



*Ministero della cultura*

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO

Lettera inviata solo tramite Posta elettronica  
ai sensi dell'art. 47 del D.Lgs. n. 82/2005  
e dell'art. 14, c. 1-bis della L. n. 98/2013

*Alla*

**Comune di Loreto**

PEC: [comune.loreto@emarche.it](mailto:comune.loreto@emarche.it)

*e p.c.*

**Provincia di Ancona**

Settore IV – Area Governo del Territorio

PEC: [provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it](mailto:provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it)

**Commissione Regionale per il  
Patrimonio Culturale**

Segretariato Regionale del MIC per le Marche

PEO: [sr-mar.corepacu@beniculturali.it](mailto:sr-mar.corepacu@beniculturali.it)

Oggetto: **CASTELFIDARDO (AN): VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEI FABBRICATI RURALI STORICI**

**Trasmissione contributo**

Responsabile per la Tutela Architettonica e Paesaggistica: Arch. Francesca Bruni

Con riferimento alla nota del 08/10/2022 di pari oggetto trasmessa da Codesta Amministrazione, acquisita al protocollo d'Ufficio in data 08/10/2022 al n. 11040, questa Soprintendenza, per quanto di propria stretta competenza, fa presente quanto segue.

**Visto** il D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";

**Visto** il D.P.C.M. 2 dicembre 2019, n. 169;

**Considerato** che il paesaggio del territorio regionale è caratterizzato da numerose tipologie di architettura rurale, tra cui insediamenti agricoli, edifici o fabbricati rurali, che costituiscono testimonianza significativa, nell'ambito dell'articolazione e stratificazione storica, antropologica ed urbanistica del territorio, della storia delle popolazioni e delle comunità rurali, delle rispettive economie agricole tradizionali, dell'evoluzione del paesaggio;

**Considerato** che l'art. 15 delle NTA del PPAR include gli edifici residenziali situati nelle zone extraurbane ed urbane (case rurali, ville e palazzi padronali, ecc.) tra i beni da salvaguardare per il loro valore storico-culturale;

**Considerato** che l'art. 16 delle NTA del PPAR individua un elenco di beni di carattere storico-culturale da sottoporre a particolare tutela, Edifici e manufatti extraurbani riportati nelle cartografie IGM riferite all'anno 1892-95;

**Considerato** che tali edifici hanno attraversato trasformazioni o subito eventi che nel tempo ne hanno compromesso lo stato di conservazione strutturale e architettonica;

**Considerata** la necessità di recuperare e/o riqualificare tale patrimonio edilizio, salvaguardando i beni che hanno mantenuto le proprie connotazioni architettoniche e/o storico-documentarie;

**Esaminata** la documentazione pervenuta;

**Considerato** che la Variante delle 256 schede censite prevede tipologie di interventi diversi sulla base di un punteggio attribuito in base alla presenza di "requisiti indicatori" che conferiscono un valore aggiunto all'immobile e l'inserimento di un nuovo edificio nel Piano Particolareggiato (scheda n. 257);

**Tutto ciò richiamato e premesso**, questa Soprintendenza, esprimendo in generale una sostanziale valutazione positiva alla Variante, per quanto di propria competenza, riprendendo in parte le prescrizioni contenute nel Piano Particolareggiato e nella Variante, fornisce le seguenti indicazioni:

- Nel merito degli edifici che hanno un punteggio uguale o inferiore a 30 centesimi, a eccezione degli edifici palesemente collabenti, per le parti originali dei fabbricati censiti nelle schede: 4, 28, 33, 37, 46, 79, 87, 90, 93, 115, dove si preveda



MINISTERO  
DELLA  
CULTURA

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO

Piazza del Senato, 15 60121 Ancona – Tel. 0715029811 Fax 071206623

PEC: [mbac-sabap-an-pu@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-an-pu@mailcert.beniculturali.it)

PEO: [sabap-an-pu@beniculturali.it](mailto:sabap-an-pu@beniculturali.it)

*la demolizione e ricostruzione tale possibilità potrà essere consentita solo per gravi motivi di stabilità certificati da apposita perizia firmata da un tecnico abilitato, che attesti l'inesistenza di soluzioni alternative e l'impossibilità di eseguire il restauro e risanamento conservativo; in ogni modo la demolizione dovrà essere preceduta da un accurato rilievo fotografico e laddove possibile geometrico, con particolare attenzione ad eventuali elementi architettonici quali cornici, lesene, nicchie architravi...ecc...; si raccomanda di privilegiare, in luogo della totale demolizione, interventi di smontaggio controllato che garantiscano in ogni caso il recupero ed il riutilizzo del materiale costruttivo.*

*- Nel caso di edifici colonici che hanno subito trasformazioni significative la ricostruzione dovrà riproporre la tipologia originaria priva delle superfetazioni incongrue;*

*- Per quanto riguarda l'edificio di cui alla scheda 6, nella ricostruzione i prospetti dovranno riproporre la stessa tipologia di tessitura muraria, cornici marcapiano e piattabande in mattoni, possibilmente recuperati dallo smontaggio;*

*- Nella eventuale ricostruzione dovrà essere posta particolare attenzione ai fabbricati a valenza paesaggistica per la loro visibilità (es. fabbricati censiti alla scheda n. 160); dovrà essere altresì conservato il contesto ambientale (ad es. presenza di uliveti, vigneti, alberi da frutta, vegetazione autoctona..) e le relazioni spaziali e volumetriche fra gli edifici (edificio principale-annessi);*

*- Nel caso di accorpamento fra manufatti non venga snaturata la sagoma e la tipologia originaria;*

*- In ultimo per quanto riguarda il portico si ritiene che dimensioni, tipologia e materiali debbano essere valutati caso per caso, in quanto nel caso di edifici di superficie estesa (ad esempio l'edificio censito dalla scheda n. 2) il portico assumerebbe proporzioni incongrue*

Per Il Soprintendente

Arch. Cecilia Carlorosi



Il Funzionario Delegato  
Arch. Biagio De Martinis

delega prot. 142-P del 09/01/2023

8 PB/11/01/2023



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO

Piazza del Senato, 15 60121 Ancona – Tel. 0715029811 Fax 071206623

PEC: mbac-sabap-an-pu@mailcert.beniculturali.it

PEO: sabap-an-pu@beniculturali.it