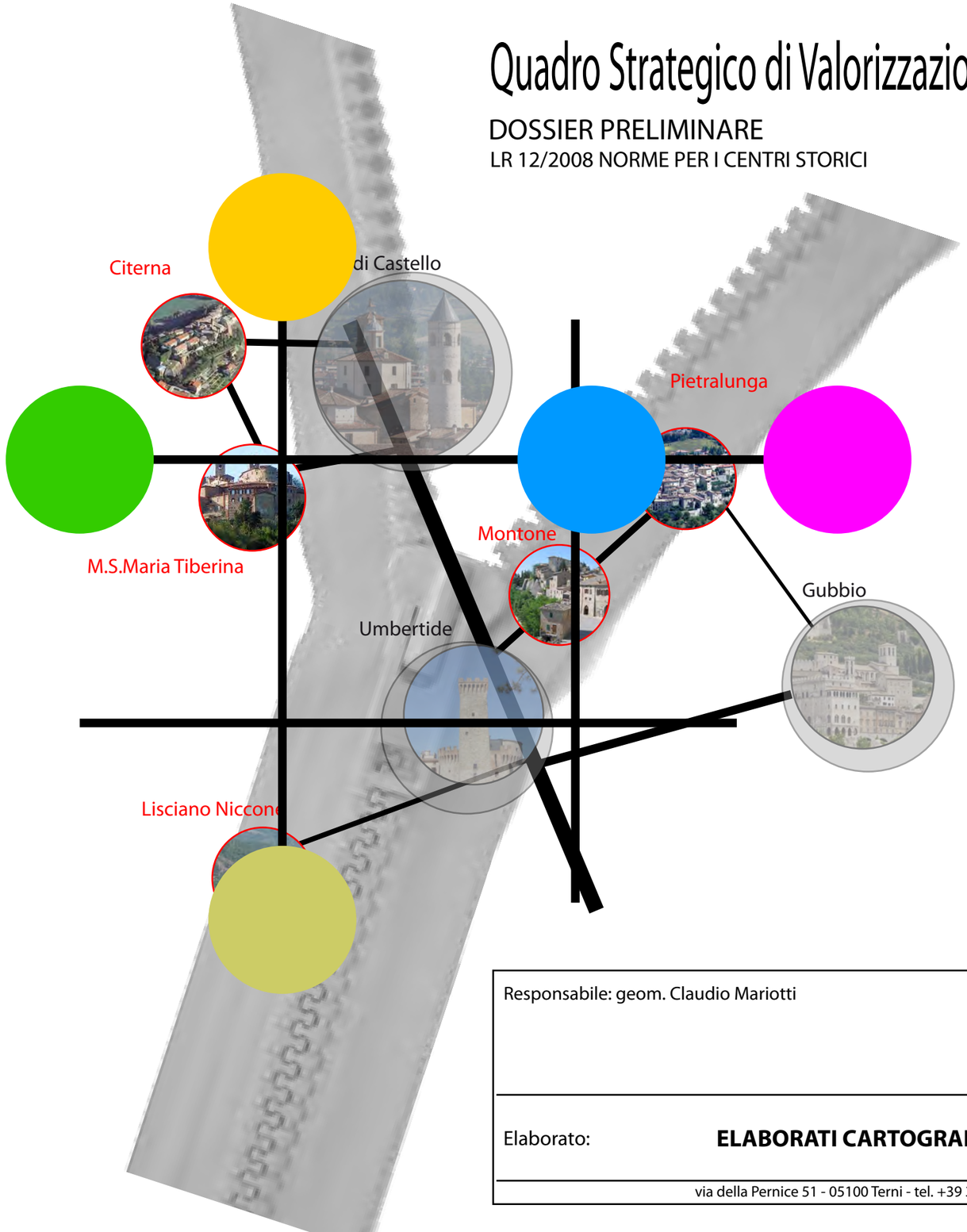
Comune di Citerna | Comune di Lisciano Niccone | Comune di M. Santa Maria Tiberina | Comune di Montone | Comune di Pietralunga

Quadro Strategico di Valorizzazione Intercomunale

DOSSIER PRELIMINARE

LR 12/2008 NORME PER I CENTRI STORICI



Responsabile: geom. Claudio Mariotti

Consulenti: **RTP L.K.** di:

arch. Francesco Leombruni (capogruppo)

dott. Andrea Kaczmarek

via della Pernice 51 - 05100 Terni - tel. +39 3286163065 - email: francescoleombruni@libero.it

Elaborato: **ELABORATI CARTOGRAFICI**

INDICE

IL CONTESTO TERRITORIALE D'AREA VASTA

QC_T_00 "La dimensione territoriale"

QC_T_01 "Il Sistema territoriale"

QC_T_02 "Le politiche e la programmazione regionale: i Paesaggi Regionali"

IL CONTESTO URBANO

CITERNA

QC_U_00 "Ricostruzione storica del territorio"

QC_U_01 "Valenze storico-culturali"

QC_U_02 "Immobili ed aree di proprietà pubblica"

QC_U_03 "Stato di conservazione del patrimonio edilizio"

QC_U_04 "Sistema della mobilità e dell'accessibilità"

LISCIANO NICCONE

QC_U_00 "Ricostruzione storica del territorio"

QC_U_01 "Valenze storico-culturali"

QC_U_02 "Immobili ed aree di proprietà pubblica"

QC_U_03 "Stato di conservazione del patrimonio edilizio"

QC_U_04 "Sistema della mobilità e dell'accessibilità"

MONTE SANTA MARIA TIBERINA

QC_U_00 "Ricostruzione storica del territorio"

QC_U_01 "Valenze storico-culturali"

QC_U_02 "Immobili ed aree di proprietà pubblica"

QC_U_03 "Stato di conservazione del patrimonio edilizio"

QC_U_04 "Sistema della mobilità e dell'accessibilità"

MONTONE

QC_U_00 "Ricostruzione storica del territorio"

QC_U_01 "Valenze storico-culturali"

QC_U_02 "Immobili ed aree di proprietà pubblica"

QC_U_03 "Stato di conservazione del patrimonio edilizio"

QC_U_04 "Sistema della mobilità e dell'accessibilità"

PIETRALUNGA

QC_U_00 "Ricostruzione storica del territorio"

QC_U_01 "Valenze storico-culturali"

QC_U_02 "Immobili ed aree di proprietà pubblica"

QC_U_03 "Stato di conservazione del patrimonio edilizio"

QC_U_04 "Sistema della mobilità e dell'accessibilità"

INDICE

L'AREA DEL QSV COME SI PRESENTA ALL'ESTERNO

QC_E_00 - Ambito territoriale d'area vasta

QC_E_01 - Ambito urbano

SWOT ANALISIS

SA_00 - Territorio

SA_01 - Citerna

SA_02 - Lisciano Niccone

SA_03 - Monte Santa Maria Tiberina

SA_04 - Montone

SA_05 - Pietralunga

IDEA FORZA: BorghINN

Gli elementi in comune dei cinque comuni altotiberini

La trama delle risorse: il territorio cerniera

Il territorio e le sue tipicità

Le finalità del progetto

Come realizzare il progetto

V_00 - Vision: Strategia del Programma di Rete

Il brand del progetto integrato

PARTECIPAZIONE E CONDIVISIONE DELL'IDEA FORZA

CITERNA

dimensione Comune: 24,20 kmq
altezza: 480 m.s.l.m.
popolazione: 3.517 (31.12.2010)
densità:145,33 ab/kmq

LISCIANO NICCONE

dimensione Comune: 35,52kmq
altezza: 314 m.s.l.m.
popolazione: 627(31.12.2010)
densità:17,65 ab/kmq

MONTE SANTA MARIA TIBERINA

dimensione Comune: 71,98 kmq
altezza: 688 m.s.l.m.
popolazione: 1.215 (31.12.2010)
densità: 16,88 ab/kmq

MONTONE

dimensione Comune: 50,89 kmq
altezza: 482 m.s.l.m
popolazione: 1.675 (31-12-2010)
densità: 32,91 ab/kmq

PIETRALUNGA

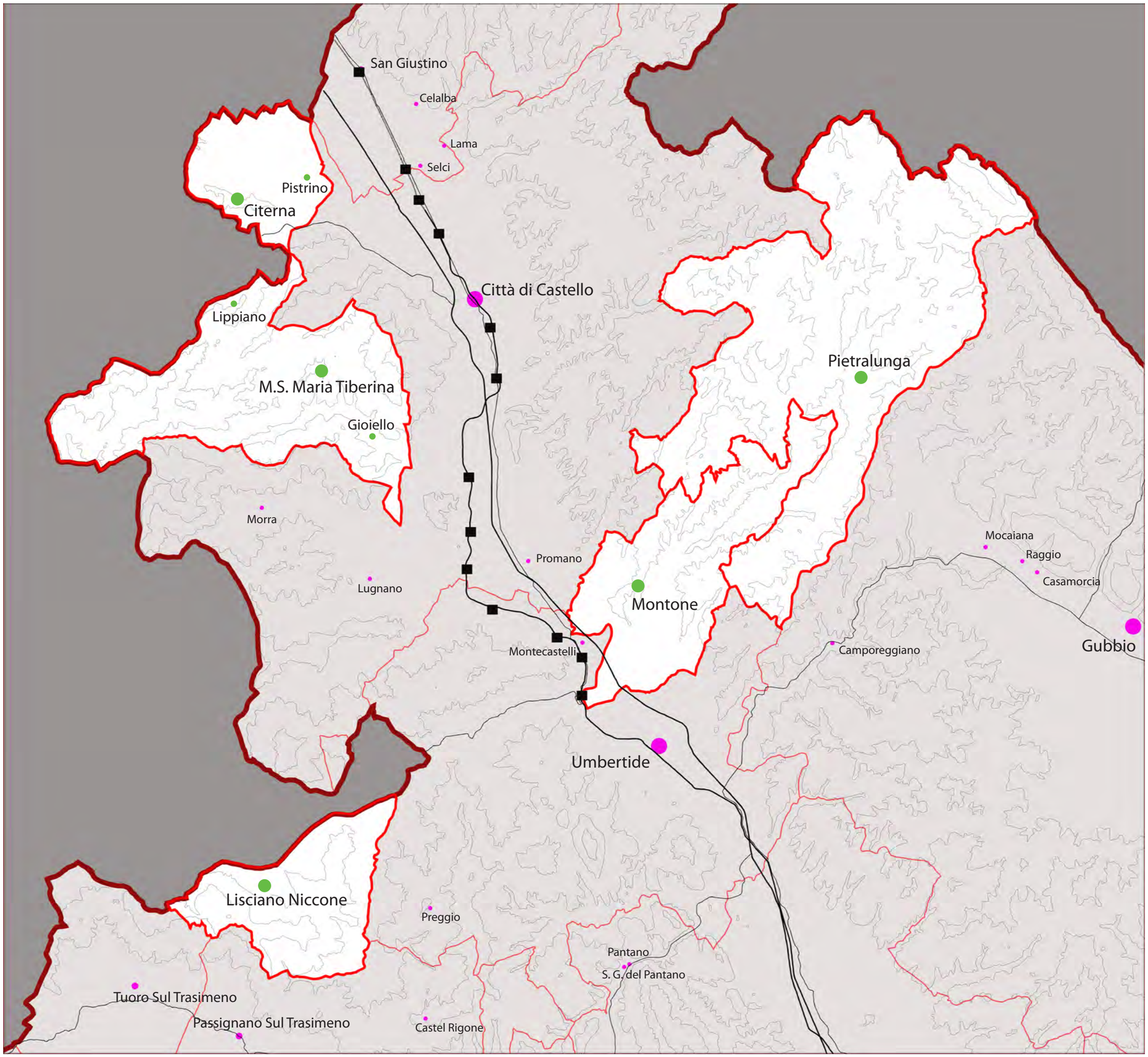
dimensione Comune: 140,24 kmq
altezza: 566 m.s.l.m.
popolazione: 2.270 (31.12.2010)
densità: 16,19 ab/kmq

TOTALE DIMENSIONE TERRITORIALE: 298,63 kmq

TOTALE POPOLAZIONE: 9.304 abitanti

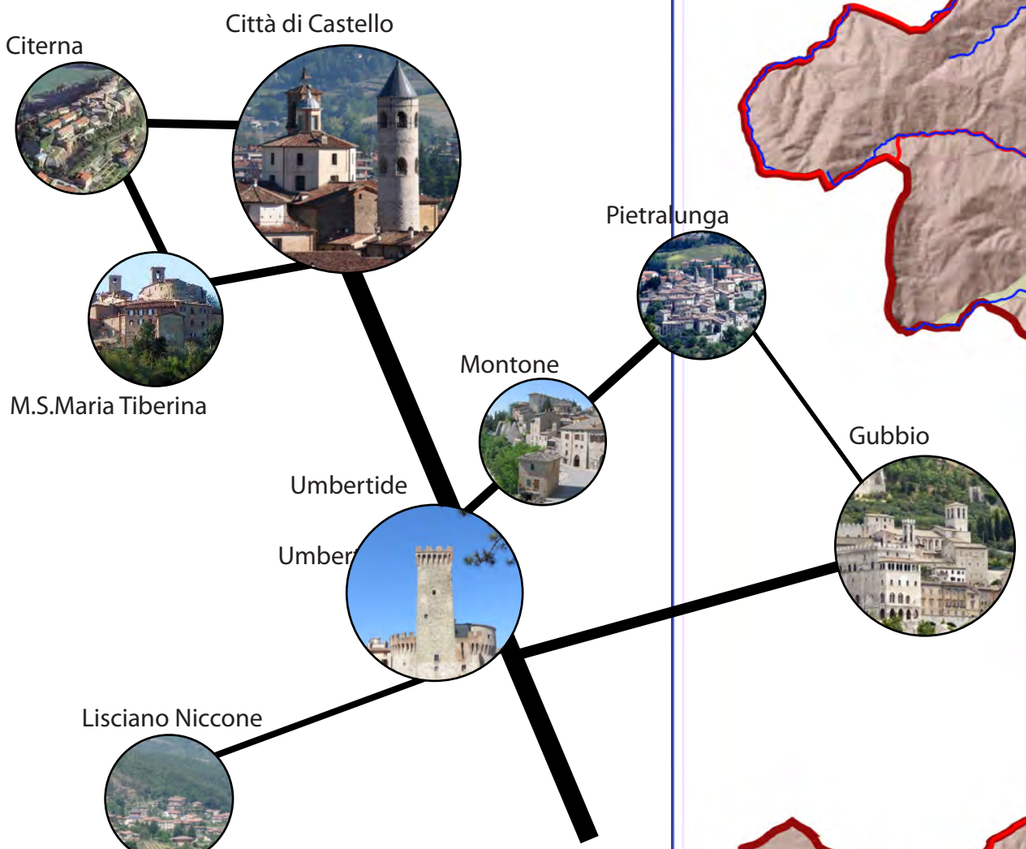
QC | T | 00

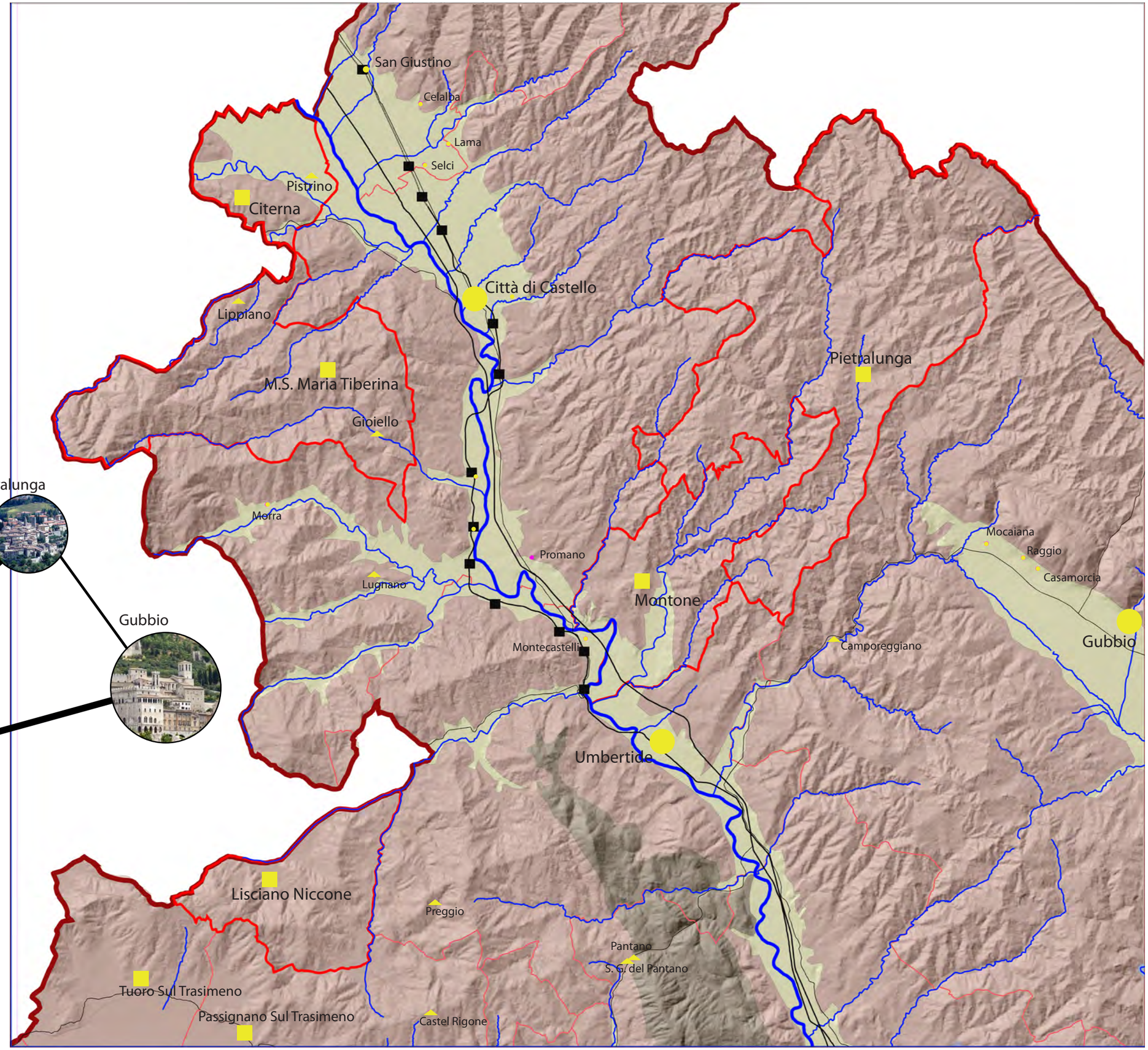
INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Legenda

- Aree di pianura e di fondovalle
- Aree di collina
- Aree di montanga
- Reticolo idrografico
- Infrastrutturazione del territorio
- Centri storici in aree urbane maggiori
- Centri storici collinari capoluogo di comune
- Centri storici minori di pianura e di fondovalle
- Piccoli centri storici in area rurale





QC | T | 01

SISTEMA TERRITORIALE

Legenda

- Confine Regionale
- Confine area QSV
- Confini comuni contermini all'area QSV

Mobilità e accessibilità

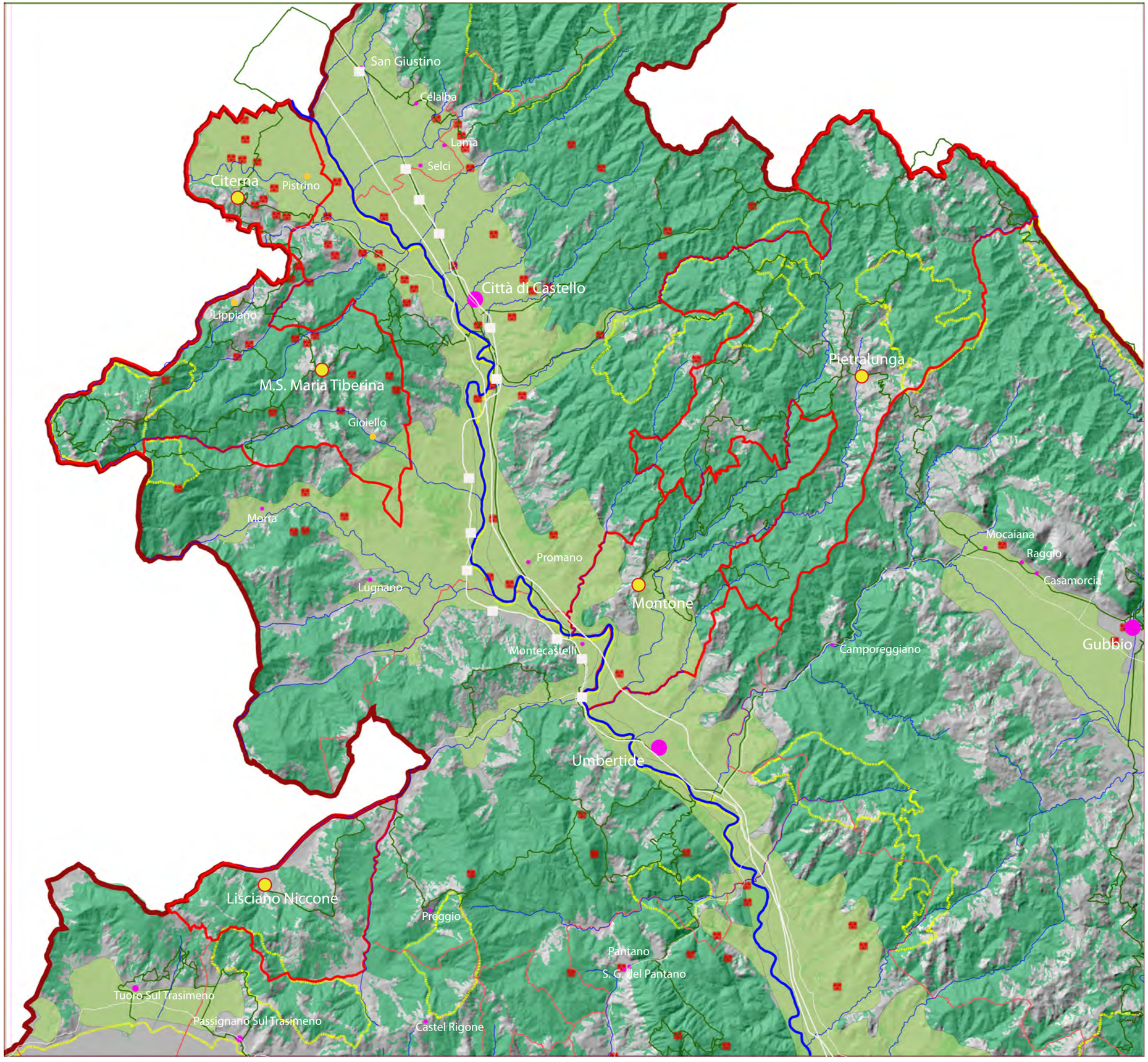
- Viabilità principale (E45)
- Viabilità secondaria di distribuzione territoriale
- Linea ferroviaria FCU e relative stazioni
- Sentieristica (PTCP)

Risorse fisico-naturalistico

- Morfologia del territorio
- Idrografia principale (Fiume Tevere)
- Idrografia minore
- Aree boscate (PTCP)
- Aree SIC (PTCP)

Risorse storico-culturali

- Aree di particolare interesse agricolo (PTCP)
- Centri storici capoluogo di comune, interni all'area QSV
- Centri storici capoluogo di comune, esterni all'area QSV
- Centri storici capoluogo di comune, di dimensioni minori, esterni all'area QSV
- Centri storici minori interni all'area QSV
- Centri storici minori, esterni all'area QSV
- Aree archeologiche definite (PTCP)
- Sentiero Francescano



QC T 02

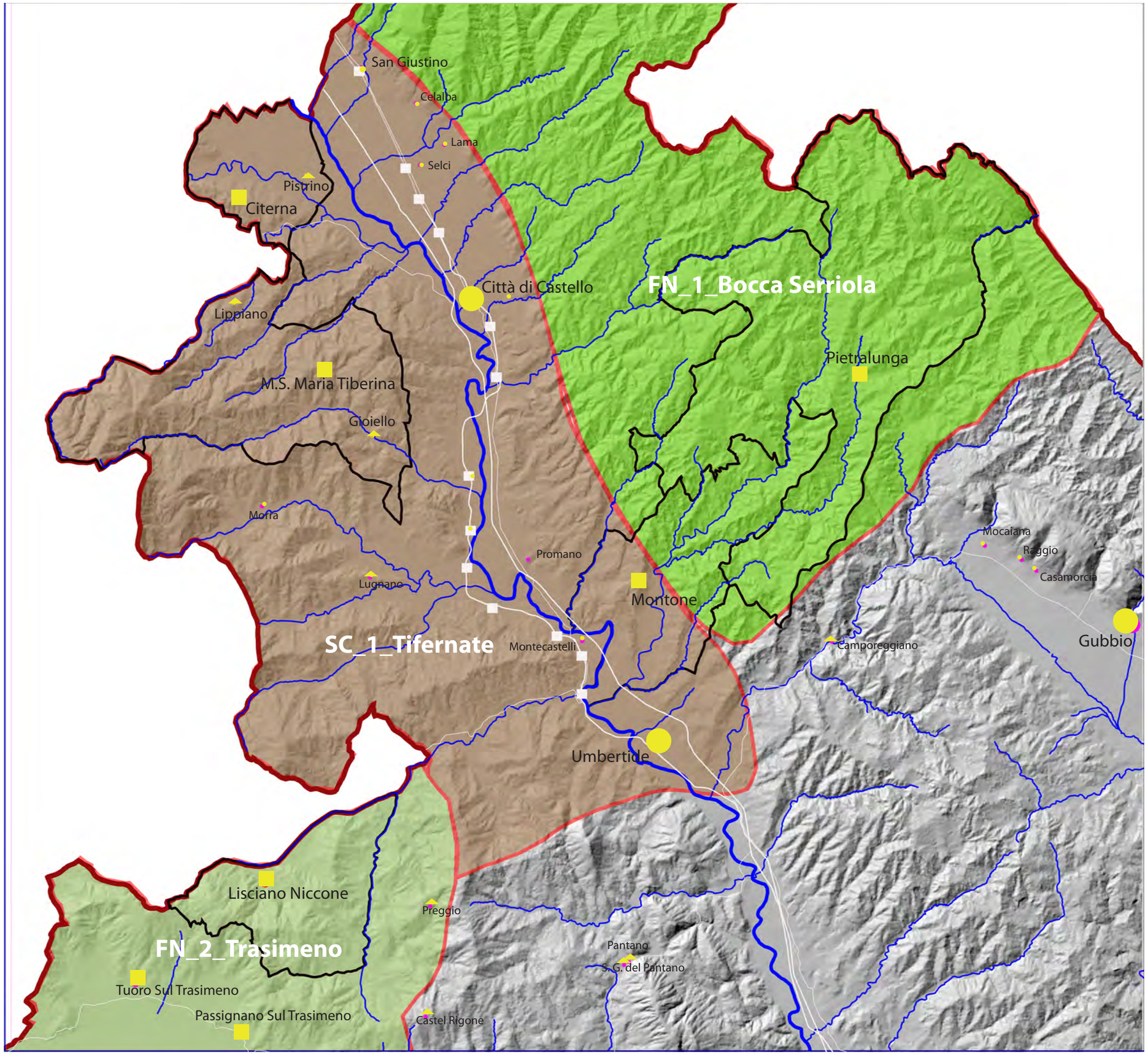
RISORSE FISICO-NATURALISTICHE E E STORICO-CULTURALI

Legenda

Paesaggi Regionali

- SC_1_Tifernate
- FN_1_Bocca Serriola
- FN_2_Trasimeno

- Confini dei comuni dell'area QSV
- Reticolo idrografico
- Infrastrutturazione del territorio
- Centri storici in aree urbane maggiori
- Centri storici collinari capoluogo di comune
- Centri storici minori di pianura e di fondovalle
- Piccoli centri storici in area rurale



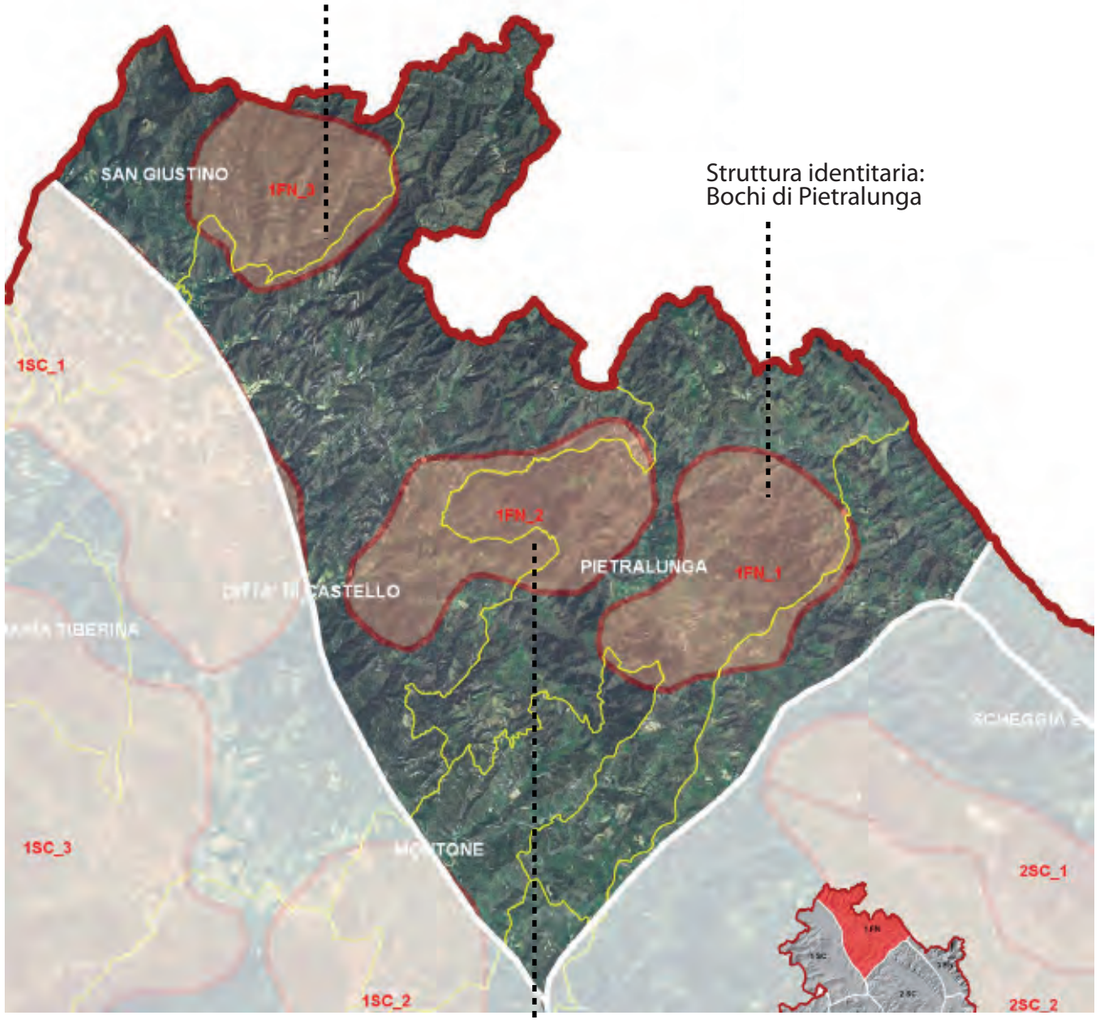
QC T 03

I PAESAGGI REGIONALI

FN_1_Bocca Serriola

Struttura identitaria:
I rilievi collinari di natura marnoso-arenacea, l'alto bacino del torrente Lama e il valico di Bocca Serriola.

Struttura identitaria:
Bochi di Pietralunga



Struttura identitaria:
I rilievi collinari di natura marmoso-arenacea, boschi dei monti di Sodolungo e Rosso

QC T 03

I PAESAGGI REGIONALI

Il Paesaggio regionale "Bocca Serriola" comprende i territori dei versanti collinari ed alto-collinari a nord-est dell'alta valle del Tevere, tra i 300 ed i 700 mt di altitudine.
Si tratta di un paesaggio di **prevalente interesse fisico-naturalistico**, la cui rilevanza è legata alla presenza di **boschi** e di **aree protette di interesse floristico** (SIC "Boschi di Pietralunga" e "Boschi dei Monti Rosso e Sodolungo") e faunistico (Oasi di Varrea e Oasi di Candeleto). I comuni i cui territori sono interessati (totalmente o parzialmente) da questo paesaggio sono i seguenti: **Montone, Pietralunga,** Città di Castello, San Giustino, Gubbio, Umbertide.

Le **strutture identitarie** ricomprese nel paesaggio regionale "Bocca Seriola" sono le seguenti:

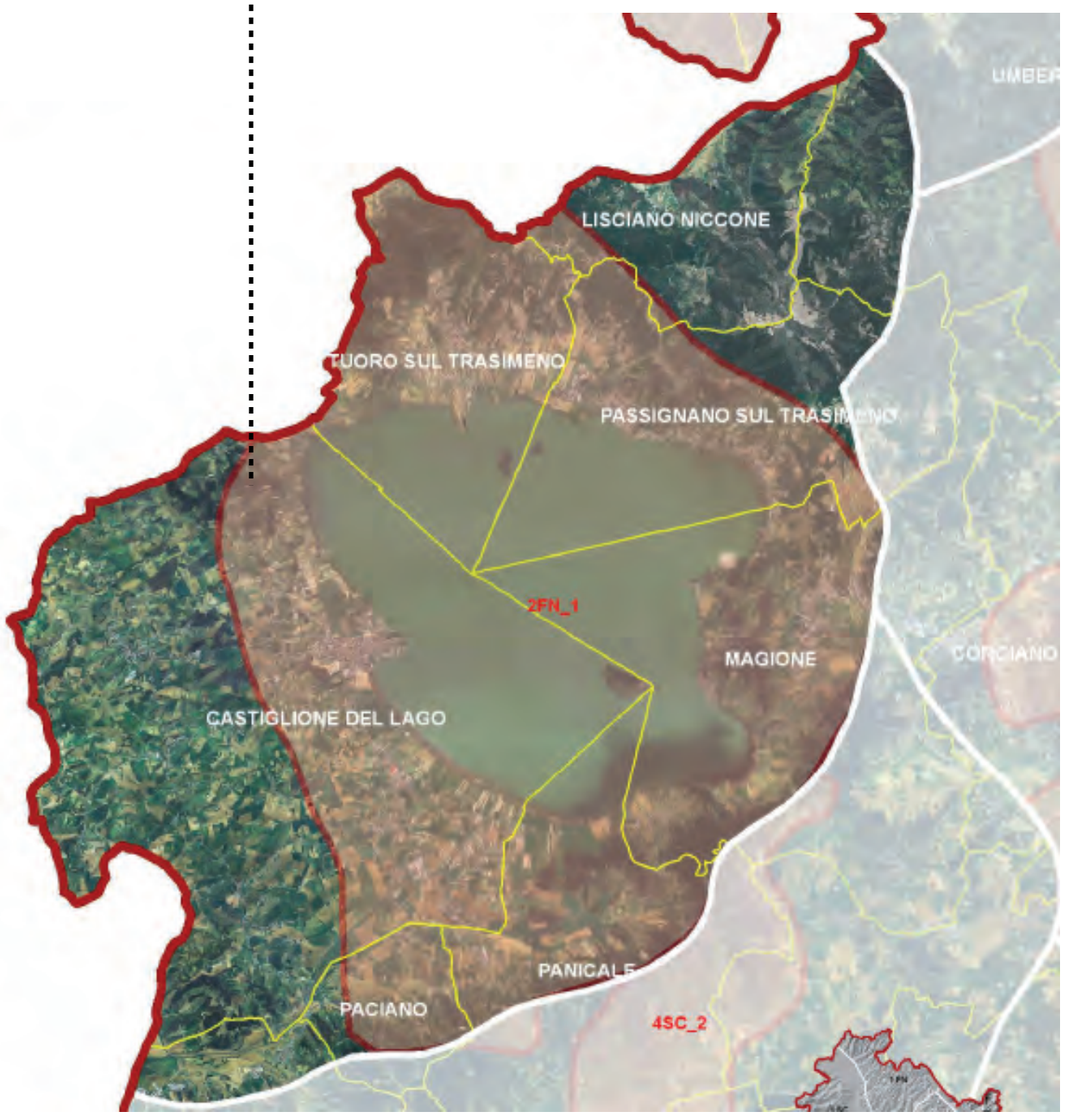
1FN.1 Pietralunga, i boschi di Pietralunga;
1FN.2 I rilievi collinari di natura marnoso-arenacea, i boschi dei monti di Sodolungo e Rosso;
1FN.3 I rilievi collinari di natura marnoso-arenacea, l'alto bacino del torrente Lama e il valico di Bocca Serriola.

Figure di senso caratterizzanti

La figura di senso che più caratterizza questo paesaggio regionale è connessa all'immagine di valico appenninico **("Bocca Serriola"** 730 m e "Bocca Trabaria" 1049 m), luogo che costituisce convenzionalmente il limite fra l'Appennino settentrionale e quello centrale, nonché punto di inizio dell'Appennino Umbro-Marchigiano.
La morfologia collinare ed alto-collinare è un carattere fortemente riconoscibile, definito dall'alternanza di crinali e di vallecole fluviali orientate Nord/Nord-Est, tra le quali ha un ruolo importante la valle del Carpina, e dalla ricca presenza di boschi. Tra questi la **foresta demaniale di Pietralunga-Bocca Seriola** rappresenta un elemento fortemente identitario del paesaggio, oltre ad essere uno tra i più vasti e meglio conservati complessi boschivi altocollinari del paese.
Significativa è la **presenza di insediamenti storici di crinale** fortificati di origine medievale, posti alla confluenza di corsi d'acqua. Concorre all'identificazione di questo paesaggio regionale anche la memoria storica incarnata dalle fortificazioni dei borghi come Montone, che domina l'Alta Valle del Tevere e la valle stretta del torrente Carpina. Testimonianze di una importante fase di concentrazione del potere, coincidente con il tentativo di costituire nei primi decenni del XV secolo, da parte della famiglia Fortebracci, uno stato indipendente dal potere dello Stato Pontificio, i borghi fortificati evocano l'immagine dell'Umbria medievale, sottolineata dalle rievocazioni che periodicamente vi si svolgono. Permangono significative tracce di strade romane che collegavano l'alta Umbria (Città di Castello, Gubbio e Perugia), attraverso Pietralunga, alla Via consolare Flaminia in prossimità di Cagli. Concorre alla caratterizzazione di questo paesaggio il **tessuto agricolo** che, localizzato prevalentemente sugli altopiani e lungo le direttrici di compluvio tra crinali, si presenta con un sistema particellare complesso e articolato di **elevato valore paesaggistico**, anche per la sua sostanziale integrità e rilevanza storico-culturale. Il paesaggio "Bocca Serriola" si configura in definitiva come un contesto caratterizzato dalla stabilità e dalla permanenza del rapporto tra usi e forme del paesaggio, nettamente percepibili nelle relazioni che intercorrono tra la marcata morfologia collinaremontuosa, la ricca vegetazione boschiva ed i borghi fortificati di impianto medievale posti alla sommità dei crinali.

Il paesaggio è caratterizzato per una prevalenza di risorse identitarie di tipo fisico-naturalistico, riconducibile al grande patrimonio naturalistico, dove i boschi di Pietralunga, i boschi di monte Sodolungo e rosso ne rappresentano l'identità specifica.

Struttura identitaria:
Il lago, le isole, i promontori, la piana bonificata, i borghi fortificati di Castiglione del Lago e Passignano, le ville lacuali, i vigneti, gli oliveti specializzati (produzioni agricole di qualità: la "fagiolina del Trasimeno"), le colline boscate e i boschi planiziali del Ferretto.



Delimitazione
Il Paesaggio regionale "Trasimeno" comprende i territori litoranei collinari gravitanti intorno al lago Trasimeno, al confine occidentale della regione con la Toscana. La sua **rilevanza fisico-naturalistica** è legata alla presenza del lago e del Parco Regionale che ne ha sancito la protezione. I comuni i cui territori sono interessati (totalmente o parzialmente) da questo paesaggio sono i seguenti: Magione, Passignano sul Trasimeno, Tuoro sul Trasimeno, Castiglione del Lago, Paciano, Panicale e **Lisciano Niccone**.

La **struttura identitaria** ricompresa dal paesaggio regionale "Trasimeno" è la seguente:

2FN.1 Il lago, le isole, i promontori, la piana bonificata, i borghi fortificati di Castiglione del Lago e Passignano, le ville lacuali, i vigneti, gli oliveti specializzati (produzioni agricole di qualità: la "fagiolina del Trasimeno"), **le colline boscate** e i boschi planiziali del Ferretto.

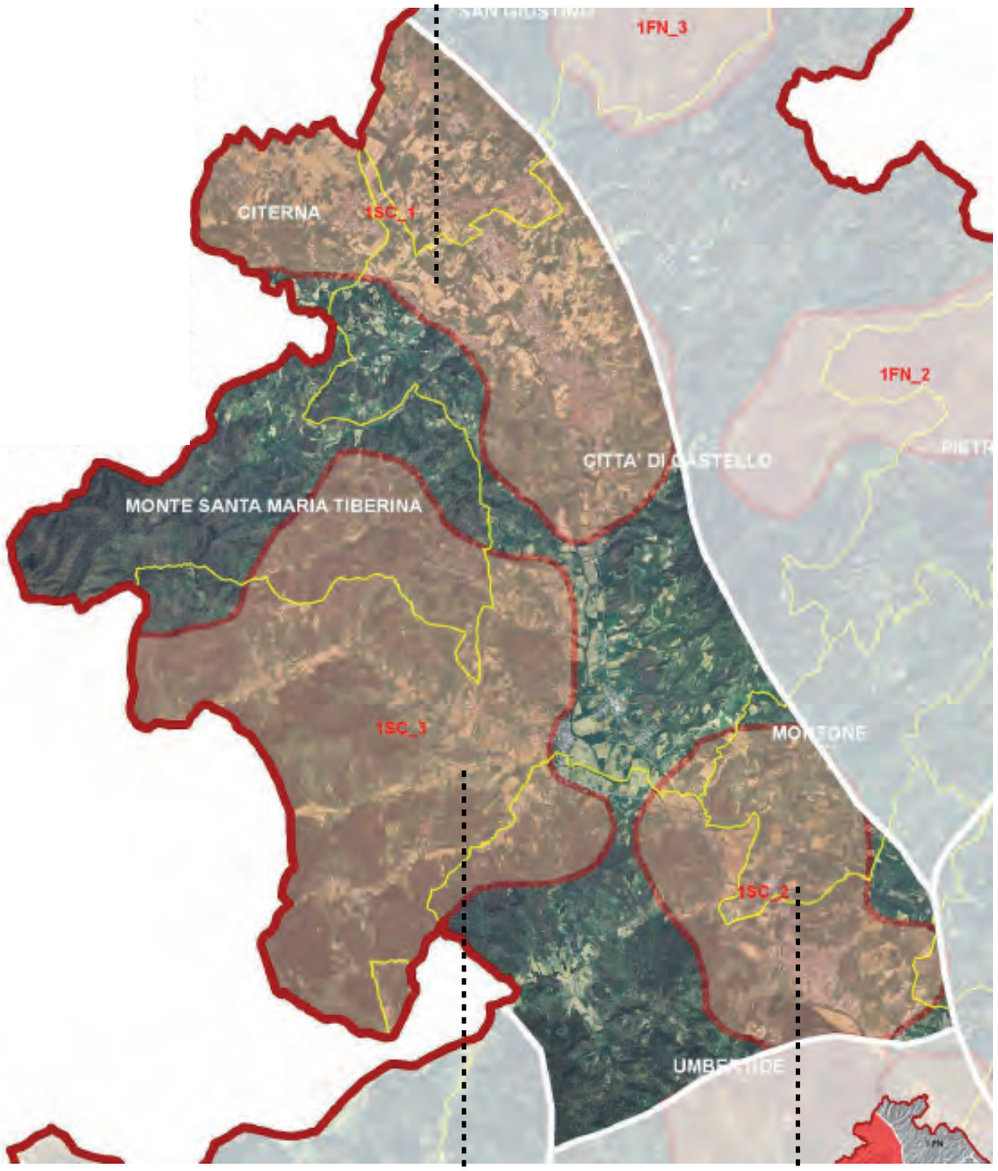
Figure di senso caratterizzanti

La figura di senso che più caratterizza questo paesaggio regionale è connessa all'**immagine del lago** incastonato nell'ambiente collinare circumlacuale. Il paesaggio è fortemente caratterizzato sotto il profilo fisico-naturalistico, il valore dell'ambiente del lago, insieme ad i suoi valori storico-culturali, è stato infatti riconosciuto dalla Regione attraverso l'istituzione del Parco Regionale del Lago Trasimeno (1995), il più esteso della regione Umbria.
La ricchezza di flora e di fauna, in particolare ittiofauna e avifauna, fa del paesaggio "Trasimeno" un bacino di naturalità unico nel contesto regionale. I valori ambientali, unitamente a quelli paesaggistici, fanno di questo paesaggio una delle mete favorite dal turismo internazionale, già dall'antichità il lago è meta di visite, spesso documentate da rappresentazioni pittoriche e letterarie (Goethe, Byron). L'anfiteatro di colline boschive e coltivate che circonda il bacino lacustre è un ulteriore fattore di caratterizzazione paesaggistica. Con il suo patrimonio di boschi di cerro, roverella, leccio e **castagneti,** alternati a oliveti, vigneti e seminativi arborati, la collina è sede di centri storici, di ville gentilizie e di architetture rurali, formando una quinta che a volte si spinge con promontori fin dentro le acque, interrompendosi solo al confine con la Toscana, dove la piana litoranea si apre verso la Valdichiana. Le aree di pianura intorno al lago presentano un ricco apparato arboreo, con vegetazione ripariale, fragmiteti e lembi di boschi, testimonianze questi ultimi delle antiche foreste planiziali. Sono fortemente identitarie inoltre le tre isole che emergono dal lago, la Polvese, la Maggiore e la Minore.

Il paesaggio si caratterizza per una prevalenza di risorse identitarie di tipo fisico-naturalistico, rappresentate in via prioritaria dal Lago Trasimeno e i suoi promontori.

SC_1_Tifernate

Struttura identitaria:
Città di Castello, città dell'arte contemporanea, città espositiva, il borgo di San Giustino, il castello Bufalini, la coltivazione e il museo del tabacco, l'alta valle del Tevere, il sistema delle ville lungo il fiume e il fortilizio longobardo di Citerna;



Umbertide e la Rocca, i castelli e i borghi di Preggio e Polgeto, Romeggio, Serra ParlucciPartucci, Civitella Ranieri, il castello di Montecastelli e Montone a presidio della valle;

Lugnano, il fortilizio longobardo di Monte Santa Maria Tiberina.

QC T 03

I PAESAGGI REGIONALI

Il Paesaggio regionale "Tifernate" comprende i territori dell'alta valle del Tevere. Si tratta di un **paesaggio di prevalente interesse storico-culturale,** la cui rilevanza è legata alla presenza del centro storico di Città di Castello. I comuni i cui territori sono interessati (totalmente o parzialmente) da questo paesaggio sono i seguenti: Città di Castello; **Montone**; San Giustino; Umbertide; **Monte Santa Maria Tiberina; Citerna; Lisciano Niccone;** Passignano sul Trasimeno.

Le **strutture identitarie** ricomprese dal paesaggio regionale "Tifernate" sono le seguenti:
1SC.1 Città di Castello, città dell'arte contemporanea, città espositiva, il borgo di San Giustino, il castello Bufalini, la coltivazione e il museo del tabacco, l'alta valle del Tevere, il sistema delle ville lungo il fiume e il fortilizio longobardo di Citerna;
1SC.2 Umbertide e la Rocca, i castelli e i borghi di Preggio e Polgeto, Romeggio, Serra ParlucciPartucci, Civitella Ranieri, il castello di Montecastelli e Montone a presidio della valle;
1SC.3 Lugnano, il fortilizio longobardo di Monte Santa Maria Tiberina.

Figure di senso caratterizzanti

La figura di senso che caratterizza in particolare questo paesaggio regionale è associata all'immagine di **"terra di confine" dell'Alta Valle del Tevere**. Un confine storico tra i territori dell'Umbria e della Toscana nonché linea di demarcazione tra gli insediamenti etruschi (in destra idrografica del Tevere) e quelli umbri (in sinistra idrografica). Luogo di separazione amministrativa ma anche **storico snodo di traffici e scambi tra genti,** dall'epoca della dominazione romana e soprattutto in quella bizantina, durante la quale l'alta valle tiberina fece parte del corridoio bizantino, collegamento tra i possedimenti bizantini tirrenici con quelli adriatici. La presenza del Tevere e della sua valle fluviale, quest'ultima disegnata dalla trama agricola e dal reticolo idrografico minore, costituiscono il carattere morfologico più rilevante di questo paesaggio, insieme ai versanti collinari ad est ed a ovest che ne definiscono le quinte visive, coltivate nelle pendici e ricoperte da boschi alle quote più alte. I dominanti valori storico-culturali si condensano soprattutto nei centri storici; Città di Castello (città principale all'interno del paesaggio regionale del Tifernate), San Giustino e Umbertide lungo la valle; **Citerna, Montone, Lisciano Niccone e Monte Santa Maria Tiberina** sui crinali e versanti collinari. In particolare Città di Castello, centro medievale di pianura in cui sono pregevoli e riconoscibili gli interventi di trasformazione operati durante il Rinascimento, emerge come centro dall'alta tradizione artistica e culturale, con tracce significative del passaggio di importanti artisti, soprattutto nel periodo tra Quattrocento e Cinquecento. Rilevante è il **sistema di ville e residenze signorili**, presenti diffusamente sui versanti collinari e sulla piana fluviale, nonché di **rocche e castelli**, soprattutto sulle colline, eredità del Medioevo e testimonianza del ruolo strategico del territorio dell'Alta Tiberinaalta valle del Tevere. Un ulteriore carattere di riconoscibilità è dovuto alle **produzioni agrarie ed artigianali locali,** in modo particolare alla **storica coltivazione del tabacco**, molto riconoscibile grazie agli essiccatoi in disuso, alcuni dei quali recuperati e destinati a funzioni artistiche e culturali ("Collezione Burri" presso gli ex Seccatoi del Tabacco di Città di Castello; "Museo Storico e Scientifico del Tabacco" presso l'ex magazzino del Tabacco di San Giustino Umbro). Le trasformazioni moderne hanno inciso fortemente sull'identità paesaggistica della pianura pianura fluviale, soprattutto negli spazi longitudinali in prossimità della E45, dando vita ad un'estesa conurbazione lineare, prevalentemente costituita da attività artigianali e industriali. Una nuova identità che non ha però ancora trovato una configurazione esteticamente apprezzabile e qualificante. Appare quindi con molta evidenza uno scarto significativo tra gli assetti paesaggistici dell'ambito della valle fluviale e quelli collinari e alto collinari. In definitiva il paesaggio "Tifernate" si configura come uno spazio di accertato valore storico-culturale, caratterizzato dalla rilevanza dei centri storici di pianura e di collina e del patrimonio artistico e storico diffuso, in contrasto con l'immagine caotica degli insediamenti lungo la direttrice infrastrutturale insediativa della E45, dove l'instabilità dei rapporti tra usi del suolo storici e usi moderni determina conflitti nella percezione paesaggistica.

Il paesaggio del Tifernate si caratterizza per una prevalenza di risorse identitarie di tipo storico-culturali, riconducibili alla storia antica e medioevale della città storica, al ricco sistema delle ville e dimore storiche extraurbane, alle pratiche agricole storiche legate alla coltivazione del tabacco, nonchè all'arte contemporanea e dunque espositiva, con particolare riguardo all'attività artistica di Burri.

MONTONE

RICOSTRUZIONE STORICA DEL TERRITORIO

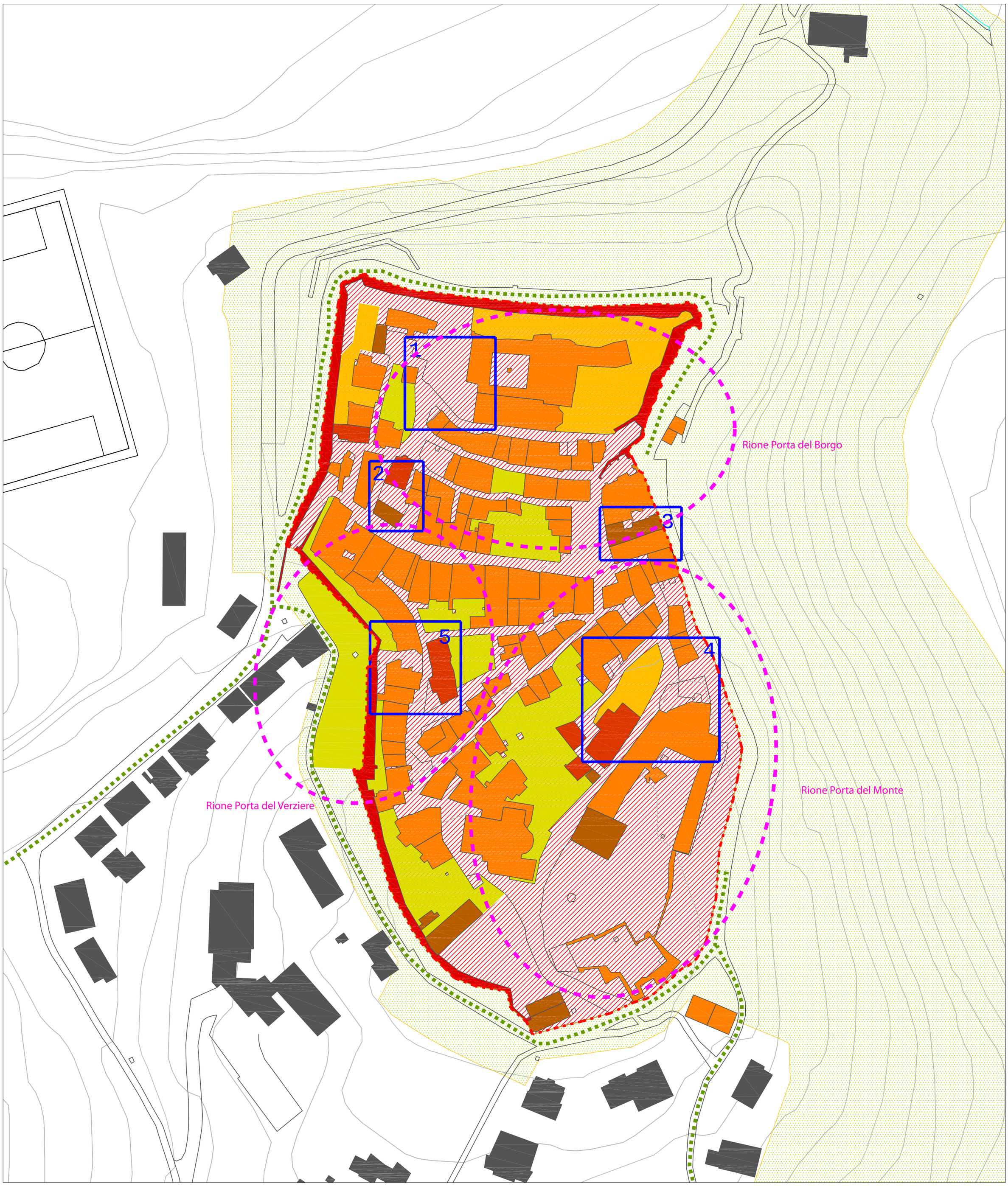
QCU 00

Legenda

- Tessuto a destinazione prevalentemente residenziale di formazione storica soggetto a mantenimento (zona A secondo il DM 1444/1968)
- Area "a" di salvaguardia del centro storico (estrapolata dal PRG)
- Edifici di valore storico-testimoniale presenti nel Catasto Gregoriano (1820), pressochè inalterati
- Edifici di valore storico-testimoniale presenti nel Catasto Gregoriano (1820), in parte manomessi
- Complessi o edifici rilevanti non presenti nel Catasto Gregoriano
- Principali manomissioni del tessuto urbano storico intercorse tra il 1820 ed oggi
- Edifici recenti privi di valore storico-testimoniale
- Orti urbani con forte valenza storico-testimoniale presenti nel Catasto Gregoriano, attualmente ancora presenti e in ottimo stato di conservazione
- Orti urbani con forte valenza storico-testimoniale presenti nel Catasto Gregoriano, attualmente scomparsi o privati della loro funzione originaria
- Viabilità storica presente al 1820 (Catasto Gregoriano)

L'antico borgo medioevale, pur se conservato in maniera lodevole da un punto di vista urbanistico-edilizio, presenta delle manomissioni intercorse negli ultimi cento anni, ad opera dell'uomo. Tra le principali, ne sono state segnalate cinque. La prima riguarda un'area situata nei pressi della chiesa di San Paolo, dove si assiste all'eliminazione di un piccolo tratto di strada, all'edificiazione di un edificio non presente nel Catasto Gregoriano e alla manomissione di alcuni spazi aperti che un tempo svolgevano la funzione di orti urbani. Anche nel secondo caso si assiste all'edificazione di una struttura edilizia situata all'inizio del corso Garibaldi con la scomparsa anche in questo caso di un'area verde urbana. La terza trasformazione segnalata riguarda un edificio che si affaccia su Piazza Fortebraccio, un tempo luogo aperto, sempre con funzione di verde urbano. Infine anche le aree quattro e cinque presentano trasformazioni intercorse negli ultimi anni, tuttavia sempre gradevoli e ben eseguite, probabilmente frutto della ricostruzione post-sisma del 1997 che ha colpito anche questa parte dell'Umbria.

Tutte le carte sono estratte dal Catasto Gregoriano (1820) - Montone

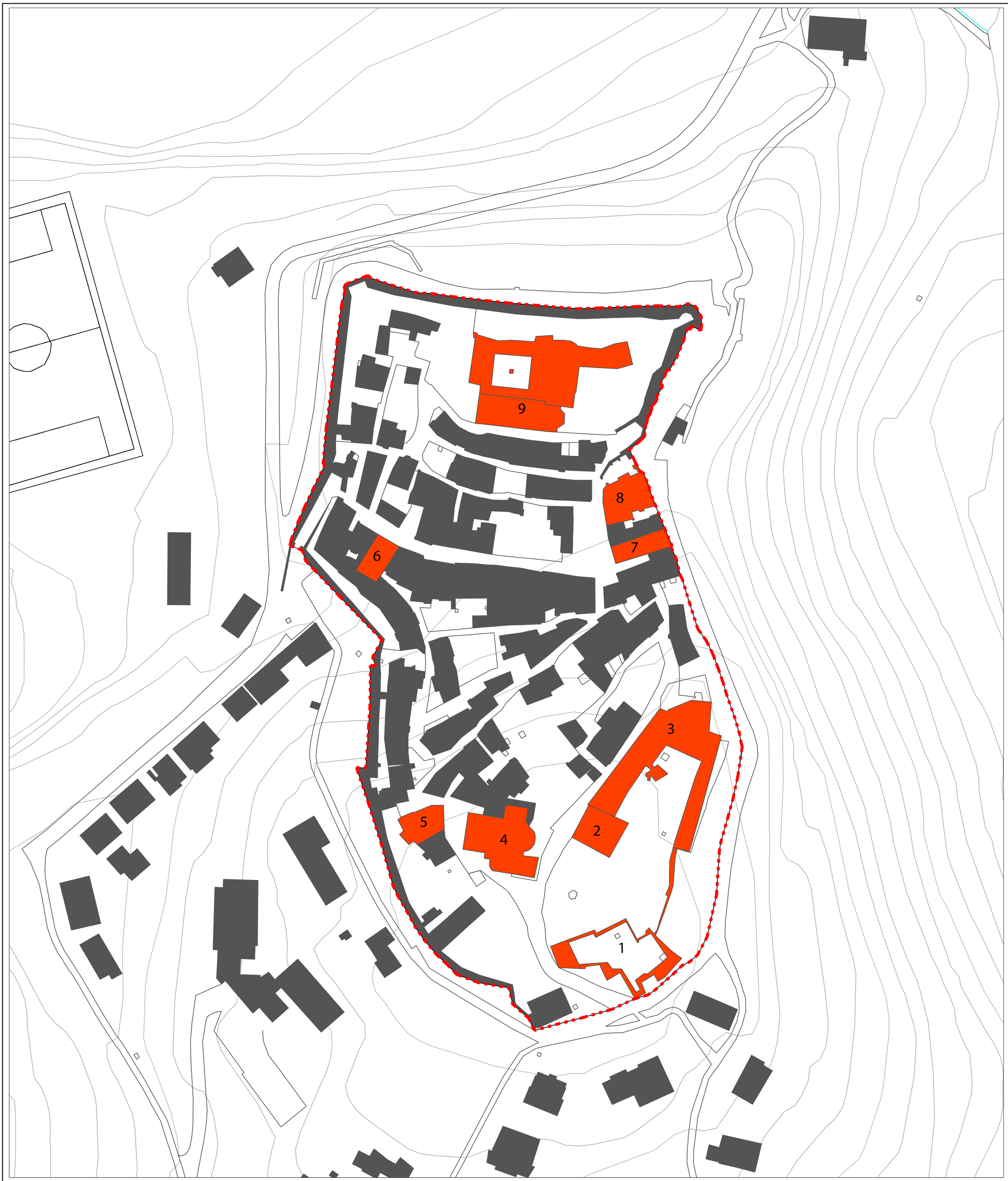


VALENZE STORICO-CULTURALI

QC U 01

Legenda

1	Rocca di Braccio
2	Santa Caterina
3	Ex convento, biblioteca comunale e archivio storico
4	Collegiata
5	Palazzo Olivi
6	San Fedele
7	Santa Croce
8	Palazzo Comunale e Porta al Borgo
9	San Francesco (Museo etnografico "Il Tamburo Parlante")



IMMOBILI ED AREE DI PROPRIETA' PUBBLICA

QC U 02

Legenda

- Centro storico da PRG
- Immobili di proprietà pubblica

1- Particella 216

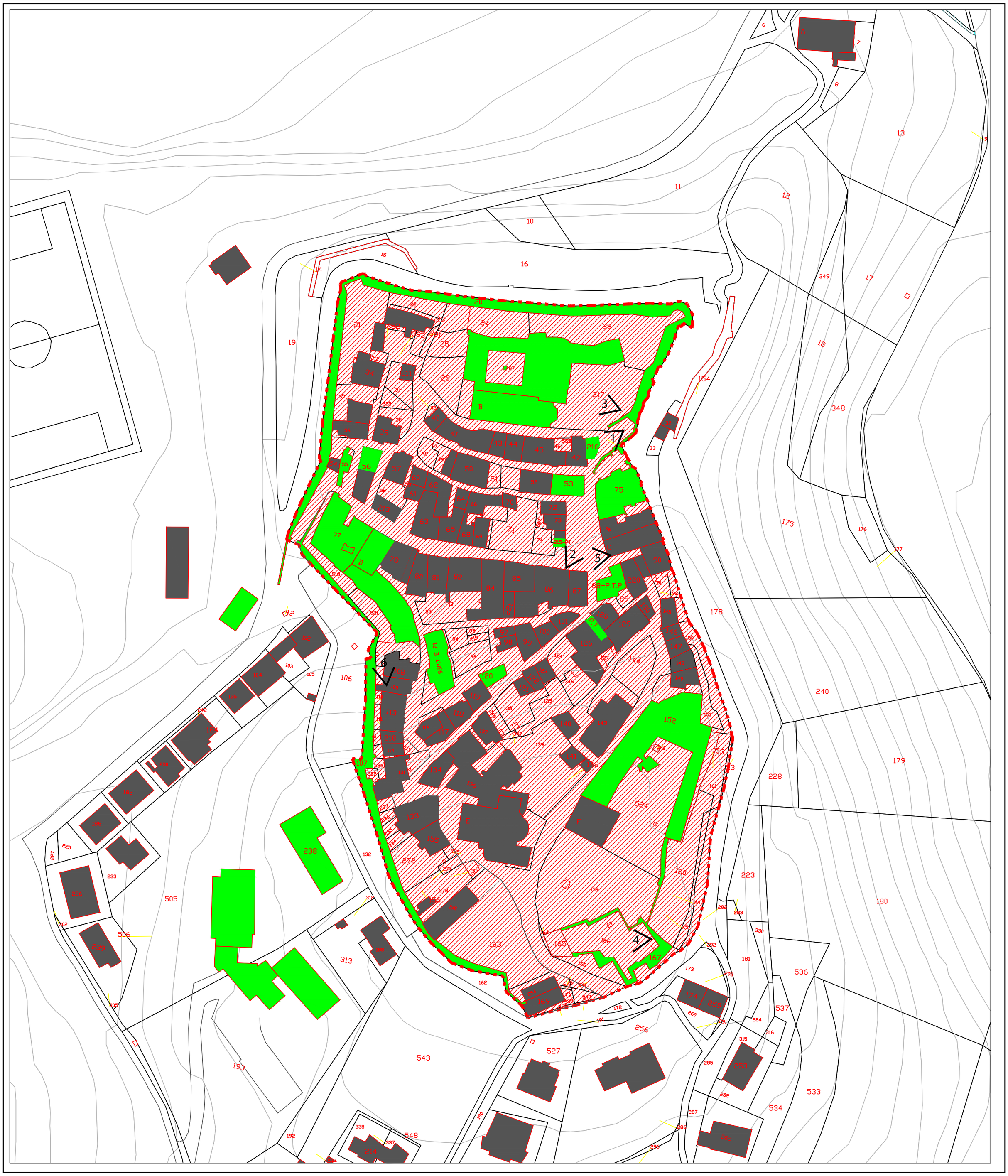
3- Chiesa di San Francesco

5 - Particella 215

2- Particella 75 - Palazzo Comunale

4- Rocca di Braccio - particella 165

6 - Particella 77



STATO DI CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

QC U 03

Legenda

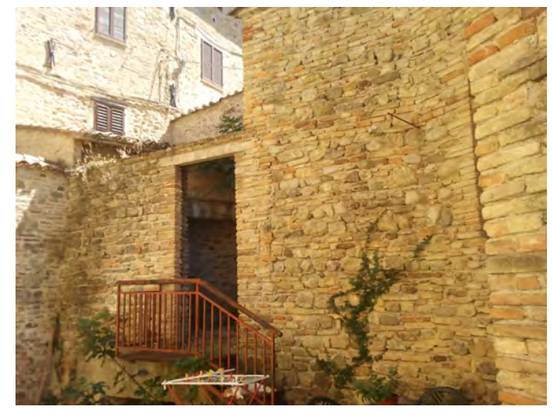
Centro storico da PRG

Strutture edilizie che versano in condizioni di degrado, abbandono ovvero sono incongrue con il contesto del centro storico. Per tali strutture sarebbe auspicabile prevedere degli interventi prioritari di recupero fisico e conseguente rifunzionalizzazione

FOTOGRAFIA:

Da un punto di vista strutturale il centro storico di Montone risulta essere in ottime condizioni. Le strutture edilizie che compongono il nucleo storico sono per la quasi totalità in ottime condizioni, senza segni di degrado. In alcuni casi si riscontra anche la presenza di eccellenze architettoniche, sia di proprietà pubbliche che di privati. Da menzionare solamente tre situazioni puntuali, dove i segni del degrado sono evidenti.

1 - struttura edilizia di proprietà pubblica fortemente degradata, localizzata in una posizione strategica per la rivitalizzazione dell'intero centro storico di Montone.



2 - struttura edilizia fortemente degradata, abbandonata che necessiterebbe di intervento prioritario per la messa in sicurezza e la riqualificazione della stessa.

3- Struttura edilzia che versa in discrete condizioni ma che potrebbe essere inserita all'interno di un programma urbanistico di riqualificazione dell'intera area, sfruttando la possibilità della premialità volumetrica.

SISTEMA DELLA MOBILITA' E DELL'ACCESSIBILITA'

QC U 04

Legenda

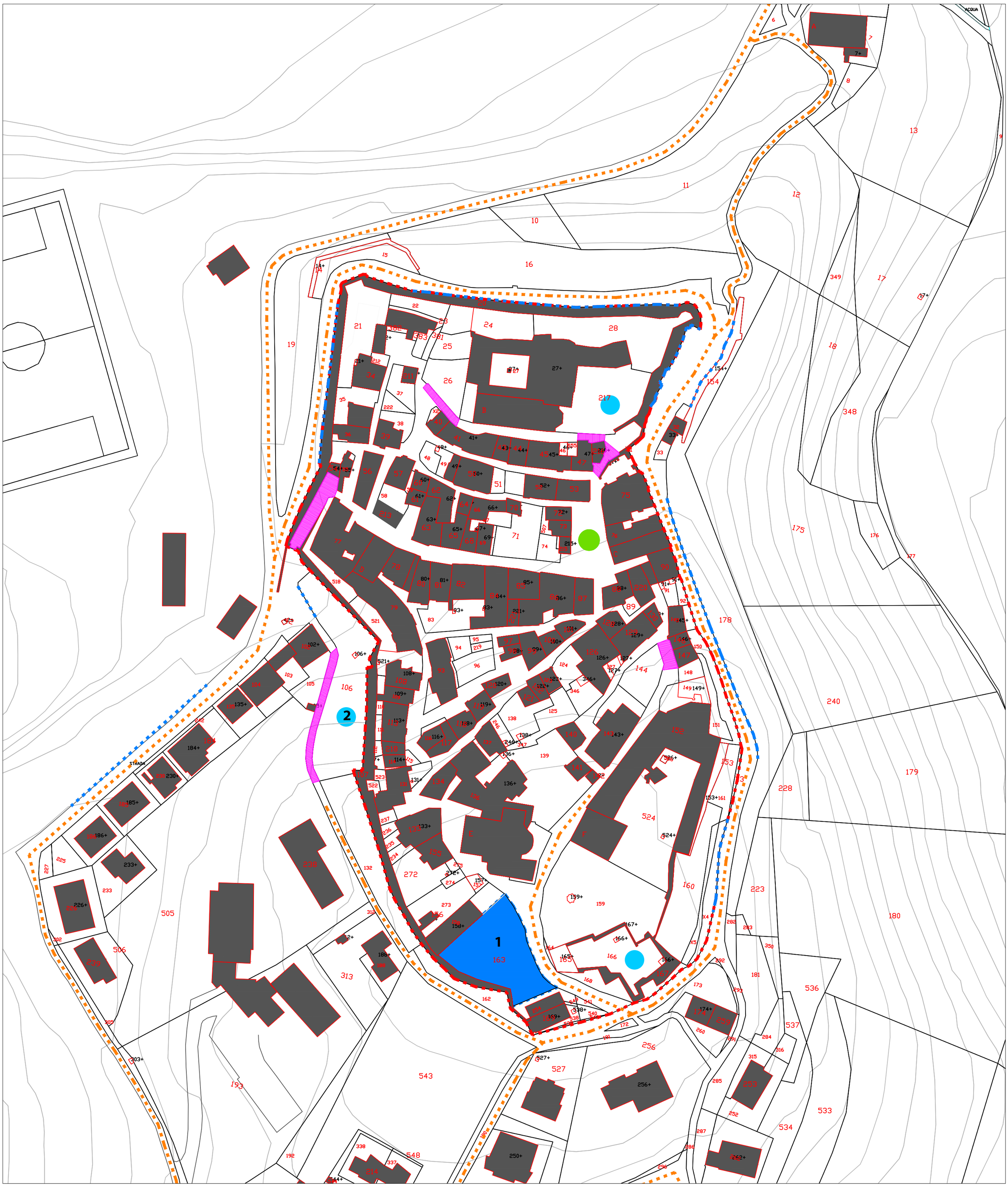
- Centro storico da PRG
- Parcheggi pubblici
- Viabilità carrabile
- Scalinate
- Piazza principale
- Altri spazi pubblici

FOTOGRAFIA:

Il centro storico di Montone è situato lontano dalle principali arterie di traffico e forse è anche grazie a questo motivo che risulta ben conservato cosi come oggi lo vediamo. La viabilità di accesso consente di girare esternamente l'antico castello per l'intero percorso delle mura medioevali. Lungo tale strada sono quasi sempre presenti parcheggi (di diverse tipologie, o in linea o a spina). Nonostante ciò, probabilmente risultano carenti le dotazioni di parcheggi, a causa anche del numeroso afflusso di turisti in particolari momenti dell'anno.

1 - Aree adibite a parcheggio pubblico situate o a ridosso o internamente al centro storico

2 - Area a verde pubblico localizzata lungo le mura medioevali. Per tale area si potrebbe prevedere un progetto di riqualificazione ambientale a fini turistico-didattici



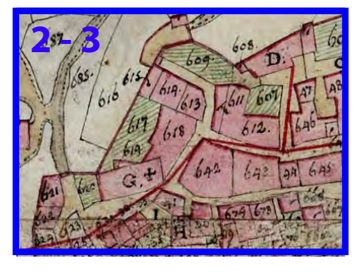
PIETRALUNGA

RICOSTRUZIONE STORICA DEL TERRITORIO

QCU 00

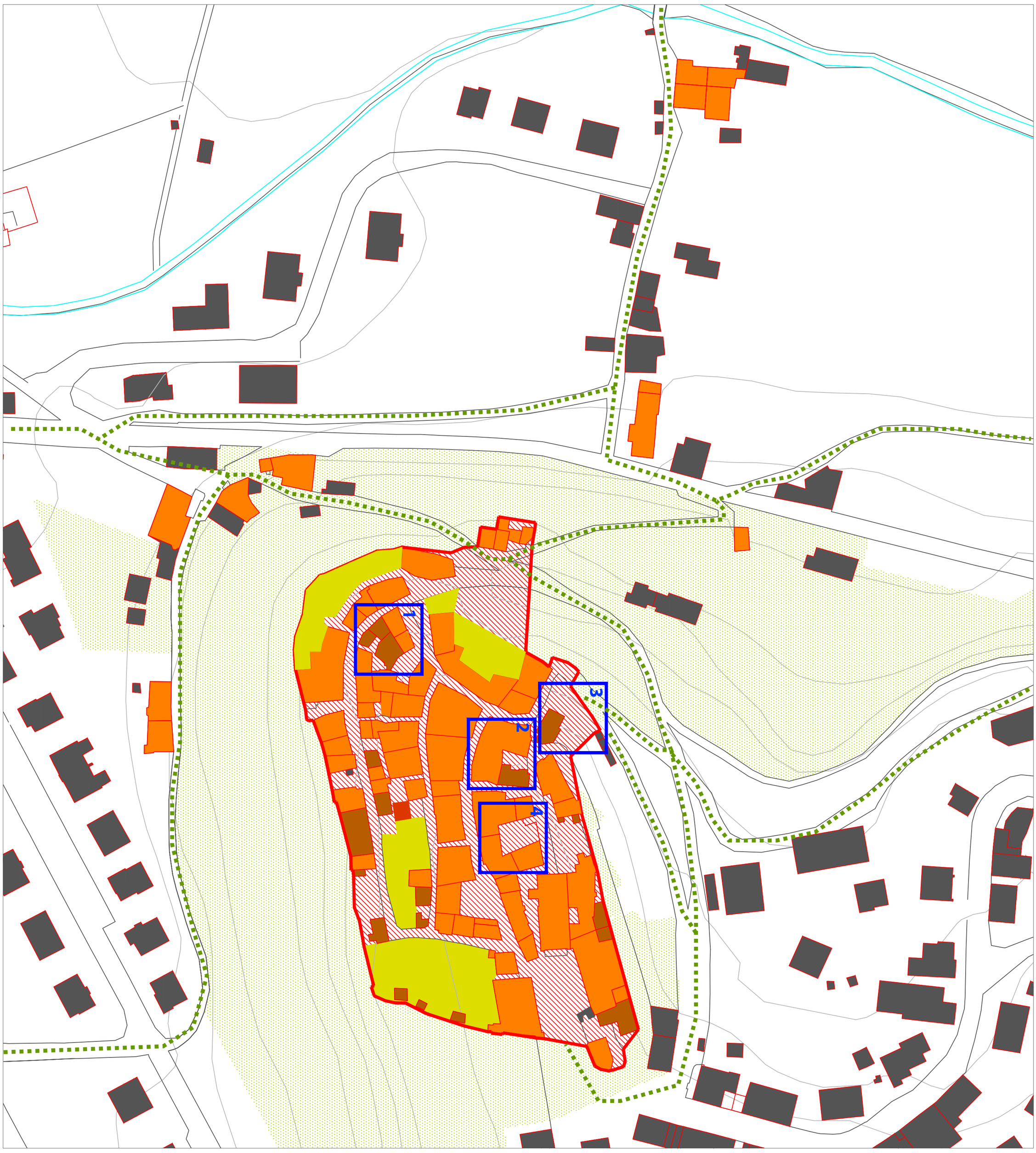
Legenda

- Tessuto a destinazione prevalentemente residenziale di formazione storica soggetto a mantenimento (zona A secondo il DM 1444/1968)
- Area "a" di salvaguardia del centro storico (estrapolata dal PRG)
- Edifici di valore storico-testimoniale presenti nel Catasto Gregoriano (1820), pressochè inalterati
- Edifici di valore storico-testimoniale presenti nel Catasto Gregoriano (1820), in parte manomessi
- Complessi o edifici rilevanti non presenti nel Catasto Gregoriano
- Principali manomissioni del tessuto urbano storico intercorse tra il 1820 ed oggi
- Edifici recenti privi di valore storico-testimoniale
- Orti urbani con forte valenza storico-testimoniale presenti nel Catasto Gregoriano, attualmente ancora presenti e in ottimo stato di conservazione
- Orti urbani con forte valenza storico-testimoniale presenti nel Catasto Gregoriano, attualmente scomparsi o privati della loro funzione originaria
- Viabilità storica presente al 1820 (Catasto Gregoriano)



L'antico borgo di Pietralunga ha origini antichissime. Rispetto all'impianto medioevale, dal confronto con il catasto Gregoriano, emergono alcune sostanziali modificazioni che hanno portato alla nascita di strutture edilizie non presenti fino al 1820 e conseguente scomparsa di molti orti urbani. Come è possibile vedere dalla planimetria riprodotta, è possibile vedere come il perimetro del centro storico secondo il PRG vigente ricalca esattamente il castello medioevale. Interessante notare come esternamente a questo perimetro, siano presenti strutture edilizie, anche di notevoli dimensioni, localizzate o lungo le arterie viartie principali o lungo corsi d'acqua. Molto importnte è vedere ocme molti degli orti urbani presenti nel catasto Gregoriano siano ancora esistenti, ma probabilmente andrà ripensata la loro funzione per il funzionamento dell'intero organismo del centro storico. Le principali trasformazioni del tessuto edilizio sono avventue a nord-ovest, dove si assiste alla scomparsa di alcune aree aperte e l'introduzione o l'alterazione delle strutture edilizie.

Tutte le carte sono estratte dal Catasto Gregoriano (1820) - Pietralunga



VALENZE STORICO-CULTURALI

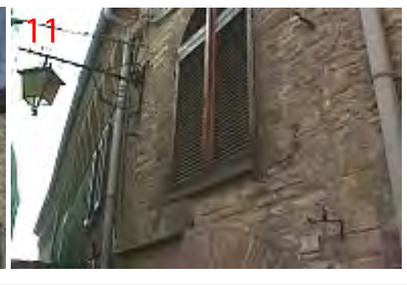
QCU 01

Legenda

1	Pieve di Santa Maria
2	Chiesa del Gonfalone
3	Rocca Longobarda
4	Porta del Cassino
5	Palazzo del Capitano del Popolo
6	Ex ospedale
7	Torre dell'Orologio
8	Palazzo del Gonfalone
9	Palazzo Fiorucci
10	Palazzo Comunale
11	Convento di S. Agostino

Via Francigena

Sentiero francescano della pace



IMMOBILI ED AREE DI PROPRIETA' PUBBLICA

QC U 02

Legenda

Centro storico da PRG

Immobili di proprietà pubblica

1- Palazzo Comunale
2 - Rocca Longobarda
3 - Torre dell'Orologio
4 - Porta del Cassino
5 - Ex casa Martinelli
6 - Ex convento di Sant'Agostino
7 - Palazzo Paolucci

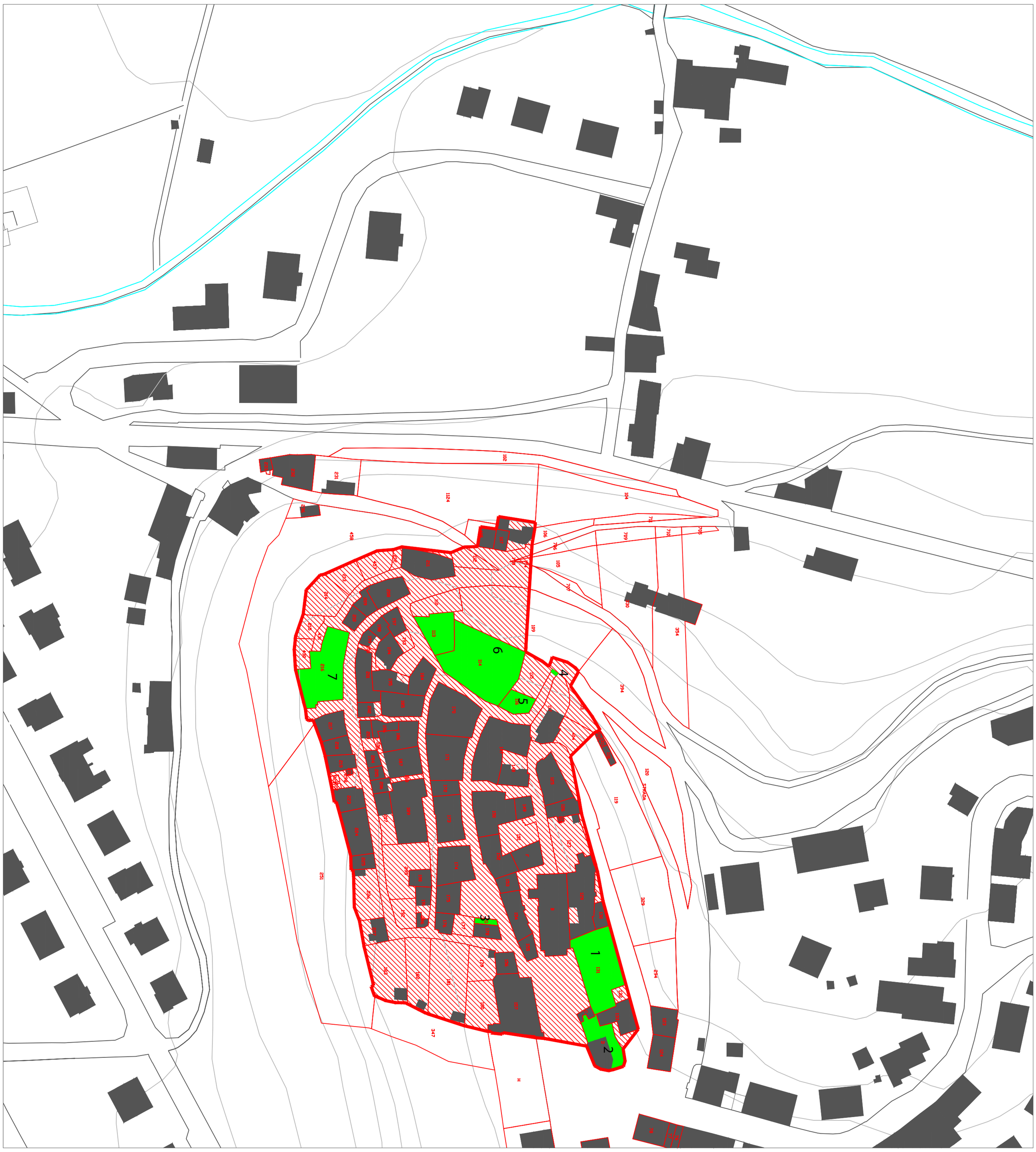
4 - Porta del Cassino

7 - Palazzo Paolucci

3 - Torre dell'Orologio

1 - Palazzo Comunale e 2 - Rocca

6 - Ex convento di Sant'Agostino



STATO DI CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

QC U 03

Legenda

Centro storico da PRG

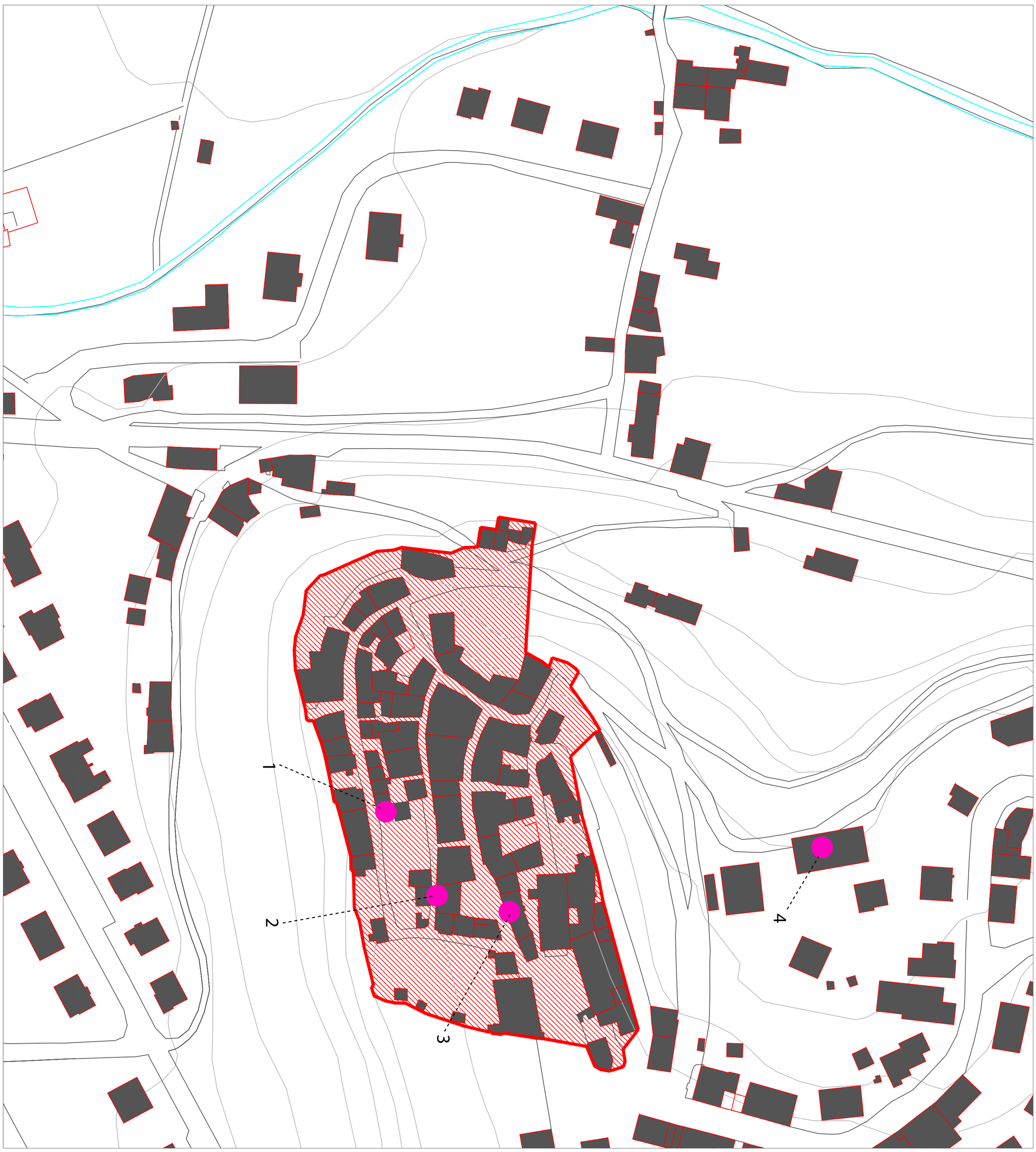
Strutture edilizie che versano in condizioni di degrado, abbandono ovvero sono incongrue con il contesto del centro storico. Per tali strutture sarebbe auspicabile prevedere degli interventi prioritari di recupero fisico e conseguente rifunzionalizzazione

FOTOGRAFIA:

Da un punto di vista strutturale il centro storico di Pietralunga risulta essere in ottime condizioni. Le strutture edilizie che compongono il nucleo storico sono per la quasi totalità in ottime condizioni, senza segni di degrado. Da menzionare solamente quattro situazioni puntuali, dove i segni del degrado sono più o meno evidenti.

4 - struttura edilizia di proprietà pubblica in forte contrasto con il contesto paesaggistico. La copertura di tale struttura risulterebbe essere in eternit. Per le sue dimensioni e per la sua posizione strategica, meriterebbe una riflessione in chiave progettuale, capace prima di tutto di ridare significato al contenuto del contenitore

3 - struttura edilizia che meriterebbe una operazione di recupero, almeno della facciata.



SISTEMA DELLA MOBILITA' E DELL'ACCESSIBILITA'

QC U 04

Legenda

- Centro storico da PRG
- Parcheggi pubblici
- Parcheggi non regolamentati
- Viabilità carrabile
- Scalinate
- Piazza principale
- Altri spazi pubblici
- Percorso pedonale non fruibile
- Strada carrabile non percorribile
- Aree verdi non fruibili

FOTOGRAFIA:

Il tema della viabilità e della mobilità andrebbe affrontato con particolare attenzione rispetto al centro storico di Pietralunga. Da una prima analisi risulta un limitato numero di parcheggi pubblici, una discontinuità della mobilità pedonale interna al centro storico e la presenza di aree verdi pubbliche che non sono fruibili a causa della vegetazione presente. Da menzionare anche la presenza di una strada carrabile non percorribile posta a sud del centro storico che, se recuperata e sistemata, potrebbe fungere da nuova porta di accesso all'intero centro storico, decongestionando in parte il traffico che attualmente transita lungo via G. Marconi.

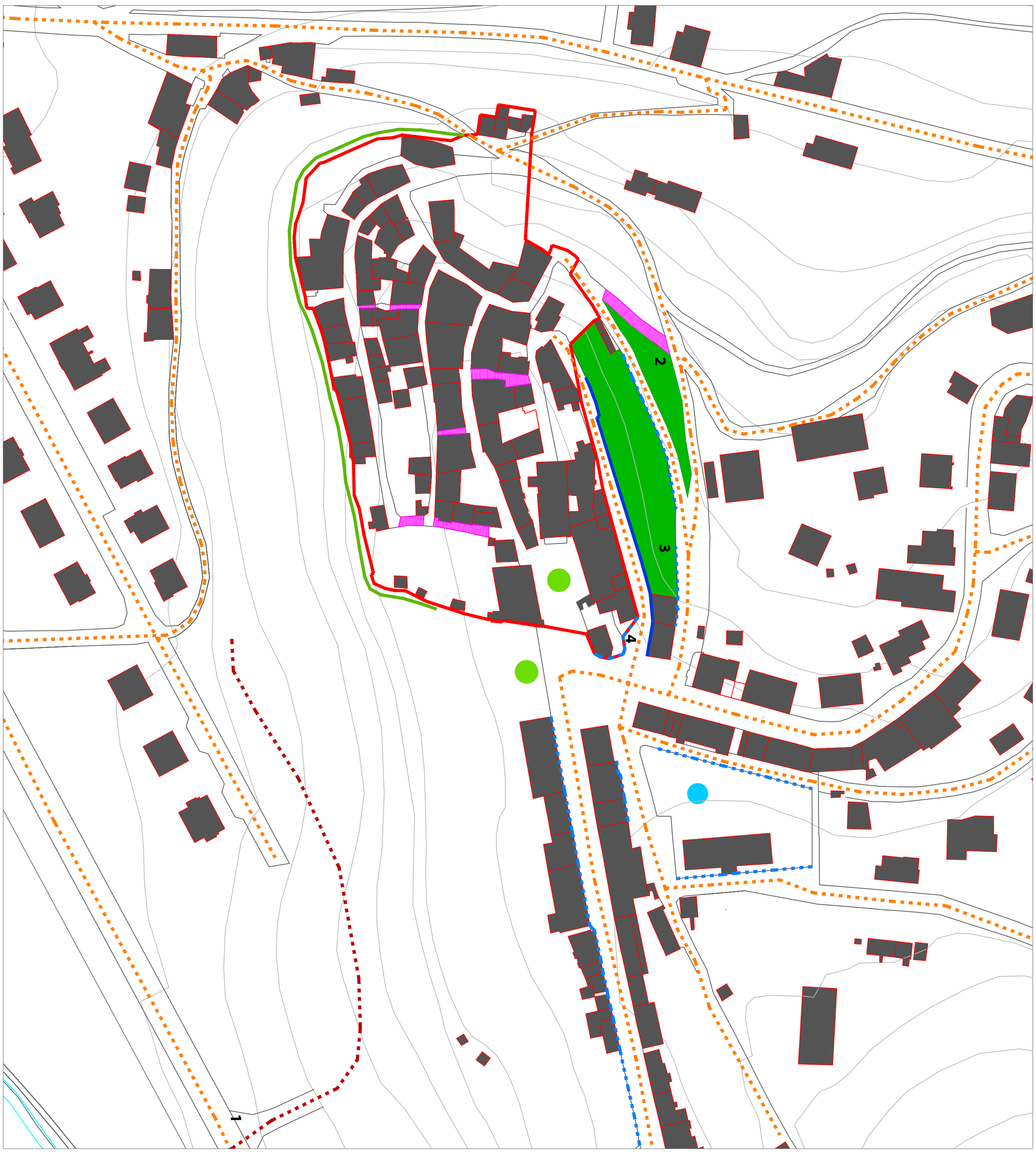
1

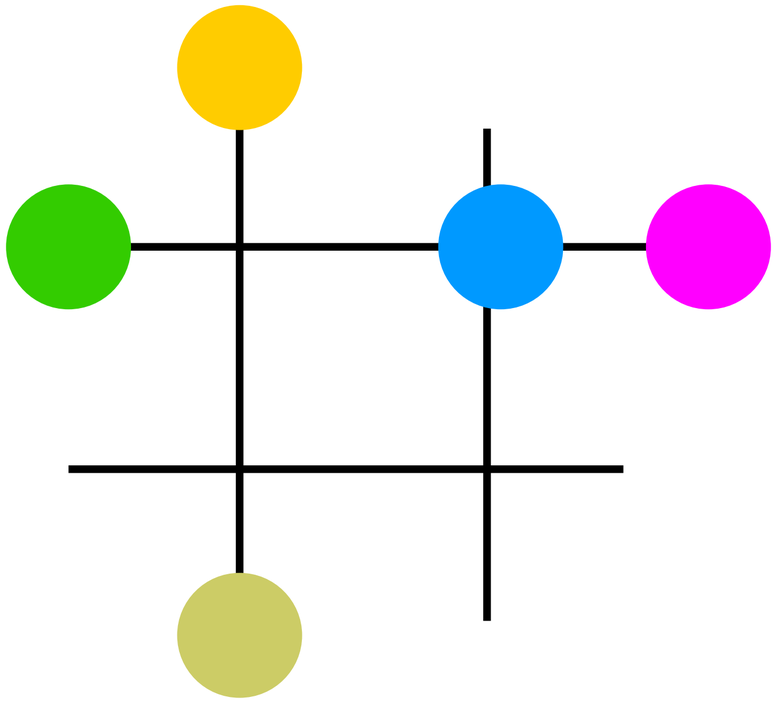
1 - Strada carrabile non percorribile
2 - Area verde non fruibile
3 - Area verde non fruibile e parcheggi pubblici
4 - Parcheggi pubblici

2

3

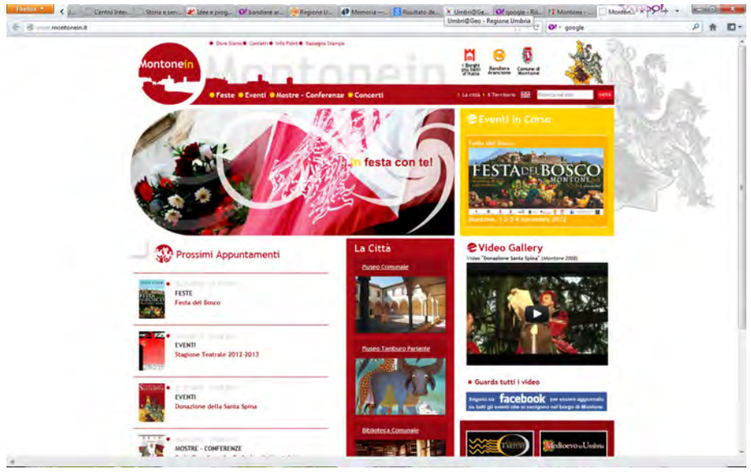
4



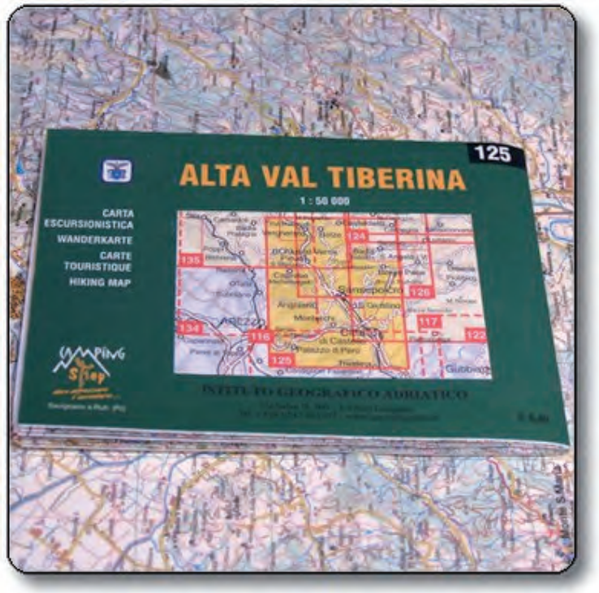


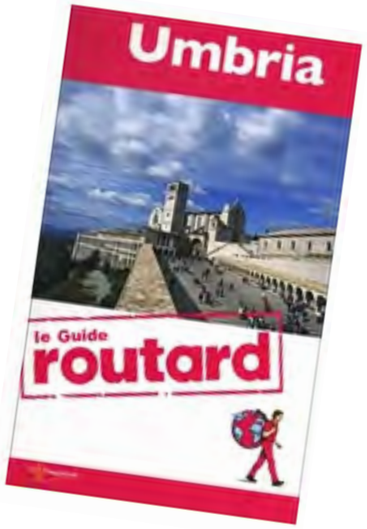
L'AMBITO DEL QSV COME SI PRESENTA ALL'ESTERNO

www.montonein.it



FAMIGLIA CRISTIANA

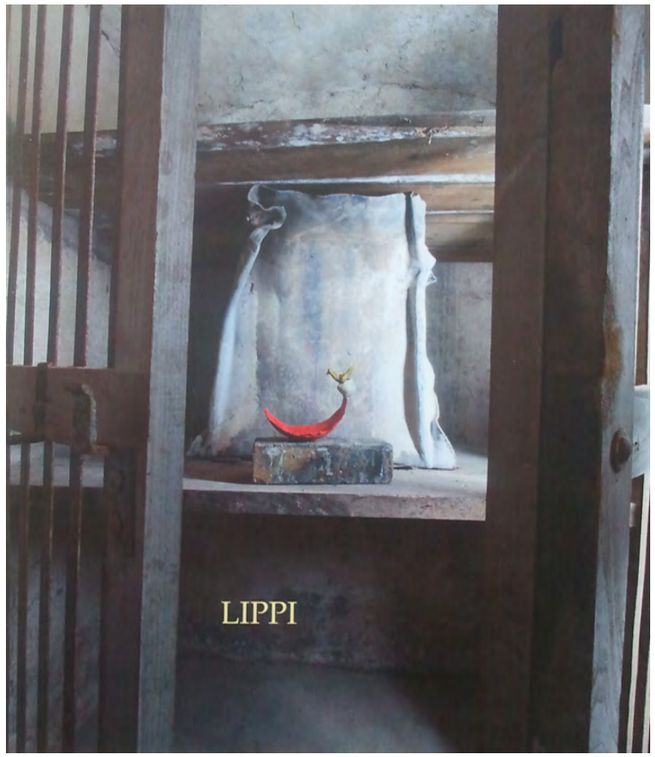




italiadiscovery
la Guida on-line per conoscere l'Italia

QC E 00

L'AREA DEL QSV COME SI PRESENTA ALL'ESTERNO



QC E 01

L'AREA DEL QSV COME SI PRESENTA ALL'ESTERNO

SWOT ANALISIS

IDEA FORZA: BorghINN

ELEMENTI IN COMUNE

- **CITERNA**
- **LISCIANO NICCONE**
- **M.S.M. TIBERINA**
- **MONTONE**
- **PIETRALUNGA**

grande ricchezza di patrimonio (storico, artistico, culturale, ambientale, produzioni tipiche ecc.);

buona valorizzazione delle potenzialità turistiche e di accoglienza;

ampie possibilità di intervento e riassetto urbanistico edilizio e di rimodulazione delle funzioni urbane;

possibilità di incremento o nuova sperimentazione di tematiche ambientali e risparmio energetico;

opportunità legate alla vicinanza con centri urbani attrattori, primo fra tutti Città di Castello;

centri storici quasi completamente recuperati da un punto di vista fisico e vitali da un punto di vista economico e turistico;

mancanza di una strategia unica di promozione turistica del territorio, che faccia leva su quanto di buono già in possesso di ogni singolo centro storico e il relativo territorio.

Risorse **storico-culturali**

- Centro storico di Pistrino
- Centro storico di Gioiello
- Via Francigena di San Francesco
- Castelli di Reschio, Sorbello e Pierle
- Centri storici di: Citerna, Lisciano Niccone, M.S.M. Tiberina, Montone, Pietralunga
- Centro storico di Lippiano
- Sentiero francescano della pace
- Siti archeologici
- Col Prejano
- Villa Rustica di Fossalto
- Rocca d'Aries

+

Risorse **paesaggistico-ambientali**

- Valle del Carpina
- Boschi di Pietralunga
- Boschi dei Monti Rosso e Sodolungo
- Paesaggio agrario del tabacco
- Oasi di Varrea
- Oasi di Candeleto
- Valle del Tevere
- Paesaggio collinare
- Paesaggio della vite

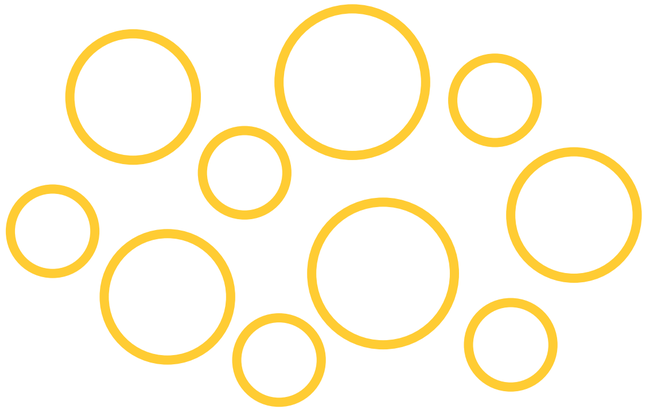
+

Risorse **sociali e simboliche**

- Umbria Film Festival
- Citerna Fotografia
- La festa del bosco
- Festa della donazione della Santa Spina
- Mostra mercato del tartufo bianco e della patata
- Masterclass of Music
- Palio della Mannaja
- Terra Citerna
- Sagra del bringolo

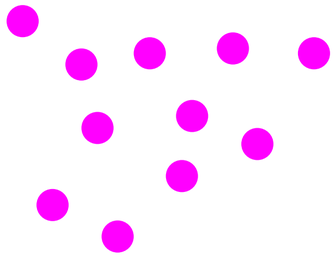
+

Risorse **imprenditoriali**



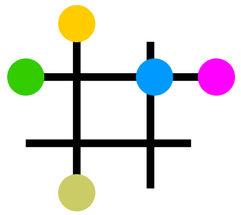
+

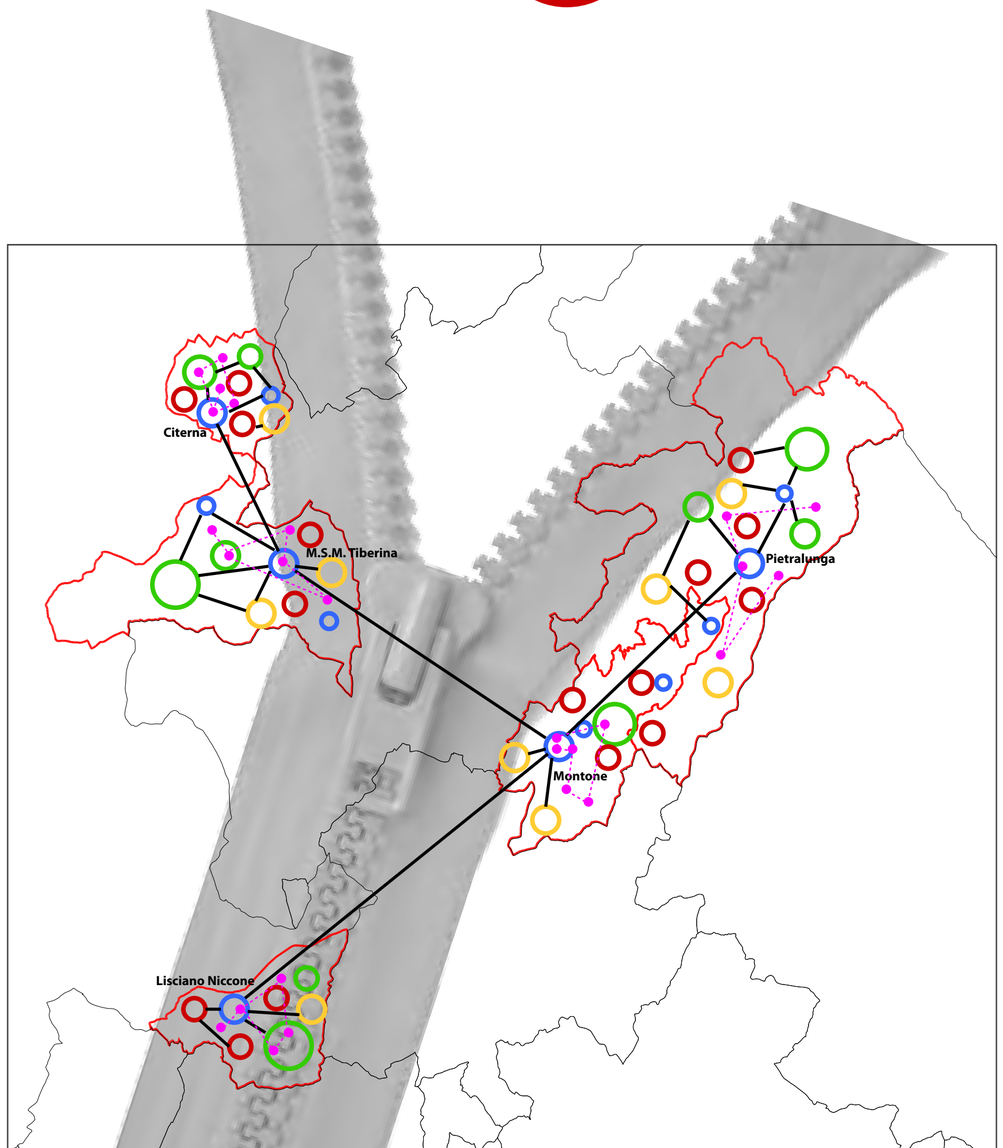
L'ospitalità



=

TRAMA DELLE RISORSE

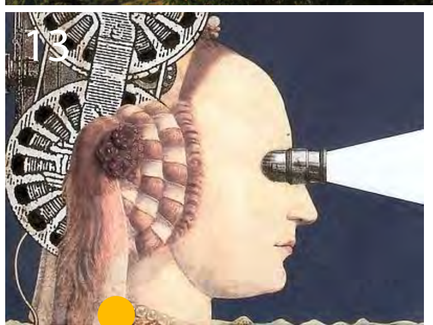




UN MODELLO INNOVATIVO DI OFFERTA TURISTICA BASATO SULLA VALORIZZAZIONE E MESSA IN RETE DELLE RISORSE STORICO-CULTURALI, PAEAGGISTICO-AMBIENTALI, SOCIALI E SIMBOLICHE, IMPRENDITORIALI E SULLA QUALIFICAZIONE DEL SISTEMA DELL'OSPITALITA'

1 - Citerna
2 - Montone
3- Pietralunga
4- Monte Santa Maria Tiberina
5- Castello di Reschio
6- Castello di Sorbello
7- Castello di Lippiano
8- Palazzo Boncompagni Ludovisi

9 - Il paesaggio agrario
10 - Il paesaggio della vite
11 - Il bosco di Pietralunga
12 - Le coltivazioni di tabacco



13 - Umbria Filmfestival
14 - Citerna Fotografia
15 - Mostra mercato della patata
16 - Palio della Mannaja
17 - Sagra dei bringoli

IL TERRITORIO E LE SUE TIPICITA'

UN MODELLO INNOVATIVO DI OFFERTA TURISTICA BASATO SULLA VALORIZZAZIONE E MESSA IN RETE DELLE RISORSE STORICO-CULTURALI, PAEAGGISTICO-AMBIENTALI, SOCIALI E SIMBOLICHE, IMPRENDITORIALI E SULLA QUALIFICAZIONE DEL SISTEMA DELL'OSPITALITA'

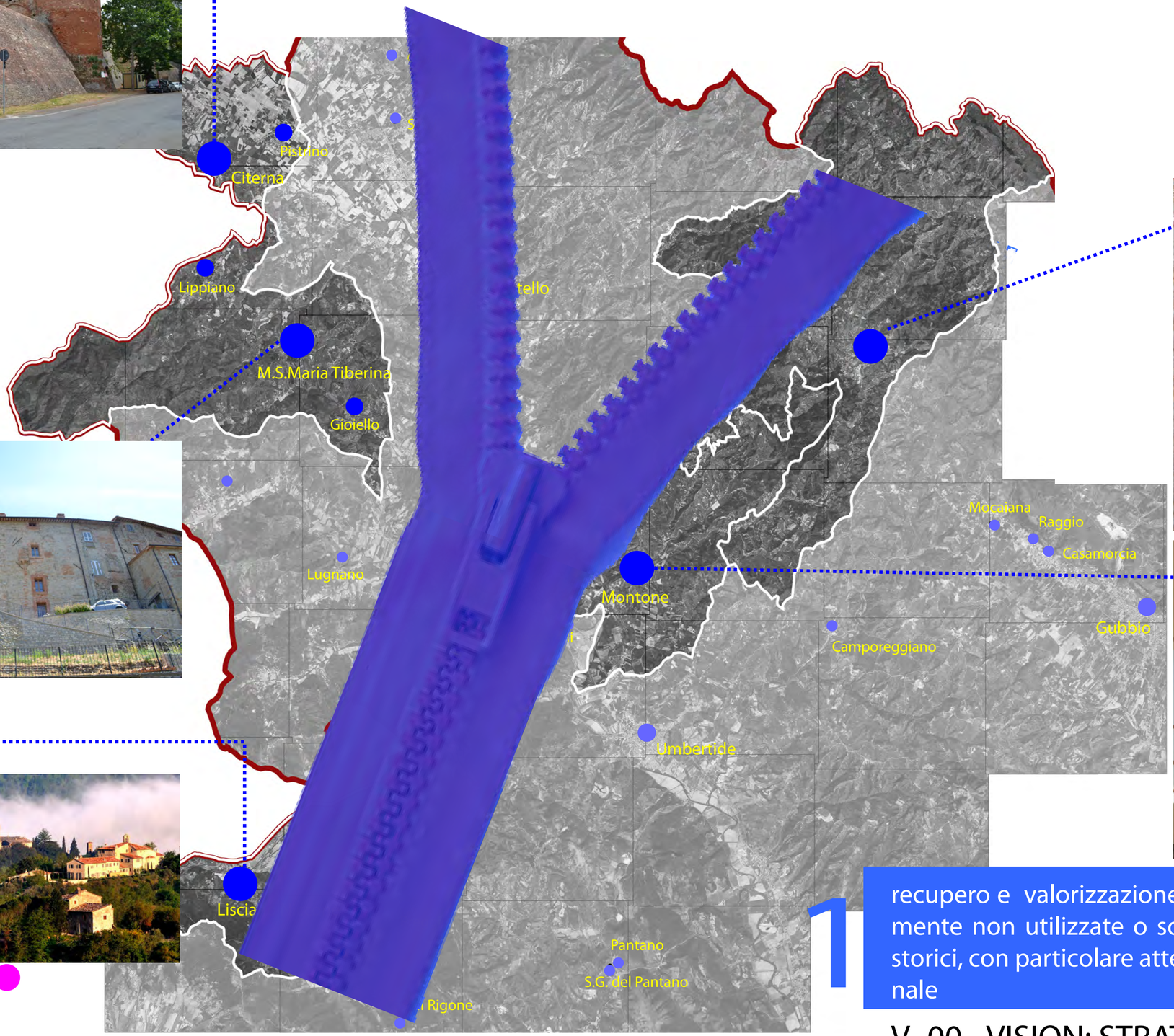
- valorizzare turisticamente l'area dei cinque comuni alto tiberini, i quali possiedono già allo stato attuale un forte potenziale di attrazione turistica, collocandoli in itinerari tematici di tipo storico-culturale, paesaggistico-ambientale, produttivo tipico (artigianato artistico, enogastronomico ecc);
- potenziare la diffusione dei marchi di qualità (slow turism, borghi autentici, borghi più belli d'Italia, bandiere arancioni) e creare una rete tra poli di eccellenza;
- sviluppare ospitalità e accoglienza di qualità nelle forme più consone alla storia e alla geografia dell'area (ricezione sostenibile);
- contrastare l'abbandono dei borghi attraverso la creazione di nuove e diversificate forme di integrazione del reddito familiare (ad esempio erogazie di piccoli contributi ai residenti interessati ad accogliere turisti nelle proprie case o in loro proprietà adibite a servizi di accoglienza);

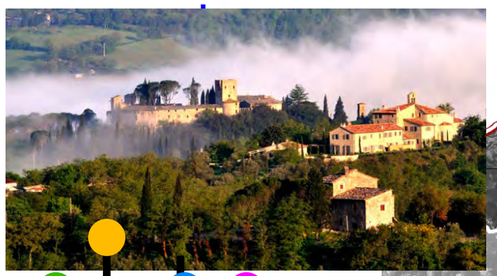
LE FINALITA' DEL PROGETTO

UN MODELLO INNOVATIVO DI OFFERTA TURISTICA BASATO SULLA VALORIZZAZIONE E MESSA IN RETE DELLE RISORSE STORICO-CULTURALI, PAEAGGISTICO-AMBIENTALI, SOCIALI E SIMBOLICHE, IMPRENDITORIALI E SULLA QUALIFICAZIONE DEL SISTEMA DELL'OSPITALITA'

- il recupero e la valorizzazione immobiliare delle strutture edilizie attualmente non utilizzate o sottoutilizzate presenti all'interno dei centri storici, con particolare attenzione per gli immobili di proprietà comunale;
- l'erogazione di piccoli contributi ai residenti interessati ad accogliere turisti nelle proprie case o in loro proprietà adibite a servizi di accoglienza;
- piccoli interventi di manutenzione straordinaria e arredo urbano (sistemazione aree a verde, piani colore, cartellonistica, illuminazione ecc.);
- il miglioramento dell'accessibilità ad ogni singolo borgo, ponendo particolare attenzione alle tematiche della mobilità alternativa;
- l'elaborazione di un piano di marketing comune a tutta l'area rappresentata dai cinque comuni dell'Alta Valle Tiberina Umbra;
- la predisposizione di strumenti promozionali comuni dei singoli centri storici, nonché l'organizzazione di Fam trip (tour di familiarizzazione) rivolti a specifici target di turisti;

UN MODELLO INNOVATIVO DI OFFERTA TURISTICA BASATO SULLA VALORIZZAZIONE E MESSA IN RETE DELLE RISORSE STORICO-CULTURALI, PAEAGGISTICO-AMBIENTALI, SOCIALI E SIMBOLICHE, IMPRENDITORIALI E SULLA QUALIFICAZIONE DEL SISTEMA DELL'OSPITALITA'



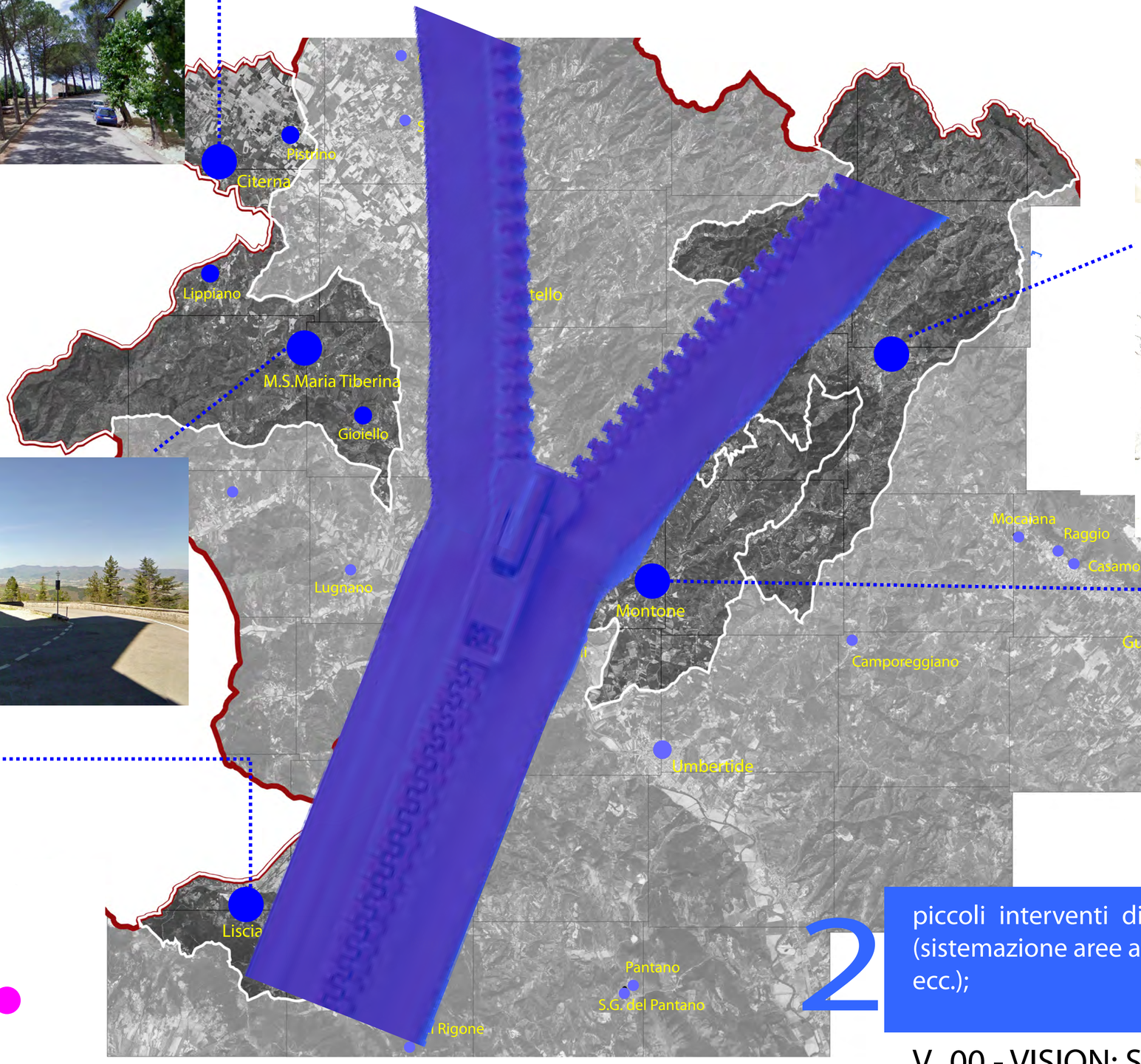


1

recupero e valorizzazione immobiliare delle strutture edilizie attualmente non utilizzate o sottoutilizzate presenti all'interno dei centri storici, con particolare attenzione per gli immobili di proprietà comunale

V_00 - VISION: STRATEGIA DEL ROGRAMMA DI RETE

UN MODELLO INNOVATIVO DI OFFERTA TURISTICA BASATO SULLA VALORIZZAZIONE E MESSA IN RETE DELLE RISORSE STORICO-CULTURALI, PAEAGGISTICO-AMBIENTALI, SOCIALI E SIMBOLICHE, IMPRENDITORIALI E SULLA QUALIFICAZIONE DEL SISTEMA DELL'OSPITALITA'



?

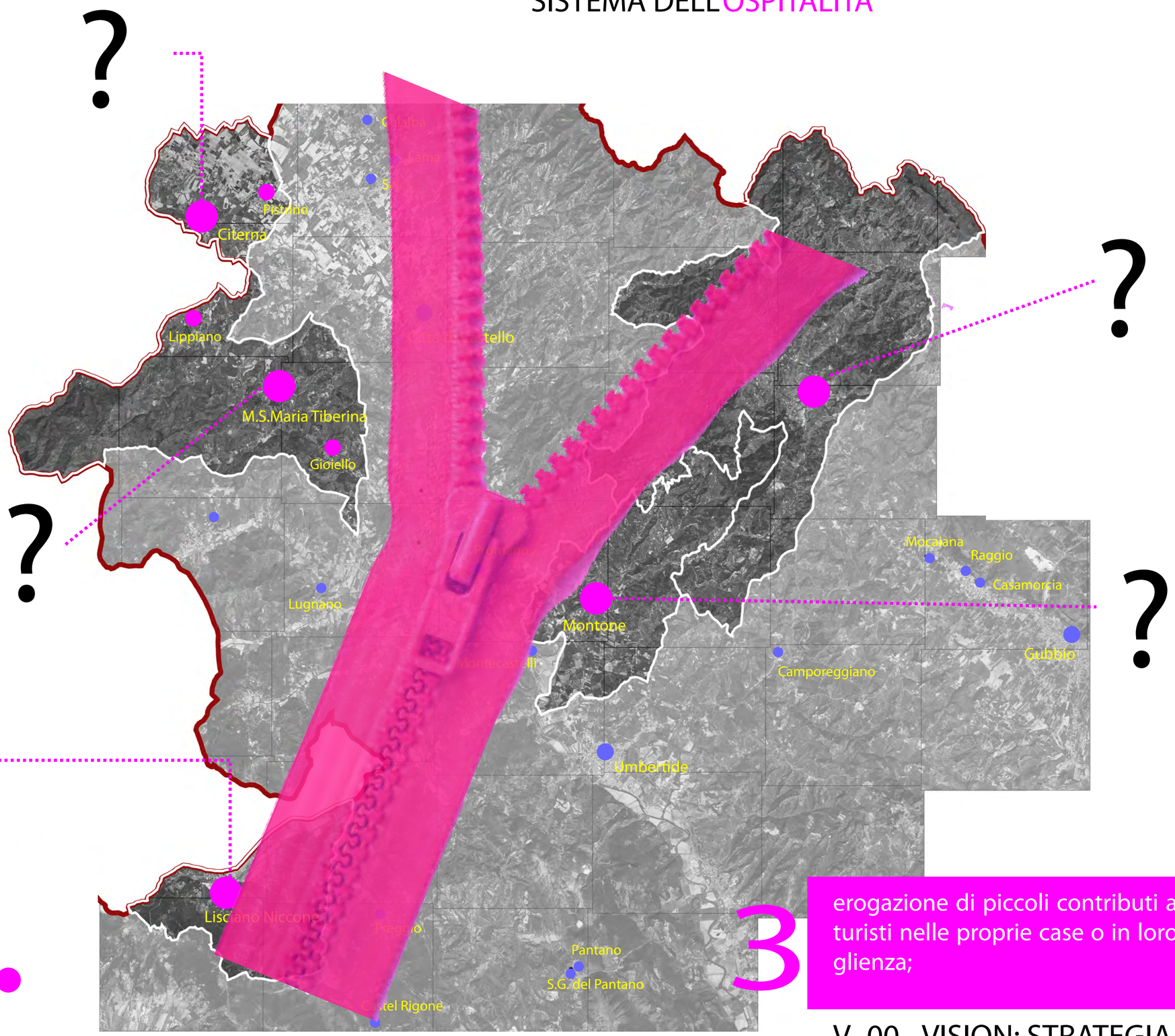
?

2

piccoli interventi di manutenzione straordinaria e arredo urbano (sistemazione aree a verde, piani colore, cartellonistica, illuminazione ecc.);

V_00 - VISION: STRATEGIA DEL ROGRAMMA DI RETE

UN MODELLO INNOVATIVO DI OFFERTA TURISTICA BASATO SULLA VALORIZZAZIONE E MESSA IN RETE DELLE RISORSE STORICO-CULTURALI, PAEAGGISTICO-AMBIENTALI, SOCIALI E SIMBOLICHE, IMPRENDITORIALI E SULLA QUALIFICAZIONE DEL SISTEMA DELL'OSPITALITA'



Centri storici capoluogo di comune dell'area QSV

Centri storici minori dell'area QSV

Centri storici capoluogo di comune esterni all'area QSV

Centri storici minori esterni all'area QSV

3

erogazione di piccoli contributi ai residenti interessati ad accogliere turisti nelle proprie case o in loro proprietà adibite a servizi di accoglienza;

V_00 - VISION: STRATEGIA DEL ROGRAMMA DI RETE

UN MODELLO INNOVATIVO DI OFFERTA TURISTICA BASATO SULLA VALORIZZAZIONE E MESSA IN RETE DELLE RISORSE STORICO-CULTURALI, PAEAGGISTICO-AMBIENTALI, SOCIALI E SIMBOLICHE, IMPRENDITORIALI E SULLA QUALIFICAZIONE DEL SISTEMA DELL'OSPITALITA'

Centri storici capoluogo di comune dell'area QSV

Centri storici minori dell'area QSV

Centri storici capoluogo di comune esterni all'area QSV

Centri storici minori esterni all'area QSV

?

?

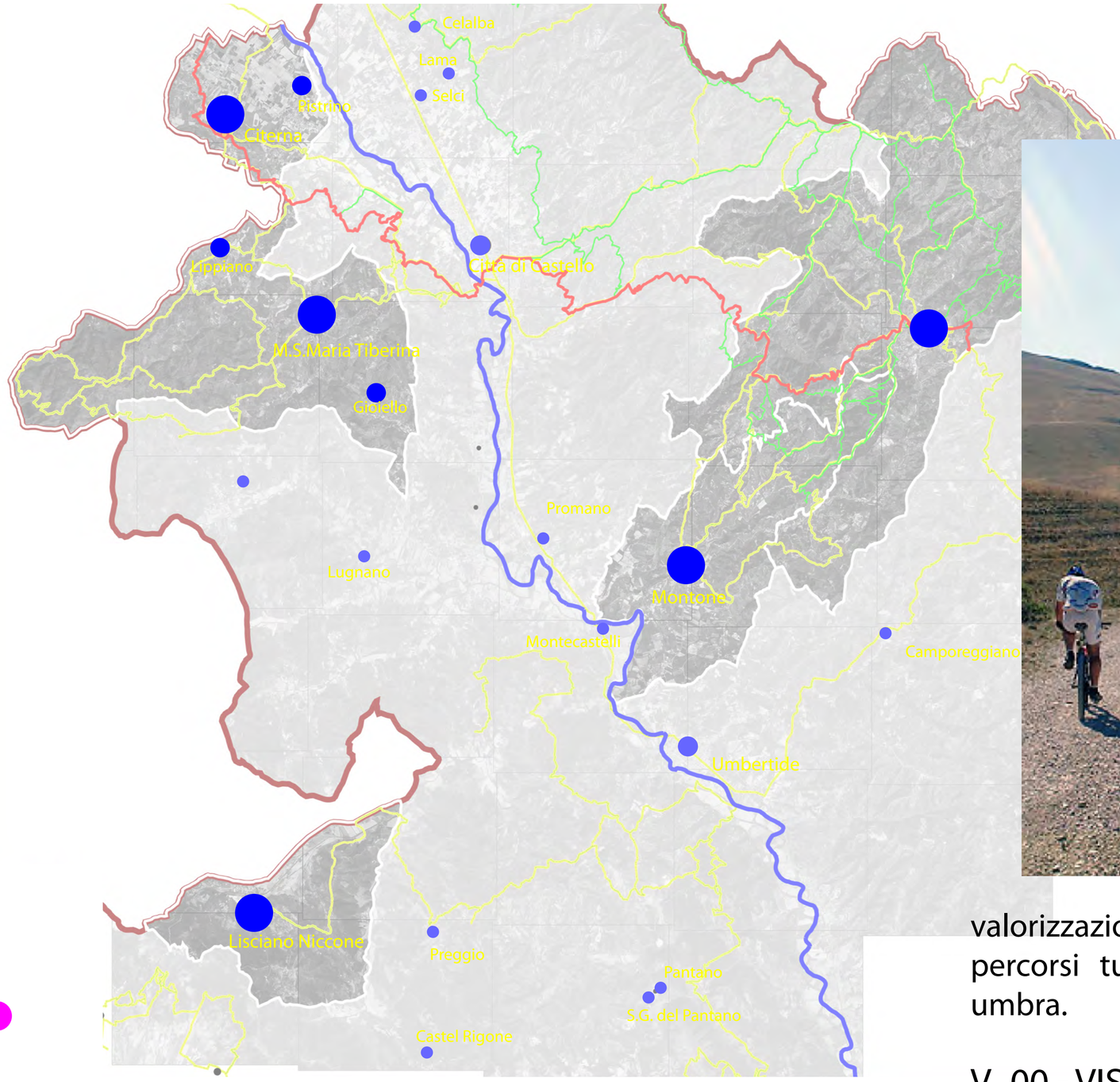
4

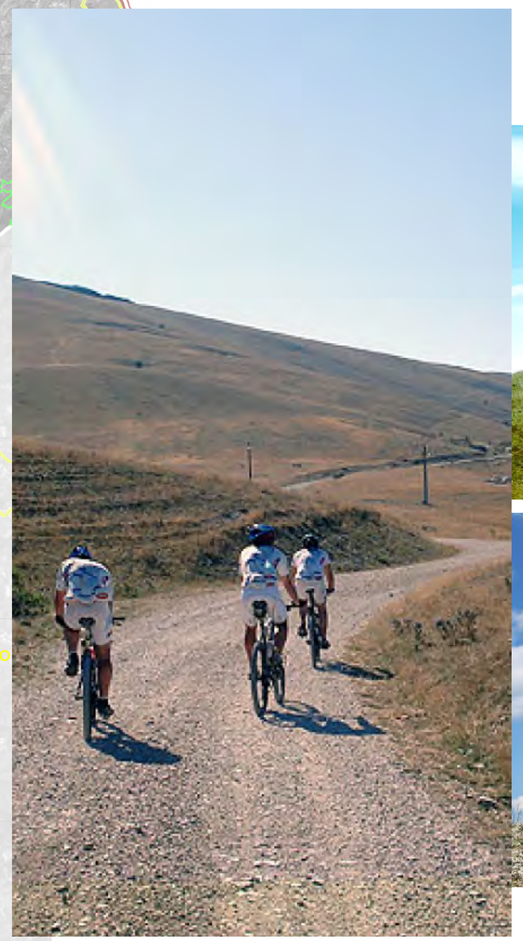
il miglioramento dell'accessibilità ad ogni singolo borgo, ponendo particolare attenzione alle tematiche della mobilità alternativa

V_00 - VISION: STRATEGIA DEL ROGRAMMA DI RETE

UN MODELLO INNOVATIVO DI OFFERTA TURISTICA BASATO SULLA VALORIZZAZIONE E MESSA IN RETE DELLE RISORSE STORICO-CULTURALI, PAEAGGISTICO-AMBIENTALI, SOCIALI E SIMBOLICHE, IMPRENDITORIALI E SULLA QUALIFICAZIONE DEL SISTEMA DELL'OSPITALITA'

- Centri storici capoluogo di comune dell'area QSV
- Centri storici minori dell'area QSV
- Centri storici capoluogo di comune esterni all'area QSV
- Centri storici minori esterni all'area QSV
- Via Francigena di San Francesco

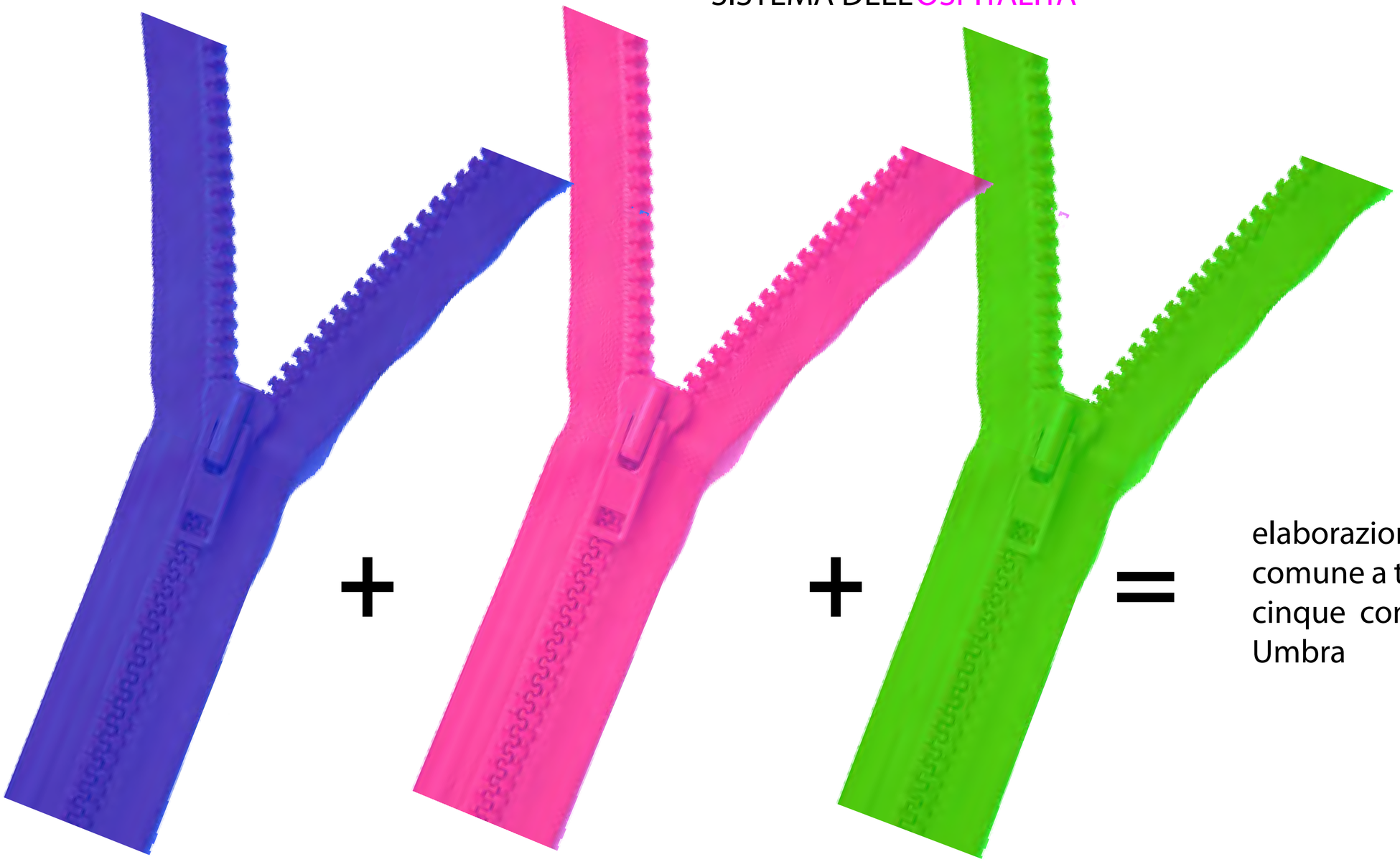




valorizzazione, creazione, potenziamento e messa in rete dei percorsi turistici tematici dell'area dell'alta valle tiberina umbra.

V_00 - VISION: STRATEGIA DEL ROGRAMMA DI RETE

UN MODELLO INNOVATIVO DI OFFERTA TURISTICA BASATO SULLA VALORIZZAZIONE E MESSA IN RETE DELLE RISORSE STORICO-CULTURALI, PAEAGGISTICO-AMBIENTALI, SOCIALI E SIMBOLICHE, IMPRENDITORIALI E SULLA QUALIFICAZIONE DEL SISTEMA DELL'OSPITALITA'



elaborazione di un **piano di marketing** comune a tutta l'area rappresentata dai cinque comuni dell'Alta Valle Tiberina Umbra

UN MODELLO INNOVATIVO DI OFFERTA TURISTICA BASATO SULLA VALORIZZAZIONE E MESSA IN RETE DELLE RISORSE STORICO-CULTURALI, PAEAGGISTICO-AMBIENTALI, SOCIALI E SIMBOLICHE, IMPRENDITORIALI E SULLA QUALIFICAZIONE DEL SISTEMA DELL'OSPITALITA'

- Realizzare un progetto di questo tipo, vuol dire mettere in campo azioni integrate e partecipate finalizzate alla qualità urbana, alla qualità ambientale, alla valorizzazione delle produzioni locali, alla qualificazione e alla messa in valore delle risorse culturali fra cui anche il patrimonio identitario.

- Si è ipotizzato cosi di dar vita a "BorghINN", ossia una rete di ospitalità ricettiva nei cinque borghi capoluogo e nelle frazioni minori che integrata con molteplici servizi da creare per la prima volta, oppure da migliorare, consente di ospitare turisti desiderosi di far parte, seppur per un limitato lasso di tempo della comunità locale e scoprire e apprezzare le risorse presenti sul territorio, gli usi, le tradizioni, i prodotti e le leggende.

BorghINN

IL BRAND DEL PROGETTO INTEGRATO

UN MODELLO INNOVATIVO DI OFFERTA TURISTICA BASATO SULLA VALORIZZAZIONE E MESSA IN RETE DELLE RISORSE STORICO-CULTURALI, PAEAGGISTICO-AMBIENTALI, SOCIALI E SIMBOLICHE, IMPRENDITORIALI E SULLA QUALIFICAZIONE DEL SISTEMA DELL'OSPITALITA'

- BorghINN sarà quindi il brand di un nuovo prodotto turistico. Esso propone una ospitalità in residenze situate nei centri storici di ogni borgo della rete. Queste residenze andranno arredate con gusto e dotate di ogni confort e l'offerta sarà costituita da un **vasto programma di attività di svago**, **di escursionismo** e di "partecipazione" da effettuare nei cinque borghi e dalla possibilità di acquistare, durante tutto l'arco dell'anno, prodotti locali, tipici e di qualità.

Borghinn arte

IL BRAND DEL PROGETTO INTEGRATO

UN MODELLO INNOVATIVO DI OFFERTA TURISTICA BASATO SULLA VALORIZZAZIONE E MESSA IN RETE DELLE RISORSE STORICO-CULTURALI, PAEAGGISTICO-AMBIENTALI, SOCIALI E SIMBOLICHE, IMPRENDITORIALI E SULLA QUALIFICAZIONE DEL SISTEMA DELL'OSPITALITA'

- L'idea è quella di legare il tema dell'agricoltura con quello di centro storico. Sarebbe interessante organizzare una serie di iniziative volte a promuovere i prodotti tipici dell'area altotiberina, attraverso la costituzione di un marchio di qualità dei prodotti della terra e la loro commercializzazione all'interno dei centri storici. La creazione di una sorta di filiera a km 0 significa il coinvolgimento degli operatori agricoli del territorio e una loro sensibilizzazione a riguardo. Per quanto riguarda gli spazi di vendita, si potrebbe pensare sia a superfici pubbliche all'aperto (per i mesi estivi) sia a immobili pubblici o privati disponibili per ospitare iniziative di questo genere.

IL BRAND DEL PROGETTO INTEGRATO