

COMUNE DI CASTELFIDARDO

SCHEDA N. 5

P.R.G - Art. 29 N.T.A.

Edifici in "Zone produttive del centro urbano"

Ditta: S.A.V.A.C.

ubicazione: via IV Novembre n. 33

catasto: fg. 12, mapp. 463

- posizione: versante;
 - visibile soltanto dall'interno del tessuto urbano;
 - tipologia edilizia: un edificio a corpo unico (A) su due piani con netto sviluppo longitudinale parallelo a via IV Novembre, destinato ai laboratori, ed un edificio minore con corpi a volume variabile (B e C) adibiti ad uffici e deposito;
 - la struttura del corpo A è in c.a. mentre quella dei corpi B e C è in muratura di mattoni;
 - l'insieme risale agli anni '50, ma la palazzina B potrebbe essere anteriore;
 - sul corpo A sono stati eseguiti lavori recenti, mentre gli altri due corpi sono in mediocre stato di conservazione;
 - la palazzina B presenta una facciata di un qualche interesse per via di un disegno sobrio ed ordinato; il corpo A rientra nella tipologia "razionalista" di cui un esempio, forse più significativo, è l'edificio Moreschi sull'altro lato della strada; il corpo C è del tutto privo di elementi di qualche interesse;
 - attualmente il corpo A è utilizzato per attività commerciali, mentre gli altri due non risultano utilizzati.
-

STRALCIO DAL P.R.G. - scala 1: 2000



Scheda N. 5 - NORME TECNICHE

Nel corpo B sono consentiti sia gli interventi di cui ai punti a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5/8/78 n. 457, che come negli altri corpi, la demolizione con ricostruzione; qualora si proceda alla demolizione-ricostruzione essa deve essere prevista nell'ambito di un progetto unitario che comprenda anche l'eventuale intervento sul corpo B; in questo caso la volumetria residua realizzabile, le altezze e le distanze per i nuovi edifici sono determinate applicando sull'intero lotto gli indici e parametri di cui l'art. 24.3.2 (zone di completamento e tutela B3t) con il limite dell'altezza massima analoga per numero di livelli agli edifici contermini: a sinistra tre livelli a destra due livelli. Sia nel caso di integrazione dell'esistente che nel caso di demolizione e ricostruzione l'intervento per quanto riguarda le altezze realizzabili, dovrà ricucire il fronte urbano costruendo un'immagine che riequilibri le differenti quote di prospetto. Il nuovo edificio, qualora fronteggiante la strada (Via IV Novembre), si dovrà porre in rapporto volumetrico e tipologico con l'edificio industriale "Moreschi" sul fronte opposto della via, pertanto le altezze massime del nuovo edificio dovranno essere per il lato est di tre livelli con un massimo di 11,00 mt. e nel lato ovest di due livelli per un max di 8,00 dal filo strada (Via IV° Novembre).

Nello specifico l'architettura del nuovo edificio dovrà presentarsi il più possibile compatta per rimandare alla preesistenza industriale dell'area e nel carattere architettonico dovrà evitare schemi compositivi e linguistici che rinvino a tipologie residenziali, pur nel rispetto degli usi consentiti. Pertanto è preferibile un sistema di bucatore di ampia dimensione che forzi lo sviluppo orizzontale e non frazioni l'entità delle stesse.

Sono inoltre da evitare balconi singoli aggettanti dall'involucro dell'edificio, coperture a falde inclinate, finestrate di ridotta dimensione, particolari a stucco e rivestimenti lapidei e/o decori classici.

Per le nuove unità immobiliari aventi destinazione residenziale/uffici è prescritta una classe energetica pari ad A ai sensi del D.Lgd 192/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, mentre per le unità immobiliari aventi altre destinazioni le stesse dovranno avere una classe energetica pari almeno a B.

PLANIMETRIA - scala 1:500



