

**Le reti**

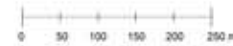
- Viabilità carrabile principale
- Viabilità carrabile per mezzi pesanti
- Ferrovia
- Parcheggi
- Fiumi, torrenti e canali

**Le forme dello spazio edificato**

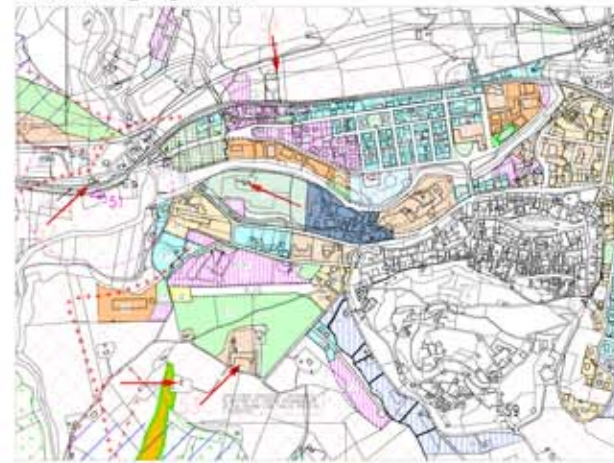
- Edilizia compatta (intensiva)
- Edilizia disposta su lotti, a formare una maglia regolare (estensiva)
- Forme aperte

**Il sistema delle centralità urbane**

- strutture collettive, scuole, chiese, ospedali
- piazze
- aree sportive
- verde pubblico



Straicio P.R.G. \_ Progetto Tav. C



**AREE PERCORSE O DANNEGGIATE DA INCENDI**

- AREA NON BOSCATATA
- AREA BOSCATATA

**LEGENDA**

**VIABILITA' DI PROGETTO**

- LINEE ED AREE FERROVIARIE
- LIMITI DI EDIFICABILITA'
  - RISPETTO STRADALE
  - RISPETTO FERROVIARIO
- LIMITI VINCOLI
  - ARCHEOLOGICO
  - IDROGEOLOGICO
  - AMBIENTALE

**PL1, PIP1**

**Simbologia**

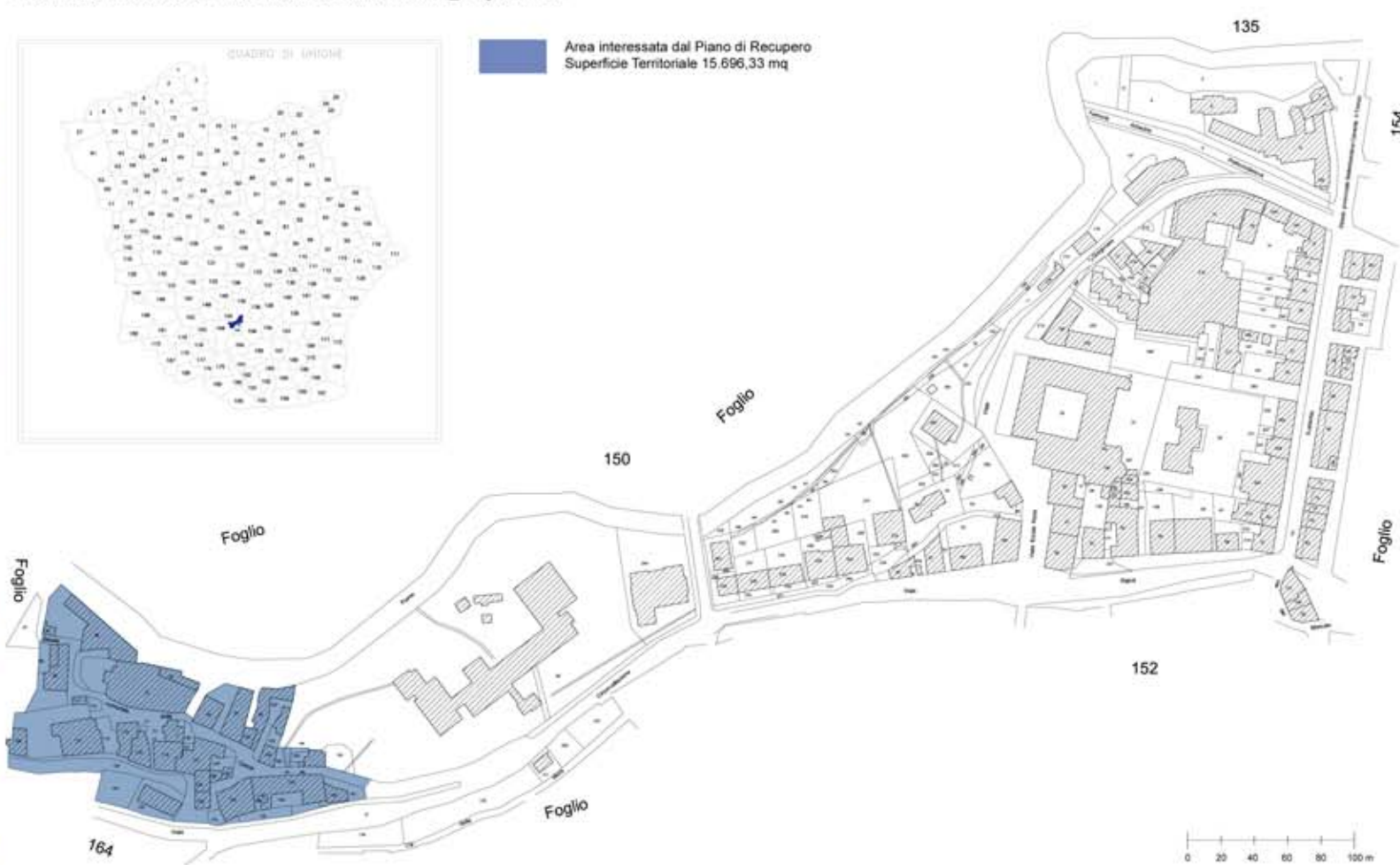
**Zone Agricole**

- DI INTERESSE PAESISTICO DI SALVAGUARDIA PAESISTICO - AMBIENTALE MONTANE
- Zone per attrezzature pubbliche
  - VERDE PUBBLICO
  - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO
  - SPORTE SPETTACOLI - TIRO ARMI
  - ATTREZZATURE URBANE
  - ATTREZZATURE COMPRESORIALI
  - CENTRALI SOCIALI RECREATIVE
  - ZONE DOTAZIONI STANDARDS
  - DI PIANI DI DOTAZIONE RESIDENZIALI
  - PARCHeggi PUBBLICI
- Zone residenziali
  - DI INTERESSE STORICO ARTISTICO
  - ZONE DI RIQUALIFICAZIONE DELL'ESISTENTE
  - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO
  - ZONE DI ESPANSIONE
- Zone produttive
  - DI RISTRUTTURAZIONE
  - DI COMPLETAMENTO
  - MISTE A RESIDENZA
  - DI ESPANSIONE

**Prescrizioni Particolari di Tutela e Valorizzazione del Territorio**

- ESPANSIONE DELLA VEGETAZIONE BOSCHIVA
- RECUPERO AREE ESTRATTIVE
- AMBITO OSSERVAZIONI ACCOLTE
- OSSERVAZIONI ACCOLTE PARZIALMENTE ACCOLTE

Planimetria Catastale Comune di San Severino Marche \_ Foglio n. 151

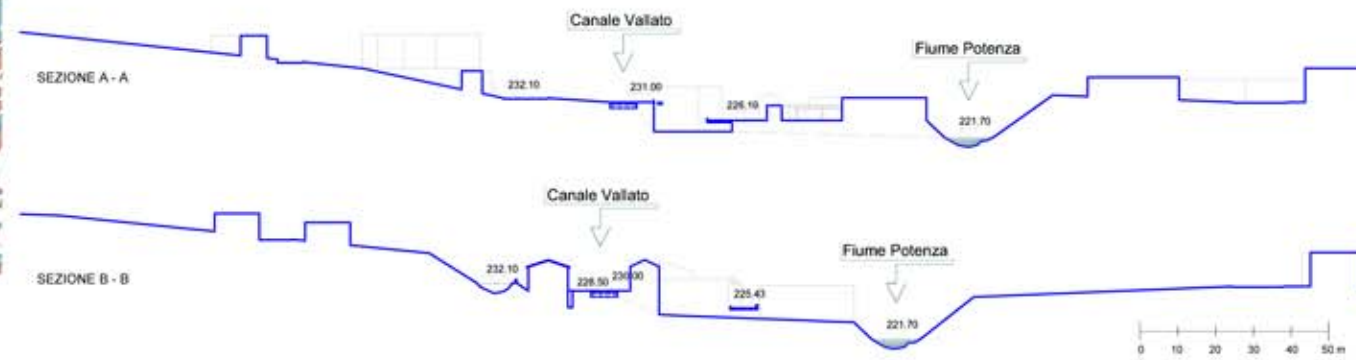
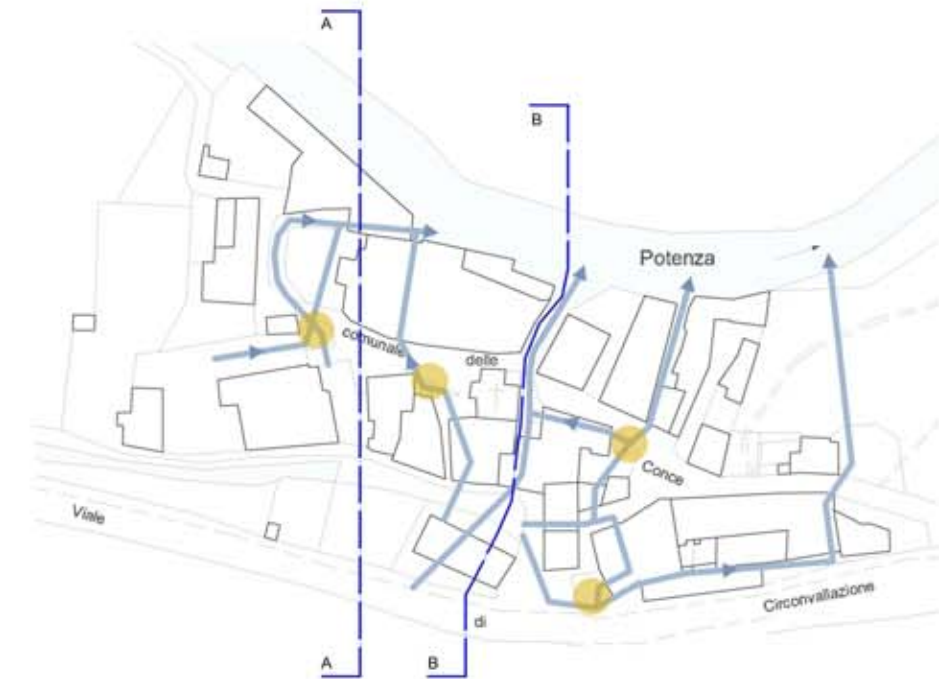


Area interessata dal Piano di Recupero  
Superficie Territoriale 15.696,33 mq

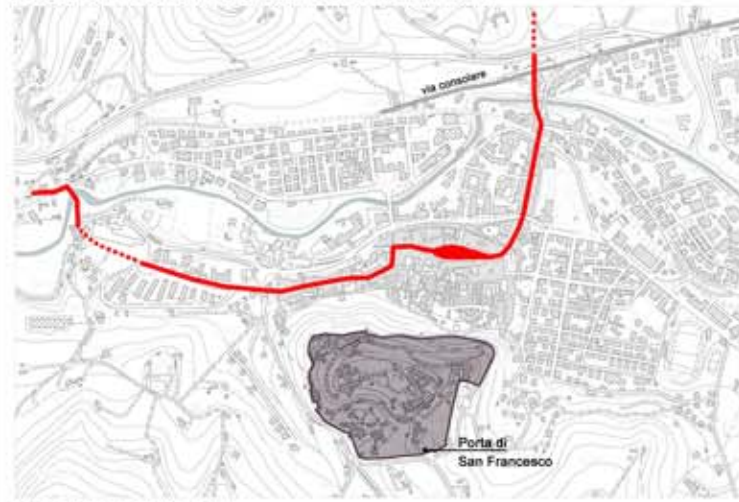
Sistema delle Canalizzazioni

canali di derivazione

vasi da presa



LO SVILUPPO URBANO DI SAN SEVERINO MARCHE

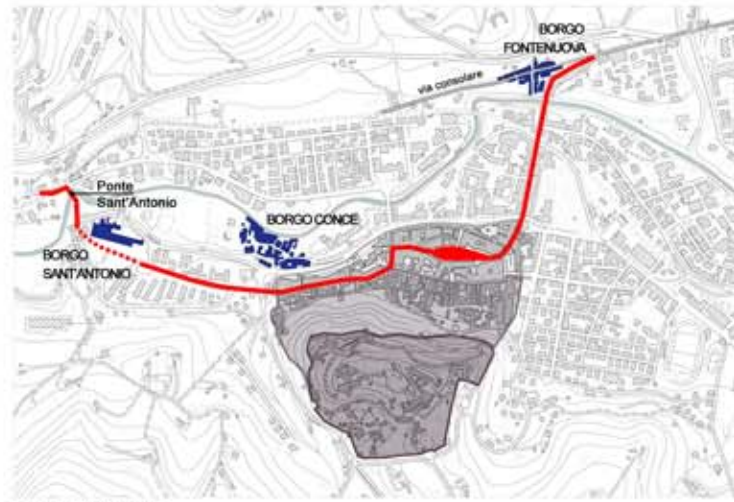


Alto Medioevo: il Castello

- via romana consolare settempedana
- viabilità medievale
- prima cerchia muraria (sec. X)
- "il Castello", nucleo originario

L'antica Septempeda, di origine picena, era situata nel fondovalle del fiume Potenza, a cavallo della via consolare che, diramata dalla via Flaminia all'altezza di Noera Umbra, conduceva ad Ancona.

VI-IX secolo: a causa delle numerose invasioni barbariche, gli abitanti di Septempeda si rifugiano sulla cima del Montenero, fondando così il nucleo originario della città.

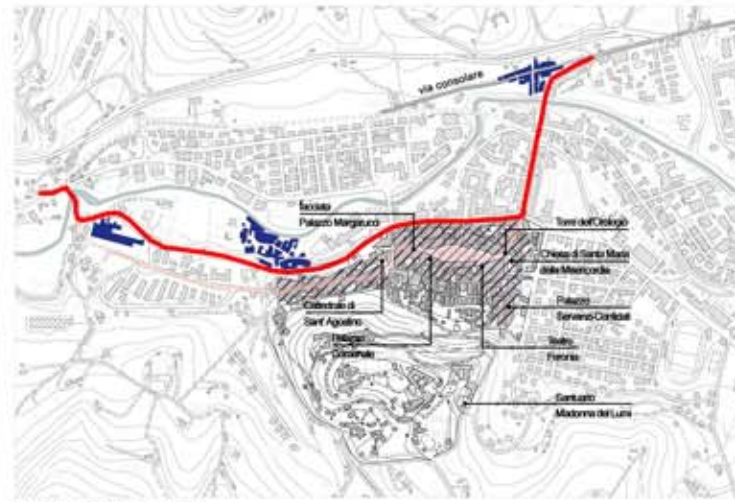


Basso Medioevo

- seconda cerchia muraria (sec. XIII)
- terza cerchia muraria (sec. XIV)
- l'area dei sobborghi residenziali
- l'area delle fiere
- i borghi extramurari

Fine XIII-XIV secolo:  
- si definisce la FORMA URBIS di San Severino;  
- massimo periodo di espansione economica.

XIV-XV secolo: grande sviluppo economico; assoluta preminenza delle corporazioni su ogni altro gruppo (clero, famiglie feudali). Cessati i pericoli militari, l'area del Castello viene emarginata, perde densità demografica e capacità produttiva, ma rimane la sede delle istituzioni politiche e religiose.



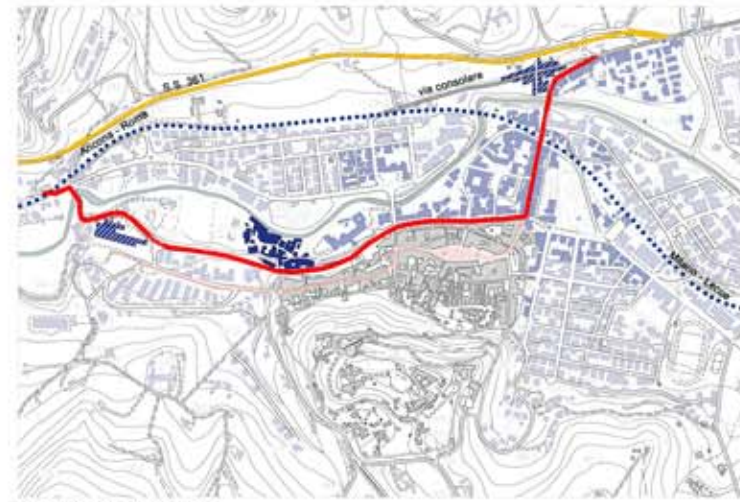
Dal XVI al XIX secolo

Dopo il sec. XVI si effettuano solo interventi di demolizione per ampliare o edificare palazzi aristocratici. Struttura ed immagine urbana restano sostanzialmente invariate per più di due secoli.

Nel sec. XVIII si attua la concentrazione a valle delle istituzioni civili e religiose con conseguente DEFINITIVA PERDITA DI RUOLO DEL CASTELLO.

Nel sec. XIX gli interventi architettonici di Ireneo Aleandri investono la QUALITÀ DELL'IMMAGINE della città, esaltandone l'omogeneità complessiva.

- attraversamento del centro urbano
- viabilità medievale



Dal XX secolo ad oggi

- sviluppo urbano dalla fine '800 al 1939
- sviluppo urbano nella seconda metà del XX secolo
- ferrovia
- nuova viabilità extraurbana

La città nuova si sviluppa a macchia d'olio, prima ad est con il rione Mazzini, poi oltre il fiume con il rione Contro; il centro storico si svuota lentamente delle sue funzioni, solo la piazza mantiene il valore di centro.

LO SVILUPPO URBANO DI BORGO CONCE

Prima del 1640



1640



1814



1876



1905



1936



Edificato

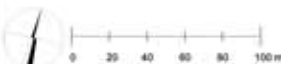
- probabili edifici esistenti nel XIII secolo
- Mulino Pubblico (1260)
- edifici esistenti nel 1640
- edifici esistenti nel 1814
- edifici esistenti nel 1876
- edifici esistenti nel 1905
- edifici esistenti nel 1939
- demolizioni e modificazioni

Canalizzazioni

- fiume e canali a cielo aperto
- tratti interrati

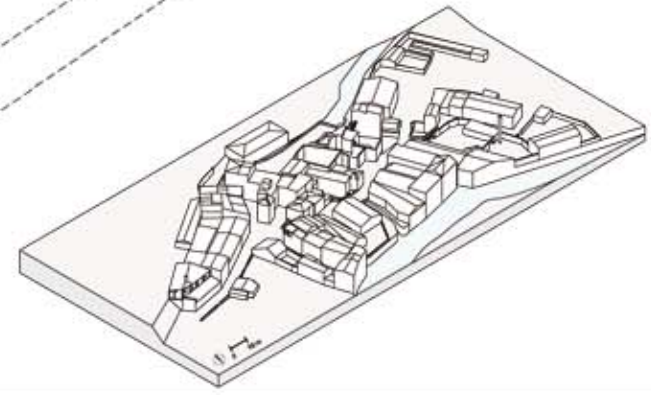
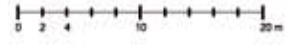
Viabilità

- tracciati esistenti
- tracciati non più esistenti



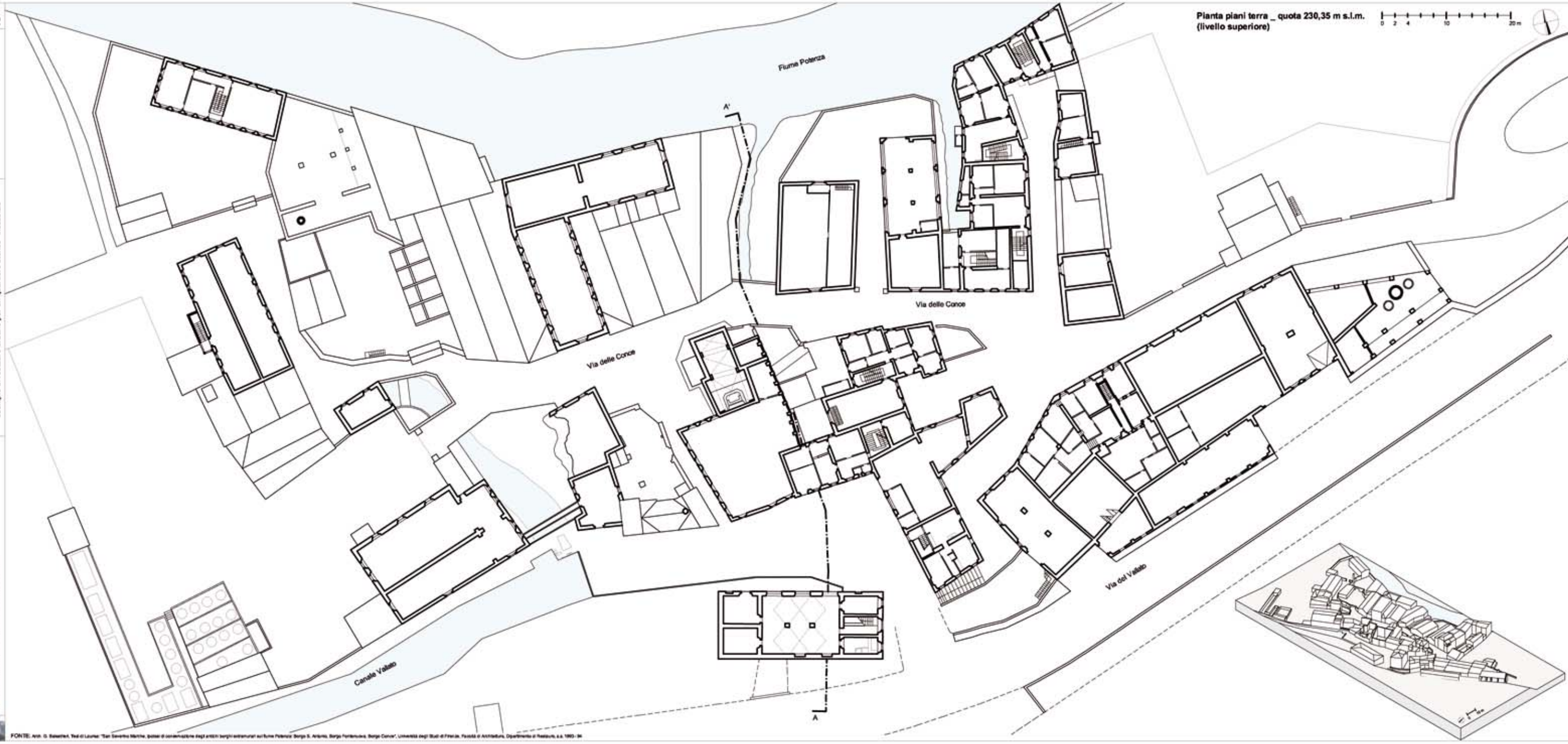
FONTI:  
- O. Rossi Pinelli, "S. Severino Marche", in "Storia dell'arte Einaudi", vol. 8, Einaudi Torino, 1980.  
- Arch. G. Balestrini, Tesi di Laurea: "San Severino Marche, ipotesi di conservazione degli antichi borghi extramurari sul fiume Potenza: Borgo S. Antonio, Borgo Fontenuova, Borgo Conce", Università degli Studi di Firenze, Facoltà di Architettura, Dipartimento di Restauro, a.a. 1993 - 94, Biblioteca Comunale di San Severino Marche, MARCH F 219.  
- Archivio di Stato di Macerata, Catasto Gregoriano.  
- C. Carozzi e R. Rozzi, "Centri storici questione aperta. Il caso delle Marche", De Donato Editore, Bari, 1971.

Pianta piani terra \_ quota 226,00 m s.l.m.  
(livello inferiore)

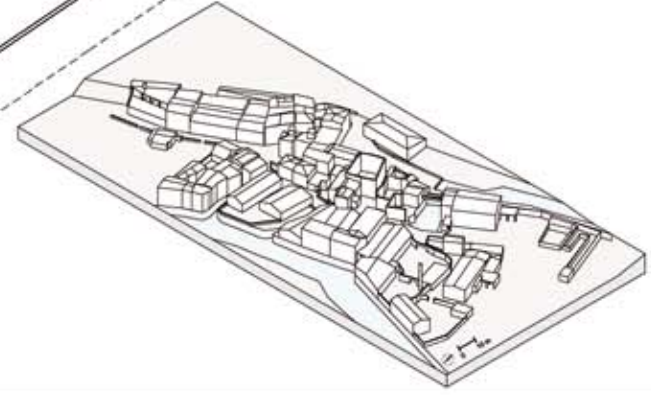
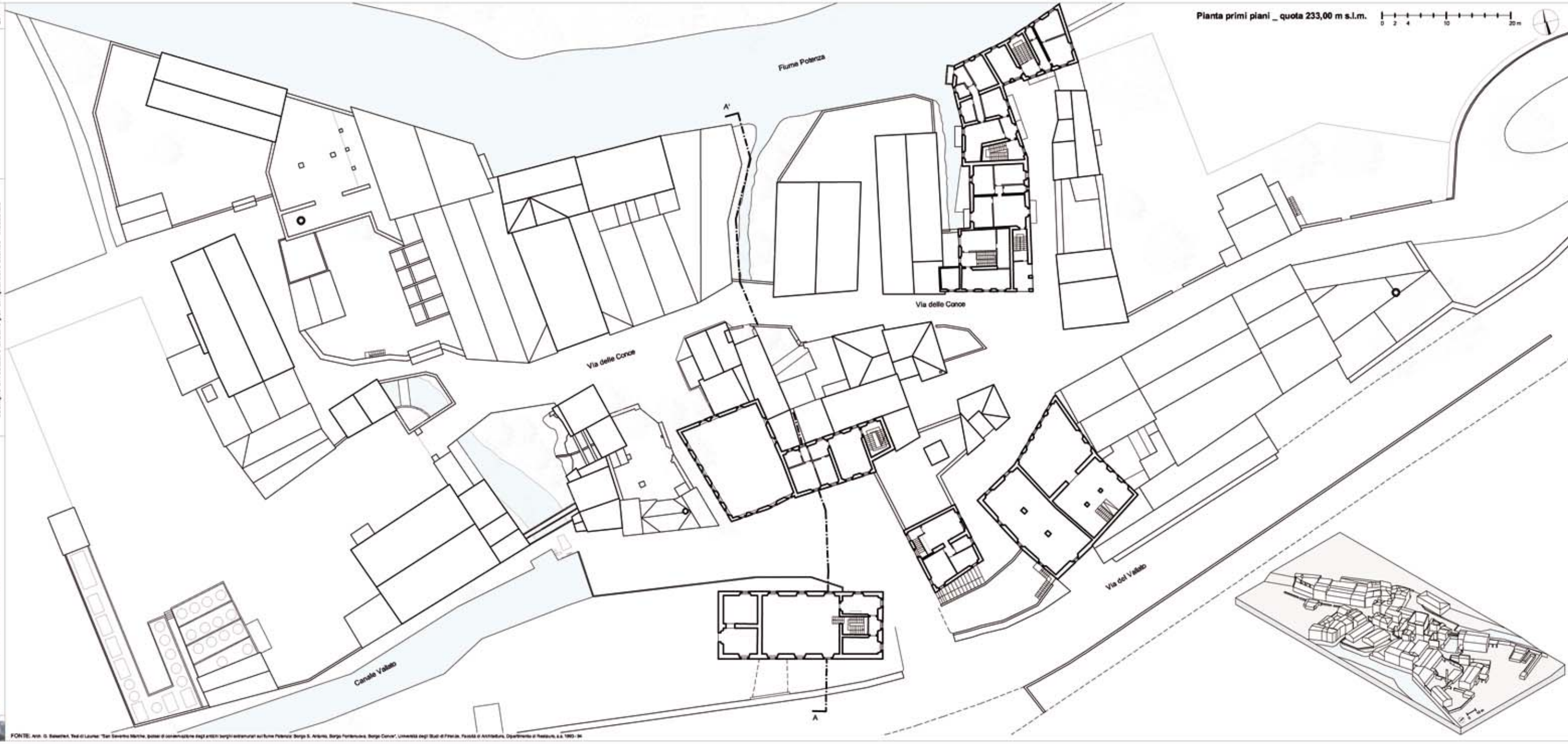


FONTE: Arch. G. Sestini, Tesi di Laurea: "San Severino Marche, ipotesi di conservazione degli antichi borghi abitati" sul fiume Potenza: Borgo S. Antonio, Borgo Fontebona, Borgo Conca", Università degli Studi di Firenze, Facoltà di Architettura, Dipartimento di Restauro, a.a. 1991-92

Pianta piani terra \_ quota 230,35 m s.l.m.  
(livello superiore)

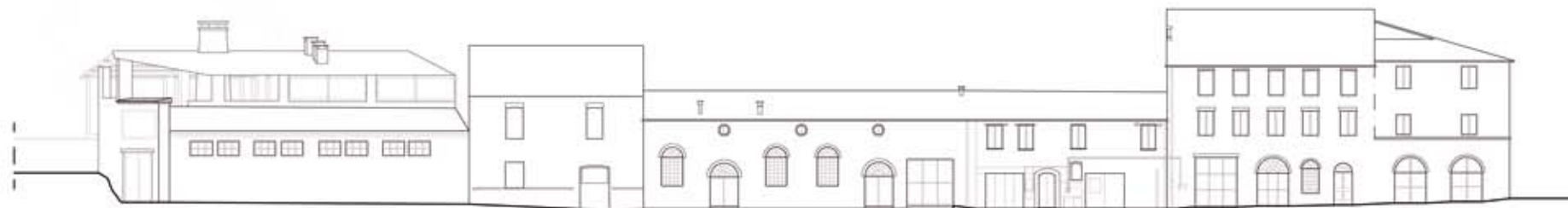
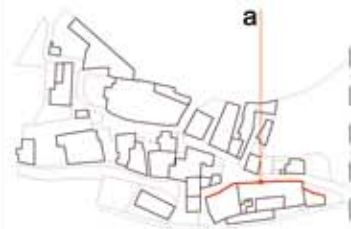


FONTE: Arch. G. Sestini, Tesi di Laurea: "San Severino Marche, ipotesi di conservazione degli antichi borghi abitati sul fiume Potenza: Borgo S. Antonio, Borgo Fontanella, Borgo Conca", Università degli Studi di Firenze, Facoltà di Architettura, Dipartimento di Restauro, a.a. 1993/94



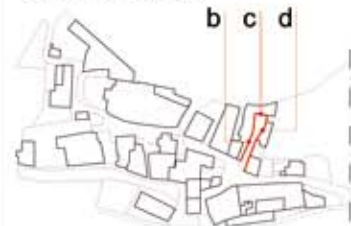
FONTE: Anzi, G. Senni, Tesi di Laurea: "San Severino Marche, ipotesi di conservazione degli antichi borghi abitati sul fiume Potenza: Borgo S. Antonio, Borgo Fontanella, Borgo Conca", Università degli Studi di Cassino, Facoltà di Architettura, Dipartimento di Restauro, a.s. 1991-92

Via delle Conce



Prospetto "a"

Via delle Conce



Prospetto "b"

Prospetto "c"

Prospetto "d"

Via delle Conce

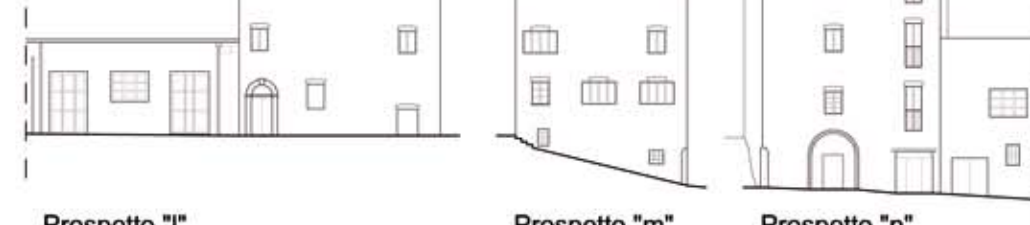
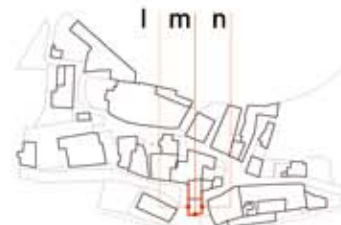


Prospetto "e"

Via del Vallato



Prospetto "f"



Prospetto "l"

Prospetto "m"

Prospetto "n"

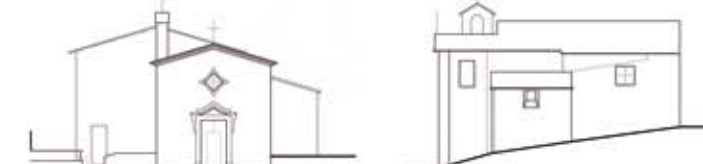
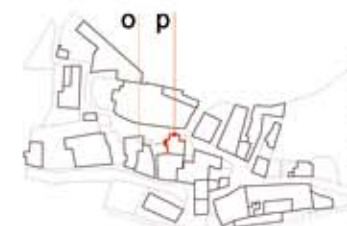
Via del Vallato



Prospetto "g"

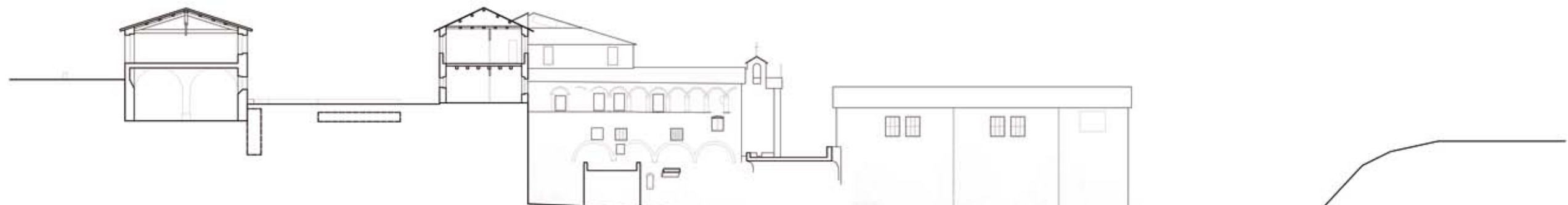
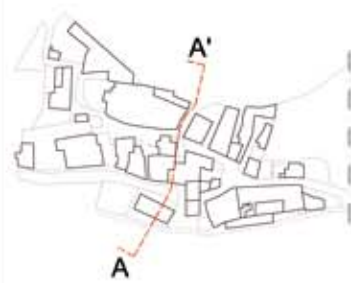
Prospetto "i"

Prospetto "h"

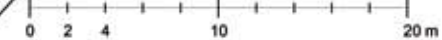


Prospetto "p"

Prospetto "o"



Sezione A - A'



SPAZI INTERNI: tipologia		COPERTURE : materiali	
	aula unica		tegole marsigliesi
	parzialmente suddivisi		coppi
	suddivisi		tavole
			lamiera grecata
			pavimentato

PARAMENTI MURARI: materiali			
	rivestimento in mattoni		muratura di mattoni
	intonaco liscio		muratura di mattoni
	intonaco grezzo		muratura a blocchi
	muratura mista di mattoni e pietre		muratura a blocchi
	N. R.		

APERTURE : schema formale			
			N. R.

INFISSI : materiale e tipologia				portone
	Legno		Ferro	
	Aluminio		Assenza dell'infisso	
	persiane		serrande	
	griglia		griglia	
	anta ribalta		non lavorato	
			lavorato	

**Particella U.I. 86**  
1  
Sub. Cat. Cl. Indirizzo  
D/1 BORGO CONCO

Destinazione iniziale: **INDUSTRIA ELETTROCHIMICA CECI**  
Destinazione attuale: **INDUSTRIA ELETTROCHIMICA CECI**

Modifiche:

Destinazione iniziale: **FILANDA CACCIALUPI poi FALEGNAMERIA**  
Destinazione attuale: **INDUSTRIA ELETTROCHIMICA CECI; DEPOSITO**

Modifiche:

Destinazioni d'uso parziali

- Iniziale: Residenza attuale: Ufficio
- Iniziale: Fornace attuale: Int. Chimica
- Iniziale: Deposito attuale: Deposito
- Iniziale: Fornace attuale: Non utilizzato
- Iniziale: Ufficio knoelstrica attuale: Ufficio knoelstrica

**Particella U.I. 91**  
1  
Sub. Cat. Cl. Indirizzo

Destinazione iniziale: **FILANDA CACCIALUPI poi FALEGNAMERIA**  
Destinazione attuale: **INDUSTRIA ELETTROCHIMICA CECI; DEPOSITO**

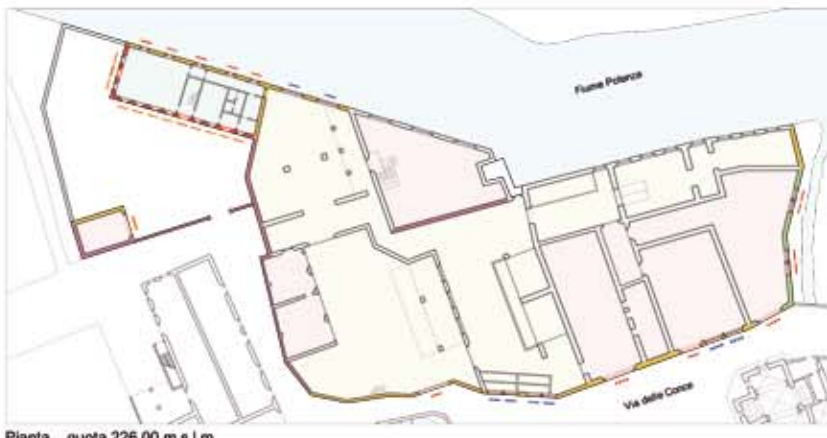
Modifiche:

Destinazione iniziale: **FILANDA CACCIALUPI poi FALEGNAMERIA**  
Destinazione attuale: **INDUSTRIA ELETTROCHIMICA CECI; DEPOSITO**

Modifiche:

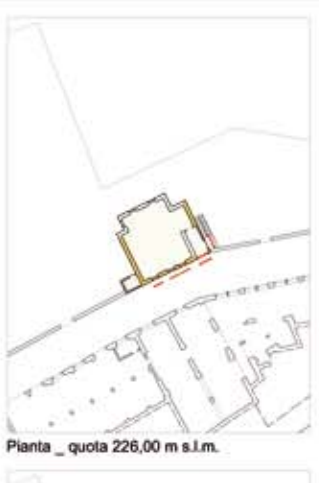
Destinazioni d'uso parziali

- Iniziale: Segheria attuale: Non utilizzato
- Iniziale: Segheria attuale: Non utilizzato
- Iniziale: Segheria attuale: Non utilizzato
- Iniziale: Deposito attuale: Deposito
- Iniziale: Fornace attuale: Int. chimica
- Iniziale: Filanda, poi Falegnameria (1862) attuale: Deposito
- Iniziale: Segheria attuale: Deposito
- Iniziale: Deposito attuale: Deposito



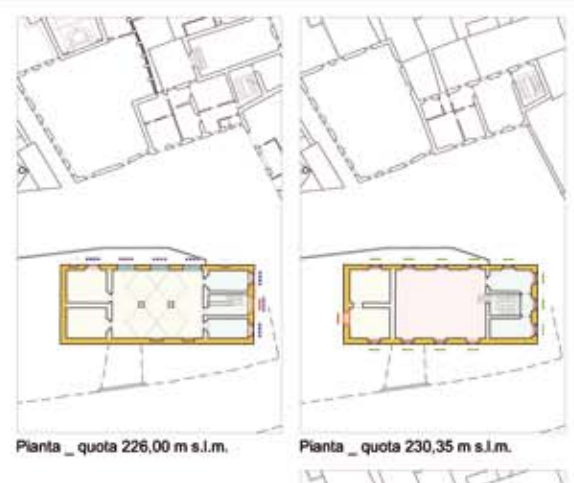
**Particella U.I. 106**  
1  
Sub. Cat. Cl. Indirizzo  
A/4 2 BORGO CONCO n.1 piano T-1

Destinazione iniziale: **RESIDENZA**  
Destinazione attuale: **RESIDENZA**



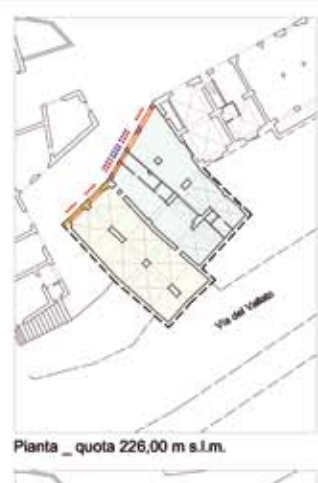
**Particella U.I. 125**  
1  
Sub. Cat. Cl. Indirizzo  
D/1 BORGO CONCO n.6 n.8 piano T-1

Destinazione iniziale: **FRANTOIO**  
Destinazione attuale: **RESIDENZA**



**Particella U.I. 125**  
1  
Sub. Cat. Cl. Indirizzo  
D/1 BORGO CONCO n.6 n.8 piano T-1

Destinazione iniziale: **FRANTOIO**  
Destinazione attuale: **RESIDENZA**

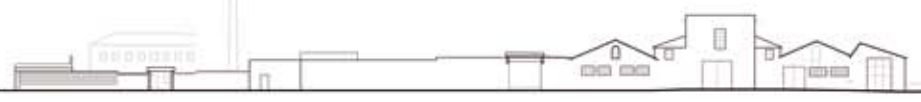
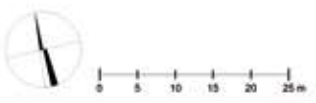


**Particella U.I. 130**  
16  
Sub. Cat. Cl. Indirizzo

Destinazione iniziale: **CARTIERA e OFFICINA MECCANICA**  
Destinazione attuale: **LABORATORIO e DEPOSITO**

**Particella U.I. 130**  
16  
Sub. Cat. Cl. Indirizzo

Destinazione iniziale: **CARTIERA e FRANTOIO SANTONI**  
Destinazione attuale: **LABORATORIO e DEPOSITO**

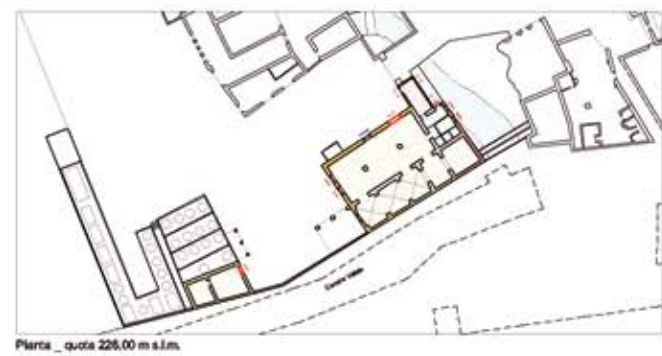
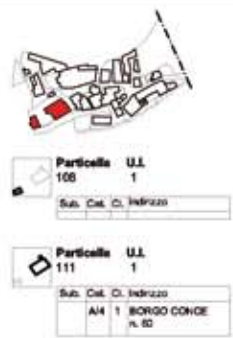


SPAZI INTERNE: tipologie	COPERTURE: materiali
aula unica	tegole mansardati
parzialmente suddivisi	coppi
suddivisi	tavole
	lamiera grecata
	pavimentato

PARAMENTI MURARI: materiali	
	mattoni in rosso
	mattoni in grigio
	mattoni in giallo
	mattoni in verde
	mattoni in pietra
	mattoni in bianco
	mattoni in bianco
	mattoni in bianco
N. R.	

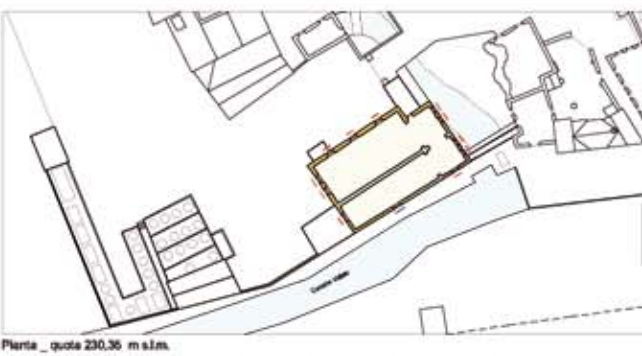
APERTURE: schema formale	
N. R.	

INFISSI: materiale e tipologie				portone
Legno	Ferro	Alluminio	Assenza dell'infisso	
pannelli	arrandati		matteos	alceati
griglia	griglia			
anta ribalta	non lavorato			
	lavorato			



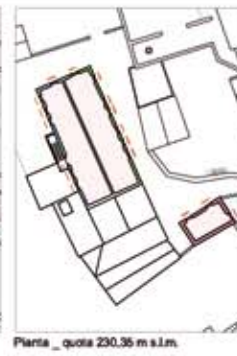
Destinazione iniziale: **MOLINO DI SAN PAOLO INDUSTRIA**  
Destinazione attuale: **ELETTROCHIMICA CECI\_DEPOSITO**  
Modifiche:

Destinazioni d'uso parziali  
  
 Incasso Ferreo attuale (no change)  
 Incasso Ferreo (Distino d. S. Paolo, 1989) attuale (no change)  
 Incasso Residenza attuale (no change)



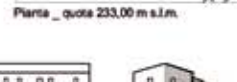
Destinazione iniziale: **CONCIA**  
Destinazione attuale: **INDUSTRIA ELETTROCHIMICA; NON UTILIZZATO**  
Modifiche:

Destinazioni d'uso parziali  
  
 Incasso Concesse attuale (no change)  
 Incasso Residenza attuale (no change)  
 Incasso Concesse attuale (no change)  
 Incasso Residenza attuale (no change)  
 Incasso (no change) attuale (no change)



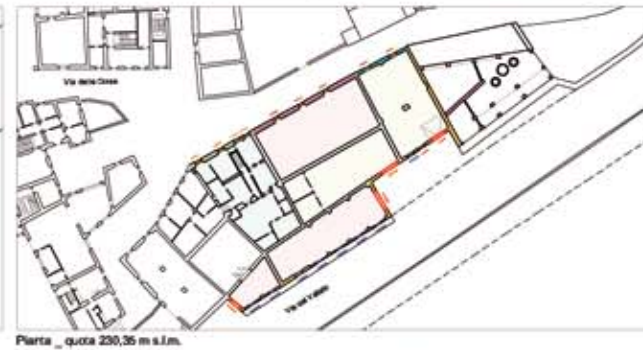
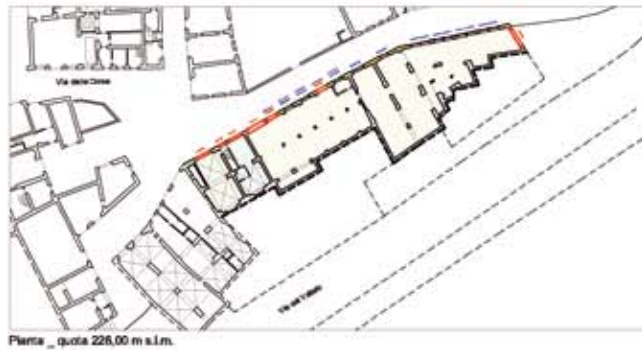
**Particella U.I. 113**  
Sub. Cat. Cl. Indirizzo

Destinazione iniziale: **RESIDENZA**  
Destinazione attuale: **NON UTILIZZATO**  
Modifiche:



**Particella U.I. 133**  
Sub. Cat. Cl. Indirizzo

Destinazione iniziale: **GESSARA**  
Destinazione attuale: **NON UTILIZZATO, DEPOSITO**  
Modifiche:



**Particella U.I. 143**  
Sub. Cat. Cl. Indirizzo



**Particella U.I. 176**  
Sub. Cat. Cl. Indirizzo

Destinazione iniziale: **OFFICINA MECCANICA**  
Destinazione attuale: **OFFICINA MECCANICA**  
Modifiche:





SPAZI INTERNI: tipologia		COPERTURE : materiali	
	aula unica		tegole marsigliesi
	parzialmente suddivisi		coppi
	suddivisi		tavelle
			lamiera grecata
			pavimentato

PARAMENTI MURARI: materiali			
	rivestimento in mattoni		muratura di mattoni
	intonaco liscio		muratura di mattoni
	intonaco grezzo		muratura a blocchi
	muratura mista di mattoni e pietre		muratura a blocchi
N. R.			

APERTURE : schema formale			
N. R.			

INFISSI : materiale e tipologia				
Legno	Ferro	Aluminio	Assenza dell'infisso	portone



**Particella U.I.**  
95  
1

Sub. Cat. Cl. Indirizzo  
D/1 BORG CONCE  
n. 17 piano T-1

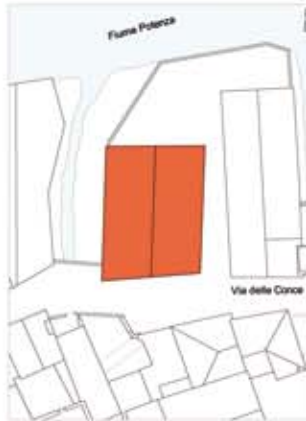
Destinazione iniziale: GESSARA  
Destinazione attuale: FRANTOIO ORTENZI  
Modifiche:



Pianta \_ quota 226,00 m s.l.m.



Pianta \_ quota 230,35 m s.l.m.



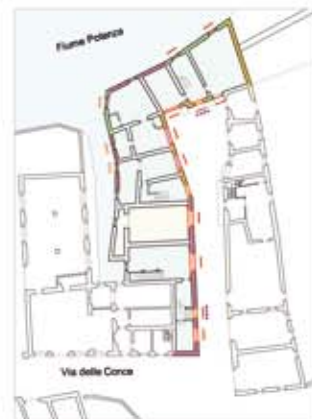
Pianta \_ quota 233,00 m s.l.m.



**Particella U.I.**  
99  
12

Sub. Cat. Cl. Indirizzo  
4 A/3 2 BORG CONCE  
n.7 piano T-1  
5 A/3 2 BORG CONCE  
n. 26 piano T-2  
7 C/6 6 BORG CONCE  
n. 20 piano T  
8 A/3 3 BORG CONCE  
n.18 piano T-1-2  
9 A/3 2 BORG CONCE  
n. 32 piano T-2  
10 C/6 4 BORG CONCE  
n.32/A piano T-S1  
11 A/3 1 BORG CONCE  
SNC piano T-1-2  
12 C/6 5 BORG CONCE  
SNC piano 2

Destinazione iniziale: RESIDENZA  
Destinazione attuale: RESIDENZA  
Modifiche: ristrutturazione dell'intero complesso



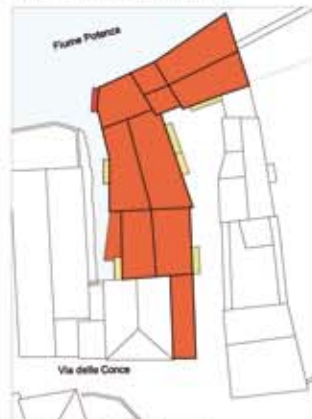
Pianta \_ quota 226,00 m s.l.m.



Pianta \_ quota 230,35 m s.l.m.



Pianta \_ quota 233,00 m s.l.m.



Pianta \_ quota 237,00 m s.l.m.



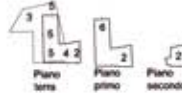
**Particella U.I.**  
97  
1

Sub. Cat. Cl. Indirizzo  
2 A/3 1 BORG CONCE  
n. 9 piano 1-2  
3 C/2 3 BORG CONCE  
n.9 piano T  
4 D/1 BORG CONCE  
n.9 piano T  
6 D/1 BORG CONCE  
n.9 piano T

Destinazione iniziale: GESSARA e RESIDENZE  
Destinazione attuale: LABORATORI e RESIDENZE  
Modifiche:

ELABORATO PLANIMETRICO

2. Abitazione  
3. Behe romane non censibile al sub-5/6 (torre)  
4. Deposito  
5. Laboratorio  
6. Laboratorio



Pianta \_ quota 226,00 m s.l.m.



Pianta \_ quota 230,35 m s.l.m.



Pianta \_ quota 233,00 m s.l.m.



Pianta \_ quota 237,00 m s.l.m.



**Particella U.I.**  
103  
1

Sub. Cat. Cl. Indirizzo  
A/3 3 BORG CONCE  
n. 5 piano T-1

**Particella U.I.**  
105  
4

Sub. Cat. Cl. Indirizzo  
3 C/2 4 BORG CONCE  
n. 4 piano T  
4 C/2 6 BORG CONCE  
n. 6 piano T

Destinazione iniziale: ANNESSO DELLE VICINE RESIDENZE e GRANAIO  
Destinazione attuale: RESIDENZA e NON UTILIZZATO  
Modifiche: tettoia d'ingresso, tamponamento della porta d'ingresso centrale

ELABORATO PLANIMETRICO

1. Magazzino  
2. Magazzino  
3. Magazzino  
4. Magazzino



Pianta \_ quota 226,00 m s.l.m.



Pianta \_ quota 230,35 m s.l.m.



Pianta \_ quota 233,00 m s.l.m.



Pianta \_ quota 237,00 m s.l.m.



SPAZI INTERNI: tipologia		COPERTURE: materiali	
	aula unica		tegole marsigliesi
	parzialmente suddivisi		coppi
	suddivisi		tavelle
			lamiera grecata
			pavimentato

PARAMENTI MURARI: materiali			
	rivestimento in mattoni		muratura di mattoni
	intonaco liscio		muratura di mattoni
	intonaco grezzo		muratura a blocchi
	muratura mista di mattoni e pietra		muratura a blocchi
N. R.			

APERTURE: schema formale			
N. R.			

INFISSI: materiale e tipologia				portone
Legno	Ferro	Aluminio	Assenza dell'infisso	

Particella	U.I.
119	7

Sub.	Cat.	Cl.	Indirizzo
1			BORGIO CONCE n. 43 piano T
2			BORGIO CONCE n. 35 piano T
3			BORGIO CONCE piano S1-1
4			BORGIO CONCE n.44 piano 1
5			BORGIO CONCE n.44 piano T-2
6			BORGIO CONCE n.44 piano 2
7			BORGIO CONCE n.44 piano 2

Destinazione iniziale: LOGGIA DELL'ARTE DELLE CONCIA

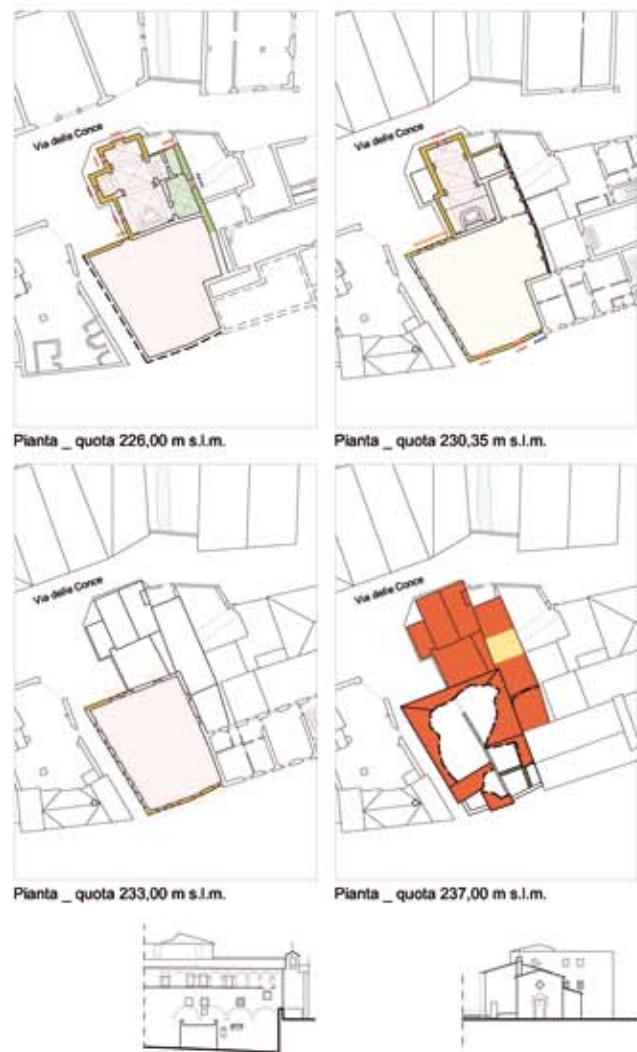
Destinazione attuale: CHIESA DI S. MARIA DELLE CONCE

Modifiche:

Destinazione iniziale: MOLINO DA SCORZA, GRANO, GESSO

Destinazione attuale: NON UTILIZZATO

Modifiche:



Particella	U.I.
121	1

Sub.	Cat.	Cl.	Indirizzo
C2	2		BORGIO CONCE piano T

Particella	U.I.
122	14

Sub.	Cat.	Cl.	Indirizzo
1	C2	2	BORGIO CONCE piano T
3	C6	3	BORGIO CONCE n. 34 piano T
4	C2	2	BORGIO CONCE piano T
7	A3	1	BORGIO CONCE n. 32 piano T-1-1
8	C2	1	BORGIO CONCE piano 1-2
10	C6	3	BORGIO CONCE n. 32 piano T
11	A3	1	BORGIO CONCE n. 32A piano 1
12	A2	1	BORGIO CONCE n. 25 piano T-1-2-3
13	A2	1	BORGIO CONCE n. 25 piano 2

ELABORATO PLANIMETRICO

- Magazzino
- Suppresso
- Garage
- Magazzino
- Magazzino
- Suppresso
- Abitazione
- Magazzino
- Garage
- Abitazione
- Abitazione
- Abitazione

Destinazione iniziale: MOLINO e RESIDENZA NATALINI

Destinazione attuale: RESIDENZA

Modifiche: ristrutturazione dell'intero complesso

Destinazione iniziale: MOLINO e RESIDENZA NATALINI

Destinazione attuale: DEPOSITO e RESIDENZE

Modifiche:

Destinazione iniziale: RESIDENZE

Destinazione attuale: RESIDENZE

Modifiche:



Particella	U.I.
126	15

Sub.	Cat.	Cl.	Indirizzo
1			BORGIO CONCE n. 14 piano T-1-2
4	C6	6	BORGIO CONCE n.19 piano S1
7	A3	2	BORGIO CONCE n.14 piano T
8	A3	2	BORGIO CONCE n.14 piano 1
9	A3	2	BORGIO CONCE n.14 piano 2
10	C2	6	BORGIO CONCE n. 21 piano S1
11	A3	2	BORGIO CONCE n.18 piano T-S1
12	A10	U	BORGIO CONCE n.18 piano T-S1-S2
13	C6	6	BORGIO CONCE n.18 piano S1
14	D1		BORGIO CONCE n.18 piano S1

Destinazione iniziale: MOLINO NATALINI poi CENTRALE A.S.S.E.M

Destinazione attuale: DEPOSITO

Modifiche: manomissione totale dell'impianto originario

Particella	U.I.
192	4

Sub.	Cat.	Cl.	Indirizzo

Destinazione iniziale: MOLINO COMUNALE poi RESIDENZA NATALINI

Destinazione attuale: RESIDENZA

Modifiche: ristrutturazione dell'intero complesso

Particella	U.I.
128	1
193	1

Sub.	Cat.	Cl.	Indirizzo

Destinazione iniziale: RESIDENZA e OSTERIA poi LOCALI A.S.S.E.M.

Destinazione attuale: LABORATORIO e DEPOSITO

Modifiche:



ELABORATO PLANIMETRICO

- Scale
- Abitazione
- Abitazione
- Abitazione
- Garage
- Cabina elettrica

Particella	U.I.
115	1

Sub.	Cat.	Cl.	Indirizzo
1	A/4	2	BORGIO CONCE n. 52 piano T-1
2	D/1		BORGIO CONCE n.54 piano T-1

Destinazione iniziale: MOLINO e VALCHIERA poi CENTRALE A.S.S.E.M

Destinazione attuale: NON UTILIZZATO

Modifiche:

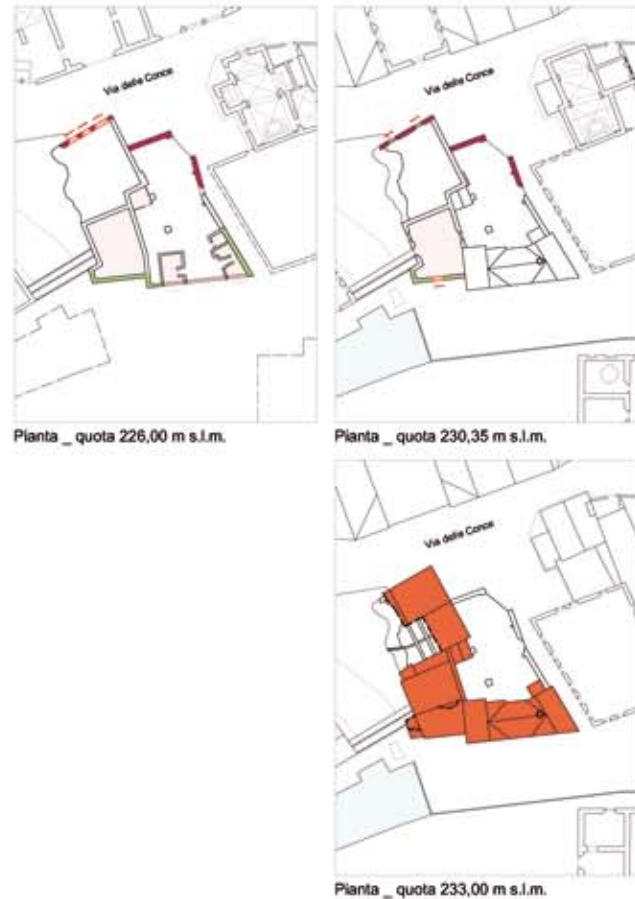
Particella	U.I.
116	1

Sub.	Cat.	Cl.	Indirizzo

Destinazione iniziale: GESSARA

Destinazione attuale: NON UTILIZZATO

Modifiche:



STRUTTURE VERTICALI

- buono stato
- lievemente lesionate
- gravemente lesionate
- crollate
- ristrutturate
- N. R.

Legenda delle considerazioni

**buono stato:**  
presentano un buon grado di conservazione e manutenzione e non sono stati oggetto di recenti opere di ristrutturazione;

**lievemente lesionate:**  
presenza di stati di degrado superficiale di estensione limitata (degrado del singolo elemento lapideo, intonaco rovinato, etc.) che non incidono sulla capacità strutturale dell'elemento in questione;

**gravemente lesionate:**  
presenza di stati di degrado che incidono sulla capacità strutturale per i quali risulta necessaria la redazione di un quadro fessurativo e la successiva progettazione dell'intervento;

**crollate:**  
cedimenti strutturali che hanno interessato parte o tutto l'elemento;

**ristrutturate:**  
interessate da recenti opere di ristrutturazione, i lavori iniziano alla fine degli anni Novanta, alcuni sono conclusi, mentre altri sono tuttora in fase di svolgimento;

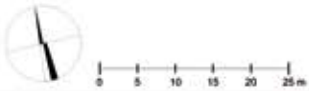
**N. R.:**  
non rilevabile, la posizione dell'area in oggetto è tale da non permetterne l'osservazione diretta.



Pianta quota 226,00 m s.l.m.



Pianta quota 230,35 m s.l.m.



**STRUTTURE VERTICALI**

- buono stato
- lievemente lesionate
- gravemente lesionate
- crollate
- ristrutturate
- N. R.

**Legenda delle considerazioni**

**buono stato:**  
presentano un buon grado di conservazione e manutenzione e non sono stati oggetto di recenti opere di ristrutturazione;

**lievemente lesionate:**  
presenza di stati di degrado superficiale di estensione limitata (degrado del singolo elemento lapideo, intonaco rovinato, etc.) che non incidono sulla capacità strutturale dell'elemento in questione;

**gravemente lesionate:**  
presenza di stati di degrado che incidono sulla capacità strutturale per i quali risulta necessaria la redazione di un quadro fessurativo e la successiva progettazione dell'intervento;

**crollate:**  
cedimenti strutturali che hanno interessato parte o tutto l'elemento;

**ristrutturate:**  
interessate da recenti opere di ristrutturazione, i lavori iniziano alla fine degli anni Novanta, alcuni sono conclusi, mentre altri sono tuttora in fase di svolgimento;

**N. R.:**  
non rilevabile, la posizione dell'area in oggetto è tale da non permetterne l'osservazione diretta.



Pianta quota 233,00 m s.l.m.

**COPERTURE**

- buono stato
- lievemente dissestate
- gravemente dissestate
- crollate
- porzione di copertura crollata
- ristrutturate
- N. R.

**Legenda delle considerazioni**

**buono stato:**  
presentano un buon grado di conservazione e manutenzione e non sono stati oggetto di recenti opere di ristrutturazione;

**lievemente lesionate:**  
presenza di stati di degrado superficiale di estensione limitata (degrado del singolo elemento lapideo, intonaco rovinato, etc.) che non incidono sulla capacità strutturale dell'elemento in questione;

**gravemente lesionate:**  
presenza di stati di degrado che incidono sulla capacità strutturale per i quali risulta necessaria la redazione di un quadro fessurativo e la successiva progettazione dell'intervento;

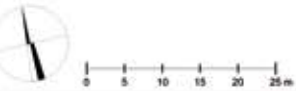
**crollate:**  
cedimenti strutturali che hanno interessato parte o tutto l'elemento;

**ristrutturate:**  
interessate da recenti opere di ristrutturazione, i lavori iniziano alla fine degli anni Novanta, alcuni sono conclusi, mentre altri sono tuttora in fase di svolgimento;

**N. R.:**  
non rilevabile, la posizione dell'area in oggetto è tale da non permetterne l'osservazione diretta.



Pianta quota 237,00 m s.l.m.



**L' EDIFICATO**

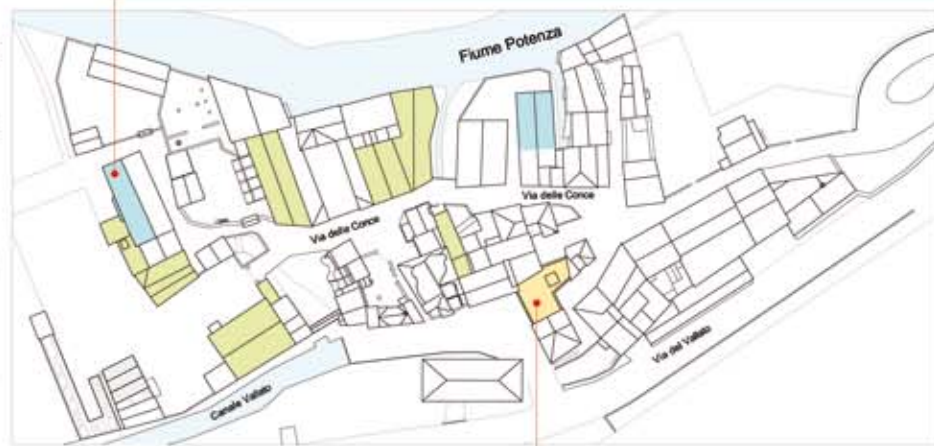
**Emergenze architettoniche :** edifici le cui caratteristiche architettoniche sono riconoscibili

- Opifici: edifici rettangolari con una dimensione preponderante, caratterizzati all'interno da grandi spazialità aperte e da ampie aperture seriali.
- Altri edifici: edifici con aspetti architettonici di particolare interesse storico-architettonico.



**Modifiche improprie :** edifici le cui caratteristiche architettoniche originarie sono state alterate

- Edifici che hanno subito consistenti modifiche, per cui i caratteri originari non sono più leggibili.
- Edifici che hanno subito sostituzione di manufatti di copertura con materiali diversi dagli originali.
- Edifici che hanno subito modifiche ai paramenti murari incongruenti con i caratteri originari dell'edificio.



**Utilizzo dell'edificato**

- Industria
- Commerciale e Artigianale
- Residenziale
- Culto
- Non utilizzato

**LO SPAZIO URBANO**

**Distinzione degli spazi**

**URBANIZZATO**

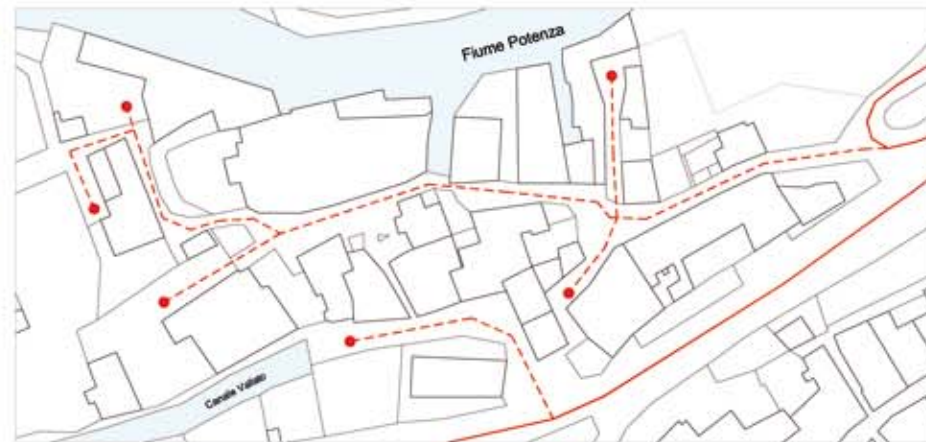
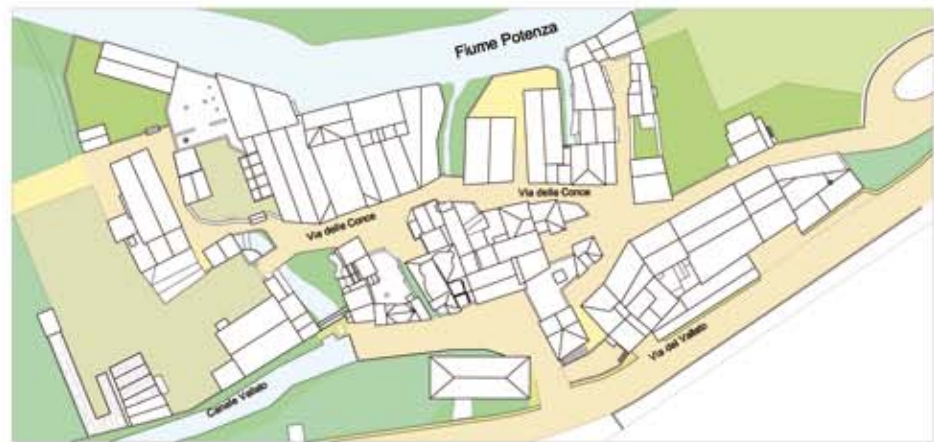
- carrabile
- non carrabile
- piazzale
- pedonale

**A VERDE**

- verde privato
- verde attrezzato
- verde incolto
- verde ripariale

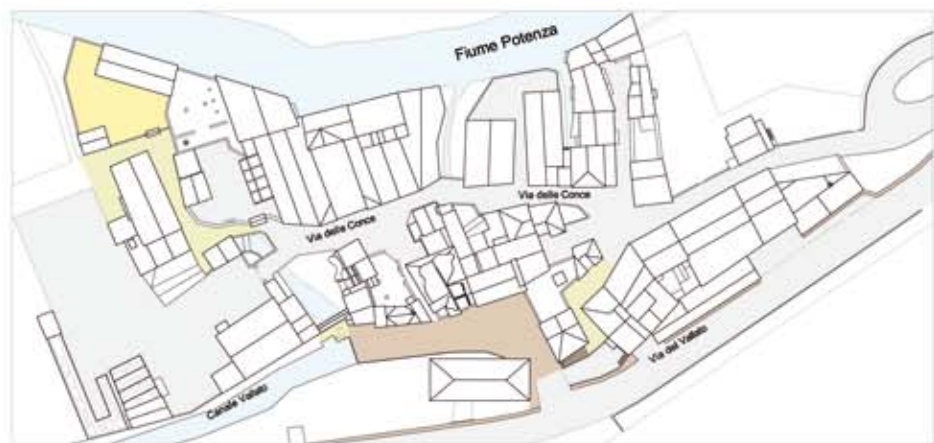
**Pavimentazioni**

- Macadam
- Mattoni
- Depolverizzato
- Ghiaia

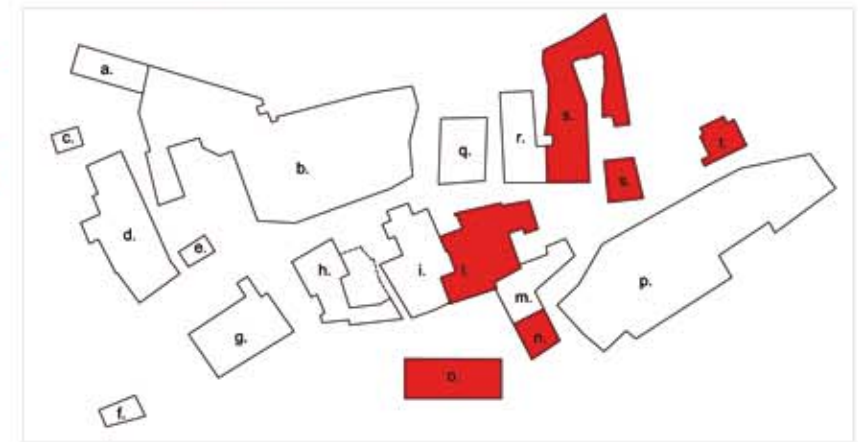


**Viabilità**

- Doppio senso
- Senso alternato
- Strada senza uscita



**CALCOLO DEGLI STANDARD MINIMI**



**Superficie Coperta (Sc):**

a. 148,84 mq	TOT. Superficie Coperta: 7299,46 mq
b. 1832,86 mq	TOT. Sc residenziale: 1524,41 mq
c. 37,23 mq	TOT. Sc non residenziale: 5775,05 mq
d. 507,54 mq	
e. 39,84 mq	
f. 57,20 mq	
g. 354,73 mq	
h. 256,15 mq	
i. 365,89 mq	
l. 421,73 mq	
m. 196,40 mq	
n. 89,84 mq	
o. 288,17 mq	
p. 1532,67 mq	
q. 299,45 mq	
r. 236,45 mq	
s. 647,53 mq	
t. 96,14 mq	

residenziale

**STANDARD URBANISTICI (L. 1444/68)**

Dotazioni minime:	18 mq/ab x 254 ab = 4572 mq
Istruzione:	4,5 mq/ab x 254 ab = 1143 mq
Attrezzature comuni:	2,0 mq/ab x 254 ab = 508 mq
Spazi pubblici verdi:	9,0 mq/ab x 254 ab = 2286 mq
Parcheggi:	2,5 mq/ab x 254 ab = 635 mq
Parcheggi per residenti:	2,5 mq/ab x 61 ab = 152,5 mq

**Conclusioni:**

In base alla metratura disponibile, il numero di abitanti che statisticamente occupano l'area ad oggi è di: (61+193) = 254. Gli standard minimi sono soddisfatti nelle quantità previste da normativa. Sono da definire in sede progettuale le aree da destinare a parcheggio.



**NUOVE DESTINAZIONI D'USO**

Legenda :

	Esistente	Di Progetto
<b>Abitazioni</b>		
<b>Residenze:</b> sono compresi in tale uso gli alloggi e gli spazi di servizio, privati e condominiali, nonché eventuali spazi per lavoro domestico, per attività non nocive e non moleste ai sensi della legislazione vigente.		
<b>Attività di servizio pubbliche e private</b>		
<b>Publici esercizi:</b> sono compresi in tale uso a esempio ristoranti, bar, pizzerie, sale di ritrovo e simili con i relativi spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino. Sono esclusi i locali per lo svago.		
<b>Usi vari di tipo diffuso:</b> sono compresi in tale uso uffici, studi professionali, assistenza sanitaria di base, artigianato di servizio e laboratori artigianali non nocivi o nocivi ai sensi della norma vigente, attività culturali, sportive e simili purché non siano previsti in unità edilizie e in complessi edificati in cui siano presenti altri usi.		
<b>Attività culturali di ritrovo e spettacolo:</b> sono compresi musei, biblioteche, cinema, teatri, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, bowling, sale gioco, ecc., centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, questi ultimi ove non rientrano tra gli usi diffusi. Sono escluse gli spazi di servizio, di supporto e tecnici.		
<b>Servizi sociali (di circoscrizione):</b> sono compresi tutti i servizi per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune. I servizi per l'istruzione comprendono asili nido, scuole materne e corsi dell'istruzione fino all'obbligo (elementari, medie inferiori) definito dalla legge vigente in materia di Pubblica Istruzione, e comprendono ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate al verde, al gioco e allo sport.		
<b>Attrezzature religiose:</b> i servizi religiosi comprendono gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature diocesane, per lo svago e lo sport.		
<b>Attività produttive</b>		
<b>Artigianato:</b> sono compresi tutti i tipi di attività artigianale compatibile con l'ambiente urbano, con relativi uffici, magazzini, mostre, con relativi spazi di servizio e di supporto, mensa e spazi tecnici.		
<b>Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani</b>		
<b>Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani:</b> sono compresi depositi, incrementatori, centrali gas, energia elettrica, impianti telefonici, televisivi, ecc. con i relativi uffici, depositi ed eventuali alloggi di custodia.		



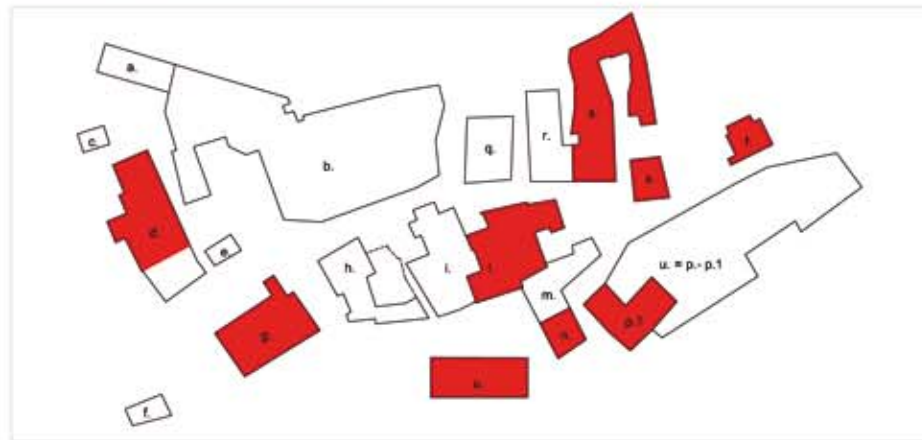
**INTERVENTI SUGLI EDIFICI**

Legenda :

- rifacimento del paramento murario originale
- rifacimento della copertura
- recupero volumetrico
- restauro
- demolizione



**CALCOLO DEGLI STANDARD MINIMI DI PROGETTO**



<b>Superficie Coperta (Sc):</b>	<b>TOT. Superficie Coperta:</b> 7299,46 mq
a. 148,84 mq l. 421,73 mq	<b>TOT. Sc residenziale:</b> 2501,53 mq
b. 1832,66 mq m. 196,40 mq	<b>TOT. Sc non residenziale:</b> 4797,93 mq
c. 37,23 mq n. 89,84 mq	
d. 507,54 mq o. 269,17 mq	
e. 39,84 mq p. 1532,67 mq	<b>n. abitanti per il residenziale:</b>
f. 57,20 mq q. 209,45 mq	(2501,53 mq : 25 mq/ab) = 100 ab.
g. 354,73 mq r. 236,45 mq	25 mq/ab: superficie lorda abitabile per le destinazioni
h. 256,15 mq s. 647,53 mq	residenziali corrispondente ad ogni abitante insediato o
i. 365,89 mq t. 96,14 mq	da insediare (L. 1444/68)
l. 1295,73 mq	
p.1 236,94 mq	<b>n. abitanti per il non residenziale:</b>
	(4797,93 mq : 30 mq/ab) = 160 ab.
	30 mq/ab: superficie lorda abitabile per le destinazioni
	non residenziali corrispondente ad ogni abitante
	insediato o da insediare (L. 1444/68)

**STANDARD URBANISTICI (L. 1444/68)**

<b>Dotazioni minime:</b>	18 mq/ab x 260 ab = 4680 mq
<b>Istruzione:</b>	4,5 mq/ab x 260 ab = 1170 mq
<b>Attrezzature comuni:</b>	2,0 mq/ab x 260 ab = 520 mq
<b>Spazi pubblici verdi:</b>	9,0 mq/ab x 260 ab = 2340 mq
<b>Parcheggi:</b>	2,5 mq/ab x 260 ab = 650 mq
<b>Parcheggi per residenti:</b>	2,5 mq/ab x 100 ab = 250 mq

**Conclusioni:**

Il numero di abitanti che statisticamente occuperà l'area è di: (100+160) = 260.

In seguito alla progettazione delle nuove destinazioni d'uso si ha un incremento della Superficie Coperta per il residenziale di: 977,12 mq.

Nel complesso non si avrà un forte aumento del numero degli abitanti che da 254 passano a 260, ma si avrà una sostanziale modificazione della vocazione del Borgo, con il forte incremento del numero dei residenti che da 61 passeranno a 100 e la sostituzione dell'attuale area industriale con attività commerciali, artigianali e di servizio per la città.

**Considerando:**

- la presenza di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze dell'area;
- che la destinazione d'uso "Residenza" contempla anche la presenza di locali destinati a garage;
- i diversi tempi di fruizione delle varie strutture del borgo.

L'area destinata a parcheggio viene ridotta, rispetto alla metratura definita dai calcoli degli standard.

**L'ASSETTO URBANO**

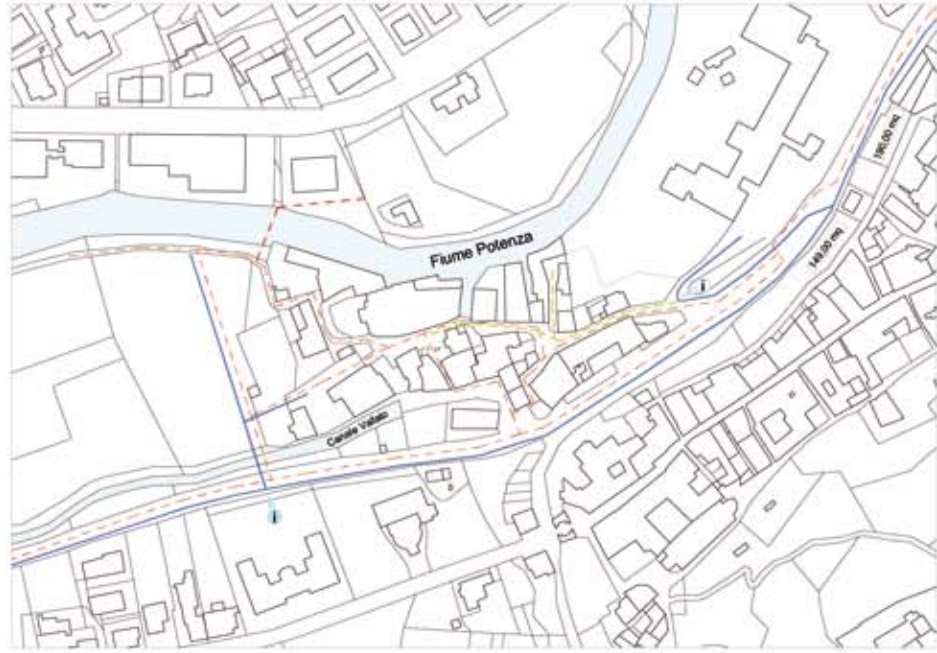
- GLI SPAZI DELLA SOSTA**
- Parcheggi pubblici
- GLI SPAZI DEL TRANSITO**
- Zona pedonale
  - Zona carabile
  - Zona a traffico limitato
- SPAZI A VERDE**
- Verde privato
  - Verde pubblico attrezzato
  - Sistemazione del verde ripariale



**LA VIABILITA'**

Legenda :

- Doppio senso
- Traffico limitato
- Pedonale
- Nuovo ingresso all'area
- Ingresso attuale all'area
- Parcheggi esistenti



Monumento deve essere considerato "qualunque costruzione del passato anche modesta che abbia carattere d'arte e di storica testimonianza, ivi comprendendo le condizioni esterne dell'ambiente". [...]

G. GIOVANNONI, Città vecchia, edilizie nuove, Roma, 1931.

"La nozione di monumento storico comprende tanto la creazione isolata quanto l'ambiente urbano o paesistico che costituisca la testimonianza di una civiltà particolare, di una evoluzione significativa o di un avvenimento storico".

Carta di Venezia, articolo 1.

"Non vi è creazione umana che incami [come la città] la continuità storica in modo più tipico e con forme più tangibili del fatto umano".

E. DUPRÉ THESEIDER, Problemi della città nell'alto Medioevo, in "Settimane di studio del Centro italiano di Studi sull'Alto Medioevo, VI (1968), p. 24.

Norme Generali

Articolo 1. DEFINIZIONE DELL'INTERVENTO

Di prioritaria importanza è ridare nuova vita al quartiere "Borgo Conce", pregevole esempio di architettura minore, espressione e testimonianza dell'operosità dell'uomo umano.

L'intervento deve contemplare gli episodi emergenti ed il loro contesto, l'ambiente, nei rispettivi valori particolari, ma senza perdere di vista il loro inscindibile legame.

Articolo 2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Un'azione critica con lo scopo ultimo di determinare i modi idonei a garantire la conservazione dei valori storici, architettonici, tipologici, costruttivi, funzionali, di fruizione, ecc., identificati nell'ambiente in vista della loro fruizione al futuro.

Articolo 3. REQUISITI E CRITERI D'INTERVENTO

Il progetto di intervento su ciascun edificio, compreso nell'ambito disciplinato dalla presente normativa, deve essere preceduto da un'indagine storica verificata in sito attraverso un rilievo dettagliato che documenti i materiali e le tecniche costruttive adoperate nel tempo ed eventualmente approfondito da indagini di laboratorio miranti a definire la natura dei materiali.

Nel caso di interventi che interessino superfici decorate, il rilievo dovrà, anche, contenere una apposita schedatura tecnica che ne evidenzii le caratteristiche. Un accurato studio preliminare consentirà la redazione di un dettagliato progetto esecutivo e ridurrà la possibilità di imprevisti in corso d'opera, a vantaggio dei tempi e dei costi degli interventi.

I progetti di interventi sugli edifici dovranno garantire la conservazione dei caratteri tipologici degli stessi e dei loro elementi nel rispetto dell'impianto originario ovvero di quello storicamente consolidato.

Articolo 4. ELEMENTI DELL'EDIFICIO

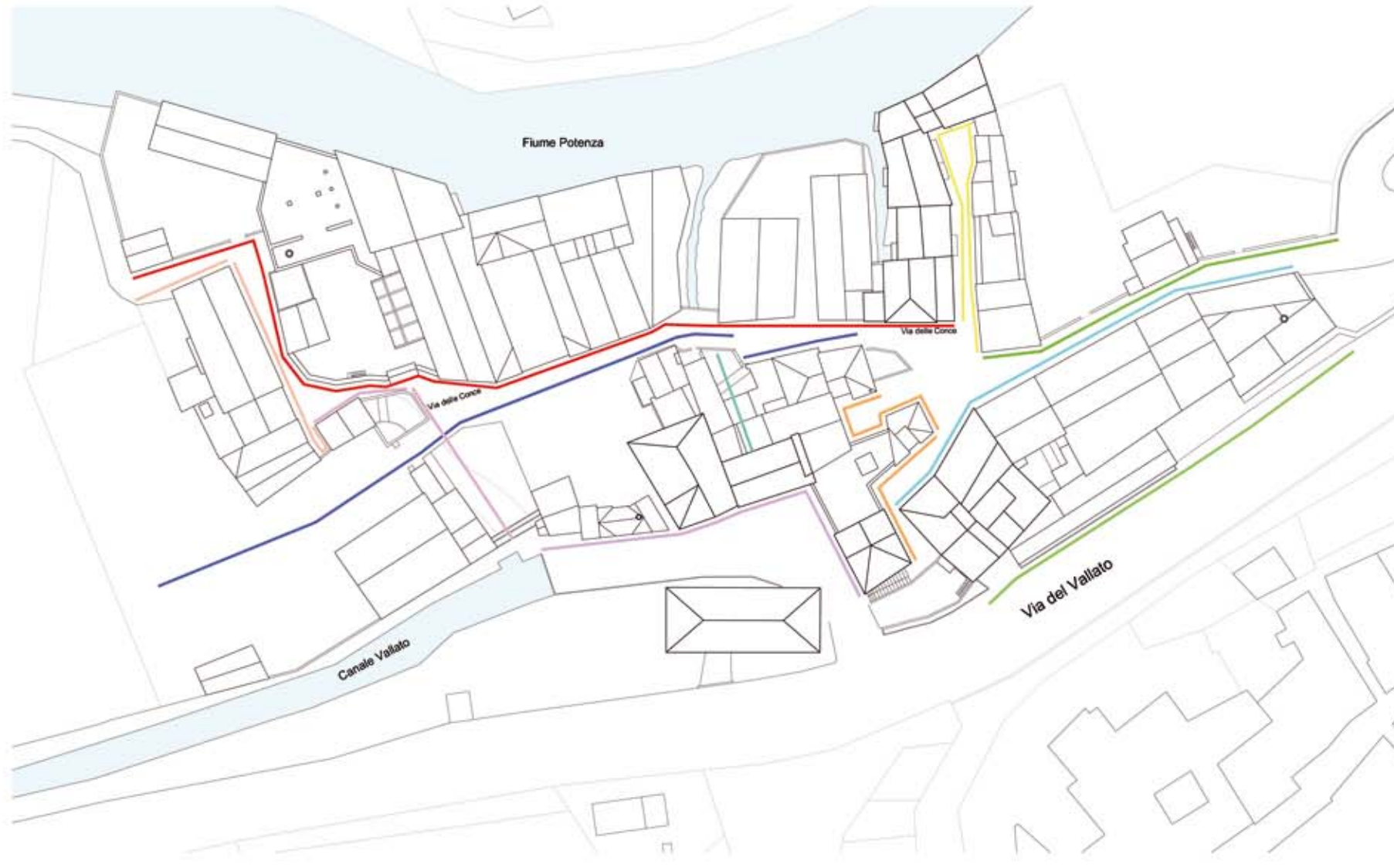
Nell'elaborazione del progetto di recupero, finalizzato alla conservazione degli elementi di riconoscibilità caratterizzanti l'edificio, particolare attenzione dovrà essere posta:

- alla tipologia costruttiva ed ai materiali delle coperture;
• alla tipologia costruttiva dei paramenti murari;
• alla presenza, in facciata, di elementi sporgenti rispetto al fondo (risievi) quali bugnati, cornicioni, cornici di apertura di portoni e finestre, fasce marcapiano e tutti gli elementi architettonici e decorativi che concorrono a definire i prospetti nel loro insieme.

Tali elementi dovranno mantenere inalterati ovvero in armonia i loro rapporti rispetto alla gerarchia cromatica originaria o storicamente consolidata.

La lettura della facciata dovrà essere unitaria ed organica e non presentare evidenti ed intenzionali discontinuità nel trattamento delle superfici se non inequivocabilmente documentate.

Nel caso di facciate a carattere non omogeneo, gli interventi dovranno essere informati a criteri di razionalità e non dovranno introdurre ulteriori elementi di novità che potrebbero contribuire ad alterare maggiormente i prospetti.



Norme Particolari

Articolo 5. MATERIALI E PRODOTTI

I materiali e i prodotti per la manutenzione e il recupero degli edifici storici e dei loro elementi devono essere simili a quelli originali e compatibili. Quando non risulti possibile l'integrazione di identici elementi o parti della facciata, si ricorra all'impiego di prodotti che soddisfino le stesse prestazioni funzionali ed estetiche e di cui siano sperimentati i requisiti di compatibilità e durabilità.

Articolo 6. TECNICHE COSTRUTTIVE

Le tecniche impiegate negli interventi di manutenzione e restauro delle facciate dovranno essere improntate al rispetto e alla conservazione della cultura costruttiva locale pur mirando ad una maggiore razionalizzazione del cantiere.

Articolo 7. GLI INTONACI

In relazione al carattere dell'edificio e delle sue singole parti, gli intonaci possono essere realizzati a grana grossa o a grana fine, anche in forti spessori ove sia richiesto dall'esigenza di differenziare diversi piani della facciata (basamenti, elementi dell'apparato decorativo, ecc.).

Le soluzioni tecniche di intervento saranno diversificate in relazione al livello di degrado dell'intonaco: per intonaci molto degradati si prevede la rimozione e la sostituzione delle parti interessate mentre, nel caso di perdita di materia superficiale o di lacune si prevede il rifacimento delle sole parti mancanti o degradate.

Si dovranno evitare le demolizioni di intonaci e procedere, dove possibile, al sfasaggio degli intonaci esistenti.

Le integrazioni dovranno essere effettuate con intonaci di composizione quanto più possibile simile a quella della parte rimasta aderente alla parete mantenendo inalterati i valori di permeabilità ed igroscopicità.

Gli intonaci possono essere prodotti sia secondo una tecnologia tradizionale sia moderna ma devono essere rispettate le regole prima descritte per la scelta più idonea. Si definiscono intonaci formulati secondo la tradizione i seguenti intonaci:

- con calce, sabbia ed altri inerti (polvere di marmo, ecc.);
• con calce idraulica naturale e sabbia, ecc.;
• con calce idraulica, sabbia ed altri inerti con caratteristiche naturali di idraulicità (pozzolane), ecc.

Si definiscono intonaci moderni quelli costituiti da:

- malta basaltica, calce+cemento, e sabbia;
• malta cementizia e sabbia (spesso per gli elementi decorativi in finta pietra);
• malte ai silicati di potassio e cariche minerali.

Articolo 8. MATERIALI LAPIDEI

Tutti gli elementi in pietra concepiti a faccia a vista si dovranno conservare in sito, senza integgiatura.

Nella sostituzione di parti danneggiate di elementi lapidei si dovranno operare le dovute integrazioni con materiali analoghi di identico colore.

L'intervento di manutenzione dovrà prevedere la conservazione dei materiali e delle lavorazioni superficiali esistenti.

Se necessario, si procederà alla pulitura del materiale lapideo con opportuni lavaggi o con microsabbiatura a pressione calibrata, utilizzando inerti di durezza inferiore, in modo da ridurre al minimo l'asportazione di materia e di conservare la patina del tempo.

E' escluso l'impiego di tipi di materiali lapidei o trattamenti superficiali delle pietre non appartenenti alla tradizione costruttiva locale, pertanto nei rifacimenti e nelle integrazioni si dovranno scegliere materiali analoghi a quelli presenti.

Articolo 9. LATERIZI

Tutti gli elementi in laterizio concepiti a faccia a vista si dovranno conservare in sito, senza integgiatura.

Nella sostituzione di parti danneggiate di elementi in laterizio si dovranno operare le dovute integrazioni con materiali analoghi di identico colore.

L'intervento di manutenzione dovrà prevedere la conservazione dei materiali e delle lavorazioni superficiali esistenti.

Se necessario, si procederà alla pulitura del laterizio con opportuni lavaggi o con microsabbiatura a pressione calibrata, utilizzando inerti di durezza inferiore, in modo da ridurre al minimo l'asportazione di materia e di conservare la patina del tempo.

E' escluso l'impiego di tipi di laterizi o trattamenti superficiali dei laterizi non appartenenti alla tradizione costruttiva locale, pertanto nei rifacimenti e nelle integrazioni si dovranno scegliere materiali analoghi a quelli presenti.

Articolo 10. TRATTAMENTO DELLE SUPERFICIE

La riconoscibilità di una facciata non è data solo dal suo trattamento cromatico, ovvero dalla tinta e dal sistema di applicazione della stessa, ma anche dalle lavorazioni dell'intonaco e dei materiali lapidei a faccia a vista.

Al fine di non alterare gli effetti estetici originali è bene operare per la conservazione dei trattamenti superficiali e riprodurre la tecnica antica sia nel recupero degli intonaci che nella integgiatura.

E' sempre prevista l'applicazione dell'intonaco a protezione completa delle murature tranne nei casi in cui la mancanza di intonaco sia documentata in grafici o relazioni originali che ne attestino l'intenzionalità progettuale.

Articolo 11. COLORE E TINTEGGIATURE

Le superfici intonacate devono essere integgiate con materiali compatibili con la natura del supporto, prevedendo l'uso di cicli e di prodotti a base di calce o a base di silicati di potassio, con pigmenti idonei che consentano la composizione dei colori tradizionali.

Nei casi di facciate in cui sia ancora rinvenibile, anche parzialmente, la coloritura originaria, si dovrà procedere al restauro del colore esistente.

Negli altri casi la scelta cromatica dovrà tener conto dei dati emersi dall'indagine storica, dell'effettiva estensione della superficie da integgiare, nonché del "peso" visivo e del valore cromatico di tutti gli elementi della facciata e dovrà rapportarsi in armonia alle cromie delle facciate limitrofe ed al contesto in cui è inserito l'edificio.

In ogni caso per i fondi intonacati vanno impiegati colori scelti tra le gamme appartenenti alla tradizione coloristica locale, secondo la tavolozza dei colori delle principali tinte della città.

Articolo 12. SERRAMENTI

La tipologia degli infissi e dei serramenti di ciascuna facciata dovrà essere omogenea sia nel disegno che nei materiali.

Il colore degli infissi, fermo restando la conferma delle tinte tradizionali eventualmente ancora esistenti, andrà abbinato alle tinte degli altri elementi di facciata.

Saranno conservati e recuperati gli infissi ed i serramenti in legno ed in ferro (finestre e persiane) esistenti e si provvederà a sostituire con analogo tipo i serramenti più recenti in alluminio o PVC mantenendo la dimensione dei profili, delle partiture ed il posizionamento dei serramenti originali.

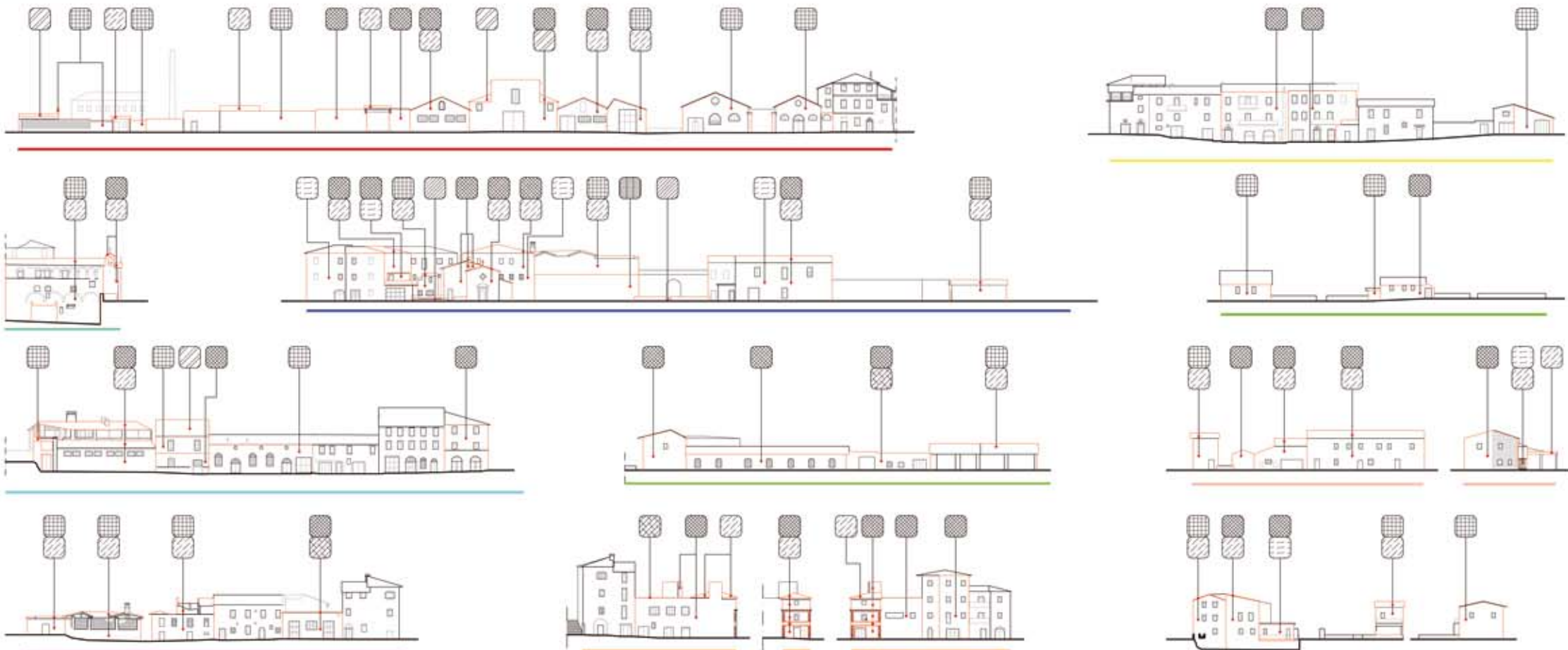
Qualora i serramenti esistenti siano disomogenei per effetto di successive sostituzioni, gli interventi parziali devono essere preceduti da un progetto contenente un prospetto unitario da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale. Il progetto dovrà contenere in dettaglio anche le caratteristiche dei profili utilizzati. Successivi interventi di sostituzione dovranno uniformarsi al progetto unitario presentato.

Articolo 12 bis. SERRAMENTI DEI PIANI TERRA

- I serramenti dei fori dei piani terra (portoni d'ingresso, griglie di finestre), riferibili all'impianto originario o modificati in un periodo successivo, ma di particolare pregio architettonico, dovranno essere conservati e restaurati.

- In caso di sostituzione si dovrà procedere alla riproposizione dei materiali e della tipologia originali.

- Nel caso non siano rinvenibili i materiali e la tipologia originali, la proposta progettuale relativa agli interventi di sostituzione o modifica dei serramenti dovrà rispettare i criteri di omogeneità in rapporto all'architettura dell'edificio, alle tipologie di serramenti architettonicamente significativi dei locali adiacenti ed eventualmente del fronte complessivo della strada; in linea generale saranno preferiti profili lignei di disegno complessivo semplice e lineare.



- Realizzazione / sistemazione copertura in coppi
Realizzazione / sistemazione copertura in tegole marsigliesi
Sistemazione lastro solare
Pulitura e/o reintegrazione paramento murario
Rifacimento intonaco
Realizzazione muretto in mattoni
Realizzazione muro di sostegno
Realizzazione / sostituzione infissi



