



Comune di  
**Esanatoglia**  
Provincia di Macerata



**PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA  
DI INIZIATIVA PUBBLICA  
"VIA STRADA NUOVA  
E  
PARCO URBANO PUBBLICO DELLA ROCCA CASTRUM"**

**Progettisti:**

**Ing. Sara Simoncini – Istruttore direttivo tecnico**

**Arch. Alessio Cervigni – Istruttore tecnico**

**Progetto: RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**adeguamento ai pareri espressi dagli SCA**

**Provincia di Macerata**

**Determinazione Dirigenziale n. 3000286 del 20/06/2022**

**Novembre 2022**

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### INDICE

#### RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO all'Adeguamento ai pareri espressi dagli SCA Provincia di Macerata - Determinazione Dirigenziale n. 3000286 del 20/06/2022

- 1- PREMESSA
- 2- DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI
  - 2.1 - IL CONTESTO URBANO
  - 2.2 - IL PATRIMONIO BOTANICO-VEGETAZIONALE
- 3- IL PROGETTO
  - 3.1 – TUTTELETERREDELMONDO - PROGETTO e PERCORSI DI ACCESSO
  - 3.2 - VERDE ORTIVO
  - 3.3 - NORME COMUNI A TUTTE LE AREE
- 4- ELENCO DEGLI ELABORATI

## **RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO all'Adeguamento ai pareri espressi dagli SCA Provincia di Macerata - Determinazione Dirigenziale n. 3000286 del 20/06/2022**

Facendo esplicito riferimento alla Determinazione Dirigenziale n. 3000286 del 20/06/2022, sono state introdotte le seguenti modifiche ed effettuate alcune valutazioni, nello specifico:

### **1) Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio delle Marche (prot. 20493 del 10/09/2021)**

- È stata recepita la prescrizione all'art. 7.3 delle NTA;
- È stata recepita la prescrizione all'art. 7.5 delle NTA;
- È stata recepita la prescrizione all'art. 7.7 delle NTA;

### **2) Viva Servizi S.p.A. (prot. 14096 del 27/05/2022)**

Le valutazioni espresse dallo SCA non hanno prodotto integrazioni e/o modifiche allo PRRU

### **3) ASUR Area Vasta 3 (prot. 64973/DP/SISP del 01/06/2022)**

Le valutazioni espresse dallo SCA hanno determinato l'introduzione dell'art. 7.8 "NORME COMUNI A TUTTE LE AREE" necessario a recepire le considerazioni espresse nel parere.

### **4) Unione Montana Potenza Esino Musone (prot. 4598 del 06/06/2022)**

Le valutazioni espresse dallo SCA non hanno prodotto integrazioni e/o modifiche allo PRRU

### **5) Provincia di Macerata – Settore Urbanistica**

- Verificato che il PRRU costituisce variante al PRG vigente, si è proceduto alla individuazione del comparto minimo di intervento A1.3 "VIA STRADA NUOVA E PARCO URBANO PUBBLICO DELLA ROCCA DEL CASTRUM", nelle tavole di PRG e nelle relative NTA (vedi tav. 1 allegata).
- Sono stati revisionati gli artt. 1 e 3 delle NTA definendo i termini della Variante al PRG.
- È stata recepita la prescrizione relativa alle Zone VO1, all'art. 7.3 delle NTA.
- Non è stata perimetrata alcuna area destinata alla ricostruzione in quanto questa è già esistente, delimitata all'interno della Sottozona VO2 ed esplicitata nella legenda con la denominazione: "area destinata alla ricostruzione di edifici e manufatti oggetto di demolizione". Per mero errore nella tavola 4 depositata erano stati riportati entrambi i simboli VO1 e VO2 all'interno della sottozona in oggetto; mentre nella realtà la sottozona VO1 "Orti Urbani della salita alla Rocca del Castrum" è quella ubicata sul margine nor-dest dell'area di intervento, mentre la Sottozona VO2 "Orti Urbani di via Strada Nuova" è quella posta all'estremo ovest. Tale situazione appare chiara anche nella relazione originariamente allegata.

## 1. PREMESSA

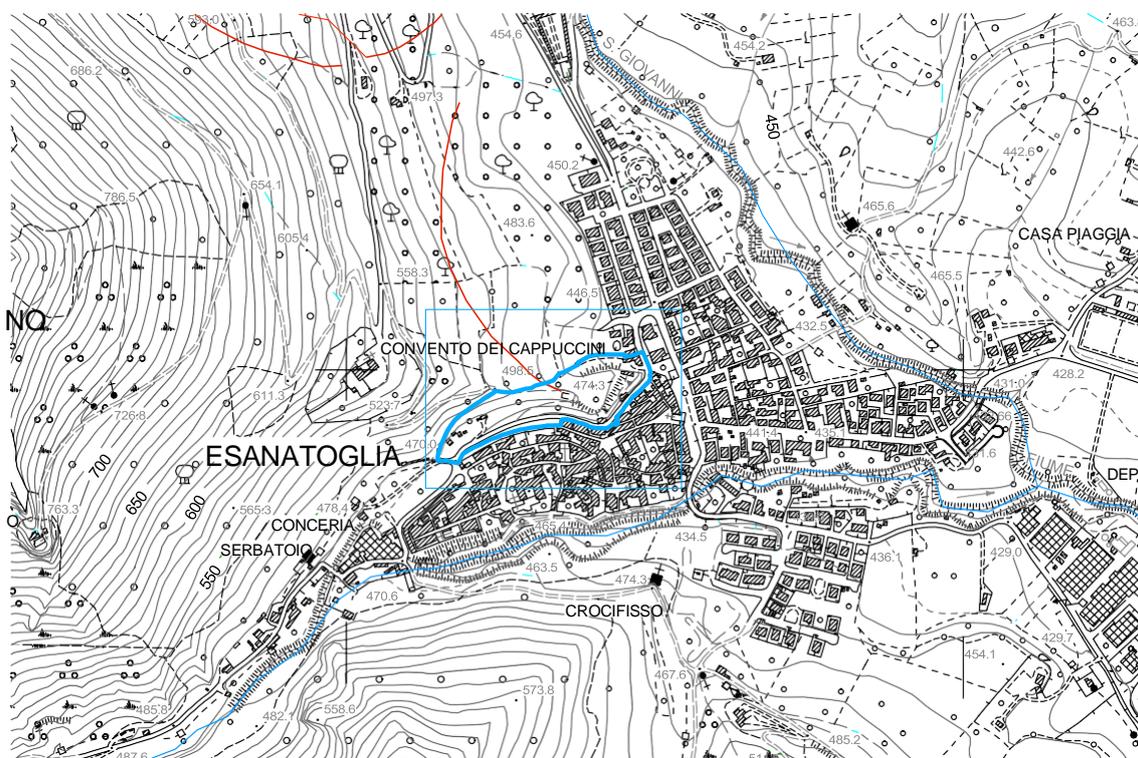
L'area oggetto di pianificazione è interamente ricompresa all'interno della Sottozona A1 (Centro Storico) individuata dal vigente PRG Piano Regolatore Generale e normata dal vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico PPCS

Il perimetro del Piano di riqualificazione e rigenerazione urbana di iniziativa pubblica denominato "Via Strada Nuova e Parco Urbano Pubblico della *Rocca del Castrum*" (PRRU), è stato definito ai sensi dell'art.6 delle NTA del PRG (adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale), al fine di procedere ad una progettazione unitaria del sistema urbano che comprende al proprio interno emergenze culturali, aree panoramiche, parchi pubblici, percorsi pedonali, viabilità veicolare e aree utilizzate come orti urbani che necessitano di essere recuperate.

Per quanto attiene le interferenze con i Piani sovraordinati, si specifica quanto segue:

**Piano Territoriale di Coordinamento (PTC):** l'area è esente ai sensi del punto 8.2.1 dell'art. 8 delle NTA del PTC: "Le direttive, gli indirizzi e le prescrizioni definite ai punti 7.1.1 - 7.1.2 - 7.1.3 - 7.1.4 delle presenti norme non si applicano, **in via definitiva**, per le aree urbanizzate così come definite al 5° comma dell'art. 27 delle N.T.A. del P.P.A.R. e dal punto II° della direttiva Regionale n. 14 del 2/10/1997".

In ogni caso, sono state analizzati tutti i sistemi definiti dal PTC, rilevando un'unica interferenza



PTC, Sistema Ambientale- Categoria Geomorfologica  
Tav. "Sintesi delle prescrizioni relative al sistema ambientale."  
Art. 2.1.1.2.1 N.T.A. P.T.C. EN3 categorie della struttura geo-morfologica. Corona di frana.

L'area oggetto di intervento è coinvolta solo in maniera del tutto marginale ed in corrispondenza dell'area destinata a Parco Urbano la cui normativa di dettaglio non consente trasformazioni dell'assetto esistente.

**Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI):** Il PAI non individua dissesti in corrispondenza dell'area perimetrata.

Parte dell'area è interessata dalla presenza dei vincoli definiti dalla L. n. 431/85 e successivo DPGR n. 24419 del 05/09/1988.

L'edificio denominato "Rocca del Castrum" è sottoposto al vincolo di cui al DL 490/99.

Il Piano di riqualificazione e rigenerazione urbana Via Strada Nuova e Parco Urbano Pubblico della *Rocca del Castrum* interessa una superficie territoriale complessiva pari a 26.440,00 mq.

Il Progetto nasce con la finalità di:

- recuperare all'uso pubblico l'area circostante l'antica Rocca medievale recentemente restaurata, valorizzando i percorsi pedonali e ciclabili esistenti e di prossima realizzazione con fondi Regionali e Comunitari, garantendone la fruizione pubblica in sicurezza;
- bonificare le aree destinate ad orti dalle costruzioni non regolari e prevedere il recupero delle altre.
- Attrezzare le aree per attività ludico ricreative e di supporto alle attività del cicloturismo in particolare ed alla fruibilità culturale e turistica dei luoghi.

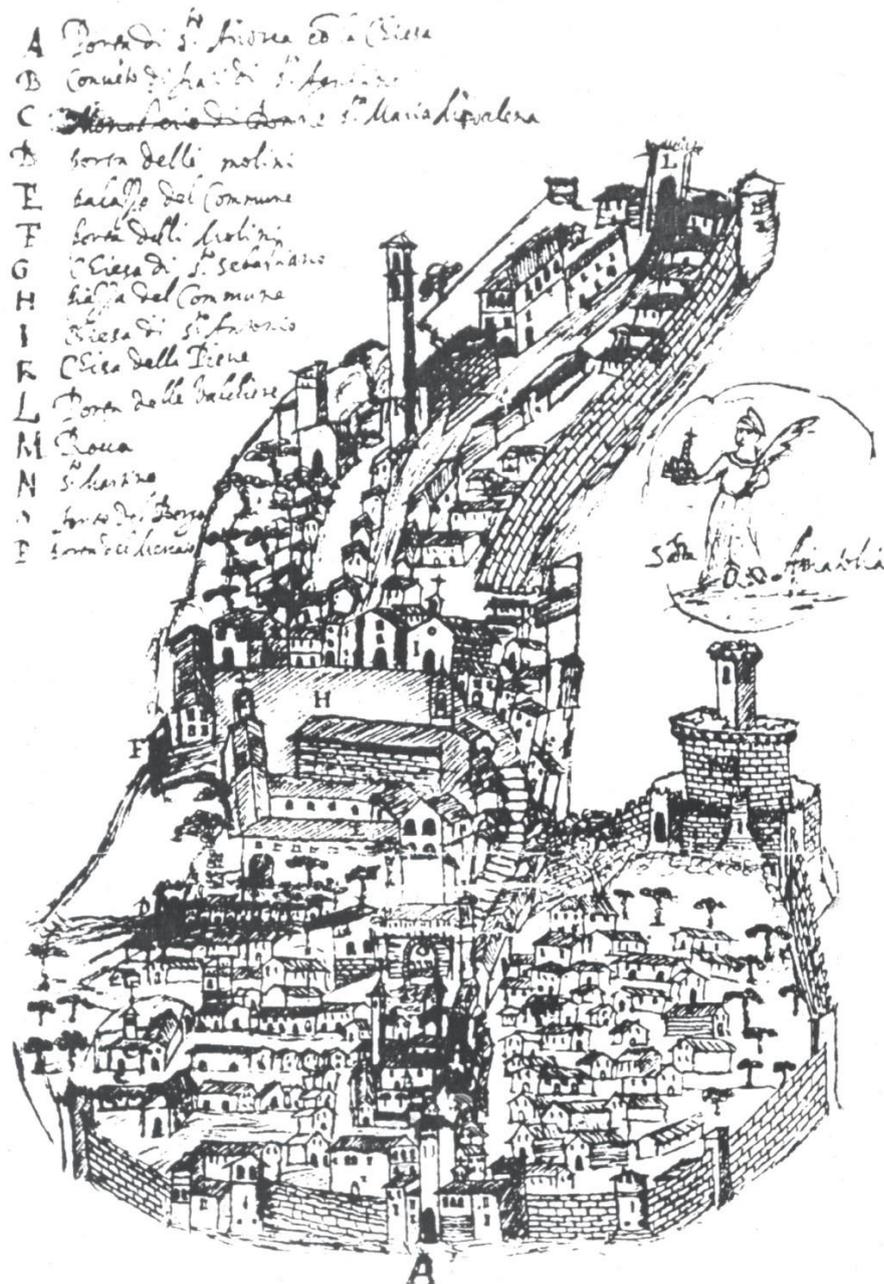


Estratto di Piano Particolareggiato del Centro Storico  
 scala 1:2.000

— Perimetro del Piano di Recupero

## 2. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

### 2.1 IL CONTESTO URBANO



XVI sec. - Pergamena conservata presso l'Archivio Vaticano a Roma, raffigurante il *Castrum di Santa Anatolia*.

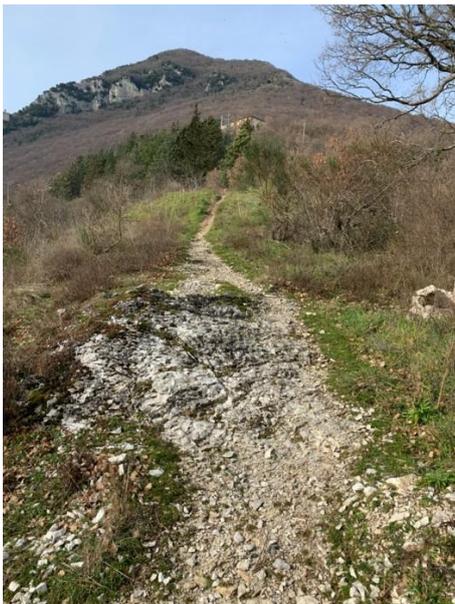
Una pergamena conservata presso l'Archivio Vaticano a Roma, mostra il *Castrum di Santa Anatolia* nel XVI secolo, mettendo in evidenza, oltre il tessuto costruito all'interno delle mura, le fortificazioni e le aree libere; tra queste spicca, per estensione, quella compresa tra la città, le mura e la *rocca del castrum*, posta lungo le pendici del Monte Corsegno, destinata alle coltivazioni familiari. Tale area, che occupa la maggior parte del perimetro (est) del Piano di Recupero è stata individuata, all'interno del PPCS come Parco Urbano. I manufatti (rocca e mura castellane) sono stati recentemente oggetto di restauro e didascalizzazione mediate l'acquisizione di fondi europei.

Il secondo stralcio del Progetto denominato *“tutteleterredelmondo”* non è stato mai realizzato, ma prevedeva l’acquisizione delle aree perimetrali alla torre e la loro destinazione a parco pubblico dotato di anfiteatro aperto sulla città.

Le aree immediatamente adiacenti a quella appena descritta (poste all’estremo ovest della perimetrazione e sul lembo nord-est), sono state invece definite dal PPCS come Verde Ortivo (VO) e sono tutt’oggi utilizzate con tale funzione. In particolare, lungo la salita alla Rocca da est, sono presenti manufatti di antica fattura e pregio storico-documentario (porcilaie, ricoveri attrezzi e animali) scarsamente mantenuti anche se ancora utilizzati.



L’altra area da sempre destinata ad orti, ubicata tra la strada panoramica che porta a Monte Corsegno affacciata sul Centro Storico e via Strada Nuova, è caratterizzata da una scarsa manutenzione e abbandono dei manufatti, vi si trovano piccoli edifici di recente costruzione, realizzati spesso con materiali impropri (plastica, lamiera, legname di recupero).



Il lato sud-ovest della perimetrazione, infine, è occupato da una scarpata (FV - Verde Pubblico per il PPCS) di raccordo tra via Agnese Alberici e via Strada Nuova. Quest'ultima arteria fu realizzata all'inizio del Novecento, al fine di creare una alternativa al Corso Vittorio Emanuele II, unica via di attraversamento del centro abitato, per servire l'allora zona industriale posta a monte del paese (Concerie e cartiere).



## 2.2 IL PATRIMONIO BOTANICO-VEGETAZIONALE

A livello botanico-vegetazionale, l'area si caratterizza, per la compresenza di tre diverse tipologie di ambienti ormai perfettamente integrati e consolidati: ricomprese tra le associazioni di specie autoctone spontanee sopravvivono i residui di colture ortive e a frutteto insieme a gruppi, o esemplari isolati, di specie ornamentali (per lo più conifere).

Si è già ampiamente parlato, nel paragrafo precedente, delle aree poste a valle della Rocca, all'interno della cerchia muraria, destinate alle colture ortive. Allo stato attuale tali superfici, ormai abbandonate, appaiono completamente invase dalla vegetazione spontanea (rovi, vitalbe, edere, ecc..) soprattutto erbacea (graminacee e infestanti); isolate o a piccoli gruppi sono ancora presenti alcuni esemplari superstiti di alberi da frutto (fichi, noci, meli, olivi e viti) quasi completamente inselvaticati oltre a qualche raro esemplare di specie officinale (rosmarino e salvia).

Un boschetto di conifere (abeti, cipressi e ginepri) presente sui lati ovest e sud della Rocca, posto a dimora, in diversi anni, dagli alunni delle scuole in occasione dell'ormai caduta in disuso "festa dell'albero", alla fine degli anni Sessanta.

Per ultima, ma forse la più importante dal punto paesaggistico-ambientale, è la vegetazione autoctona altofusti ed arbusti roverella, ginestra, rosa canina, sambuco, mora e qualche quercia. Di particolare pregio appaiono: la vegetazione ripariale localizzata lungo i due argini a monte della strada panoramica che porta alla Rocca da ovest e l'insieme di specie erbacee del versante roccioso, ricco anche di diverse varietà di muschi e licheni, oltre che delle pregiate orchidee selvatiche.



Al fine di avere, nel tempo la possibilità di estendere il marciapiede su entrambi i lati della strada, almeno per alcuni tratti, nelle NTA è stato prescritto l'arretramento di 1,50 ml dei fronti delle autorimesse inserite nei terrapieni previste (tav. 4).



L'intervento complessivo di ridefinizione delle caratteristiche tecniche di via Strada Nuova, data la complessità legata alla necessità di espropri e lavorazioni anche complesse, potrà essere realizzato per stralci funzionali, ma dovrà essere concluso entro i dieci anni di validità del Piano di Recupero. A tale scopo, le NTA hanno previsto, norme transitorie, che consentiranno di mantenere temporaneamente il doppio senso di marcia, ponendo in opera tutti i presidi necessari a garantire la sicurezza del traffico veicolare e pedonale quali semafori, sensi unici alternati, banchine salvagente, ecc...

### 3. PREMESSA

#### 3.1 TUTTELETERREDELMONDO - PROGETTO e PERCORSI DI ACCESSO

Il Parco Urbano denominato “TUTTELETERREDELMONDO” perimetrato dal PPCS, occupa la parte maggiore dell’area interna al perimetro del Piano di Recupero. Al fine di acquisire i terreni al patrimonio pubblico, tutte le aree ricomprese all’interno della sottozona sono soggette ad esproprio e/o cessione volontaria da parte dei proprietari.

Lo stesso PPCS, all’art. 4.5, detta già le norme generali per l’attuazione dell’intervento di iniziativa pubblica, così come per tutto quanto attiene gli interventi sulle emergenze storiche (torre e mura).

La torre, denominata *Rocca del Castrum*, nel 2013 fu oggetto di restauro e consolidamento, l’area ad essa immediatamente adiacente è stata sistemata con rampe, staccionate opere di sicurezza ed illuminazione per consentirne la fruizione. Il secondo stralcio dell’intervento di recupero, mai realizzato, prevedeva l’acquisizione dei terreni, la sistemazione a verde pubblico degli stessi e la riapertura dei sentieri di accesso alla torre. Il Piano di Recupero, in questa fase, propone la riapertura di tutti i percorsi di accesso all’area del parco, da quelli anche potenzialmente carrabili fino a quelli più impervi, scavati nella roccia affiorante del versante e quindi accessibili solo a piedi. Va sottolineato che, il recupero all’uso dei percorsi, andrà a ricostituire una serie di relazioni funzionali tra alcuni degli elementi caratterizzanti il territorio: la città, la rocca, il monastero di Fonte Bono, l’eremo di San Cataldo.

In particolare il percorso denominato nel Piano “Salita alla *Rocca del Castrum*”, date le sue caratteristiche geometriche (ampiezza e pendenza) e direttamente collegato a via Strada Nuova, verrà utilizzato, oltre che, come percorso pedonale, anche come accesso carrabile per i mezzi di soccorso e di manutenzione necessari al corretto funzionamento del parco.

L’altro accesso al parco, che sarà recuperato all’uso pubblico, è un caratteristico, e mai dimesso dai residenti, percorso pedonale che si snoda lungo un piccolo crinale posto alla stessa quota della torre e che permette una suggestiva visuale sul Centro Storico. Tale percorso è raggiungibile a piedi o in macchina dalla strada vicinale dei Cappuccini che collega il paese con il Monastero di Fonte Bono e, più in alto con l’eremo di San Cataldo. A parte pochi tratti in cui il sentiero appare impervio e sconnesso, in generale lo stato di conservazione è piuttosto buono. Sono state previste solo alcune opere di sistemazione e protezione.

Infine, per l’ultimo percorso ubicato lungo il versante a ridosso della rocca, scavato direttamente nella roccia, è stato necessario prevedere sistemi di protezione da realizzarsi con interventi poco invasivi quali staccionate in legno.

#### 3.2 VERDE ORTIVO

Il Piano di riqualificazione e rigenerazione urbana, prendendo atto della sostanziale diversità tra le due aree destinate ad orti urbani interne al perimetro, ha individuato due sottozone:

- VO<sub>1</sub> – Verde Ortivo “Orti Urbani della salita alla *Rocca del Castrum*”
- VO<sub>2</sub> – Verde Ortivo “Orti Urbani di via Strada Nuova”

Oltre a far valere integralmente le norme di cui all'art. 4.1 delle NTA del PPCS e degli artt. 17.5 delle NTA del PRG che stabiliscono tutti gli interventi ammessi e le modalità di attuazione degli stessi, il Piano di Recupero, ad integrazione ha definito ulteriori prescrizioni:

- All'interno della sottozona VO<sub>1</sub>, ha vietato la demolizione dei manufatti di pregio storico-documentario esistenti (ricoveri attrezzi e animali in parte già tutelati dalle prescrizioni del PPCS) prescrivendo soli interventi di restauro e risanamento conservativo e vietando la realizzazione di nuove costruzioni.
- All'interno della sottozona VO<sub>2</sub>, al fine di eliminare il forte impatto visivo che gli edifici ed i manufatti esistenti generano rispetto alla strada panoramica affacciata verso il Centro Storico, le NTA del PR prescrivono i seguenti interventi:
  - Gli edifici ed i manufatti esistenti non regolarmente accatastati, dovranno essere demoliti.
  - Gli edifici ed i manufatti esistenti regolarmente accatastati, potranno essere restaurati e, qualora l'intervento di restauro e risanamento conservativo non sia possibile per motivi di natura tecnica, potranno essere ristrutturati anche mediante demolizione con ricostruzione con parametri piuttosto restrittivi, all'interno della superficie cartograficamente delimitata VO2.1. (porzione di terreno pianeggiante posta al piede della scarpata). Al fine di integrare correttamente gli interventi edilizi nel contesto paesaggistico, i modelli, i materiali e le tecnologie costruttive da utilizzare dovranno fare opportuno riferimento a quelle degli edifici circostanti, con specifica attenzione alle finiture esterne: facciate rivestite in pietra trattata faccia a vista, tetti a capanna e manto in coppi di laterizio, sporti di gronda in legno e piastrelle di cotto, ecc. Le modifiche al profilo dei terreni e gli sbancamenti, dovranno essere limitati alle operazioni necessarie all'esecuzione dei lavori e, in sede di sistemazione finale dei profili, gli stessi potranno essere ridefiniti anche attraverso terrazzamenti con opere di sostegno realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica.

### **3.3. NORME COMUNI A TUTTE LE AREE**

In tutti i casi, per le aree destinate a Parco Urbano e Verde Pubblico, a Verde Ortivo e nelle sistemazioni esterne degli edifici esistenti, le nuove piantumazioni dovranno essere realizzate facendo riferimento a quanto disposto all'art. 17 delle NTA del PRG relativamente alle "Norme di salvaguardia del Sottosistema Botanico-Vegetazionale".

Per gli edifici residenziali esistenti e per le aree di pertinenza, cartografati nella tav. 3 sono state integralmente riconfermate le norme già definite nel 4.8 PPCS vigente.

#### **4. ELENCO DEGLI ELABORATI**

- Relazione Illustrativa - Adeguamento ai pareri espressi dagli SCA e da parte della Provincia di Macerata con determina dirigenziale n. 3000286 del 20/06/2022;
- TAVOLA 1: Norme Tecniche di Attuazione, Estratto PRG stato attuale e di variante - Adeguamento ai pareri espressi dagli SCA e da parte della Provincia di Macerata con determina dirigenziale n. 3000286 del 20/06/2022;
- TAVOLA 1.1: Estratto PPCS, Estratto Mappa Catastale, Estratto di CTR con individuazione della Superficie Territoriale - Adeguamento ai pareri espressi dagli SCA e da parte della Provincia di Macerata con determina dirigenziale n. 3000286 del 20/06/2022;
- TAVOLA 2: Rilievo Ortofotogrammetrico e documentazione fotografica;
- TAVOLA 3: Rilievo Geometrico ed individuazione delle criticità;
- TAVOLA 4: Destinazioni d'uso ed Interventi Ammessi con valore vincolante - Adeguamento ai pareri espressi dagli SCA e da parte della Provincia di Macerata con determina dirigenziale n. 3000286 del 20/06/2022.