forma e delle dimensioni in pianta, delle scale esterne, del numero dei piani, della copertura, con il solo possibile riordino delle aperture, nel rispetto degli elementi tipologici ed architettonici tipici.