

MONTEMONTANARO *(Comune di Montefelcino - PU)*

LINEE DI INDIRIZZO PER LA PROGETTAZIONE

Montemontanaro è un piccolo borgo di circa 200 abitanti, situato nel territorio comunale di Montefelcino, che si estende su un’area a carattere prevalentemente collinare; essa comprende anche le frazioni di Sterpeti, Ponte degli Alberi, Villa Palombara, Fontecorniale e Monteguiduccio. Il substrato litologico è costituito da arenarie e peliti quaternarie che danno origine a rilievi collinari dolci e ondulati. Il paesaggio è connotato da diffusi dissesti e fenomeni erosivi superficiali e calanchivi, tipici delle zone argillose, e dalla presenza di specie latifoglie prevalenti quali la roverella, l’orniello e il carpino nero, ma anche di conifere naturalizzate da impianti artificiali, presenti sia in forma di aree boscate sia come filari o piccoli nuclei all’interno del territorio agricolo. L’economia della zona si basa prevalentemente sullo sfruttamento agricolo della campagna, ricca di vigneti. A questa attività si lega la nascita di fabbriche e aziende di servizio per l’agricoltura. Attiva nel settore dei mobili e del tessile è la frazione di Sterpeti, situata lungo la Flaminia tra Ponte degli Alberi e Tavernelle.

Il borgo si sviluppa in giacitura di crinale su una collina sulla sponda sinistra del fiume Metauro, ad un’altezza di 310 m sul livello del mare. L’area è delimitata da due vallate, quella del rio Maggiore verso nord, al confine con il comune di Serrungarina, e quella del rio Puto verso sud, al confine con il comune di Fossombrone; a nord-ovest si prosegue nel territorio di Castelgagliardo del comune di Isola del Piano, mentre a sud-est si raggiunge Montefelcino, capoluogo comunale.

Il territorio di Montemontanaro, un tempo sede di amministrazione comunale, si sviluppa su una superficie di 14377 mq e comprende le frazioni di Borgo Nuovo, Vicinato e Molino di Malla. L’abitato principale dista circa 30 km dalla stazione ferroviaria, 25 km dall’accesso autostradale e 9 km dalla superstrada; la sede comunale è ubicata a 2,2 km di distanza, quella provinciale a 33,5 km.

Note storiche

E’ difficile sapere da dove derivi il toponimo di Montemontanaro: poiché la prima parte del nome è equivalente alla seconda, si può pensare che sia un’aggiunta, dato che molti paesi iniziano col termine «monte»; si presume pertanto che il nome alluda a «paese montanaro», ossia paese sviluppato su un luogo collinare.

Montemontanaro è un castello fortificato che risale al 1202-1203, quando assieme a quelli di Montefelcino e di Fontecorniale era stato assoggettato dal comune di Fano. La sua posizione decentrata, tipica dell’urbanistica medioevale, costituisce peraltro una attestazione dell’antichità dell’insediamento.

La sua storia non è ben documentata, almeno fino al XVI secolo, soprattutto per mancanza di studi storici; il suo nome compare per la prima volta in documenti fanesi del 1200. Questo territorio era parte integrante dello Stato Pontificio, e solo nel periodo dei duchi di Urbino appartenne ai Montefeltro. Con la scomparsa del duca Francesco Maria II della Rovere nel 1631, il ducato di Urbino ritornò nelle mani del papa e così anche questi paesi ritornarono a far parte dello Stato Pontificio fino all’unificazione d’Italia nel 1860. In questo lungo periodo vi fu l’intervallo del dominio napoleonico dal 1798 al 1815. Poco dopo l’Unità d’Italia, nel 1868, il comune di Montemontanaro fu soppresso e unito al comune di Montefelcino di cui divenne frazione e del quale ancora fa parte.

Le feste principali di Montemontanaro sono la festa di San Giuseppe (19 marzo), la festa del Patrono San Marco (25 aprile) e la festa della Madonna Addolorata (15 settembre, ma spostata alla terza domenica di settembre). La festa di San Giuseppe è la ricorrenza tradizionale più importante, alla quale un tempo accorreva la popolazione da tutta la campagna circostante. Come tutte le feste aveva un momento religioso e un momento di svago, soprattutto dopo la processione del pomeriggio ed era molto sentita dagli abitanti del luogo. Il venerdì santo vi è la tradizionale processione del Cristo Morto. Nella festa del patrono S. Marco si svolgono ancora le cerimonie della cresima e della prima comunione.

Inquadramento urbanistico e ambientale; impianto urbano; caratteri dell'edificato

Montemontanaro, posizionato sulla sommità di una dolce ondulazione, domina un verdeggiante paesaggio collinare ed è qualificato dalle suggestive vedute panoramiche che spaziano verso la vallata del Metauro. È costituito da un nucleo murato e da un piccolo borgo di poche case, disposte intorno allo slargo antistante l'originaria porta d'accesso (piazza G. Battisti).

Di forma circolare, il centro fortificato è tuttora racchiuso dal circuito delle mura difensive che una volta concedevano un solo ingresso attraverso la porta ad unico fornice archivoltato, aperta nel tratto orientale e distrutta secondo la memoria storica nel 1948 per motivi non documentati. L'abitato, attualmente accessibile attraverso due punti d'interruzione della cinta muraria scarpata in laterizi, si sviluppa secondo uno schema a pettine. Un anello viario circonda il piccolo insediamento caratterizzato da un asse principale centrale (via S. Michele), disposto in direzione est-ovest a partire dalla distrutta porta castellana, sul quale si innestano ortogonalmente vicoli secondari lastricati in pietra.

Le abitazioni, disposte in linea su due o tre livelli, tipologicamente varie, seguono la maglia viaria e sono realizzate con paramenti di pietra arenaria e laterizio a vista o intonacati. Se gli edifici abitativi non presentano caratteri di particolare pregio, ed inoltre circa una metà di essi ha subito in tempi recenti interventi di ristrutturazione non uniformi, è comunque l'insieme dell'impianto urbano medievale, in stretto rapporto col paesaggio naturale circostante, l'aspetto più suggestivo del borgo. L'antico forno dell'abitato, tuttora esistente, è stato ricavato entro le mura di cinta, in prossimità dell'originaria porta d'accesso. Dentro il castello, lungo il corso principale, affaccia la piccola chiesa attualmente sconosciuta di San Michele Arcangelo, dotata di campaniletto a vela inglobato nella sobria facciata con paramento a vista in cotto misto a conci di arenaria. Forse era la chiesa parrocchiale del borgo, prima che venisse edificata quella intitolata a San Marco, a breve distanza dal castello, vicino alla quale è stata costruita nel 1948 la scuola elementare, attualmente adibita a scuola materna.

La chiesa di S. Marco, più volte rimaneggiata, risale al periodo compreso tra la fine del XV e gli inizi del XVI secolo, come rivela l'affresco che decora una nicchia absidale, venuto alla luce durante il recente intervento di restauro dell'edificio ed eseguito con tutta probabilità da più artisti e forse in tempi diversi. La pregevole pala seicentesca, attribuita al pittore forse pronese Gian Francesco Guerrieri (1589-1659), che nascondeva l'affresco, è ora collocata sull'altare maggiore. Di un certo rilievo anche l'antico fonte battesimale, datato 1506, e il tabernacolo scolpito in stile rinascimentale posto nella sagrestia. Tali manufatti rimandano all'antica comunità parrocchiale del luogo, così viva da aver costituito nella seconda metà del Cinquecento le Confraternite del Rosario e del S.S. Sacramento.

Nei dintorni dell'abitato vanno segnalate due interessanti residenze padronali di campagna, un tempo appartenute alle locali famiglie Montanari e Battisti, poi Bonazzoli.

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.

AREE LIBERE PUBBLICHE		
Superficie strade ed altre aree pubbliche (piazze-parcheggi)	mq	1.781,37

Superficie totale area centro storico	mq	9.845,30
Superficie aree edificate private (impronta a terra) suscettibili di riuso	mq	843,96
Superfici lorde edifici privati (impronta x n. piani) suscettibili di riuso	mq	1.807,62
Volumi edifici privati suscettibili di riuso	mc	5.737,45
Superficie aree edificate private (impronta a terra) restaurati e in uso	mq	1.693,11
Superfici lorde edifici privati (impronta x n. piani) restaurati e in uso	mq	3.742,15
Volumi edifici privati restaurati e in uso	mc	10.493,41
TOTALE SUPERFICI COPERTE	mq	2.537,07
TOTALE VOLUMETRIA ESISTENTE	mc	16.230,86

L'area complessiva occupata dal borgo, in parte coperta, in parte libera, risulta pari a circa 9845 mq, con circa 2500 mq coperti. La volumetria complessiva è pari a 16.230 mc.

Risultano dunque i seguenti indici urbanistici attuali:

Parametri urbanistici effettivi		
Ic (indice di copertura)	%	0,26
Ut (indice utilizzazione territoriale)	mq/mq	0,56
It (indice fabbricabilità territoriale)	mc/mq	1,65

Il totale stimato delle superfici utili lorde (SUL), esclusi gli edifici religiosi, ammonta a circa 5.500 mq, dei quali, escludendo ancora le superfici degli edifici restaurati e/o attualmente in uso, circa 1800 mq (oltre ai 700 mq della villa – edificio n° 5 - esterna al centro storico) risulterebbero suscettibili di un riuso ai fini del progetto, tali superfici sono tutte di privati che potenzialmente sono interessati ad investire in strutture ricettive.

Relazioni con il territorio

Montemontanaro è concreta testimonianza del fenomeno involutivo che, dagli anni Cinquanta, ha messo in crisi la relativa stabilità dell'assetto territoriale raggiunta attraverso secoli di storia, interessando gran parte degli antichi insediamenti arroccati sulle colline metaurensi. La profonda trasformazione sociale ed economica e, in particolare, l'accentuato esodo verso poli industriali e urbani fondo vallivi hanno infatti innescato la decadenza demografica, cui si è inevitabilmente accompagnata quella urbanistica, dei piccoli centri e dei loro territori. In particolare questa frazione fino a qualche anno fa era decisamente a serio rischio di abbandono. Oggi si assiste ad un significativo ripopolamento; ne sono testimonianza gli interventi di ristrutturazione cui sono stati sottoposti diversi edifici abitativi del nucleo murato.

IPOTESI PROGETTUALE

Attività turistica (B&B, Country House, Beauty Farm, Affittacamere ecc) connessa all'utilizzo termale di Valzangona.

Il borgo di Monte Montanaro si presenta abbastanza ben conservato, con le sue mura medioevali, anche se edifici di pregio storico-architettonico non sono presenti, nel complesso ha un carattere compatto ed unitario ed una posizione paesaggistica molto interessante, di fronte al centro storico di Montefelcino e a dominio delle campagne sottostanti.

Negli ultimi anni si sta assistendo ad una ripresa di attività che qui si insediano (rivitalizzazione) e di un incremento della popolazione rappresentata anche da alcune giovani coppie che decidono di ritornare ad abitare nel borgo. Tale fenomeno se pur modesto non va sottovalutato e tra le motivazioni più significative, oltre a quelle di aspetto economiche, sono quelle di carattere sociologico, infatti le modalità di convivenza tra le persone del borgo si manifestano come in una comunità molto coesa.

Tali interrelazioni tra gli abitanti possono mettere in atto forme di convivenza, che da una parte rendono i singoli individui coscienti del loro senso di appartenenza ad una comunità e dall'altra, se ben "governato", possono innescare processi di economia di scala con indirizzo ecocompatibile (utilizzo collettivo di veicoli, piccoli gruppi di acquisto, piccoli servizi collettivi, ecc), anche se richiamano forme sociali di vita del passato.

D'altra parte analizzando un po più attentamente gli interventi degli ultimi anni, possiamo affermare che sono abbastanza discutibili dal punto di vista architettonico, vedi il recupero delle mura in prossimità dell'ingresso, alcuni interventi privati che hanno inserito l'uso di materiali inadeguati, superfetazioni e inserimenti di scale esterne non inserite nel contesto edilizio del borgo.

Il tentativo, se pur lodevole, dell'amministrazione comunale nella predisposizione del piano particolareggiato di recupero del centro storico (per la verità ormai scaduto, risale infatti al '78), non è riuscito ad indirizzare o a stimolare scelte più marcate.

In effetti, in occasione di una sua rielaborazione e/o revisione andrebbero previste norme tecniche più incisive sull'utilizzazione di materiali più idonei, dovrebbero essere puntualizzati gli interventi sui vari edifici, prescrivendo le necessarie demolizioni (annessi, e capanni, superfetazioni ecc), andrebbero programmate e indicate le opere più significative quali la pavimentazione pubblica e privata, l'illuminazione e infine si potrebbero delineare linee guida sulla colorazione delle facciate (piano del colore).

Premesso ciò l'idea progettuale proposta prevede un riutilizzo di alcuni edifici, i cui proprietari hanno dato disponibilità ad un recupero in questa direzione, con destinazione turistico-ricettiva connessa allo sviluppo ed utilizzo termale di Valzangona.

Anzi, i stessi proprietari hanno espresso la volontà di voler costituire un consorzio (o altra forma giuridica) per la promozione e gestione collettiva delle strutture ricettive. Tale forma, innovativa per la nostra regione, costituirà il punto di forza per massimizzare l'utilizzazione delle strutture ricettive che globalmente raggiungono circa i 50/60 posti letto. Nel futuro quando l'utilizzo termale sarà avviato, si troveranno forme congiunte di gestione anche con le altre strutture del territorio per un'offerta turistica integrata

Proprietà: alcuni edifici privati per la realizzazione delle strutture ricettive e della ristorazione e del commercio.

Aspetti economici del progetto

La valutazione di massima dei costi dell'intervento proposto è basata su quantificazioni in prevalenza di tipo parametrico, confrontando interventi analoghi e su stime di massima eseguite in base all'esperienza ed alle caratteristiche tipologiche e dimensionali dei manufatti e delle aree oggetto di intervento.

Si riporta il seguente quadro economico degli interventi, considerando che:

- gli interventi sugli immobili finalizzati alla ricettività tengono conto di lavori per l'adeguamento statico delle strutture, la nuova divisione interna, il rifacimento e la messa a norma degli impianti, l'inserimento di necessari servizi igienici, gli arredi ecc.;
- le opere di urbanizzazione tengono conto delle necessità delle nuove destinazioni d'uso, si prevede di realizzare un parcheggio per 30 posti auto in un'area prossima al borgo, da qui un percorso pedonale permette di raggiungere la destinazione, si propone di sostituire la pavimentazione in asfalto con materiale idoneo (pietra, mattoni o porfido) prevedendo la rimozione della attuale, la posa del nuovo materiale su sottofondo di sabbia, nel rimuovere la pavimentazione saranno ricollocate in opera le reti tecnologiche obsolete e nuove (elettrica, idrica, metano e fognature) ipotizzando delle quantità provvisorie, si prevede la realizzazione di un depuratore con fitodepurazione, inoltre si prevede la posa in opera di elementi illuminanti nel borgo e lungo il percorso pedonale che raggiunge l'area parcheggio.

Quadro tecnico economico Montemontanaro			
	U. misura	Quantità	Importo
Ristrutturazioni Edifici privati per ricettività	Mq	518,2	673660
	Mq	454,9	591370
	Mq	451,5	586950
	Mq	444,6	577980
	Mq	702,6	913380
Opere di urbanizzazione primaria			232.130
Realizzazione parcheggio	Mq	750	112.500
Sistemazione area verde	Mq	1200	100.800
Possibili interventi privati per ricettività	Mq	1800	2.340.000
Totale intervento			6.128.770

La stima complessiva tiene conto dell'eventuale onere finalizzato al recupero, a fini turistico-ricettivi, degli immobili di proprietà privata ad oggi non utilizzate, in alcuni casi molto degradate, la cui superficie utile lorda complessiva ammonta a circa 1800 metri quadrati.

L'intervento globale dispone di circa 3.500 metri quadrati ad uso ricettivo, per una capacità di circa 110 posti letto.

L'ammontare complessivo dell'investimento di poco superiore ai 6 Meuro, tiene conto di tutti gli oneri e le spese generali, a parte vengono stimati circa 6/700 mila euro per gli arredi ed attrezzature.

Gli investimenti di cui sopra vengono riclassificati secondo il seguente schema, ipotizzando che il privato intervenga sugli immobili ed il pubblico per le infrastrutture:

	INVESTIMENTI			
	FREDDI PUBBLICI	FREDDI PRIVATI	CALDI PUBBLICI	CALDI PRIVATI
<i>CULTURA</i>				
<i>INFRASTRUTTURESERVIZI E ARREDO URBANO</i>	344.630			
<i>AMBIENTE E PAESAGGIO</i>	100.800			
<i>TURISMO</i>				5.683.340
<i>RESIDENZIALITA'</i>				