



Approvato con  
Delibera Assemblea  
Legislativa n°112 del  
18/11/2014



Ente gestore  
**Comunità Montana AMBITO 4**



## Piano-Regolamento della Riserva Naturale Regionale del Monte San Vicino e del Monte Canfaieto



### Schema Direttore per l'attuazione del Piano

# C2<sub>a</sub>



Comune di Apiro  
Ufficio Tecnico  
Arch. Simone Salta



Comune di Gagliole  
Ufficio Tecnico  
Geom. Bruno Carovana



Comune di Matelica  
Ufficio Tecnico  
Ing. Roberto Ronci



Comune di San  
Severino Marche  
Ufficio Tecnico  
Ing. Mario Poscia

Adozione DCC n. 22 del 19/12/2013  
Adozione definitiva DCC n. 2 del 7/05/2014

Il Presidente C.M.  
Gian Luca Chiappa

Il RUP  
Geom. Enrico Cardorani

aprile 2014



## **Indice generale**

Premessa .....	192
Scheda N. 1 - RECUPERO BORGO DI ELCITO .....	194
Scheda N. 2 - RECUPERO AREA DI VALFUCINA.....	202
Scheda N. 3 - RECUPERO ABBAZIA SANTA MARIA DE ROTIS .....	206
Scheda N. 4 - AREA DI PIAN DELL'ELMO .....	210
Scheda N. 5 - RECUPERO AREA DELLA ROCCA DEGLI OTTONI - "ROCCACCIA " .....	218
Scheda N. 6 - IPOTESI DI SVILUPPO .....	223
Scheda N. 7 - TIPOLOGIA DELLE CASE RURALI .....	227



## **Premessa**

Come già richiamato più volte lo Schema Direttore fa propri i risultati della analisi espletate e delle sintesi da esse derivate, assumendo a riferimento ideale alcune “proposte d'intervento” già ipotizzate negli studi preliminari, utilizzando come filosofia generale la necessità di contemperare le esigenze di tutela derivanti dalla individuazione dell'area di Riserva naturale, con la necessità e ferma volontà degli Amministratori, concorrenti alla realizzazione della stessa, a promuovere i loro territori conservando una vitale ed operosa presenza umana e creare quindi dinamiche e progettualità compatibili con la conservazione del bene naturale.

Tutti le proposte che seguono e che vengono di seguito descritte in ciascuna specifica scheda di intervento e specificati per ambito d'interesse, devono tendenzialmente prevedere, il riutilizzo di tecniche e materiali tradizionali.

Gli “Schemi direttore” proposti qui di seguito sotto forma di schede sono finalizzati a chiarire gli obiettivi perseguiti dal Piano Regolamento della Riserva esemplificati per alcune attività ritenute primarie e pregnanti e rappresentano il quadro di riferimento per la progettazione degli interventi e le attività compatibili con l'ambiente e la corretta sopravvivenza delle popolazioni residenti e delle attività sino ad oggi espletate nel territorio interessato.

I proprietari delle aree ricadenti nelle aree delimitate dalla Riserva anche se non direttamente interessate dagli interventi individuati e descritti nelle “Schede degli interventi” possono presentare proposte di miglioramento dei beni di loro proprietà purché i relativi progetti siano coerenti con gli obiettivi strategici contenuti nel presente Piano Regolamento e nei casi specifici risultino coerenti con le direttive dettate nelle norme tecniche e regolamentari della Riserva e congruenti con le specifiche delle “Schede degli interventi”

Per una più semplice individuazione delle schede direttore se ne riporta di seguito l'elencazione:

**SCHEDA N. 1 - RECUPERO BORGO DI ELCITO**

**SCHEDA N. 2 - RECUPERO AREA DI VALFUCINA**

**SCHEDA N. 3 - RECUPERO AREA DI ROTI**

**SCHEDA N. 4 - AREA DI PIAN DELL'ELMO**

**SCHEDA N. 5 - AREA DI PIAN DELL'ELMO**

**SCHEDA N. 6 - IPOTESI DI PROGETTO**

**SCHEDA N. 7 - TIPOLOGIA DELLE CASE RURALI**



## Scheda N. 1 - RECUPERO BORGO DI ELCITO

### Descrizione e Caratteristiche

*Proprietà:* Pubblico-Privata

*Territorio:* Comune di San Severino Marche

#### *Stato di diritto*

Le aree ricomprese nell'ambito sono classificate dal Piano come area D "Aree di promozione economica e sociale", per le quali "sono ammessi e promossi gli interventi di recupero e riqualificazione di infrastrutture, nonché gli interventi di recupero e riqualificazione di altre opere o manufatti esistenti, ..." <sup>1</sup>

Il borgo di Elcito, nel Comune di San Severino Marche, si colloca alle pendici del Monte S. Vicino (1483 m.s.l.m.) nel cuore di una vasta area montana ricompresa in parte all'interno dalla Riserva Naturale dei Monti San San Vicino e Canfaieto. Il borgo, di impianto medievale, presenta un nucleo principale, l'antico castello, posto in sommità di un rilievo roccioso, alla quota di 820 m.s.l.m. oltre ad un piccolo nucleo extra moenia, che si sviluppa linearmente lungo la via d'accesso al castello, e, più a valle, un ulteriore insediamento circostante l'abbazia di S. Maria in Valfucina.

Il carattere storico artistico del "Borgo di Elcito", richiede quindi una normativa particolare e stringente, per garantire la corretta conservazione del patrimonio storico (chiesa) e architettonico (abitazioni private) in esso presenti.

#### *Stato di fatto*

I fabbricati ed i suoli ricadenti nell'ambito sono quasi ormai quasi del tutto inutilizzati o sottoutilizzati ed alcuni sono stati recuperati, altri risultano invece in uno stato di non ideale di conservazione. Sono quasi tutti adibiti ad abitazioni private utilizzate prevalentemente nel periodo estivo o inutilizzate, salvo la chiesa ed alcuni locali d'uso comune.

#### *Obiettivi*

Tra gli obiettivi del Piano della Riserva si è evidenziata la necessità di confermare l'utilizzo residenziale anche estivo e di promuovere l'utilizzo delle abitazioni inutilizzate per l'ampliamento dell'offerta "ricettiva" costituendo un piccolo punto di riferimento per il turismo e individuando VALFUCINA te per una allocazione di tipo parra-alberghiero, mentre Elcito potrebbe divenire il punto di concentrazione del turismo residenziale estivo misto (privata e soggetta a locazione) A tal fine si ritiene necessario operare e far operare i privati privilegiando le azioni tendenti al recupero dell'esistente eseguite nel rispetto delle indicazioni tipologiche e di materiali di cui all'art. 29 del Regolamento.

#### *Previsioni*

Funzioni private: prevalentemente residenza privata e per il turismo agreste e montano;

Funzioni pubbliche: chiesa officiata e punto di raccolta e partenza per le passeggiate e gite brevi nei boschi ed in montagna.

#### *Strumenti*

All'interno della zona D nel Borgo di Elcito non sono ammessi interventi comportanti ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma o aumenti volumetrici. Eventuali variazioni delle bucatore dovranno essere effettuate in coerenza con la tessitura originaria e di quanto

---

<sup>1</sup> punto modificato a seguito di osservazione Regione Marche P.F. Aree Protette prot. n. 179593 del 13/3/2014 (incontro 11/4/2014)

indicato all'art. 29 del Regolamento. Per il recupero ed il riutilizzo funzionale degli edifici presenti nell'ambito, i proprietari possono presentare proposte coerenti con gli obiettivi strategici sopra sintetizzati, nei limiti sopra indicati, eventuali opere comportanti la demolizione e ricostruzione di edifici dimostrati inidonei dovranno essere oggetto di specifico piano attuativo (Piano di Recupero). Gli interventi proposti dovranno comunque comportare una completa riqualificazione architettonica e se possibile energetica e funzionale degli edifici con la eliminazione di ogni traccia di interventi non conformi alla architettura presente nel "borgo" .

### ***Prescrizioni particolari***

- La Chiesa dovrà essere oggetto di rilievo architettonico dettagliato e le opere in essa ammissibili dovranno essere quelle usualmente concordate con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici e tese al completo "restauro dell'edificio storico".
- I vari complessi residenziali dovranno essere oggetto di opere di "risanamento conservativo" o ristrutturazione senza modifica di sagoma e volume, senza preventiva completa demolizione, con possibile variazione d'uso purché eseguite nel pieno rispetto delle tipologie architettoniche presenti nel borgo.
- Gli accessori presenti potranno essere ristrutturati con analoga cura e limitazioni simili a quelle indicate per il complesso residenziale.
- Le strade, le cancellate e ringhiere dovranno essere realizzate conformemente a quelle riportate nel Progetto di riqualificazione del Borgo storico di Elcito a firma dell'Arch. Luca Cristini e dell'Ing. Luca Piermattei approvato ed attivato dal Comune di San Severino.
- Qualsiasi modifica dello stato dei luoghi (compresa la estirpazione e/o piantumazione di essenze arboree o arbustive), da eseguirsi in una fascia di tutela di 50 ml attorno alle aree di interesse archeologico individuate nella carta archeologica della Riserva, deve essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche, al fine di valutare le necessarie azioni conservative ed acquisire le opportune prescrizioni operative per la corretta esecuzione degli interventi." <sup>2</sup>

### **NORMATIVA TECNICA TRANSITORIA SPECIFICA PER L'AREA DI ELCITO (da applicare nella fase in attesa della approvazione del Piano Particolareggiato)**

#### **Tipologie ed attività edilizie**

1. Nell'ambito della perimetrazione di Elcito, tutti gli interventi edilizi, debbono garantire la salvaguardia del paesaggio naturale e costruito, con l'utilizzo e il rispetto delle tipologie, dei materiali e delle tecnologie costruttive della tradizione storica locale e rurale.

2. A tal fine l'attività edilizia, fatta salva l'osservanza delle disposizioni previste dal T.U. 380/01 e s.m.i. ed alle definizioni dallo stesso fornite, è condizionata all'ottenimento del parere preventivo favorevole dell'Ente gestore, a sua volta subordinato al rispetto delle modalità progettuali ed esecutive di cui al presente regolamento. Gli interventi sui manufatti storici dovranno preventivamente verificare l'eventuale presenza di chiroteri ed adottare tutti i criteri e gli accorgimenti tecnici necessari alla loro tutela.

3. In particolare all'interno della perimetrazione di Elcito sono esclusi interventi di ampliamento, sopraelevazione demolizione con fedele ricostruzione di edifici o di parti di essi. Ogni nuova

---

<sup>2</sup> comma modificato a seguito di osservazione Soprintendenza Archeologica prot. n. 2197 del 17/3/2014

apertura e l'alterazione delle aperture dei prospetti è assolutamente vietata, fatte salve quelle che tendono a ridurre aperture ampliate in maniera non conforme a quelle originali. I ruderi di edifici non possono in alcun modo essere demoliti, fatto salvo ciò che comporta rischio per la pubblica incolumità, e le aree di sedime non potranno essere occupate da altra costruzione. Gli interventi edilizi realizzabili all'interno della perimetrazione di Elcito consistono in:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria" (non soggetto al parere preventivo dell'Ente gestore);
- b) "interventi di manutenzione straordinaria": sono subordinati all'acquisizione del parere favorevole preventivo dell'Ente gestore, ove comportino l'alterazione dei prospetti;
- c) "interventi di restauro e risanamento conservativo": devono essere preceduti da una accurata analisi degli elementi tipologico-strutturali esistenti, volta a definire i caratteri originali relativi all'organismo architettonico. Ogni intervento deve essere effettuato con tecnologie e materiali coerenti con quelli costitutivi i caratteri originali dell'edificio emersi e documentati da tale analisi. Nel caso di edifici storici, come definiti dalle norme vigenti, fortemente alterati, e/o parzialmente demoliti, o in grave stato di fatiscenza, di cui sono note (attraverso documentazione storica, catastale, fotografica, ecc.) le caratteristiche originarie, il tipo di intervento deve comunque essere diretto tendere esclusivamente a recuperare gli aspetti architettonici originari tramite, ad esempio, il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali, il mantenimento della forma e delle dimensioni, l'uso di tecniche edilizie tradizionali. Tali interventi sono subordinati all'acquisizione del parere favorevole e preventivo dell'Ente gestore e delle altre Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli esistenti.
- d) Gli Interventi di "ristrutturazione edilizia" non sono ammessi in nessun modo all'interno della perimetrazione di Elcito.
- e) Gli interventi di "nuova costruzione" e quelli di "ristrutturazione urbanistica", non sono ammessi all'interno della perimetrazione di Elcito.

4. Nelle aree di promozione economica e sociale<sup>3</sup> della Riserva possono essere realizzate piccole attrezzature in legno finalizzate alla sorveglianza (antincendio, antibraconaggio, ecc.), piccoli rifugi per gli escursionisti, ovvero locali a disposizione del personale di gestione, sorveglianza o tutela della Riserva, Ente gestore, CFS, VF, sempre da realizzare con strutture in legno. E' altresì vietato l'impiego di finiture estranee alla tradizione locale (materiali plastici, sintetici, alluminio anodizzato o in genere leghe metalliche non verniciate, ecc.), in favore di quelle tipiche dei luoghi.<sup>4</sup>

### **Tipologie di opere e manufatti**

Per le opere di restauro conservativo e ristrutturazione dei fabbricati preesistenti debbono essere rispettate le seguenti specifiche operative:

#### **a) COPERTURE:**

Le coperture devono essere ripristinate con falde inclinate identiche alle preesistenti.

Le coperture piane non sono mai consentite.

Per la realizzazione delle coperture è prescritto l'uso di manto di coppi vecchi. E' sempre raccomandato il recupero dei coppi esistenti da riutilizzare nello strato superiore eventualmente integrati con nuovi nello strato inferiore. Le coperture in coppi dovranno prevedere che una parte di essi sia aperta per favorire la nidificazione dell'avifauna.

La pendenza consentita è compresa tra il 25 e il 35%.

---

<sup>3</sup> punto modificato a seguito di osservazione Regione Marche P.F. Aree Protette prot. n. 179593 del 13/3/2014 (incontro 11/04/2014)

<sup>4</sup> comma modificato a seguito di osservazione Soprintendenza Paesaggio prot. n. 4028 del 14/3/2014

Non è consentito utilizzare altro tipo di materiale come lastre lisce o ondulate in zinco, fibrocemento, resina traslucida, cemento colorato o vetro. La sporgenza delle falde dal fabbricato deve essere di dimensioni proporzionate alla grandezza e all'altezza del corpo del fabbricato e comunque non superiore a 35 cm.

I comignoli e i torrini devono essere realizzati preferibilmente in muratura intonacata o in vista come le facciate, o in rame limitatamente a quelli di caldaie, stufe o aspiratori di cucine, evitando l'impiego di manufatti prefabbricati in cemento, fibrocemento, che se preesistenti vanno possibilmente rimossi e sostituiti con altri del tipo sopra indicato. Le dimensioni e le posizioni dei comignoli devono comunque essere coerenti con le caratteristiche dell'edificio e del tetto.

Lo sporto di gronda deve essere realizzato con travetti e assito in legno o pannelle in laterizio trattato al naturale o verniciato. Distinguendo tra le falde di gronda e quelle di solo sporto non di gronda si specifica quanto segue: le falde di gronda possono essere realizzate mediante sporto in travicelli limitatamente alla sporgenza di due pannelle dal filo del muro. Per le falde non di gronda, si fa divieto di realizzare sporto in travetti; lo sporto deve essere limitato a quello possibile da massimo una doppia fila di pannelle poste a mensola per il verso longitudinale. E' in ogni caso vietato l'utilizzo del cemento armato a vista e del rivestimento in legno a listelli ("perline").

I canali di gronda devono essere realizzati in rame o in lamiera zincata preverniciata verniciata di colore marrone ed avere sezione semicircolare; i pluviali devono essere a vista, di sezione circolare, realizzati con gli stessi materiali dei canali di gronda.. E' vietata la realizzazione di canali di gronda e pluviali a sezione diversa da quella circolare e l'impiego di altri materiali quali le materie plastiche, l'acciaio inox, le lamiere zincate a vista, ecc. Il tratto terminale a terra del pluviale può essere annegato in facciata, con gocciolatoio ai gomiti, o realizzato con apposito elemento in ghisa. E' preferito l'uso di terminali in ghisa per i pluviali.

#### **b) MURATURE ESTERNE:**

Ove il contesto architettonico e la tipologia dell'edificio non consigliano l'intonacatura delle murature esterne, si dovrà utilizzare per le stesse il pietrame a faccia vista o con muratura in pietrame e filari di mattoni realizzate con malta bastarda, preparata con sabbia, inerti di granulometria simile a quelli della tradizione locale e calce idraulica additivata, se del caso, esclusivamente con cemento bianco.

I colori dei prospetti saranno limitati a quello della calce al naturale e ai colori delle malte locali storiche.

La stilatura dei giunti potrà essere eseguita esclusivamente in malta con malta bastarda, preparata con sabbia, inerti di granulometria simile a quelli della tradizione locale e calce idraulica additivata, se del caso, esclusivamente con cemento bianco. È fatto divieto d'uso di malte additivate con resine e tutte le malte premiscelate con colore diverso da quello della calce naturale. In presenza di fessure nelle murature queste dovranno essere lasciate liberamente accessibili alla fauna.

Nel caso di intervento edilizio può essere data opportuna emergenza fisica a stipiti, archi, architravi, soglie, davanzali e finiture decorative.

È vietata la rimozione di tabernacoli cicogne ed erri storici. Sono vietati rivestimenti quali ceramiche, gres, porcellanati, pannelli prefabbricati, pannelli laminati, materiale plastico e simili.

Nei casi di rifacimento dell'intonaco- I colori dei prospetti saranno limitati a quello della calce al naturale e ai colori delle malte locali storiche.

Sui fronti prospettanti su spazi pubblici, ovvero visibili ad ampio raggio, sono vietate condutture o tubazioni esterne di ogni tipo, ad esclusione dei canali di gronda.

#### **c) APERTURE E INFISSI:**

Negli edifici tradizionali le finestre presentano in genere disegno irregolare con aperture rettangolari o, più raramente, quadrate. Tutte le aperture di tipo tradizionale sono da salvaguardare. Nessuna modifica del prospetto preesistente è possibile, neanche in adeguamento alle norme di aero-illuminazione degli ambienti.

Per la realizzazione dei davanzali potranno essere usate, ~~pi~~pianelle in laterizio, arenarie grigie (Peperino o, pietra Serena). È vietato l'uso di travertini lucidati e marmi lucidi od opachi e di qualsiasi altro materiale da costruzione che non sia contemperato nella tradizione costruttiva locale. Le eventuali griglie di ventilazione, dove prescritte dalle vigenti normative, dovranno essere colorate con il colore di facciata o essere realizzate in rame, evitando griglie in metallo lucido, in alluminio, in materiale plastico, ecc.

#### **d) SERRAMENTI**

I serramenti dovranno essere preferibilmente realizzati in legno. Per l'oscuramento non è ammesso in alcun caso l'impiego di persiane esterne ad anta. I serramenti devono essere preferibilmente verniciati con colori coprenti uguali per tutti i piani dell'edificio: è ammesso l'impiego di legno a vista evitando in ogni caso finiture lucide o che alterino notevolmente il colore naturale del legno. È vietato l'utilizzo di altri materiali (alluminio a vista, ecc.) e di oscuramenti avvolgibili di qualunque tipo. In casi particolari può essere ammesso l'impiego di serramenti in profilati di ferro verniciato o anticato.

Per l'oscuramento delle aperture devono essere utilizzati scuretti interni (eventualmente difesi da inferriate).

#### **e) INFERRIATE**

Le inferriate sulle finestre devono essere posizionate all'interno del vano ed essere costituite da tondi o quadri verticali eventualmente con piatti di irrigidimento orizzontali.

Le inferriate devono essere verniciate con colore ferromicaceo o nero fumo.

Sono vietate inferriate realizzate con altri materiali quali acciaio inox, finitura zincata o similare, ecc.

#### **f) PORTE, PORTONI, INGRESSI**

Portoni e portoncini devono essere realizzati in legno con disegno tradizionale verniciati con colori coprenti. I portoni più grandi devono essere realizzati in legno con doghe orizzontali di grandi dimensioni, senza telai metallici a vista, con verniciatura coprente.

È ammesso l'impiego di legno a vista evitando finiture lucide o che alterino notevolmente il colore naturale del legno.

È vietato l'impiego di serramenti in alluminio a vista, acciaio inox, profili tubolari, ecc. mentre può essere ammesso, in casi particolari, l'impiego di serramenti in profilati di ferro verniciato o anticato. Sono vietati i serramenti o portoni di tipo scorrevole.

Le spalle, le architravi, gli archi e ogni altro elemento tradizionale in pietra sono soggetti a vincolo di conservazione ed è vietata la loro rimozione o l'alterazione delle dimensioni originarie: è ammessa la sostituzione delle parti degradate con identici materiali, dimensioni e lavorazione delle superfici.

Le roste tradizionali (inferriate semicircolari o semiellittiche a forma di raggiera) sono soggette a conservazione.

I campanelli, i citofoni e le cassette postali vanno posizionati preferibilmente ad incasso sui portoni evitando ogni sporgenza o, se tale soluzione non risulta praticabile, vanno incassati nella muratura.

È vietato apporre o inserire campanelli, citofoni, cassette postali, insegne, targhe, ecc. nelle spalle in pietra delle aperture.

I campanelli, i citofoni, le cassette postali e le targhe dovranno essere realizzati preferibilmente con ottone lucidato evitando l'impiego di altri metalli lucidati, di alluminio anodizzato e di materie plastiche.

#### **g) BALCONI**

E' vietata la introduzione di nuovi balconi o sporti con affaccio; quelli eventualmente esistenti dovranno essere documentati come effettivamente contestuali alla realizzazione del fabbricato ed oggetto di semplici opere di restauro ovvero rimossi.

#### **h) PORTICATI ANDRONI, LOGGIATI**

I porticati esistenti vanno conservati. La loro trasformazione può essere ammessa esclusivamente con l'apposizione di vetrate trasparenti a filo interno del vano sorrette da struttura di sezione ridotta (e comunque con ingombro tale da non interessare i vani aperti) in metallo verniciato, color grafite o in legno: l'intervento dovrà essere riconoscibile e reversibile, essere coerente con il disegno delle facciate e che non comporti alterazioni delle parti di pregio esistenti. E' vietata l'installazione di apparecchiature di oscuramento ad esclusione delle tende in tessuto. E' prescritto il mantenimento dei solai in legno esistenti nei porticati, negli androni e nei loggiati. Le murature dei porticati, eventuali archi o piattabande compresi, devono essere mantenute o realizzate in mattoni, pietrame o legno a vista. Valgono le prescrizioni descritte nei punti precedenti in relazione alle murature, coperture e coloriture.

#### **i) IMPIANTI TECNOLOGICI**

I contatori del gas e dell'energia elettrica, solitamente ubicati in facciata, devono essere collocati preferibilmente all'interno del fabbricato. Dove ciò non sia possibile essi devono essere incassati nella muratura e coperti da sportelli in ferro con finitura superficiale con riporto in pietra o mattoni come quelli della facciata. I cassonetti esterni sono vietati. Le nuove canne fumarie esterne, quando altrimenti non realizzabili, dovranno essere rivestite in rame evitando finiture lucide (inox, ecc.).

#### **l) SOLAI INTERNI**

Negli interventi di ristrutturazione, ove possibile, devono essere mantenute le strutture originarie.

#### **m) SCALE E PAVIMENTAZIONI ESTERNE:**

Le scale esterne devono essere mantenute ove esistenti e costituenti elemento tipologico dell'edificio. Le murature perimetrali delle scale soggiacciono alle medesime prescrizioni previste per le murature dell'edificio. Deve essere evitata la formazione di nuove scale esterne e la copertura o la chiusura, con qualunque tipo di materiale, in luogo di quelle preesistenti. E' ammesso il rifacimento delle scale in muratura purché rampe e pianerottoli relativi alla prima rampa siano poggiati su murature e tutte le superfici siano completamente intonacate evitando l'impiego di cemento armato a vista. I gradini potranno essere realizzati esclusivamente con i materiali lapidei, con assoluto divieto di materiali in monocottura ad imitazione della pietra naturale e laterizio rosso di tipo impruneta, simili per colore e grana a quelli della tradizione costruttiva locale, con esclusione di finiture lucide, o con cemento decorativo o liscio. Nelle scale in muratura i parapetti saranno realizzati in muratura.

È fatto divieto di realizzare pavimentazioni esterne con materiale diverso dalla pietra calcarea simile per colore e grana a quelli della tradizione costruttiva locale, con assoluto divieto di materiali in monocottura ad imitazione della pietra naturale e laterizio rosso di tipo impruneta, con esclusione di finiture lucide, o con cemento decorativo o liscio.

#### **n) MURI DI CONTENIMENTO E RECINZIONI.**

I muri di contenimento e di recinzione esistenti, prospettanti su spazi pubblici o privati, debbono essere realizzati o mantenuti in masselli di pietra locale montati a secco o legati con malta di colore identico al pietrame rasata a filo. Nel caso di necessaria realizzazione di muri in cemento o nel caso di recupero di preesistenze, il rivestimento di detti muri deve essere effettuato con pietra massello di tipo locale. Le recinzioni tradizionali vanno conservate. E' vietata la formazione di nuove recinzioni.

E' vietato l'impiego di profilati metallici a L, T, U, Z, ecc., di elementi scatolari e tubolari, di reti e grigliati, di materiali quali l'alluminio, l'acciaio inox e comunque di tutti i materiali diversi dal ferro verniciato.

Le recinzioni di fondi agricoli sono vietate.

#### **o) CANCELLI, RINGHIERE, GRIGLIE:**

Ringhiere, griglie e simili devono essere realizzati con elementi di acciaio di adeguato spessore, ovvero possono essere realizzati in legno di spessore adeguato.

Gli elementi delle ringhiere devono essere realizzate con elementi lineari disposti in senso verticale. Non sono consentiti inserimenti di pannelli.

Griglie ed inferriate non possono essere realizzate con composizioni a cortina o all'inglese.

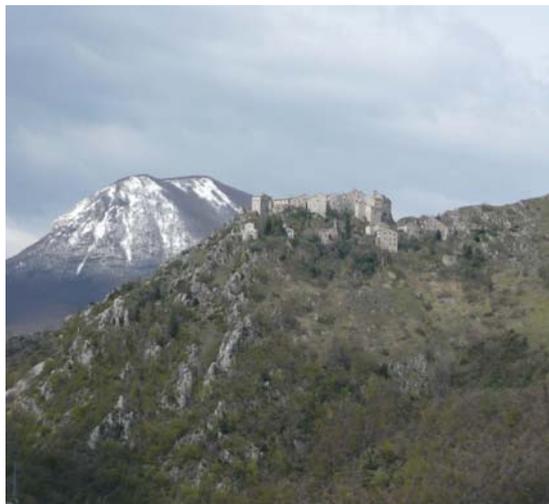
I colori consentiti per gli elementi di cui al presente articolo sono l'antracite, il verde scuro e il grigio scuro nelle tonalità opache.

#### **p) CARTELLI ED INSEGNE PUBBLICITARIE**

In tutto il territorio perimetrato dalla presente scheda speciale di Elcito è fatto divieto di apporre cartelli, manifesti e segnali pubblicitari, lungo le strade provinciali e comunali. In deroga a quanto poco sopra disposto, è consentita l'apposizione di segnaletica che indichi attività turistiche, commerciali ed artigianali. L'Ente gestore, all'atto del rilascio del nulla osta, può impartire direttive e prescrizioni relative all'allocazione ed alla tipologia della medesima segnaletica. In ogni caso la segnaletica, la simbologia ed i colori utilizzati dovranno essere conformi alle disposizioni dettate dal vigente Codice della Strada.

#### **q) SIMBOLI E STRUTTURE COMMEMORATIVE**

Previa autorizzazione dell'Ente gestore, potrà essere consentita la collocazione di simboli di culto e strutture commemorative, come croci, lapidi, pitturette in muratura tradizionale e coppi, ecc..





## **Scheda N. 2 - RECUPERO AREA DI VALFUCINA**

### **Descrizione e Caratteristiche**

*Proprietà:* Privata Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero

*Territorio:* Comune di San Severino Marche

### **Stato di diritto**

Le aree ricomprese nell'ambito sono classificate dal Piano come "Aree di Promozione economica e sociale D", per le quali "sono ammessi e promossi gli interventi di recupero e riqualificazione di infrastrutture, nonché gli interventi di recupero e riqualificazione di altre opere o manufatti esistenti.<sup>5</sup>

Il carattere storico artistico dell'area delimitata ed individuata come "Area di Valfucina", richiede per contro una normativa particolare e stringente, per garantire la corretta conservazione del patrimonio storico (chiesa) e architettonico (abitazioni rurali) in essa presente.

### **Stato di fatto**

I fabbricati ed i suoli ricadenti nell'ambito sono quasi del tutto inutilizzati o sottoutilizzati ed alcuni versano in uno stato di non ideale per la loro conservazione. Uno dei manufatti (fabbricato di forma quadrata a tre livelli) è stato da lungo tempo utilizzato per colonie estive, la storica chiesetta della scomparsa Abbazia non è più accessibile in sicurezza, adiacente ad essa tre fabbricati una stalla di costruzione relativamente recente, un magazzino in muratura ed una serie di graziose abitazioni rurali recuperate in tempi non lontani e fino a poco tempo fa utilizzate dall'ultima famiglia coltivatrice ivi residente (oggi sono praticamente inutilizzate). In prossimità di queste una serie di accessori precarizzati dall'incuria.

Infine poco lontano dal complesso di cui sopra una abitazione privata di proprietà terza anch'essa in buono stato di conservazione ma utilizzata solo saltuariamente.

### **Obiettivi**

Tra gli obiettivi del Piano della Riserva si è evidenziata la necessità di ampliare l'offerta "ricettiva" scarsamente distribuita e altrettanto scarsamente presente nell'area. A tal fine si è proposto il collegamento e la fattiva cooperazione tra il comparto di "Pian dell'Elmo" e la zona vicina ad Elcito. Quindi Valfucina, anche nell'intento di proseguire e perfezionare le attività in essa sviluppatesi spontaneamente diviene il naturale nucleo ove prevedere l'insediamento di nuova attività turistico ricettiva attraverso la riqualificazione del nucleo periurbano sopra sinteticamente descritto.

### **Previsioni**

Funzioni private: prevalentemente residenza turistica e servizi per il turismo agreste e montano;

Funzioni pubbliche: parco non attrezzato, percorsi per il trekking e mountain-bike.

### **Strumenti**

A differenza delle altri complessi od unità edilizie presenti all'interno della zona C nell'Ambito di VALFUCINA non sono ammessi interventi comportanti aumenti volumetrici. Per il recupero ed il

---

<sup>5</sup> punto modificato a seguito di osservazione Regione Marche P.F. Aree Protette prot. n. 179593 del 13/3/2014 (incontro 11/04/2014)

riutilizzo funzionale degli edifici presenti nell'ambito, i proprietari possono presentare proposte coerenti con gli obiettivi strategici sopra sintetizzati, ma i relativi progetti debbono essere limitati ad opere di restauro e risanamento conservativo per il complesso agricolo e per la chiesa, con possibilità di eseguire opere di ristrutturazione comportante la demolizione e ricostruzione limitatamente alla nuova stalla. Gli interventi proposti dovranno essere tali da produrre una completa riqualificazione architettonica e se possibile energetica e funzionale degli edifici con la eliminazione di ogni traccia di interventi non conformi alla architettura rurale tradizionale (vedasi la scheda delle tipologie architettoniche tradizionali allegata al Regolamento).

### *Prescrizioni*

- La Chiesa dovrà essere oggetto di rilievo architettonico dettagliato e le opere in essa ammissibili dovranno essere quelle usualmente concordate con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici e tese al completo "restauro dell'edificio storico".
- Qualsiasi intervento di recupero da effettuarsi sulla stalla/fienile posta tra la chiesa, la stalla precaria e quella nuova, dovrà essere preceduto da attente ed opportune operazioni di verifica e rilievo tese al riconoscimento, alla tutela ed alla eventuale valorizzazione delle sottostanti preesistenze architettoniche.
- Il complesso residenziale ed i relativi accessori potranno essere oggetto di opere di "risanamento conservativo" o ristrutturazione senza modifica di sagoma e volume, senza preventiva completa demolizione, con possibile variazione d'uso purché eseguite nel pieno rispetto delle tipologie rurali della tradizione marchigiana illustrate nella apposita scheda.
- Gli altri accessori resi precari dall'incuria e che fronteggiano l'edificio residenziale potranno essere recuperati con analoga cura e limitazioni simili a quelle indicate per il complesso residenziale.<sup>6</sup>
- La stalla recente potrà essere invece demolita e ricostruita, possibilmente allontanandola di qualche metro dalla chiesa ed il nuovo edificio che dovrà conservare il volume esistente dovrà essere comunque realizzato utilizzando come base progettuale le più volte citate schede delle tipologie architettoniche tradizionali allegate al Regolamento.
- La abitazione privata poco distante dal complesso ma interna all'ambito, potrà essere oggetto di opere di risanamento conservativo e ristrutturazione senza modifica di sagoma e volume, senza preventiva completa demolizione, con possibile variazione d'uso, purché eseguite nel pieno rispetto delle tipologie rurali della tradizione marchigiana illustrate nella apposita scheda.
- Gli interventi dovranno inoltre essere coordinati e dovranno consentire la riqualificazione completa della strada d'accesso e specialmente del nodo di ingresso della stessa dalla comunale.
- E' vietato l'impiego di finiture estranee alla tradizione locale (materiali plastici, sintetici, alluminio anodizzato o in genere leghe metalliche non verniciate, ecc.), in favore di quelle tipiche dei luoghi.<sup>7</sup>

---

6 punto modificato a seguito di osservazione Regione Marche P.F. Aree Protette prot. n. 179593 del 13/3/2014 (incontro 11/04/2014)

7 comma modificato a seguito di osservazione Soprintendenza Paesaggio prot. n. 4028 del 14/3/2014

- Ai sensi dell'Allegato A del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., i resti architettonici delle abbazie, ricadono sotto la competenza di questa Soprintendenza tutti gli interventi che riguardano le strutture conservate al di sotto dei piani di calpestio attuali. <sup>8</sup>
- Qualsiasi modifica dello stato dei luoghi (compresa la estirpazione e/o piantumazione di essenze arboree o arbustive), da eseguirsi in una fascia di tutela di 50 ml attorno alle aree di interesse archeologico individuate nella carta archeologica della Riserva, deve essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche, al fine di valutare le necessarie azioni conservative ed acquisire le opportune prescrizioni operative per la corretta esecuzione degli interventi. <sup>9</sup>



---

8 Punto aggiunto a seguito di osservazione Soprintendenza Archeologica prot. n. 2197 del 17/3/2014

9 Punto aggiunto a seguito di osservazione Soprintendenza Archeologica prot. n. 2197 del 17/3/2014



## Scheda N. 3 – RECUPERO ABBAZIA SANTA MARIA DE ROTIS

### Descrizione e Caratteristiche

**Proprietà:** Pubblica – Regione Marche – Comunità Montana

**Territorio:** Comune di Matelica – Frazione di Braccano

I resti dell'antico monastero benedettino di Santa Maria de Rotis, sorgono nei pressi della frazione di Braccano, del Comune di Matelica, circondata dai monti del massiccio del San Vicino, in un'area che vede i monti Mondubbio e Canfaieto a nord ed i monti Lavacelli e Argentaro a sud. Il monastero è ubicato inoltre nell'area che funge da spartiacque naturale tra la valle di San Clemente del territorio di San Severino (valle del Potenza e del Musone) e l'alta valle dell'Esino (nel versante Matelica-Esanatoglia). Tra i due versanti il passaggio obbligato era il valico di Valdiola che metteva in comunicazione le due vallate.

Santa Maria de Rotis, probabilmente innestata su una costruzione preesistente realizzata presumibilmente da una nobile famiglia aretina "de Roti", fa parte del gruppo dei quattro monasteri sorti attorno al monte San Vicino: San Salvatore di Val di Castro, l'eremo della S.S. Trinità nel territorio di Apiro (Frontale) e Santa Maria di Val Fucina nel territorio di San Severino.

L'ordine religioso dei Benedettini s'insediò nella zona già dai secoli XI° e XII°.

Sembra che il monastero sia stato realizzato intorno all'anno 1000 secondo la regola di San Benedetto, che al tempo aveva una grande divulgazione. Lo studioso Razzanti (G.B. Razzanti - "Memorie") porta la testimonianza del collega Turchi (O. Turchi - "Camerinum Sacrum") secondo il quale il Monastero di Roti fu fondato o quantomeno riformato da San Romualdo, Istitutore dell'Ordine Camaldolese, morto nell'anno 1027 nell'Eremo di Valle di Castro, alle falde del San Vicino.

Poco si sa della storia dell'antica abbazia poiché i numerosissimi documenti conservati nell'archivio andarono persi in un incendio avvenuto nel secolo XVIII. Nel 1195 si ha prima notizia di un abate Ubaldo di Santa Maria de Rotis, che concedeva in enfiteusi ad alcuni abitanti di



*Abbazia di Roti*

Matelica terreni posti nelle valli di Vinano, Nubiano e Carpeneta.

Il Monastero di Roti è stato tappa nel Medio Evo di pellegrinaggio religioso nonché punto d'unione delle strade che portavano a Matelica e che lo collegavano a Cingoli, per poi scendere a valle fino a raggiungere la città di Jesi e la costa adriatica.

La decadenza dell'abbazia iniziò nel secondo decennio del XIV secolo quando il monastero venne saccheggiato dagli abitanti di Matelica coalizzati con Jesi,

Fabriano, Sanseverino e Cingoli insorti contro la Santa Sede. Per il reato commesso furono condannati al pagamento della somma di 700 ravennati.

Nel 1427 Gaspare Ottoni era abate commendatario mentre nel 1475 l'abate Bartolomeo Colonna, insignito anche lui del titolo di Commendatario perpetuo del monastero di Roti, per volere di Alessandro e Antonio Ottoni. Il Colonna promosse la costruzione del campanile di Santa Maria della Piazza oggi cattedrale ed allora dipendente dal monastero. Nel 1529 l'abate commendatario Calisto Amadei acconsentì alla concessione dei beni dell'abbazia al nuovo capitolo della Collegiata di Santa Maria della Piazza, elevata a titolo di collegiata nel 1527 dal papa Clemente VIII per volere

del conte Ascanio Ottoni, del quale fu il primo arciprete. Nel 1684 il monastero era ancora di proprietà della Chiesa visto che in un documento dell'archivio Comunale il cardinale Altieri di Camerino riconosceva il diritto di pascolo sui terreni del monastero. (Fonte: Braccano e la sua valle. Anno 2006).

Il carattere storico artistico dell'area delimitata ed individuata come "Area dell'abbazia di Roti ", richiede una normativa di dettaglio, per garantire la corretta conservazione del patrimonio storico (chiesa) e architettonico (abitazioni rurali) in essa presente.

### ***Stato di diritto***

La zona ricompresa nel perimetro dell'area speciale dell'abbazia di Roti è classificata dal Piano della Riserva come area D "Aree di promozione economica e sociale", per le quali "sono ammessi e promossi gli interventi di recupero e riqualificazione di infrastrutture, nonché gli interventi di recupero e riqualificazione di altre opere o manufatti esistenti." <sup>10</sup>

### ***Stato di fatto***

La zona, anni fa di proprietà privata, è oggi di proprietà della Regione Marche ed è sotto la tutela del Corpo Forestale dello Stato.

I fabbricati dell'antico complesso abbaziale, utilizzati oggi come casa colonica e ricovero per gli animali, versano attualmente per lo più in uno stato di fatiscenza e di abbandono. Dell'antica struttura del complesso chiesastico si ritrovano soltanto pochi elementi, ma chiara è la tipologia regolare e razionale che rispecchia le concezioni spirituali ispirate alla antica regola benedettina che dispone sul lato nord la chiesa e a sud gli ambienti monastici, quali il refettorio, i dormitori, le sale di lettura, l'ampio chiostro interno, la cucina con annessa dispensa. La forma di parallelepipedo regolare con struttura possente risponde alle esigenze di difesa. L'Ambiente del tempio è ridotto all'essenziale e ricoperto da capriate in legno, elementi che fanno risalire la fondazione del monastero al IX o X secolo.

I fabbricati ed i suoli ricadenti nell'ambito sono quasi del tutto inutilizzati e dell'abbazia di Rotis restano solo i ruderi, appena riconoscibili tra la vegetazione spontanea.

La zona si può raggiungere a piedi in circa 30 minuti, lasciando la macchina subito dopo Braccano.

(Fonte: Abbazie e Castelli della Comunità Montana della Valle dell'Esino - Castagnari)

### ***Obiettivi***

Tra gli obiettivi del Piano della Riserva si è evidenziata la necessità ristrutturare al più presto ciò che rimane dell'antica abbazia di Roti visto lo stato di fatiscenza in cui versa l'intero complesso, per evitare di perdere completamente l'antico impianto monastico.

Le destinazioni d'uso da consentire potrebbero essere quelle legate alle attività ricettive o legate allo svolgimento di attività culturali. Altra necessità conseguente il recupero di tale patrimonio edilizio storico culturale è quella di prevedere un potenziamento o comunque una manutenzione della viabilità di accesso ai luoghi dell'antica abbazia, che risulta essere tra i primi insediamenti benedettini nell'Alta Marca.

---

<sup>10</sup> punto modificato a seguito di osservazione Regione Marche P.F. Aree Protette prot. n. 179593 del 13/3/2014 (incontro 11/04/2014)

### ***Previsioni***

Funzioni private: prevalentemente residenza turistica e servizi per il turismo agreste e montano, con la previsione di percorsi per il trekking e mountain-bike. Possibilità di sosta per pic nic

Funzioni pubbliche: sale espositive, aule didattiche o altre attività compatibili.

### ***Strumenti***

Non sono ammessi interventi comportanti aumenti volumetrici. Per il recupero ed il riutilizzo funzionale degli edifici presenti nell'ambito, i proprietari possono presentare proposte coerenti con gli obiettivi strategici sopra sintetizzati, ma i relativi progetti debbo essere limitati ad opere di restauro e risanamento conservativo, per il complesso agricolo e per la chiesa, con possibilità di eseguire opere di ristrutturazione comportante la demolizione e ricostruzione limitatamente ai fabbricati esterni all'incinta della preesistente abbazia. Gli interventi proposti dovranno essere tali da produrre una completa riqualificazione architettonica e se possibile energetica e funzionale degli edifici con l'eliminazione di ogni traccia di interventi non conformi alla architettura tradizionale

### ***Prescrizioni***

L'intervento di restauro e risanamento conservativo e/o parziale ristrutturazione, da concordare con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, dovrà garantire il pieno mantenimento dell'antico complesso abbaziale e di tutte le tracce ed elementi architettonici che possono ricondurre ad esso.

Gli interventi dovranno inoltre consentire la riqualificazione completa della strada d'accesso e specialmente del nodo di ingresso dalla strada comunale.

E' vietato l'impiego di finiture estranee alla tradizione locale (materiali plastici, sintetici, alluminio anodizzato o in genere leghe metalliche non verniciate, ecc.), in favore di quelle tipiche dei luoghi.<sup>11</sup>

Ai sensi dell'Allegato A del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., i resti architettonici delle abbazie, ricadono sotto la competenza di questa Soprintendenza tutti gli interventi che riguardano le strutture conservate al di sotto dei piani di calpestio attuali. <sup>12</sup>

Qualsiasi modifica dello stato dei luoghi (compresa la estirpazione e/o piantumazione di essenze arboree o arbustive), da eseguirsi in una fascia di tutela di 50 ml attorno alle aree di interesse archeologico individuate nella carta archeologica della Riserva, deve essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche, al fine di valutare le necessarie azioni conservative ed acquisire le opportune prescrizioni operative per la corretta esecuzione degli interventi." <sup>13</sup>

---

11 comma modificato a seguito di osservazione Soprintendenza Paesaggio prot. n. 4028 del 14/3/2014

12 Punto aggiunto a seguito di osservazione Soprintendenza Archeologica prot. n. 2197 del 17/3/2014

13 Punto aggiunto a seguito di osservazione Soprintendenza Archeologica prot. n. 2197 del 17/3/2014



Viste fotografiche



*Abbazia di Roti vista dall'altopiano di Canfairo*

## Scheda N. 4 – AREA DI PIAN DELL'ELMO <sup>14</sup>

### *Descrizione e Caratteristiche*

*Proprietà:* Pubblica - privata

Territorio: Comune di APIRO – Frazione Pian dell'Elmo

### *Stato di diritto*

Piano Particolareggiato approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 13 del 30/03/2007

### *Stato di fatto*

Le aree ricomprese nell'ambito sono classificate dal Piano come "Aree D - Aree di promozione economica e sociale", per le quali "sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione con eventuale ampliamento dei manufatti esistenti.

Il carattere turistico e la scarsa presenza di edificato dell'area delimitata ed individuata come "AREA DI PIAN DELL'ELMO ", richiede una normativa non particolarmente stringente, per lo svolgimento delle attività turistico-ricreative ed educative, la continuità delle tradizionali attività agro-silvo-pastorali, e l'artigianato di qualità, sia attraverso il recupero e il miglioramento delle strutture e delle infrastrutture ad esse storicamente destinate, sia attraverso lo sviluppo di un organico insieme di incentivi capaci di rendere economicamente e socialmente sostenibile.

### *Obiettivi*

Gli interventi ricompresi nel piano particolareggiato vengono a configurarsi come una concreta ipotesi di valorizzazione del sistema Pian dell'Elmo.

Una mirata campagna promozionale del sito, la descrizione delle emergenze ambientali con le potenzialità ed i servizi offerti, potranno concretamente costruire o meglio amplificare l'interesse per tali e particolari sistemi turistici, magari anche collegandole con le numerose presenze in campo artistico architettonico e storiche che tale territorio offre.

Per poter esprimere e rappresentare concretamente le proposte progettuali, oltre alla citata analisi dello stato di fatto, si è partiti da una comparazione con la situazione urbanistica attuale, le previsioni di PRG nonché un confronto con le planimetrie catastali, per poter individuare anche in termini di proprietà, la presenza di soggetti privati o pubblici.

La possibilità di concretizzare nel tempo interventi mirati ad una riqualificazione della zona di Pian dell'Elmo, potrà far emergere quei valori, definiti "non valorizzati", che ad oggi non permettono un adeguato sfruttamento di tale area a fini turistici, o meglio, non permettono una lineare funzionalità del sistema, proprio per l'evidente carenza di servizi di supporto ed in generale per una mancata valorizzazione unitaria e coordinata che invece il progetto, attraverso il complesso di interventi proposti, viene a realizzare senza stravolgere l'aspetto naturale del luogo.

### *Previsioni*

L'Amministrazione Comunale del Comune di Apiro ha approvato il piano particolareggiato dell'area in oggetto per poter realizzare interventi di valorizzazione della zona di Pian dell'Elmo.

---

<sup>14</sup> scheda modificata a seguito di prescrizione della Provincia Determinazione dirigenziale n. 56 del 26/03/2014

Il punto di partenza per poter riorganizzare tale sistema parte dalla concreta necessità di intervenire sul sistema viario e soprattutto nella realizzazione di idonei parcheggi a servizio dei visitatori, con la realizzazione di una rotatoria nel punto di unione dei tre principali assi viari che conducono a Pian dell'Elmo, che fornirà un valido elemento di scambio tra i tre assi principali e costituirà il portale di accesso al nuovo parcheggio previsto sul lato destro salendo da Apiro, il "Parcheggio la Quercia", così come permetterà l'accesso al campeggio.

Verrà reso pedonale il lungo percorso, che dalla rotatoria, si distribuisce centralmente tra il campeggio e la grande zona a verde, meglio conosciuta come "i prati", percorso che permetterà ai fruitori del luogo di poter godere di spazi totalmente liberi dalle automobili, come se il percorso stesso diventasse parte integrante del verde.

Il termine di tale suggestivo asse di percorrenza, il progetto prevede la realizzazione di una struttura da adibire a centro di ricovero temporaneo e ristoro cavalli, in modo da poter garantire un concreto supporto agli amanti di tale sport o magari permettere l'incremento di attività del maneggio esistente, che offre piacevoli passeggiate a cavallo nelle zone circostanti.

Il campeggio avrà un nuovo accesso in prossimità anch'esso della rotatoria citata; dall'ingresso, che sarà fornito di reception, si distribuirà un parcheggio ad esclusivo uso interno, per poi, attraverso percorsi carrabili di servizio, raggiungere le piazzole per la posa di tende o per la sosta di camper.

Il progetto prevede la realizzazione, all'interno del campeggio citato, di alcuni bungalows, che potranno essere affittati per brevi o medi periodi, mentre per quanto riguarda le nuove edificazioni, si prevede la possibilità, in una ben individuata zona, di edificare piccoli immobili da destinare anch'essi a finalità ricettive o misto residenziali/ricettive.

Il progetto, prevede altresì la realizzazione di un centro servizi, da collocare in posizione strategica e centrale, nelle vicinanze di uno dei due nuovi parcheggi e in stretta relazione con la grande zona a verde; in tale zona si prevede la realizzazione di servizi igienici e piccole strutture, di tipologia costruttiva "leggera" (legno, ferro, rame) dove potranno collocarsi servizi informativi e spazi ad esempio destinati al deposito e noleggio di mountain bike, vendita di prodotti tipici etc.

La zona circostante potrà essere dotata di strutture idonee per costituire attrezzate aree di sosta e pranzo all'aperto, con la posa in opera di tavolini e panche da realizzare in legno e muratura e comunque con caratteristiche tecniche di durabilità.

Le indicazioni progettuali, a completamento delle situazioni fin qui esposte, prevedono la realizzazione di una zona che possa avere funzione di centro di aggregazione collettiva o meglio, uno spazio che potrà, in certe particolari situazioni, offrire la possibilità di costituirsi come "Teatro Verde"; questa è la denominazione che il progetto indica, uno spazio cioè dove gli interventi che saranno necessari per organizzarlo, non andranno a stravolgere il territorio, che manterrà la sua immagine e la sua connotazione di "piazza verde".

### **Strumenti**

A differenza delle altri complessi od unità edilizie presenti all'interno della zona D nell'Area di Pian dell'Elmo sono ammessi interventi comportanti aumenti volumetrici. Per il recupero ed il riutilizzo funzionale degli edifici presenti nell'ambito, i proprietari possono presentare proposte coerenti con gli obiettivi strategici sopra sintetizzati, con possibilità di eseguire opere di ristrutturazione comportante la demolizione e ricostruzione limitatamente ai fabbricati esistenti. Gli interventi proposti dovranno essere tali da produrre una completa riqualificazione architettonica e se possibile energetica e funzionale degli edifici con la eliminazione di ogni traccia di interventi non conformi alla architettura rurale tradizionale.

## *Normativa tecnica per l'area di Pian dell'Elmo*

Nell'area di Pian dell'Elmo gli interventi attuabili sono quelli previsti nel Piano Attuativo, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 30/03/2007.

Le N.T.A. di attuazione sono quelle del P.R.G. approvato in adeguamento al P.T.C. con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 31/07/2013 di seguito riportate:

### **Art. 34 - Zone D5 Attrezzature ricettive**

Le zone D5 individuano le aree destinate da Piano Regolatore allo sviluppo delle attività turistiche e ricreative e alla realizzazione di strutture edilizie funzionali a tali attività.

#### **1. Modo d'intervento**

- Intervento edilizio diretto (A);
- Piano Urbanistico Attuativo (B).

Gli strumenti urbanistici attuativi sono estesi a superfici minime d'intervento, coincidenti con i comparti individuati nelle planimetrie di Piano; gli interventi su lotti di superficie inferiore ai 2500 mq possono essere attuati tramite Intervento edilizio diretto (A).

E' consentito l'intervento su sub-comparti con realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli standard secondo quote proporzionali al comparto stesso.

Per gli edifici esistenti il PRG si attua attraverso i permessi di costruire, le denunce di inizio attività e le autorizzazioni edilizie.

#### **2. Tipo di intervento**

A)

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia;
- Demolizione con ricostruzione (senza aumento di volume).

B)

- Ampliamento;
- Demolizione con e senza ricostruzione;
- Nuova edificazione;
- Sistemazioni del suolo.

#### **3. Parametri urbanistici ed edilizi**

Le zone D5 sono disciplinate da parametri specifici relativi all'area di riferimento, così come indicate nelle planimetrie di piano.

A ciascuna area si applicano i seguenti indici:

Area D5.1

- IT = 0,12 mc/mq;

- H MAX = altezza massima : 3 ml;
- N. piani = 1
- DS = 10 m;
- DC = 1/2 H MAX; minimo 5 ml.;
- DF = secondo l'art. 9 del DM 2/4/68.
- Parcheggi = secondo l'art. 2 della Legge 122/1989 (1 mq / 10 mc), salvo il rispetto della L.R. 26/1999 e ss.mm.ii per tipologia di esercizi e classe demografica

#### Area D5.2

- IT = 0,65 mc/mq;
- H MAX = altezza massima : 6 ml (indipendentemente dai tipi edilizi e senza possibilità di maggiorazioni per pendenze superiori al 15%);
- N. piani = 2
- DS = 10 m;
- DC = 1/2 H MAX; minimo 5 ml.;
- DF = secondo l'art. 9 del DM 2/4/68.
- Parcheggi = secondo l'art. 2 della Legge 122/1989 (1 mq / 10 mc), salvo il rispetto della L.R. 26/1999 e ss.mm.ii per tipologia di esercizi e classe demografica

#### Area D5.3

- IT = 0,50 mc/mq;
- H MAX = altezza massima : 6 ml;
- N. piani = 2
- DS = 10 m;
- DC = 1/2 H MAX; minimo 5 ml.;
- DF = secondo l'art. 9 del DM 2/4/68.
- Parcheggi = secondo l'art. 2 della Legge 122/1989 (1 mq / 10 mc), salvo il rispetto della L.R. 26/1999 e ss.mm.ii per tipologia di esercizi e classe demografica

#### 4. Destinazioni d'uso

Fatto salvo quanto disposto dalla Legge regionale 11 luglio 2006, n. 9., *Testo unico delle norme regionali in materia di turismo*, le destinazioni d'uso previste e compatibili sono:

- Strutture per il campeggio; bungalows; residence;
- Strutture ricettive\*;
- Attrezzature per il verde;
- Attrezzature per lo sport.

Destinazioni d'uso compatibili:

- Pubblici esercizi;
- Strade;
- Spazi pedonali e ciclabili;
- Attrezzature per lo spettacolo;
- Impianti di depurazione delle acque reflue;
- Attrezzature per il verde;
- Attrezzature per lo sport;
- Parcheggi;
- Giardini privati.

Destinazione d'uso ammessa, da aggiungersi a quelle prevalenti: residenza; sono inoltre ammesse le destinazioni di:

- Commercio al dettaglio;
- Uffici e studi professionali;
- Attrezzature e servizi di interesse generale.

## 5. Prescrizioni particolari

Nei comparti definiti per le aree D5-403, D5-404, D5-405, D5-406, D5-407 e D5-408, il piano preventivo dovrà essere esteso all'intera area definita quale comparto unitario e gli standard di Piano Attuativo debbono intendersi come aggiuntivi a quelli previsti per il Piano Regolatore Generale.

La localizzazione delle aree per servizi indicate sulle planimetrie di Piano ha valore vincolante nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi, fermo restando la possibilità di variarne la destinazione specifica (purché compresa fra le zone GS, HP, VG, VR) e l'obbligo di rispettare, comunque, le quantità minime di spazi pubblici stabilite dalle leggi vigenti.

Nel caso di edifici con unico piano, l'altezza del fronte non potrà superare i 4,5 ml. Il sottotetto derivante dall'inclinazione delle falde con pendenza pari al 35% non viene considerato come abitabile. La volumetria assentita nel caso di cui sopra viene calcolata per il solo piano abitabile, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale.

*\*La definizione delle strutture ricettive ammesse è rappresentata dalle categorie riportate al TITOLO II della L.R. 9/2006, fatto salvo quanto ripreso all'art. 18 - ultimo comma delle presenti Norme Tecniche "Qualora nell'attuazione del P.R.G. si ipotizzassero usi non previsti nell'elenco specifico ad ogni zona, l'Amministrazione comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati".*

Per le zone specifiche D5-403/404/406/407: le porzioni di aree interessate dai boschi e dal terreno con pendenza maggiore del 30% dovranno essere inedificabili.

Per la zona specifica D5.2-901: l'attività edificatoria per la porzione ricadente all'interno dell'area P2 del PAI, con l'intervento edilizio diretto viene eseguita nel rispetto di quanto consentito dall'art.12 delle relative NTA del PAI, in sede di piano attuativo dovrà essere valutata la verifica di compatibilità idrogeologica, analizzando l'intero dissesto.

Per la zona specifica D5.3-904: relativamente l'attività edificatoria dell'area, con l'intervento edilizio diretto è consentita solamente quanto previsto nell'art.12 delle relative NTA del PAI. In

sede di piano attuativo dovrà essere valutata la verifica di compatibilità idrogeologica, analizzando l'intero dissesto.

Per la zona specifica D5.1-106: gli interventi da realizzare dovranno essere sottoposti alla verifica di compatibilità idrogeologica, da attuarsi in sede di piano attuativo analizzando l'intero dissesto (deformazioni plastiche).

I piani Attuativi da redigere per i singoli comparti degli interventi in località Piani di Apero - Montaione, dovranno rispettare le direttrici della progettazione (caratteri architettonici degli edifici, tipologie della viabilità interna e della vegetazione da mettere a dimora, etc.) delineate dal Comune.

## **Art. 51 - Sottozona VG - giardini pubblici**

### **1. Modo d'intervento**

Intervento edilizio diretto (A);

Piano Urbanistico Attuativo (B): prescritto soltanto nel caso che le aree ricadano in comparti di intervento individuati nelle planimetrie di Piano.

### **2. Tipo di intervento**

(A)

- Manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria.

(B)

- demolizione senza ricostruzione;
- sistemazioni del suolo

### **3. Destinazioni d'uso**

- Giardini pubblici;
- Attrezzature per la sosta e il riposo.

### **4. Prescrizioni particolari**

Sono destinate alla creazione ed alla manutenzione di spazi aperti sistemati prevalentemente tramite l'uso a fini decorativi ed estetici della vegetazione sia a basso che ad alto fusto.

Per il recupero dei giardini esistenti e la messa a dimora di nuovi individui, dovranno essere favorite le specie sempreverdi mediterranee tra le quali: il leccio, l'alloro, l'alaterno, l'ilatiro, il viburno, etc.

## **Art. 56 - Zone RS - aree di rispetto, scarpate, aiuole spartitraffico, prati**

### **1. Modo d'intervento**

- Intervento edilizio diretto (A);
- Piano Urbanistico Attuativo (B).

### **2. Tipo di intervento**

(A)

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria.

(B)

- Demolizione senza ricostruzione;
- Sistemazioni del suolo.

### **3. Parametri urbanistici ed edilizi**

Per le stazioni di servizio carburanti, che non sono ammesse laddove comportano consistenti movimenti di terra, si applicano i seguenti indici, a modifica della L.R. 15/2002:

- IF max = 0,3 mc/mq;
- IC max = 30%;
- H MAX = ml 3.

### **4. Destinazioni d'uso**

Sono previste le destinazioni di:

- Orti urbani, campi urbani, giardini privati, prati urbani;
- Terreni agricoli; pascoli;
- Formazioni vegetali naturali, boschi residui, vegetazione ripariale;

Sono ammesse le destinazioni di:

- Strade - sedi viarie per la circolazione veicolare;
- Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti (B).

### **5. Prescrizioni particolari**

Oltre agli interventi di cui all'art. 19 agli interventi per il consolidamento e lo sviluppo della vegetazione, sono ammessi solo gli interventi previsti dalla circolare del Ministero LL.PP. 30/12/1970 n° 5980 (paragrafo 7) e successive modifiche ed integrazioni.

Ai fini della edificazione nelle zone agricole limitrofe, le superfici ricadenti nella zona RS vengono sommate a quelle utilizzate per il calcolo della capacità edificatoria complessiva ai sensi della L.R. 13/90.

Qualsiasi modifica dello stato dei luoghi (compresa la estirpazione e/o piantumazione di essenze arboree o arbustive), da eseguirsi in una fascia di tutela di 50 ml attorno alle aree di interesse archeologico individuate nella carta archeologica della Riserva, deve essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche, al fine di valutare le necessarie azioni conservative ed acquisire le opportune prescrizioni operative per la corretta esecuzione degli interventi." 15

---

15 comma modificato a seguito di osservazione Soprintendenza Archeologica prot. n. 2197 del 17/3/2014



## Scheda N. 5 – RECUPERO AREA DELLA ROCCA DEGLI OTTONI - “ROCCACCIA “

### Descrizione e Caratteristiche

*Proprietà:* Regione Marche

*Territorio:* Comune di Matelica – Località Macere

Sul versante occidentale del Monte San Vicino si trovano i ruderi dell'antica “Fortezza degli Ottoni”, eretta su uno sperone di roccia calcarea massiccia a circa 700 metri sul livello del mare.

Il luogo è accessibile percorrendo un impervio e stretto sentiero che attraversa un bosco di querce, castagni e faggi, per poi inerparsi sotto le pareti a strapiombo che sorreggono quello che resta dell'antico edificio militare. Il nome “Rocca degli Ottoni” deriva dai Conti Ottoni che la costruirono e la possederono per 5 secoli.

La rocca diventa proprio il simbolo della potenza militare e politica dei Conti Ottoni i quali investono molte risorse per il mantenimento della fortezza. La posizione della fortezza rimane decentrata rispetto alle strade principali che scorrono più a valle. Il suo peso militare la rende tuttavia uno dei punti più strategici e più importanti del territorio.

La rocca, infatti, è assediata ed espugnata per la prima volta nel 1500 circa dal Perez, un militare che stabilisce nel Castello il suo quartier generale considerandolo un luogo sicuro e di fondamentale importanza per il controllo dell'intero territorio.

Le truppe degli Ottoni, alleati dei Da Varano, intorno al 1540, conquistano di nuovo la rocca di Matelica. Ma contrasti interni per la conquista della signoria rendono i cittadini insofferenti ai soprusi e alle violenze che ne derivano, tanto che le fazioni contrarie agli Ottoni invocano l'intervento del Papa, che nomina Giovan Battista Doria, Governatore di Camerino, nuovo commissario. La lotta tra i partiti, favorevoli e contrari agli Ottoni diviene sempre più cruenta



tanto che Giovan Battista Doria ordina l'assalto alla rocca, seguito nell'assedio da soldati e da numerosi cittadini. In nome del Papa viene chiesta la resa. In seguito Antonio Ottoni viene condannato a morte e decapitato. Giovan Battista Doria ordina la demolizione della fortezza e tutti i Matelicesi corrono a demolire il simbolo della potenza, della ricchezza e

del dispotismo degli Ottoni. La radono al suolo tra l'Aprile ed il Luglio del 1564. Da allora il luogo, così come la villa del Settecento costruita nella valle ai suoi piedi, è chiamato “Le Macere”, che significa macerie, ruderi, cumuli di pietre, e ed esprime perfettamente la condizione del castello.

Il nome popolare che è arrivato fino ai giorni nostri è invece la “Roccaccia” che lascia pensare proprio ad un luogo segnato da fatti di sangue dal quale fuggire.

(Fonte: Castelli, Rocche, Torri, Cinte Fortificate delle Marche – Maurizio Mauro)

### *Stato di diritto*

La zona, indicata come area speciale della Roccaccia, è classificata dal Piano della Riserva come “Zona B - Aree di riserva orientata”; in tali zone “sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.”<sup>16</sup>

### *Stato di fatto*

La zona è di proprietà della Regione Marche.

I pochi resti dell'antica fortezza sono completamente ricoperti dal bosco il che rende molto difficoltoso il rilievo di ciò che effettivamente rimane.

Dalla ricostruzione di Giampaolo Ballelli sembra che la struttura, era divisa in due grandi parti, la superiore o mastio di circa 1700 mq e la inferiore di circa 1800 mq, unite da una cerniera rappresentata dal gran torrione di difesa alla porta d'ingresso verso la parte superiore.

La parte inferiore, costruita con conci di pietra squadrati, è addossata ad un naturale rialzo in calcare massiccio. I resti mostrano mura solide, ben legate con malta di calce, dello spessore di circa un metro. L'insieme si presenta come un corpo molto allungato che culmina ad ovest con una torre d'avvistamento, per il controllo delle vie d'accesso. Al centro della fortezza inizia il sistema di porte che conduce fino al cassero. Il primo ingresso si trova a sud, all'arrivo del sentiero che parte, a valle, dalla villa delle Macere. La seconda porta si trova a Nord in corrispondenza di un secondo sentiero che arriva al castello. Superate queste due porte si sale verso la rocca superiore, per una via obbligata dominata da un poderoso torrione di forma poligonale, costruito con conci di pietra squadrati, dotato di feritoie per il tiro. La terza porta immette al giro esterno della rocca superiore. L'ingresso, preceduto da un salto nel vuoto, era possibile attraverso un ponte levatoio sorretto dal grande arco ogivale, con una luce libera di circa dieci metri, che poggiava direttamente nella roccia e che sorreggeva anche i solai in legno per l'attraversamento del baratro; da lì si arriva alla quarta porta che è l'accesso al cassero. Le demolizioni hanno lasciato solo la base della cinta muraria interna, che in questo punto hanno uno spessore che varia dal metro e mezzo ai due metri. Un altro gruppo di costruzioni fronteggia il cassero, lasciando nel mezzo un ampio cortile.

Le demolizioni hanno lasciato traccia dei sotterranei che presentano volte a botte ed archi a tutto sesto di stile romanico. I ruderi del cassero della fortezza superiore, per lo stile architettonico e le tecniche usate, fanno pensare ad una costruzione risalente al secolo XII.

### *Obiettivi*

Il Piano della Riserva ha ritenuto di segnalare l'antico sito della Fortezza degli Ottoni come memoria storica di una costruzione civile militare oggi ormai non più leggibile. Uno degli interventi che si vuole suggerire è quello di evitare un ulteriore degrado dei pochi ruderi rimasti attraverso un intervento teso al loro recupero e a renderli visibili attraverso un mirato intervento di taglio vegetazionale. Qualora possibile il progetto dovrà essere redatto previo autorizzazione del taglio della vegetazione sulla base di uno studio accurato tale da consentire il rilievo di ciò che

---

<sup>16</sup> punto modificato a seguito di osservazione Regione Marche P.F. Aree Protette prot. n. 179593 del 13/3/2014 (incontro 11/04/2014)

rimane e dovrà prevedere un ripristino del sentiero per l'accesso al sito. Dovranno essere previsti idonei sistemi informativi e narrativi tesi a descrivere l'antica costruzione militare e la sua storia.

### ***Previsioni***

Area di memoria storica da raggiungere attraverso escursioni legate al turismo agreste e montano, trekking e mountain-bike.

### ***Strumenti***

Sono ammessi interventi mirati di taglio della vegetazione teso al rinvenimento degli antichi ruderi, fino a ridisegnare l'antico perimetro, prevedendo percorsi pedonali e/o sentieri tesi a far riemergere l'antico sedime della fortezza. In assenza di tracce di antiche costruzioni dovranno essere evitati interventi di taglio della vegetazione.

Sono ammessi altresì interventi di consolidamento delle strutture ancora esistenti attraverso uno studio dettagliato.<sup>17</sup>

La descrizione accurata del sito dovrà essere completata con una segnaletica di dettaglio accuratamente studiata.

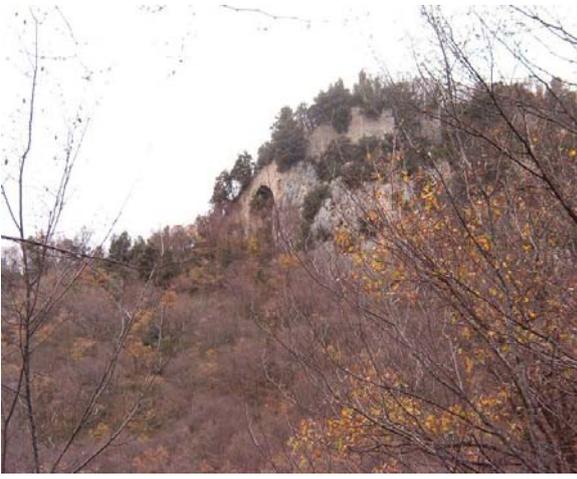
Qualsiasi modifica dello stato dei luoghi (compresa la estirpazione e/o piantumazione di essenze arboree o arbustive), da eseguirsi in una fascia di tutela di 50 ml attorno alle aree di interesse archeologico individuate nella carta archeologica della Riserva, deve essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche, al fine di valutare le necessarie azioni conservative ed acquisire le opportune prescrizioni operative per la corretta esecuzione degli interventi.”<sup>18</sup>

### **Viste fotografiche**

---

17 punto modificato a seguito di osservazione Regione Marche P.F. Aree Protette prot. n°179593 del 13/3/2014 (incontro 11/04/2014)

18 comma modificato a seguito di osservazione Soprintendenza Archeologica prot. n. 2197 del 17/3/2014



Si allegano brevi cenni storici delle abbazie o eremi situati al di fuori dei confini della riserva.

### **Eremo di San Domenico Loricato o della Santissima Trinità a Frontale di Apiro**

L'eremo della S.S. Trinità era situato in una vallata alle falde del monte San Vicino, in prossimità di una località chiamata San Domenico, nel territorio di Frontale (Apiro). L'antica costruzione religiosa, seppur oggi documentata soltanto da una casa colonica e da una cappellina settecentesca, è ancora riconoscibile nei suoi elementi fondamentali ed è raggiungibile attraverso un percorso pedonale, una sterrata.

La costruzione del monastero risale al 1049 ad opera di San Pier Damiani che con tale fondazione dà il via alla diffusione della congregazione avellanita. L'eremo assunse ben presto notevole risonanza per merito del monaco Domenico Loricato che il Damiani mandò presso l'eremo.

San Domenico Loricato, eremita dalle grandi doti spirituali, noto per le sue pratiche penitenziali, la semplicità e la saggezza, nato forse a Cantiano alla fine del X secolo, dopo una lunga permanenza a Fonte Avellana, fu mandato a reggere l'Eremo della Santissima Trinità in cui morì nel 1060.

Nel 1441 l'eremo risulta abitato da un eremita francescano; in seguito passò ai sacerdoti diocesani e nel 1581 venne affidato in commenda ad Andrea Gilio della chiesa di Frontale. Da allora iniziò la sua decadenza.

Nel settecentesco fu sicuramente oggetto manutenzione e nell'architrave del portale restano alcune tracce di dipinti murali risalenti a tale periodo.

### **L'Abbazia di San Salvatore in Valdicastrò**

L'Abbazia di San Salvatore in Valdicastrò fu fondata fra il 1005 e il 1009 da S. Romualdo degli Onesti, il quale, nel 1027, vi concluse i suoi giorni. Padrone della valle era a quel tempo il conte Farolfo di Guido, signore di Montemartino e Civitella, il quale donò a Romualdo alcune terre per potersi ritirare a vita eremitica.

Il complesso fu ristrutturato nel 1262 ed anche in epoche successive. Quella che oggi si può vedere è una costruzione di stile gotico, a tre campate, con tre absidi ed una cripta. Nelle pareti della chiesa vi sono affreschi del XV secolo raffiguranti S. Cristoforo, S. Giovanni Battista e San Romualdo. L'altare è composto di un sarcofago romano del III secolo d.C. dove per 400 anni furono custodite le spoglie di S. Romualdo. Interessante è anche il Chiostro con le volte a crociera e la Sala capitolare.

## Scheda N. 6 – IPOTESI DI SVILUPPO

### Descrizione e Caratteristiche

L'intento del piano è quello di tutelare e valorizzare il paesaggio dei monti San Vicino e Canfai, intervenendo sulle particolarità che caratterizzano il territorio ma anche di educare il fruitore di tali zone al rispetto del patrimonio naturalistico.

Si è cercato di individuare attraverso l'analisi e lo studio delle caratteristiche del luogo quali sono gli interventi necessari per far in modo che l'area della Riserva, ma anche la zona ad essa immediatamente circostante, venga valorizzata e vissuta dalla collettività e si è cercato di suggerire alle attività imprenditoriali locali come investire e, soprattutto, come intervenire ed in questi luoghi, e tutto questo finalizzato a mantenere presidi umani sul territorio.

Trattandosi di un territorio intercomunale è necessario che tali previsioni di intervento siano condivise e concertate dagli enti di governo e dagli attori locali, in maniera tale da garantire la tutela e lo sviluppo di tali zone. La concertazione dovrà avvenire sia con i piani e programmi di sviluppo, interni o esterni alla riserva, che con tutte le istituzioni, le associazioni e le organizzazioni esistenti. In questo senso il quadro strategico che il Piano propone non va visto come un programma d'azione esclusivo dell'Ente Gestore della Riserva, ma piuttosto come una base di discussione per decidere le intese ed i patti inter-istituzionali che possono, congiuntamente, favorire la valorizzazione e lo sviluppo della Riserva.

Suddetto quadro strategico è così articolato:

A - Gestione del patrimonio naturale e delle risorse agro-silvo-pastorali

B - Controllo e prevenzione dei rischi

C - Recupero e valorizzazione del patrimonio culturale-insediativo

### Descrizione

L'area della Riserva oltre al rilevante valore paesaggistico per la presenza di vegetazione formata da faggete con esemplari secolari, per la presenza di aree boschive alternate a pascolo, per la presenza di specie floristiche e faunistiche, nonché di elementi antropologici e archeologici quali grotte, anfratti e ripari sotto-roccia, riveste anche un'importanza storico-artistica-religiosa per la presenza di antiche abbazie ed Eremi nati intorno al Monte San Vicino.

Il Piano riporta la localizzazione dei quattro monasteri sorti nel Medioevo tutti alle pendici del massiccio del Monte San Vicino:

- il monastero di San Salvatore di Val di Castro, nel territorio di Poggio San Vicino
- l'eremo della S.S. Trinità, in loc. Frontale, nel territorio di Apiro,
- il monastero di Santa Maria di Val Fucina, nel territorio di San Severino Marche,
- l'abbazia di Santa Maria de Rotis, nel territorio di Matelica.

I resti di tali complessi storico-religiosi, ed in particolare quelli situati all'interno della Riserva (le abbazie di Roti e Val Fucina), in considerazione dello stato di degrado in cui versano, avrebbero bisogno di urgenti interventi che possano continuare a garantire la loro testimonianza storica.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> punto modificato a seguito di osservazione Regione Marche P.F. Aree Protette prot. n. 179593 del 13/3/2014 (incontro 11/04/2014)

Nelle schede tecniche allegate alle Norme Tecniche di Attuazione della Riserva vengono indicate le modalità di intervento e recupero di tali edifici.

All'interno della Riserva viene segnalata anche la presenza delle rovine di una costruzione di importanza militare rappresentata dalla Fortezza degli Ottoni, denominata in gergo come Roccaccia. Anche per tale preesistenza storica ridotta oggi allo stato di rudere, il Piano prevede la necessità di mantenere ciò che rimane dell'ex fortezza e della possibilità di recupero dell'area finalizzata al rinvenimento di ciò che può ricondurre all'antico sedime della costruzione militare in loc. Macere. In tale zona è presente anche l'antica villa delle Macere, costruita intorno al XVIII secolo ed in seguito ampliata.

La zona inoltre è ricca di itinerari escursionistici alcuni dei quali raggiungono punti panoramici molto significativi ed altri che rivestono un'importanza storico-religiosa o militare quali il sentiero francescano ed il sentiero del partigiano. Il Razzanti, uno studioso matelicese del XVIII secolo scrive: "Oltre il sud: Monastero di Roti esisteva in Matelica altro Monastico Solitario Ritiro, detto volgarmente le Trocche, senza poter individuare il vero luogo, ove fosse situato....." Tale eremo era forse legato alla regola di San Francesco d'Assisi, che alcune fonti vogliono legato ad una grotta, alle falde del San Vicino. Il piano segnala il sentiero che porta alla grotta di San Francesco.

Nell'intento di tutelare la ricchezza paesaggistica di questi luoghi, il piano inoltre tenta di organizzare e incentivare la presenza di un turismo naturalistico e/o agriturismo attraverso il recupero, la conservazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio di interesse storico-culturale e di contesti o borghi insediativi di pregio storico-architettonico, attualmente in stato di semi-abbandono, per la salvaguardia dei valori storici, antropologici, sociali e culturali che caratterizzano l'area Riserva e quella immediatamente circostante.

Il piano della Riserva infatti indica alcune possibili strategie da attivare per la valorizzazione del paesaggio e delle identità locali:

- conservazione/recupero dei beni culturali isolati (Abbazia di Val Fucina, Abbazia di Roti, i ruderi della Roccaccia, del borgo insediativo di Elcito.
- indicazione i punti di informazione;
- indicazione e riqualificazione delle principali vie di accesso alla Riserva
- individuazione degli "Accessi della Riserva"
- individuazione dei punti di partenza dei più importanti sentieri e localizzazione delle aree di sosta, suddivise in aree in cui poter svolgere i pic-nic, in considerazione dell'esistenza di bracieri o aree attrezzate a tale scopo, e in aree in cui poter parcheggiare. La superficie complessiva della zona di sosta, che rimane sempre inalterata, al suo interno viene suddivisa in due sottozone, zona a parcheggi e una zona pic-nic, (spazio ricreativo e/o di ritrovo), i cui perimetri possono subire delle variazioni in caso di manifestazioni e previa autorizzazione dell'Ente Gestore. Le aree di sosta debbono essere lasciate allo stato di prato senza opere di trasformazione del territorio; possono essere realizzate soltanto recinzioni in legno o con paletti e rete metallica plastificata color verde per definire il perimetro delle medesime.
- Sviluppo del sistema tematico delle Abbazie presenti intorno al San Vicino, ubicate sia all'interno che all'esterno dei confini della riserva, attraverso il recupero architettonico-funzionale dei beni di importanza storico-culturale.

- Sviluppo del sistema tematico della maglia dei sentieri storici come il sentiero francescano ed il sentiero del partigiano attraverso interventi di ripristino dei percorsi e la rifunzionalizzazione di sedimi e manufatti obsoleti o degradati, da trasformare in rifugi, collegandoli al percorso escursionistico da sviluppare.

Lo sviluppo nel dettaglio dei sistemi tematici individuati, in collaborazione con le Amministrazioni comunali è da attuarsi attraverso la redazione di un piano/progetto specifico che preveda il recupero e la rifunzionalizzazione dei complessi edilizi e/o edifici isolati con riorganizzazione urbana del contesto in cui ricade l'immobile oggetto d'intervento, che preveda inoltre la riqualificazione di percorsi esistenti da ripristinare ed attrezzare, l'individuazione di centri informativi e didattico-museali, l'individuazione della sede degli uffici amministrativi e tecnici della Riserva, sala conferenze, prima accoglienza ed informazioni.

La rete del percorso tematico potrà essere collegata ad una rete di attività turistico-ricettive per la valorizzazione ulteriore del territorio, delle aziende agrituristiche e dei loro prodotti aziendali, utilizzando le case del parco di Braccano (Matelica) e di Frontale (Apiro) nonché la sede CEA del Comune di Gagliole o l'info-point di Pian dell'Elmo (Apiro) come presidi informativi.



## Scheda N. 7 - TIPOLOGIA DELLE CASE RURALI

### Descrizione e Caratteristiche

La casa rurale ha rappresentato l'espressione più viva della civiltà contadina nel corso dei secoli nelle Marche. Il contadino, a partire dal XVII sec. la utilizza come sua dimora stabile assieme alla sua famiglia che lo aiuta nella coltivazione del podere. Il podere non è suo, egli è un mezzadro, cioè legato tramite un contratto al proprietario terriero. Il contratto di mezzadria prevede che il contadino debba lavorare la terra, badare agli animali e dare metà del ricavato al proprietario, come questo ricavato debba essere calcolato, in grano o in farina, rientra negli accordi delle parti le quali in generale, decidono che il contadino debba abitare nella casa, mantenerla decorosamente, dare ricovero agli animali, agli attrezzi agricoli, alle scorte. Il proprietario costruisce la casa colonica, il mezzadro si occupa della sua manutenzione ordinaria. Il raccolto va diviso a metà. Spesso non è direttamente il proprietario terriero che viene a contare la scorta ma il fattore, ossia l'uomo di fiducia del padrone.

Nella casa rurale si assiste a una pluralità di funzioni che deve rispondere alle più diverse esigenze e proprio per questo che la casa mezzadrile è divenuta, nel corso degli anni, sempre più complessa ed articolata, sottoposta a diverse trasformazioni proprio per adattarla alle esigenze del momento, sia nella distribuzione degli spazi interni sia esternamente con l'aggiunta di nuovi corpi, uniti all'esistente o autonomi o, come accade nell'Ottocento, demolendo vecchi edifici e rifacendone di nuovi.

### Obiettivi

- Salvaguardia e tutela dell'edificato e dei tessuti urbani di antico impianto
- Usi compatibili del patrimonio edificato storico
- Incremento dei flussi turistici e conseguente aumento del reddito nel settore turistico

### Strumenti

- Analisi ed elaborazione di linee guida schematiche di intervento
- Incentivazione di interventi di recupero, riuso e valorizzazione dei nuclei storici delle Marche

### Indicazioni

Le seguenti rappresentazioni grafiche e fotografiche costituiscono semplice indicazione non esaustiva né prescrittiva dei vari elementi e delle relative tipologie tradizionali; il progettista prendendo spunto proporrà interventi tesi al recupero dell'architettura rurale tradizionale.

### Elementi strutturali della casa colonica marchigiana

*La cucina* nella casa colonica marchigiana è normalmente il vano più grande della casa, dominato dal focolare, dove la famiglia colonica si riunisce ogni giorno per mangiare, su una grande tavola. Il colore delle pareti spesso viene fatto con tinte celesti o azzurre.

*La camera* da letto è l'unico vero ambiente destinato al riposo, e quasi sempre collocato al di sopra delle stalle, per controllare gli animali.

*Il telaio* è un locale al piano terra nel quale viene tenuto il telaio che serve alla promessa sposa per tessere la propria dote.

*Il sotto tetto* nella casa colonica è utilizzato come deposito per tenere alcuni tipi di prodotti.

*L'aia (ara)* diventa il grande spazio accentratore di accessori ed annessi alla casa, dove si svolgono le attività agricole.

*Il forno* è un elemento caratteristico della casa rurale. La sua struttura è a cupola con il sovrastante camino, e con l'apertura (detta "bocca"). Il forno viene utilizzato per cuocere dal pane alle carni, ma anche per farvi essiccare la canapa e ghiande.

*La stalla* è sempre presente nell'abitazione marchigiana ed interna della casa rurale e posizionata sotto le camere da letto che rende questo locale il più caldo della casa.

*La colombaia* serve per l'allevamento dei colombi e trova posto nella torre superiore della casa palombare.

*Il pozzo* costituisce un elemento fondamentale della casa colonica e si trova accanto alla casa, ma anche isolato nei campi.

*La cantina* è fondamentale nelle case coloniche marchigiane e serve per conservare gli alimenti e le botti del vino.

*Il capanno* presenta le forme più semplici e l'utilizzo di materiali poveri. In questo accessorio vengono ricoverati gli attrezzi di lavoro.

*Il fenile* è molto diffuso sulle aree montane e d'alta collina e viene utilizzato per tenere al riparo le scorte di foraggio da utilizzare per le stagioni più fredde.

### **Materiali e tecniche costruttive della casa colonica (italiana n.d.r)**

L'uso di alcuni tipi di materiali in sostituzione di altri è legato al luogo in cui si trova la casa rurale, che tende ad impiegare le materie prime più facili da trovare sul posto.

Il XVIII sec. contribuisce alla sostituzione delle vecchie case di campagna con grandi edifici fatti di *mattoni a faccia vista*, con fasce di marcapiano molto decorative, sporti di gronda con gole e dentelli e un diffuso uso dell'arco con cornici per i vani d'ingresso.

Nell'alta collina e nella zona di montagna rimane in uso la casa rurale di *pietra* o in mattoni, a più corpi, posti attorno all'area.

Nelle aree pianeggianti delle valli e della bassa collina, la casa colonica prevalente è costituita in *laterizio* a pianta rettangolare, a due piani, con un unico volume, senza corpi più bassi aggiunti, salvo quelli destinati ad alloggiare gli attrezzi, le concimaie o i pollai.

Col passare degli anni, si tende ad *intonacare* i parametri delle murature in mattone per una evidente economicità di manutenzione e per migliorare le condizioni termiche della casa colonica.

Le pareti divisorie interne sono realizzate in *mattoni pieni*, i solai con *grosse travi di legno*, al di sopra delle quali vengono disposti i *travetti* o *travicelli* su quale si disponevano le *pianelle*. Sopra le pianelle vengono posti i coppi in *laterizio* a completamento copertura.

I pavimenti delle parti abitative vengono risolti con le pianelle, nelle stalle veniva lasciata la terra battuta.

Gli infissi della casa colonica marchigiana sono naturalmente in *legno*.

### **Elementi strutturali della casa colonica marchigiana**

*La cucina* nella casa colonica marchigiana è normalmente il vano più grande della casa, dominato dal focolare, dove la famiglia colonica si riunisce ogni giorno per mangiare, su una grande tavola. Il colore delle pareti spesso viene fatto con tinte celesti o azzurre.

*La camera da letto* è l'unico vero ambiente destinato al riposo, e quasi sempre collocato al di sopra delle stalle, per controllare gli animali.

*Il telaio* è un locale al piano terra nel quale viene tenuto il telaio che serve alla promessa sposa per tessere la propria dote.

*Il sotto tetto* nella casa colonica è utilizzato come deposito per tenere alcuni tipi di prodotti.

*L'aia (ara)* diventa il grande spazio accentratore di accessori ed annessi alla casa, dove si svolgono le attività agricole.

*Il forno* è un elemento caratteristico della casa rurale. La sua struttura è a cupola con il sovrastante camino, e con l'apertura (detta "bocca"). Il forno viene utilizzato per cuocere dal pane alle carni, ma anche per farvi essiccare la canapa e ghiande.

*La stalla* è sempre presente nell'abitazione marchigiana ed interna della casa rurale e posizionata sotto le camere da letto che rende questo locale il più caldo della casa.

*La colombaia* serve per l'allevamento dei colombi e trova posto nella torre superiore della casa palombare.

*Il pozzo* costituisce un elemento fondamentale della casa colonica e si trova accanto alla casa, ma anche isolato nei campi.

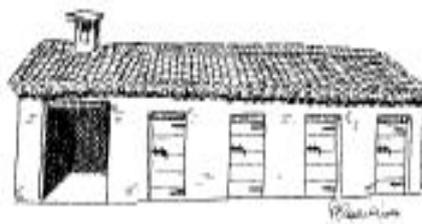
*La cantina* è fondamentale nelle case coloniche marchigiane e serve per conservare gli alimenti e le botti del vino.

*Il capanno* presenta le forme più semplici e l'uso di materiali poveri. In questo accessorio vengono ricoverati gli attrezzi di lavoro.

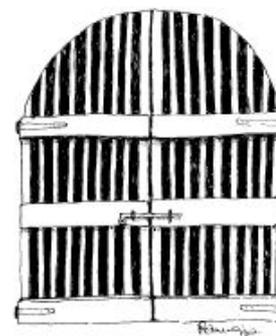
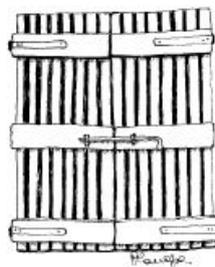
*Il fienile* è molto diffuso sulle aree montane e d'alta collina e viene utilizzato per tenere al riparo le scorte di foraggio da utilizzare per le stagioni più fredde.

### *Esemplificazioni e tipologie*

#### *Accessori*



#### *Porte*



#### *Cornicioni in legno e laterizio*





*Cornicioni in laterizio*



*Casa con scala interna*



*Casa con scala esterna*



*Casa a pianta quadrata*



*Casa a torre*



*Casa Romagnola (con porticato o pergolato)*

