



COMUNE DI
SANTA MARIA NUOVA
PROVINCIA DI ANCONA

VARIANTE AL

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO



ALBUM DEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI E DEI PROGETTI NORMA

dicembre 2016

Progettazione:
GRUPPO SUNEIS
Arch. Carlo Brunelli (responsabile)
Arch. Valeria Randelli
Arch. Mauro Tarsefi

Il Segretario Comunale
BRUNO BONELLI

APPROVAZIONE DEFINITIVA
Delibera Consiglio Comunale n. ____ del ____

Il Responsabile del Settore
Gestione del Territorio
DONATO CARBONARI

Il Sindaco
ALFREDO CESARINI

+ 1137 mq nuovi da PRU	+ 0 mq nuovi da PRU	+ 370 mq nuovi da PRU	+ 100 mq prog.preliminare
---------------------------	------------------------	--------------------------	------------------------------





DESCRIZIONE

Il mapp. 80 individua il palazzo comunale. La costruzione del palazzo passò attraverso le mani di tre progettisti, l'ultimo dei quali fu l'architetto Iesio Antonio Benvenuti che completò l'opera il 9 febbraio 1874. Il palazzo si sviluppa su due piani di cui il primo è caratterizzato dal grande portico con archi bugnati in intonaco. Al centro della facciata su piazza Mazzini al primo piano è presente un balcone su mensola in metallo e ringhiera in ferro battuto. Il piano superiore è realizzato in muratura faccia a vista con cornici intonacate attorno alle finestre e con macapianti anch'essi in intonaco. Al centro dell'edificio si erge una massiccia torre che domina il paese.

Il mapp. 77 (via Garibaldi n.6, P.T.) individua una piccola superfetazione in muratura intonacata ad un solo piano realizzata in aderenza agli edifici di cui al mapp. 78 e 79.

Il mapp. 78 (P.T.-1) è un edificio in muratura intonacato che si sviluppa su due piani. I prospetti presentano uno schema delle buccature caotico.

Il mapp. 79 individua un palazzetto in muratura intonacato che si sviluppa per tre piani. Cornicione e marcapiani sono intonacati e di colore bianco mentre il fronte è caratterizzato da tre portoni ad arco a tutto sesto ora adibiti a vetrina ed ingresso del bar.

USI PREVISTI

per il mapp. 80 vengono mantenuti gli usi sedi comunali ed amministrazione pubblica.

per i mapp. 77 e 78: residenziale; pubblici esercizi; uffici e studi professionali; sedi comunali ed amministrazione pubblica.

per il mapp. 79: al piano terra commerciale e pubblici esercizi; residenziale; uffici e studi professionali.

Ai piani superiori: residenziale; uffici e studi professionali.

NORMATIVA DI PROGETTO

per il mapp. 80: DRR - intervento diretto di restauro e risanamento conservativo

per i mappali 79: DBT - intervento diretto a bassa trasformabilità.

per i mappali 77-78: Gli immobili costituiscono l'ambito di intervento del PRU - "Piazza Grazie", di iniziativa pubblica e/o privata, che definirà le specifiche norme di attuazione. Il Piano di recupero prevede un intervento di DR con riordino dei volumi in allineamento al fronte dell'edificio 76, ed individuazione di un ascensore pubblico a servizio della sede comunale. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti fino all'approvazione del PRU sono quelli realtivi al livello DBT - intervento diretto a bassa trasformabilità..



COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL

CENTRO STORICO

variante 2016

SCHEDA

01

AMBITO

1

PAG. 01

Particella catastale n.80

nessun ampliamento previsto

Particella catastale n.77

nessun ampliamento previsto

Particella catastale n.78

Particella catastale n.79

nessun ampliamento previsto



DESCRIZIONE
Isi tratta dire edifici in muratura intonacati che si sviluppano su tre livelli. L'edificio del mapp. 76 (via Garibaldi 1-3) è caratterizzato da una tessitura regolare delle buccature, con cornici attorno alle finestre e in orizzontale sotto l'imposta.
Piu essenziali i prospetti dei mappali 74 (via Garibaldi ...) e del mappale 75 (Piazzale delle Grazie), con la sola particolarità del cornicione che rigira anche sul fronte edilizio secondario alla base del timpano.

USI PREVISTI
in tutti gli edifici:
ai piani terra: commerciale e pubblici esercizi; residenziale; uffici e studi professionali; artigianato compatibile con la residenza
ai piani superiori : residenziale; uffici e studi professionali.

Per il solo mappale 76 è previsto anche l'uso amministrazione pubblica.

NORMATIVA DI PROGETTO
per tutti gli edifici: DBT - intervento diretto a bassa trasformabilità.
per il mappale 74 si prevede un riordino dei prospetti.



COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL
CENTRO STORICO
variante 2016

SCHEDA	AMBITO
02	1

Particella catastale n.74	nessun ampliamento previsto
Particella catastale n.75	nessun ampliamento previsto
Particella catastale n.76	nessun ampliamento previsto



DESCRIZIONE

Fronte edilizio composto da tre edifici in muratura sia faccia vista (73) che intonacati (72 e 1431) che si sviluppano su due livelli fuori terra più un piano seminterrato (72-1431). L'edificio al mapp.73 presenta un interessante timpano con lunetta su via Garibaldi con marcapiano sagomato. Un semplice marcapanestra unisce in facciata i fabbricati dei mappali 72 e 73 che si presentano quindi con una indubbia unità stilistica e architettonica.

USI PREVISTI

In tutti gli edifici si prevedono gli usi: residenziale; ricreativo-culturale; uffici e studi professionali; commercio al minuto e pubblici esercizi.

Negli edifici relativi ai mappali 72 e 1431 è ammesso anche l'uso artigianale al piano terra, limitatamente ad al piccolo artigianato di servizio o all'artigianato artistico.

NORMATIVA DI PROGETTO

per tutti gli edifici: DBT - intervento diretto a bassa trasformabilità.

Nelle facciate i materiali ed i particolari architettonici esistenti devono essere integralmente mantenuti, con la sola eccezione degli interventi di ricomposizione degli accessi (oggi adibiti a garages e laboratori) e delle bucature su via porta lombarda.



COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL
CENTRO STORICO

variante 2016

SCHEDA

03

AMBITO

1a

Particella catastale n.72
nessun ampliamento previsto

Particella catastale n.73
nessun ampliamento previsto

Particella catastale n.1431
nessun ampliamento previsto



DESCRIZIONE

Porzione complessa dell'impianto dell'antico castello sviluppata su tre piani fuori terra, comprensiva del torrione di nord-est, quasi interamente soggetta a recenti interventi di sistemazione attraverso piani di recupero ai sensi dell'allora vigente P.P.C.S. Importante la presenza del passaggio interno di collegamento tra piazza Grazie e via mura boreali.
L'unico edificio non interessato da interventi di recupero, corrispondente al mappale n.81, presenta un prospetto caratterizzato da marcapiani e marcap finestre, con cornicione di gronda sagomato.

USI PREVISTI

edifici mappali 66-67-68-69 : residenziale; uffici e studi professionali; commercio al minuto e pubblici esercizi; artigianale; amministrazione pubblica
edificio mappale 81: residenziale; uffici e studi professionali; artigianale; commercio al minuto.

NORMATIVA DI PROGETTO

per tutti gli edifici: DBT - intervento diretto a bassa trasformabilità.
per gli edifici dei mappali 69 e 81, qualora fosse necessario alzare la linea di gronda per garantire un'altezza interna adeguata alle norme igienico sanitarie, questa dovrà essere spostata il minimo necessario al fine di soddisfare l'altezza media di m. 2,70 e comunque con una sopraelevazione massima di m. 0,70. E' inoltre possibile definire un nuovo schema delle buccature con dimensioni omogenee al tessuto urbano circostante, sempre mantenendo un allineamento in senso orizzontale e verticale delle buccature stesse. Per quanto riguarda le aperture al piano terra queste dovranno essere mantenute o ricostruite secondo l'impianto originario con il mantenimento degli elementi architettonici presenti, quali riquadrature e cornici in laterizio a vista dei portali.

Particella catastale n.66	nessun ampliamento previsto
Particella catastale n.67	nessun ampliamento previsto
Particella catastale n.68	nessun ampliamento previsto
Particella catastale n.69	nessun ampliamento previsto
Particella catastale n.81	nessun ampliamento previsto



COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL
CENTRO STORICO
variante 2016

SCHEDA
04

AMBITO
1a



DESCRIZIONE

Porzione dell'impianto dell'antico castello sviluppata su tre piani fuori terra, relativo alla casa di riposo - come risultante dall'attuazione del PRU "mura boreali - casa di riposo" previsto dall'allora vigente P.P.C.S., ed alla settecentesca chiesa di S. Rocco. La chiesa di S. Rocco fu costruita nel 1756 su commissione della famiglia Rocchi in adiacenza al palazzo di loro proprietà. Un portale in pietra serena caratterizza la facciata trattata in muratura faccia a vista, mentre all'interno un altare in marmo caratterizza il pulpito.

USI PREVISTI

Per il mappale n. 1659: residenziale: uffici e studi professionali; limitatamente al solo piano terreno anche commercio al minuto; pubblici esercizi; artigianale; sanità e servizi e attrezzature d'interesse comune.

Per il mappale n. 83: attrezzature d'interesse comune ricreativo culturale e culto.

NORMATIVA DI PROGETTO

Per il mappale n. 1659: DMT - intervento diretto a media trasformabilità.

In caso di rinfreggiatura dei prospetti edilizi si dovranno utilizzare i colori definiti per la porzione urbana del "castello". il prospetto della porzione di fabbricato su via mura boreali con finitura in muratura faccia a vista deve conservare le attuali caratteristiche architettoniche.

Per il mappale n. 83: DRR - intervento diretto di restauro e risanamento conservativo.

Particella catastale n. 1659 (ex 440)	nessun ampliamento previsto
Particella catastale n. 1659 (ex 82)	nessun ampliamento previsto
Particella catastale n. 1659 (ex 84)	nessun ampliamento previsto
Particella catastale n. 83	nessun ampliamento previsto



COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

variante 2016

SCHEDA	AMBITO
05	1a

PAG. 05



DESCRIZIONE

Porzione di tessuto edilizio compatto impostato sulla cortina muraria del castello, composta da edifici in muratura che vanno dai due piani più sottotetto dell'ex palazzo Rocchi prospettante su piazza Mazzini, ai tre piani fuori terra degli edifici che si dispongono lungo via 1° maggio, fino ai due piani fuori terra più seminterrato dell'edificio di testa in corrispondenza del torrione mancante del castello, demolito negli anni '50. L'ex palazzo Rocchi, ampiamente rimaneggiato ed adibito a circolo ricreativo, presenta delle piccole bucaie per dare luce ed aria al locale sottotetto ed un elegante cornice di gronda che prosegue anche nell'edificio adiacente. Il gruppo di edifici lungo via 1° maggio presenta iarcafinesre e porte di ingresso con cornici in matoni. I prospetti di retro, su via mura boreali, sono invece assai meno ordinati ed alterati da superfetazioni aggettanti.

USI PREVISTI

Per il mappale n. 85: residenziale; ricreativo culturale; uffici e studi professionali; commercio al minuto; pubblici esercizi.
Per i mappali n. 86,87,88: residenziale; uffici e studi professionali; commercio al minuto; pubblici esercizi; strutture ricettive; artigianale;

NORMATIVA DI PROGETTO

Per i mappali n. 85,86: DBT - intervento diretto a bassa trasformabilità. E' previsto il riordino della facciata dell'edificio al mappale 86 rivolta sulla corte interna e la ricomposizione del muro di recinzione della corte, in prosecuzione del tratto contiguo alla casadi riposo.
Per i mappali n. 87,88: Gli immobili costituiscono l'ambito di intervento del PRU - "Complesso del torrione abbattuto", di iniziativa privata, che definirà le specifiche norme di attuazione. Il Piano di recupero prevede la ricostruzione del volume del vecchio torrione e la possibilità di incremento in altezza di un piano per il mappale n.88, fino a raccordarsi alla linea di gronda dell'edificio al mappale 87, nonché l'eliminazione delle superfetazioni aggettanti su via mura boreali. In complesso il PRU potrà usufruire di un ampliamento di S.u.l. pari a 124 mq.
Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti fino all'approvazione del PRU sono quelli reattivali livello DBT - intervento diretto a bassa trasformabilità.

- Particella catastale n.85
- Particella catastale n.86
- Particella catastale n.87
- Particella catastale n.88

- nessun ampliamento previsto
- nessun ampliamento previsto
- ampliamento previsto: 124 mq



COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL
CENTRO STORICO

variante 2016

SCHEDA

06

AMBITO

1a

PAG. 06



DESCRIZIONE

Porzione di tessuto edilizio compatto impostato sulla cortina muraria del castello, composta da edifici in muratura su tre livelli, nel fronte su piazza Mazzini e con un livello seminterrato in più sul lato di via mura orientali. L'edificio corrispondente ai mappali 92-93 presenta un interessante prospetto con bugnatura nel basamento negli angoli ed eleganti cornici alle finestre e nel portone. La cornice di gronda segna tutti i prospetti su strada, compreso il lato con il timpano si via 1° maggio. Sul retro dell'edificio è presente un balcone sorretto da mensole in ferro e volpine il laterizio.

USI PREVISTI

Per tutti gli edifici: residenziale; uffici e studi professionali; strutture ricettive. Limitatamente ai piani seminterrati su via mura orientali e su via 1° maggio: commercio al minuto, pubblici esercizi, artigianale.

NORMATIVA DI PROGETTO

Per tutti gli edifici: DBT - intervento diretto a bassa trasformabilità.
Per i fronti su via mura orientali è previsto il riordino delle buature in caso di interventi di ristrutturazione o restauro e risanamento conservativo che riguardi almeno un intero fronte edilizio.

Particella catastale n.92	nessun ampliamento previsto
Particella catastale n.93	nessun ampliamento previsto
Particella catastale n.94	nessun ampliamento previsto
Particella catastale n.95	nessun ampliamento previsto
Particella catastale n.96	nessun ampliamento previsto





DESCRIZIONE

Porzione di tessuto edilizio compatto impostato sulla cortina muraria del castello, composta da edifici in muratura intonacata disposti su tre livelli, nel fronte su piazza Mazzini e con un livello seminterrato in più sul lato di via mura orientali. I prospetti su piazza Mazzini presentano marcatissime e cornici intonacate nei portoni di ingresso.

USI PREVISTI

Per tutti gli edifici: residenziale; uffici e studi professionali; commercio e pubblici esercizi. Limitatamente ai piani seminterrati su via mura orientali e su via 1° maggio: artigianale.

NORMATIVA DI PROGETTO

Per tutti gli edifici: DBT - Intervento diretto a bassa trasformabilità.



COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL
CENTRO STORICO
variante 2016

SCHEDA
08

AMBITO
1b

Particella catastale n.97
Particella catastale n.98
Particella catastale n.99

nessun ampliamento previsto
nessun ampliamento previsto
nessun ampliamento previsto



DESCRIZIONE

Edificio in muratura intonacato che si sviluppa su tre piani più un seminterrato su via delle mura orientali. I prospetti su piazza Mazzini presentano marcapiesi e cornici intonacate nei portoni di ingresso. All'edificio è accorpato il volume dell'antico torrione del castello (1535), che risulta più basso di un piano. Sul lato corto dell'edificio, in adiacenza al torrione è presente una superfezione in muratura intonacata attualmente destinata a ristorazione (c7).

USI PREVISTI

Per tutti gli edifici: residenziale; uffici e studi professionali; commercio e pubblici esercizi. Limitatamente ai piani seminterrati su via mura orientali e su via IV novembre, anche: artigianale.

NORMATIVA DI PROGETTO

in generale: DdT - intervento diretto a bassa trasformabilità.
per il solo torrione: nel trattamento della superficie esterna si prevede il ripristino della muratura faccia a vista. Ove ciò non sia possibile si potrà optare per la velatura a base di latte di calce con colore "neutro" desunto dall'abaco dei colori applicabili nell'ambito del vecchio castello.



COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL
CENTRO STORICO
variante 2016

SCHEDA

09

AMBITO

1b



DESCRIZIONE

Il complesso di Palazzo Frontini, comprende l'edificio nobiliare vero e proprio, realizzato nel sec. XVIII, la sua estensione lungo piazza Mazzini su due piani più seminterrato, la chiesa barocca di S. Giuseppe (completata nel 1782) e la corte interna con una originale vera di pozzo chiusa. L'intero complesso presenta una finitura esterna in muratura faccia a vista, che nella chiesa assume il tipico aspetto settecentesco "a cortina" con giunti sottilissimi. Eleganti gli inserti in pietra sciolpita nei portali e nel basamento sia del palazzo che della chiesa, dove il materiale lapideo è utilizzato anche per la cornice della finestra, i pinnacoli e le trabeazioni. Interessante la pavimentazione del sagrato della chiesa, in laterizio e pietra.

USI PREVISTI

Per Palazzo Frontini e la sua estensione (mapp. 186-187): residenziale: uffici e studi professionali; ricreativo-culturale e sede per le istituzioni.
Per la chiesa di S. Giuseppe: attrezzature di interesse comune, ricreativo culturale, culto.

NORMATIVA DI PROGETTO

Per l'intero complesso: DRR - intervento diretto di restauro e risanamento conservativo.
Gli interventi andranno concordati con la Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici delle Marche.

Particella catastale n. 186

nessun ampliamento previsto

Particella catastale n. 187

nessun ampliamento previsto

Particella catastale n. B

nessun ampliamento previsto



COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL
CENTRO STORICO
variante 2016

SCHEDA
10

AMBITO
1c



DESCRIZIONE

Complesso di quattro corpi di fabbrica edificati lungo l'asse di via Garibaldi più il torrione riedificato grazie all'intervento della Soprintendenza ai monumenti delle Marche.

Le costruzioni sono eterogenee per tipologia, funzione e grado di manomissione rispetto alla matrice storica. Si va dalla costruzione che ospita la sala polivalente comunale (mapp. 181) adiacente alla chiesa di S. Giuseppe su due livelli ed orientata con il timpano su via Garibaldi, ai due edifici residenziali su tre livelli (mapp. 178, 179, 180), all'angolo comprensivo del torrione (mapp. 177) adibito a strutture di servizio pubblico caratterizzato dalla finitura in mattoni faccia avista e dalla presenza di un piccolo portico che segna l'ingresso all'ambito dell'antico castello su via Garibaldi. Il complesso comprende anche il volume di raccordo con la corte di piazza del torrione (mapp. 182), che si sviluppa su un solo livello con copertura accessibile per mezzo di una scala privata. Degno di nota il portone ad arco con cornice intonacata all'edificio del mapp. 180.

USI PREVISTI

per il mappale 177: residenziale; sanità e amministrativo; ufficio e studi professionali.
per il mappale 181: residenziale; ricreativo a basso concorso di pubblico; ufficio e studi professionali.
per i mappali 178, 179, 180: residenziale; commercio; ufficio e studi professionali.
per il mappale 182: residenziale; commercio; ufficio e studi professionali; artigianale.

NORMATIVA DI PROGETTO

Per l'intero complesso: DBT - intervento diretto a bassa trasformabilità.
per i mappali 178, 179, 182 è prevista la riqualificazione dei prospetti su piazza del torrione, con particolare riguardo all'interpretazione formale del lungo balcone all'ultimo piano degli edifici mapp. 178, 179.

Particella catastale n. 177	nessun ampliamento previsto
Particella catastale n. 178	nessun ampliamento previsto
Particella catastale n. 179	nessun ampliamento previsto
Particella catastale n. 180	nessun ampliamento previsto
Particella catastale n. 181	nessun ampliamento previsto
Particella catastale n. 182	nessun ampliamento previsto



COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL
CENTRO STORICO
variante 2016

SCHEDA	AMBITO
11	1c



DESCRIZIONE

Gli edifici in muratura intonacati, ristrutturati in epoca recente, costituiscono il lato della "corte" rivolto verso piazza del torrione. Il complesso relativo al mappale n. 183 è composto da due corpi di fabbrica di cui uno più alto. Una scala esterna conduce all'entrata dell'edificio di testata. Un alto camino caratterizza il corpo di fabbrica più basso. L'edificio isolato del mappale 189 si sviluppa in un solo piano fuori terra più un livello seminterrato e presenta un piccolo porticato per proteggere l'accesso ai locali commerciali e di servizio. Gli edifici sono privi di cornici od altri elementi decorativi.

USI PREVISTI

per tutti i mappali: residenziale; commercio; ufficio e studi professionali.

NORMATIVA DI PROGETTO

DBT - intervento diretto a bassa trasformabilità.



COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL
CENTRO STORICO
variante 2016

SCHEDA

12

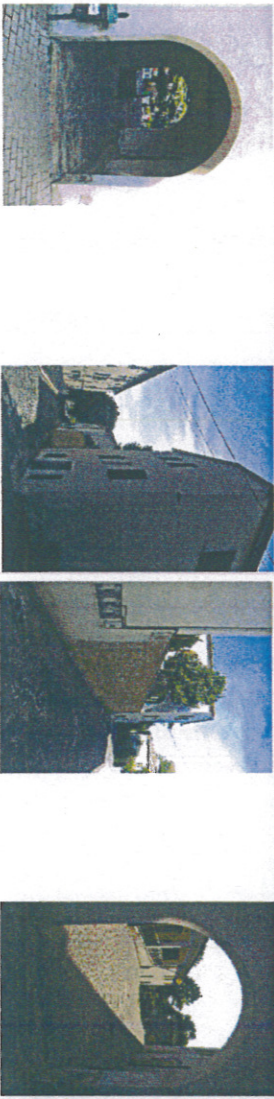
AMBITO

1c

Particella catastrale n. 183
Particella catastrale n. 189

nessun ampliamento previsto

chiusura portico esistente (circa 40 mq)



DESCRIZIONE

Gli edifici in muratura intonacati, ristrutturati in epoca recente, costituiscono il lato della "corte" rivolto verso piazza Mazzini caratterizzato dalla presenza di un passaggio voltato nella cortina edilizia. Il complesso relativo al mappale n. 185 è composto da due corpi di fabbrica, di cui quello più alto si sviluppa su due livelli più un seminterrato, a chiudere la corte di palazzo Frontini. L'edificio di cui ai mappali 491, 1265 presenta una scala esterna sulla corte interna e si sviluppa su due livelli più un livello seminterrato. Gli edifici sono privi di cornici od altri elementi decorativi.

USI PREVISTI

per tutti i mappali: residenziale; commercio; ufficio e studi professionali.

NORMATIVA DI PROGETTO

DBT - intervento diretto a bassa trasformabilità.



COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN)

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL
CENTRO STORICO**
variante 2016

SCHEDA	AMBITO
13	1c

Particella catastale n.185
Particella catastale n.1265 e 491

nessun ampliamento previsto
possibilità chiusura scala esterna esistente (circa 10 mq.)



DESCRIZIONE

Porzione terminale della cortina edilizia sulla scalinata di via porta lombarda. Il mappale 583 è composto da due edifici in muratura intonacati di diversa altezza entrambi sviluppati su due livelli fuori terra e già soggetti ad interventi di recupero. Il mappale 61 corrisponde ad un edificio recentemente demolito perché pericolante.

USI PREVISTI

Per tutti gli edifici: residenziale; uffici e studi professionali;

NORMATIVA DI PROGETTO

Per gli edifici del mappale 583: DMT - intervento diretto a media trasformabilità, per il solo edificio suvia Morichini è concesso un ampliamento di 6 mq da utilizzare per completare il retro edificio a confine la particella 61 anche in relazione alla possibilità di edificazione ivi prevista con PRU di iniziativa privata "porta lombarda". per il mappale 61 è prevista la redazione del PRU "porta lombarda" di iniziativa privata, che definirà le specifiche norme di attuazione. Il Piano di recupero prevede la ricostruzione della cortina edilizia su via porta lombarda, secondo assetti tipologici e composizione architettonica che si pongano in continuità con il fronte esistente e la possibilità di realizzare un nuovo edificio su via Morichini, anche a confine con la porzione del mappale 583 prospiciente sulla medesima strada. Le nuove costruzioni dovranno presentare tetto a falde, superfici intonacate e prospetti privi di balconi sulle vie pubbliche. L'altezza dell'edificio su via porta lombarda sarà di 7,5 m, misurati alla gronda ed a confine con l'edificio adiacente relativo alla particella n.60. Per tale edificio è consentito un ampliamento complessivo rispetto alle superfici utili lorde preesistenti pari a 140 mq. La nuova edificazione su via Morichini dovrà essere sviluppata su due piani fuori terra più un piano interrato accessibile direttamente da via Morichini. L'altezza massima di 7,5 m, dovrà essere calcolata dal piano campagna sistemato. Per tale edificazione è concessa una superficie utile lorde di 230 mq. Il Piano di recupero dovrà prevedere una accessibilità carrabile da via Morichini che sia utile anche a servire la particella 42, da cedere alla pubblica amministrazione.



COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL

CENTRO STORICO

variante 2016

SCHEDA

14

AMBITO

2

Particella catastale n.583
Particella catastale n.61

ampliamento previsto 6 mq (edificio su via morichini)

ampliamento previsto (in aggiunta rispetto al preesistente demolito) 370 mq

PAG. 14



DESCRIZIONE

Porzione mediana della cortina edilizia su via porta lombarda. I mappali 58,60 individuano due edifici in muratura intonacati sviluppati su due livelli fuori terra e privi di caratteri particolari in facciata. I mappali 55,56,57 corrispondono a tre edifici in muratura su tre livelli fuori terra. I mappali 56,57 presentano cornice di gronda e marcapiano-finestra, mentre l'edificio del mappale 55 risulta alterato rispetto alla tipologia originaria, più allungato in senso ortogonale alla strada, con loggia in facciata e copertura a terrazza comprensiva di ringhiera.

USI PREVISTI

Per tutti gli edifici: residenziale; uffici e studi professionali;

NORMATIVA DI PROGETTO

Per tutti gli edifici: DMT - intervento diretto a media trasformabilità. Gli ampliamenti sono limitati all'eventuale applicabilità del "riordino dei fronti interni" di cui all'art. 17 delle N.T.A. del P.P.C.S. per l'edificio del mappale 55 è previsto un intervento di riordino della facciata, con chiusura della loggia, riordino delle bucaure ed eliminazione del rivestimento ceramico al piano terreno. E' prevista altresì la realizzazione di una copertura a falde con imposta della congiungente tra parete esterna ed estradosso della falda alla quota di + 50 cm. dall'attuale livello della terrazza di copertura. Per questi interventi di ampliamento è concessa una SUL di 34 mq.

Particella catastale n.60	nessun ampliamento previsto *
Particella catastale n.58	nessun ampliamento previsto *
Particella catastale n.57	nessun ampliamento previsto *
Particella catastale n.56	nessun ampliamento previsto *
Particella catastale n.55	nessun ampliamento previsto *

nota: (*) fatti salvi gli interventi di "riordino dei fronti interni" di cui all'art. 18 delle N.T.A. del P.P.C.S.



COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL
CENTRO STORICO

variante 2016

SCHEDA

15

AMBITO

2

PAG. 15



DESCRIZIONE

Tratto iniziale della cortina edilizia su via porta lombarda. Il mappale 52 individua una bella costruzione in muratura intonacata su due piani con cornici alle porte ed alle finestre, marcapiano, basamento in rilievo e soluzione d'angolo in mattoni faccia a vista. Sul fronte di via Garibaldi è presente un bal balcone in pietra. L'edificio al mappale 53, in muratura intonacata, si sviluppa su due piani più sottotetto e presenta sul retro un grande ampliamento ad uso autorimessa con apertura verso piazza Magagnoli. L'edificio al mappale 54, sempre in muratura intonacata, si sviluppa su tre piani e risulta privo di particolari decorativi, fatta eccezione per la cornice del portone di ingresso ad arco.

USI PREVISTI

Per tutti gli edifici: residenziale; uffici e studi professionali; commercio al minuto e pubblici esercizi. Per il solo mappale 53 è consentito anche l'uso artigianale

NORMATIVA DI PROGETTO

Per l'edificio del mappale 52: DBT - intervento diretto a bassa trasformabilità
Per tutti gli altri edifici : DMT - intervento diretto a media trasformabilità
per l'edificio del mappale 53 è prevista inoltre la possibilità di un intervento di riordino dell'ampliamento sul retro del corpo di fabbrica originale che preveda il recupero della volumetria esistente ad uso residenziale, creando un nuovo fronte edilizio aggregato all'edificio principale ed in allineamento al fronte su strada dell'edificio del mappale 44. La nuova costruzione potrà svilupparsi su due piani fuori terra, previa accordo con le proprietà confinanti in riferimento alle norme del codice civile.

Particella catastale n.54

nessun ampliamento previsto *

Particella catastale n.53

nessun ampliamento previsto

Particella catastale n.52

nessun ampliamento previsto

nota: (*) fatti salvi gli interventi di "riordino dei fronti interni" di cui all'art. 18 delle N.T.A. del P.P.C.S.



COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL
CENTRO STORICO

variante 2016

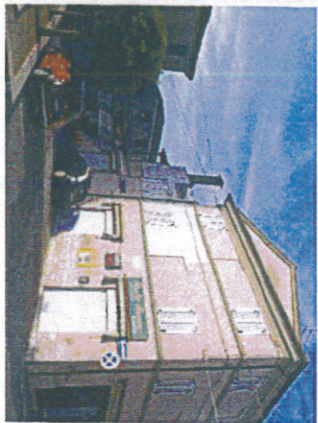
SCHEDA

16

AMBITO

2

PAG. 16



DESCRIZIONE

Tratto della cortina edilizia su via Garibaldi e su Piazza Magagnini. L'edificio relativo al mappale 44 individua una anonima costruzione su un solo piano, che ospita un locale adibito a pizzeria, formalmente dissimilante nel tessuto edilizio del centro storico. Il mappale 49 individua un bell'edificio in muratura e intonaco, sviluppato su tre livelli, con cornici marcapista, basamento in bugnato e un evidente cornicione che gira anche sul lato ove è presente il timpano di copertura, sul prospetto di piazza Magagnini. Il mappale 50 individua un edificio di tre piani recentemente rimaneggiato in modo da trasformare la tipologia originaria così da presentare diversi elementi di disturbo, quali l'incremento di facciata al secondo livello, il cornicione eccessivo, la copertura a terrazzo, un eccessivo sviluppo volumetrico sul retro. L'edificio relativo al mappale 51 appare privo di decorazioni formali, si sviluppa su tre livelli con trattamento superficiale in intonaco che si differenzia al piano terreno. Sul retro presenta volumi non ben definiti, ma per fortuna poco visibili dalla strada, che lasciano spazio a chioschine di illuminazione.

USI PREVISTI

Per tutti gli edifici: residenziale; uffici e studi professionali; commercio al minuto e pubblici esercizi; artigianale.

NORMATIVA DI PROGETTO

Per l'edificio del mappale 44: DAT - intervento diretto ad alta trasformabilità. E' prevista la possibilità di demolizione e ricostruzione della costruzione esistente per ottenere un edificio su due livelli che definisca qualitativamente la quinta di piazza Magagnini. Il nuovo edificio dovrà avere altezza uguale all'edificio adiacente relativo al mappale 49, copertura a falde con manto in coppi e potrà usufruire di un incremento di SUL pari a 300 mq, rispetto all'esistente. Il progetto del nuovo edificio dovrà contenere una rendicrizione grafica che componga il nuovo prospetto nel fronte complessivo delle cortine edilizie su piazza Magagnini e sulla via interna. Per l'edificio del mappale 50 e lo spazio del mappale 1249: DAT - intervento diretto ad alta trasformabilità. E' prevista la possibilità di un intervento di restyling dell'edificio che comprenda: il completamento del retro per un'altezza di due livelli fuori terra (h=6,5 m), ed in allineamento sul medesimo fronte edilizio del mappale 44, la realizzazione di una copertura a falde nella porzione corrispondente all'originario corpo di fabbrica su via Garibaldi. Il ripristino della superficie esterna al secondo piano in modo da riportarla complanare al fronte edilizio di via Garibaldi. L'intervento potrà usufruire di un incremento di SUL pari a 90 mq, rispetto all'esistente. Il progetto del nuovo edificio dovrà contenere una rendicrizione grafica che componga il nuovo prospetto nel fronte complessivo delle cortine edilizie su via Garibaldi e sulla via interna. Per gli edifici relativi ai mappali 49 e 51: DMT - intervento diretto a media trasformabilità.

Particella catastale n.44	ampliamento previsto = 300 mq
Particella catastale n.49	nessun ampliamento previsto
Particella catastale n.50	ampliamento previsto = 90 mq
Particella catastale n.51	nessun ampliamento previsto



COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL
CENTRO STORICO

variante 2016

SCHEDA 17	AMBITO 2
--------------	-------------



DESCRIZIONE
edifici in muratura su due piani, di scarsa qualità architettonica, l'uno intonacato e l'altro con mattoni faccia a vista, facenti parte del complesso parrocchiale.

USI PREVISTI
Per l'edificio al mappale n.43: esidenziale; uffici e studi professionali; magazzino; attività sportive e ricreativo-culturali
Per l'edificio al mappale n.451: residenziale; uffici e studi professionali; commercio al minuto e pubblici esercizi; artigianale

NORMATIVA DI PROGETTO
Per entrambi gli edifici: DMT - Intervento diretto a media trasformabilità.



COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN)
PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL
CENTRO STORICO
variante 2016

SCHEDA
18

AMBITO
2

Particella catastale n.43
nessun ampliamento previsto
Particella catastale n.451
nessun ampliamento previsto



DESCRIZIONE
complesso costituito dalla chiesa, realizzata nel 1880 su progetto originario dell'arch. Mattia Capponi (1793) e dai servizi parrocchiali ad essa addossati. gli edifici di servizio sono composti da due edifici in muratura sviluppati su tre livelli fuori terra collegati da un terrazzo sul quale sono presenti superetrazioni.

USI PREVISTI
Per l'edificio al mappale n.42: residenziale; magazzino; istruzione, attività sportive e ricreativo-culturali, culto
Per l'edificio al mappale n.A: culto

NORMATIVA DI PROGETTO
Per l'edificio del mappale 42: (DMT) - intervento diretto a media trasformabilità.
Per la chiesa parrocchiale: (DRR) - Intervento diretto di restauro e risanamento conservativo



COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL
CENTRO STORICO
variante 2016

SCHEDA	AMBITO
19	2

Particella catastale n.42
Particella catastale n.A
nessun ampliamento previsto
nessun ampliamento previsto



DESCRIZIONE

La scheda individua due recenti costruzioni sostanzialmente incongrue con il tessuto edificato storico. Mentre la costruzione relativa al mappale 446, aderente alla chiesa parrocchiale, è stata integrata al volume della chiesa grazie soprattutto alla finitura in mattoni faccia a vista, l'edificio del mappale 783, consistente in una anonima costruzione ad un piano ad usi garage-laboratorio, appare qualitativamente incompatibile nel contesto del centro storico.



USI PREVISTI

Per entrambi gli edifici: attrezzature di interesse comune, attività sportive e ricreativo-culturali, culto, deposito, magazzino

NORMATIVA DI PROGETTO

Per entrambi gli edifici: è prevista la demolizione dei manufatti nell'ambito del Piano di recupero previsto nella "Area di Recupero dell'isolato urbano della chiesa di S. Antonio da Padova", ambito 2 (vedi tavole n° 5/6), di iniziativa pubblica e/o privata, che definirà le specifiche norme di attuazione. Fino all'approvazione del Piano di recupero sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria.



COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL
CENTRO STORICO
variante 2016

SCHEDA
20

AMBITO
2

Particella catastale n.446
Particella catastale n.783

prevista demolizione = - 76,6 mq
prevista demolizione = - 115,6 mq



DESCRIZIONE
edificio isolato nella trama viaria, in muratura intinacata, su tre livelli fuori terra. Formalmente curato, con primo piano trattato con rigature a ricordare i ricorsi di un rivestimento in pietra, marcapiano al primo soloio e marcaplanestra all'ultimo piano, cornici a porte e finestre e forte cornicione di gronda. Un balcone con ringhiera in ferro caratterizza il fronte visibile entrando lungo via Garibaldi

USI PREVISTI
residenziale; commercio al minuto e pubblici esercizi; uffici e studi professionali

NORMATIVA DI PROGETTO
DBT - intervento diretto a bassa trasformabilità



COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN)
**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL
CENTRO STORICO**
variante 2016

SCHEDA	AMBITO
21	3



DESCRIZIONE

porzione di testata della cortina edilizia che va da via Garibaldi a piazza Magagnini. L'edificio di testata, che guarda in parte su piazza del torrione ed è relativo al mappale 171, si sviluppa su due piani nel fronte strada e su un ulteriore livello seminterrato sul retro. Si tratta di un edificio fortemente rimaneggiato di recente con una soluzione d'angolo atipica ma che contribuisce ad alleggerire l'altezza del corpo di fabbrica visto da piazza del torrione. L'edificio adiacente, corrispondente al mappale 171, si sviluppa su tre piani su via Garibaldi con un prospetto differenziato tra il piano terra, rivestito con un semplice rinzaio di intonaco, ed i due piani superiori rivestiti in laterizio. Sul retro il prospetto, che si sviluppa su un ulteriore piano seminterrato, appare volumetricamente molto articolato e comprende una faliscente tettoia a piano terreno integrata alle tettoie del vicino mappale n. 168.

USI PREVISTI

residenziale; commercio al minuto e pubblici esercizi; uffici e studi professionali

NORMATIVA DI PROGETTO

DMT - Intervento diretto a media trasformabilità.

La corte relativa al mappale n. 170, coperta da una tettoia in eternit, è compresa all'interno del Pano di recupero "Complesso di via Garibaldi", ambito 3 (vedi tavola n°5/6), di iniziativa privata, che definirà le specifiche norme di attuazione. Il Piano di recupero dovrà prevedere il ricollocamento della volumetria esistente senza ulteriori incrementi.



COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL

CENTRO STORICO

variante 2016

SCHEDA

22

AMBITO

3

Particella catastale n. 170
Particella catastale n. 171

nessun ampliamento previsto
nessun ampliamento previsto