

Quadro Strategico di Valorizzazione **(QSV)** del Comune di **Corciano** PROVINCIA DI PERUGIA

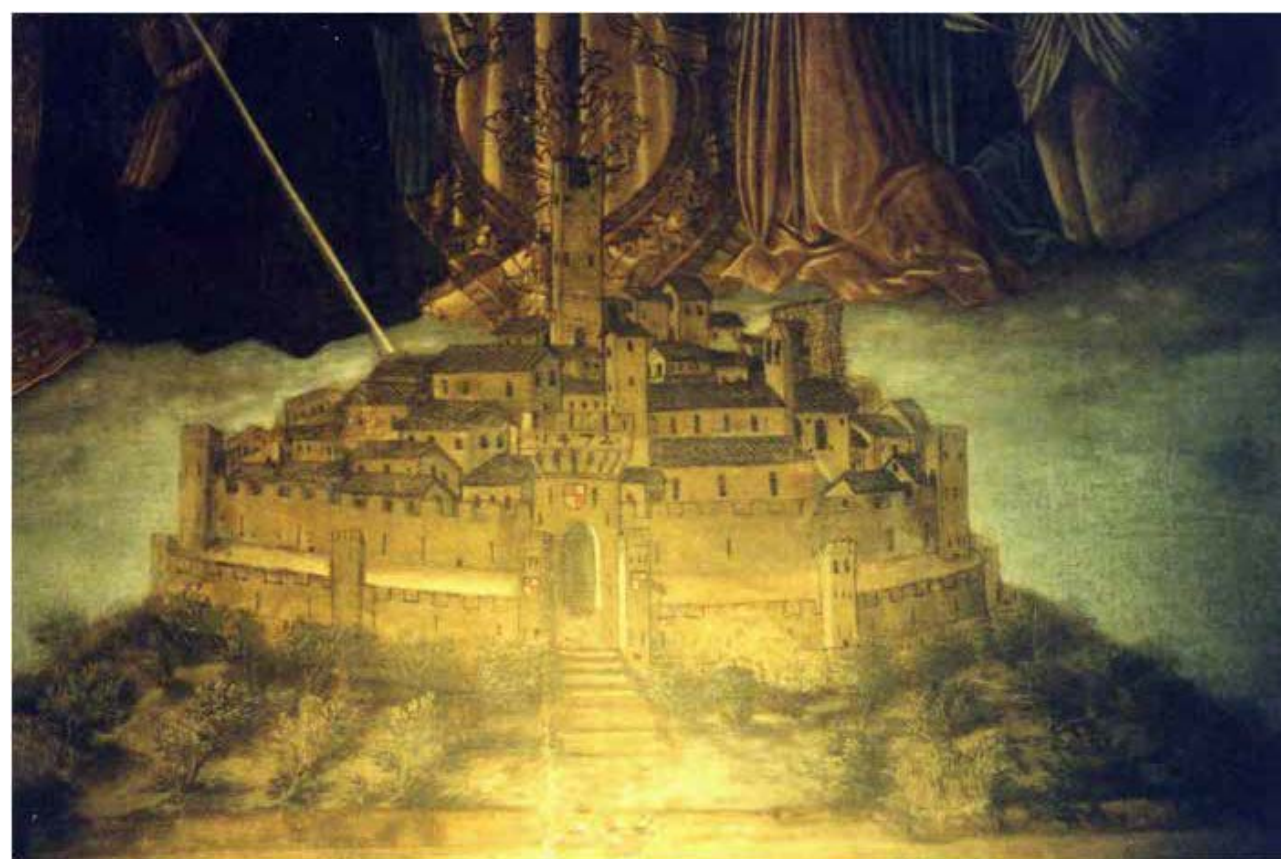


Regione Umbria

LEGGE REGIONALE 12/2008 – NORME PER I CENTRI STORICI



Comune di Corciano



DOCUMENTO STRATEGICO
II FASE

Elaborati cartografici

**Assessorato allo Sviluppo Economico
e alla Pianificazione del Territorio**

Area Sviluppo del Territorio
Il Responsabile dott. ssa Barbara Paltriccia

Consulente urbanista
arch. Francesco Leombruni

Consulente socio-economico
dott. Andrea Kaczmarek

INDICE

IMPLEMENTAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO

QC_03_A “Grado di utilizzazione dei volumi edilizi”

Corciano capoluogo

QC_03_B “Stato di conservazione del patrimonio edilizio”

Corciano capoluogo

Capocavallo

Castelvieto e Migiana

Chiugiana

Mantignana

San Mariano

Solomeo

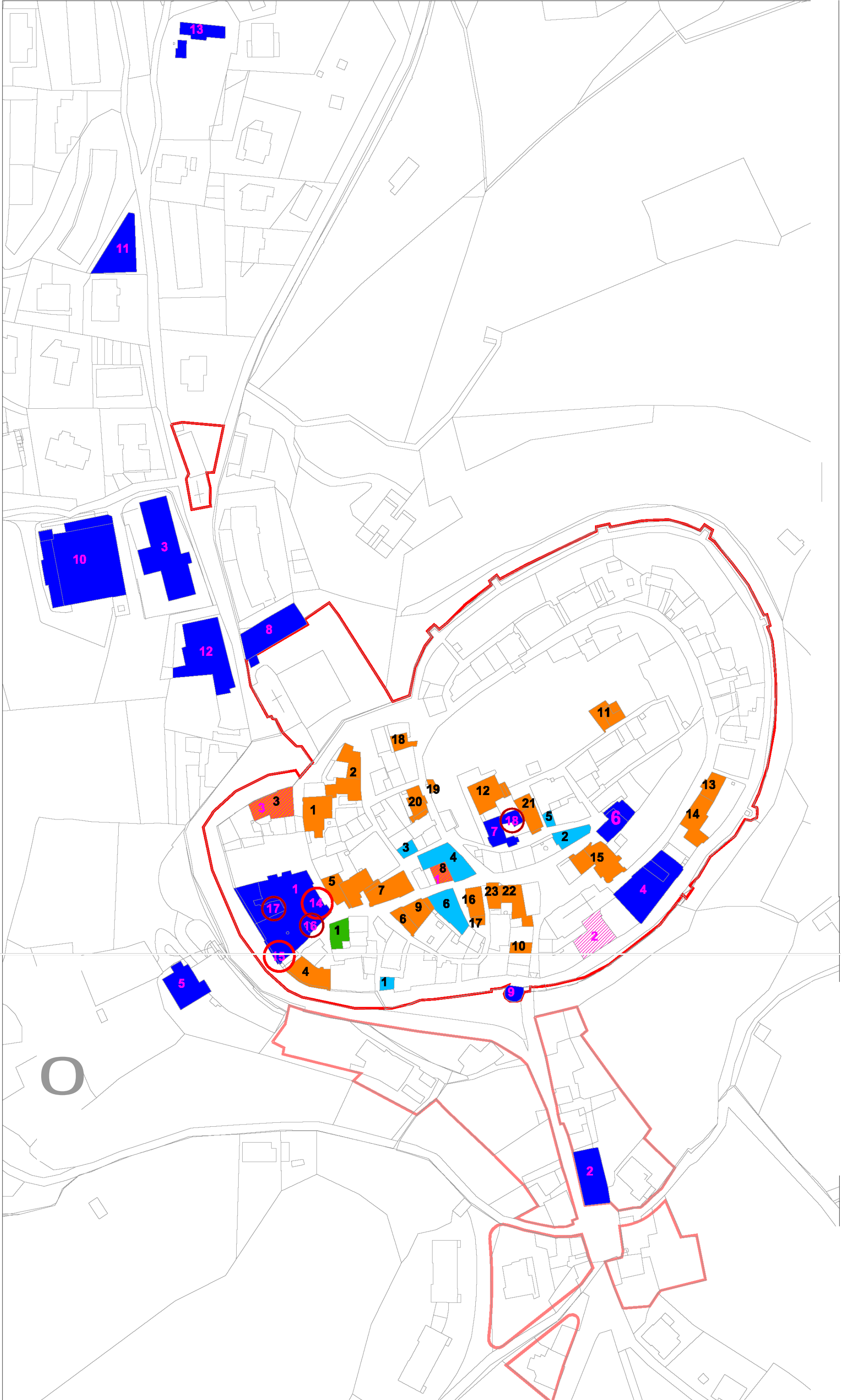
LA VISIONE STRATEGICA

Il Masterplan: I borghi dell'eccellenza diffusa

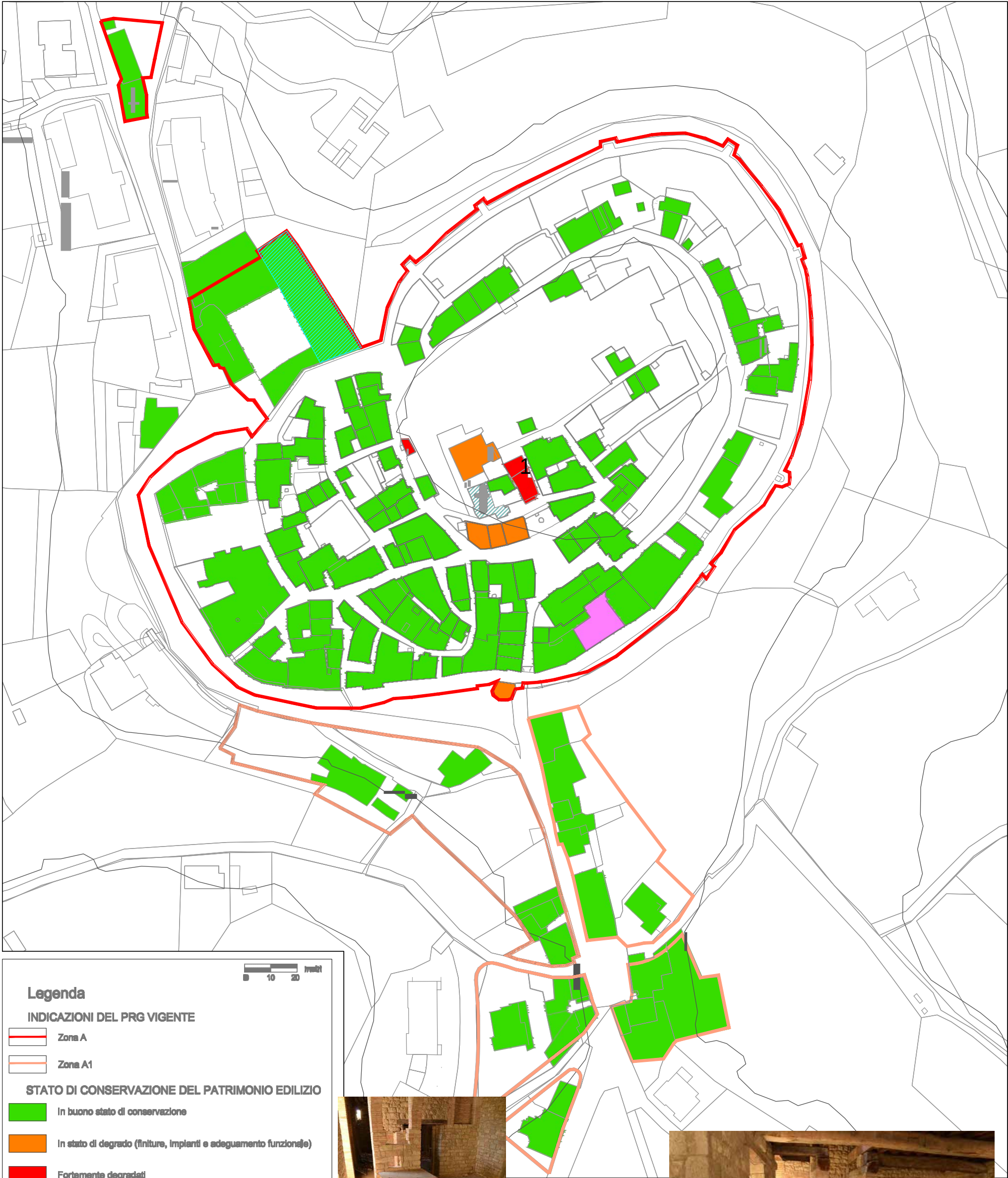
AMBITI DI RIVITALIZZAZIONE DIFFUSA

ARP_CA - Castelvieto - Funzionamento del meccanismo premiale





Legenda	
INDICAZIONI DEL PRG VIGENTE	
	Zona A
	Zona A1
GRADO DI UTILIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO	
	Edifici pubblici utilizzati per attività e servizi vari
1) Palazzo Comunale- C.so Cardinale Rotelli, 21	
2) Scuola materna- via Comaletto, 13	
3) Scuola elementare - via del Serraglio, 11	
4) Scuola media- via Ballerini, 27	
5) Museo antiquarium -via. Comalatto, 4c	
6) Museo Casa Contadina- via Taragona, 16	
7) Complesso monumentale SanAntonio abate- via della Torre	
8) Teatro della Filarmonica- via del Serraglio, 4	
9) Torrione Porta Santa Maria -via Collesi	
10) Palestra Comunale- via della Fonte, 3	
11) Sede Pro Loco -via. Giappesi, 3c	
12) Sede FederCaccia- via del Senaglio, 1c	
13) Appartamenti- via Giappesi, 14	
	Edifici pubblici utilizzabili per eventuale attività imprenditoriali
14) Ex Museo Paleontologico (piano primo sottostrada)	
15) Sede Polisportiva e bar	
	Edifici pubblici utilizzabili per eventi temporanei
16) Palazzo Comunale - ex ufficio infonazioni(piano terra)	
17) Palazzo Comunale- Sala Antico Mulino (piano primo sottostrada)	
18) Centro Produttivi Tipici- via della Tona, 10	
II	Edifici privati non utilizzati
1) Edificio in parte vuoto- C.so Cardinale Rotelli	
2) Civico 9 e 11 vuoti -via della Fornace	
3) Civico 1b e 1c al Piano Terra vuoti	
4) Intero edificio di un unico proprietario, civico 23b non utilizzato	
5) Edificio vuoto- C.so Cardinale Rotelli, 14	
6) Edificio vuoto- civico 11	
7) Edificio ai piani 1° e 2° vuoto, C.so Cardinale Rotelli 12a e 12b; piano sotterraneo presenza di ambienti da valorizzare	
8) Edificio di un unico proprietario, vuoto	
9) Piano terra vuoto- C.so Cardinale Rotelli, 7a	
10) Edificio vuoto, civico 6 e Sa	
11) Edificio vuoto	
12) Villa vuota	
13) Edificio vuoto- via della Cernia, 12	
14) Edificio vuoto- via della Cernia, 1Qa	
15) Edificio di un unico proprietario, con pianterra inutilizzati- C.so Cardinale Rotelli 6, 8 e Ba vuoti	
16) Locali vuoti	
17) Edificio vuoto- via Fusaiola, 33	
18) Edificio vuoto -dico 13	
19) Edificio vuoto	
20) Edifici vuoti - civici 5a e 9	
21) Edificio vuoto	
22) Edificio vuoto- proprietario Brunelli	
23) Locali vuoti	
III	Edifici privati utilizzati sporadicamente
1) Edificio poco utilizzato- civico 23g e 23h	
2) Edificio poco utilizzato	
3) Edificio utilizzato come affittacamere, civico 6	
4) Edificio utilizzato come raramente per vendita olio, C.so Cardinale Rotelli, 8b	
5) Edificio poco utilizzato	
6) Edificio poco utilizzato	
	Edifici privati utilizzati dal comune per eventi temporanei
1) Bancomat, piano terra	
2) Taverna del Duca	
3) Locale Sig.ra Vulcano	
	Edifici privati utilizzati stabilmente dal comune
1) Localino cd. Argene- via Doni- Magazzino Comunale	



1- Edificio privato, inutilizzato
fortemente degradato



1- Edificio privato, inutilizzato fortemente
degradato



1 - Edifici utilizzati, in buono stato



2 - Edificio privato, in stato di degrado



3 - Edificio privato, fin buono stato





1. Edificio diroccato



2. Sempre lo stesso edificio diroccato



4. Superfetazione



3. Immagine dell'antico borgo con l'edificio diroccato





1 - Edifici utilizzati, in stato di degrado



2 - Edificio demaniale ifortemente degradato



3 - Edificio demaniale fortemente degradato



Legenda

INDICAZIONI DEL PRG VIGENTE

- Zona A
- Zona A1

STATO DI CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

- In buono stato di conservazione
- In stato di degrado (finiture, impianti e adeguamento funzionale)
- Fortemente degradati
- In ristrutturazione



1 - Edificio privato, fortemente degradato



2 - Edificio privato, fortemente degradato

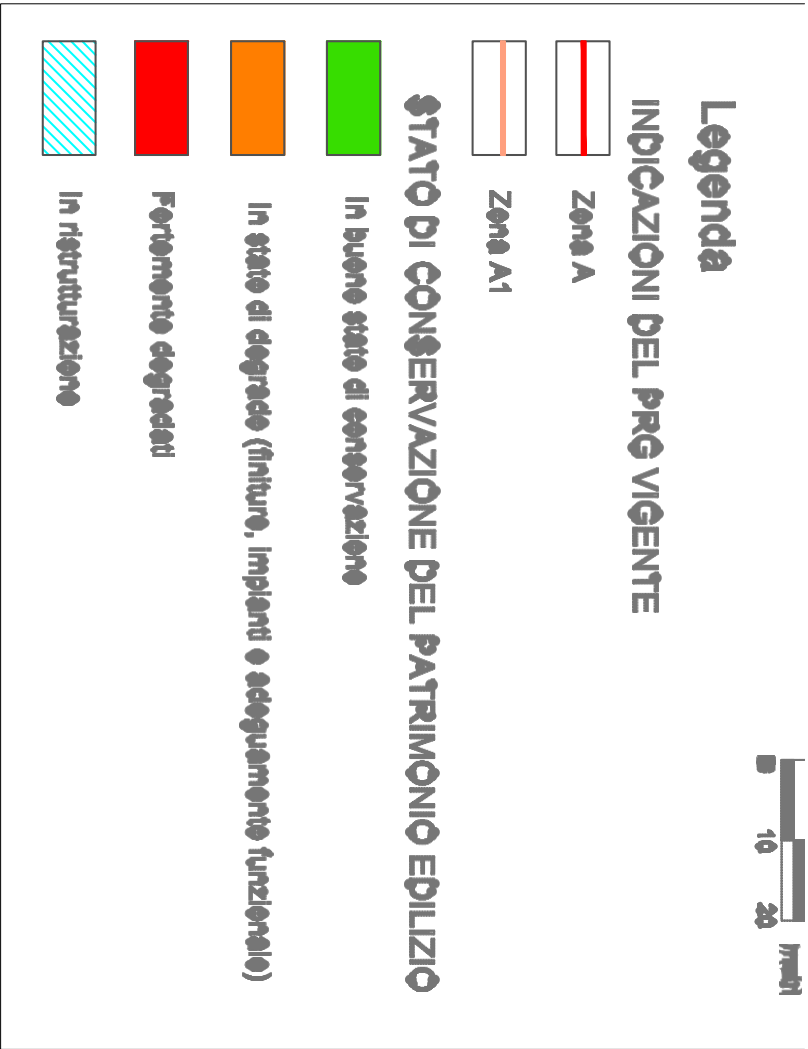


4 - Edifici in buono stato di conservazione



3 - Edificio privato, fortemente degradato

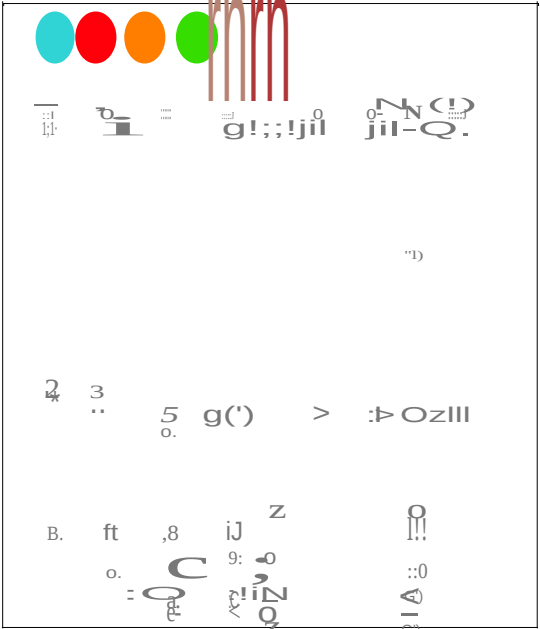
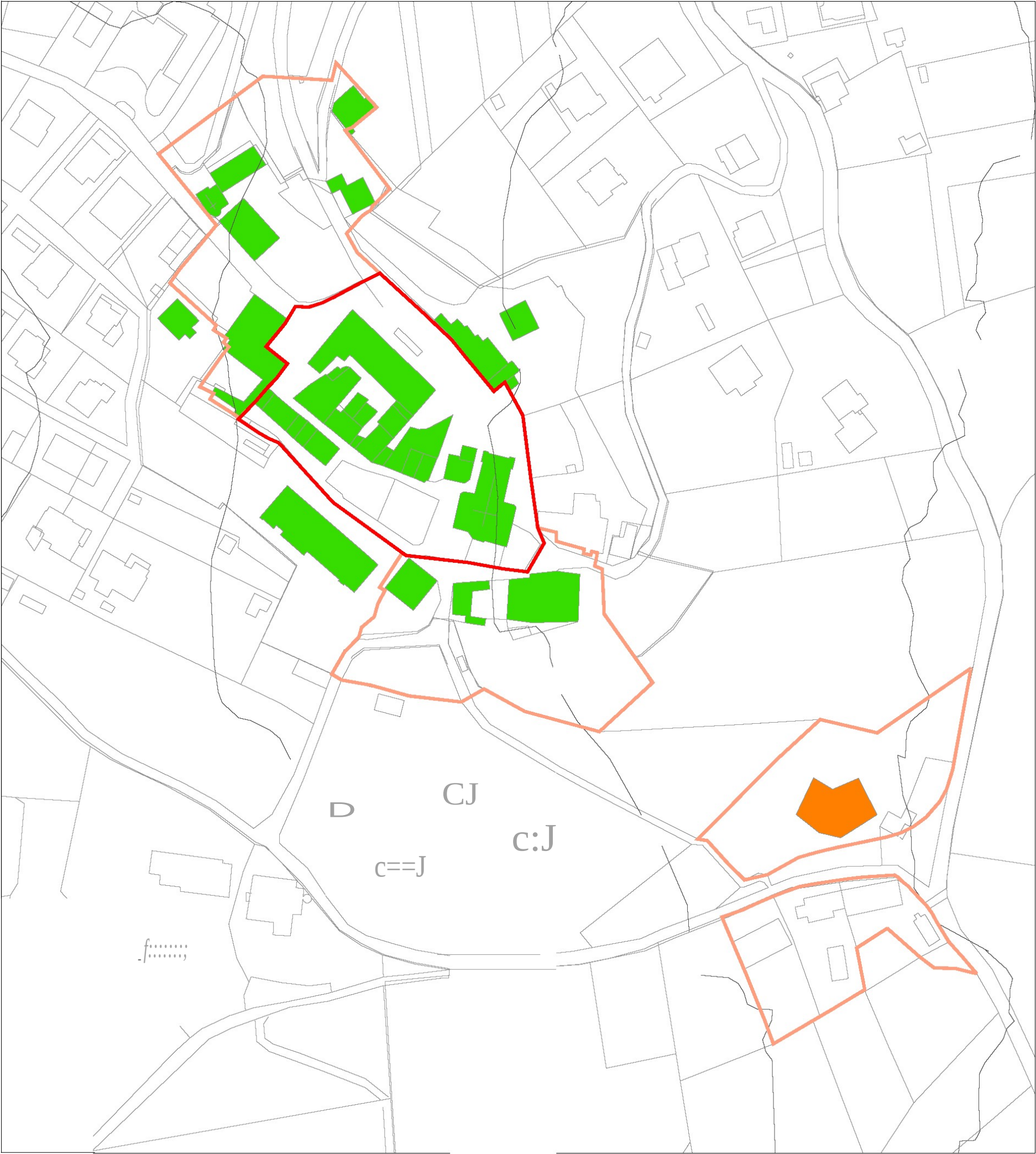




1 - Edificio in pessimo stato di conservazione



2 - Edificio in cattivo stato di conservazione



al r m

```
.. -f
;a
```

5

$$e.$$

5235



Comune di Corciano



VISIONE STRATEGICA

I BOGHI DELL'ECCELLENZA DIFFUSA

Corciano centro storico attrattore

Corciano dovrà essere il perno centrale di una strategia di valorizzazione diffusa. Questo significa che le politiche e le azioni da intraprendere riguarderanno tutti i settori. Considerato che, a livello fisico, il centro è praticamente in ottimo stato, non presentando particolari segni di degrado, le forze e le energie andranno concentrate prioritariamente verso politiche volte al reinserimento, incentivazione, di nuove attività artigianali-commerciali (specialmente di prodotti tipici locali), e/o da attività temporanee (temporary stare). Tali politiche dovranno contemporaneamente essere accompagnate da altre, volte al reinserimento di abitanti, ponendo particolare attenzione verso le categorie più deboli (giovani coppie, anziani, migranti, studenti etc.). Inoltre andranno studiate e approfondite anche politiche di incentivo al riutilizzo a fini turistico-ricettivo di alcune abitazioni (azione da coordinare ed integrare con tutti gli altri 7 centri storici.)

I borghi della tipicità

San Mariano, Solomeo, Chiugiana e Mantignana, rivestono una importanza fondamentale. In questi centri, sia dalle analisi sul campo che da incontri partecipativi, è emersa la peculiarità che ognuno di essi ha sin da ora, una propria vocazione. Se però questa risorsa non viene valorizzata prima e messa a sistema dopo, la sua efficacia e il suo effetto benefico, verrebbero meno. Allo stato attuale, ognuno di questi centri ha delle potenzialità di sviluppo notevoli, ma anche qui serve prima di tutto una regia comune, una visione di insieme, che vede prima di tutto il Comune il soggetto decisionale principale. Al livello materiale, anche questi centri risultano essere in condizioni discrete, con qualche rara eccezione. Sono borghi di piccole-medie dimensioni, caratterizzati dalla presenza, o di attività artigianali altamente qualificate (Solomeo), o da attività culturali-enogastronomiche da potenziare e valorizzare (San Mariano, Chiugiana,

Mantignana). Infine, in alcuni casi, sono in fecondazione alcune iniziative che se studiate in una ottica di rete, potrebbero generare effetti benefici sull'intero territorio.

I borghi della residenzialità dolce

Migiana, Caste/vieto e Capocavallo allo stato attuale versano in condizioni più svantaggiate, per ragioni localizzative e dimensionali. Infatti sono centri piccolissimi, a volte costituiti da poche strutture edilizie. Nonostante questo però, sono di una bellezza e di un fascino incredibile. A livello fisico, cioè di architetture, necessitano di alcune sistemazioni (soprattutto Castel-vieto), ma a livello immateriale, gli interventi devono essere più sostanziali. Per tale ragione, questi centri devono necessariamente essere inseriti in progetto di marketing territoriale che li leghi a Corciano e ai borghi tipicità, affinché si trasformino da centri semi-abbandonati a attiva dell'intero sistema. Proprio per le loro caratteristiche intrinseche, questi nuclei prestano molto ad essere sviluppati da un punto di vista della residenzialità dolce, ossia di un turismo slow, amante della tranquillità, della tipicità, della ruralità. Un turismo che vuole vivere una esperienza unica, che si porterà dietro per sempre.

Relazioni di primo livello

Sono quelle relazioni che dovranno instaurarsi tra Corciano capoluogo e i borghi della tipicità. Tali relazioni potrebbero essere materiali (trasporti, percorsi turistici, cartellonistica etc..) e immateriali (servizi di tipo informativo, eventi/manifestazioni, web-marketing etc..)

Relazioni di secondo livello

Sono quelle relazioni che dovranno instaurarsi tra i borghi della tipicità. Tali relazioni dovrebbero essere sostanzialmente immateriali, concentrando l'attenzione su eventi e servizi legati alla tipicità (enogastronomica, e artigianale)

Relazioni di terzo livello

Sono quelle relazioni che dovranno instaurarsi tra i vari borghi della residenzialità dolce e Corciano centro storico attrattore. Essendo i primi, borghi particolarmente svantaggiati, dovranno essere inquadrati come una sorta di "succursali" di Corciano, delle dependance. Le relazioni quindi saranno di tipo materiale (servizi di navetta) e immateriale (piano di marketing).

Azioni di copianificazione con i comuni limitrofi

Pianificazione, valorizzazione e promozione di politiche ed interventi turistici integrati che mirino allo sviluppo unitario del territorio, con i comuni di Perugia, Magione e dell'area del Trasimeno.

Assessorato allo Sviluppo Economico e alla Pianificazione del Territorio

Area Sviluppo del Territorio

Il Responsabile dott.ssa Barbara Paltriccia

Consulente urbanista:

arch. Francesco Leombruni

Consulente socio-economico

dott. Andrea Kaczmarek

Legenda dei segni

Le risorse paesaggistico-ambientali

Reticolo idrografico

Fiumi e torrenti

Aree naturalistico-ambientali

Aree boscate

Sito di interesse naturalistico-zona SIC

Area di particolare interesse naturalistico-ambientale (Zona EINA)

Area di particolare interesse agricolo

Elementi storici del territorio

Monasteri

Ville

Tracciato storico AMERINA ANTICA o MAREMMANA

Viabilità storica minore

Le strutture turistico-ricettive

Alberghi

Affittacamere

Agriturismi

Case ed appartamenti per

Alberghi

Faina

Colle Trinità

Comaletto

Conca del Sole

Il Perugino

Mini Hotel Corciano

Ellera Hotel

Affittacamere

Il Galletto

Il Girone

Agriturismi

Animali e natura

Agricola

Casali del Toppello

La Posta di Confine

Martino

Le Fratte

Villa Annita

Palazzi Rufini

Il Corniolo

I Sassi Grossi

Agri and Golf

This Way

La Farfalla

Il Seccatoio

Vocabolo Palazzo

Case ed appartamenti per vacanze

La Maestà

Sargiano

Le Gorghe

Villaggio Maria Giulia

Anna Boccali Resort

La Mandorla

Borgomeo

County house

Colleverde

La Rocca

Villa Pieve

Villa dei Colli

2-4 oltre 4

Religiose

Sportive

Culturali

1.-----J



MASTERPLAN

Locanda San Michele

Ottavi

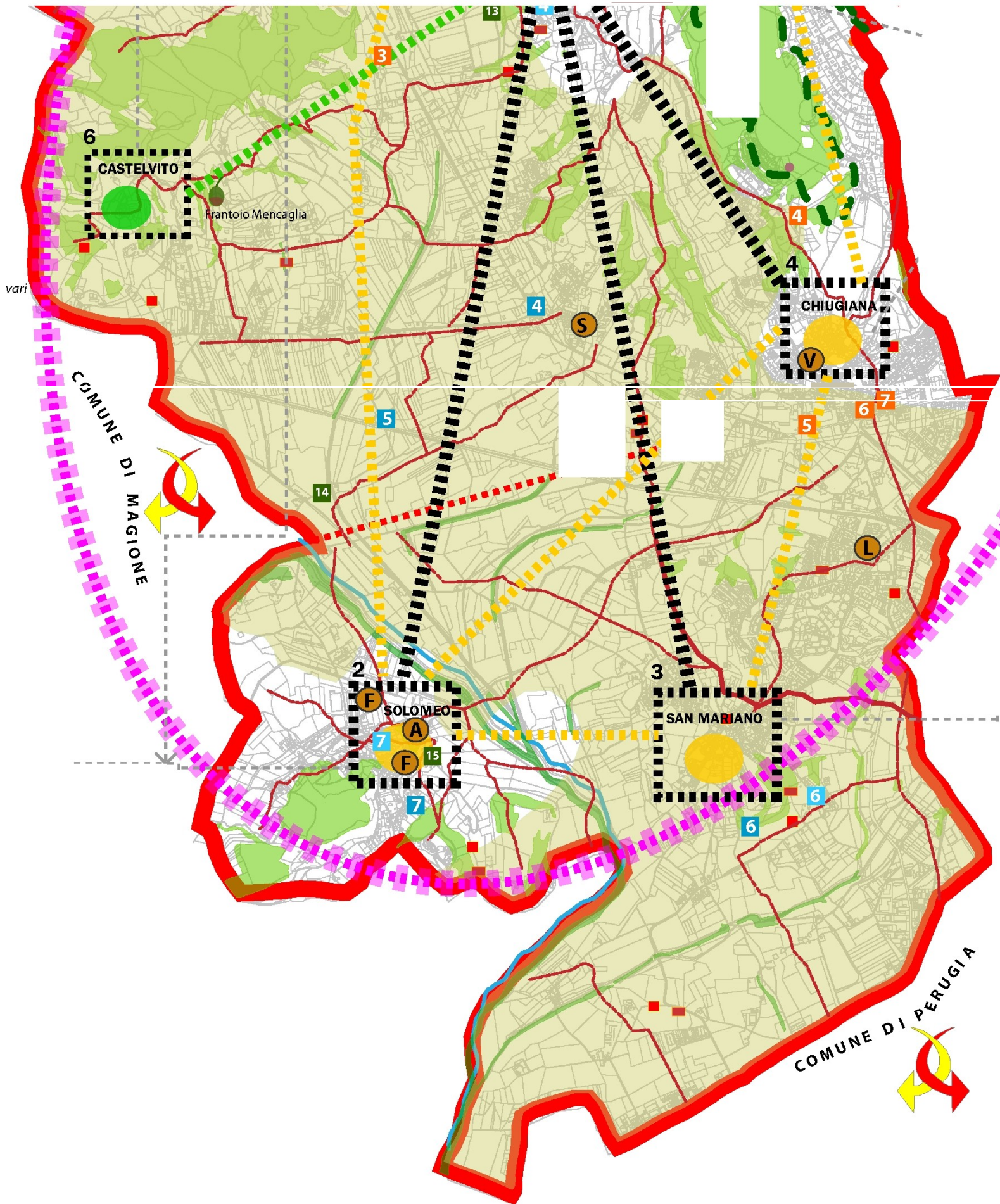
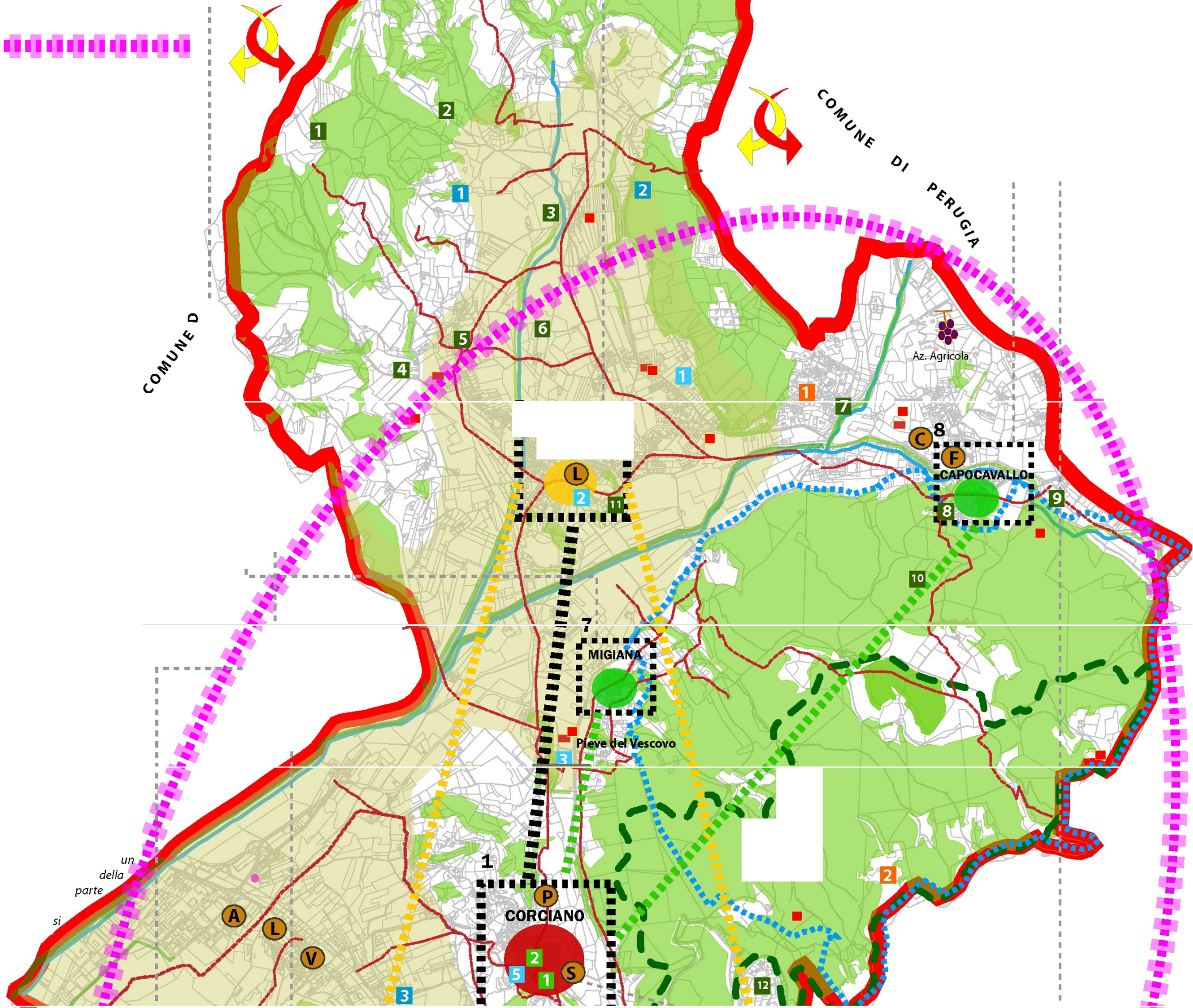
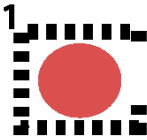
Locanda Solomeo

Residenze d'epoca

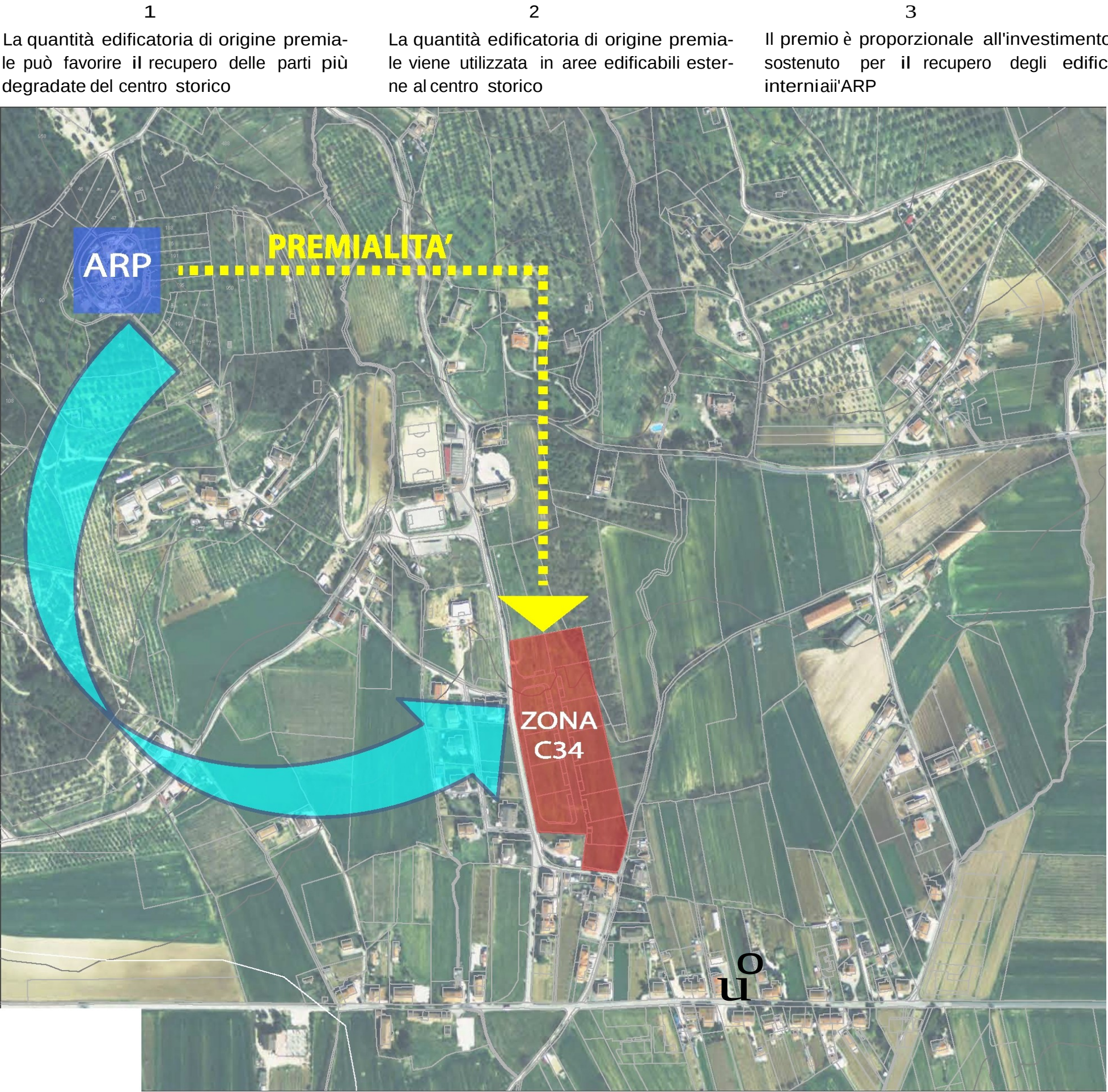
Palazzo Grande

Sagre e fiere

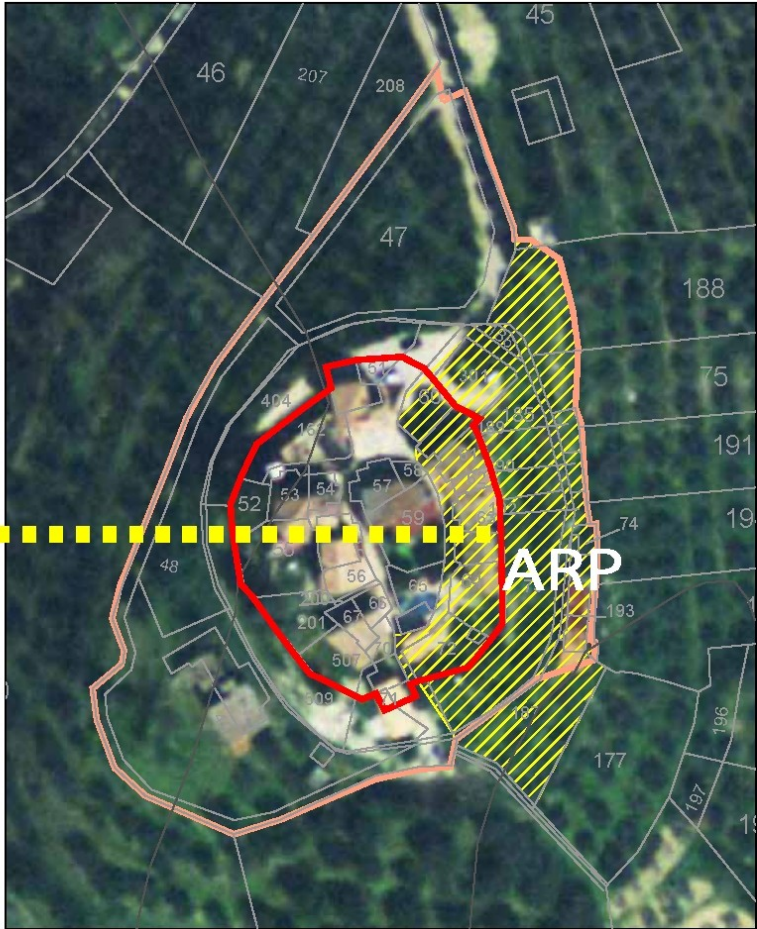
Storiche



FUNZIONAMENTO DEL MECCANISMO PREMIALE



ARP -AREA DIDECCOLLO DELLA QUANTITA'
EDIFICATORIA PREMIALE



AREA DIATERRAGGIO DELLA QUANTITA'
EDIFICATORIA PREMIALE



"i.
E
"