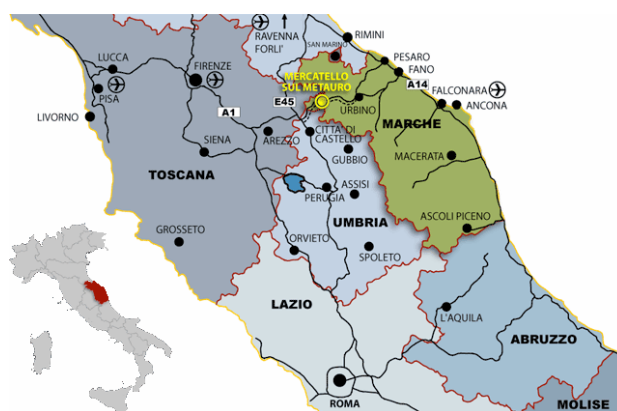


# “ANALISI DEL SISTEMA DEI BORGHI STORICI RURALI MINORI DELL’ENTROTERA MARCHIGIANO PER IL RIUSO E LA VALORIZZAZIONE”

## S.ANDREA IN CORONA



### Inquadramento territoriale

Il borgo di S.Andrea in Corona appartiene al Comune di Mercatello sul Metauro, posto nell’alta valle del fiume Metauro nella provincia di Pesaro e Urbino.

Di origine medievale, Mercatello sul Metauro è una cittadina perfettamente incastonata nella verdissima valle di questo fiume, immersa in un paesaggio ancora integro e armonioso. Antropizzate da una antica civiltà contadina, le valli e le colline sono costellate di un quantità di case coloniche in cui spesso si evidenzia la tipologia della cascina toscana, costruzioni così ben inserite nel contesto da risultare parte imprescindibile dell’ambiente e del paesaggio.

Il borgo si trova proprio al confine fra Marche, Umbria e Toscana, non è lontano dalle maggiori città d’Arte dell’Italia centrale: a 31 km da URBINO, a 71 km da GUBBIO-PERUGIA, a 131 km da FIRENZE-SIENA, a 75 km da FANO (spiagge litorale Adriatica), a 100 km da ANCONA-FALCONARA (aeroporto) si trova nel bacino idrografico del Fiume Candigliano, il più importante affluente del fiume Metauro .

Il Metauro è il fiume più lungo delle Marche. Nasce dall’unione del Meta, che sgorga da ruscelli provenienti da Bocca Trabaria e l’Auro che ha le sue sorgenti nei Monti dell’Alpe della Luna Ci troviamo nel cuore dell’ Appennino tosco-umbro-

marchigiano, in un territorio selvaggio e incontaminato composto da boschi di Cerri, Roveri e Faggi, ruscelli di acqua cristallina e aree selvagge modellate da peculiari fenomeni di erosione. Ci sono già molti percorsi turistici (sentieri della Comunità Montana dell'Alto e Medio Metauro e i percorsi del C.A.I.) che invitano a scoprire il territorio a cavallo, in mountain bike o a piedi. Di particolare importanza è il percorso G.E.A. (Grande Escursione Appenninica) che inizia in questa zona e, conduce attraverso la dorsale appenninica, fino in Liguria.

Questo piccolo borgo medievale è circondato da 15 ettari di dominio privato di cui circa il 70 % è stato utilizzato per l'agricoltura mentre il resto è coperto da alberi secolari.

Il paesaggio circostante si divide in morbide colline che sono tagliate da una strada tortuosa che congiunge il borgo a Mercatello sul Metauro.

Mercatello sul Metauro è una realtà territoriale di altri tempi, in quanto i palazzi, le vie cittadine, le chiese e le case recuperate restituite al loro splendore costituiscono la testimonianza storica che questo paese ha avuto nei secoli.



## Note storiche

S.Andrea in Corona è un piccolo villaggio e rappresenta l'entrata ad una valle che nei secoli è sempre stata molto importante, la Massa Trabaria , perché al centro dei commerci tra Marche , Umbria e Toscana, immersa in un coloratissimo paesaggio.

Questa zona disabitata fino intorno all'anno 1000 dove una pericolosa foresta formata da querce nella valle e faggio e abete rosso lungo i versanti dell'appennino impedivano le comunicazioni e relazioni sociali tra gli abitanti delle due valli.

Negli anni successivi, quando gli abitanti di Tiferne (attuale Città di Castello) iniziarono ad utilizzare il flusso del Fiume Tevere per trasportare il legname fino a Roma, legname utilizzato anche per la costruzione delle Basilica di San Pietro, la zona che fino ad allora era occupata solo da eremiti benedettini iniziò a colonizzarsi.

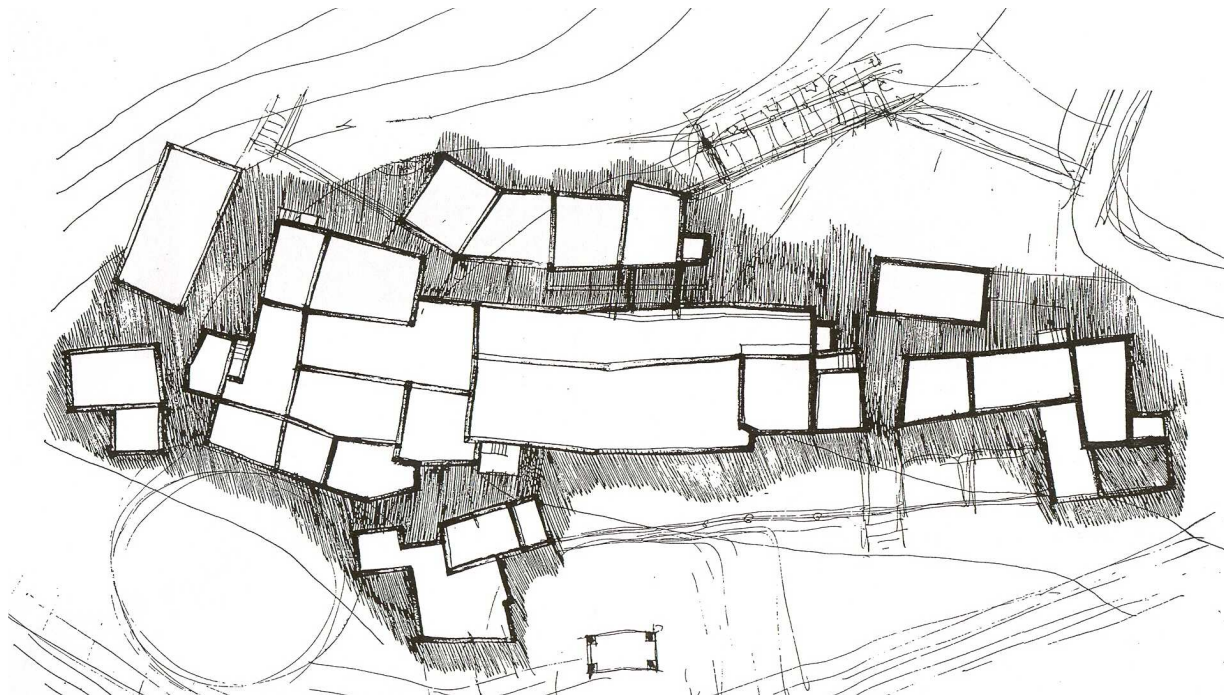
Il borgo di origine medievale edificato intorno al 13° secolo costituisce un vecchio centro rurale che ha conservato nei secoli la forma originale tanto che non ha subito negli anni importanti ristrutturazioni ma solo lievi modifiche funzionali.

La parte meridionale è la parte più antica del borgo dove ancora si trovano tracce della fortezza, la case. Le stalle e le altre strutture sono costruite in pietra arenaria, la base e gli angoli sono costruiti magnificamente con blocchi tagliati; le finestre e le porte con elementi di pietra massiccia. Pavimenti e tetti sono sostenuti da travi in legno massiccio alcuni dei quali ancora oggi ben conservati.



### **Struttura urbana e caratteristiche dimensionali**

Sant'Andrea in Corona non mostra una semplice tessitura urbana, il nucleo edificato si articola intorno una piccola e tortuosa strada sviluppata lungo il crinale che attraversa il borgo da Nord-Est a Sud-Ovest e che gira intorno alle case e si ricongiunge in prossimità della torre colombaia.



Parte dell'edificato originale è ridotto a rudere, pur rimanendo leggibile la struttura urbanistica.

Tutti i manufatti risultano ben inseriti nel contesto dei luoghi.

L'unica struttura esterna al nucleo risulta essere la scuola di ben più recente edificazione.

Nel borgo non sono presenti fabbricati di particolare pregio architettonico o con funzioni particolari quali chiese, torri, ma proprio nella omogeneità e nella semplicità dei fabbricati risiede la bellezza del borgo. Legato alla vita rurale di una volta si era mantenuto sino a pochi decenni fa l'uso degli spazi, con ai piani terra le stalle del bestiame e ai piani superiori abitazioni e magazzini per i raccolti della terra. La strada centrale risulta ancora di proprietà pubblica ma non ha più ragione di essere visto che la proprietà è divenuta di un'unica ditta, lo stesso comune ha confermato la disponibilità alla sdemanzializzazione della stessa.

Segue una tabella nella quale si da conto della consistenza plano-volumetrica del borgo, distinguendo in base alla proprietà ed alla tipologia dell'edificato e delle aree libere.

<b>AREE LIBERE PUBBLICHE</b>	
Superficie strade ed altre aree pubbliche	0 mq
Superficie aree verdi proprietà pubblica	0 mq
<b>AREE EDIFICATE</b>	
Superfici aree edificate pubbliche (impronta a terra)	0 mq
Superfici lorde edifici pubblici (impronta x N° piani)	0 mq
Volumi edifici pubblici	0 mc
Superficie aree edificate usi civici (impronta a terra)	0
Superfici lorde edifici usi civici (impronta x N° piani)	0
Volumi edifici usi civici	0
Superficie aree edificate enti religiosi (impronta a terra) CHIESE	222 mq
Volumi edifici enti religiosi CHIESE	1.170 mc
Superficie aree edificate enti religiosi (impronta a terra) EDIFICI	0
Superfici lorde edifici enti religiosi (impronta x N° piani) EDIFICI	0
Volumi edifici enti religiosi EDIFICI	0
Superfici aree verdi enti religiosi	0
Superfici aree edificate private (impronta a terra) suscettibili di riuso	1.200 mq
Superfici lorde edifici privati (impronta x N° piani) suscettibili di riuso	2.765 mq
Volumi edifici privati suscettibili di riuso	9.544 mc

Superfici aree edificate private (impronta a terra) restaurati e in uso totale o parziale	0 mq
Superfici lorde edifici privati (impronta x N° piani) restaurati e in uso totale o parziale	0 mq
Volumi edifici privati restaurati e in uso totale o parziale	mc
<b>TOTALE SUPERFICI IMPRONTA</b>	
TOTALE SUPERFICI IMPRONTA	1.200 mq
TOTALE SUPERFICI	2.765 mq
TOTALE VOLUMENTRIA ESISTENTE	9.544 mc
<b>PARAMETRI URBANISTICI EFFETTIVI</b>	
INDICE DI COPERTURA	32,06 %
INDICE DI URBANIZZAZIONE TERRITORIALE	0,73 mq/mq
INDICE DI FABBRICABILITA'	2,55 mc/mq

Il totale stimato delle superfici utili lorde (SUL) ammonta a circa 2.765,00 mq tutte suscettibili di ristrutturazione e quindi di potenziale interesse ai fini del progetto.

### **Ipotesi di progetto**

Il borgo di Sant'Andrea in Corona è stato selezionato come uno dei 10 casi studio oggetto di particolare approfondimento conoscitivo e di una progettazione urbanistica, propedeutica ad uno studio di fattibilità per un intervento "complesso" di riuso e valorizzazione, in considerazione delle valenze storico-ambientali e delle connesse potenzialità di valorizzazione.

La destinazione prevista, in relazione ad un possibile riuso del borgo, attiene ad attività turistiche connesse al particolare contesto nel quale si trova inserito il complesso e alle caratteristiche intrinseche del borgo.

La proprietà risulta essere di un'unica società privata che, dopo averla acquisito da numerosi piccoli proprietari, ha ipotizzato un progetto di riuso a fini residenziali e turistici senza però darne seguito alcuno, ciò sta comportando il progressivo decadimento del borgo, ormai i crolli si susseguono di stagione in stagione con un allarmante perdita delle strutture originarie.

Il riutilizzo più plausibile sarebbe quello di realizzare un centro turistico dove alcune parti potrebbero essere vendute in proprietà, garantendone poi la gestione attraverso una struttura locale, una parte gestita a "country house" con servizio di alloggio e ristorazione. Sarebbe auspicabile la presenza di una piccola bottega dove acquistare i prodotti del territorio sia quelli alimentari che artigianali.

Lungo il crinale della collina, il progetto potrebbe prevedere appartamenti di varie dimensioni con giardini privati. Le stalle le altre strutture più piccole disseminate nella zona diventeranno singoli appartamenti e ville, con giardino privato. Nei circa 15 ettari di terreno circostante, sarà necessario inserire piccole infrastrutture di



servizio e per lo svago piscine, attrezzature da gioco per bambini, campi da tennis e potenzialmente altre strutture sportive, stalle per cavalli, una zona pic-nic lungo il ruscello, sentieri, e altri piccoli edifici di servizio.

## Analisi economica

La quantificazione di massima dei costi dell'intervento delineato si basa su valutazioni in prevalenza di tipo parametrico, calcolate facendo riferimento a interventi analoghi con caratteristiche tipologiche e dimensionali dei manufatti e delle aree oggetto di studio.

Non si prevede un'azione pubblica di adeguamento essendo l'interesse ormai in mano ai soli privati. Essendo i sottoservizi completamente assenti si prevede la realizzazione ex novo delle reti idrica, fognaria, elettrica, pubblica illuminazione e la messa in opera di un depuratore. L'opera di urbanizzazione comprenderà altresì la sistemazione dello spazio la creazione di un parcheggio adiacente il borgo, con pavimentazione permeabile, arredo urbano, illuminazione, sistemazione del verde.

La proposta di progetto complessiva va nella direzione di diversificare le funzioni tradizionali per cui il borgo era stato concepito introducendo, o meglio caratterizzando e rafforzando, le piccole esperienze di turismo rurale, con una offerta la cui peculiarità sarà quella di permettere al visitatore un contatto personalizzato, un inserimento nell'ambiente rurale fisico ed umano, nonché nella misura del possibile, una partecipazione alle attività, agli usi ai modi di vita della popolazione locale.

In questa fase di analisi preliminare, si procede infine ad una valutazione dei costi di recupero del notevole patrimonio privato, sempre pensando ad un uso a fini ricettivi.

In totale l'intervento potrà dare luogo, dunque, ad una disponibilità di circa 1.000 metri quadrati di superfici ad uso ricettivo, con una capacità di circa 50 posti letto, avendo tenuto conto di tutte le altre superfici accessorie e di servizio .

Si potranno inoltre avere circa 15 unità abitative di proprietà ma gestite a residence per una capacità di accoglienza di circa 40 ospiti. Il ristorante dovrebbe avere una capienza minima di 60 posti.

Le stime indicate, che ipotizzano un investimento complessivo di circa 4,7 Meuro, sono comprensive di ogni onere per spese generali, allacci e quant'altro.

Sono esclusi i costi per arredi ed attrezzature degli spazi ricettivi, e collettivi che vengono comunque stimati in complessivi 900.000,00 Euro.

OGGETTO	SUPERFICIE MQ	IMPORTO
<b>Possibili interventi privati</b>		
Recupero edifici da adibire ad attività turistica	1.000	1.500.000,00
Recupero edifici da cedere ma da adibire ad attività turistica gestita	800	1.200.000,00
Strutture di servizio quali ristorante, botteghe, sale riunione ecc.	600	780.000,00

Strutture accessorie magazzini, spogliatoi ecc.	300	240.000,00
Attrezzature sportive	a corpo	350.000,00
Sistemazioni esterne e strada di accesso	a corpo	300.000,00
Reti tecnologiche	a corpo	350.000,00
<b>Totale costi intervento</b>		<b>4.720.000</b>

	INVESTIMENTI			
	FREDDI PUBBLICI	FREDDI PRIVATI	CALDI PUBBLICI	CALDI PRIVATI
<i>CULTURA</i>				
<i>INFRASTRUTTURESERVIZI E ARREDO URBANO</i>	1.24.000			
<i>AMBIENTE E PAESAGGIO</i>				
<i>TURISMO</i>				3.48000
<i>RESIDENZIALITA'</i>				