



## *INFORMATION MEMORANDUM 2017*

Fabbricato Residenziale (parte), Sub. 19, Potenza Picena (MC) - Marche

# Indice

*Premessa* *pag. 4*

## **1. Indicazioni progettuali**

1.1 Principi generali *pag. 7*

1.2 Nuove funzioni *pag. 9*

1.3 Modalità di intervento *pag. 11*

1.4 Valorizzazione dell'immobile *pag. 14*

## **2. Ambito di intervento**

2.1 Tracciati di riferimento *pag. 17*

## **3. Inquadramento territoriale**

3.1 Contesto geografico *pag. 20*

3.2 Sistema infrastrutturale e logistico *pag. 22*

3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali *pag. 23*

# Indice

## 4. Immobile

|                                                             |                |
|-------------------------------------------------------------|----------------|
| 4.1 Localizzazione                                          | <i>pag. 34</i> |
| 4.2 Inquadramento tecnico-amministrativo                    | <i>pag. 35</i> |
| 4.3 Qualità architettonica e paesaggistica                  | <i>pag. 36</i> |
| 4.4 Caratteristiche fisiche                                 | <i>pag. 37</i> |
| 4.5 Rilevanza storico - artistica                           | <i>pag. 38</i> |
| 4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica | <i>pag. 39</i> |
| 4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa                     | <i>pag. 43</i> |

## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

|                                                         |                |
|---------------------------------------------------------|----------------|
| 5.1 Trasformazione                                      | <i>pag. 45</i> |
| 5.2 Strumenti di valorizzazione                         | <i>pag. 46</i> |
| 5.3 Percorso amministrativo                             | <i>pag. 47</i> |
| 5.4 Cooperazione e partenariato a supporto del progetto | <i>pag. 48</i> |

## PREMESSA

Il progetto **CAMMINI E PERCORSI** si colloca nella più ampia e già consolidata iniziativa di valorizzazione *Valore Paese - DIMORE* promossa a partire dal 2013 dall'Agenzia del Demanio, in linea con la programmazione comunitaria 2014-2020, in collaborazione con Invitalia e ANCI - FPC con la partecipazione del MiBACT, MiSE, Ministero della Difesa, CDP, Istituto per il Credito Sportivo, Confindustria, AICA, ANCE, Assoimmobiliare e altri soggetti pubblici e privati interessati, che mira alla valorizzazione del patrimonio pubblico di proprietà dello Stato e di altri Enti puntando al recupero e riuso dei beni a fini turistico – culturali.

Il progetto “Valore Paese – DIMORE”, per la valorizzazione di immobili pubblici di pregio storico, artistico e paesaggistico, localizzati in ambiti di interesse turistico, culturale e ambientale, ponendosi come nodo di accoglienza dei flussi di domanda più sensibili alla fruizione dei beni culturali e naturali, punta allo sviluppo dei territori e alla promozione delle eccellenze italiane: paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, sport, industria creativa, innovazione, enogastronomia.

In tale ambito si inseriscono anche le iniziative a rete “Valore Paese – FARI 2015” e “Fari, Torri ed Edifici Costieri 2016”, ispirate ad un modello rispettoso del paesaggio e delle identità territoriali e finalizzate a proporre sul mercato immobili per lo sviluppo di una forma di turismo sostenibile, legata alla cultura dell'ambiente costiero e del mare.

**CAMMINI E PERCORSI** può essere considerata una delle reti tematiche attraverso cui la valorizzazione dei beni DIMORE si attua, come già è avvenuto in parte con Valore Paese – FARI nel 2015 e FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI nel 2016; in tal caso la valorizzazione seguiva un modello di *lighthouse accommodation*, legata alla cultura dell'ambiente e del mare; nel caso di **CAMMINI E PERCORSI** si punta invece al recupero e riuso di beni situati lungo itinerari storico – religiosi e ciclopeditali.

**CAMMINI e PERCORSI** è un'iniziativa a rete avviata di concerto tra MIBACT, MIT, ANAS S.p.A. e Agenzia del Demanio, in collaborazione con la Presidenza del Consiglio dei Ministri, ed inquadrata nell'ambito del Piano Strategico di Sviluppo del Turismo 2017 – 2023, a supporto del Sistema Nazionale delle Ciclovie Turistiche e del Piano Straordinario della Mobilità Turistica.

L'iniziativa punta alla valorizzazione di una rete di beni di proprietà dello Stato e di altri Enti pubblici, legata al tema del turismo lento, della scoperta di territori e destinazioni anche minori, attraverso mobilità dolce lungo itinerari di livello interregionale e/o regionale, ovvero cammini storico-religiosi - **Via Francigena, Via Appia, Cammino di Francesco, Cammino di San Benedetto, Via Lauretana, Cammino Celeste, Cammino Micaelico Iubilantes, Regio Tratturo L'Aquila - Foggia e Regio Tratturo Pescasseroli - Candela** e percorsi ciclopedonali - **VenTO, Sole, Acquedotto Pugliese, Ciclovía Adriatica e Ciclovía Alpeadria**.

Gli obiettivi del progetto sono orientati al potenziamento dell'offerta turistico-culturale ed alla messa a rete di siti di interesse storico e paesaggistico presenti sul territorio, attraverso il recupero e il riuso di edifici pubblici - riconducibili sia al patrimonio minore che al patrimonio culturale di pregio - che si trovano in prossimità di itinerari pedonali e ciclabili, da affidare ad imprese, cooperative e associazioni, costituite in prevalenza da soggetti fino a quaranta anni e selezionate mediante procedura ad evidenza pubblica nella quale sia riconosciuta adeguata rilevanza sociale, culturale turistica, ambientale.

A tal fine si è scelto di procedere all'affidamento in concessione secondo due iter in funzione dell'applicazione di peculiari strumenti di valorizzazione:

- **concessione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014** ad imprese, cooperative e associazioni come sopra costituite, finalizzata proprio alla realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza ed alla promozione di percorsi pedonali, ciclabili e mototuristic;
- **concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001**, da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili.

**L'Information Memorandum** fornisce un quadro informativo sulla porzione del Fabbricato residenziale di Potenza Picena che ricade nel presente lotto del bando unico, nonché una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, utili all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in concessione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti.

*Con l'avviso pubblicato dall'Agenzia del Demanio, per l'unità immobiliare in questione, si è scelto di procedere all'affidamento in concessione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014 ad imprese, cooperative e associazioni giovanili, finalizzata proprio alla realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza e alla promozione di percorsi pedonali, ciclabili e mototuristici, da affidare ad imprese, cooperative, associazioni - in forma singola o in raggruppamento costituito o costituendo - che siano in grado di sostenere i costi di investimento per il recupero degli immobili ed avviare attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi, nonché di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile – come ad esempio: ospitalità (alberghiera, extralberghiera, all'aria aperta), ristoro, aree e spazi attrezzati, vendita (prodotti tipici, artigianato, materiale specializzato per ciclisti e camminatori), bike e taxi service, ciclostazioni, uffici di promozione turistica, info point, presidi medici, presidi territoriali, luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento ed alle professionalità di settore, etc.*

Per il Fabbricato in questione, il tracciato di interesse risulta essere:

- la Ciclovía Adriatica.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.1 Principi generali

**Il progetto CAMMINI E PERCORSI riprende ed amplia** molti dei tratti distintivi della più ampia iniziativa “DIMORE”, consistenti in una specifica forma di ricettività ed ospitalità che intende affiancare ai tradizionali servizi alberghieri, extra-alberghieri e all’aria aperta un’ampia offerta di veri e propri servizi socio-culturali, ricreativi e di scoperta del territorio, delle risorse e dei prodotti locali. **Si propone, dunque, un modello di recupero che punti alla tutela, alla conservazione e alla valorizzazione degli immobili pubblici dismessi** e al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si collocano, secondo principi progettuali declinabili a seconda delle specificità di ogni territorio.

Coerenza con la natura e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile, tipologia, morfologia, peculiarità architettoniche, eventuale pregio storico-artistico e paesaggistico in linea con le previsioni degli strumenti di pianificazione urbana e territoriale vigenti.

Andranno sviluppate proposte progettuali ed insediate **nuove funzioni** ed **usi** che tengano conto della natura del bene, in linea con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione vigenti e le modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto dell’eventuale valore storico-artistico e paesaggistico degli immobili.

Nelle fasi di progettazione definitiva ed esecutiva, successive all’aggiudicazione, **la proposta vincitrice** sarà soggetta all’iter dell’Amministrazione comunale ai fini della verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie e, qualora l’immobile sia vincolato, la stessa sarà soggetta, ai sensi dell’art. 21 del D.Lgs. n. 42/2004, alla preventiva autorizzazione della competente Amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali.

### Attenzione ai grandi attrattori turistico-culturali esistenti

Le proposte di valorizzazione dovranno tener conto dei principali attrattori turistico e socio-culturali, nonché naturali presenti sul territorio e dei relativi flussi nazionali e internazionali, al fine di sviluppare un’idea di valorizzazione in grado di “fare sistema” con le opportunità del territorio e, al tempo stesso, di generare nuove opportunità di sviluppo.

### Modello di servizio a supporto del turismo lento

Le proposte di valorizzazione dovranno essere in linea con il progetto CAMMINI E PERCORSI e con i principi dell’iniziativa; i beni potranno accogliere, pertanto, attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi, nonché di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile – come ad esempio: ospitalità (alberghiera, extralberghiera, all’aria aperta), ristoro, aree e spazi attrezzati, vendita (prodotti tipici, artigianato, materiale specializzato per ciclisti e camminatori), bike e taxi service, ciclostazioni, uffici di promozione turistica, info point, presidi medici, presidi territoriali, luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore, etc.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.1 Principi generali

I principi generali dell'iniziativa ruotano attorno ai temi di seguito riportati che si chiede di sviluppare nella presentazione della proposta:

- Ipotesi di recupero e riuso
- opportunità turistica
- sostenibilità ambientale
- efficienza energetica

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.2 Nuove funzioni

- Il progetto punta alla definizione di un modello di **nuove funzioni da realizzare lungo cammini pedonali**, di carattere storico e/o religioso e **percorsi ciclabili**, per offrire servizi di supporto allo sviluppo del turismo lento, favorendo l'incremento di una tipologia di turismo in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio, attraverso il recupero di immobili pubblici riconducibili in particolare al:

- «**patrimonio minore**»: beni che caratterizzano il contesto in cui si collocano e il sistema insediativo tradizionale del tessuto di riferimento oppure si trovano lungo le reti di percorrenza e comunicazione - costruzioni tipiche dell'insediamento tradizionale locale e/o manufatti che per loro natura ed antica funzione sono legati ai sistemi a rete locali come *borghi, case, chiesette, piccole scuole, caselli stradali, case cantoniere, piccole stazioni, caselli ferroviari, caselli idraulici, stazioni marittime, acquedotti, piccole centrali idroelettriche, etc.*
- «**patrimonio culturale di pregio**», beni di grande interesse culturale che si distinguono nel paesaggio circostante per pregio e dimensioni, emergenze storico artistiche come *conventi, monasteri, castelli, forti, fortificazioni, caserme, ville, poderi, etc.*

I *beni riconducibili* - come categoria - al «**patrimonio minore**» e - come tipologia - alle costruzioni tipiche dell'insediamento tradizionale locale e ai manufatti che per loro natura ed antica funzione sono legati ai sistemi a rete locali costituiranno il **portafoglio prevalente**, per un loro riuso in linea con i principi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e valutazione dell'opportunità turistica.

Tali attività si intendono anche come un **incentivo all'imprenditoria giovanile, al terzo settore e all'associazionismo** nazionale e internazionale, essendo il bando rivolto a imprese, cooperative e associazioni, costituite in prevalenza da soggetti fino a quaranta anni.

In tal senso la valorizzazione è intesa quale **contributo all'offerta turistico-culturale, alla valorizzare congiunta di paesaggio e patrimonio storico-artistico, alla realizzazione di itinerari e circuiti turistico-culturali** dedicati, finalizzati anche a mettere in rete i siti di interesse culturale e paesaggistico presenti in diversi territori, migliorandone la fruizione pubblica.

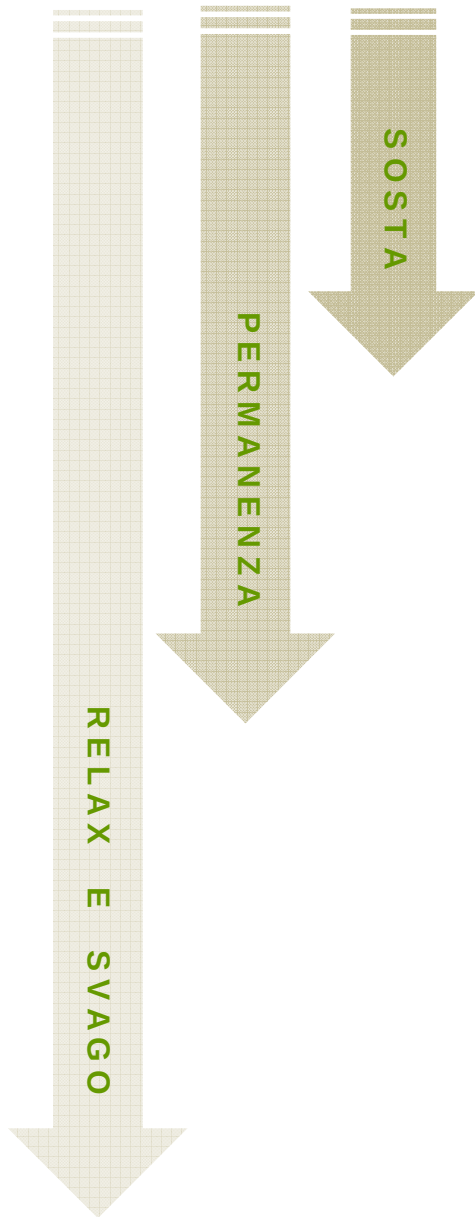
- Le proposte di valorizzazione dovranno garantire una accessibilità e fruibilità pubblica dell'immobile, nonché un contributo ad uno **sviluppo locale sostenibile** e duraturo, assicurando un processo volto, tra l'altro, a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito.

Ancor di più, ogni proposta andrà intesa come una vera e propria strategia di sviluppo territoriale – valorizzazione delle «destinazioni itineranti» creando servizi innovativi e nuove occasioni di svago e intrattenimento in linea con la nuova frontiera del cosiddetto “**turismo slow**”.

- All'interno del modello di valorizzazione sono contemplate **attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi, nonché di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile** – come ad esempio: *ospitalità (alberghiera, extralberghiera, all'aria aperta), ristoro, aree e spazi attrezzati, vendita (prodotti tipici, artigianato, materiale specializzato per ciclisti e camminatori), bike e taxi service, piccole ciclostazioni, uffici di promozione turistica, info point, presidi medici, presidi territoriali, luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore, etc.*

La proposta di valorizzazione in relazione agli usi, alle destinazioni e alle attività che si intenderà insediare sarà rivolta al recupero di beni edificati e non edificati, quali aree, terreni, orti, giardini, parchi, spazi aperti, boschi e foreste, per cui potranno essere sviluppate anche *attività agricole e agrituristiche con vendita al dettaglio di prodotti locali, aree attrezzate, ricettività all'aria aperta quale camping, etc.*

## Nuove funzioni



## Nuove destinazioni

Ristoro, Osteria, Enoteca, Locanda

Bottega artigianale / vendita prodotti tipici e a km zero

Punti vendita prodotti specializzati per camminatori e ciclisti

Presidio medico / Ambulatorio medico / prestazioni fisioterapiche/fisioterapia

Centro benessere / SPA

Piccole ciclostazioni

Aree e spazi attrezzati

Ricettività e Ospitalità (alberghiera / extralberghiera / all'aria aperta)

Cargo food

Rent bike

Servizio taxi

Bike service

Horse service

Ufficio promozione locale / ufficio turistico / info point

Presidio territoriale

Luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore

Etc.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.3 Modalità di intervento

### Principi generali

- *Il principio della “conservazione attiva”* rappresenta il percorso integrato tra il mantenimento delle peculiarità culturali e paesaggistiche dell'organismo architettonico e la sua valorizzazione funzionale, intesa come leva di sviluppo locale. L'idea di recupero sviluppata nella proposta di valorizzazione dovrà essere il più possibile legata alle tematiche dell'eco-sostenibilità, della compatibilità ambientale e dell'efficienza energetica.
- *Patrimonio minore, Patrimonio di pregio*: il valore simbolico ed identitario dei luoghi, i caratteri architettonici, paesaggistici ed ambientali, l'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, nonché le caratteristiche prestazionali degli organismi architettonici andranno intesi come spunti metodologici per lo sviluppo della proposta di valorizzazione.
- *Recupero degli immobili*: sarà volto principalmente alla salvaguardia degli edifici, alla conservazione delle loro caratteristiche materiali e storico-artistiche, ovvero della loro integrità architettonica, nel rispetto dei caratteri morfologici, tipologici, strutturali e distributivi, nonché degli elementi decorativi di pregio presenti. Le soluzioni proposte dovranno coniugare la tutela e la conservazione dei beni con il loro riuso, anche in relazione alla componente paesaggistico-ambientale, ossia alla possibilità di nuova integrazione dell'immobile con l'ambiente naturale e il contesto urbano di riferimento, in una logica di intervento armonica ed integrata tra costruito e spazi aperti.
- *Emergenze storico architettoniche*: andrà privilegiato il legame con i tracciati e la storia dei percorsi e dei cammini di riferimento, nel rispetto del paesaggio e delle emergenze ambientali, nonché di eventuali preesistenze archeologiche. Gli interventi previsti, quindi, nel loro complesso dovranno valorizzare, nel loro complesso, l'identità del bene e del paesaggio, guardando alle caratteristiche del territorio e del tessuto socio-economico e culturale di appartenenza.

Da tali presupposti potranno di conseguenza essere tratte le prime linee d'indirizzo, utili come riferimento per le fasi di analisi e di impostazione dell'idea progettuale di una proposta di valorizzazione in accordo con la filosofia in espansione del *Turismo Lento* e con i principi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e valutazione dell'opportunità turistica con particolare attenzione alle soluzioni di recupero e di manutenzione, conservazione e monitoraggio dell'immobile.

Laddove gli immobili non rivestano un particolare valore storico-artistico, tenendo conto anche del contesto in cui sono inseriti, saranno ipotizzabili anche interventi di ristrutturazione, restando ferma l'importanza di attribuire il massimo rilievo, nell'intervento, agli stessi principi di eco-sostenibilità, compatibilità ambientale ed efficienza energetica già alla base anche della proposta di valorizzazione.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.3 Modalità di intervento

### Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti: **tutela del valore identitario dell'immobile, unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso; salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.**

**Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento, delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento dell'edificio ai principi di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.**

**L'approccio progettuale, anche in considerazione delle valenze testimoniali dell'immobile e delle preesistenze storiche dell'area, mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario:** non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti, valutando eventualmente, ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili, in materiali compatibili; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea con e realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Nella scelta delle tecniche d'intervento – tradizionali e innovative – andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici paesaggistici e ambientali, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità. Quando possibile, sarà utile optare per interventi che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni; si ribadisce comunque che tutti gli interventi che si intenderà intraprendere andranno comunque realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare dei nuovi materiali), anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto integrato e sostenibile, rispettoso della concezione e delle tecniche originarie, nonché delle azioni significative stratificatesi nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.3 Modalità di intervento

### Interventi sulle superfici e sulle strutture

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, l'ipotesi progettuale dovrà tener conto dei necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica, verificando la congruenza con eventuali interventi già condotti su superfici architettoniche analoghe, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione ed incollaggio da esplicitare nelle successive fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e garantiscano il minimo impatto, nonché il monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra i materiali già in opera e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo ed esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione delle superfetazioni e degli elementi incongrui richiederà un'attenta valutazione, non solo dei caratteri edilizi ed architettonici degli elementi di volta in volta analizzati, ma anche del loro grado di "storicizzazione" nel contesto della "fabbrica" in cui sono stati inseriti.

### Soluzioni distributive e impiantistiche

Le soluzioni distributive contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche di rilievo; il miglioramento, ove possibile, della percorribilità esterna ed interna con riferimento agli spazi connettivi ed ai collegamenti verticali, secondo il parere vincolante emesso dagli Enti competenti in materia di tutela, eventualmente anche in deroga alla normativa di carattere generale sull'adattamento e il riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Le soluzioni impiantistiche in generale contempleranno: la minima invasività rispetto alle strutture orizzontali e verticali ed il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale, anche in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e di salvaguardia ambientale e naturale.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.4 Valorizzazione dell'immobile

In coerenza con il progetto CAMMINI E PERCORSI il modello di valorizzazione proposto è principalmente legato ai temi del turismo lento, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio, anche attraverso la coesistenza dell'uso pubblico, inteso come servizio di pubblica utilità, quale contributo all'offerta turistico-culturale, alla valorizzazione congiunta di paesaggio e patrimonio storico-artistico, alla realizzazione di itinerari e circuiti turistico-culturali dedicati, finalizzati anche a mettere in rete i siti di interesse culturale e paesaggistico presenti in diversi territori, migliorandone la fruizione pubblica e favorendo l'afflusso di una tipologia di turisti in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio.

Il contesto paesaggistico e storico-culturale in cui l'immobile ricade, da un lato, è caratterizzato dalla vicinanza al litorale, dove la **Riviera del Conero** si fonde con quella Adriatica ed, in particolare, al **Parco dei Laghetti**, oasi di particolare pregio naturalistico; dall'altro, si contraddistingue per le peculiari caratteristiche delle **colline dell'entroterra marchigiano**, dei suoi piccoli borghi con i loro centri storici, le cui emergenze si concretizzano qui nella presenza nelle chiese delle tele cinquecentesche del pittore marchigiano De Magistris e nel teatro ottocentesco, piccolo gioiello appartenente alla preziosa rete dei teatri storici marchigiani, per lo più edificati nella stessa epoca.

- La valorizzazione costituirà l'opportunità di **promuovere uno sviluppo del contesto immediatamente circostante**, attraverso l'introduzione di **attività innovative, l'incremento dell'offerta rivolta ad una tipologia di turismo particolarmente rispettoso proprio delle peculiarità locali**, nonché l'inserimento in una rete di dotazioni funzionali alla fruizione dei cammini e dei percorsi, di **promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo lento**.
- Data la relativa prossimità dell'immobile in questione sia al percorso della **Ciclovia Adriatica** che al tracciato dell'**Antica via Lauretana** e dei Cammini secondari di pellegrinaggio verso Loreto, la valorizzazione potrà puntare, sempre allo scopo di incentivare lo sviluppo in zona di attrattori per quel turismo lento già descritto in precedenza, ad incrementare la dotazione di attività volte sia al ciclo-turista che al pellegrino o camminatore; massimo rilievo andrà attribuito allo sviluppo dei temi **della tutela del patrimonio naturale e storico-culturale presente in zona e di attività e azioni a sostegno della conoscenza dell'ambiente e della salvaguardia degli ecosistemi esistenti**, anche in relazione all'uso di nuove tecnologie nel settore **dell'efficientamento energetico** (v. anche paragrafo 1.2. NUOVE FUNZIONI).
- Particolare attenzione andrà riservata alla possibilità di **garantire l'accessibilità e fruibilità pubblica dell'immobile in modo permanente o temporaneo, in occasione di eventi e attività sociali, culturali, sportive**, finalizzate a garantire un turismo sostenibile ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto territoriale in cui è inserito.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.4 Valorizzazione dell'immobile

La valorizzazione dell'immobile a bando punterà al recupero e al riuso del bene stesso, nel **rispetto della natura, degli elementi costitutivi e dell'organicità dell'impianto architettonico** ed in coerenza con il contesto naturalistico del litorale e delle colline dell'entroterra marchigiano in cui il bene è inserito, nel rispetto dei suoi caratteri paesaggistico-ambientali, con l'obiettivo di potenziare la fruizione degli itinerari storico – religiosi e ciclopedonali di riferimento.

La valorizzazione sarà l'occasione per rifunzionalizzare porzioni immobiliari al momento svuotate della loro funzione originaria con l'inserimento di attività innovative, che possano inoltre, come accennato, dare impulso al dinamismo del contesto circostante; rappresenterà inoltre una possibilità di stimolo allo sviluppo di nuovi itinerari cosicché detto contesto, grazie all'intervento stesso, possa beneficiare dell'incremento di un turismo che sposa una filosofia ben precisa e volto alla ricerca proprio di quelle attività che il progetto promuove.

Il modello che si intende sviluppare comprende **attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile**, quali:

- negozi e punti di vendita al dettaglio di prodotti tipici, artigianato, materiale specializzato per ciclisti e camminatori;
- punti di ristoro, osterie, enoteche, locande;
- centro benessere / SPA;
- ciclostazioni, officine riparazioni, etc.;
- uffici di promozione turistica, punti informativi e didattici, bike e taxi service, presidi medici, etc.

Potranno inoltre essere previsti spazi dedicati a funzioni di presidio territoriale oppure ad eventi ed iniziative connesse alla fruizione sociale, ricreativa, sportiva, culturale e alla scoperta del territorio.

La nuova struttura turistico-culturale, da un lato, potrà essere **un punto di riferimento per lo sviluppo di attività connesse all'importanza dell'ambiente naturalistico, con particolare riferimento al Parco dei Laghetti ed al litorale in genere, nonché alle colline marchigiane ed alla loro produzione agricola (vino, olio, orto-frutta, etc.)**; d'altro canto, potrà offrire occasione di maggiore conoscenza e valorizzazione del patrimonio storico-artistico che il centro storico racchiude o anche, più in generale, dei tragitti e dei percorsi che collegano le emergenze culturali e/o paesaggistiche dell'ambito locale e circostante. I nuovi usi, in ogni caso, dovranno essere compatibili con la destinazione d'uso attuale, nel rispetto del contesto in cui il bene ricade, che prevede funzioni residenziali e compatibili con la residenza (negozi e punti di vendita al dettaglio, caffè, bar, pasticcerie, ristoranti, artigianato di servizio, uffici di quartiere, sedi locali di partiti e associazioni, ambulatori, uffici postali, agenzie bancarie e di assicurazione, locali per lo spettacolo, la ricreazione e lo svago, attrezzature ricettive a carattere alberghiero attrezzature sanitarie, case di cura, centri di riabilitazione, magazzini, ecc.).

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.4 Valorizzazione dell' immobile

Nella trasformazione:

▪ saranno previsti le seguenti categorie e modalità di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione vincolata;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione con ricostruzione.

▪ non saranno previsti invece le seguenti categorie e modalità di intervento:

- ricostruzione oltre l'indice di fabbricabilità fondiaria, già ridotto dal P.R.G. adottato nel 2014;
- ricostruzione oltre le distanze di rispetto previste dal P.R.G. adottato nel 2014 (tra fabbricati, dai confini, dalle strade).

**Dovrà essere garantita sempre la fruibilità pubblica dei locali, in orari compatibili e nel rispetto della futura destinazione d'uso.**

Saranno ammissibili proposte, da avanzare presso la competente Amministrazione comunale o provinciale, di tutela di eventuali percorsi di particolare valore storico, paesaggistico o ambientale di accesso all'immobile, sia per quanto riguarda gli aspetti strutturali, sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze, prevedendone una riqualificazione mediante opere e materiali idonei ed ecocompatibili.

Sarà promossa, infine, la creazione di una rete che metta in relazione gli ambiti di maggiore interesse, anche attraverso l'individuazione di itinerari specifici che, garantendo la continuità ecologica, li colleghino tra loro e favoriscano una fruizione lenta del paesaggio, che costituisca un'alternativa alle modalità tradizionali di accesso maggiormente rispettosa dell'ambiente naturale (percorsi ciclabili e/o pedonali, percorsi dedicati all'escursionismo a cavallo, etc.).

## 2. Ambito di intervento

### 2.1 Tracciati di riferimento

- **Via Lauretana Assisi (PG) – Loreto (AN)**

La via Lauretana è un'antica via di pellegrinaggio mariano che, fin dal Medioevo, ha collegato Roma al Santuario della Santa Casa di Loreto. La prima via seguita è stata la strada di collegamento tra Recanati e la zona costiera. Successivamente con il crescere del numero dei pellegrini, che partendo da Roma seguivano l'antica Via Flaminia fino a Foligno e valicavano l'Appennino presso il passo di Colfiorito, cominciò a delinearsi il Cammino Lauretano che attraverso le valli del Chienti e del Potenza giungeva nella Repubblica di Recanati, nel cui territorio si trovava la Santa Casa. L'itinerario che collegava le città sante di Roma e Loreto venne denominato Via Lauretana o Cammino Lauretano. Il percorso si definì progressivamente tra il XVI e il XVIII secolo, si crearono le infrastrutture di accoglienza necessarie per il pellegrinaggio; nacquero anche confraternite dedite al servizio dei pellegrini come la Confraternita di Santa Maria di Recanati e Santa Maria di Loreto.

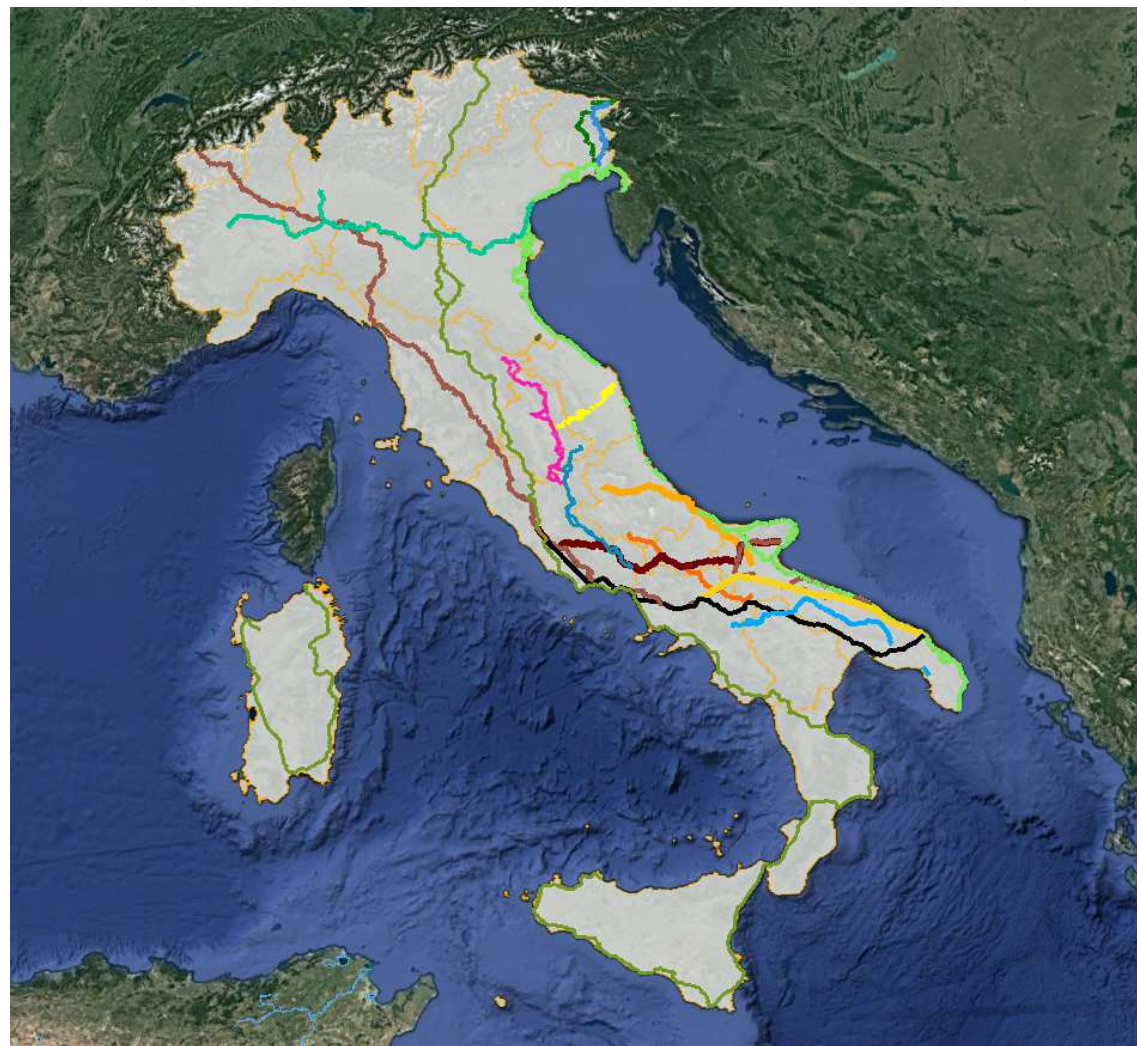
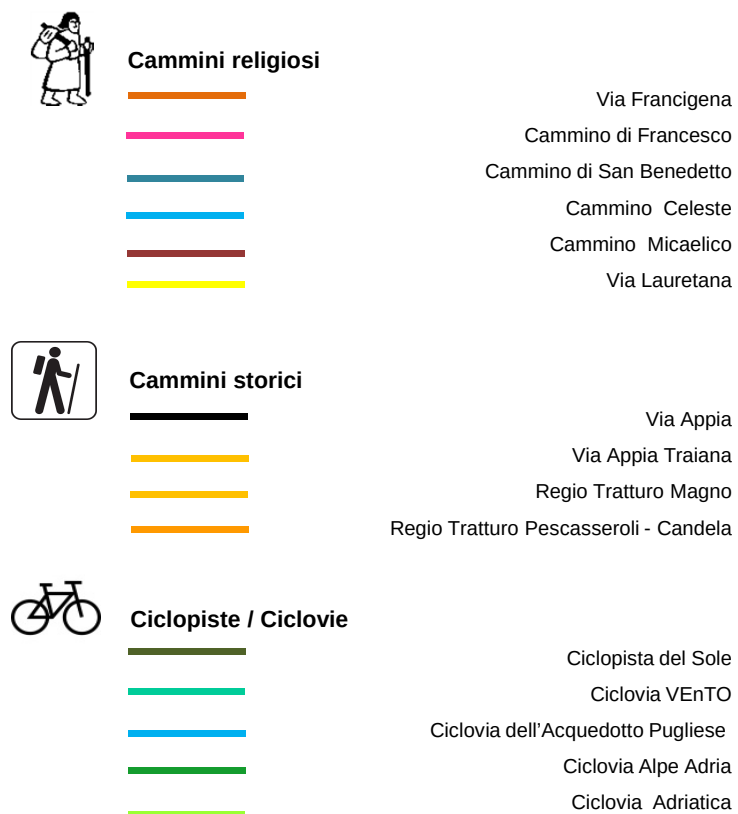
Accanto alla 'via principale' si determinarono varianti che tracciavano itinerari minori e diversi ma non per questo meno importanti come punti di interesse che consentirono al Cammino Lauretano di essere parte di un sistema viario complesso che comprendeva le grandi mete della cristianità: Santiago di Compostella, Roma e Monte Sant'Angelo. Ma l'importanza del santuario lauretano aumentò con il tempo a causa del collegamento con la Terra Santa grazie ad una posizione logistica limitrofa alla zona costiera, al Porto di Recanati, e accreditata da un flusso peregrinatorio che vide la partecipazione di figure di grande levatura culturale che nel tempo presero parte a questo itinerario di importanza universale.

- **Ciclovía Adriatica**

La Ciclovía Adriatica collega Trieste (TS) a S. Maria di Leuca (comune di Gagliano del Capo, provincia di Lecce), per una lunghezza totale di 1300 km; è considerata la litoranea per eccellenza, toccando la riviera più ricca di spiagge. La parte dal Delta del Po a Trieste è inserita in EuroVelo 8 e caratterizzata da una successione di lagune separate dal mare da isole sabbiose abitate. La città di Venezia è la più importante dell'area, ma altri siti più piccoli (Grado, Caorle, Chioggia) mantengono la stessa atmosfera. Il Delta del Po si attraversa agevolmente e permette di incontrare altre valli, come a Comacchio e Ravenna, dalle quali inizia una serie di spiagge dall'Emilia Romagna alla Puglia, interrotte solo dal Monte Conero. Diversi tratti ciclabili consentono di alleggerire il rapporto con la S.S.16 e questa dotazione va lentamente crescendo nel tempo. Da Civitanova a San Benedetto/Porto d'Ascoli, così come in Abruzzo, tra viabilità costiera e piste ciclabili non si sfiora nemmeno la strada sopracitata (salvo alcuni ponti sui fiumi), a differenza di quanto accade tra Ortona e Termoli, pur essendoci parecchi km di ex ferrovia costiera che aspettano di essere trasformati in ciclovía. In Puglia è possibile pedalare lungo strade più tranquille, passando per Chieuti e Lesina, punto di partenza del giro costiero del Gargano; in alternativa, un'agevole scorciatoia pianeggiante consente di proseguire oltre Manfredonia per le saline di Margherita di Savoia. A seguire la catena delle città costiere, quali Barletta, Trani, Bisceglie, Molfetta, Giovinazzo e Bari, collegate da viabilità minore e tratti dismessi della S.S.16. Si arriva così a Brindisi utilizzando tratti della consolare via Appia Traiana rivitalizzata come ciclovía, e successivamente a Lecce, mediante viabilità minore fra ulivi secolari. Proseguendo si passa la costiera per Otranto e infine si arriva a Leuca, caratterizzata dalla costa alta sul mare e diversi saliscendi. Il tracciato della Ciclovía Adriatica è riconosciuto dalla Federazione Italiana Amici della Bicicletta, la quale lo individua nella rete italiana denominata BicItalia con l'acronimo BI6.

## 2. Ambito di intervento

### 2.1 Tracciati di riferimento



## 2. Ambito di intervento

### 2.1 Tracciati di riferimento

## Regione: Marche

N° TRACCIATI PRESENTI: 2 (cfr. Legenda)

TOTALE PROVINCE: 5

TOTALE COMUNI: 118 (di cui 6 attraversati da più tracciati)

### LEGENDA

184 km ca

**Via Lauretana** (9 tappe di cui 2 Var.)

- Province: 2
- Comuni: 40

98 km ca

**Ciclovia Adriatica**

- Province: 4
- Comuni: 84



Comuni capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata



Alcuni comuni non capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata



Tappe tracciati storici/religiosi  
(Comuni / località)



### 3. Inquadramento territoriale

#### 3.1 Contesto geografico

- 1. CASA NAPPI, Loreto (AN)
- 2. **FABBRICATO RESIDENZIALE (PARTI)**  
***n. 5 distinte unità immobiliari proposte  
a bando singolarmente - 5 lotti diversi***
- 3. CASTELLO DI MONTEFIORE, Recanati (MC)



#### LEGENDA

— Via Lauretana  
— Ciclovia Adriatica

■ Immobili dello Stato  
■ Immobili di altri Enti Pubblici

## 3. Inquadramento territoriale

### 3.1 Contesto geografico

#### Regione Marche

La regione **Marche** è caratterizzata da estrema eterogeneità territoriale e paesaggistica: in circa 70 Km si passa dal mare all'alta montagna, attraversando le colline morbide e peculiari tanto che lo scrittore Guido Piovene nel libro «Viaggio in Italia» (1957) definisce «*Le Marche: l'Italia in una regione*».

Il territorio è costellato da borghi medioevali, castelli e fortezze, luoghi dello spirito, città d'arte e di cultura, basti pensare che sul territorio regionale delle Marche si rileva la più alta presenza di Teatri in Italia.

La zona costiera tipica rispetto alla riviera adriatica e premiata con 18 bandiere blu, è ricca di servizi e infrastrutture turistiche che la rende facilmente fruibile da tutti, ma anche caratterizzata da scorci paesaggisticamente molto belli come la costa alle pendici del Monte Conero che è anche riserva naturale. Tra le altre bellezze naturali si ricorda il parco dei Monti Sibillini dove nidificano le aquile e le grotte di Frasassi.

La Regione Marche si distingue per le specialità gastronomiche, gli eventi di pregio culturale come il «Rossini opera festival» a Pesaro o la stagione lirica allo Sferisterio di Macerata ma anche per la ricchezza imprenditoriale: piccola e media industria ad alta specializzazione distribuita su tutto il territorio. Tra i settori di spicco si ricorda l'industria pellettiera e delle poltrone di Tolentino, l'industria delle calzature, nelle province di Fermo e Macerata, l'industria di mobili e meccanica pesarese, l'industria navale di Fano, Ancona, San Benedetto del Tronto e Civitanova Marche e quella di elettrodomestici e della carta di Fabriano.

L'immobile oggetto del presente studio si trova in posizione centrale nel Comune di Potenza Picena, nell'immediata prossimità di una delle porte storiche cittadine. Il Comune sorge tra le verdi e morbide colline marchigiane, su un colle che scende dolcemente verso il mare della Riviera del Conero e l'oasi naturalistica del Parco dei Laghetti. Il centro cittadino è raccolto all'interno delle mura dove, passeggiando tra le caratteristiche viuzze, è possibile assaporare le atmosfere di un tipico borgo marchigiano. Ma Potenza Picena è anche città di mare, con il litorale di Porto Potenza Picena.



### 3. Inquadramento territoriale

#### 3.2 Sistema infrastrutturale e logistico

##### Come muoversi

Il “Fabbricato Residenziale (parti)” è ubicato in posizione centrale nel Comune di Potenza Picena, in Viale S. Antonio, nell'immediata prossimità di una delle porte storiche della cittadina; ricade in zona residenziale, ben dotata di servizi ed attività commerciali, situate nelle vicinanze e facilmente raggiungibili anche a piedi.

L'immobile risulta inoltre ben collegato alla rete stradale e accessibile attraverso i seguenti mezzi di trasporto:

##### Collegamenti autostradali

###### A14 Bologna – Taranto

da nord: Casello di Loreto - Porto Recanati **(13 Km)**

da sud: Casello di Civitanova Marche **(20 Km)**

##### Collegamenti ferroviari

###### Stazione di Potenza Picena – Montelupone (8 km)

linea ferroviaria Adriatica Ancona - Lecce

##### Collegamenti marittimi

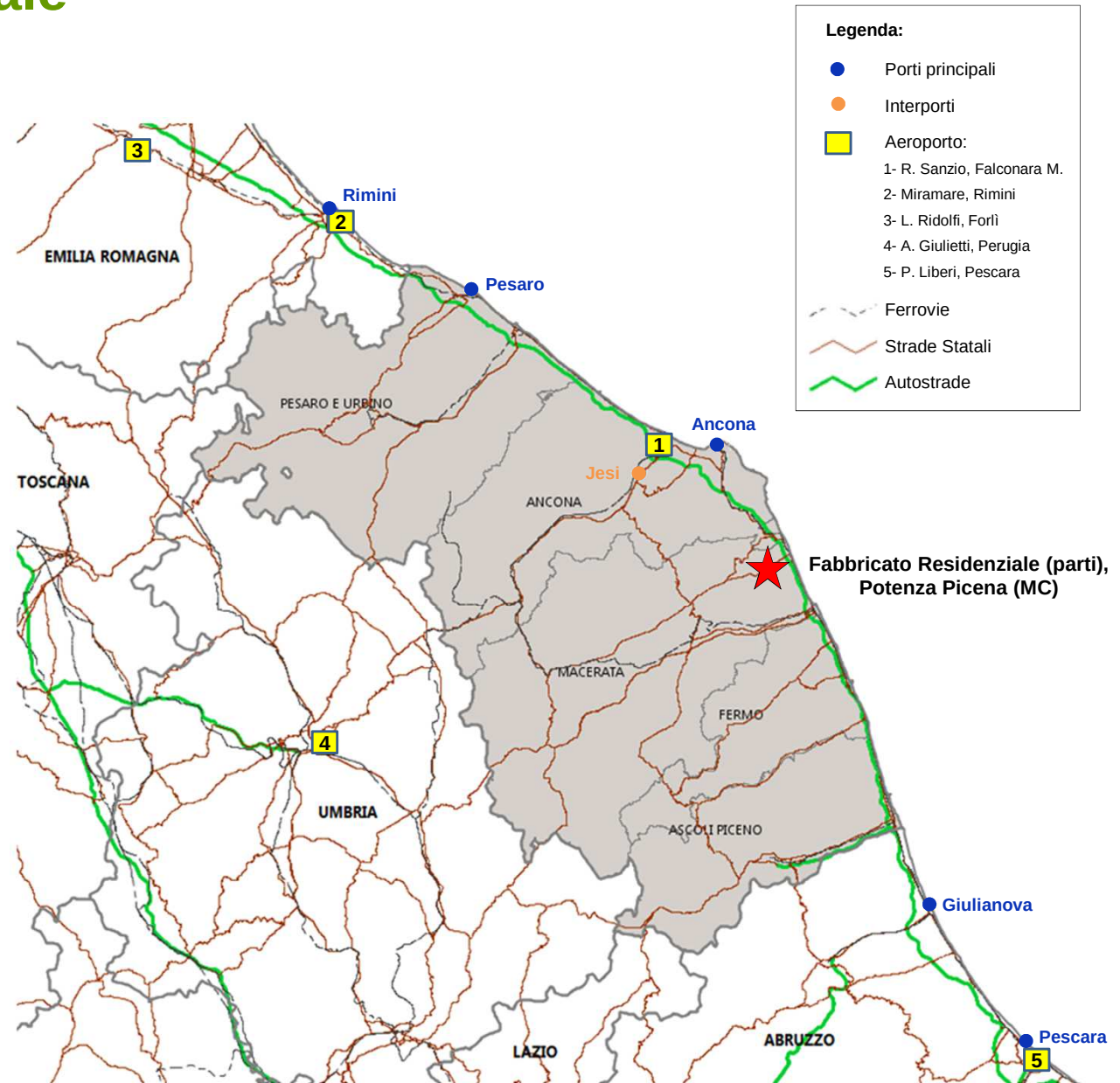
###### Porto di Ancona (41 km)

Porto di imbarco internazionale

##### Collegamenti aerei

###### Aeroporto “Raffaello Sanzio” (47 km)

Falconara Marittima



### 3. Inquadramento territoriale



#### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

**MARE:** Il Conero offre uno scenario unico in tutto l'Adriatico: spiagge e acque cristalline premiate con la Bandiera Blu.

**COLLINE E CASTELLI:** Un territorio che nello spazio di pochi chilometri riassume al suo interno un'offerta unica e variegata. Non solo mare ma anche cittadine adagate su morbide colline e borghi medievali arroccati.

**IL PARCO DEL CONERO:** Un parco naturale che da un promontorio verde sul mare si estende fino all'entroterra con una flora e una fauna del tutto particolari: mare e boschi, sentieri e fondali con pesci colorati.



|  |                                                                                                                                       |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Il mare</b></p> <p>ANCONA<br/>NUMANA<br/>MARCELLI<br/>PORTO RECANATI<br/>PORTO POTENZA<br/>PICENA<br/>CIVITANOVA<br/>MARCHE</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                              |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Le colline</b></p> <p>OSIMO<br/>RECANATI<br/>LORETO<br/>MONTECASSIANO<br/>MONTELUPONE<br/>MONTECOSARO<br/>MACERATA</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3. Inquadramento territoriale

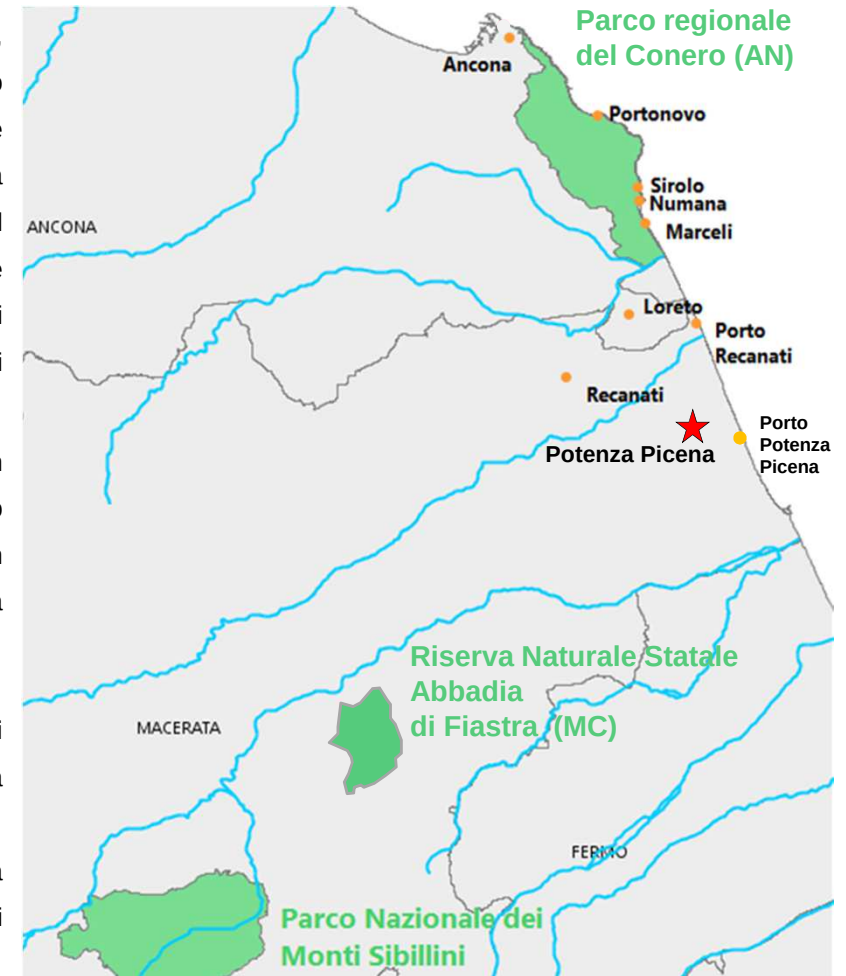
#### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

##### *Patrimonio naturalistico*

Il **Parco Regionale del Conero** si estende per circa 6.000 ettari a sud della città di Ancona, intorno al Monte Conero. L'elemento distintivo del parco è la pianta del corbezzolo che ha dato nome al Conero, anche se l'albero più diffuso è il leccio, quercia sempreverde. L'area protetta è abitata da più di 1500 tipi di piante diverse, habitat adatto soprattutto per le piante della macchia mediterranea, e da numerose specie di animali. Passeggiando nei boschi e nei fondovalle del Parco è facile osservare mammiferi, farfalle, rettili ed avifauna stanziale e migratoria. Il Conero è infatti uno snodo principale lungo la rotta migratoria primaverile per gli uccelli che annualmente si dirigono verso l'Europa centro Orientale anche per la presenza degli unici stagni salmastri retrodunali delle Marche: il Lago Profondo ed il Lago Grande.

Il tratto di mare che lambisce le pendici del Monte Conero rappresenta un ambiente con caratteristiche uniche: le acque verdi perché ricche di microscopiche alghe, rappresentano un'importante fonte di cibo per tantissimi organismi viventi. I fondali duri (estremamente rari in Adriatico) rendono le rocce della Riviera del Conero particolarmente ambite; inoltre l'ecosistema peculiare accoglie specie rare o addirittura assenti nelle altre zone del Mediterraneo.

Una nota di rilievo dal punto di vista naturalistico va data alla **Riserva Naturale Abbadia di Fiastra**: 1825 ettari di terreni che circondano l'Abbazia di Chiaravalle di Fiastra e che ancora mostrano tracce evidenti della lunga presenza e del lavoro dei monaci. Con i suoi ambienti pressoché intatti e ancora abitati dai monaci, l'Abbazia offre ai tutti visitatori la possibilità di partecipare alla vita religiosa e di immergersi in una suggestiva atmosfera di spiritualità.



### 3. Inquadramento territoriale



#### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

##### *Patrimonio naturalistico*

Il **Parco dei Laghetti** è un'area protetta raggiungibile con un percorso ciclabile, che dal centro di Porto Potenza Picena prosegue verso nord fino a questa oasi nel verde.

Fiori e piante tipiche della flora circondano alcuni specchi d'acqua dolce dove vivono diverse specie di uccelli acquatici stanziali e migratori.

L'Oasi e la limitrofa area floristica hanno superficie totale di 64 ettari, superficie d'acqua di 32 ettari; i laghi dell'oasi sono stati prodotti dall'escavazione di ghiaia e sono caratterizzati da rive fortemente scoscese e acque profonde; sono circondati da campi coltivati. L'oasi comprende una porzione di costa sabbiosa, dove si conserva uno dei pochi tratti di vegetazione delle dune presenti nella provincia. L'oasi è importante soprattutto per la sosta e lo svernamento degli Anatidi (in pratica anatre) e delle folaghe, uccelli acquatici delle dimensioni di un'anatra (circa 40 cm) che appartengono alla famiglia dei Rallidi, che vi hanno ripetutamente

nidificato. Le caratteristiche ambientali dell'Oasi sono favorevoli alla presenza di 158 specie di uccelli, di cui 32 nidificanti e 43 svernanti che ben convivono con l'habitat naturale fatto di laghetti e circondato dalla flora tipica.

Il Parco dei Laghetti è stato inserito nel 1997 tra le aree floristiche protette della Regione Marche.



### 3. Inquadramento territoriale



#### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

##### *Patrimonio naturalistico – le spiagge*

Numerose sono le calette della Riviera del Conero e le spiagge della Riviera Adriatica. Si ricordano:

La **Spiaggia di Mezzavalle**, un bellissimo tratto di spiaggia privo di stabilimenti, raggiungibile a piedi attraverso un ripido sentiero a nord di Portonovo o via mare in barca;

La **Baia di Portonovo**, di sassi bianchi levigati, presenta tratti di spiaggia libera e tratti attrezzati. E' amata dai surfisti, vista la frequenza di scirocco ed ostro;

La **Spiaggia La Vela**, altro tratto particolarmente selvaggio all'estremo sud della Baia di Portonovo, prende il nome da un grande scoglio a forma di vela;

La **Spiaggia delle Due Sorelle**, nel Comune di Sirolo, simbolo della Riviera del Conero per i due faraglioni che emergono dal mare e che, visti da lontano sembrano identici, pur essendo molto diversi. Raggiungibile solo via mare, questo tratto di costa si presenta ancora selvaggio e incontaminato;

La **Spiaggia dei Sassi Neri**, molto lunga e selvaggia, caratterizzata da sassi e sabbia scura;

La **Spiaggia di San Michele**, separata dalla spiaggia dei Sassi Neri da un tratto di costa a falesia. La spiaggia è a tratti libera, a tratti attrezzata con stabilimenti;

La **Spiaggia Urbani**, a Sirolo, incantevole, a forma di mezzaluna, rimane incastonata fra una grotta ed una rupe, protetta da una barriera semicircolare di scogli;

La **Spiaggia di Numana Alta**, detta **La Spiaggiola**, sofisticata e raccolta, colorata da file di ombrelloni, ha un fondale basso per il primo tratto perché protetto da scogliere che rendono questa parte di costa una delle più amate dai turisti.

La **Spiaggia di Numana Bassa**, nei pressi del porto turistico di Numana, una delle spiagge più attrezzate della Riviera del Conero; ricca di stabilimenti balneari e servizi vari, ha un arenile di ghiaia fine e dorata, particolarmente ampio e curato. La lingua di spiaggia di Numana bassa confina e si confonde con quella del lungomare di **Marcelli**.

La **Spiaggia di Porto Recanati**, di fronte al centro cittadino, presenta un bellissimo lungomare ricco di stabilimenti balneari e completamente chiuso al traffico, perfetto per salutari passeggiate o giri in bicicletta tra le variopinte case del paese.

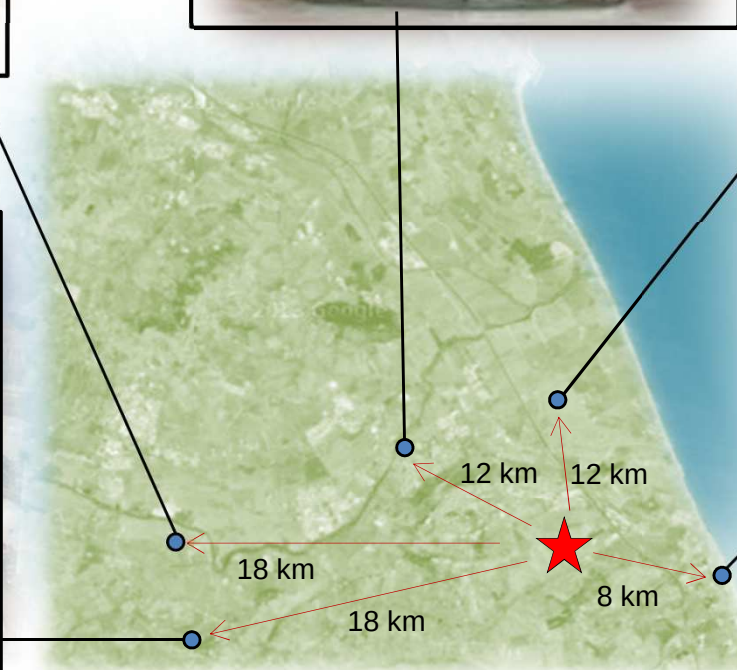
La **Spiaggia di Porto Potenza**, con un lungomare di 2 km di sabbia fine, premiata per la qualità dell'ambiente, del mare e dell'ospitalità con il titolo di Bandiera Blu e con le Tre Vele di Legambiente. Una delle particolarità di Porto Potenza Picena è il porticciolo turistico, dove sorgono alcuni dei locali più vivaci e giovani, ricavato da un lago artificiale collegato al mare.

La **Spiaggia di Civitanova Marche**, divisa dal porto peschereccio e da quello turistico. A nord l'arenile è ampio e sabbioso e l'acqua è poco profonda; il litorale sud, invece, presenta un arenile misto di sabbia e ghiaia ed acque più profonde. La Ciclovía Adriatica attraversa qui la città e il litorale ben curato.

### 3. Inquadramento territoriale

#### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale



### 3. Inquadramento territoriale

#### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

##### *Patrimonio storico-culturale – elementi di focus*

Potenza Picena, fino al 1862 Monte Santo, si presenta come un tipico paese medievale, arroccato su un colle e cinto da mura in parte consolidate da interventi piuttosto recenti, che ne rendono l'immagine complessiva esterna elegante e sobria. Il suo aspetto monumentale è fortemente caratterizzato dalla presenza delle chiese (un tempo il paese ne contava ben 27) e da imponenti campanili.



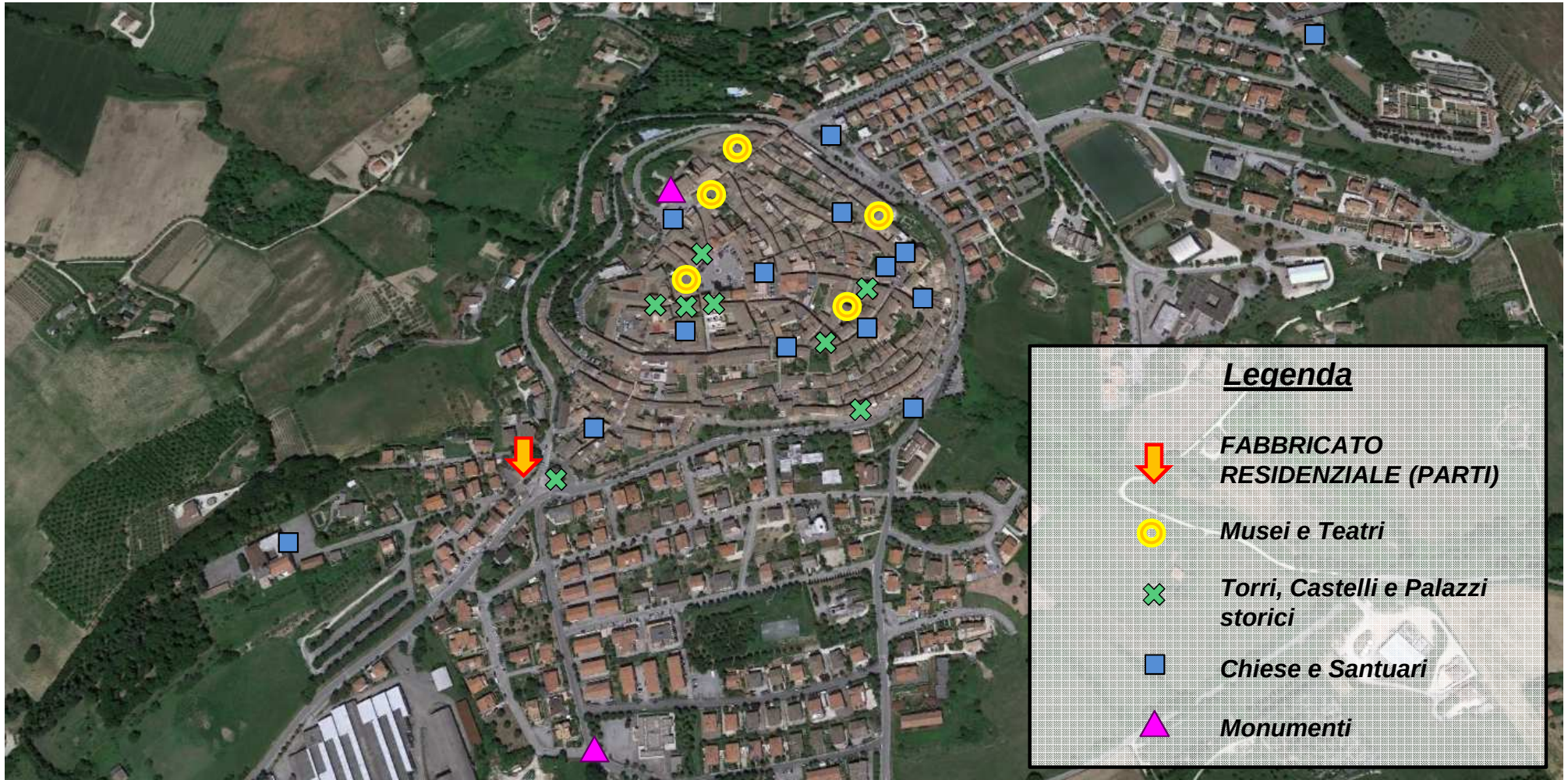
Affacciata sul Mar Adriatico ed immersa nel verde delle colline maceratesi, sulla strada che da Porto Potenza Picena sale verso Potenza Picena, si trova **Villa Buonaccorsi**, un'elegante edificio di origini cinquecentesche, ampliato e ristrutturato successivamente tra il 1745 e il 1750 dall'architetto Pietro Bernasconi, della scuola di Luigi Vanvitelli. Sul lungomare di Porto Potenza Picena sorge la **Torre Quadrata** del XVI secolo, una vera e propria fortezza eretta a protezione delle incursioni dei pirati. A destra della torre si trova la Chiesa di S. Anna, di imitazione romanico-gotica, con all'interno una interessante tela raffigurante la Vergine, il bambino, i santi Gioacchino e Anna. All'interno del palazzo comunale di Potenza Picena sorge il **Teatro Mugellini**, intitolato al pianista Bruno Mugellini, nativo proprio di Potenza Picena. Il teatro, progettato a fine '800 da Giuseppe Brandoni, architetto recanatese, ha una pianta classica a ferro di cavallo e 3 ordini di palchi, ciascuno decorato in modo differente. Non si può non notare il coloratissimo soffitto con un rosone circolare al centro, contornato da una fascia ornamentale in stile greco con figure mitologiche e tutto attorno delle eleganti vele con dipinti dei motivi di flora, fauna e figure allegoriche. Degne di nota, inoltre, le numerose opere della seconda metà del 1500 del pittore **De Magistris** che si possono ammirare nel centro storico.

Chiese, palazzi, ville raccontano di una cittadina ricca di arte e cultura che sa regalare una moltitudine di itinerari da scoprire.

### 3. Inquadramento territoriale

#### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

*Patrimonio storico-culturale – Potenza Picena*



### 3. Inquadramento territoriale

#### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

##### *Offerta del Turismo naturalistico e sportivo*

Il territorio di Potenza Picena e della vicina Porto Potenza Picena permettono di praticare diversi sport da soli o in gruppo.

Le spiagge sono tutte attrezzate per sport acquatici e per praticare attività di gruppo come partite di beach volley.

Molte sono inoltre le attività sportive proposte da circoli ed associazioni varie: scuola di vela, regate veliche, pesca sportiva, tornei di tennis e di calcetto, beach volley.

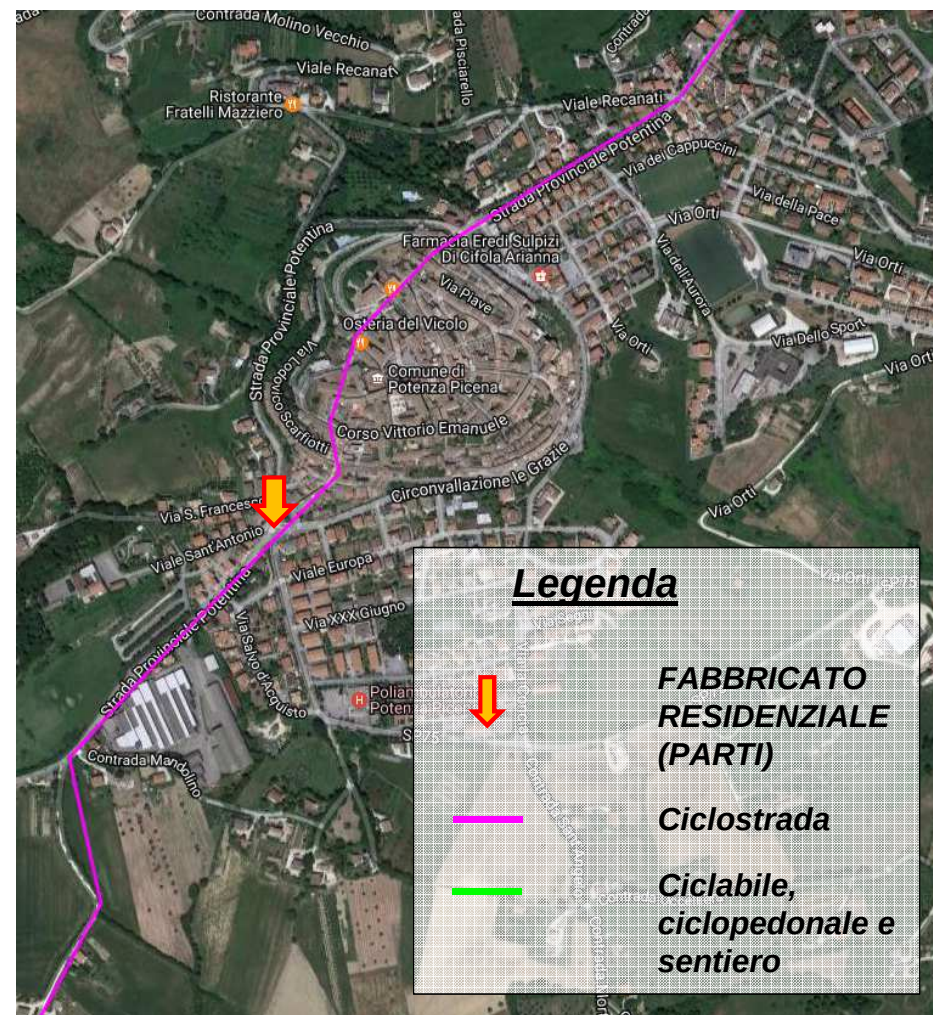
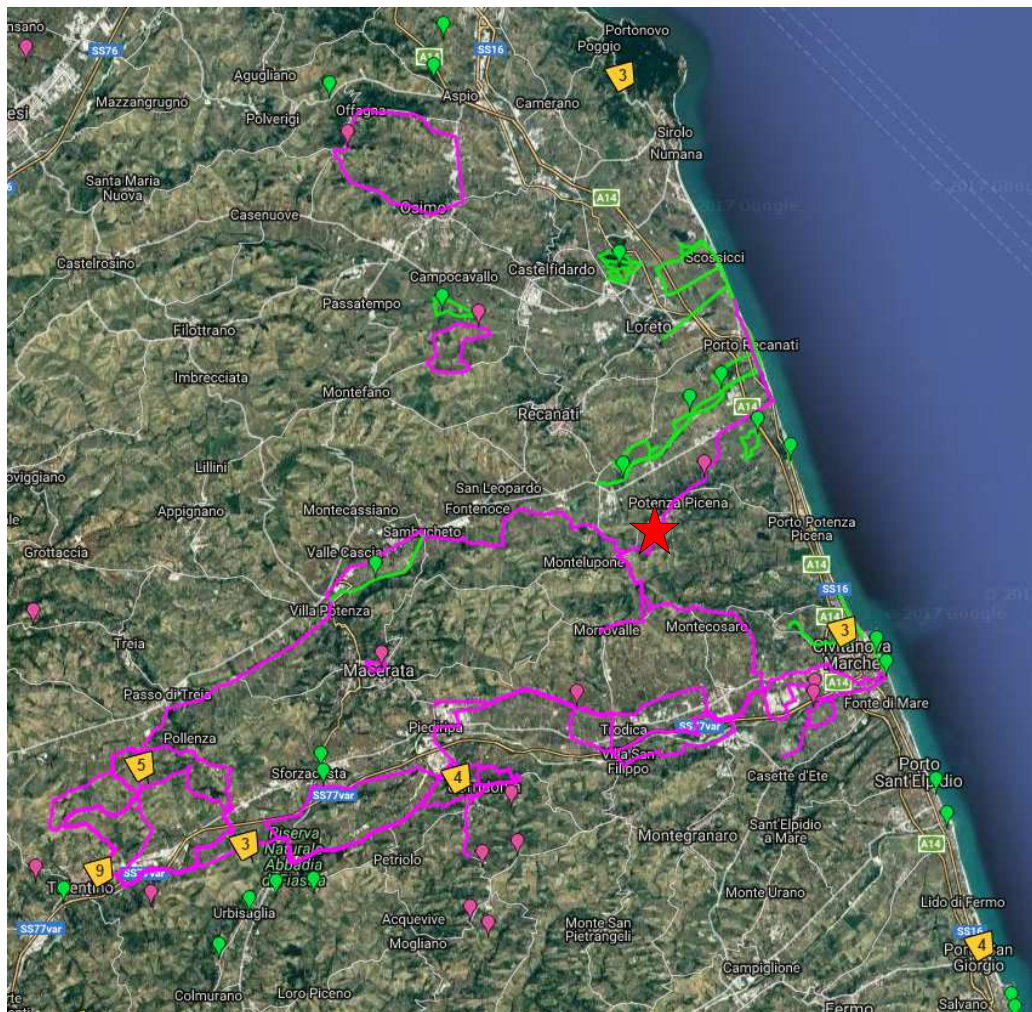
Escursioni a piedi, in mountain bike e nordic walking nella splendida natura delle colline marchigiane e nelle vicine località dei Monti Sibillini e del Monte Conero, ai piedi del quale si praticano inoltre surf, immersioni e snorkeling. Numerosi sono gli impianti sportivi a Potenza Picena, a Porto Potenza e nel borgo di S. Girio: campi da tennis, campo da calcio, da calcetto, da hockey, da baseball e bocciodromo. A destra, Palazzetto dello sport (Basket e pallavolo). Infine la rete ciclabile della città consente di muoversi tranquillamente in bicicletta e di fare delle escursioni.



### 3. Inquadramento territoriale

#### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

*Offerta del Turismo naturalistico e sportivo – La rete ciclabile*



### 3. Inquadramento territoriale



#### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

##### *Offerta del Turismo enogastronomico e dei prodotti tipici locali*

Potenza Picena offre al turista quanto di buono, genuino e tipicamente marchigiano si può gustare, apprezzare e difficilmente dimenticare. I sapori potentini sono specchio di questa dualità di città di terra e di mare e quindi sulle tavole potrete trovare sia succulenti piatti a base di carni che specialità pescate dal mare del Conero.

Dalle colline arrivano ricette come le **tagliatelle alla Potentina** (pasta rigorosamente tirata a mano condita con sugo rosso di carne), la polenta con salsicce, i fagioli con le cotiche e i frascarelli piatto di origine povera a base di polenta di farina bianca che oggi è diventato ricercato con l'aggiunta di alcuni ingredienti.

Il mare della Riviera del Conero consente di avere un pescato sempre fresco e di qualità per preparare gustosi **piatti di mare tipici della tradizione locale**, come il brodetto di pesce, il guazzetto, la coda di rospo in potacchio e il pesce in salmì. Gli stabilimenti balneari di Porto Potenza offrono quindi piatti gustosi e freschissimi a due passi dal mare. Nel campo dei **dolci** regnano sovrani scroccafusi, sfrappe, ciambelloni, cicerchiata, biscotto al mosto e all'anice, pizze e cresce, il tutto accompagnato, magari, da un bicchiere di Vin Cotto.

A coronare queste delizie, le case vinicole Casalis-Douhet, Santa Cassella e la Montesanto, le cui cantine sono aperte al pubblico ed offrono **vini** di alta qualità. Il Bianco dei Colli Maceratesi, il Rosato di Montesanto, il Rosso Piceno e altri prodotti come lo spumante e l'**olio extra vergine di oliva**, hanno ricevuto riconoscimenti a livello nazionale e internazionale. Vini e oli di produzione locale sono il giusto coronamento a questa saporita e ricca cucina.

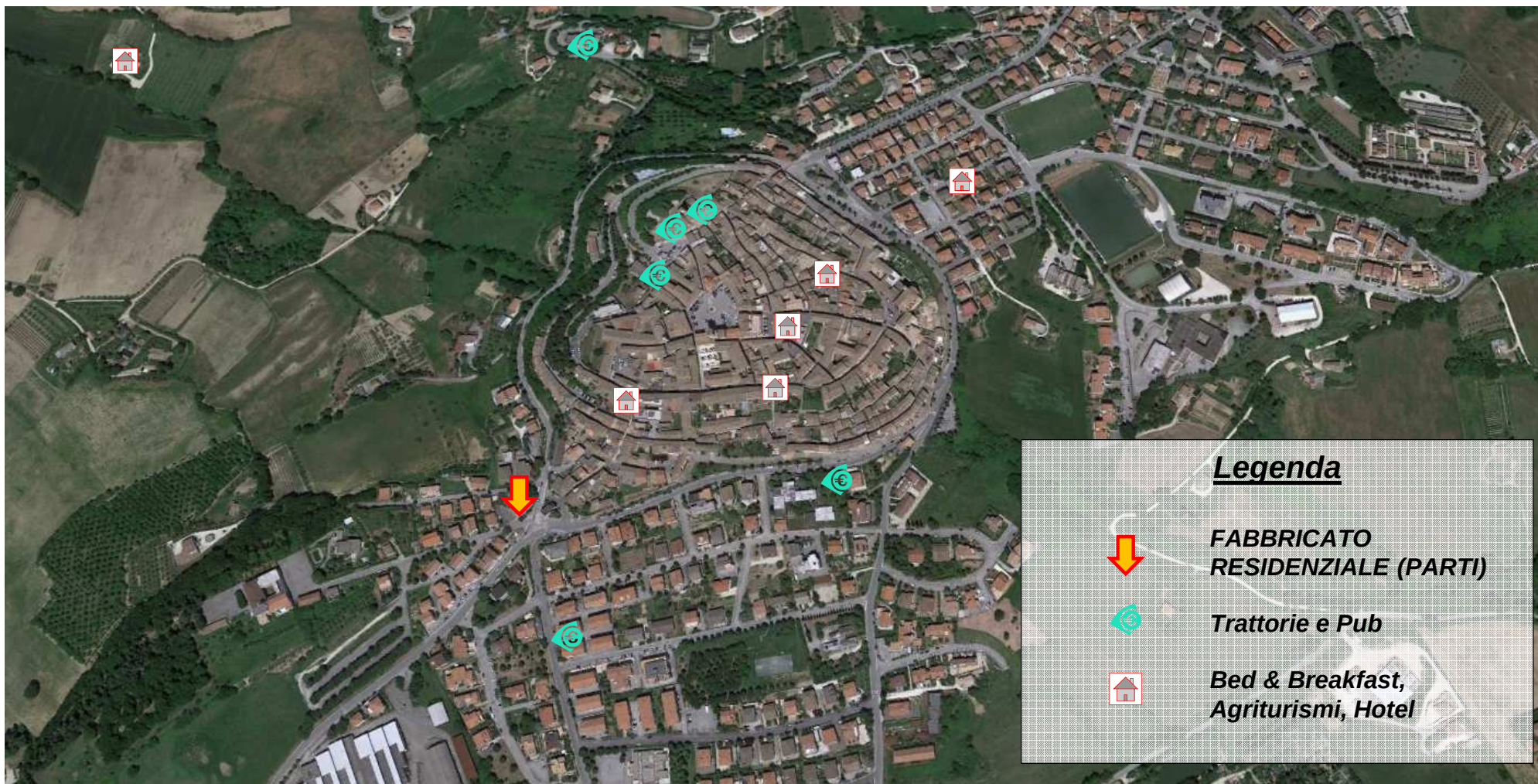


A sinistra, piatti tipici della tradizione potentina ("Fagioli co le cotiche" e "Polenta co lo stoccafisso") ed esposizione di vini locali.

### 3. Inquadramento territoriale

#### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

*Offerta Turistica tradizionale*



## 4. Immobile

### 4.1 Localizzazione

#### LEGENDA

##### Il territorio e i collegamenti

-  Viabilità principale (Autostrada)
-  Viabilità principale (SS)
-  Viabilità secondaria (SP)
-  Viabilità ferroviaria
-  Collegamenti via mare
-  Porti principali
-  Porti turistici
-  Aeroporti principali
-  Comuni principali
-  Altri comuni o frazioni
-  Centro urbano di riferimento del bene
-  Localizzazione del bene
-  Confini provinciali

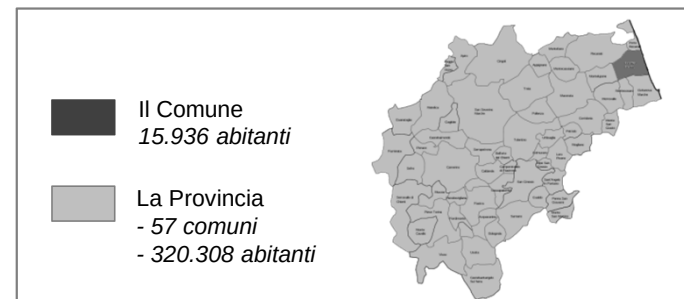
##### La località

**Il Bene: la località**

*Potenza Picena*



*Potenza Picena e il territorio comunale e provinciale*



## 4. Immobiliare

### 4.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

#### Scheda di sintesi

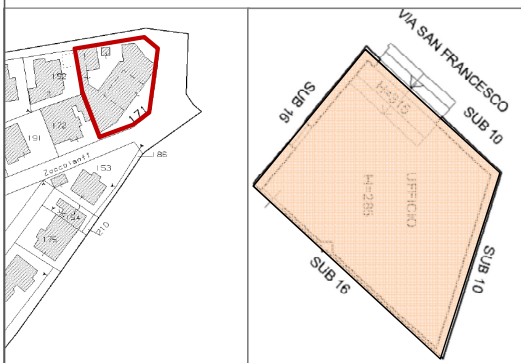
##### BENE DELLO STATO

L'immobile è ubicato in posizione centrale nel Comune di Potenza Picena, in Viale S. Antonio, nell'immediata prossimità di una delle porte storiche cittadine; ricade in zona residenziale, ben dotata di servizi ed attività commerciali, situate nelle vicinanze e facilmente raggiungibili anche a piedi.

Risulta inoltre ben collegato alla rete stradale, classificata dal PRG come ciclostrada. La porzione di proprietà dello Stato messa contestualmente a bando in Lotti separati consiste in n. 5 unità immobiliari facenti parte di un più ampio fabbricato composto da locali commerciali, artigianali ed uffici al piano strada e da appartamenti ai piani superiori. Il fabbricato principale, edificato negli anni '60 e ampliato in epoca successiva con struttura in c.a., è costituito da una struttura portante prevalentemente in muratura, con copertura a falde ed in parte a terrazza e finiture di tipo economico.

Le unità immobiliari, di cui tre a destinazione d'uso C/1 (negozi e botteghe), una A/10 (uffici e studi privati) ed una F/2 (unità collabente), sono tutte indipendenti ed hanno accesso direttamente dall'esterno, da Via San Francesco o da Viale S. Antonio.

**In particolare il Sub. 19, oggetto del presente Lotto, ha destinazione d'uso A/10.**



##### DATI CATASTALI

Comune di Potenza Picena  
NCT Foglio 35, p.lla 171  
**NCEU Foglio 35, p.lla 171, sub. 19**

(NB: altre U.I. a bando in Lotti separati  
NCEU Foglio 35, p.lla 171, subb. 12,  
24, 25, 26)

— Perimetro proprietà

|                                                                                                                                               |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                            |  |
| COMUNE: Potenza Picena (MC)                                                                                                                   |  |
| ● LOCALITA': Potenza Picena (MC)                                                                                                              |  |
| INDIRIZZO: Via San Francesco 1/A                                                                                                              |  |
| COORDINATE GEORIFERITE:<br>43°21'52.8"N , 13°37'05.5"E                                                                                        |  |
| DEMANIO STORICO-ARTISTICO > no                                                                                                                |  |
| STATO CONSERVATIVO: Sufficiente                                                                                                               |  |
|  Sup. territoriale mq 930 (incluse corti)                  |  |
|  Sup. lorda mq 47<br>(su 647 mq per 5 U.I. messe a bando) |  |



## 4. Immobile

### 4.3 Qualità architettonica e paesaggistica

*Documentazione fotografica*



## 4. Immobile

### 4.4 Caratteristiche fisiche (Sub. 19)

#### Dati generali

#### Consistenze particella catastale

Superficie territoriale: mq 930

Superficie sedime: mq 622

#### Consistenze u.i.

Superficie utile lorda: mq 47

Superficie netta: mq 40

Volume fuori terra: mc 134

H piano ml 2,85

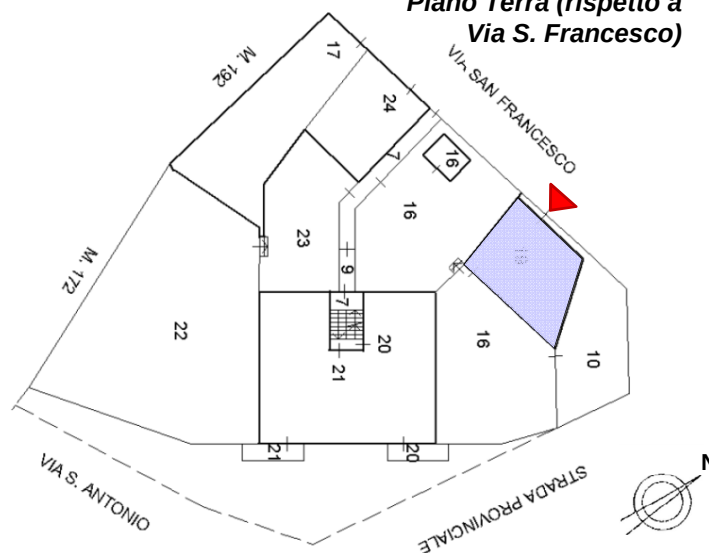
#### Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 15% della s.u.l.



Indirizzo unità immobiliare: Via San Francesco 1/A Potenza Picena (MC)

**Elaborato planimetrico  
Piano Terra (rispetto a  
Via S. Francesco)**



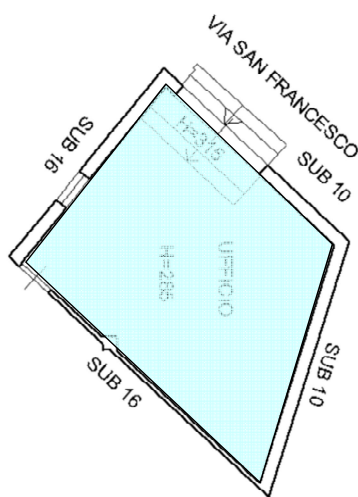
#### LEGENDA

Foglio 35, Part. 171, Sub. 19

Accessi parti comuni

Accessi esclusivi

**Planimetria Catastale**



#### LEGENDA

Superficie utile netta



Unità immobiliare con ingresso indipendente, catastalmente identificata come ufficio o studio privato e costituita da un locale isolato, con pianta trapezoidale. L'accesso avviene da Via San Francesco tramite un ingresso munito di serranda avvolgibile in ferro; è al momento presente anche una porta sul retro, che apre su una corte di proprietà privata, gravata da servitù passaggio. L'interno, in buono stato, presenta pavimentazione in parquet e pareti intonacate e tinteggiate. Il bene è dotato di impianto elettrico ma sprovvisto di servizi igienici.

## 4. Immobile

### 4.5 Rilevanza storico-artistica

#### Provvedimenti di tutela

#### L'IMMOBILE

- **Non riveste interesse culturale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, come dichiarato dal MIBACT con nota prot. n. 2656 del 06/04/2009. «L'area dell'edificio in questione, finora e per quanto a conoscenza non ha restituito reperti archeologici, si segnala però che nella vicina Via Galiziano è stato rinvenuto nel 1984 un tesoretto di monete, alcune d'oro della Repubblica Veneta del XV sec. Pertanto dovranno essere segnalati preventivamente all'Ufficio di competenza eventuali interventi di scavo.»

#### IL CONTESTO

- **Fascia di rispetto stradale** ai sensi dell'Art. 16 del P.R.G. vigente, confermata anche dall'Art. 13 della Variante in corso di approvazione, secondo cui valgono i seguenti distacchi.

«DS -Distanza dalle strade:

in relazione alla larghezza delle strade, in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68, con un minimo di 5,00 m; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di 3,00 m per il mantenimento di allineamenti preesistenti.»

#### Ministero per i Beni e le Attività Culturali DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLE MARCHE - ANCONA



Ancona 06/04/2009

Al Responsabile del procedimento  
Arch. Mario Russo  
Agenzia del Demanio – Filiale Marche  
Sede Ancona  
Via Fermo, 1  
60100 ANCONA

B.p.c.  
Alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche  
Piazza del Senato 15,  
60121 ANCONA

Alla Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche  
Via Birarelli, 18  
60121 ANCONA

Prot. N. 2656  
34.07.01 Allegati

Risposta del Foglio del  
Div. Sez. N.

Oggetto: Decreto Legislativo n. 42/2004, articolo 12: Verifica dell'interesse culturale. D.D. 06.02.2004 e s.m.i.  
Comunicazione esito negativo della verifica ai sensi dell'articolo 12 comma 5 del D.Lgs. N. 42/2004 e seguenti beni:

- 1) ANCONA – Ex Forte Garibaldi - scheda n.ANB003601  
Via Strada Vecchia di Pietralacroce, 9 - Foglio 60 Part. 192 sub. 1 C.F.
- 2) ANCONA – Ex Forte Garibaldi - scheda n.ANB003601  
Via Strada Vecchia di Pietralacroce, 9 - Foglio 60 Part. 192 sub. 2 C.F.
- 3) FILOTTRANO (AN) Fondo rustico con casa colonica più piccolo appezz. di terreno eredità Osvaldo Bortolotti scheda n. AN B060501 - Via Montepolesco - Foglio 4 part. 79 C.T.
- 4) OSIMO (AN) Loc. Case Nuove - Fondo rustico con case coloniche e case padronali eredità di Bortolo scheda n. AN B060201 - Via di Jesi, 250 - Foglio 36 part. 3 C.T.
- 5) SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) Fabbricato casotto per le guardie di finanza scheda n. APB000901 molo nord ambito portuale - Foglio 5 part. 344 C.T.
- 6) ANCONA Loc. Monte Baldino - Ex Forte Pezzotti e Lucarino scheda n. ANB004301  
Strada Provinciale, 1 - Foglio 83 part. 118 C.T.
- 7) POTENZA PICENA (MC) Devoluzione Linardelli Alberto e Mario scheda n.MCB037101  
Via S. Antonio 2-4-8-10 Via San Francesco, 1/a 1/b - Foglio 35 part. 171 C.F. subb. 11-12-13-14-19 C.
- 8) ANCONA Loc. Montacuto - Terreno in Loc. Monte dei Corvi scheda n. ANB038201  
Strada Provinciale, 1 - Foglio 83 part. 118 - A C.T.
- 9) SERRAVALLE DEL CHIANTI (MC) Loc. Gelagna Alta scheda n. MCB0387C01 Devoluzione di immobile parzialmente distrutto - Foglio 26 part.57 C.F.
- 10) LORETO (AN) Loc. Villa Costantina Podere Villa Costantina scheda n. ANB012801  
Via Villa Costantina, 100, Foglio 7 part.106 C.T.

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della regione Marche - 60121 ANCONA - Via Birarelli n.35  
C. F. e P. IVA 93092260426 - Tel. 071/50294 - Fax 071/50294240 - E mail dr-mar@beniculturali.it



#### Ministero per i Beni e le Attività Culturali DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLE MARCHE - ANCONA

- Visto l'elenco di n. 10 immobili inviato da codesto ente per la verifica dell'interesse culturale, acquisito al protocollo d'Ufficio il 19.09.2007;
- Viste le schede anagrafiche descrittive degli immobili in oggetto;
- Visto il parere di competenza della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche, acquisito in data 19.02.2008 - 16.06.2008 e 26.09.2008;
- Visto il parere di competenza della Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche acquisito in data 20.11.2007;

Questa Direzione Regionale conclude, con il presente atto, il *procedimento di verifica dell'interesse culturale* degli immobili in oggetto, comunicando a codesto ente che i fabbricati - così come identificato in oggetto e così come descritto dai documenti esaminati - **non rivestono interesse culturale** ai sensi dell'articolo 10 comma 1, in quanto non sussistono caratteri artistici, architettonici, archeologici o etnoantropologici tali da motivare la *Dichiarazione dell'interesse culturale* ai sensi dell'articolo 13 del citato Decreto Legislativo n. 42/2004.

A corollario, questa Direzione Regionale comunica a codesto ente che, ai sensi dell'articolo 12 comma 4 del citato D.Lgs. n. 42/2004, gli edifici in oggetto sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni dello stesso D.Lgs. n. 42/2004, Parte Seconda, (ivi comprese le prescrizioni di cui all'articolo 56).

Restano invece salvi gli obblighi e le prescrizioni che derivano dagli articoli 90 e seguenti del citato D.Lgs. n. 42/2004, nell'eventualità di scoperte archeologiche fortuite.

Nei casi particolari in oggetto il Dirigente della Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche segnala che nelle località: Loreto – Filottrano – Osimo (AN): "Gli immobili sono limitrofi ad aree dove, in passato, sono stati effettuati rinvenimenti di interesse archeologico, pertanto il progetto di qualunque opera che riguardi il sottosuolo dovrà essere preventivamente inviato alla Soprintendenza per i Beni Archeologici per l'esame e le eventuali prescrizioni di competenza". A Potenza Picena "L'area dell'edificio in questione, finora e per quanto a conoscenza, non ha restituito reperti archeologici, si segnala però che nella vicina Via Galiziano è stato rinvenuto nel 1984 un tesoretto di monete, alcune d'oro, della Repubblica Veneta del XV sec. (Doge Francesco Foscari). Pertanto dovranno essere segnalati preventivamente all'Ufficio di competenza eventuali interventi di scavo".

Il Direttore Regionale  
Prof. Paolo Carini

Il R. del P. Gabriella Di Napoli

PDD/  
Pb



Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della regione Marche - 60121 ANCONA - Via Birarelli n.35  
C. F. e P. IVA 93092260426 - Tel. 071/50294 - Fax 071/50294240 - E mail dr-mar@beniculturali.it

## 4. Immobile

### 4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### Sintesi degli strumenti vigenti

|                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PIANIFICAZIONE TERRITORIALE</b>                                                                                                                                                                                           |
| <i>Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Macerata, approvato in via definitiva con delibera del Consiglio Provinciale n° 75 del 11/12/2001 e pubblicato nel supplemento n° 25 BUR n° 111 del 18/10/2002</i> |
| NESSUN AMBITO RILEVATO                                                                                                                                                                                                       |
| <b>PIANIFICAZIONE TERRITORIALE</b>                                                                                                                                                                                           |
| <i>Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR), approvato con Delibera di Approvazione del Consiglio Regionale (DACR) n. 197 del 3 novembre 1989.</i>                                                                       |
| NESSUN AMBITO RILEVATO                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PIANIFICAZIONE TERRITORIALE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Piano Stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI), approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n° 116 del 21/01/2004 e pubblicato sul supplemento n° 5 del B.U.R. n° 15 del 13/02/2004, successivo Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Regionale n° 28/SABN del 18/09/2007, successivo Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Regionale n° 38/SABN del 31/10/2007 e successivo Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Regionale n° 22/SABN del 09/06/2009 e s.m.i</i> |
| NESSUN AMBITO RILEVATO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PIANIFICAZIONE COMUNALE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>Piano Regolatore Generale (P.R.G.) adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale<br/>aggiornato con varianti adottate con delibere Consiglio Comunale n° 59 del 30/09/2005 e n° 24 del 11/05/2006 e approvate con delibera di Consiglio Comunale n° 35 del 04/07/2007 su parere di conformità di cui alla delibera della Giunta Provinciale n° 262 del 25/06/2007.</i> |
| SOTTOZONA VIAB – AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' (ART. 33,34)<br>SOTTOZONA B - ZONE DI COMPLETAMENTO (ART. 12,16)                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PIANIFICAZIONE COMUNALE</b>                                                                                                                                                                                                                                   |
| <i>Piano Regolatore Generale (P.R.G.) in adeguamento al P.T.C. Provinciale adottato in data 09/04/2014 con delibera di Consiglio Comunale n° 6 e definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n° 76 del 10/12/2014, ai sensi della L.R. 34/92 e s.m.i.</i> |
| <b>IN SALVAGUARDIA</b><br>SOTTOZONA B4 - ZONE DI COMPLETAMENTO (ART. 13)                                                                                                                                                                                         |

## 4. Immobile

### 4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### Sintesi degli strumenti vigenti – Certificato di destinazione urbanistica



**Città di Potenza Picena**

Provincia di Macerata

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N.3090**

**IL RESPONSABILE AREA LL.PP.-URBANISTICA**

VISTO l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e successive modifiche e integrazioni;

VISTA l'istanza del Sig. **AGENZIA DEL DEMANIO**, Direzione Regionale Marche, con sede in Ancona Via Fermo n. 1, registrata al protocollo di questo Ente in data 2017-04-22 al n.7427, richiedente certificato di destinazione urbanistica in ordine alle aree distinte al Catasto:

**Foglio n. 35 Particella n. 171,**

VISTI gli strumenti urbanistici vigenti e la normativa regolamentare ad essi relativa;  
ESPLETATI i dovuti accertamenti a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale;

CONSIDERATO che in data 09/04/2014 con Atto di Consiglio Comunale n. 6 è stato adottato, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92 e s.m.i., il Piano Regolatore Generale in adeguamento al P.T.C. Provinciale, e che da tale data si applicano le misure di salvaguardia per effetto della L. 03/11/1952 n. 1902, come integrata e modificata dalla L. 05/07/1966 n. 517;

#### CERTIFICA

• che la destinazione urbanistica dell'area interessata, tenuto conto della zonizzazione prevista dal nuovo P.R.G., in adeguamento al P.T.C. Provinciale, è la seguente:

| Fg | Part | Descrizione | Adoz.           | Zona | Descrizione                   | Attuazione | Normativa  |
|----|------|-------------|-----------------|------|-------------------------------|------------|------------|
| 35 | 171  | Sottozone   | IN SALVAGUARDIA | B4   | ZONE DI COMPLETAMENTO         |            | Art13      |
| 35 | 171  | Sottozone   | VIGENTE         | VIAB | AREE DESTINATE ALLA VIABILITA |            | ART 33, 34 |
| 35 | 171  | Sottozone   | VIGENTE         | B    | ZONE DI COMPLETAMENTO         |            | ART 12, 16 |

• che relativamente alle disposizioni di cui alla parte terza "Beni Paesaggistici" del D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 - codice dei beni culturali e del paesaggio- ai sensi dell'articolo 10 della Legge 06/07/2002 n° 137 l'area interessata e' soggetta alle prescrizioni riassunte di seguito:

| Fg                     | Part | Descrizione | Adoz. | Zona | Descrizione | Attuazione | Normativa |
|------------------------|------|-------------|-------|------|-------------|------------|-----------|
| NESSUN AMBITO RILEVATO |      |             |       |      |             |            |           |

• che relativamente alle disposizioni di cui al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Macerata, approvato in via definitiva con delibera del Consiglio Provinciale n° 75 del 11/12/2001 e pubblicato nel supplemento n° 25 del BUR n° 111 del 18/10/2002 e sino all'approvazione ed adeguamento degli Strumenti Urbanistici Comunali alle direttive, agli indirizzi e alle prescrizioni di cui alla II° parte delle N.T.A. del P.T.C.

stesso, nonché in osservanza delle tavole 6.1 – 6.2, del P.R.G. vigente, l'area interessata e' soggetta alle prescrizioni riassunte di seguito:

| Fg                     | Part | Descrizione | Adoz. | Zona | Descrizione | Attuazione | Normativa |
|------------------------|------|-------------|-------|------|-------------|------------|-----------|
| NESSUN AMBITO RILEVATO |      |             |       |      |             |            |           |

• che relativamente alle disposizioni di cui al Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI), approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n° 116 del 21/01/2004 e pubblicato sul supplemento n° 5 al B.U.R. n° 15 del 13/02/2004, successivo Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Regionale n° 28/SABN del 18/09/2007, successivo Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Regionale n° 38/SABN del 31/10/2007 e successivo Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Regionale n° 22/SABN del 09/06/2009 e s.m.i., l'area interessata e' soggetta alle prescrizioni riassunte di seguito:

| Fg                     | Part | Descrizione | Adoz. | Zona | Descrizione | Attuazione | Normativa |
|------------------------|------|-------------|-------|------|-------------|------------|-----------|
| NESSUN AMBITO RILEVATO |      |             |       |      |             |            |           |

• che relativamente alle disposizioni di cui al Piano Paesaggistico Ambientale Regionale, l'area interessata e' soggetta alle prescrizioni riassunte di seguito:

| Fg                     | Part | Descrizione | Adoz. | Zona | Descrizione | Attuazione | Normativa |
|------------------------|------|-------------|-------|------|-------------|------------|-----------|
| NESSUN AMBITO RILEVATO |      |             |       |      |             |            |           |

• che relativamente alle disposizioni di cui al vincolo idrogeologico, l'area interessata e' soggetta alle prescrizioni riassunte di seguito:

| Fg                     | Part | Descrizione | Adoz. | Zona | Descrizione | Attuazione | Normativa |
|------------------------|------|-------------|-------|------|-------------|------------|-----------|
| NESSUN AMBITO RILEVATO |      |             |       |      |             |            |           |

Si rilascia a richiesta dell'interessato, per gli usi consentiti dalla Legge, significando che la validità del presente certificato è di un anno dalla data di rilascio, purché al momento dell'uso esso sia accompagnato da apposita dichiarazione dell'alienante attestante che non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dalla data del rilascio a quella della sua utilizzazione.

GP/62

Dalla Residenza Municipale, li 28/04/2017

IL RESPONSABILE AREA LL.PP.-URBANISTICA  
(ING. GIUSEPPE PERCOSSI)



La norme del P.R.G. si possono scaricare dal sito del Comune al seguente indirizzo:  
<http://www.comune.potenza-picena.mc.it/CARTOGRAFIA> Informazioni Territoriali

## 4. Immobibile

### 4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE

##### **adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale**

aggiornato con varianti adottate con delibere Consiglio Comunale n° 59 del 30/09/2005 e n° 24 del 11/05/2006 e approvate con delibera di Consiglio Comunale n° 35 del 04/07/2007, su parere di conformità di cui alla delibera della Giunta Provinciale n° 262 del 25/06/2007.

#### NTA:

**Sottozona VIAB – Aree destinate alla Viabilità (Art. 33,34)**

**Sottozona B4.1 - Zone di Completamento (Art. 12,16)**

#### Modalità di intervento ammesse:

- diretto o diretto convenzionato.

#### Parametri ed indici urbanistici:

IF - Indice di Fabbricabilità fondiario: 3,00 mc/mq

H - Altezza Massima: 7,50 m

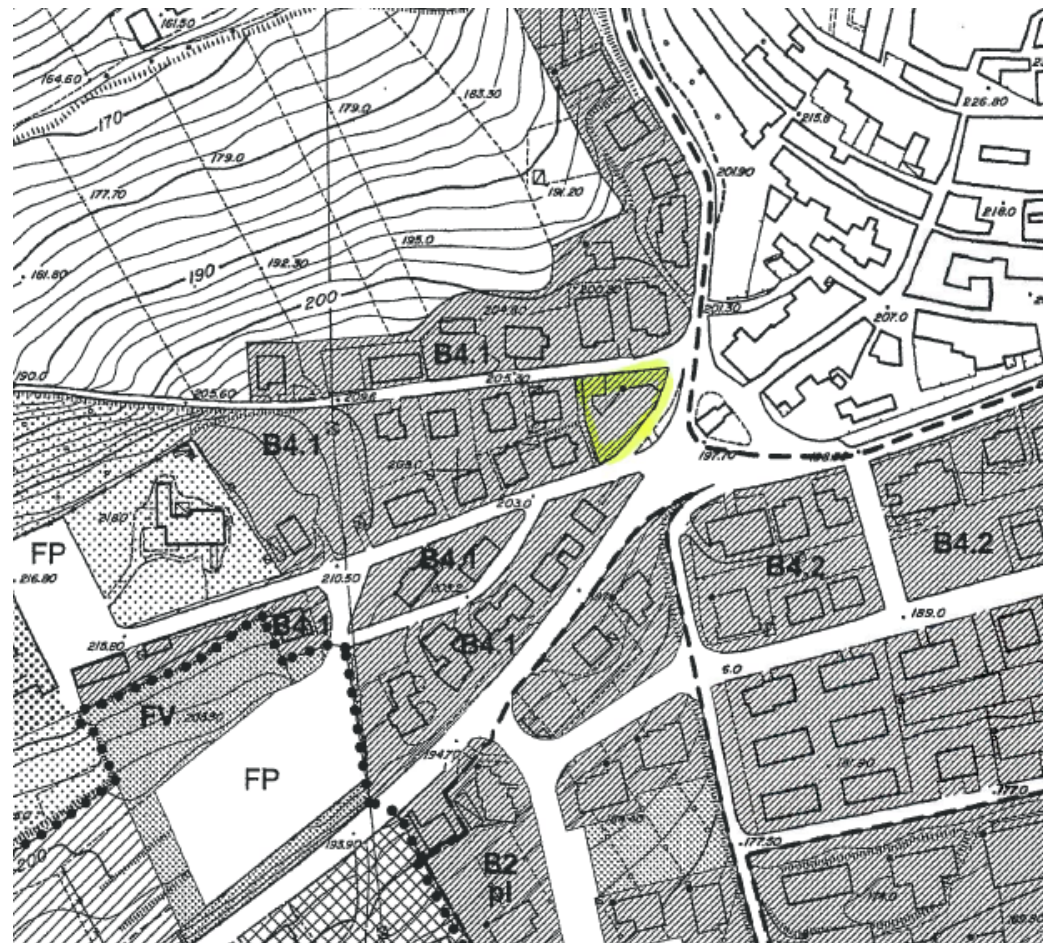
Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m (è ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete a confine in base a presentazione di progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza)

DS - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di 5,00 m; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di 3,00 m per il mantenimento di allineamenti preesistenti.

È consentito derogare ai suddetti distacchi nel caso di sopraelevazione di fabbricati esistenti in prosecuzione delle murature perimetrali e sulla proiezione del sedime del fabbricato preesistente qualora non sia possibile, dal punto di vista strutturale e funzionale, attenersi ai distacchi minimi di zona; vanno in ogni caso rispettate le distanze minime stabilite dal Codice Civile.

Estratto del P.R.G. - Tavola 3



## 4. Immobile

### 4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### **PIANO REGOLATORE GENERALE in adeguamento al P.T.C. Provinciale**

adottato in data 09/04/2014 con delibera di Consiglio Comunale n° 6 e definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n° 76 del 10/12/2014, ai sensi della L.R. 34/92 e s.m.i.

#### **NTA IN SALVAGUARDIA:**

##### **Sottozona B4 - Zone di Completamento (Art. 13)**

#### **Modalità di intervento ammesse:**

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione vincolata;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione con ricostruzione;
- nuove costruzioni su lotti liberi.

#### **Parametri ed indici urbanistici:**

IF - Indice di Fabbricabilità fondiario: 2,00 mc/mq

H - Altezza Massima: 7,50 m

Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m (è ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete a confine in base a presentazione di progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza)

DS - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di 5,00 m; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di 3,00 m per il mantenimento di allineamenti preesistenti.



## 4. Immobile

### 4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

| <b>PIANO URBANISTICO VIGENTE DEL COMUNE DI POTENZA PICENA</b><br><i>adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale</i><br><b>Art. 10 NTA – Destinazioni d'uso</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>PIANO URBANISTICO DEL COMUNE DI POTENZA PICENA in</b><br><i>adeguamento al P.T.C. Provinciale</i><br><b>Art. 10 NTA – Destinazioni d'uso</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. Le Zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza; in esse, oltre alla residenza vera e propria, sono consentite tutte quelle destinazioni complementari alla funzione residenziale e compatibili con la stessa che integrano e completano gli insediamenti abitativi.</p> <p>2. A titolo esemplificativo tali destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono:<br/>         quelle a carattere <b>commerciale</b> (negozi e punti di vendita al dettaglio, ecc.) nel rispetto del piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita;<br/>         quelle relative a <b>pubblici esercizi</b> (caffè, bar, pasticcerie, ristoranti ecc.) in conformità con le prescrizioni del relativo Piano Comunale;<br/>         quelle a carattere <b>artigianale di servizio</b> (oreficerie, parrucchiere, lavanderie, officine riparazioni auto, ebanisterie, ecc.);<br/>         quelle relative a <b>uffici pubblici o d'interesse pubblico</b> (uffici di quartiere, sedi locali di partiti e associazioni, ambulatori, uffici postali, agenzie bancarie e di assicurazione, ecc.) nonché a <b>uffici privati</b> (studi professionali, laboratori di analisi, uffici e studi di tipo finanziario amministrativo, ecc.).</p> <p>3. Tali destinazioni complementari sono ammesse nell'ambito delle Zone a destinazione residenziale fino al massimo del 30% della volumetria dei singoli edifici esistenti e di quelli realizzabili nelle Zone Omogenee di tipo B e fino ad un massimo del 25% nelle Zone Omogenee di tipo C, senza che ciò comporti modificazione degli standard stabiliti per tali zone. I predetti limiti non si applicano alle situazioni esistenti che già superino le percentuali suddette ed agli eventuali ampliamenti, purché non correlati al mutamento di attività.</p> <p>4. Sono pure ammissibili e compatibili, sempre nel limite delle quantità sopra stabilite le seguenti destinazioni:<br/> <b>locali per lo spettacolo, la ricreazione e lo svago</b> (cinema, locali da ballo, sale di ritrovo, ecc.), <b>attrezzature ricettive a carattere alberghiero</b> (pensioni, case albergo, ecc.);<br/> <b>attrezzature sanitarie</b> (case di cura, centri di riabilitazione, ecc.);<br/> <b>supermercati e magazzini</b> sempre in conformità al citato Piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita.</p> <p>5. L'ammissibilità delle destinazioni di cui sopra a forte concorso di pubblico è però condizionata, per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale, alla dotazione di spazi per parcheggi pubblici, in aggiunta a quelli prescritti per la residenza, secondo le quantità stabilite, all'art. 5, dal D.M. 2/4/68 n° 1444; per le altre destinazioni ammesse deve essere comunque garantita la dotazione degli spazi di sosta previsti dalle relative normative o, in mancanza, rapportato al volume documentato delle utenze.</p> <p>6. Per destinazioni assimilabili a quelle esemplificate nel presente articolo l'Amministrazione Comunale opera per analogia in base a criteri relativi alla domanda di parcheggi ed alla compatibilità con la funzione residenziale.</p> |                                                                                                                                                 |

## 4. Immobile

### 4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento) - Provvedimenti autorizzativi

**AGENZIA DEL DEMANIO**  
- 9 LUG 2015  
Direzione Regionale Marche

**Comune di POTENZA PICENA**  
Provincia di Macerata

Area LL.PP.-Urbanistica

|       |       |      |     |    |
|-------|-------|------|-----|----|
| DIR   | Staff | Pots | ANT | MT |
| COPIA | MAAT  | S5   | Q1  | Q2 |
| Q3    | Q4    |      |     |    |

Prot. n. 12749

Li, 27/06/2015

Agenda del Demanio  
Direzione Generale di Ancona  
D.O. Servizi Territoriali Marche - Ancona 2  
Via Fermo, 1  
60128 ANCONA

Il Direttore .....  
Funz. Incar. **PANDORI**  
Il Responsabile .....

Oggetto: Scheda patrimoniale MCB0371-POTENZA PICENA immobile identificato al Foglio 35 particella 171 sub 11-12-13-14-18-19 - Richiesta di Certificato di Destinazione urbanistica e documentazione regolatoria urbanistica. Riscritto.

In riscontro alla Vs. nota prot. 2015/1739 del 10/03/2015, pervenuta al Comune di Potenza Picena in data 18/06/2015, allocata al prot. generale dell'Ente al n° 11679, di pari oggetto, si comunica che in merito all'edificio, identificato all'Agenzia del Territorio di Macerata Foglio n° 35 particella n° 171 sub. 11-12-13-14-18-19 e ubicato nel Comune di Potenza Picena, agli atti di questo Ente sono presenti i seguenti titoli abilitativi (concessioni edilizie, permessi di costruire concessioni in sanatoria, agibilità, ecc.):

- o P.E. 639 - prot. 5345 - Autorizzazione ad eseguire i lavori del 11/11/1957 "Costruzione di una casa di abitazione in Potenza Picena Loc. Galiziano" rilasciata ai Sigg. Linardelli Alberto e Mario;
- o P.E. 639 - prot. n° 6638 - Abitabilità del 29/11/1958
- o P.E. 1560/61 prot. 2134 - Autorizzazione ad eseguire lavori del 22/03/1957 "ampliamento di un fabbricato situato in Potenza Picena" intestata ai Sigg. Linardelli Alberto e Mario
- o P.E. 2563 - prot. 4248/76 - Autorizzazione ad eseguire i lavori del 10/02/1977 "Modifica prospetti"
- o Concessione edilizia n° 373 del 15/07/1978 per lavori di "Modifiche di prospetto Nord per apertura vano porta" intestata ai Sigg. Linardelli Alberto e Mario;
- o P.E. 977 - prot. 4248/76 - Autorizzazione ad eseguire i lavori del 28/11/1961 "ampliamento fabbricato sito in Potenza Picena, Località Galiziano" intestata ai Sigg. Linardelli Alberto e Mario;
- o P.E. 977 - prot. 5489 - Agibilità del 26/07/1962;
- o Istanza di condono edilizio n° 1213 prot. 10373 del 30/09/1986;
- o Istanza di condono edilizio n° 1214 prot. 10374 del 30/09/1986;
- o Istanza di condono edilizio n° 1215 prot. 10375 del 30/09/1986;
- o Istanza di condono edilizio n° 1216 prot. 10376 del 30/09/1986;
- o Istanza di condono edilizio n° 1217 prot. 10377 del 30/09/1986.

Si precisa che i procedimenti di condono edilizio sopra elencati alla data attuale non risultano conclusi in quanto la ditta proprietaria, non ha prodotto a questo Ente, la documentazione integrativa richiesta in fase istruttoria. Si può ritenere comunque che, da quanto esaminato, le tipologie di abuso denunciati sono da ritenere sanabili, e la proprietà ha provveduto al pagamento totale delle oblazioni dovute per le sopracitate istanze di condono.

Si allega alla presente il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile come da Vs. richiesta.

Distinti saluti.

GP/ab



Il Capo Area LL.PP.- Urbanistica  
(Ing. GIUSEPPE PERCOSSI)

Comune di Potenza Picena - (Mc) - 62018, P.zza Matteotti, 28 - Tel. 0733.679243 - Fax 0733.679243 - P.IVA n. 00125720433  
www.comune-potenza-picena.mc.it - e-mail: info@comune-potenza-picena.mc.it

DEMANIO.AGDMA01.REGISTRO UFFICIALE.0003050.09-05-2017-I

**Città di POTENZA PICENA**  
Provincia di Macerata

Area LL.PP. - Urbanistica

Prot. n. 4304 - 3 MAG. 2017  
Trasmessa tramite PEC

Li, 28/04/2017

Spett.le Agenzia del Demanio  
Direzione Generale Marche  
Via Fermo, 1  
60128 ANCONA  
pec: dre.Marche@agenzia.demanio.it

**OGGETTO: Comune di Potenza Picena - Scheda Patrimoniale MCB0371 - Immobile identificato al Foglio n. 35 particella 171 sub. 11-12-13-14-18-19 RISCANTRO ALLA NOTA DEL 21/04/2017 - PROT. 2017/2790/DRM-SS.**

In riferimento all'oggetto si comunica che per il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria dovrà essere trasmessa la documentazione integrativa già richiesta da questo Ente, con le note allegate alla presente, all'ex proprietario di detto immobile, Sig. Linardelli Alberto. Con l'occasione si porgono distinti saluti.



Il Responsabile Area LL.PP. - Urbanistica  
(Ing. Giuseppe PERCOSSI)

Città di Potenza Picena - (Mc) - 62018, P.zza Matteotti, 28 - Tel. 0733.6791 - Fax 0733.679243 - P.IVA n. 00125720433  
www.comune-potenza-picena.mc.it - e-mail: info@comune-potenza-picena.mc.it

**COMUNE DI POTENZA PICENA**  
C.A.P. 62018  
PROVINCIA DI MACERATA  
Cod. Fisc. 00125720433

DIPARTIMENTO VI - Servizi Tecnici  
Prot. n. 11177

Potenza Picena, li

COPIA

OGGETTO: RICHIESTA DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA AI SENSI DELL'ART.35 LEGGE 47/85.  
Pratica n. 1213 ; Prot. n. 10373 del 30/09/1986

Alla Ditta: Linardelli Alberto  
via S. Antonio 6  
Potenza Picena

Esaminata la pratica in oggetto specificata, si comunica che la stessa è carente della documentazione di seguito contrassegnata, che dovrà obbligatoriamente essere prodotta ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria:

- ☐ integrazione della domanda di sanatoria su modello ministeriale appropriato;
- ☐ Integrazione con n. \_\_\_\_ marca da bollo da L. 20.000 per rilascio concessione in sanatoria;
- ☐ descrizione delle opere per le quali si richiede la concessione in sanatoria;
- ☒ dichiarazione sullo stato dei lavori;
- ☒ documentazione fotografica (non Polaroid) dell'immobile-oggetto di condono edilizio;
- ☐ perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite;
- ☒ dichiarazione relativa all'epoca dell'abuso, costituita da prove documentali ovvero da dichiarazione sostitutiva di atto notorio, che attesti l'esecuzione delle opere abusive;
- ☒ prova dell'avvenuto deposito all'U.T.E. della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento (copia conforme);
- ☐ documenti per parere prescritto dall'art.32, 1° comma, Legge 47/85 per area soggetta a vincolo paesaggistico ambientale; (vedi foglio allegato)
- ☐ prova dell'avvenuto versamento relativo all'oblazione in relazione alla seconda e terza rata;
- ☒ elaborati grafici relativi all'opera abusiva, da presentarsi in tre copie, scala 1:100, a firma di tecnico iscritto all'Albo Professionale, con specificate analiticamente le superfici ed i volumi delle opere abusive contraddistinte con colore;
- ☐ documentazione necessaria a dimostrare il titolo degli abbattimenti dell'oblazione previsti dall'art.34 della Legge 47/85;
- ☒ titolo di proprietà o documento equipollente ai sensi dell'art.31, 3° comma, Legge 47/85;
- ☒ domanda di volturazione in bollo da £ 10.000 con allegato copia dell'atto di compravendita (se attualmente trasferito ad altro proprietario);
- ☐ generalità complete dei comproprietari (codici fiscali mancanti);
- ☐ documentazione necessaria per la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale;
- ☐ dichiarazione iniziale camera di commercio.

#### PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI DA SANARE

Il concessionario dovrà completare l'iter di regolarizzazione degli abusi denunciati dalla precedente proprietà, trasmettendo all'Amministrazione Comunale la documentazione integrativa già richiesta dall'Ente per il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria e parzialmente agli atti della Direzione Regionale dell'Agenzia. Come da nota Prot. 12749 del 27/06/2015 del Capo Area LL.PP.- Urbanistica, «la proprietà ha provveduto al pagamento totale delle oblazioni dovute per le sopracitate istanze di condono».

## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

### 5.1 Trasformazione

*I dati della trasformazione del Sub. 19*

#### Consistenze particella catastale

Superficie territoriale: mq 930

Superficie sedime: mq 622

#### Consistenze u.i.

Superficie utile lorda: mq 47

Superficie netta: mq 40

Volume fuori terra: mc 134

H piano ml 2,85

#### Parametri edilizi

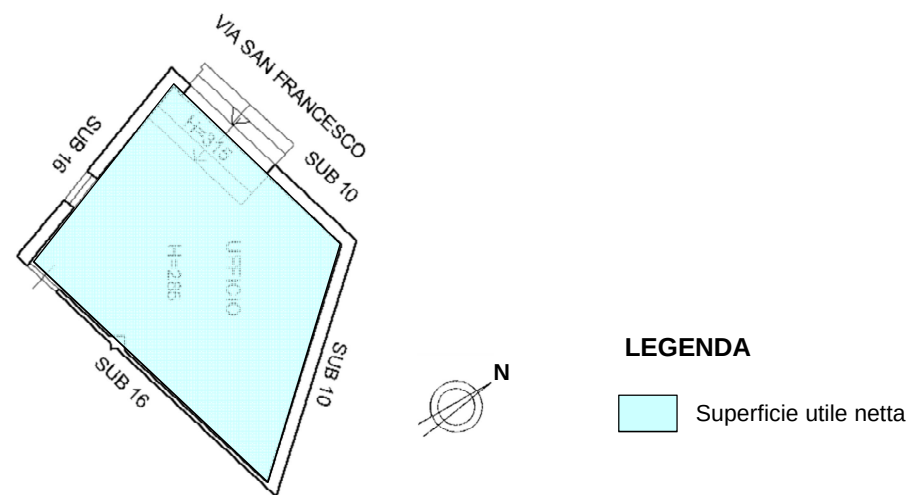
Incidenza media della muratura 15% della s.u.l.

#### Nuovi usi

Sono consentite tutte quelle destinazioni d'uso complementari alla funzione residenziale e compatibili con la stessa che integrano e completano gli insediamenti abitativi. A titolo esemplificativo le destinazioni ammissibili e compatibili sono:

- a carattere **commerciale** (negozi e punti di vendita al dettaglio di prodotti tipici, artigianato, materiale specializzato per ciclisti e camminatori, etc.);
- **pubblici esercizi** (punti di ristoro, osterie, enoteche, locande, etc.);
- a carattere **artigianale** di servizio (ciclostazioni, officine riparazioni, etc.);
- **uffici d'interesse pubblico o privati** (uffici di promozione turistica, punti informativi e didattici, bike e taxi service, presidi medici, presidi territoriali, etc.);
- locali per lo spettacolo, la **ricreazione** e lo **svago** (cinema, locali da ballo, sale di ritrovo, etc.) e **attrezzature ricettive a carattere alberghiero** (pensioni, case albergo, etc.).

**Planimetria Catastale**



#### Tipologie di intervento

Per l'intera superficie sono previsti interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione vincolata;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione con ricostruzione;
- nuove costruzioni su lotti liberi.

come indicato nell'Art. 13 delle NTA del P.R.G. in adeguamento al P.T.C. Provinciale.

#### STANDARD E ONERI URBANISTICI

**!** Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e monetizzazione, eventualmente anche attraverso realizzazione di opere di urbanizzazione.

## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

### 5.2 Strumenti di valorizzazione

Ai fini dell'attuazione del progetto, sono stati individuati due differenti strumenti concessori, da applicare per la valorizzazione degli immobili in considerazione delle loro caratteristiche: il primo - la concessione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014 - rivolto ad imprese, cooperative e associazioni giovani e il secondo - la concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 - per l'affidamento di immobili a soggetti privati interessati ad investire, a fronte del riconoscimento di un canone.

#### 5.2.1 Concessione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014

Al fine di promuovere la realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza a sostegno dell'offerta turistica e del sistema Italia, nonché favorire la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili, equestri, mototuristici, fluviali e ferroviari, possono essere concessi in uso gratuito case cantoniere, caselli e stazioni ferroviarie o marittime, fortificazioni e fari, nonché ulteriori immobili di appartenenza pubblica non utilizzati o non utilizzabili a scopi istituzionali, a imprese, cooperative e associazioni, costituite in prevalenza da soggetti fino a quaranta anni.

I concessionari sono selezionati mediante procedure ad evidenza pubblica nelle quali sia riconosciuta adeguata rilevanza agli elementi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e valutazione dell'opportunità turistica.

Il termine di durata della concessione non può essere superiore a nove anni, rinnovabili per altri nove in funzione delle spese di investimento sostenute dal concessionario.

Al momento della restituzione del bene, l'Ente proprietario acquisisce le eventuali migliorie realizzate, senza obbligo di corresponsione in favore del concessionario di alcun corrispettivo.

Tale strumento consente all'Ente proprietario/gestore di patrimonio immobiliare pubblico di trasferire l'onere delle spese per interventi di riparazione, ristrutturazione e/o manutenzione degli immobili a carico del concessionario.

Esso costituisce una deroga alla regola generale e, con particolare riferimento agli immobili appartenenti allo Stato, alla disciplina concernente i criteri e le modalità di concessione, soprattutto in relazione alla tipologia immobiliare, all'individuazione dei destinatari e alla durata della concessione.

In caso di concessione di beni culturali pubblici, così come definiti dal D.Lgs. n. 42/2004, qualunque soggetto, indipendentemente dalla natura e dalla forma giuridica, intenda effettuare erogazioni liberali per la realizzazione degli interventi di manutenzione, protezione e restauro, potrà godere di benefici fiscali ai sensi dell'art. 1 D.L. n. 83/2014. Tutte le informazioni sono disponibili sulla pagina ufficiale [www.artbonus.gov.it](http://www.artbonus.gov.it)

## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

### 5.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva ed esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi (studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale per gli aspetti di coerenza urbanistica ed edilizia, dagli Enti sovraordinati competenti in materia di pianificazione territoriale e da parte delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali.

In tale contesto, sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale, documentale e identitario o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica, paesaggistica, ambientale.

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.

## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

### 5.4 Cooperazione e partenariato a supporto del progetto

#### Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti



# Appendice



## FOCUS INDICAZIONI PROGETTUALI

### Ipotesi di Recupero e Riuso

Ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta sarà valutata in termini di coerenza con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento ed in relazione alle nuove funzioni (nuovi usi a supporto del viaggiatore lento, servizi d'accoglienza e di informazione turistica, attività di animazione sociale, culturale o sportiva degli itinerari identificati) e alle modalità di intervento previste. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire la coerenza con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

### Opportunità Turistica

Attività, profit o no-profit, che si intende sviluppare in coerenza con la nuova funzione individuata per l'immobile. La proposta sarà valutata in termini di opportunità turistica, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, anche in termini di sostenibilità, sia i benefici per lo sviluppo del Turismo Lento. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini dello sviluppo dell'itinerario di riferimento. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica, networking, destagionalizzazione dei flussi turistici e sviluppo locale.

### Sostenibilità Ambientale

Elementi caratterizzanti la proposta secondo il principio di sostenibilità ambientale e specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente, a vantaggio anche delle future generazioni. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: l'uso di materiali bio-eco compatibili, di tecniche e dispositivi bioclimatici, del verde, la gestione sostenibile del cantiere, lo sviluppo di soluzioni a favore della mobilità dolce.

### Efficienza Energetica

Elementi caratterizzanti la proposta secondo il principio di efficienza energetica e specifiche azioni che il proponente intende mettere in campo in termini di miglioramento della performance energetica del bene, conseguito attraverso riduzione dei consumi e implementazione di fonti rinnovabili. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: il miglioramento della classe energetica e l'utilizzo di dispositivi a basso consumo, l'implementazione di produzione di energia da fonti rinnovabili, l'utilizzo di sistemi ed impianti con caratteristiche migliorative rispetto alla normativa vigente.

# FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

Sono state avviate diverse forme di interlocuzione con Amministrazioni titolari di risorse che a vario titolo possono essere attivate dal concessionario aggiudicatario della presente procedura ad evidenza pubblica a supporto degli investimenti per la realizzazione del progetto di valorizzazione proposto. Si illustrano di seguito le potenzialità di finanziamento regionale individuate, da approfondire a cura del partecipante.

## FONDI STRUTTURALI E DI INVESTIMENTO EUROPEI:

### ▪ PROGRAMMA OPERATIVO REGIONALE FESR 2014-2020

Possibilità di finanziamento nell'ambito delle risorse da programmare a valere sull'Asse 3 - OS 8 – Azione 8.1 (Supporto allo sviluppo di prodotti e servizi complementari alla valorizzazione di identificati attrattori culturali e naturali del territorio, anche attraverso l'integrazione tra imprese delle filiere culturali, turistiche, sportive, creative e dello spettacolo, e delle filiere dei prodotti tradizionali e "tipici") – "Filiera cineaudiovisiva: sostegno alle imprese per lo sviluppo e la promozione del territorio e del suo patrimonio identitario culturale e turistico attraverso opere cineaudiovisive" - a favore di micro, piccole e medie imprese, aventi i parametri dimensionali di cui al Decreto del Ministero delle Attività produttive del 18 aprile 2005, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 238 del 12.10.2005 (allegato 5), art. 5 del bando, che risulta coerente per tipologia di beneficiari e spese ammissibili, con l'iniziativa «Cammini e percorsi». L'intervento viene attuato nella forma di contributi a fondo perduto, con procedura just in time, la quale prevede la valutazione delle domande in base all'ordine temporale di arrivo.

Dotazione finanziaria 1.200.000,00 €. Scadenza 05/01/2018. Su tale Azione attualmente non risultano altri bandi aperti.

FONTI: [https://www.regione.marche.it/Entra-in-Regione/Bandi?id\\_7590=404](https://www.regione.marche.it/Entra-in-Regione/Bandi?id_7590=404)

### ▪ PROGRAMMA OPERATIVO REGIONALE FSC 2000/06 E 2007/13

Possibilità di finanziamento nell'ambito delle risorse FSC 2007/13 e 2000/06 destinate agli interventi per l'incremento e la stabilizzazione dell'occupazione attraverso il sostegno alla ricerca, alla creazione e sviluppo di nuove unità produttive e alle start up innovative nel territorio marchigiano, in base alle deliberazioni di Giunta Regionale nn. 426 e 427 del 26/03/2012. Sono agevolabili le iniziative imprenditoriali volte alla nascita e sviluppo di start up innovative che prevedono spese ammissibili per un importo complessivo compreso tra € 150.000,00 e € 450.000,00, dove per "start up innovativa" s'intende una piccola impresa di nuova costituzione, vale a dire costituita non prima di tre anni dalla data di presentazione dell'istanza. Possono beneficiare degli interventi agevolati le piccole imprese di nuova costituzione, che, nel periodo di durata del programma di investimento siano in grado di sviluppare, produrre e commercializzare prodotti o servizi innovativi ad alto valore tecnologico, ovvero processi produttivi tecnologicamente nuovi o sensibilmente migliorati rispetto al settore interessato.

Dotazione finanziaria 14.726.069,00 (nello specifico € 4.354.000,00 sono destinati a progetti d'impresa localizzati in tutti i Comuni della Regione eccettuati quelli rientranti nell'ADP Antonio Merloni). Scadenza 31/12/2017.

FONTI: [https://www.regione.marche.it/Entra-in-Regione/Bandi?id\\_7590=46](https://www.regione.marche.it/Entra-in-Regione/Bandi?id_7590=46)

### ▪ PROGRAMMA OPERATIVO REGIONALE FESR 2014-2020

La Giunta Regionale, nel mese di giugno, ha approvato 248 mln di euro di Fondi Europei destinati ad integrare la programmazione 2014-2020 del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (FESR). Le risorse aggiuntive assegnate al FESR andranno a finanziare nei prossimi mesi interventi di ricostruzione e/o prevenzione del rischio sismico.

# FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

## ■ PROGRAMMA OPERATIVO REGIONALE FESR 2014-2020

Possibilità di finanziamento nell'ambito delle risorse da programmare a valere sull'Asse 3 - OS 8 – Azione 8.2 (Sostegno alla competitività delle imprese nelle destinazioni turistiche, attraverso interventi di qualificazione dell'offerta e innovazione di prodotto/servizio, strategica e organizzativa) – “Finanziamento delle piccole e medie imprese per il miglioramento della qualità, sostenibilità ed innovazione tecnologica delle strutture ricettive” – a favore delle micro, piccole e medie imprese, attive nel settore della ricettività turistica alberghiera ed extra alberghiera.

L'obiettivo del bando è quello di incentivare progetti di riqualificazione di strutture ricettive esistenti e già operanti, attraverso interventi di ristrutturazione, straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e di ampliamento delle stesse, purché finalizzati al miglioramento del livello di sostenibilità ambientale, dell'accessibilità, dell'innovazione tecnologica, all'adeguamento ed adesione ai disciplinari di prodotto. In particolare, la Regione Marche intende sostenere l'adeguamento ai seguenti disciplinari di prodotto, approvati con DGR n. 994/2014:

- a. Family: rivolto a strutture ricettive, stabilimenti balneari, specializzati nell'accoglienza di famiglie con bambini.
- b. Cultura: rivolto a strutture ricettive specializzate nell'accoglienza del turista culturale e che si pongono come punti di promozione delle risorse culturali del territorio che le circonda.
- c. Trekking: rivolto a strutture ricettive specializzate nell'accoglienza di appassionati di trekking, di pellegrini e di turisti “slow” che affrontano il viaggio a piedi.
- d. Bike: rivolto a strutture ricettive specializzate nell'accoglienza di ciclisti e di turisti “slow” che affrontano il viaggio in bicicletta.
- e. Benessere: rivolto a strutture ricettive con terme/spa, strutture ricettive con centro benessere, specializzate nell'accoglienza di turisti che ricercano il relax ed il benessere del corpo e della mente.
- f. Business: rivolto a strutture ricettive specializzate nell'accoglienza di chi viaggia per lavoro.
- g. Meeting: rivolto a strutture ricettive dotate di sale convegni, specializzate nell'accoglienza di meeting.

Dotazione finanziaria 1.953.635,30 €. Scadenza 31/10/2017. Da verificare possibilità di riapertura.

FONTI: [http://www.regione.marche.it/Entra-in-Regione/Fondi-Europei/bandi-Fesr?id\\_11498=498](http://www.regione.marche.it/Entra-in-Regione/Fondi-Europei/bandi-Fesr?id_11498=498)

## ■ PROGRAMMA DI SVILUPPO RURALE PSR 2014-2020

Si individuano possibili finanziamenti nell'ambito delle risorse da programmare a valere sulla Sottomisura 16.2 – FA 2A (Sostegno a progetti pilota e allo sviluppo di nuovi prodotti, pratiche, processi e tecnologie) a favore di Forme di aggregazione tra imprese agricole e alimentari o operatori pubblici e privati delle aree rurali e soggetti operanti nel campo della ricerca e sperimentazione agricola e/o forestale; finanziamenti potenzialmente coerenti, per tipologia di beneficiari e spese ammissibili, con l'iniziativa «Cammini e percorsi». Su tale Sottomisura Attualmente non risultano bandi aperti.

# FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

## ISTITUTO DEL CREDITO SPORTIVO - ICS:

Sono attivabili le seguenti linee di credito:

### ▪ FINANZIAMENTI CULTURA:

Finanziamenti senza limite di importo destinati a privati. Potranno usufruire dei finanziamenti anche gli Enti Pubblici ed Ecclesiastici, le Università e gli Istituti culturali, tutte le Fondazioni, Società ed Associazioni culturali, ai fini del restauro, l'abbattimento di barriere architettoniche o l'efficientamento energetico di beni culturali o strutture destinate ad attività culturali su tutto il territorio nazionale. Non è prevista garanzia ipotecaria. Tassi di riferimento: fisso - Irs di durata pari a quella del mutuo + spread max del 4,45%, variabile - Euribor a 6 mesi 365 + spread\*\* max del 4,45% (per tutte le durate di mutuo).

FONTI: <http://www.creditosportivo.it/finanziamocultura/cultura3.html>

**Opportunità di finanziamento attivabile per progetti di valorizzazione di beni di maggior pregio di interesse storico-culturale e beni su percorsi storico-religiosi.**

### ▪ FINANZIAMENTI SPORT – MUTUO LIGHT:

Finanziamenti dedicati ad importi non superiori a € 60.000, riservati ai soggetti di natura privatistica (escluse persone fisiche). Le attività finanziabili includono la realizzazione, ristrutturazione ed attrezzatura d'impianti sportivi su tutto il territorio nazionale. Non è prevista garanzia ipotecaria. Tassi di riferimento fisso: Irs di durata pari a quella del mutuo + spread del 5%.

### ▪ FINANZIAMENTI SPORT – MUTUO ORDINARIO:

Finanziamenti senza limite di importo, dedicato ai privati, in particolare società ed associazioni sportive dilettantistiche (se affiliate alle Federazioni Sportive, agli Enti di Promozione Sportiva e alle Discipline Sportive Associate), agli enti pubblici e agli enti locali. Ne potranno usufruire inoltre anche i gestori di impianti omologati dalle Federazioni. Verranno finanziati tutti i progetti e le iniziative per la realizzazione, la ristrutturazione o l'acquisto di attrezzature per impianti sportivi su tutto il territorio nazionale. Tassi di riferimento: fisso - Irs di durata pari a quella del mutuo + spread max del 4,45%, variabile - Euribor a 6 mesi 365 + spread\*\* max del 4,45% (per tutte le durate di mutuo). Possono usufruire di contributo in c/interessi dell'1,00% previa acquisizione di parere favorevole rilasciato dal CONI.

FONTI: <http://www.creditosportivo.it/prodotti/prodottisport.html>

**Opportunità di finanziamento attivabile per progetti di valorizzazione di beni su percorsi ciclopeditali.**

# FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

## ENTE NAZIONALE PER IL MICROCREDITO:

E' attivabile la seguente linea di credito:

- SOSTEGNO ALL'IMPRESA NELLA FORMA DI MICROCREDITO:

Finanziamenti a tasso agevolato per la realizzazione di investimenti senza la necessità di disporre di un capitale proprio o di un capitale di credito e alle seguenti condizioni:

- limite massimo di **25.000 euro**

- beneficiari: **microimprese e professionisti** rientranti nei parametri individuati dall'art. 111 TUB

L'Ente Nazionale per il Microcredito mette a disposizione i servizi ausiliari di assistenza e monitoraggio pre e post erogazione del finanziamento, al fine di supportare i potenziali beneficiari, soprattutto nella fase di predisposizione del progetto di candidatura alle procedure ad evidenza pubblica indette dall'Agenzia del demanio.

FONTI: <http://www.microcredito.gov.it/about-us.html>

# FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

## INVITALIA:

Sono attivabili le seguenti linee di credito:

### ▪ NUOVA IMPRESA A TASSO ZERO:

Finanziamenti a tasso agevolato a **tasso pari a zero** per lo sviluppo di nuova imprenditorialità sotto forma di micro e piccola impresa nei settori dell'artigianato, dell'industria, dei servizi alle persone, del commercio, della filiera turistico-culturale e dell'innovazione sociale. Le agevolazioni sono concesse ai sensi e nei limiti del **regolamento de minimis**, della durata massima di **otto anni** e di importo non superiore al 75% delle spese ammissibili che non possono superare il limite massimo di 1,5 mln €.

Sono **beneficiarie** le imprese costituite in forma societaria da non più di 12 mesi, la cui compagine societaria sia composta, per oltre la metà numerica dei soci e delle quote di partecipazione, da giovani di età compresa tra i 18 e i 35 anni o da donne nonché le società costituenti, formate da sole persone fisiche, purché provvedano formalmente alla loro costituzione entro e non oltre 45 gg dalla comunicazione del provvedimento di ammissione.

Sono ammissibili le attività di produzione di beni nei settori dell'industria, artigianato, trasformazione dei prodotti agricoli, fornitura di servizi alle imprese e alle persone, commercio di beni e servizi, turismo, attività della filiera turistico-culturale finalizzate alla valorizzazione e alla fruizione del patrimonio culturale, ambientale, paesaggistico nonché al miglioramento dei servizi per la ricettività e l'accoglienza e/o dei servizi per l'innovazione sociale.

I programmi di spesa devono realizzarsi **entro 24 mesi** dalla data di stipula del contratto di finanziamento e sono considerate **ammissibili** le spese per ristrutturazione fabbricati, per macchinari, impianti e attrezzature, per programmi informatici e servizi per le tecnologie dell'informazione e della comunicazione, per brevetti, licenze e marchi, per formazione specialistica dei soci e dei dipendenti, per consulenze specialistiche, studi di fattibilità economico-finanziari, progettazione e direzione lavori.

FONTI: <http://www.invitalia.it/site/new/home/cosa-facciamo/creiamo-nuove-aziende/nuove-imprese-a-tasso-zero.html>

### ▪ CULTURA CREA:

Incentivi per creare e sviluppare iniziative imprenditoriali nel settore dell'**industria culturale-turistica** e per sostenere le **imprese no profit** che puntano a valorizzare le risorse culturali del territorio **nelle regioni Basilicata, Calabria, Campania, Puglia e Sicilia** nella forma di **finanziamenti agevolati a tasso zero e contributo a fondo perduto** sulle spese ammesse, con una premialità aggiuntiva per giovani, donne e imprese con rating di legalità. I **beneficiari** sono le imprese dell'industria culturale costituite negli ultimi 36 mesi, comprese le cooperative e le società costituenti, formate da sole persone fisiche, purché provvedano formalmente alla loro costituzione entro e non oltre i 30 gg dalla comunicazione di ammissione delle agevolazioni.

Gli incentivi sono concessi nella forma di finanziamento agevolato a tasso 0, pari al massimo il 60% della spesa ammessa, della durata di 8 anni, e contributo a fondo perduto pari al massimo al 20% della spesa ammessa, in regime de minimis.

FONTI: <http://www.invitalia.it/site/new/home/cosa-facciamo/creiamo-nuove-aziende/cultura-crea.html>

# FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

## FONDAZIONE CON IL SUD:

E' attivabile la seguente linea di finanziamento:

- INIZIATIVE IN COFINANZIAMENTO:

Contributi a fondo perduto per la realizzazione di progetti di sviluppo e coesione sociale in **una o più delle sei regioni del Mezzogiorno** (Basilicata, Calabria, Campania, Puglia, Sardegna, Sicilia). Le proposte possono essere presentate da soggetti del Terzo Settore, operanti nel Sud Italia, in partnership con altri soggetti e devono essere sostenute per almeno il 50% del costo complessivo da uno o più enti privati. Il contributo è rivolto a soggetti del non profit che intendono sostenere o realizzare interventi per l'infrastrutturazione sociale del Mezzogiorno. La Fondazione potrà mettere a disposizione fino ad un massimo del 50% delle risorse finanziarie complessivamente previste per gli interventi di cofinanziamento, sostenendone la realizzazione, di norma, con un contributo minimo di €100.000 e fino ad un massimo di €500.000.

Le richieste e chiarimenti devono essere indirizzati all'ufficio Attività Istituzionali della Fondazione all'indirizzo email [iniziative@fondazioneconilsud.it](mailto:iniziative@fondazioneconilsud.it) o telefonicamente al numero 06/6879721 int. 1.

FONTI: <http://www.fondazioneconilsud.it/bandi-e-iniziative/leggi/2012-12-21/iniziative-in-cofinanziamento/>

# PARTNER

## Partner Promotori

*Con il sostegno della Presidenza del Consiglio dei Ministri*

- MIT
- MiBACT
- MEF - AGENZIA DEL DEMANIO

## Soggetti coinvolti

L'Agenzia ha avviato sul territorio un proficuo rapporto di collaborazione con soggetti istituzionali per l'avvio di tutte le attività preordinate alla valorizzazione degli immobili inseriti nel progetto e, in particolare, con i Comuni e le Regioni competenti a livello territoriale. Ha, altresì, promosso nuovi rapporti di collaborazione con gli Enti proprietari degli immobili pubblici candidati al progetto – Anas S.p.A., Comuni, Province, Regioni – per lo sviluppo, la strutturazione e la gestione di idonee iniziative di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, anche attraverso l'espletamento di propedeutiche attività di diffusione, a livello nazionale e internazionale, del progetto CAMMINI E PERCORSI.

Sono state avviate diverse forme di interlocuzione con Amministrazioni titolari di risorse che, a vario titolo, possono essere attivate dal concessionario aggiudicatario della presente procedura ad evidenza pubblica a supporto degli investimenti per la realizzazione del progetto di valorizzazione proposto (Regioni FESR POR / PSR; ICS, ENMC, INVITALIA).

## Altre forme di partnership

Sono state avviate forme di partnership con i soggetti che operano sul territorio a livello locale, nazionale e internazionale, ciascuno interessato e/o coinvolto a vario titolo dal progetto.

CAMMINI E PERCORSI, infatti, è un'iniziativa che gode del sostegno e del contributo dei molteplici partner dell'Agenzia tra cui si segnalano, per il settore pubblico, *ANCI, FPC, Istituto del Credito Sportivo, Ente Nazionale per il Microcredito, Invitalia, CONI, Young Architects Competition, Agenzia Nazionale Giovani*, e, per il settore privato, *Touring Club Italiano, Legambiente, Italiacamp, AICA, Associazione Borghi Autentici, Cittadinanzattiva, FederTrek*, etc.

Il progetto è, inoltre, riconosciuto come iniziativa di interesse per diversi soggetti che operano negli ambiti del *Turismo Lento*, nonché del *Terzo Settore*, quali: *Fondazione con il Sud, CSVnet, Associazione Europea delle Vie Francigene (AEVF), Comitato Vie Francigene del Sud, Cammini del Sud, Unione Nazionale Pro Loco d'Italia (UNPLI)*, etc.

## **Approfondimento - Ambito di Intervento**

# 1. Ambito di intervento

## 1.1 Flussi turistici

### Ricettività anno 2015, Italia

 113,4 milioni **+ 4%**   
 392,8 milioni **+ 6,4%** 

Rispetto all'anno 2014 i flussi turistici sono in aumento sia in termini di arrivi che di presenze nelle strutture ricettive

#### Ricettività Alberghiera

 89 milioni **+ 3,1%**   
 263 milioni **+ 5,6%** 

Permanenza media **2,95 giorni**

#### Ricettività Extra-Alberghiera

 24,4 milioni **+ 5,7%**   
 129,8 milioni **+ 9,2%** 

Permanenza media **5,33 giorni**

|               |                                                                                     |                                                                                     |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|               |  |  |
| Residenti     | 46 milioni                                                                          | 133 milioni                                                                         |
| Non residenti | 43 milioni                                                                          | 129 milioni                                                                         |

|               |                                                                                       |                                                                                       |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|               |  |  |
| Residenti     | 12 milioni                                                                            | 67 milioni                                                                            |
| Non residenti | 12 milioni                                                                            | 63 milioni                                                                            |

Fonti:  
 ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016  
 ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

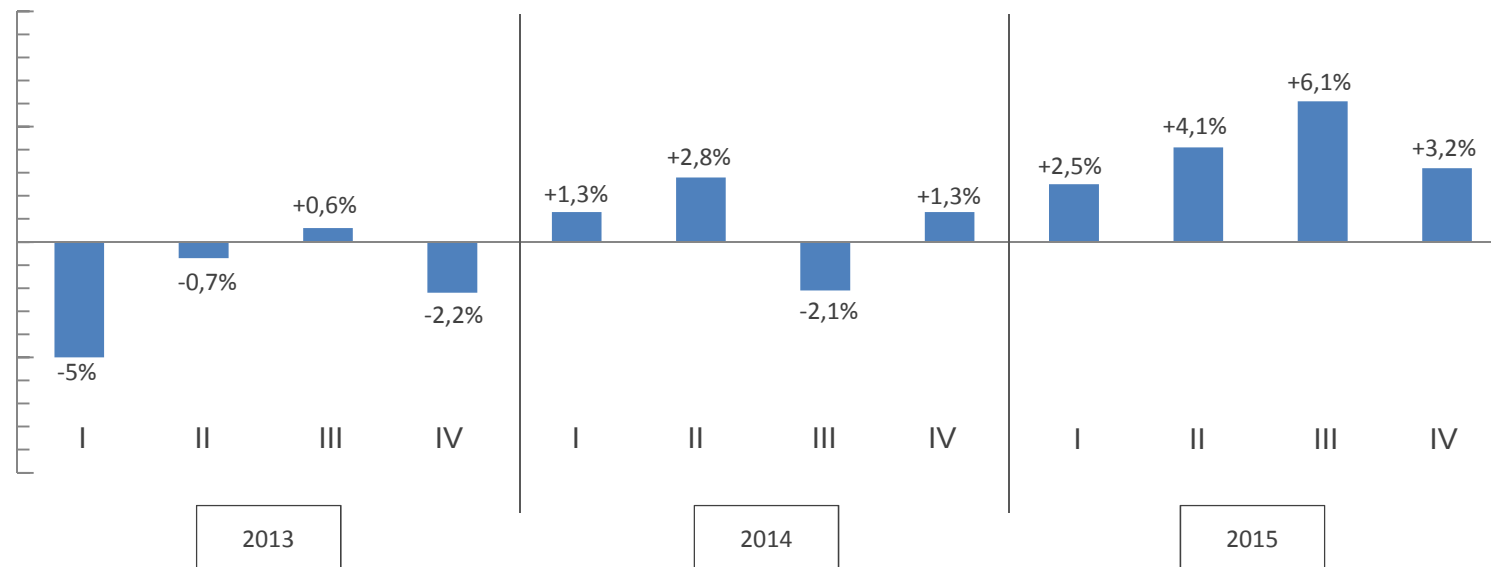
# 1. Ambito di intervento

## 1.1 Flussi turistici

Ricettività andamento fatturato, Italia

Fatturato anno 2015 su anno 2010 + 4,4% 

*Andamento fatturato imprese ricettive (variazioni trimestrali calcolate su base anno 2010)*



Fonti:

ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016

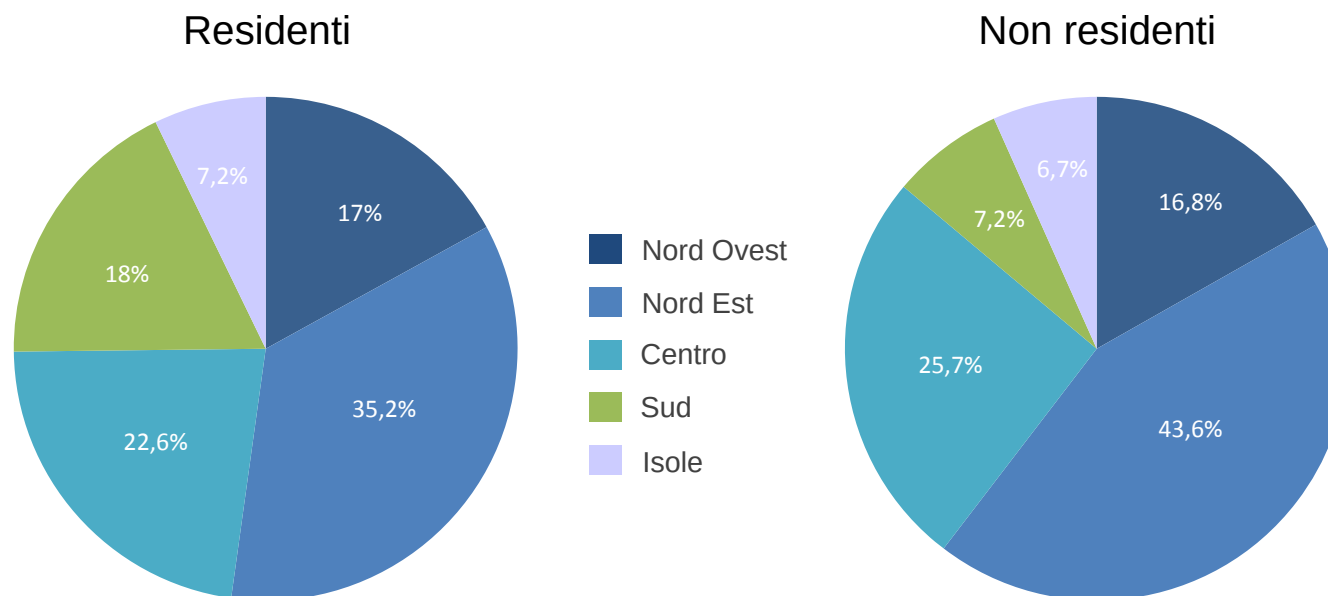
ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

# 1. Ambito di intervento

## 1.1 Flussi turistici

### Ricettività ripartizione geografica, Italia

*Presenze negli esercizi ricettivi per ripartizione geografica (anno 2014)*



Fonti:

ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016

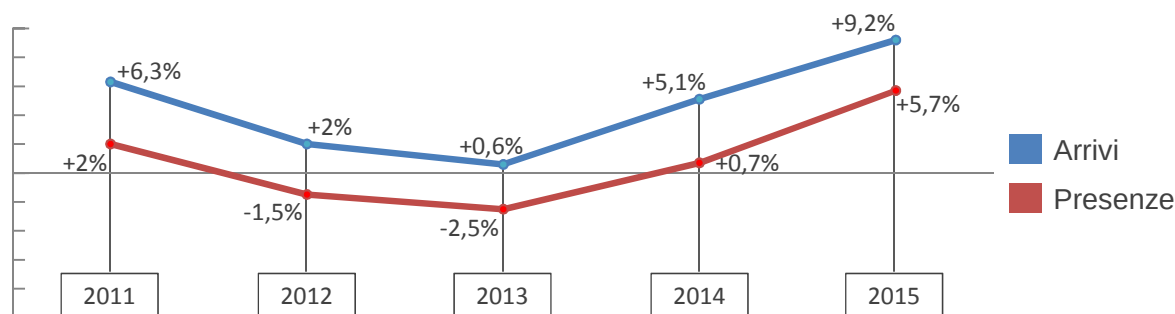
ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

# 1. Ambito di intervento

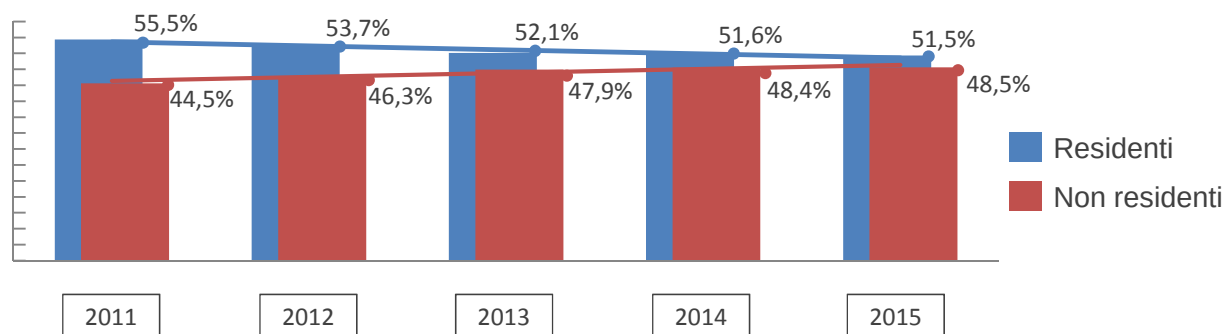
## 1.1 Flussi turistici

### Ricettività Extra Alberghiera, Italia

*Andamento arrivi e presenze negli esercizi extra-alberghieri (variazioni % su anno precedente)*



*Distribuzione presenze per residenti e non negli esercizi extra-alberghieri (% su totale disponibilità)*



Fonti:

ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016

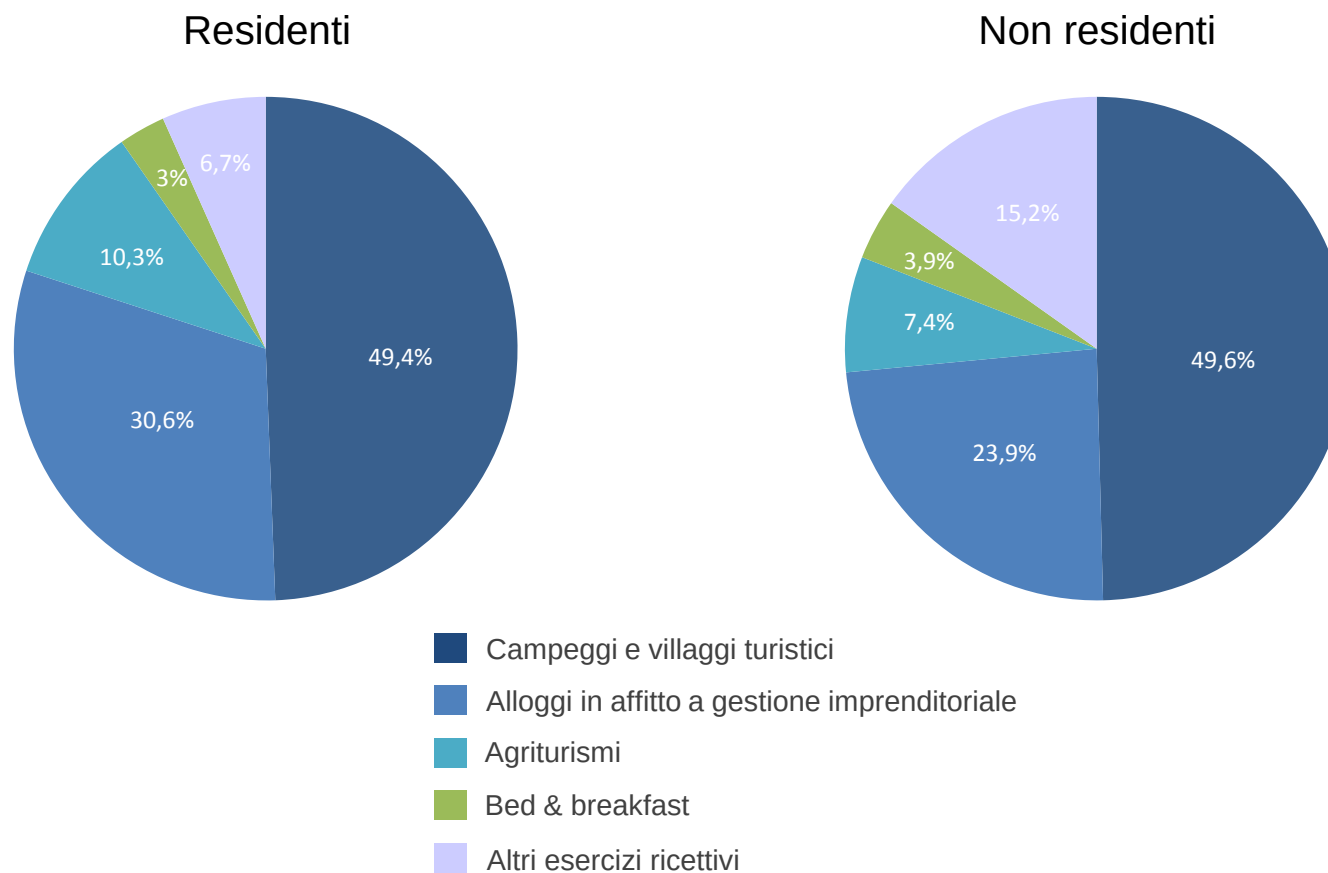
ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

# 1. Ambito di intervento

## 1.1 Flussi turistici

### Ricettività Extra Alberghiera, Italia

*Presenze per tipologia di esercizi extra-alberghieri (anno 2014)*



Fonti:  
ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016  
ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

# 1. Ambito di intervento

## 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

Come molti dei mercati dei servizi, anche il turismo vive in questi anni profonde modificazioni; sempre più forte, infatti, è il passaggio da un turismo sightseeing ad un turismo motivazionale/esperienziale, in una progressiva sostituzione dell'oggetto come centro della fruizione turistica in favore dell'esperienza turistica, quale più elaborato sistema prodotto, coinvolgendo attivamente il turista nella customer experience, chiedendogli, appunto, motivazione.

La corrente domanda turistica, quindi, si fonda sull'opportunità non solo di vedere, bensì di fare, mettendo al centro l'«esperienza» da vivere in forme sostenibili e responsabili, ricercando una vera e propria empatia con il contesto territoriale di riferimento. Tale nuovo approccio trasforma il territorio nel luogo dove andare e non più nel luogo dove stare (Stroppa, 2006), lasciando aperti nuove frontiere all'esplorazione, creando un viaggio nel viaggio, dove emerge più forte la sua capacità nel generare socialità, socializzazione e trasformazione sociale (Leed, 1992).

Definito quale «Turismo Lento» o «Slow Tourism», questa nuova percezione turistica poggia le basi nelle cosiddette «destinazioni itineranti», attraverso le quali valorizzare il territorio e le differenti proposte che in esso ricadono.

Logica conseguenza di questo nuovo mercato turistico è l'espansione dell'area visitata da ogni singolo turista, che trasforma il viaggio di arrivo nel mero accesso ad una piattaforma turistica con la quale spaziare alla ricerca di ciò che il territorio è in grado di offrire, mettendolo a rete. Forte, quindi, la propensione alla creazione di standardizzazioni per tematismi o per segmentazione geografica, al fine di rendere più semplice ed immediata la fruizione del territorio.

Si intensificano, inoltre, le spinte verso la cosiddetta «ricettività diffusa», dove l'accoglienza non sia fornita da una singola struttura ma da un sistema territoriale ampio, dove lo spostamento del turista sia facilitato da modalità di prenotazione integrate tra i diversi esercizi ricettivi, con modalità flessibili ed uniformi.

L'affermarsi del turismo motivazionale/esperienziale offre importanti scenari di sviluppo per le aree interne del nostro Paese, ricercando attraverso la valorizzazione di quel patrimonio immobiliare minore non più in uso, quale stazioni, mulini, caselli, edifici rurali e di servizio, l'attuazione di un processo di riqualificazione che sia occasione per generare nuove forme di imprenditorialità, lavoro e utilità diffusa. Questo patrimonio è oggi messo a disposizione dello sviluppo del progetto cammini storico artistici e ciclovie, al fine di offrire opportunità imprenditoriali per dotare questi tracciati della necessaria infrastruttura turistica.

Al fine di facilitare la qualificazione e la quantificazione del mercato in analisi vengono di seguito esposti i dati su scala nazionale ed internazionale, relativi al cicloturismo ed al turismo dei camminatori, nonché quelli relativi ai mercati turistici affini.

### Fonti:

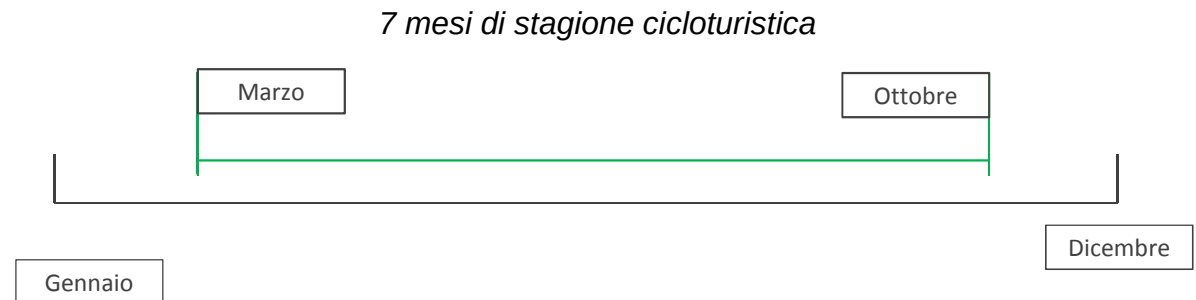
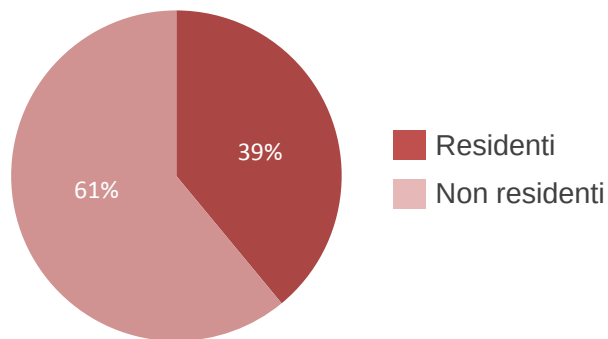
Leed E.J. (1992), *La mente del viaggiatore. Dall'Odissea al turismo globale, Il mulino, Bologna*  
Stroppa C. (2006), *Turismo e società. Contributi per un'analisi sociopsicologica, Aracne, Roma*

# 1. Ambito di intervento

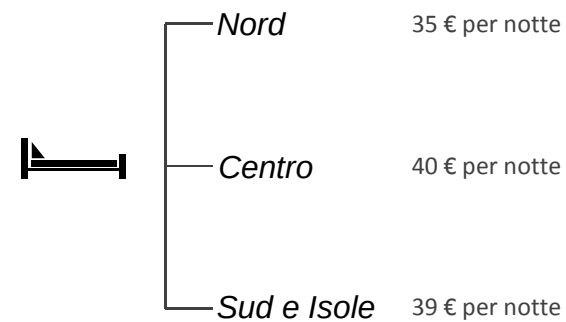
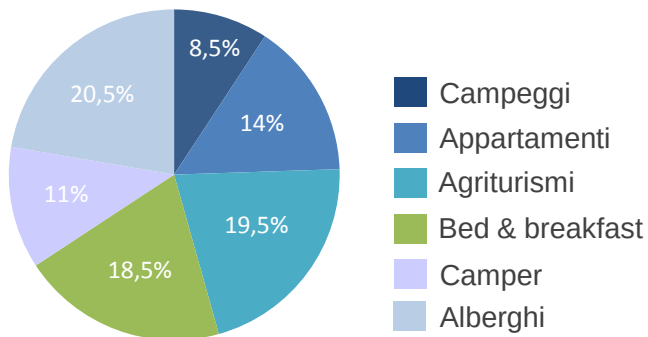
## 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

### Il cicloturismo, Italia

*Chi sono i cicloturisti e quale la loro stagionalità*



*Dove alloggiano e quanto spendono per il pernottamento i cicloturisti*



Fonti:  
ENIT, «Il mercato del cicloturismo in Europa»

# 1. Ambito di intervento

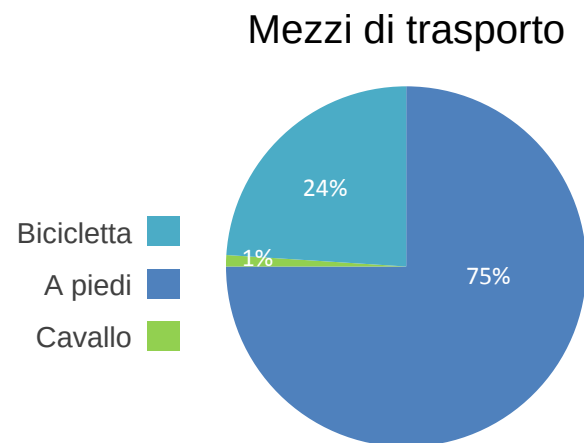
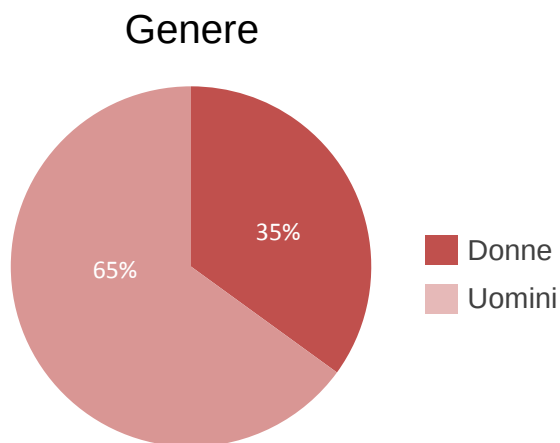
## 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

### Il turismo dei camminatori, Italia

La forte fase evolutiva che si trova ad affrontare il turismo dei cammini storico religiosi impone la strutturazione di un efficace sistema di monitoraggio dei flussi turistici e delle loro caratteristiche economicamente rilevanti, ad oggi in fase di implementazione. Tuttavia, vengono riportati di seguito i risultati più significativi di un sondaggio svolto dal Touring Club Italiano nel 2015, con l'obiettivo di migliorare la conoscenza del turismo della Via Francigena.

In relazione agli altri cammini nazionali, il 9% dei rispondenti dichiara di aver intrapreso il Cammino di Francesco, mentre risulta più battuto il Cammino di Santiago, che è stato percorso dal 33% dei rispondenti. Evidente, quindi, come tra il 33% ed il 42% dei rispondenti abbia una propensione alla frequentazione dei Cammini storico-religiosi non strettamente correlata alla via Francigena; per questa ragione, sebbene non sia quantificabile una rilevanza statistica, i dati raccolti dal sondaggio del Touring Club Italiano possono fornire una prima sommaria identificazione del camminatore italiano, delle sue abitudini, motivazioni e propensione al consumo.

*Via Francigena: chi sono i camminatori e come si muovono (% sul totale dei rispondenti)*



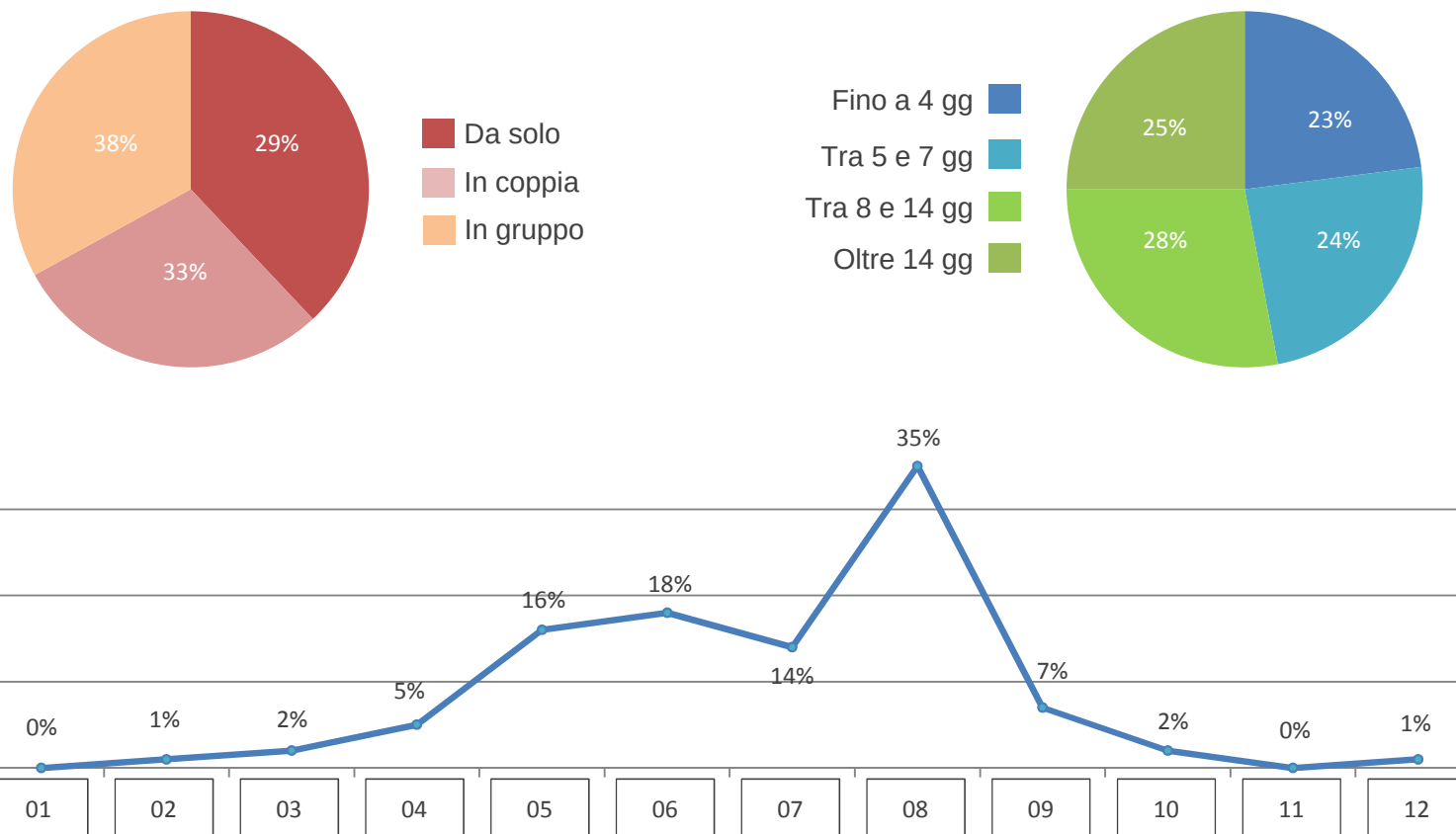
Fonti:  
TOURING CLUB ITALIANO, «Il turismo sulla Via Francigena», ottobre 2015

# 1. Ambito di intervento

## 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

### Il turismo dei camminatori, Italia

*Via Francigena: con chi, per quanto tempo e quando (% sul totale dei rispondenti)*



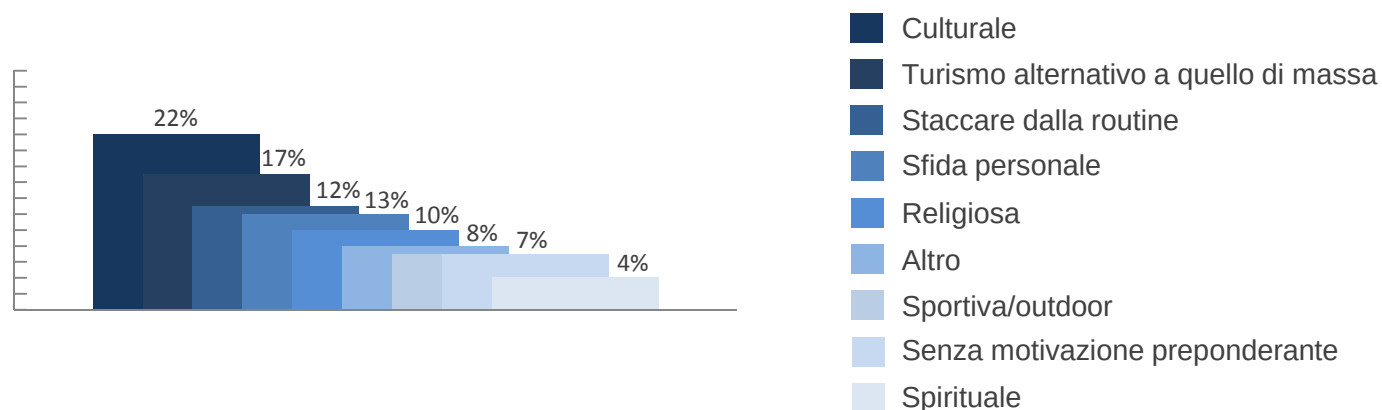
Fonti:  
TOURING CLUB ITALIANO, «Il turismo sulla Via Francigena», ottobre 2015

# 1. Ambito di intervento

## 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

### Il turismo dei camminatori, Italia

#### *Via Francigena: le motivazioni del turismo dei camminatori (% sul totale dei rispondenti)*



#### *Via Francigena: dove alloggiano e quanto spendono (% sul totale dei rispondenti)*



Fonti:  
TOURING CLUB ITALIANO, «Il turismo sulla Via Francigena», ottobre 2015

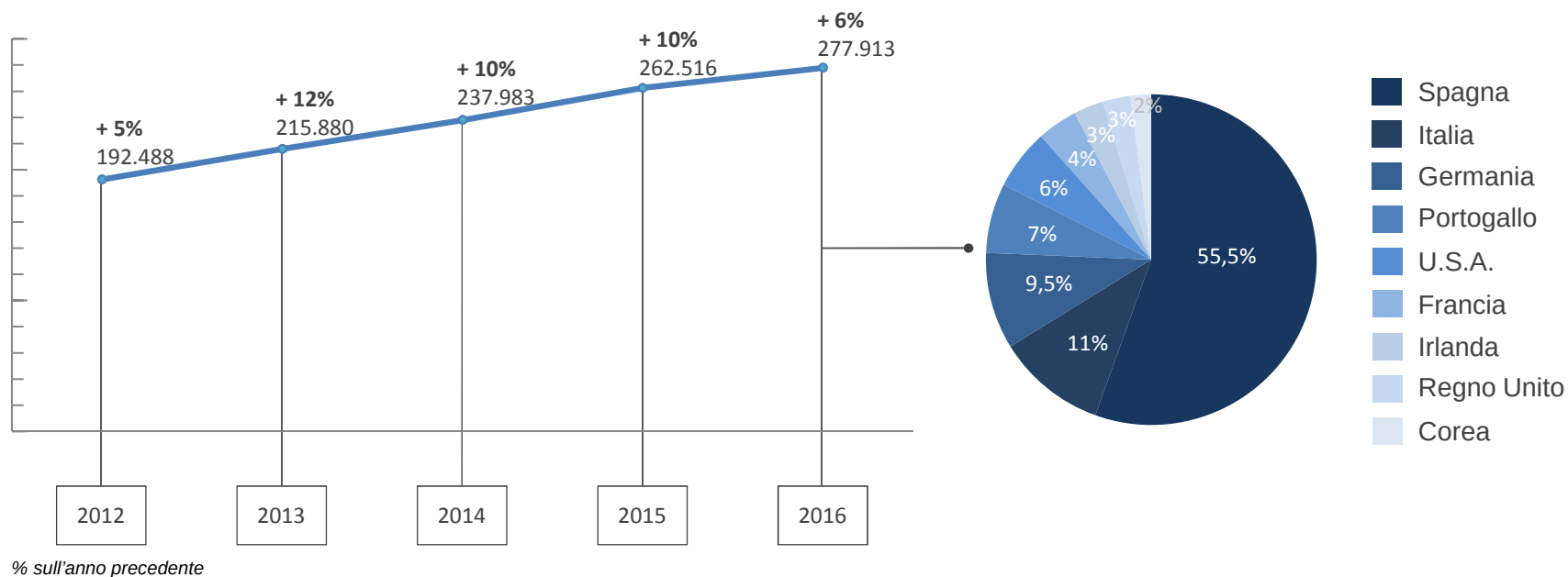
# 1. Ambito di intervento

## 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

### Il turismo dei camminatori italiani e non, a Santiago

In ottica di analisi del potenziale sviluppo del mercato italiano relativo ai cammini storico religiosi, vengono ora presentati i dati ufficiali relativi al Cammino di Santiago. L'analisi di questo cammino, infatti, può essere utile per delineare dei target qualitativi e quantitativi, individuando le dimensioni e le macro categorie di un mercato potenziale.

*Camminino di Santiago: quanti sono i camminatori e da dove vengono*

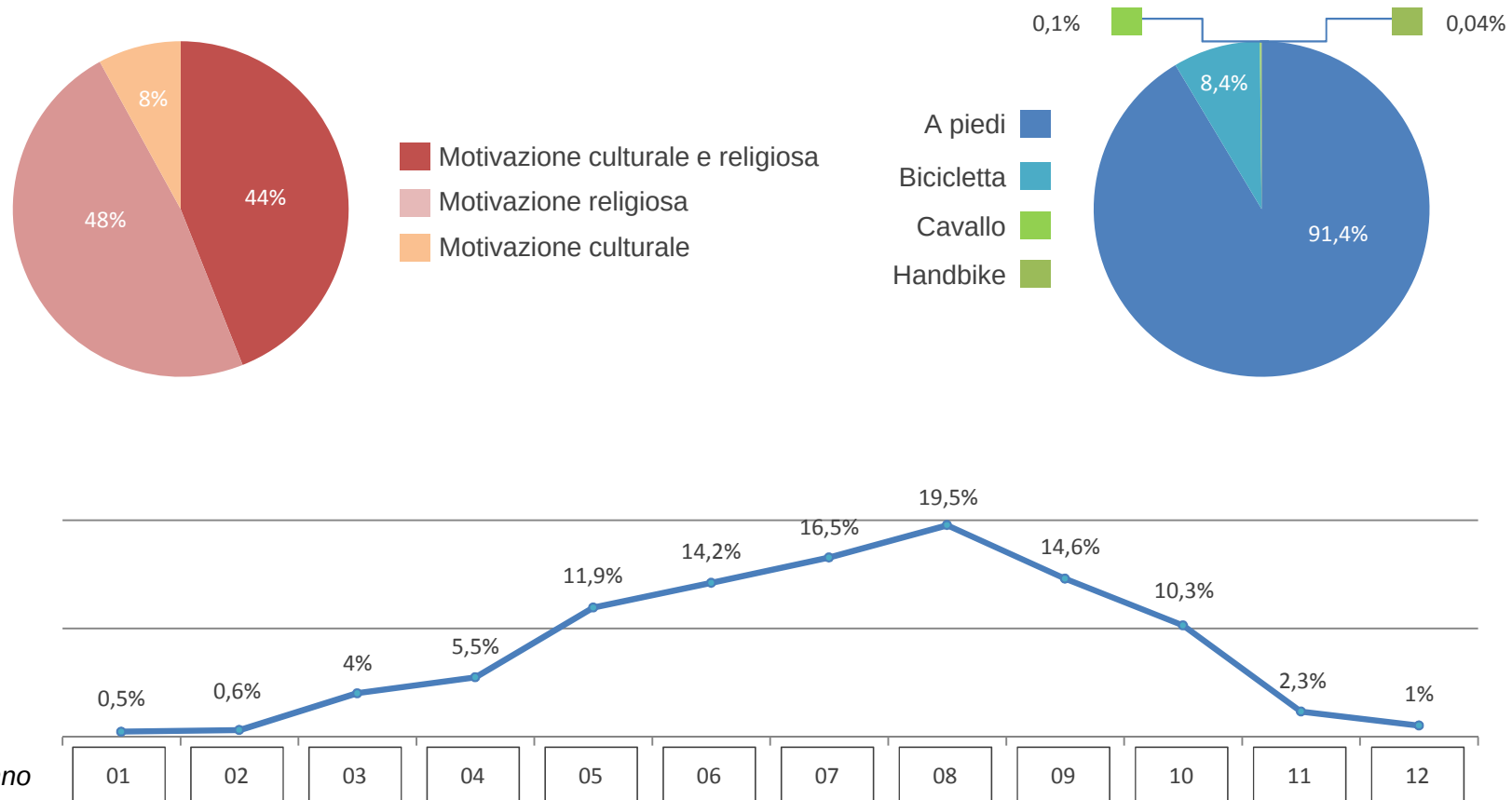


# 1. Ambito di intervento

## 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

Il turismo dei camminatori italiani e non, a Santiago

*Cammino di Santiago: perché, come e quando lo percorrono (anno 2016)*

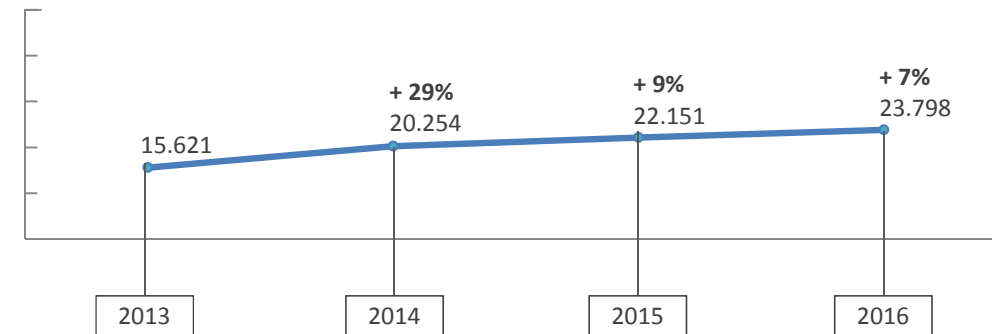


# 1. Ambito di intervento

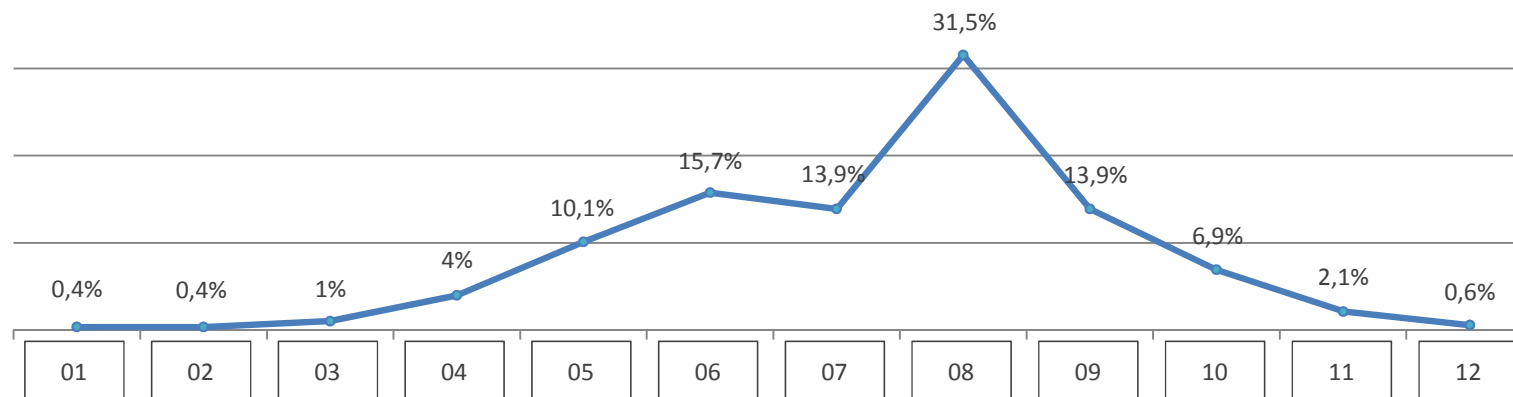
## 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

Il turismo dei camminatori italiani, a Santiago

*Italiani e Cammino di Santiago: in quanti lo percorrono e quando*



% sull'anno precedente



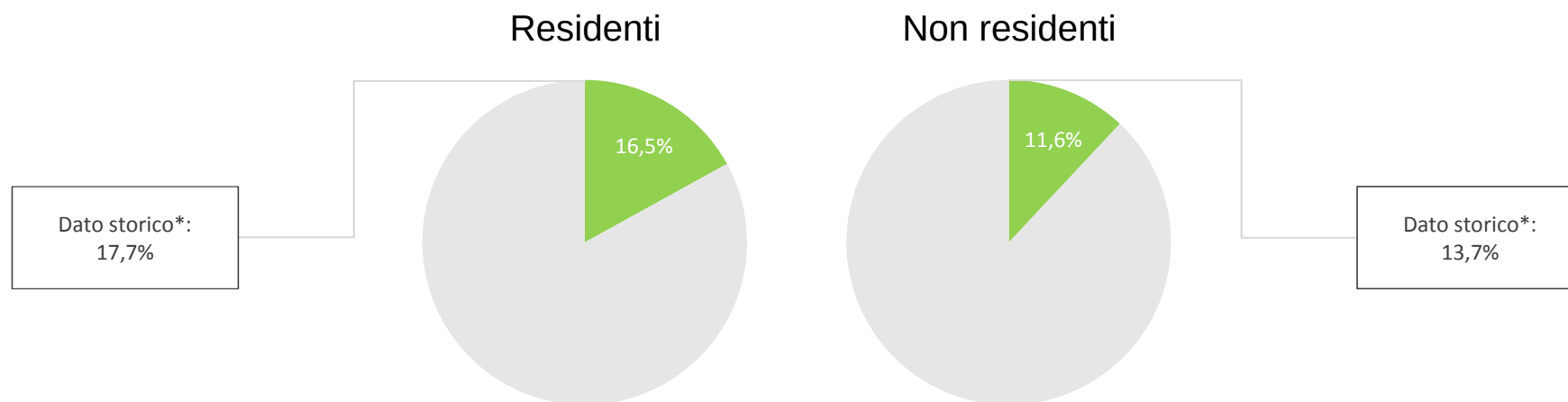
Mese dell'anno

# 1. Ambito di intervento

## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo montano, Italia

*Il peso del turismo montano (% sul totale dei flussi turistici in Italia, anno 2012)*



\*dato relativo alla media del peso del turismo montano nel lustrò 2008-2012

*L'offerta turistica montana (anno 2011 con variazione % su anno 2005)*



28.817 esercizi (↓8,8%) di cui: 22% alberghieri (↓13,5%) - 78% extra-alberghieri (↓7,4%)



588 mila (↓5,8%) posti letto di cui: 48% alberghieri (↓6,7%) - 52% extra-alberghieri (↓4,8%)

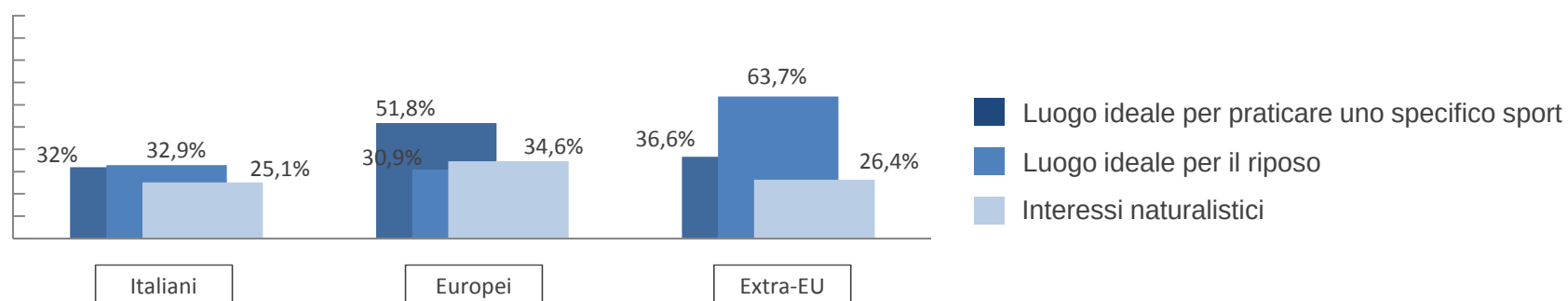
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# 1. Ambito di intervento

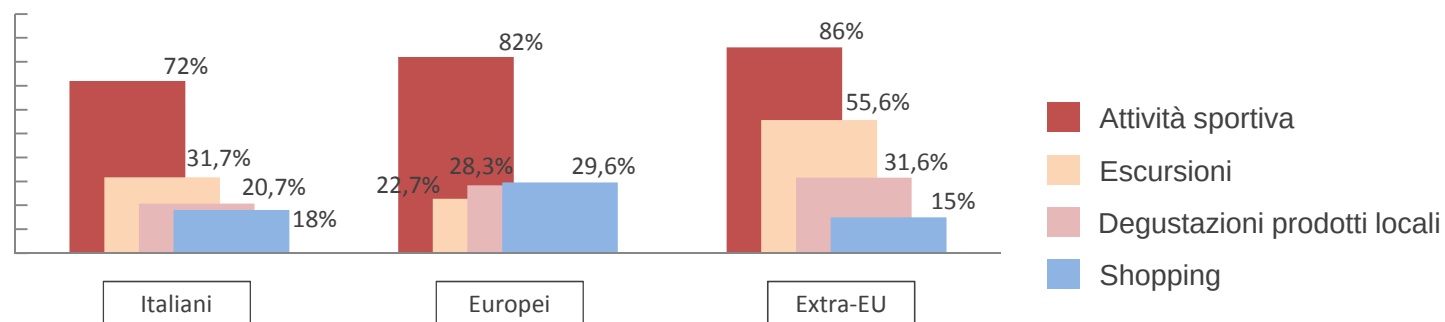
## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo montano, Italia

*Le motivazioni del turismo montano (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



*Le attività svolte dal turista montano (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



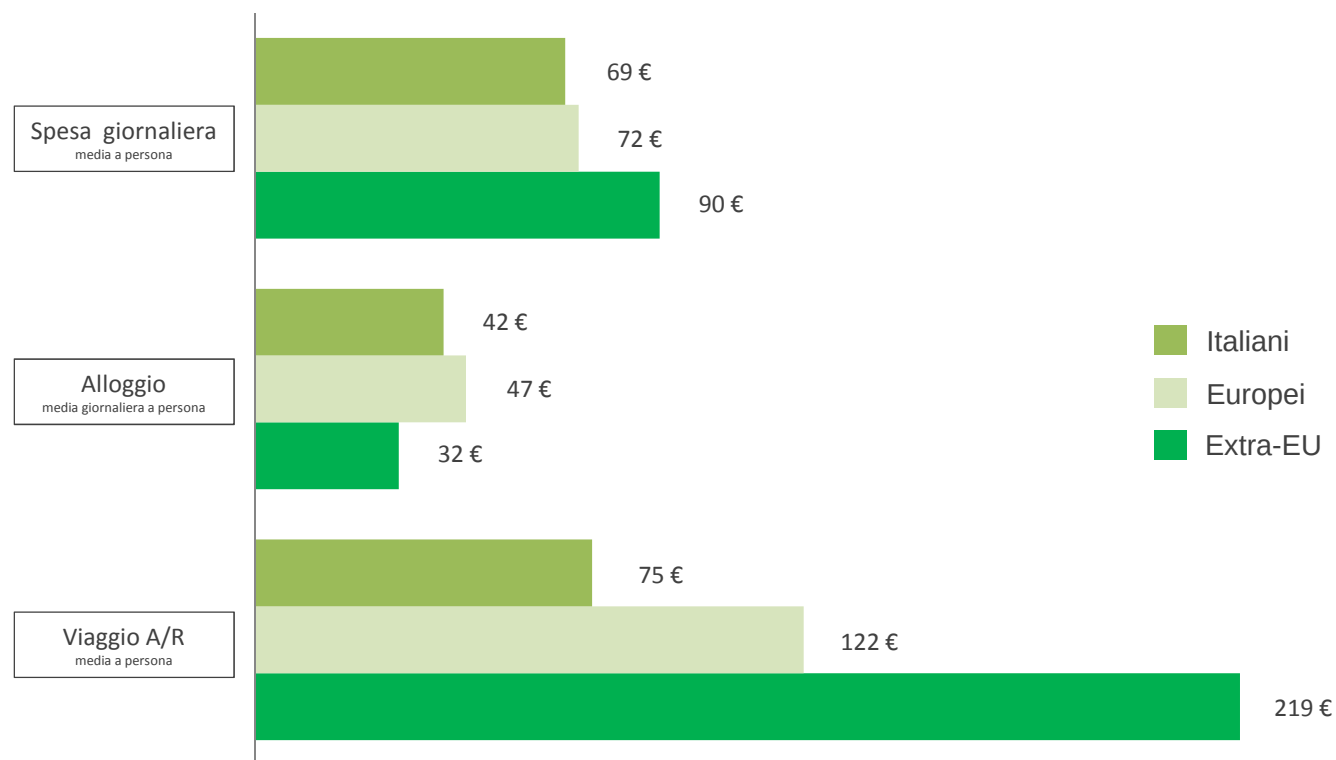
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# 1. Ambito di intervento

## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo montano, Italia

*Spesa pro-capite (anno 2012)*



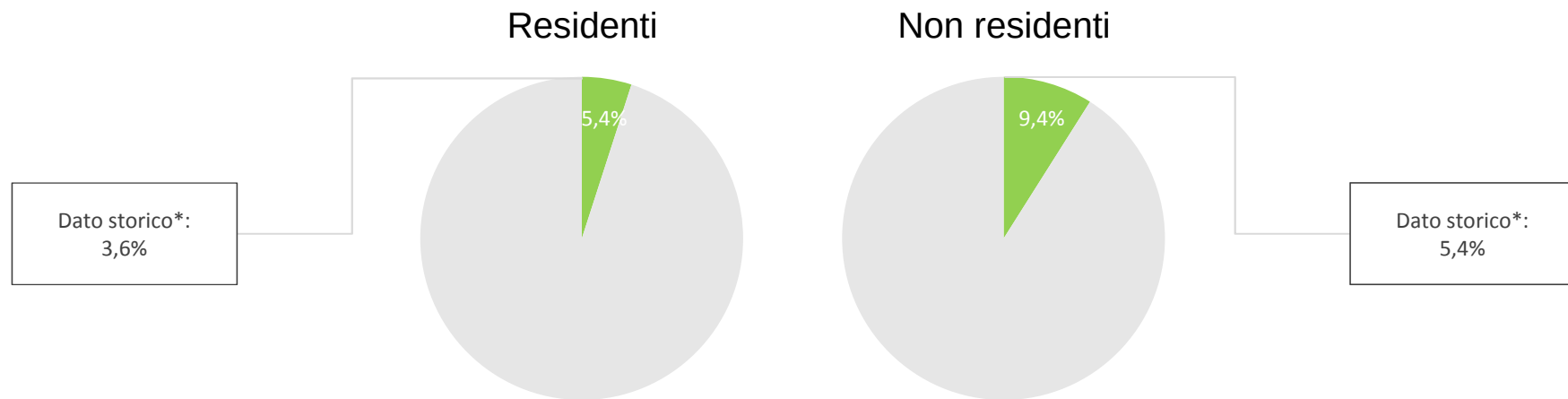
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# 1. Ambito di intervento

## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo della natura, Italia

*Il peso del turismo della natura (% sul totale dei flussi turistici in Italia, anno 2012)*



\*dato relativo alla media del peso del turismo della natura nel lustro 2008-2012

*L'offerta turistica della natura (anno 2011 con variazione % su anno 2005)*



7.196 esercizi (▲ 2,6%) di cui: 15% alberghieri (▼ 46,2%) - 85% extra-alberghieri (▲ 22%)



155 mila (▼ 4,6%) posti letto di cui: 36% alberghieri (▼ 29%) - 64% extra-alberghieri (▲ 18%)

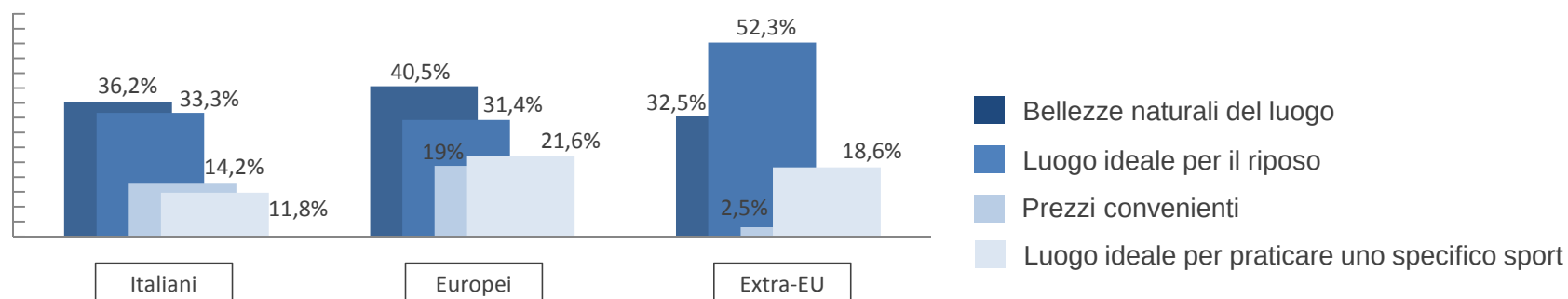
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# 1. Ambito di intervento

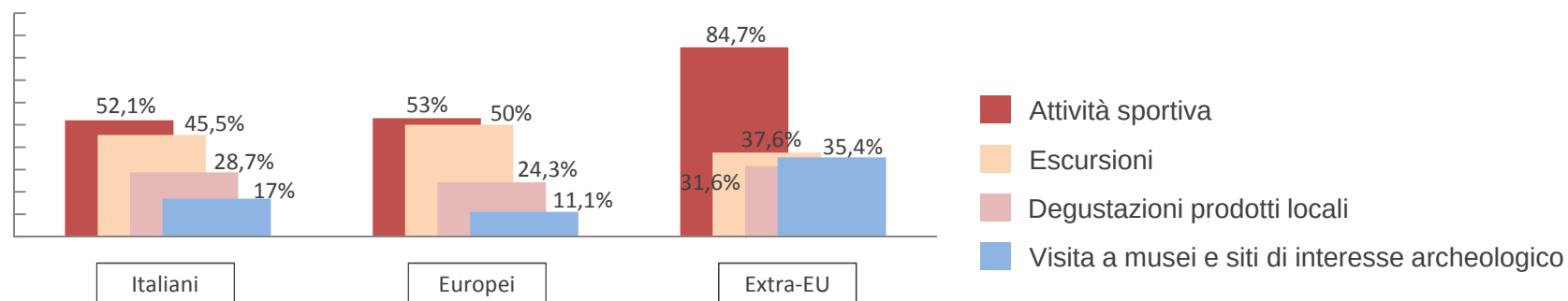
## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo della natura, Italia

*Le motivazioni del turismo della natura (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



*Le attività svolte dal turista della natura (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# 1. Ambito di intervento

## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo della natura, Italia

*Spesa pro-capite (anno 2012)*



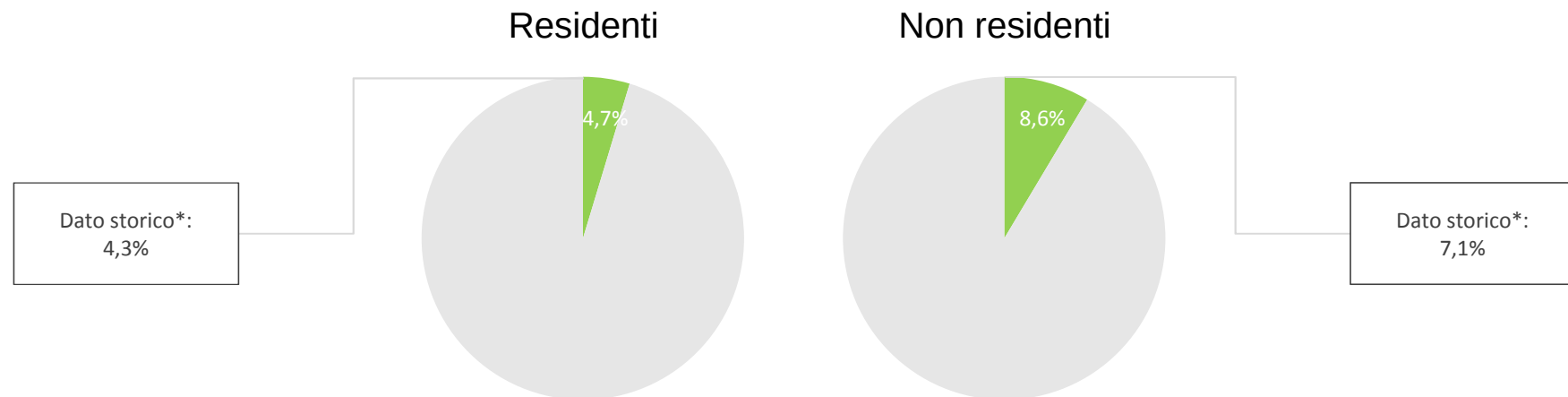
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# 1. Ambito di intervento

## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo enogastronomico, Italia

*Il peso del turismo enogastronomico (% sul totale dei flussi turistici in Italia, anno 2012)*



*\*dato relativo alla media del peso del turismo enogastronomico nel lustrò 2008-2012*

### *L'offerta turistica enogastronomica*

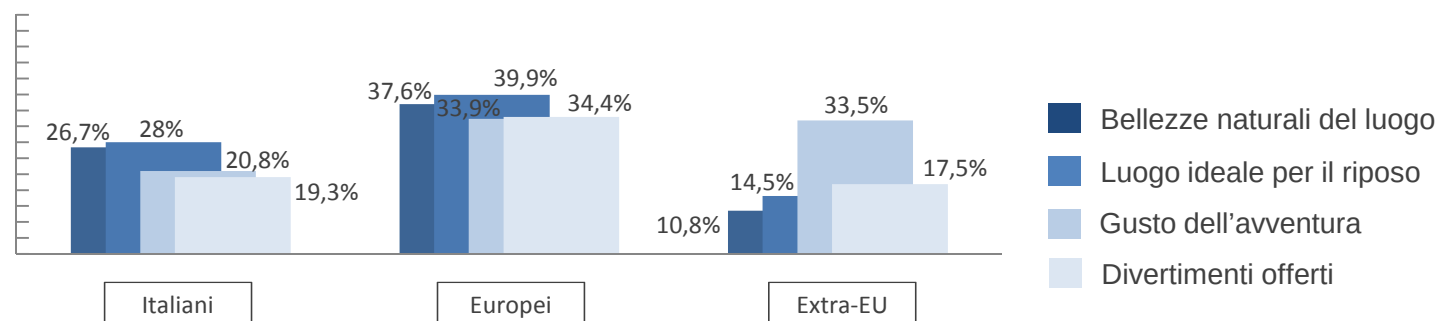
*Non è possibile mappare la dimensione dell'offerta turistica enogastronomica in termini di numero di esercizi e posti letto, in quanto non segmentabile geograficamente.*

# 1. Ambito di intervento

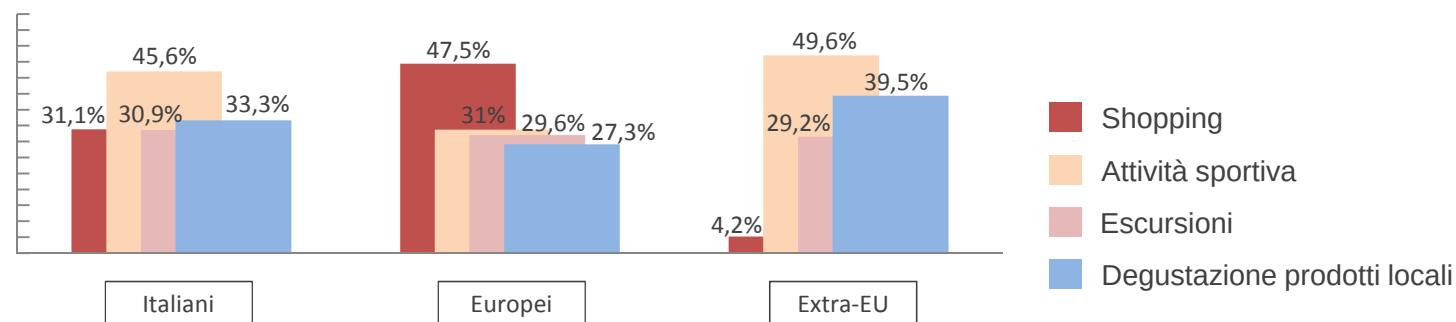
## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo enogastronomico, Italia

*Le motivazioni del turismo enogastronomico (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



*Le attività svolte dal turista enogastronomico (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# 1. Ambito di intervento

## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo enogastronomico, Italia

*Spesa pro-capite (anno 2012)*



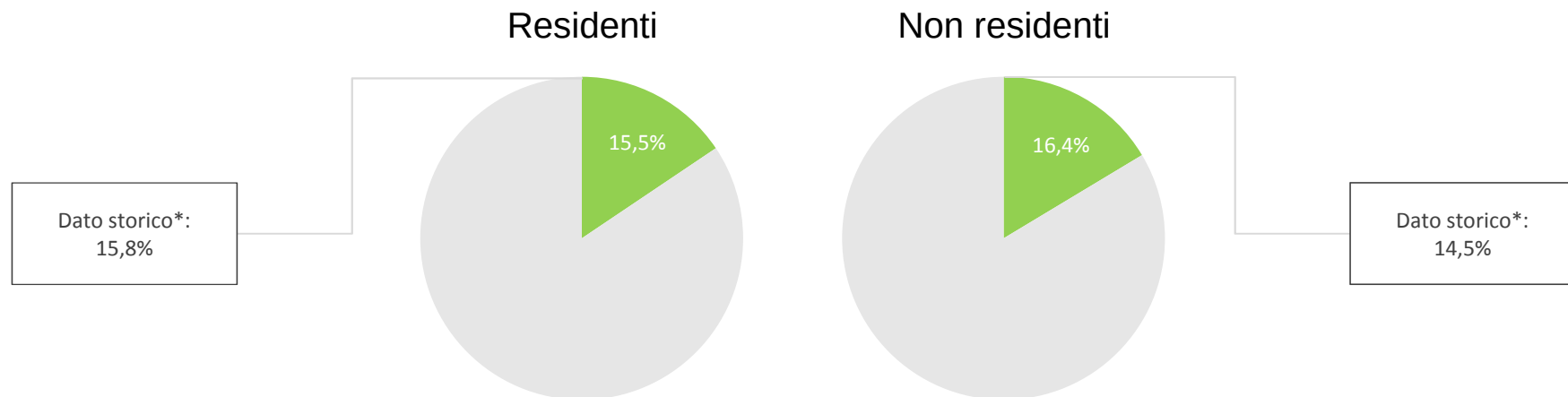
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# 1. Ambito di intervento

## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo sportivo, Italia

*Il peso del turismo sportivo (% sul totale dei flussi turistici in Italia, anno 2012)*



*\*dato relativo alla media del peso del turismo sportivo nel lustro 2008-2012*

### *L'offerta turistica sportiva*

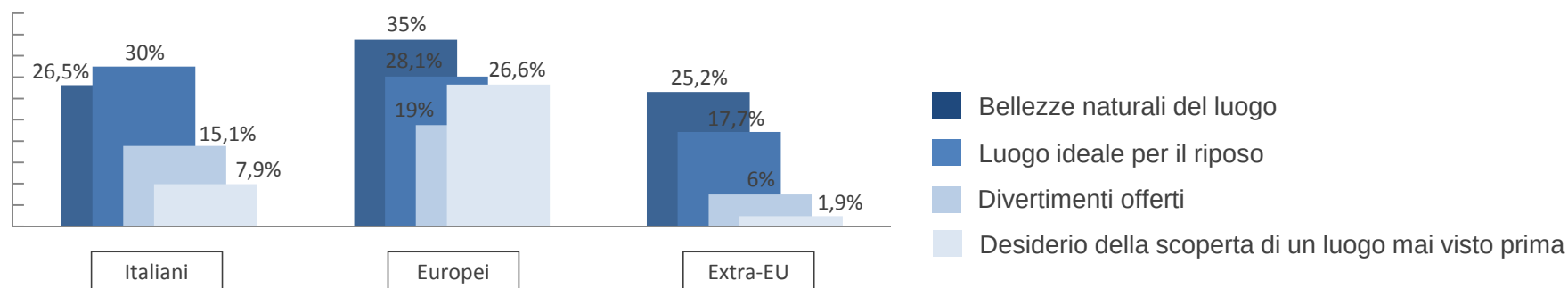
*Non è possibile mappare la dimensione dell'offerta del turismo sportivo in termini di numero di esercizi e posti letto, in quanto non segmentabile geograficamente.*

# 1. Ambito di intervento

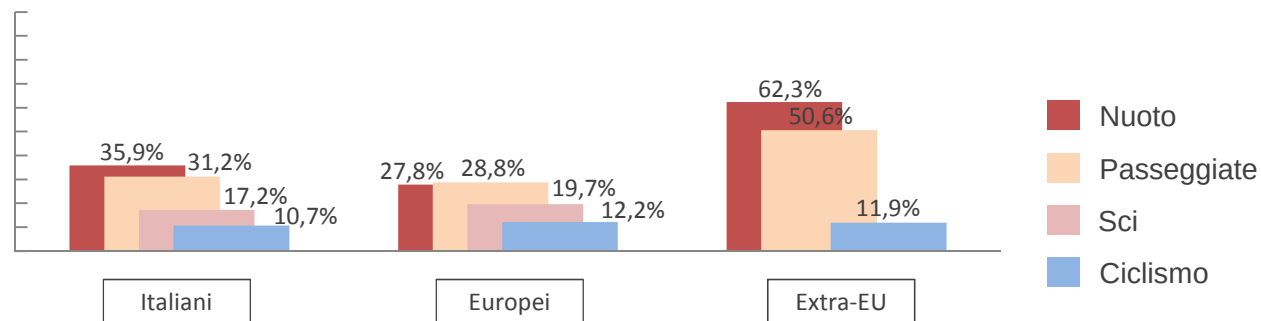
## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo sportivo, Italia

*Le motivazioni del turismo sportivo (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



*Le attività svolte dal turista sportivo (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



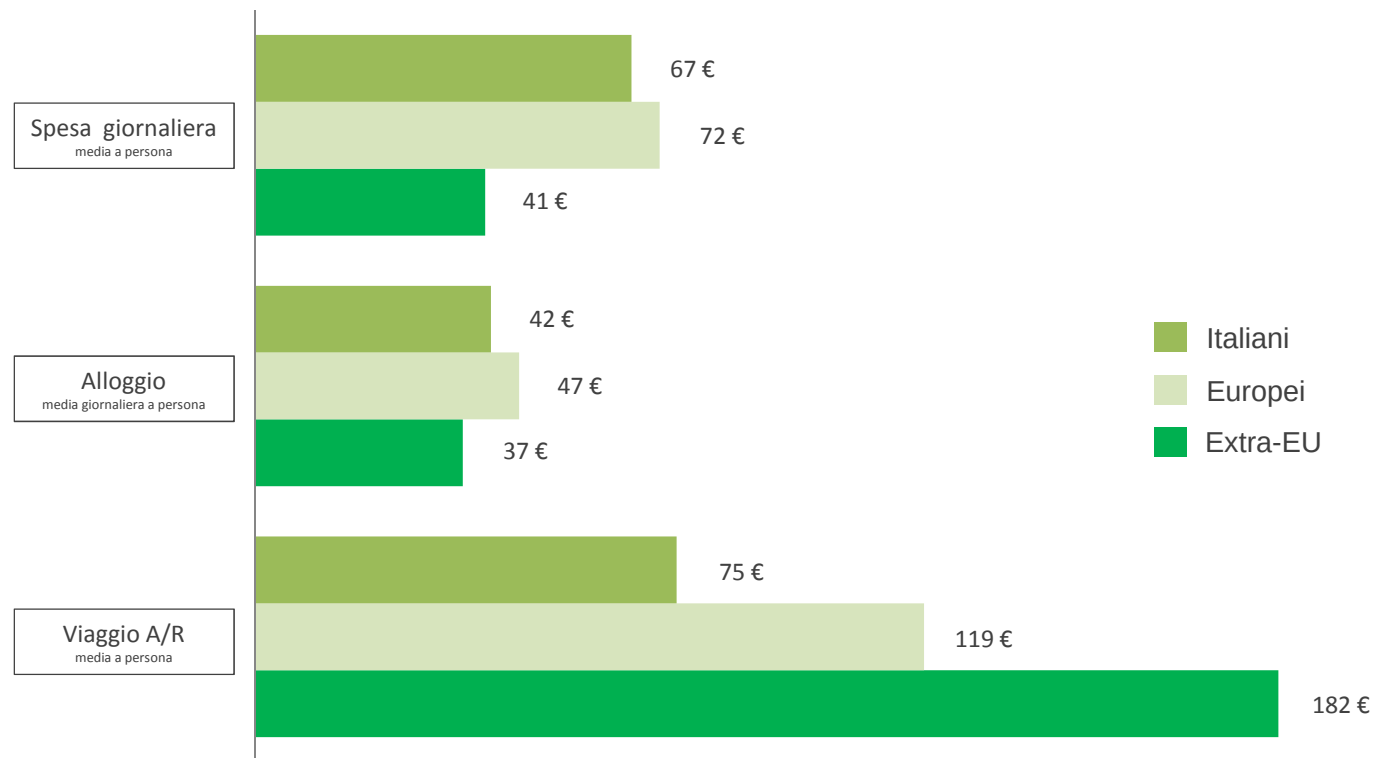
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# 1. Ambito di intervento

## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo sportivo, Italia

*Spesa pro-capite (anno 2012)*



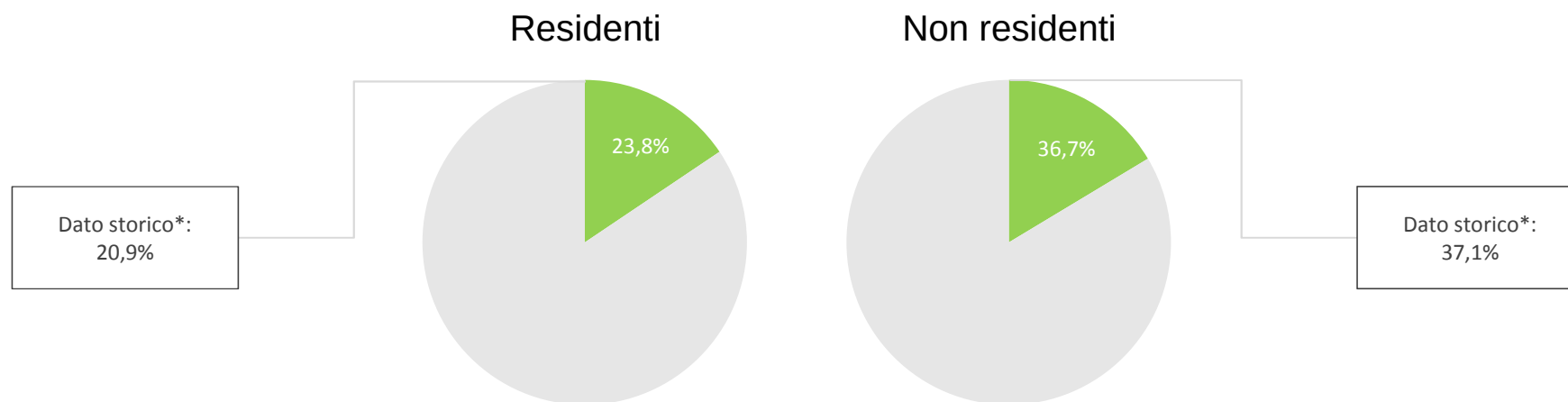
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# 1. Ambito di intervento

## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo delle città, Italia

*Il peso del turismo delle città (% sul totale dei flussi turistici in Italia, anno 2012)*



\*dato relativo alla media del peso del turismo delle città nel lustro 2008-2012

*L'offerta turistica delle città (anno 2011 con variazione % su anno 2005)*



28.701 esercizi (▲53%) di cui: 20% alberghieri (▲9,5%) - 80% extra-alberghieri (▲70,3%)



896 mila (▲18,3%) posti letto di cui: 36% alberghieri (▲16,9%) - 64% extra-alberghieri (▲20%)

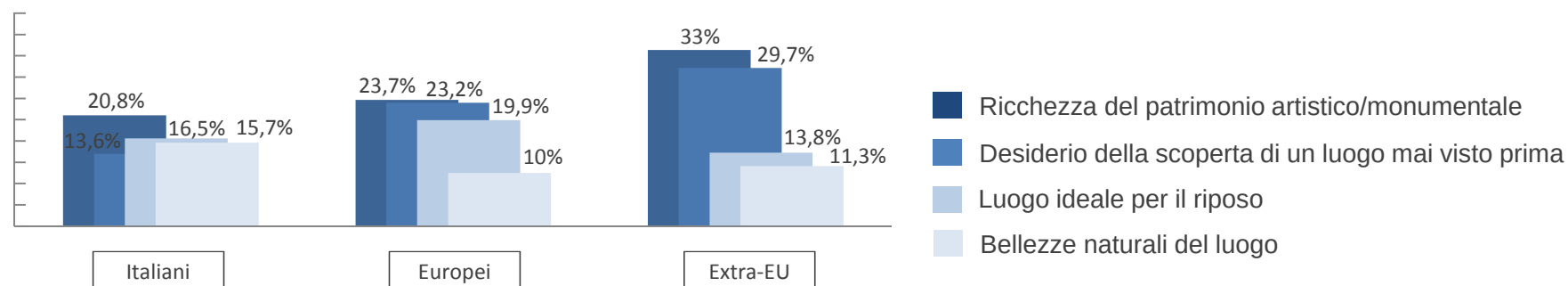
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# 1. Ambito di intervento

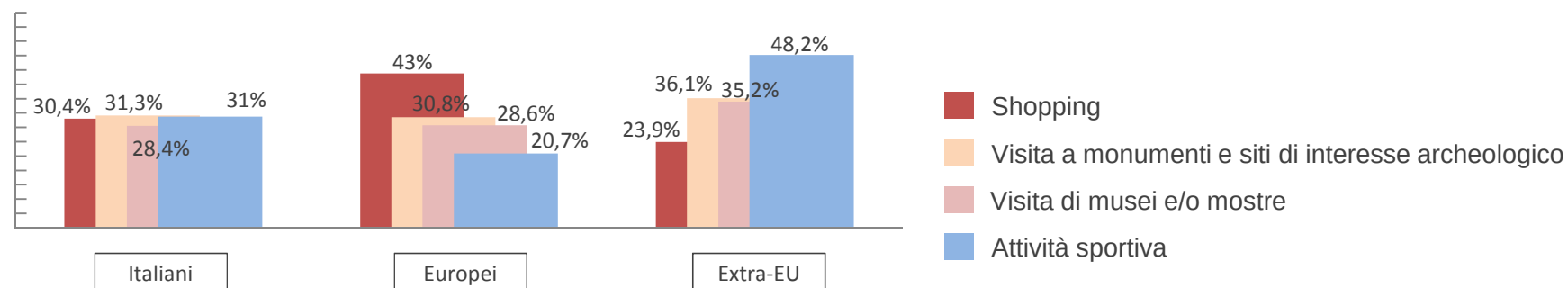
## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo delle città, Italia

*Le motivazioni del turismo delle città (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



*Le attività svolte dal turista delle città (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



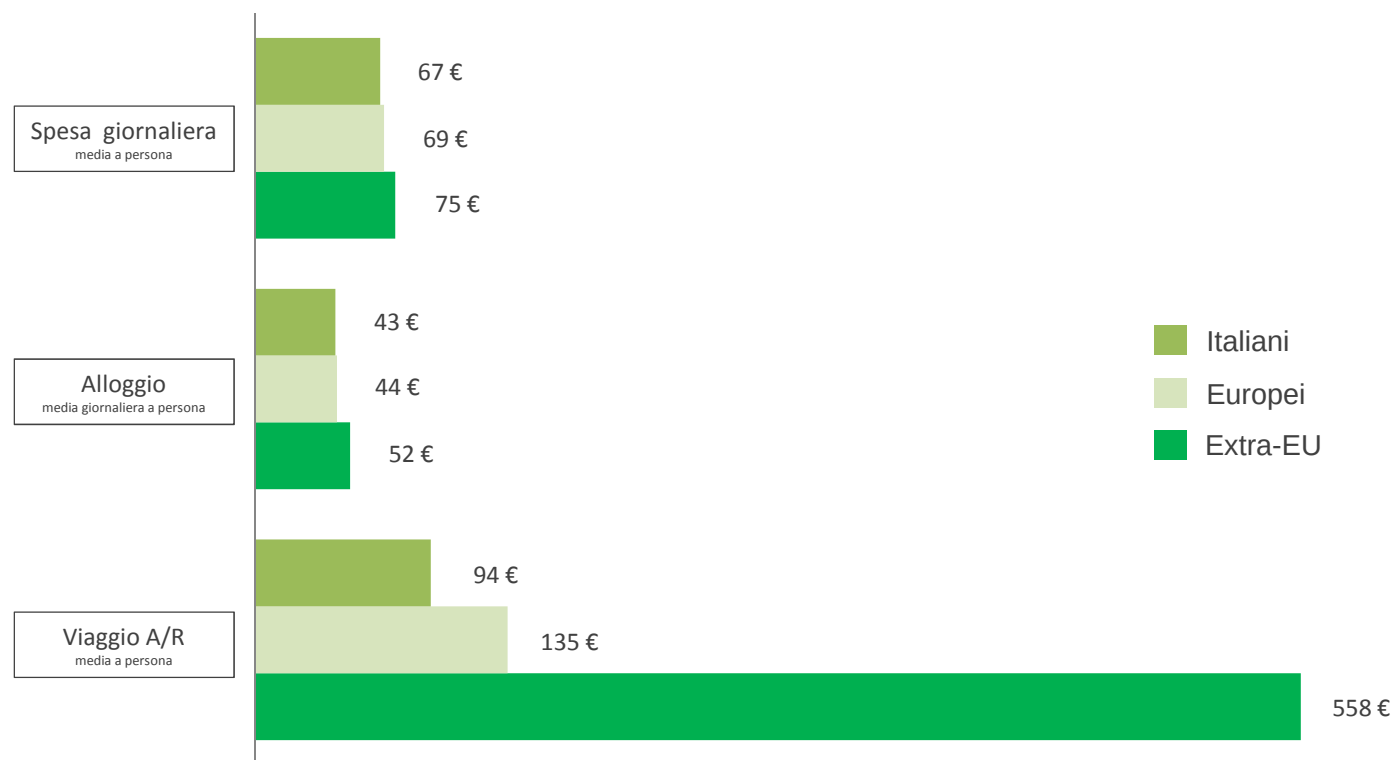
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# 1. Ambito di intervento

## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo delle città, Italia

*Spesa pro-capite (anno 2012)*



Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013



## Città di Potenza Picena

Provincia di Macerata

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N.3090

#### IL RESPONSABILE AREA LL.PP.-URBANISTICA

VISTO l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e successive modifiche e integrazioni;

VISTA l'istanza del Sig. **AGENZIA DEL DEMANIO**, Direzione Regionale Marche, con sede in Ancona Via Fermo n. 1, registrata al protocollo di questo Ente in data 2017-04-22 al n.7427, richiedente certificato di destinazione urbanistica in ordine alle aree distinte al Catasto:

**Foglio n. 35 Particella n. 171,**

VISTI gli strumenti urbanistici vigenti e la normativa regolamentare ad essi relativa;  
ESPLETATI i dovuti accertamenti a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale;

CONSIDERATO che in data 09/04/2014 con Atto di Consiglio Comunale n. 6 è stato adottato, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92 e s.m.i., il Piano Regolatore Generale in adeguamento al P.T.C. Provinciale, e che da tale data si applicano le misure di salvaguardia per effetto della L. 03/11/1952 n. 1902, come integrata e modificata dalla L. 05/07/1966 n. 517;

#### CERTIFICA

• che la destinazione urbanistica dell'area interessata, tenuto conto della zonizzazione prevista dal nuovo P.R.G., in adeguamento al P.T.C. Provinciale, è la seguente:

| Fg | Part | Descrizione | Adoz.              | Zona | Descrizione                      | Attuazione | Normativa  |
|----|------|-------------|--------------------|------|----------------------------------|------------|------------|
| 35 | 171  | Sottozone   | IN<br>SALVAGUARDIA | B4   | ZONE DI COMPLETAMENTO            |            | Art13      |
| 35 | 171  | Sottozone   | VIGENTE            | VIAB | AREE DESTINATE ALLA<br>VIABILITA |            | ART 33, 34 |
| 35 | 171  | Sottozone   | VIGENTE            | B    | ZONE DI COMPLETAMENTO            |            | ART 12, 16 |

• che relativamente alle disposizioni di cui alla parte terza "Beni Paesaggistici" del D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 - codice dei beni culturali e del paesaggio- ai sensi dell'articolo 10 della Legge 06/07/2002 n° 137 l'area interessata e' soggetta alle prescrizioni riassunte di seguito:

| Fg                     | Part | Descrizione | Adoz. | Zona | Descrizione | Attuazione | Normativa |
|------------------------|------|-------------|-------|------|-------------|------------|-----------|
| NESSUN AMBITO RILEVATO |      |             |       |      |             |            |           |

• che relativamente alle disposizioni di cui al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Macerata, approvato in via definitiva con delibera del Consiglio Provinciale n° 75 del 11/12/2001 e pubblicato nel supplemento n° 25 del BUR n° 111 del 18/10/2002 e sino all'approvazione ed adeguamento degli Strumenti Urbanistici Comunali alle direttive, agli indirizzi e alle prescrizioni di cui alla II° parte delle N.T.A. del P.T.C.

stesso, nonché in osservanza delle tavole 6.1 – 6.2, del P.R.G. vigente, l'area interessata e' soggetta alle prescrizioni riassunte di seguito:

| Fg                     | Part | Descrizione | Adoz. | Zona | Descrizione | Attuazione | Normativa |
|------------------------|------|-------------|-------|------|-------------|------------|-----------|
| NESSUN AMBITO RILEVATO |      |             |       |      |             |            |           |

• che relativamente alle disposizioni di cui al Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI), approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n° 116 del 21/01/2004 e pubblicato sul supplemento n° 5 al B.U.R. n° 15 del 13/02/2004, successivo Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Regionale n° 28/SABN del 18/09/2007, successivo Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Regionale n° 38/SABN del 31/10/2007 e successivo Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Regionale n° 22/SABN del 09/06/2009 e s.m.i., l'area interessata e' soggetta alle prescrizioni riassunte di seguito:

| Fg                     | Part | Descrizione | Adoz. | Zona | Descrizione | Attuazione | Normativa |
|------------------------|------|-------------|-------|------|-------------|------------|-----------|
| NESSUN AMBITO RILEVATO |      |             |       |      |             |            |           |

• che relativamente alle disposizioni di cui al Piano Paesaggistico Ambientale Regionale, l'area interessata e' soggetta alle prescrizioni riassunte di seguito:

| Fg                     | Part | Descrizione | Adoz. | Zona | Descrizione | Attuazione | Normativa |
|------------------------|------|-------------|-------|------|-------------|------------|-----------|
| NESSUN AMBITO RILEVATO |      |             |       |      |             |            |           |

• che relativamente alle disposizioni di cui al vincolo idrogeologico, l'area interessata e' soggetta alle prescrizioni riassunte di seguito:

| Fg                     | Part | Descrizione | Adoz. | Zona | Descrizione | Attuazione | Normativa |
|------------------------|------|-------------|-------|------|-------------|------------|-----------|
| NESSUN AMBITO RILEVATO |      |             |       |      |             |            |           |

Si rilascia a richiesta dell'interessato, per gli usi consentiti dalla Legge, significando che la validità del presente certificato è di un anno dalla data di rilascio, purché al momento dell'uso esso sia accompagnato da apposita dichiarazione dell'alienante attestante che non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dalla data del rilascio a quella della sua utilizzazione.

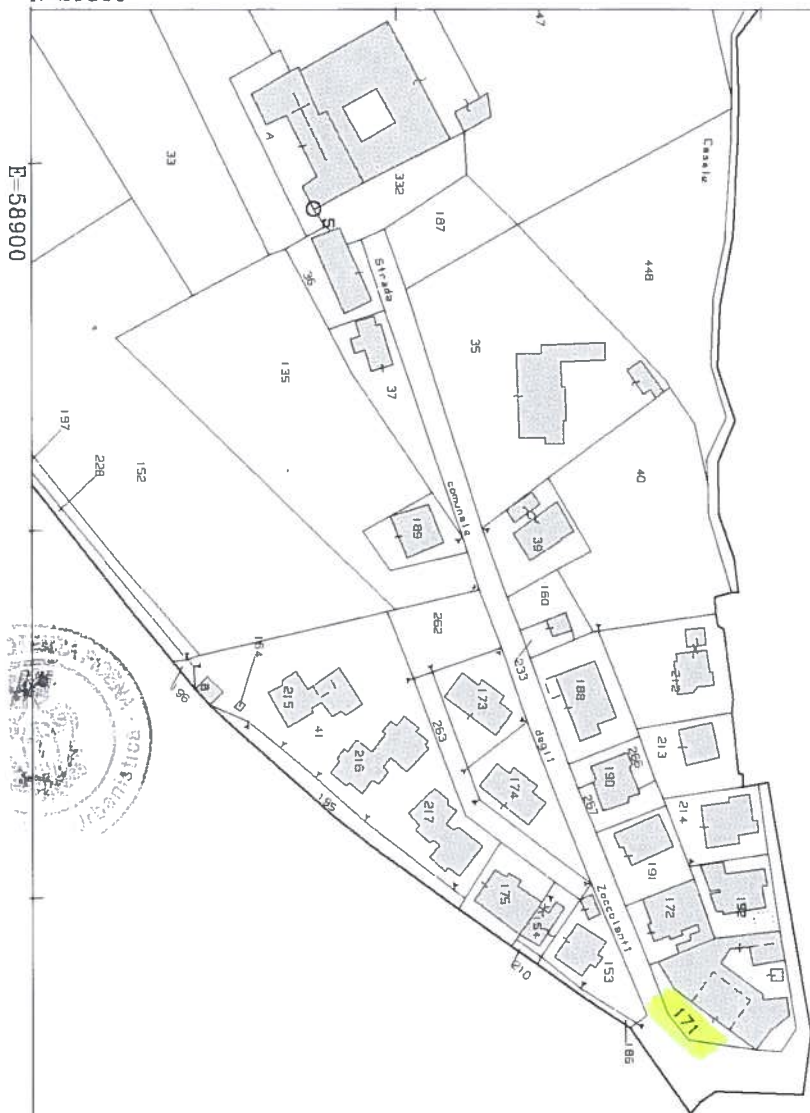
GP/

Dalla Residenza Municipale, li 28/04/2017

IL RESPONSABILE AREA LL.PP.-URBANISTICA  
(ING. GIUSEPPE PERCOSSI)



Le norme del P.R.G. si possono scaricare dal sito del Comune al seguente indirizzo:  
<http://www.comune.potenza-picena.mc.it/CARTOGRAFIA>      [Informazioni Territoriali](#)





AREA URBANISTICA

# P.R.G. in adeguamento al P.T.C.

## Progetto Urbanistico



REDATTORE:

Collaboratore:



**Dott. Arch. Michela Francioni**  
**Dott. Ing. Marco Catalini**

Sindaco:

**IL SINDACO**

**Dott. Francesco Acquaroli**

Segretario Generale:

Adottato con D.C.C. n. 6 del 09.04.2014

Adottato definitivamente con D.C.C. n. 76 del 10.12.2014

Approvato con D.C.C. n. \_\_ del \_\_. \_\_. \_\_\_\_

**ZONIZZAZIONE CAPOLUOGO CON**

**ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI**

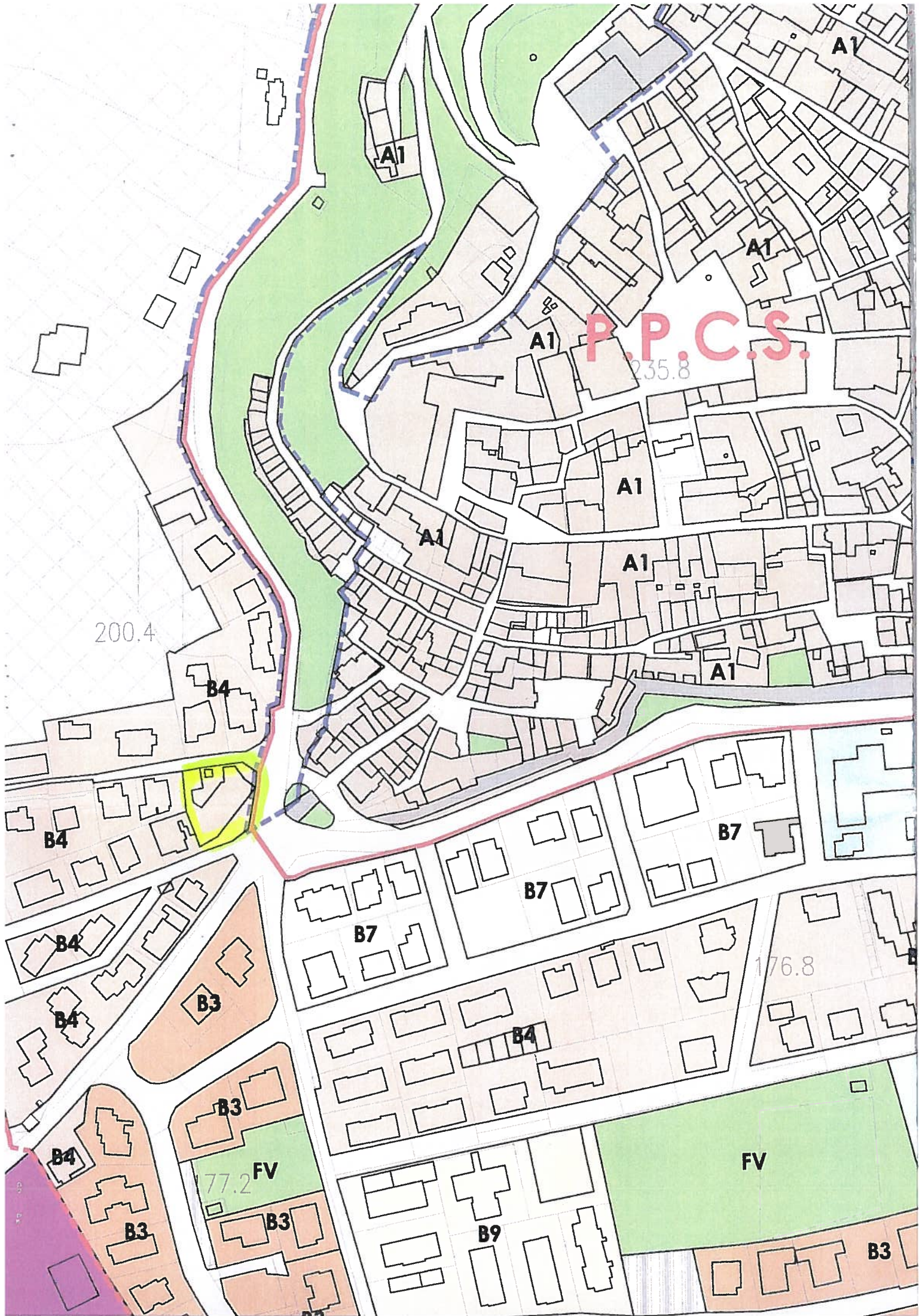
**TAV n.**

**06**

**Data:** 01/12/2014

**Scala:** 1:2.000

**Comune di  
Potenza Picena**





AREA URBANISTICA

# P.R.G. in adeguamento al P.T.C.

## Progetto Urbanistico



REDATTORE:

**Dott. Arch. Michela Francioni**

Collaboratore:

**Dott. Ing. Marco Catalini**

Sindaco:  
Dott. Ing. Sergio Paolucci

Segretario Generale:

Adottato con D.C.C. n. \_\_ del \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Adottato definitivamente con D.C.C. n. \_\_ del \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Approvato con D.C.C. n. \_\_ del \_\_.\_\_.\_\_\_\_

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adeguate alle prescrizioni provinciali di cui alla Det. Dirigenziale n. 57 - 9° Settore Gestione del territorio del 26.03.2014 ai sensi dell' art. 89 DPR 380/01 e al parere prot. n. 25086 del 08.04.2014 del 8° Settore Genio Civile ai sensi della L.R. 22/2011.

Data: **08/04/2014**

TAV n.

# NTA

**Comune di  
Potenza Picena**

## Sommario

|                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>                                            | <b>3</b>  |
| <b>CAPO I - VALIDITÀ ED EFFICACIA DELLA VARIANTE GENERALI AL P.R.G.</b>            | <b>3</b>  |
| ART. 1 ELEMENTI COSTITUTIVI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE | 3         |
| <b>CAPO II - ATTUAZIONE DEL PIANO</b>                                              | <b>5</b>  |
| ART. 2 PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE                                         | 5         |
| ART. 3 MODI DI ATTUAZIONE DEL PIANO                                                | 5         |
| ART. 4 DISCIPLINA DELL'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO                           | 5         |
| ART. 5 PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA                                      | 7         |
| ART. 6 PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA                                       | 7         |
| ART. 7 DISCIPLINA DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO                                 | 7         |
| ART. 8 DEFINIZIONE E APPLICAZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI   | 8         |
| <b>TITOLO II ZONIZZAZIONE</b>                                                      | <b>10</b> |
| <b>CAPO I - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE</b>                               | <b>10</b> |
| ART. 9 DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE                                   | 10        |
| <b>CAPO II - ZONE RESIDENZIALI</b>                                                 | <b>10</b> |
| ART. 10 DEFINIZIONE DELLE ZONE                                                     | 10        |
| ART. 11 ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO (A)                                    | 11        |
| ART. 12 PRESA D'ATTO EDIFICAZIONE ESISTENTE (B0)                                   | 11        |
| ART. 13 ZONE DI COMPLETAMENTO (B)-                                                 | 11        |
| ART. 14 ZONE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (BR)                                       | 14        |
| ART. 15 DEFINIZIONE DELLE ZONE DI ESPANSIONE (C)                                   | 18        |
| ART. 16 C - ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALI                                        | 19        |
| ART. 17 ZONE DI ESPANSIONE TURISTICO RESIDENZIALI (Ct)                             | 20        |
| <b>CAPO III - ZONE PRODUTTIVE</b>                                                  | <b>22</b> |
| ART. 18 DEFINIZIONE DELLE ZONE                                                     | 22        |
| ART. 19 ZONE PRODUTTIVE (D)                                                        | 22        |
| ART. 20 ZONE PRODUTTIVE MISTE A RESIDENZA (D)                                      | 24        |
| <b>CAPO IV - ZONE PER ATTIVITÀ D'USO E/O INTERESSE PUBBLICO</b>                    | <b>26</b> |
| ART. 21 DEFINIZIONE DELLE ZONE                                                     | 26        |
| ART. 22 ZONE TURISTICO RICETTIVE (Dr)                                              | 26        |
| ART. 23 ZONE SPORTIVE RICREATIVE RISTORATIVE E PER SPETTACOLO (Ds)                 | 28        |
| ART. 24 SPIAGGIA (Z)                                                               | 29        |
| <b>CAPO V ZONE AGRICOLE</b>                                                        | <b>30</b> |
| ART. 25 DEFINIZIONE DELLE ZONE                                                     | 30        |
| ART. 26 ZONE AGRICOLE NORMALI (E1)                                                 | 30        |
| ART. 27 ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO (E2)                                 | 31        |
| ART. 28 ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA (E3)                                         | 32        |
| ART. 29 FABBRICATI RURALI CENSITI                                                  | 33        |
| ART. 30 IMMOBILI VINCOLATI E FONTI STORICHE                                        | 34        |

quantità stabilite, all'art. 5 del D.M. 2/4/68 n° 1444; per le altre destinazioni ammesse deve essere comunque garantita la dotazione degli spazi di sosta previsti dalle relative normative o, in mancanza, rapportato al volume documentato delle utenze.

6. Per destinazioni assimilabili a quelle esemplificate nel presente articolo l'Amministrazione Comunale opera per analogia in base a criteri relativi alla domanda di parcheggio ed alla compatibilità con la funzione residenziale.

#### **ART. 11 ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO (A)**

1. Sono le Zone Territoriali Omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 n°1444.

2. In tali Zone gli interventi sono disciplinati da specifici Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica ai sensi dell'art. 27 e seg. della Legge n. 457/1978 e da quanto in essi stabilito:

- A1 Piano Particolareggiato Centro Storico
- A2 Piano Particolareggiato Montecanepino
- A3 Piano Particolareggiato Porto Potenza

#### **ART. 12 PRESA D'ATTO EDIFICAZIONE ESISTENTE (B0)**

1. Tale Zonizzazione costituisce la presa d'atto di quella edificazione impropriamente realizzata in localizzazioni urbanisticamente delicate e/o in modo episodico al di fuori del tessuto urbano e per la quale non sono proponibili interventi di radicale adeguamento agli obiettivi e finalità del PIANO.

2. In tali Zone non è ammessa alcuna nuova costruzione sulle aree eventualmente libere; sono ammessi altresì i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione vincolata;
- ristrutturazione edilizia;

3. Nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia è ammessa la trasposizione di limitate volumetrie (volumi accessori, superfetazioni e simili).

4. E' ammesso l'ampliamento dei fabbricati esistenti fino al 20% della volumetria preesistente del singolo edificio oggetto d'intervento. E' consentito per tali ampliamenti il mantenimento degli allineamenti esistenti, fermo restando il distacco minimo di m. 10 tra pareti finestrate e parti di edifici antistanti.

#### **ART. 13 ZONE DI COMPLETAMENTO (B)**

1. Le zone B sono prevalentemente destinate ad edifici residenziali, parzialmente o totalmente edificate, prive di valori ambientali significativi.

2. Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione oramai consolidata il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti oramai esistenti.

3. Tutte le zone B individuate dal PRG sono assimilate alle zone B di cui al D.M. 1444/68.

4. In tali Zone il PIANO si attua applicando indici urbanistici ed edilizi diversificati a

seconda delle seguenti Sottozone individuate in relazione alle varie realtà e agli indici della previgente strumentazione urbanistica.

5. Salvo i casi espressamente individuati nelle tavole del PRG e riferiti agli ambiti sottoposti intervento convenzionato (IC), in tutte le zone "B" le previsioni del Piano si attuano mediante intervento edilizio diretto.

6. All'interno delle sotto zone come in precedenza identificate, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione vincolata;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione con ricostruzione;
- nuove costruzioni su lotti liberi.

7. Gli interventi ammessi dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri riferiti ad ogni sottozona.

**Sottozona B1 (ex B1.1 – B4.1\* Montecanepino)**

|    |   |                                     |       |       |
|----|---|-------------------------------------|-------|-------|
| IF | - | Indice di Fabbricabilità fondiario: | 0,75  | mc/mq |
| H  | - | Altezza Massima (misurata a valle): | 6,50  | m     |
| DF | - | Distanza tra fabbricati:            | 10,00 | m     |
| DC | - | Distanza dai confini:               | 5,00  | m     |

è ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete a confine in base a presentazione di progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza

|    |   |                        |                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|----|---|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| DS | - | Distanza dalle strade: | in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di 5,00 m; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di 3,00 m per il mantenimento di allineamenti preesistenti. |  |
|----|---|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

**Sottozona B2 (ex lottizzazioni Spinnaker - Semprinia)**

|    |   |                                     |       |       |
|----|---|-------------------------------------|-------|-------|
| IF | - | Indice di Fabbricabilità fondiario: | 0,80  | mc/mq |
| H  | - | Altezza Massima:                    | 7,50  | m     |
| DF | - | Distanza tra fabbricati:            | 10,00 | m     |
| DC | - | Distanza dai confini:               | 5,00  | m     |
| DS | - | Distanza dalle strade:              | 7,50  | m     |

**Sottozona B3 (ex lottizzazioni Capoluogo C1pdf)**

|    |   |                                     |       |       |
|----|---|-------------------------------------|-------|-------|
| IF | - | Indice di Fabbricabilità fondiario: | 1,60  | mc/mq |
| H  | - | Altezza Massima:                    | 7,50  | m     |
| DF | - | Distanza tra fabbricati:            | 10,00 | m     |
| DC | - | Distanza dai confini:               | 5,00  | m     |
| DS | - | Distanza dalle strade:              | 7,50  | m     |

**Sottozona B4 (ex B4.1)**

|    |   |                                     |      |       |
|----|---|-------------------------------------|------|-------|
| IF | - | Indice di Fabbricabilità fondiario: | 2,00 | mc/mq |
| H  | - | Altezza Massima:                    | 7,50 | m     |

- DF - Distanza tra fabbricati: 10,00 m  
 DC - Distanza dai confini: 5,00 m  
 è ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete a confine in base a presentazione di progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza  
 DS - Distanza dalle strade:  
 in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di 5,00 m; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di 3,00 m per il mantenimento di allineamenti preesistenti.

**Sottozona B5** (ex B4.2 IC – SAC- Edil Sole)

- IF - Indice di Fabbricabilità fondiario: 2,00 mc/mq  
 H - Altezza Massima: 10,50 m  
 DF - Distanza tra fabbricati: 10,00 m  
 DC - Distanza dai confini: 5,00 m  
 è ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete a confine in base a presentazione di progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza  
 DS - Distanza dalle strade:  
 in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di 5,00 m; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di 3,00 m per il mantenimento di allineamenti preesistenti.

**Sottozona B6** (ex B4.1\*)

- IF - Indice di Fabbricabilità fondiario: 3,00 mc/mq  
 H - Altezza Massima: 7,50 m  
 DF - Distanza tra fabbricati: 10,00 m  
 DC - Distanza dai confini: 5,00 m;  
 è ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete a confine in base a presentazione di progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza  
 DS - Distanza dalle strade:  
 in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di 5,00 m; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di 3,00 m per il mantenimento di allineamenti preesistenti.

**Sottozona B7** (ex B4.2)

- IF - Indice di Fabbricabilità fondiario: 3,00 mc/mq  
 H - Altezza Massima: 10,50 m  
 DF - Distanza tra fabbricati: 10,00 m  
 DC - Distanza dai confini: 5,00 m;  
 è ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete a confine in base a presentazione di progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza  
 DS - Distanza dalle strade:



COMUNE DI  
**POTENZA PICENA**

PROVINCIA DI MACERATA

# PIANO REGOLATORE GENERALE

ADEGUATO AL  
PIANO  
PAESISTICO  
AMBIENTALE  
REGIONALE

AGGIORNATO CON VARIANTI ADOTTATE CON DELIBERE CONSIGLIO COMUNALE N° 59 DEL 30/09/2005  
E N° 24 DEL 11/05/2006, APPROVATE CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N° 35 DEL 04/07/2007 SU  
PARERE DI CONFORMITA' DI CUI ALLA DELIBERA DELLA GIUNTA PROVINCIALE N° 262 DEL 25/06/2007

## CAPOLUOGO

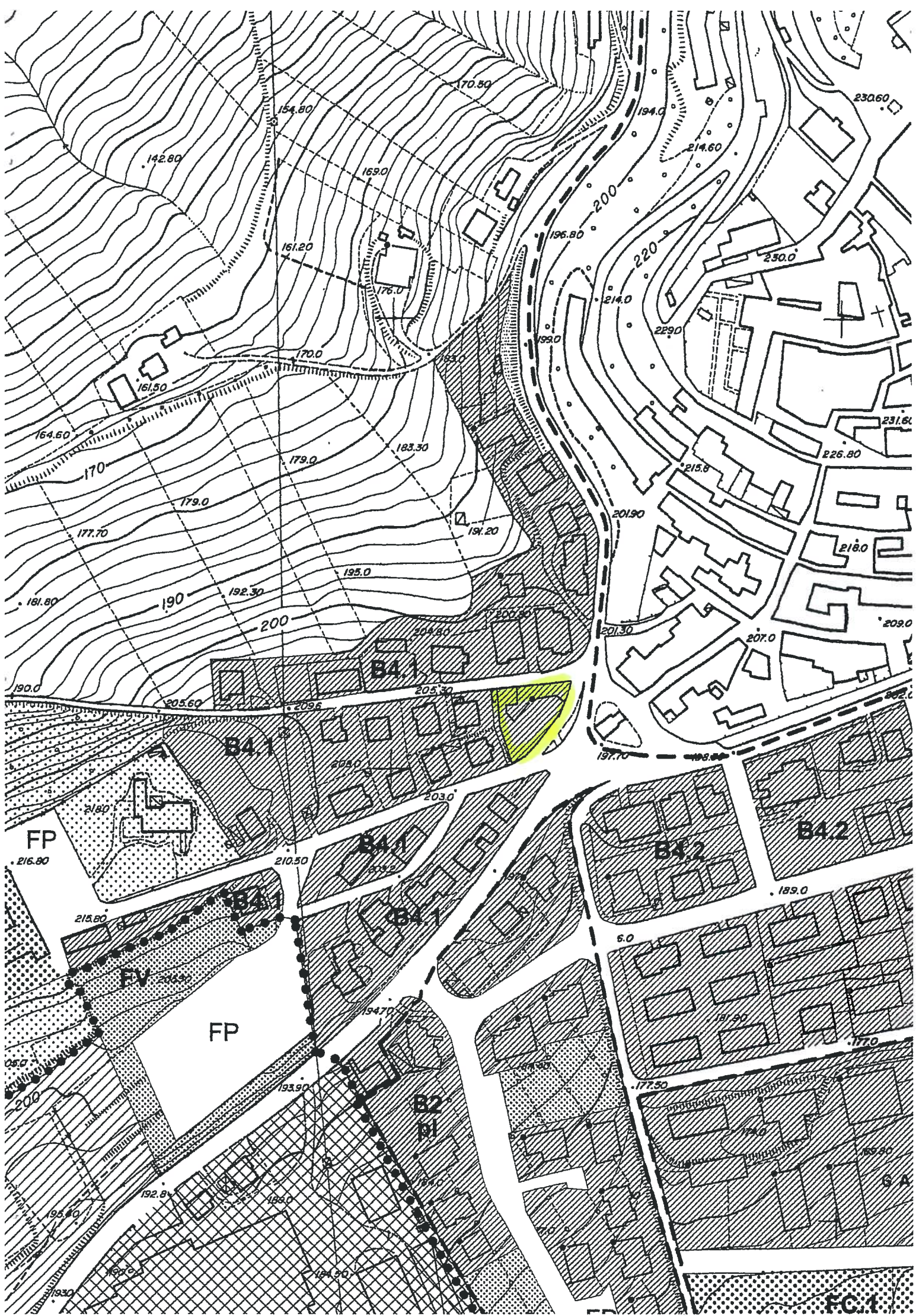
TAV. **3**

SCALA: 1:2000

LUGLIO 2007

PROGETTISTA:

DOTT. ARCH. GIUSEPPE ORESTI



come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della LG. 457/78, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'ultimo comma dell'articolo sopra citato, come modificato dalla LG. 179/92.

## ART. 16 B4 - ZONE DI COMPLETAMENTO

Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione oramai consolidata il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti oramai esistenti.

In tali Zone il PIANO si attua applicando indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti Sottozone individuate in relazione alle varie realtà e agli indici della previgente strumentazione urbanistica.

### **Sottozona B4.1**

- IF - Indice di Fabbricabilità fondiario: 2 mc/mq  
H - Altezza Massima: 7,50 ml

#### **Prescrizioni Particolari:**

- Nelle sottozone B4.1° contrassegnate con pallino l'indice di fabbricabilità fondiario, considerate le volumetrie esistenti, è elevato a 3mc/mq ferma restando l'altezza massima di ml. 7,50.

- Nella sottozona B4.1 a confine con l'area Bontempi nel Capoluogo, soggetta ad intervento convenzionato IC, la volumetria del manufatto esistente nell'area a verde da cedere può essere recuperata all'interno della sottozona stessa in aggiunta alla potenzialità edificatoria dell'area, fermo restando il rispetto degli altri parametri (altezza e distacchi) della sottozona.

- Nella sottozona B4.1 comprendente il complesso urbano di valore documentario sulla Potentina (Villa Palloni), è prescritto, al fine di salvaguardare la "villa" vera e propria, che l'accesso all'area edificabile retrostante il fabbricato avvenga al confine Ovest della proprietà anche attraverso la parziale demolizione di quanto strettamente necessario a consentire una dimensione di mt. 4,50 della sede carrabile con relativo marciapiede di mt. 1,50 sul solo lato a confine delle preesistenze edilizie da ristrutturare.

La volumetria demolita potrà essere riutilizzata attraverso una operazione di ricomposizione volumetrica nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali del complesso.

- Nella sottozona B4.1 al confine Nord-Ovest dell'intervento PL2 nel Capoluogo, è ammessa la sola costruzione monopiano con altezza massima di mt 4,50; la superficie utile lorda, indipendentemente dall'estensione della sottozona, non potrà superare i 200 mq.

- Nella sottozona B4.1, tra la Provinciale Potentina e l'intervento PL2, soggetta ad intervento convenzionato IC, l'area perimetrata dall'intervento convenzionato costituisce superficie fondiaria ai fini del calcolo della volumetria per l'ampliamento del fabbricato esistente.

- Nella sottozona B4.1, ad est della Lottizzazione PL2, evidenziata da una

**perimetrazione, resta confermata la volumetria massima ammissibile in base alla previsione del previgente PRG. (variante Giacomelli)**

- Nella sottozona B4.1\*, contrassegnata con l'asterisco, ad Ovest della sottozona B1.2 a Montecanepino, l'indice di fabbricabilità fondiario è ridotto a 0,75 mc/mq fermo restando l'altezza massima di mt. 7,50, misurata a valle, *il distacco minimo dalla strada comunale di mt. 5,00, misurata dal ciglio stradale attuale, per il quale non è concessa alcuna diminuzione, e gli altri parametri urbanisitici della zona. (variante Romagnoli- variante Campitelli)*

- Nella sottozona B4.1 tratto terminale (a Nord) al confine Ovest del Centro Storico del Capoluogo resta confermata la volumetria e la posizione nel lotto del fabbricato approvato in base alla previsione del previgente PRG.

- Nella sottozona B4.1 a Montecanepino, compresa tra la sottozona B1.2 ad Est e ad Ovest, l'altezza massima non potrà superare i mt 7,50 misurati a valle.

#### **Sottozona B4.2**

IF - Indice di Fabbricabilità Fondiaria: 3 mc/mq

H - Altezza Massima: 10,50 mt

Per le Sottozone di cui al presente articolo valgono i seguenti distacchi:

DF - Distanza tra fabbricati: 10 mt

DC - Distanza dai confini: 5 mt; è ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete a confine in base a presentazione di progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza

DS - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di mt 5,00; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di mt 3,00 per il mantenimento di allineamenti preesistenti.

È consentito derogare dai suddetti distacchi nel caso di sopraelevazione di fabbricati esistenti in prosecuzione delle murature perimetrali e sulla proiezione del sedime del fabbricato preesistente qualora non sia possibile dal punto di vista strutturale e funzionale, attenersi ai distacchi minimi di zona; vanno in ogni caso rispettate le distanze minime stabilite dal Codice Civile.

Nelle zone B1, B2, B4 il PIANO si attua per intervento edilizio diretto o diretto convenzionato fatto salvo, per la zona B2, quanto precisato al quarto comma dell'art.14.

#### **Prescrizioni Particolari:**

- Nella sottozona B4.2 costituente completamento dell'abitato esistente a Nord della zona sportiva FS a Porto Potenza, l'intervento convenzionato, in aggiunta alla cessione gratuita delle aree pubbliche comprese all'interno della perimetrazione dell'intervento, deve prevedere la cessione, sempre gratuita, dell'area necessaria per la realizzazione da parte del Comune della strada di collegamento, attraverso il sottopasso autostradale esistente, con il villaggio Spinnaker (sottozona B2).

- Nella sottozona B4.2 a Porto Potenza, ad Ovest della Statale Adriatica ed a Sud del depuratore, soggetta ad intervento convenzionato IC, l'area a verde privato prevista dal PIANO ha valore prescrittivo per quanto attiene la quantità, mentre la localizzazione della stessa potrà essere diversamente definita in sede di realizzazione degli interventi edificatori.

- Nella sottozona B4.2° a Porto Potenza contrassegnata con pallino, relativa

all'area dell'attività distributore carburanti da dismettere, ad Est della SS.16 e di fronte alla sede dell'Aereonautica Militare, l'indice di fabbricabilità fondiario è ridotto a 2 mc/mq, restando validi gli altri indici e parametri della sottozona B4.2.

L'intervento convenzionato deve prevedere la cessione a titolo gratuito di almeno 1/3 dell'area per destinazioni pubbliche (parcheggio e/o verde) nella localizzazione prescrittiva di PIANO, e almeno 150 mq di superficie utile lorda al piano terra dei fabbricati.

- Nella sottozona B4.2° al confine Sud del fosso dell'Acquabona, anch'essa contrassegnata con pallino, l'indice di fabbricabilità fondiario è ridotto a 2 mc/mq, restando validi gli altri indici e parametri della sottozona B4.2.

L'intervento convenzionato deve prevedere la cessione a titolo gratuito di un'area per destinazioni pubbliche pari ad almeno il 50% della superficie dell'intervento, localizzata con valore prescrittivo al confine con il fosso dell'Acquabona.

- Nella sottozona B4.2\*, sita a Sud dell'abitato di Porto Potenza Picena, all'interno del Piano P.E.E.P. già attuato, costituente completamento dell'abitato esistente ai fini dell'Edilizia Residenziale Pubblica, l'indice di fabbricabilità fondiario è elevato a 3,5 mc/mq e il limite di altezza massimo è elevato a mt. 15,00 per consentire la realizzazione di 5 piani, restando validi gli altri indici e parametri della sottozona B4.2. (variante E.R.A.P.)

- Nella sottozona B4.2 a Porto Potenza, adiacente a nord alla Lottizzazione Alvata, soggetta ad intervento convenzionato IC, le aree per destinazioni pubbliche (parcheggio, verde, viabilità e standards) da cedere a titolo gratuito sono prescrittive sia per quanto attiene la quantità che la localizzazione.

L'intervento convenzionato prevede oltre alla cessione delle aree la realizzazione dei tratti di strada di collegamento con il "quartiere Alvata" e del parcheggio su via Rossini.(variante Cotrone)

## ART. 17

### B5 - ZONA DI COMPLETAMENTO E TRASFORMAZIONE

Tale zona è istituita con la finalità di recuperare a destinazioni più adeguate al circostante tessuto urbano aree occupate da complessi produttivi non più in piena attività e/o con attività oramai incompatibili con la prevalente destinazione residenziale al contorno.

Per tali aree, localizzate in posizione di notevole rilevanza strategica all'interno dell'abitato, è prevista la riconversione ad usi integrati residenziali e terziari con interventi regolamentati da Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica (PP).

Tali Piani dovranno perseguire l'obiettivo della riqualificazione delle zone interessate attraverso una adeguata dotazione e localizzazione di aree pubbliche.

In relazione alle specificità delle situazioni il, PIANO individua le seguenti sottozone:

#### Sottozona B5.1

Tale sottozona è relativa al complesso produttivo ex-Rogin situato nel capoluogo, attestato alla provinciale Potentina ed ai margini del tessuto urbano sviluppatosi sul versante dell'emergenza orografica di Collebianco.



# Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLE MARCHE - ANCONA

Ancona 06/04/2009



Al Responsabile del procedimento  
Arch. Mario Russo  
Agenzia del Demanio – Filiale Marche  
Sede Ancona  
Via Fermo, 1  
**60100 ANCONA**

E p.c. Alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e  
per il Paesaggio delle Marche  
Piazza del Senato 15,  
**60121 ANCONA**

Alla Soprintendenza per i Beni Archeologici  
delle Marche  
Via Birarelli, 18  
**60121 ANCONA**

Prot. N. 2656 Allegati \_\_\_\_\_  
34.07.01

Risposta del Foglio del \_\_\_\_\_  
Div. \_\_\_\_\_ Sez. \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_

Oggetto: Decreto Legislativo n. 42/2004, articolo 12: Verifica dell'interesse culturale. D.D. 06.02.2004 e s.m.i  
Comunicazione esito negativo della verifica ai sensi dell'articolo 12 comma 5 del D.Lgs. N. 42/2004 dei  
seguenti beni:

- 1) ANCONA – Ex Forte Garibaldi - scheda n.ANB003601  
Via Strada Vecchia di Pietralacroce, 9 - Foglio 60 Part. 192 sub. 1 C.F.
- 2) ANCONA – Ex Forte Garibaldi - scheda n.ANB003601  
Via Strada Vecchia di Pietralacroce, 9 - Foglio 60 Part. 192 sub. 2 C.F.
- 3) FILOTTRANO (AN) Fondo rustico con casa colonica più piccolo appez. di terreno eredità  
Osvaldo Bortolotti scheda n. AN B060501 -Via Montepolesco – Foglio 4 part. 79 C.T.
- 4) OSIMO (AN) Loc. Case Nuove - Fondo rustico con case coloniche e case padronali eredità di Bortolotti  
scheda n. AN B060201 -Via di Jesi, 250 – Foglio 36 part. 3 C.T.
- 5) SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) Fabbricato casotto per le guardie di finanza  
scheda n. APB000901 molò nord ambito portuale – Foglio 5 part. 344 C.T.
- 6) ANCONA Loc. Monte Baldino - Ex Forte Pezzotti e Lucarino scheda n. ANB004301  
Strada Provinciale, 1 - Foglio 83 part. 118 C.T.
- 7) POTENZA PICENA (MC) Devoluzione Linardelli Alberto e Mario scheda n.MCB037101  
Via S. Antonio 2-4-8-10 Via San Francesco, 1/a 1/b -Foglio 35 part. 171 C.F. subb. 11-12-13-14-19 C.F.
- 8) ANCONA Loc. Montacuto - Terreno in Loc. Monte dei Corvi scheda n. ANB038201  
Strada Provinciale, 1 - Foglio 83 part. 115 139 – A C.T.
- 9) SERRAVALLE DEL CHIANTI (MC) Loc. Gelagna Alta scheda n. MCB0387C01 Devoluzione di  
immobile parzialmente distrutto – Foglio 26 part. 57 C.F.
- 10) LORETO (AN) Loc Villa Costantina Podere Villa Costantina scheda n. ANB012801  
Via Villa Costantina, 100 r Foglio 7 part. 106 C.T.



Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della regione Marche - 60121 ANCONA – Via Birarelli n.35  
C. F. e P. IVA 93092260426 - Tel. 071/50294 - Fax 071/50294240 – E mail dr-mar@beniculturali.it



## Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLE MARCHE - ANCONA

- Visto l'elenco di n. 10 immobili inviato da codesto ente per la verifica dell'interesse culturale, acquisito al protocollo d'Ufficio il 19.09.2007;
- Viste le schede anagrafiche descrittive degli immobili in oggetto;
- Visto il parere di competenza della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche, acquisito in data 19.02.2008 - 16.06.2008 e 26.09.2008;
- Visto il parere di competenza della Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche acquisito in data 20.11.2007;

Questa Direzione Regionale conclude, con il presente atto, il *procedimento di verifica dell'interesse culturale* degli immobili in oggetto, comunicando a codesto ente che i fabbricati - così come identificato in oggetto e così come descritto dai documenti esaminati - **non rivestono interesse culturale** ai sensi dell'articolo 10 comma 1, in quanto non sussistono caratteri artistici, architettonici, archeologici o etnoantropologici tali da motivare la *Dichiarazione dell'interesse culturale* ai sensi dell'articolo 13 del citato Decreto Legislativo n. 42/2004.

A corollario, questa Direzione Regionale comunica a codesto ente che, ai sensi dell'articolo 12 comma 4 del citato D.Lgs. n. 42/2004, gli edifici in oggetto sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni dello stesso D.Lgs. n. 42/2004, Parte Seconda, (ivi comprese le prescrizioni di cui all'articolo 56).

**Restano invece salvi gli obblighi e le prescrizioni che derivano dagli articoli 90 e seguenti del citato D.Lgs. n. 42/2004, nell'eventualità di scoperte archeologiche fortuite.**

Nei casi particolari in oggetto il Dirigente della Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche segnala che nelle località: **Loreto – Filottrano – Osimo (AN)**: "Gli immobili sono limitrofi ad aree dove, in passato, sono stati effettuati rinvenimenti di interesse archeologico, pertanto il progetto di qualunque opera che riguardi il sottosuolo dovrà essere preventivamente inviato alla Soprintendenza per i Beni Archeologici per l'esame e le eventuali prescrizioni di competenza". A **Potenza Picena** "L'area dell'edificio in questione, finora e per quanto a conoscenza, non ha restituito reperti archeologici, si segnala però che nella vicina Via Galiziano è stato rinvenuto nel 1948 un tesoretto di monete, alcune d'oro, della Repubblica Veneta del XV sec. (Doge Francesco Foscari). Pertanto dovranno essere segnalati preventivamente all'Ufficio di competenza eventuali interventi di scavo".

Il Direttore Regionale  
Prof. Paolo Carini

Il R. del P. Gabriella Di Napoli

PDD/  
PDD



Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della regione Marche - 60121 ANCONA - Via Birarelli n.35  
C. F. e P. IVA 93092260426 - Tel. 071/50294 - Fax 071/50294240 - E mail dr-mar@beniculturali.it

| ANAGRAFICA E LOCALIZZAZIONE                    |                                                               | CONSISTENZE TOTALI STATO DI FATTO                          |                                                 |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Denominazione                                  | Fabbricato Residenziale (parte)<br>Sub. 19                    | Superficie territoriale della particella<br>catastale (mq) | 930 (comprese corti)                            |
| Indirizzo                                      | Via San Francesco 1/A                                         | Superficie coperta della particella catastale<br>(mq)      | 622,0                                           |
| Città (Provincia), Regione                     | Potenza Picena (MC), Marche                                   | Superficie utile lorda dell'u.i. (mq)                      | 47,0                                            |
| Ambito                                         | Urbano                                                        | Volume fuori terra dell'u.i. (mc)                          | 134,0                                           |
| Posizione dal centro urbano di riferimento     | Centrale                                                      | GRADO DI FRUIBILITA'                                       |                                                 |
| Coordinate GPS (Lat., Long.)                   | latitudine 43°21'52.8" N<br>longitudine 13°37'05.5" E         | Accessibilità pedonale                                     | Scarsa                                          |
| Datazione dell'immobile                        | 1958                                                          | Accessibilità carrabile                                    | Assente                                         |
|                                                |                                                               | Visitabilità                                               | Assente                                         |
| INQUADRAMENTO CATASTALE                        |                                                               | CONFORMITA' URBANISTICA                                    | RIFERIMENTI VINCOLI                             |
| CATASTO TERRENI:<br>Sezione, Fogli, Particelle | CATASTO FABBRICATI:<br>Sezione, Fogli, Particelle, Subalterni | Conformità<br>con gli usi previsti dal Progetto            | Storico-artistici, paesaggistici, idrogeologici |
| Foglio 35, Particella 171/parte                | Foglio 35, Particella 171, Sub. 19                            | Conforme                                                   | Declaratoria di interesse culturale negativa    |
| STATO CONSERVATIVO*                            |                                                               |                                                            |                                                 |
|                                                | Sufficiente                                                   |                                                            |                                                 |
|                                                |                                                               |                                                            |                                                 |

**nota \***

- **mediocre:** edifici con problemi di dissesto statico-strutturale localizzati o di lieve entità
- **sufficiente (i):** edifici che non presentino almeno problemi di dissesto statico-strutturale
- **buono (ii):** edifici di cui al punto precedente (i) non aventi particolari problemi di degrado delle superfici
- **ottimo:** edifici di cui ai punti precedenti (i), (ii) con una classificazione energetica pari o inferiore alla categoria "D" (D.Lgs 192/05, D.Lgs. 31/06)

| CORPI DI FABBRICA                            |                                    |                         |                  |                          |                                       |                                      |                                    |                      |              |                                     |                        |                                         |                                       |                |                                    |
|----------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------|-------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|----------------|------------------------------------|
| TIPOLOGIA<br>ARCHITETTONICA<br>DEL COMPLESSO | CARATTERISTICHE GENERALI DELL'U.I. |                         |                  |                          |                                       |                                      | STRUTTURE DELL'U.I.                |                      |              | TIPOLOGIA<br>COPERTURA<br>DELL'U.I. | COLLEGAMENTI DELL'U.I. |                                         |                                       |                |                                    |
|                                              |                                    |                         |                  |                          |                                       |                                      |                                    |                      |              |                                     | VERTICALI              |                                         |                                       | ORIZZONTALI    |                                    |
|                                              | Corpi di fabbrica                  | N° corpi di<br>fabbrica | N° piani<br>f.t. | N° piani<br>int./semint. | Altezza<br>max alla<br>gronda<br>(ml) | Elementi<br>stilistici di<br>rilievo | Tipologia<br>strutture<br>portanti | Verticali            | Orizzontali  |                                     | Tipologia              | Distanza max<br>tra corpi<br>scala (ml) | Adattabilità<br>per l'uso<br>Pubblico | Percorribilità | Adattabilità per<br>l'uso Pubblico |
| Palazzo                                      | 1                                  | 1                       | 1                | 0                        | 3,25<br>circa                         | No                                   | Continua                           | Muratura<br>portante | Non rilevate | Piana                               | Scale                  | -                                       | Si                                    | Totale         | Si                                 |

| SISTEMA IMPIANTISTICO                                   |                                                              |                       |                   |             |      |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|-------------|------|
|                                                         |                                                              | UTENZE E CONTRATTI    | STATO MANUTENTIVO | CONFORMITA' | NOTE |
| RETE IDRICA                                             | Acqua corrente                                               | Impianto non presente |                   |             |      |
|                                                         | Acque reflue                                                 |                       |                   |             |      |
|                                                         | Fogne                                                        |                       |                   |             |      |
| RETE ELETTRICA                                          | -----                                                        | No                    | Medio             | No          |      |
| RETE GAS                                                | -----                                                        | Impianto non presente |                   |             |      |
| RETE TELEFONICA                                         | -----                                                        | Impianto non presente |                   |             |      |
| CLIMATIZZAZIONE                                         | -----                                                        | Impianto non presente |                   |             |      |
| SMALTIMENTO ACQUE PIOVANE<br>Gronde, pluviali, scarichi | -----                                                        | Impianto non presente |                   |             |      |
| RISALITA MECCANICA<br>Ascensori e/o montacarichi        | -----                                                        | Impianto non presente |                   |             |      |
| PROTEZIONE - SICUREZZA                                  | Sistema di protezione dalle scariche elettriche atmosferiche | Impianto non presente |                   |             |      |
|                                                         | Antincendio                                                  | Impianto non presente |                   |             |      |
| ALTRO                                                   | Specificare, qualora presente                                |                       |                   |             |      |