

Comune di Gubbio

PIANO REGOLATORE GENERALE

PARTE STRUTTURALE



Arch. David Coccia
Arch. Paolo Ghirelli
Arch. Silvia Pannacci
Arch. Luigi Rosati
Arch. Vanessa Squadroni
Arch. Francesca Uccellani
Ing. Marco Ciamarra
Dott. in Arch. Leonardo Clementi
Dott. in Arch. Stefania Saldi
Geom. Federico Paciotti
Sig. Giampiero Lombardini
Geom. Giorgio Ricci
Sig.ra Patrizia Bei
Sig. Raul Cambiotti
Sig. Enzo Picciolini

RELAZIONE GENERALE

Ing. Luigi Casagrande

con la consulenza generale di:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli

(coordinatore dei consulenti)

Prof. Arch. Cesare Macchi Cassia

Prof. Arch. Alberto Magnaghi

consulenze specifiche:

Prof. Arch. Ugo Ischia

Arch. Massimo Bastiani

Es. 1

Indice

1. PREMESSA: IL METODO	4
1.1 - <i>Lo stato della pianificazione</i>	4
1.2 - <i>Il significato culturale del Piano Regolatore Generale</i>	4
1.3 - <i>Il metodo</i>	5
1.4 - <i>Ruolo del patrimonio territoriale nel progetto di Piano</i>	7
1.5 - <i>Piano fisico e prospettive economico - sociali</i>	8
2. GUBBIO E LA CULTURA DEL PIANO	10
2.1 - <i>Gli statuti eugubini</i>	10
2.1.1 - <i>Gestione "ecologica" della città e del territorio negli statuti medioevali</i>	10
2.1.2 - <i>Rapporto tra la proprietà pubblica e privata e norme di conservazione, manutenzione e tutela del patrimonio architettonico della città</i>	11
2.2 - <i>Il Piano Astengo</i>	12
2.3 - <i>Il Piano Astengo e le «carte» dell'ANCSA</i>	14
2.4 - <i>Dal Piano Astengo ad oggi</i>	14
3. IL QUADRO CONOSCITIVO/INTERPRETATIVO	24
3.1 - <i>Le analisi</i>	24
3.1.1 - <i>Infrastrutture e mobilità</i>	24
3.1.2 - <i>Indagini geologiche</i>	25
3.1.3 - <i>Demografia</i>	27
3.1.4 - <i>Situazione socio-economica</i>	32
3.1.5 - <i>Agricoltura</i>	32
3.1.6 - <i>Turismo</i>	34
3.2 - <i>Città storica/territorio storico</i>	35
3.3 - <i>La nuova dimensione urbana di Gubbio</i>	36
3.4 - <i>Il patrimonio territoriale e ambientale e la sua valorizzazione per uno sviluppo durevole</i>	36
3.5 - <i>Gubbio fra passato e presente</i>	37
4. DAL DOCUMENTO PROGRAMMATICO AL PIANO	39
4.1 - <i>Il documento programmatico</i>	39
4.2 - <i>Gubbio nei piani degli enti sovraordinati</i>	43
4.2.1 - <i>Adeguamento al P.U.T.</i>	44
4.2.2 - <i>Adeguamento al P.T.C.P.</i>	45
4.3 - <i>Gli scenari strategici del Piano</i>	47
4.3.1 - <i>Una strategia per il "territorio urbano" tramite progetti di riqualificazione</i>	48
4.3.2 - <i>Per la valorizzazione delle risorse territoriali</i>	48
4.4 - <i>Il sistema infrastrutturale</i>	49
4.4.1 - <i>Infrastrutture e mobilità: le proposte strategiche</i>	49
4.5 - <i>Il disegno del territorio urbano</i>	50
5. IL PIANO STRUTTURALE	52
5.1 - <i>Tecnica del Piano</i>	55
5.1.1 - <i>La nuova cartografia</i>	55
5.1.2 - <i>Gli elaborati cartografici</i>	56
5.2 - <i>Il sistema naturalistico ambientale</i>	58
5.2.1 - <i>La rete ecologica</i>	58
5.2.2 - <i>La componente idrogeomorfologica</i>	63

5.2.3 - <i>La componente naturalistico ambientale</i>	63
5.2.4 - <i>Aree boscate e fasce di transizione</i>	65
5.2.5 - <i>Il Parco dei tre monti</i>	67
5.3 - Il sistema paesaggistico	68
5.3.1 - <i>Aspetti paesaggistici generali relativi all'intero territorio comunale</i>	68
5.3.2 - <i>Aspetti descrittivi e normativi relativi alle singole unità di paesaggio e agli ambiti paesaggistici</i>	69
5.3.3 - <i>Salvaguardia dei crinali</i>	75
5.3.4 - <i>Salvaguardia dei coni visuali</i>	76
5.3.5 - <i>Viabilità storica minore</i>	95
5.3.6 - <i>Elementi di arredo del territorio</i>	95
5.3.7 - <i>Viabilità panoramica</i>	95
5.3.8 - <i>Ambito della centuriazione romana</i>	95
5.3.9 - <i>La ricomposizione paesaggistica</i>	95
5.4 - Il sistema delle infrastrutture per la mobilità	96
5.4.1 - <i>Infrastrutture per la mobilità</i>	96
5.4.2 - <i>Rete distributiva dei carburanti per uso autotrazione</i>	97
5.5 - Il sistema dei servizi	97
5.5.1 - <i>Aree per attrezzature di interesse comunale o sovracomunale</i>	97
5.5.2 - <i>Spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali</i>	97
5.5.3 - <i>Spazi al servizio di insediamenti per attività</i>	98
5.6 - Lo spazio urbano	98
5.6.1 - <i>Le macroaree dello spazio urbano</i>	98
5.6.2 - <i>Articolazione dello spazio urbano</i>	99
5.6.3 - <i>La città storica</i>	100
5.6.4 - <i>La città consolidata</i>	100
5.6.5 - <i>La città della trasformazione</i>	101
5.6.6 - <i>Il Centro Storico</i>	101
5.7 - Lo spazio rurale	103
5.7.1 - <i>Le componenti relative all'uso produttivo del suolo</i>	103
5.7.2 - <i>Aree agricole</i>	104
5.7.3 - <i>Gli usi del suolo, gli impianti e le infrastrutture</i>	104
5.7.4 - <i>Le componenti relative alle forme insediative</i>	104
5.7.5 - <i>I beni culturali e di interesse storico</i>	105
6. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE, PARTE STRUTTURALE	108
6.1 - Calcolo dimensionale	108
6.1.1 - <i>Dimensionamento delle previsioni di Piano in rapporto al P.T.C.P.</i>	108
6.1.2 - <i>Verifica art. 20, comma 2 del P.T.C.P.</i>	109
6.1.3 - <i>Verifica art. 20, comma 4 del P.T.C.P.</i>	109
6.1.4 - <i>Verifica art. 20, comma 5 del P.T.C.P.</i>	109
6.2 - Dimensionamento delle aree per attrezzature di interesse comunale o sovracomunale, degli spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali e degli spazi al servizio di insediamenti per attività	109
6.2.1 - <i>Aree per attrezzature di interesse comunale o sovracomunale</i>	109
6.2.2 - <i>Spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali</i>	109
7. IL SISTEMA NORMATIVO	111
7.1 - Le Norme Tecniche di Attuazione	111

7.1.1 - <i>Le disposizioni generali</i>	111
7.1.2 - <i>Il sistema naturalistico ambientale</i>	111
7.1.3 - <i>Il sistema paesaggistico</i>	112
7.1.4 - <i>Il sistema delle infrastrutture per la mobilità</i>	112
7.1.5 - <i>Il sistema dei servizi</i>	112
7.1.6 - <i>Lo spazio urbano</i>	113
7.1.7 - <i>Lo spazio rurale</i>	113
7.1.8 - <i>Norme generali</i>	113
7.1.9 - <i>Norme finali e transitorie</i>	113
7.2 - Finalità	113
ALLEGATO 1 - La conferenza partecipativa, le proposte scritte, le memorie e le valutazioni	115

1. PREMESSA: IL METODO

1.1. Lo stato della pianificazione

Il Piano Regolatore Generale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 13 agosto 1964 (pubblicato sulla G.U. n. 37 del 12 febbraio 1965) ha, nel corso del tempo, subito numerose varianti.

Va certamente detto che un Piano la cui vigenza è ormai quarantennale ed il cui avviamento è quasi cinquantennale, non poteva certo conservarsi integro e capace di corrispondere alle nuove e diverse esigenze che pur sopravvenivano nel tempo.

Si tratta di valutare se la “ratio” del Piano, la sua scelta programmatica, è stata rispettata e se ancora oggi possiamo considerarla valida e soltanto da adeguare.

Occorre dire che in primo luogo è mutata la teoria e la prassi della pianificazione urbanistica, e che il diverso modo di affrontare il problema del controllo e dell’indirizzo di una trasformazione territoriale data incide non poco sulla valutazione di un Piano degli anni ’50.

Emergono con chiarezza due fondamentali scelte:

- *la prima* riguarda l’obiettivo della conservazione ambientale, paesaggistica e storica dell’intero territorio, perseguita anche attraverso strumenti analitici in allora sofisticati; il risultato non può dirsi del tutto soddisfacente, è comunque certo che il Piano è riuscito a contenere i processi di trasformazione entro un limitato livello di erosione dei beni ambientali e paesaggistici, e salvando l’identità del Centro Storico. In sostanza un bilancio abbastanza positivo, dato che non si sono verificati guasti di grande entità;
- *la seconda* riguarda il disegno dello sviluppo nella piana, con il grande fuso di espansione. Qui i processi regolativi del Piano non hanno dato luogo ad un risultato apprezzabile.

Le numerose varianti hanno giocato un ruolo significativo nella modificazione sostanziale della “ratio” del Piano, specie per quanto riguarda il disseminamento di insediamenti industriali (variante n. 4 del 1977 e variante generale del 1980); inoltre, le diverse varianti normative per le zone agricole hanno determinato una perdita di controllo sulle stesse, riottenuta in buona misura attraverso la variante di adeguamento al PUT del 1995.

Lo stato odierno della pianificazione merita certamente una rivisitazione globale: il territorio risulta compromesso da una pluralità di previsioni trasformative con indici medio-alti, mancanza di disegno complessivo e di disegno di dettaglio, il che dà inevitabilmente luogo ad interventi che modificano in modo irreparabile i caratteri del territorio.

La compromissione va dunque controllata ed ampiamente modificata, con ampi tagli e con un ridisegno complessivo e di dettaglio: è anche questo l’obiettivo del nuovo Piano, che riprende in ogni dettaglio le previsioni ancora in essere e ne propone il ridisegno.

1.2. Il significato culturale del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale, dopo quaranta anni di gestione del vecchio Piano, rappresenta un impegno che non può essere sottaciuto. Il Piano Regolatore Generale è, innanzitutto, *documento culturale* per la città ed i cittadini: una occasione per *ripensare* la città ed il territorio, per dibattere ed operare scelte. Soprattutto per una città come Gubbio, in cui la cultura del Piano, a partire dagli statuti medioevali, fino al Piano Astengo, è stata sempre al centro dell’attenzione. Gubbio rappresenta un modello di pianificazione che ha avuto la capacità di creare *una città unica* per la sua qualità urbanistica ed architettonica.

Si tratta pertanto di aver consapevolezza del significato che assume il Piano Regolatore Generale, che si propone di progettare un futuro degno di un passato ricco di insegnamenti.

Il primo di questi insegnamenti: il ruolo fondamentale che ha avuto la comunità dei cittadini nel processo trasformativo della città e del territorio.¹

Il problema che si pone, è se esiste oggi una comunità coesa, che intende assumersi lo stesso ruolo del passato, e in quali forme, visto che le scelte del Piano Regolatore Generale sono in contro-tendenza rispetto ai modi della trasformazione che vengono spontaneamente assunti (concentrazione contro dispersione, varietà negli usi del suolo contro specializzazione, ecc.).

Il secondo è dato dalla continuità di un processo trasformativo sempre teso ad *aggiungere* qualità alla città ed al territorio.

Oggi chi si sofferma ad osservare questo miracolo insediativo tende inevitabilmente a considerarlo come un quadro stabile, non solo intoccabile, ma così unitario ed espressivo al punto che gli sembra prodotto da un solo gesto sovrumano.

Ma non è affatto così: la storia di questa città e di questo territorio dimostrano esattamente il contrario.

Il risultato odierno è frutto di un processo trasformativo continuo, in cui l'idea di "modificazione" è stata sempre accompagnata dall'idea di "miglioramento", conferimento di qualità, di sistemazione e riorganizzazione: si veda per tutti il processo di edificazione di Piazza Grande.

Il terzo è dato dalla constatazione che Gubbio rappresenta un "miracolo" insediativo per il suo rapporto con il contesto. La morfologia della città edificata è giocata in modo tutt'altro che rinunciatario con la morfologia del suolo, per trarre da quest'ultima tutte le possibilità di esaltazione del suo rapporto con l'opera dell'uomo, ma anche per garantire una funzionalità insediativa "addomesticando" le condizioni "naturali".

Questi insegnamenti, e molti altri che possono essere tratti dalla storia delle trasformazioni fisiche che hanno conferito carattere ed identità alla realtà eugubina, non possono essere dimenticati.

1.3. Il metodo

Lo strumento "Piano Regolatore" è ben lungi dall'aver trovato un assestamento tecnicamente soddisfacente, è oggi più che mai posto in discussione, come d'altronde è necessario per qualunque strumento atto a governare una realtà in continua, ed oggi più che mai, rapida evoluzione.

In tutta Italia, a fronte delle gravi difficoltà applicative dello strumento e delle gravi lacune dello stesso, derivanti soprattutto da una sua applicazione "burocratica" (e cioè tale da aver smarrito il senso e la ragione del Piano), si stanno sperimentando nuove forme di Piano che le leggi regionali, non sempre utilmente, cercano di agevolare.

Il Piano ha in primo luogo a che vedere con un obiettivo: *migliorare la qualità ambientale*, dando per scontato che tale miglioramento costituisca, nella situazione odierna, il più efficace presupposto per favorire il miglior uso delle risorse e la condizione stessa dello sviluppo economico e sociale.

Un ulteriore tema/obiettivo, specifico in particolar modo per Gubbio, consiste nel definire il rapporto fra città antica e territorio storico, fra città storica e città moderna (continuità contro discontinuità).

¹ Si veda in particolare il capitolo 2 in cui si richiamano gli statuti eugubini quali modelli di cultura di pianificazione.

Proporre obiettivi non banali ha a che vedere con il metodo di lavoro che si propone, a partire dalla analisi/interpretazione della situazione attuale.

Si ritiene di rendere espliciti, per meglio comprendere il primo ventaglio di obiettivi oggetto di questa relazione, gli orientamenti relativi alle *tecniche di Piano* che si propone di adottare.

In primo luogo il Piano è un progetto a differenti scale. Fra tali scale non vi sono gerarchie, ma inter - relazioni.

Ciò significa che per il *controllo* del disegno urbanistico si devono *attraversare* le diverse scale. In questo senso la parte strutturale non può essere concepita se non scende alle verifiche, e quindi *alle tecniche*, della parte operativa.

Pertanto, anche se la parte strutturale *anticipa* la parte operativa, in qualche modo la sottende, in quanto sono state condotte numerose verifiche di livello operativo.

Il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, pertanto:

- definisce il sistema delle infrastrutture e nel far ciò si relaziona al loro immediato intorno, predisponendone le salvaguardie ed i relativi vincoli;
- definisce le aree oggetto di conservazione, quelle di cui si conferma, per effetto del PRG vigente, la possibile trasformazione e quelle di cui si prevede la trasformazione;
- definisce il sistema delle *invarianti*: vale a dire le scelte di *lungo termine*, ovvero le condizioni per la tenuta in equilibrio dell'ecosistema territoriale. Questo tema fondamentale è tradizionalmente connesso al *sistema dei vincoli*, in gran parte già definiti in quanto sovraordinati. Compito della parte strutturale è di mettere a punto strategie di *risanamento* e di *valorizzazione ambientale*: il che comporta *vincoli* ma anche azioni (le scelte di *conservazione*, risanamento, ecc., presuppongono interventi di natura *innovativa*).

La parte strutturale è redatta con una tecnica atta a precisare *il sistema delle azioni* di salvaguardia: le tavole grafiche del Piano fanno riferimento a tali "azioni".

Il sistema insediativo è certamente il tema del Piano in cui ancor più evidenti diventano le relazioni fra le diverse scale. E' quindi a livello di parte operativa che si può verificare come il sistema insediativo venga assoggettato al tema del *progetto*, nella consapevolezza che lo "*zoning*" tradizionale ha mancato gran parte dei suoi obiettivi.

Se si fa riferimento alla straordinaria storia urbana di Gubbio ci si rende perfettamente conto che la grande capacità di coniugare l'opera dell'uomo con i caratteri del sito è dovuta ad un'azione progettuale minuta ed attenta, che si è esplicitata a tutte le scale dell'intervento.

Individuare in un Piano il disegno insediativo attraverso progetti può esser ritenuta una modalità superata per una serie di ragioni soprattutto connesse a fattori temporali (previsione di un assetto il cui sistema di esigenze cambia rapidamente nel tempo), nonché a fattori imprenditoriali (creazione di vincoli per gli operatori che possono non coincidere con le esigenze soggettive e/o di mercato).

I progetti *nel Piano* non possono quindi essere della natura di quelli del passato. Norme prescrittive e norme indicative si trovano in un equilibrio di sufficiente elasticità, ma tuttavia tale da garantire un esito qualitativo precisamente connesso ai luoghi degli interventi ed al ruolo che ciascun intervento è tenuto ad assolvere nel quadro generale.

Deve essere quindi soprattutto *l'assetto normativo* della parte operativa a definire, attraverso *progetti norma* e *schede norma* per ciascun tipo di intervento, le specificità progettuali che gli si intendono attribuire.

Se è dunque vero che la parte strutturale rappresenta il *lungo termine* e la parte operativa il *medio - breve* termine, è evidente che le relazioni fra lungo, medio e breve termine costituiscono la vera essenza del Piano, la sua carica innovativa ed i suoi reali contenuti progettuali.

1.4. Ruolo del patrimonio territoriale nel progetto di Piano

Un aspetto importante della metodologia del Piano Regolatore Generale riguarda le profonde trasformazioni intervenute, dai tempi del Piano Astengo, nel trattare le relazioni fra la città e il suo territorio.

Queste trasformazioni incidono profondamente sul concetto stesso di patrimonio territoriale, la cui messa in valore in forme durevoli e sostenibili rappresenta uno degli obiettivi del Piano Regolatore Generale, parte strutturale. Le trasformazioni possono essere sintetizzate nei seguenti argomenti:

a. *l'evoluzione del concetto di conservazione.* Il passaggio della cultura della conservazione e valorizzazione dalla città storica (ANCSA, Gubbio, 1960) al territorio storico (ANCSA, Gubbio, 1990), per Gubbio è gravido di conseguenze, trattandosi di un territorio di notevole estensione, con una pluralità di ambienti insediativi e paesaggi, di pianura, di fondovalle, di nodi orografici collinari e montani articolati in un sistema multipolare di centri (le odierne frazioni) a loro volta sostegno dei sistemi diffusi dell'edilizia rurale storica. La permanenza di segni urbani, edilizi e infrastrutturali di notevole valore storico-artistico sedimentati in diverse civiltà, fa sì che l'attenzione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, sugli ambienti insediativi di area vasta abbia avuto uno sviluppo specifico sia nell'impostazione delle regole di tutela e valorizzazione del paesaggio, sia nell'impostare specifici progetti territoriali;

b. *l'evoluzione del concetto di abitare.* Abitare la regione urbana, in un nuovo rapporto fra città, spazi aperti, mondo rurale è divenuto un tema progettuale centrale per realizzare l'obiettivo dell'elevamento della qualità dell'abitare. Gubbio "città di pietra" è storicamente inscindibile dalla "città verde" che l'attraversa con continuità: dal percorso religioso-turistico di Sant'Ubaldo, che si configura storicamente come parte "interna" della città, al sistema di orti e giardini fra il sistema urbano e le mura, connesso dal sistema del verde urbano e delle acque alla piana agricola. Il progetto di Parco (agricolo) dei tre monti estende e completa questa idea già estesa di città (dalla piana al monte Ingino) proponendo una estensione territoriale volta ad elevare la qualità dell'abitare la città, la qualità dell'ospitalità e dei servizi turistici. Questo prolungamento collinare e montano della città storica è incentrato su un'alta complessità funzionale: al ruolo storico della Basilica di Sant'Ubaldo, si integrano l'ecomuseo archeologico della Gola del Bottaccione, la qualificazione fruitiva e produttiva del sistema agro-silvo pastorale delle zone collinari e montane, la riqualificazione paesaggistica delle cave, la riorganizzazione del sistema sentieristico e carrabile per rendere fruibile il sistema nel suo insieme.

Questa estensione geografica dei servizi urbani, rendendo parte integrante dei percorsi storici un ampio territorio dall'alta qualità ambientale, paesaggistica e culturale, deve consentire, tra l'altro, una estensione temporale dell'ospitalità, offrendo per la "visita" di Gubbio nuove occasioni di fruizione culturale, paesaggistica, escursionistica ed un arricchimento dell'offerta di prodotti tipici con la possibile creazione del marchio del parco.

Questo esempio, se esteso alla valorizzazione delle frazioni e dei sistemi territoriali locali che costituiscono la complessità del territorio, per la loro fruizione in rete, mostra che la messa in valore di elementi territoriali, ambientali e paesaggistici modifica complessivamente la fruizione della città, sia da parte degli abitanti che da parte dei turisti, costruendo "valore aggiunto territoriale";

c. *l'evoluzione del concetto di turismo.* La crescita della cultura del territorio (con lo sviluppo degli ecomusei, del turismo ambientale, escursionistico, enogastronomico, degli agriturismi e del turismo rurale) sta modificando in modo qualitativo e

quantitativo la fruizione dei giacimenti patrimoniali locali. Ad esempio, la moltiplicazione dei punti di vista panoramici e del “bello sguardo”, dalle ville ai castelli, al complesso reticolo degli agriturismi attraverso il recupero dell’edilizia rurale diffusa, ha esteso enormemente i campi di percezione paesaggistica, ponendo problemi di tutela e valorizzazione di paesaggi “minori” fino ad ora poco osservati.

E’ il caso delle parti più interne dei sistemi collinari e montani, come il Buranese, la valle del Chiascio e i sistemi collinari fra Gubbio e Perugia.

La messa in valore di questi patrimoni, che consente di estendere qualità e durata dell’ospitalità rispetto alla visita al Centro Storico, agevola la promozione della filiera agricoltura-turismo-ambiente-cultura come potenziale costruzione di nuove economie integrate (agroturistiche) fondate sulla valorizzazione del patrimonio;

- d. *l’evoluzione del concetto di ambiente*. Come per il territorio costruito si è passati dal doppio regime (conservazione nei centri storici e libertà di trasformazione nel resto del territorio) al trattamento dell’intero territorio come patrimonio storico e paesaggistico con regole “statutarie” per la sua trasformazione, analogamente nella cultura del Piano si è passati dal concetto di ambiente come insieme di *insule* di salvaguardia di luoghi ad alta naturalità (biotipi, parchi e aree protette) in un mare di pressioni ambientali crescenti sul resto del territorio, al trattamento di tutto il territorio come insieme di ecosistemi, ivi compreso il territorio urbanizzato. Questa concezione consente di trattare nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale, i sistemi ambientali come elementi patrimoniali (ecomosaici dei quali alcuni da valorizzare altri da risanare) anziché vincoli o rischi. Il passaggio concettuale è stato tradotto con il progetto di “rete ecologica” che con i suoi gangli di naturalità principali e secondari, i suoi corridoi multifunzionali di terra e di acqua, le azioni di valorizzazione dei sistemi agroforestali e di mitigazione degli elementi di degrado ambientale, contribuisce attivamente all’elevamento della qualità dell’abitare il territorio.

L’assunzione nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale, di questi elementi paesaggistici, ambientali, ecomuseali, abitativi e produttivi in quanto giacimenti patrimoniali di area vasta ha consentito di concepire il Piano come progetto di messa in valore dell’intero territorio comunale, riconsiderando la città di Gubbio come nodo denso di una rete territoriale di alta complessità e valore. Torna attuale in questo Piano l’affermazione di Carlo Cattaneo: la città genera il proprio territorio e ne è da esso continuamente rigenerata. Il futuro economico, culturale, relazionale, della città di Gubbio dipende proprio dal flusso di informazioni, relazioni, scambi che la rigenerazione del suo vasto territorio può alimentare.

1.5. Piano fisico e prospettive economico - sociali

Il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, definisce il quadro fisico degli usi del suolo e le modalità di governo dei processi trasformativi. La relazione che lega il progetto fisico al progetto economico e sociale è evidente. Tuttavia la fiducia di poter creare fra questi due progetti un ciclo virtuoso è da tempo venuta meno: non vi è progetto di tipo economico - sociale che abbia avuto la capacità di definire un quadro realistico di previsioni, al punto che oggi si ritiene che la definizione di tale progetto abbia valore di opzione, di progetto - obiettivo o di linea di scelta destinata a continui aggiustamenti di tiro.

La ricaduta di tutto ciò sugli usi del suolo che il Piano definisce riguarda pertanto una domanda di maggiore flessibilità.

Il sistema di relazioni fra progetto urbanistico e progetto socio-economico va a definire opzioni del tempo lungo, mentre richiede per il tempo breve una maggiore

“adattabilità” del Piano.

Il processo analitico/interpretativo necessario nella formazione del Piano diviene quindi più mirato per quanto concerne le prospettive socio - economiche e più ampio e denso per quanto concerne i caratteri del territorio, in conseguenza di obiettivi di salvaguardia ambientale divenuti sempre più irrinunciabili.

2. GUBBIO E LA CULTURA DEL PIANO

2.1. Gli statuti eugubini

2.1.1. *Gestione "ecologica" della città e del territorio negli statuti medievali.* L'elemento a cui, negli statuti medievali¹, viene prestata la massima attenzione, in particolare da un punto di vista igienico-sanitario, ma anche, come motivo e segno di continuità del territorio fuori e dentro le mura della città è senza dubbio l'acqua in tutte le sue forme e trasformazioni. Con lo statuto del 1338 viene sancita la nomina di un Soprastante alle Acque (fiumi, ponti, fonti e cloache) che ha l'incarico di controllare e periodicamente informare sullo stato di questi beni (lib. I, rub. 14). Il Soprastante è a

¹ Nel Medioevo la produzione di fonti scritte si relaziona strettamente allo sviluppo della città e della società, "lo Statuto nella sua forma definitiva e complessa avente forza di legge" (Cammarosano), costituisce un elemento determinante di conoscenza dei mutamenti politici economici e culturali della comunità e delle strutture urbane. Lo statuto come norma inoltre, non si sovrappone mai all'oggetto della sua applicazione, scavalcando le esigenze della comunità, essendone sempre espressione diretta, politica, economica, culturale e basando proprio su di ciò la sua azione e riuscita.

La città di Gubbio si dotò di uno statuto già prima del 1264. Il suo Statutum comunis et populi civitatis, comitatus et districtus Eugubii vede, invece, ufficialmente la luce nel 1338. Il generale consilium populi, capitaneorum artium, consulum mercatorum et centum maioris summe nomina in quell'anno gli "Statutari", otto cittadini per quartiere, che predispongono il testo il 6 dicembre del 1338. Questo però non entra in vigore che l'anno successivo il 1 aprile del 1339, dopo essere stato diffuso e discusso dall'intera popolazione che così ne garantirà, dopo approfondita conoscenza, una corretta applicazione. In esso oltre all'ordinamento giuridico nel suo complesso vengono stabilite le norme igienico - sanitarie e di natura estetico - funzionale, per la manutenzione della città. Lo statuto del 1338 rappresenta il piano di crescita della città di Gubbio da un punto di vista socioeconomico ed un controllo dello sviluppo urbano. Viene inoltre sancito l'ordinamento amministrativo che assicura diritti politici alla maggioranza dei cittadini. " Tutti possono essere eletti anche alle magistrature più importanti del comune.... La città è governata da due magistrature collegiali cittadine , i consoli e il consiglio generale e da due magistrati forestieri: il podestà ed il capitano del popolo, che si avvalgono di numerosissimi altri ufficiali sia cittadini sia forestieri" (Costantini). I Consoli in numero di otto, due per quartiere, si succedono in carica ogni due mesi ed hanno un potere enorme sulla politica comunale, unico limite è la proibizione di spendere denaro del comune se non preventivamente deliberato dal Consiglio comunale.

E' comunque in loro potere convocare quando lo vogliono lo stesso Consiglio. Questo è costituito dal Consilium populi (consiglieri del popolo, i capitani delle arti, i consoli dei mercanti) e dal Consilium centum maioris summe (le cento famiglie con maggior reddito) ed esercita il potere legislativo. Le decisioni che il Consiglio generale approva devono trovare il consenso dei 2/3 dell'assemblea e avere la partecipazione al voto di almeno 150 consiglieri. Dalle norme statutarie emerge inoltre, che non esisteva una vera e propria gerarchia tra i soggetti preposti per mandato al governo della città e i comuni cittadini, quanto un'interdipendenza e un reciproco controllo con cui si tendeva ad assicurare l'onestà e l'imparzialità nelle varie magistrature comunali.

Il Podestà, il Capitano del popolo e gli stessi Consoli restavano in carica per periodi limitati e conferivano con la popolazione solo per raccoglierne le petizioni e le esigenze. Qualsiasi cittadino aveva il diritto d'accusare pubblicamente ogni persona eletta che non facesse il proprio dovere o addirittura non vigilasse come doveva sull'operato degli altri preposti. La molteplicità degli aspetti della vita quotidiana regolati dagli statuti rendeva ampia ed attiva la partecipazione alla questione amministrativa del comune da parte dei singoli abitanti. Tutti gli abitanti erano uniti dagli stessi interessi: la salvaguardia dei terreni, dei loro prodotti e la tutela di tutte le attività lavorative, legate in maniera diretta o meno ad essi. Nel 1624 allorché le trasformazioni urbane e le modifiche statutarie assumono carattere diffuso e intenso attraverso la Riformanze, viene adottato un nuovo statuto cittadino, " lo statuto eugubino del 1338 stabilisce rigorose norme igieniconello statuto seicentesco.....vengono introdotte norme edilizie più precise per un maggior controllo dell'aspetto urbano" (Garano). In questo nuovo statuto, si tenta di trovare un compromesso tra una forte pressione individualizzata al cambiamento delle singole costruzioni e quindi della città nel suo complesso e la volontà di mantenimento della struttura medievale originaria, opponendosi al contempo in via sempre più vincolistica, alla progressiva perdita della visione collettiva ed unitaria del territorio.

disposizione dei cittadini che direttamente l'informano di eventuali anomalie e danneggiamenti, demandandogli l'obbligo di avviare i procedimenti giuridici e d'intervento necessari.²

Anche la salubrità dei fiumi è considerata, come avviene per il Camignano, bene "ambientale" da tutelare, per il quale si fa divieto di gettare "acquam scotonatam ab ora prime campane usque in sero" al fine di evitare la contaminazione in ore di utilizzo collettivo, con reflui, da parte delle concerie e lanifici cittadini (lib. III, rub.15). Le strade, per gli statuti sono come le acque, elemento essenziale di relazione tra gli edifici e la città (privato e pubblico) nel suo complesso e ciò le lega strettamente attraverso un'accorta gestione, alla base di sopravvivenza "sociale" della collettività. In virtù di questo la manutenzione ordinaria e straordinaria delle vie viene divisa tra l'intervento diretto comunale e quello degli abitanti dei singoli quartieri. Ad esempio al Comune è fatto obbligo di far pulire tutte le strade e le piazze cittadine sei volte l'anno, l'appalto è pubblico e la spesa viene affrontata con il denaro comunale (lib. VI, rub.32). Gli obblighi afferenti la manutenzione e la pulizia quotidiana sono invece a carico degli abitanti delle vie interessate, essi devono pulire la parte di strada coincidente con la loro casa e non possono compiere azioni che compromettano la pulizia e l'igiene delle vie (lib. III, rub.144,147). Viene stabilito che in città il "mattonato" (manto stradale) deve essere ripristinato ogni qualvolta sia danneggiato, con uso esclusivo di conci squadrate e mai con pietre (lib. VI, rub.31).

2.1.2. Rapporto tra la proprietà pubblica e privata e norme di conservazione, manutenzione e tutela del patrimonio architettonico della città. Si pianificano con accortezza nel tempo i vari capitoli di spesa per il completamento dei principali edifici pubblici (lib.I.rub.100). S'impone che la manutenzione, ad esempio del palazzo del Podestà debba essere annuale e continuativa ponendo particolare attenzione alle strutture lignee (lib. I rub. 76). Vengono vietati i guasti (come era invece in uso) delle abitazioni di assassini e avversari politici "nessuna casa deve essere distrutta nella città di Gubbio ma si venda a guadagno del comune" (lib. III rub.28-106-107). La vendita agli stranieri è vietata a meno che non decidano di eleggere dimora in città (lib. III rub.96) poiché facendo diversamente si impoverisce il contributo che il privato offre al pubblico.

Il Comune, al fine di conoscere la distribuzione delle proprietà immobiliari e la loro consistenza, avvia in tempi brevi dall'emanazione dello Statuto (1345) un procedimento di acquisizione di tutti gli edifici della città in possesso di nobili e plebei, per poi riconcederli ai legittimi proprietari in enfiteusi (lib. rif. a 134).

Alla manutenzione, che trova largo spazio, più che ai massicci restauri, è legato il processo di conservazione della città storica nel tempo. La manutenzione predispone ai cambiamenti non traumatici nell'uso di edifici e strutture urbane e se ben eseguita evita interventi di restauro pesante e di demolizione. I fornaciari lavorino con forma giusta

² Viene programmato il completamento delle fonti, nelle loro opere fondamentali, a spese del comune, in diversi punti della città, al fine di rendere più capillare e diffuso l'approvvigionamento idrico alle abitazioni (lib. VI rub.46-50-51). La manutenzione e la verifica dell'acquedotto hanno cadenza mensile e sono a carico del Comune, a chi esegue queste opere è chiesta estrema diligenza e perizia, le acque non devono venire a contatto con nulla che possa intorbidirle ed inquinare (lib. I rub.84). Il completamento della rete fognaria viene eseguito attraverso l'ultimazione di cloache in misura di una per quartiere (lib. VI, rub.21-43) con l'intervento economico diretto degli abitanti, che ne usufruiscono. Viene fatto obbligo per gli impianti igienici o condotti di scarico che escano sulle vie gettando fetore ed immondizie di essere chiuse con pietre, rena e calcina. III, rub.151).

secondo il campione della comunità. "Coppi, mattoni grossi e sottili, pianelle, mattonetti, mazzocchi e altre sorte di lavoro, devono essere conformi al campione di legno ferrato esistente nel palazzo del Gonfaloniere" (Rif. Reg. 65, c. 125, v). L'uso della manutenzione é ampiamente presente nelle norme statutarie di Gubbio.

2.2. Il Piano Astengo

Il Piano elaborato dal 1956 al 1960, da Giovanni Astengo rappresenta per la città un passaggio di grande importanza: la definizione del quadro entro il quale si costruisce la Gubbio moderna e contemporanea. Il Piano costituisce uno degli strumenti interessanti prodotti nei primi decenni del secondo dopoguerra. Come spesso accade anche il Piano di Gubbio si presenta con luci ed ombre, con scelte di grande significato civile e culturale, ma anche con debolezze, forse inevitabili.

In primo luogo lo sfondo: il Piano di Gubbio è costruito in un momento di crisi economica e sociale del contesto eugubino. Non si comprende il Piano se non si tiene conto dei caratteri di arretratezza economica e di debolezza strutturale segnalati dalla costante perdita di popolazione. È in questo quadro che si spiegano due scelte che oggi potremmo considerare discutibili: l'emergere dell'agricoltura come unica risorsa credibile, ed il turismo e la produzione industriale come semplici possibilità; la necessità di concentrare sforzi e risorse nel territorio della piana lasciando collina e montagna come realtà residue.

Il Piano, per contro, si costruisce in una visione chiara ed interessante dei problemi e dei temi che segnano lo sviluppo del capoluogo e della crescita delle frazioni della piana. In primo luogo il tema del Centro Storico: una realtà eccezionale nel contesto italiano e mondiale. L'intuizione di Astengo è in questo caso di non separare il valore di "manufatto" del Centro Storico dalla sua specifica qualità insita nel processo storico di costruzione fondato nell'interazione feconda con i caratteri dell'ambiente e del paesaggio che ne rappresentano il contesto.

Per Astengo territorio e città costituiscono un insieme organico, ad esempio nella posizione baricentrica della città rispetto al proprio comprensorio - ben rappresentata dall'incrocio degli assi storici "in tangenza dell'insediamento eugubino" che collegano la città e la piana ai territori più esterni - o nel rapporto privilegiato della città con la piana quale "naturale bacino d'invaso ecologico della comunità eugubina".

Nel capoluogo il tema del Piano muove, in senso culturale e pratico, da una precisa e solida concezione del rapporto tra città antica e città moderna che si manifesta non solo come scelta di non isolare la città antica, di non separarla dalla città moderna (atteggiamento largamente acquisito della cultura urbanistica italiana a partire da Giovannoni), ma di condizionare la costruzione della città moderna con un confronto continuo con la città antica. Ne consegue, da un lato, la necessità di rivitalizzare e "attualizzare" il Centro Storico senza modificarne i caratteri costitutivi, dall'altro l'opportunità di guidare la costruzione della città moderna e contemporanea entro precisi riferimenti morfologici resi possibili da un uso assai esteso di piani attuativi che assumono il significato di strumenti di implementazione collettiva del Piano. Ne consegue, soprattutto, una precisa assunzione di responsabilità che Astengo rende esplicita nell'atto di consegna del Piano Regolatore Generale alla cittadinanza: "consegno nelle vostre mani questo Piano Regolatore affinché sia conservato da voi come dai vostri avi gli antichi Statuti cittadini".³

³ Questa consegna ufficiale del Piano al Consiglio Comunale sta ad indicare due cose essenziali, il riconoscimento del valore di riferimento rappresentato dagli Statuti per il popolo eugubino e

Più in particolare per quanto riguarda il Centro Storico il Piano impone, in prima istanza, il vincolo di inedificabilità delle aree interne rimaste libere e la non sopraelevazione degli edifici, con l'impegno di sottoporre la parte di città compresa entro le mura a piano particolareggiato. Anche le linee di sviluppo della città moderna riprendono gli elementi essenziali che caratterizzano l'evoluzione della città antica: la direttrice di espansione lungo l'asse NW - SE, evidente nell'abitato antico, il deciso contenimento verso la piana a sfruttare la migliore posizione climatica ed evitare l'invasione dei terreni più fertili.

Nel progetto di Piano la nuova Gubbio assume la forma di un "fuso" che lascia nella parte centrale ampi spazi inedificati "al fine di tutelare la veduta sulla città antica e i resti dell'antica civiltà Ikuvina".

La parte orientale è destinata invece alla "residenza qualificata", per "la natura più dolce e regolare del sito e per la sua facilità di collegamenti stradali e ferroviari".

La parte occidentale, "preferita finora dall'edilizia meno qualificata", è ridisegnata attraverso un tessuto misto che ne mantiene in prevalenza carattere di zona di lavoro. Tra i due punti estremi dell'espansione è prevista una traversa esterna di scorrimento, destinata a smistare il traffico di transito "costituendo il lembo inferiore dell'espansione e a consentire nel tratto centrale, la visione panoramica della città storica"⁴.

Se si osserva - oggi - l'esito del Piano, è facile constatare come esso abbia avuto, rispetto al tema dominante, esiti differenti nelle tre parti in cui era suddiviso: se nella parte orientale - oggetto del Piano Particolareggiato n. 1 - trova realizzazione convincente l'idea di fare dialogare direttamente città moderna e città antica, nella parte centrale e occidentale il rapporto appare più problematico e in alcuni casi conflittuale ad esempio nei grandi spazi aperti non adeguatamente sistemati o nel contatto tra città antica (città archeologica) e un ambiente "quasi periferico".

Nella diversa riuscita e configurazione delle tre parti hanno pesato probabilmente fatti diversi e tra loro concomitanti: ha pesato probabilmente la rigida zonizzazione funzionale, ha inciso sicuramente l'allontanamento dalla città del tracciato della tangenziale sud, che Astengo aveva voluto prossimo alla città, e che è stato realizzato invece in posizione assai più esterna togliendo compattezza e allargando le maglie dell'edificazione più recente.

Il progetto per il Capoluogo costituisce però solo una parte del Piano che trova nella proposta del sistema insediativo rurale pedemontano, costituito dalle frazioni disposte linearmente lungo la S.R. n. 219 da Mocaiana a Branca, logico completamento.

Anche in questo caso l'ipotesi è di contenere il naturale sfilacciamento lineare dei nuclei e di favorire, per ragioni di qualità climatica e per evitare la sottrazione di terreno irriguo pregiato all'agricoltura, l'espansione sui terreni asciutti del pendio. Entro questa principale ipotesi il Piano si propone di dotare ciascuno dei nuclei frazionali di

contemporaneamente, nell'idea di Astengo, la considerazione del ruolo di "Statuto - Piano - documento sostantivo" come evento conclusivo di un processo formativo. L'attenzione agli Statuti parte dal loro essere norma di riferimento, ma ancor più dai loro processi formativi: "Espressione di contenuti strettamente correlati alle modalità di percorso da seguire per pervenirvi" (P.L. Crosta).

Degli Statuti storici va colto il loro valore di Piano Processo "frutto di un accordo consensuale tra soggetti decisionali" che definiscono in modo consensuale e cooperativo, "il plan for planning, ossia il piano d'azione per la pianificazione" (Palumbo) e che s'impegnano a rispettarlo. Questi processi di radicamento democratico erano talmente sentiti nella Gubbio medievale che, tra il 1320 e il 1350, l'edificazione degli imponenti Palazzo del Popolo e Palazzo del Podestà, cuore politico - sociale - economico della città, è concepita come un solo organismo monumentale in posizione baricentrica rispetto a tutti i quartieri. "Quod palatia fiant et hedificientur in locis que tangant omnia quartieria".

⁴ G. Astengo, *Piano Regolatore Generale Comunale*, «Relazione», Gubbio, 1960.

“zone residenziali, di attrezzature e di zone di lavoro per la trasformazione dei prodotti agricoli”.

La strada, che costituisce l'elemento strutturante dei nuclei, è letta nella sua duplice natura di struttura fondamentale di servizio, ma anche di elemento potenzialmente in grado di impoverire la vivibilità delle frazioni. Il suo trattamento, in modo del tutto analogo a quello del capoluogo, prevede la realizzazione di *by-pass* in corrispondenza di ciascun nucleo.

2.3. Il Piano Astengo e le «carte» dell'ANCSA

Gubbio è la sede simbolica dei passaggi storici fondamentali della cultura del Piano in Italia: dalla tutela dei monumenti e delle bellezze naturali (1939) alla tutela dei centri storici (ANCSA, Gubbio 1960); alla tutela del territorio storico (ANCSA, Carta di Gubbio 1990): «il centro storico costituisce il nodo di una struttura insediativa più ampia, da interpretare ed individuare come “territorio storico”, espressione complessiva dell'identità culturale e soggetto quindi in tutte le sue parti (città esistente e periferie, paesaggi edificati, territorio rurale) di una organica strategia di intervento»⁵.

Questo passaggio della “Carta” assume notevole rilevanza in una fase storica nella quale emerge il concetto di sostenibilità dello sviluppo, entro il quale la ricostruzione di un rapporto equilibrato e di reciprocità fra città e territorio diviene una componente fondamentale. Si passa così da una concezione “insulare” della tutela (i centri storici, le aree naturali protette) ad una “sistemica” che investe l'intero territorio sia dal punto di vista urbanistico che ecologico. Questo passaggio consente di reinterpretare il patrimonio territoriale e ambientale non solo come problema di tutela, ma soprattutto di valorizzazione: è proprio sulle qualità puntuali del patrimonio che si stanno ricercando regole e modelli di sviluppo e di produzione della ricchezza peculiari all'identità di ogni luogo come garanzia di sostenibilità e durevolezza.

Il Piano Astengo ha costituito un elemento paradigmatico del primo passaggio (1960) con alcune anticipazioni (allora non allineate con le scelte industrialiste dello sviluppo) relative alla ricostruzione di un rapporto di scambio vitale fra città e campagna, attraverso il progetto di colonizzazione agricola della piana (che prevedeva 5000 occupati in agricoltura).

2.4. Dal Piano Astengo ad oggi

Le vicende urbanistiche, dall'approvazione del Piano Astengo ad oggi, possono essere ripercorse seguendo la produzione di “varianti” al Piano, (che segnala la necessità di adeguare il quadro normativo e di superare alcune carenze previsive del Piano degli anni sessanta) e di importanti progetti e piani attuativi.

Questi momenti principali sono costituiti da:

- «*Piano particolareggiato del quartiere di S. Martino*», intervento sperimentale, approvato con D.P.G.R. 16 aprile 1973, n. 125 integrato con D.P.G.R. 8 febbraio 1974, n. 114, che attua una importante operazione di recupero edilizio nel quartiere di S. Martino, uno dei più degradati del Centro Storico. L'intervento, finanziato con i fondi GES.C.A.L., ha un carattere volutamente sperimentale per l'uso di alcuni strumenti urbanistici specifici ed operativi, per il carattere di “progettazione partecipata” e tale da coinvolgere il più possibile i cittadini residenti, per i modi di gestione, per le modalità di contenimento dei costi di sistemazione;

⁵ ANCSA, Carta di Gubbio, 1990.

- «Variante n. 5 al vigente P.R.G. relativa all'individuazione di un parco pubblico naturale», approvata con D.P.G.R. 4 giugno 1975, n. 540, che individua come «parco pubblico naturale» una vasta area, già classificata agricola dal P.R.G. vigente, costituita dal Monte Foce, dal Monte Ingino e dal Monte Ansciano e dalle loro più immediate propaggini;

- «Varianti nn. 1 e 2, relative rispettivamente alla variazione dell'area da destinare ad ufficio scolastico di S. Lucia da dentro a fuori del muro di cinta del complesso di S. Lucia e ad alcune variazioni di destinazioni di uso nel settore sud-ovest delle zone di espansione», approvate con D.P.G.R. 2 marzo 1976, n. 169, che non modificano, se non marginalmente il contenuto concettuale e programmatico del P.R.G. approvato e sono originate in parte dalla difficoltà di reperire aree per gli impianti di pubblica utilità ed in parte dalla opportunità di calibrare le dimensioni delle aree pubbliche.

La variante n. 1 prevede l'individuazione di una zona per l'edilizia scolastica adiacente il complesso di S. Lucia, fra la strada per Scheggia e l'inizio della strada delle Vigne.

La variante n. 2 prevede una diversa conformazione della zona sportiva, l'ampliamento dell'area destinata a campo boario e delle aree a disposizione per le attrezzature scolastiche, insegnamenti tecnici e professionali, e l'individuazione della sottostazione Enel.

Lo smarginamento a valle, oltre l'asse di scorrimento esterno, avviene esclusivamente con destinazioni di aree prive, quasi del tutto, di edifici. Si riafferma l'eccezionalità di tale smarginatura ed il criterio di fondo che la strada di scorrimento definisca il limite invalicabile dell'espansione residenziale, oltre ad essa si estende solo la campagna;

- «Variante n. 3 al P.R.G. approvato con D.P.R. 13 agosto 1964, relativa all'ampliamento dell'area cimiteriale del capoluogo», approvata con D.P.G.R. 2 marzo 1976, n. 176, che prevede l'ampliamento verso est del cimitero del Capoluogo, ricomprendendo la vecchia chiesa di S. Felicissimo, che una volta restaurata potrà essere rifunzionalizzata e rivalutata per le sue caratteristiche storico-architettoniche, la modifica del vincolo panoramico e l'individuazione di aree per parcheggio;

- «Variante al P.R.G. vigente per un'area artigianale in località S. Marco», approvata con D.P.G.R. 6 dicembre 1976, n. 894. La variante trova la sua giustificazione nella necessità di dover sanare una situazione già di per se non perfettamente inserita, per chi la osserva dalla S.S. n. 219. D'altra parte, l'attività che vi si dovrà svolgere (autofficina per la riparazione di mezzi di trasporto pubblici, automezzi pesanti, macchine agricole e vendita di pezzi di ricambio) trova la sua ubicazione più confacente proprio ai limiti dell'area urbana, in una zona periferica, ma non eccessivamente decentrata;

- «Variante n. 4 al P.R.G. per le zone destinate ad attività economiche ed agricole, e l'adeguamento del P.R.G. alla legge regionale n. 53/74 », approvata con D.P.G.R. 24 novembre 1977, n. 1014. La variante pur constatando la validità dei principi informatori di carattere generale del P.R.G., rileva alcune carenze nella capacità del Piano a rapportarsi alle mutate esigenze della popolazione di Gubbio e del suo territorio e la sopraggiunta necessità di un efficace ed organico inserimento dei problemi locali nel Piano di riassetto territoriale della Regione Umbria. La variante formula nuove proposte quali: le previsioni per un nuovo asse stradale, la zonizzazione e la normativa per le aree produttive e per una parte del territorio agricolo. Sono previste inoltre: una zona industriale di livello comprensoriale ed interregionale a sud dell'abitato di Branca, una zona per attività artigianali e piccola industria a valle dell'abitato di Padule-Stazione, una zona industriale a sud dell'abitato di S. Marco, l'ampliamento del cementificio in località Ghigiano, la concentrazione in una sola area di due piccole aree artigianali in località Mocaiana, una zona per attrezzature pubbliche in località Padule. Inoltre, nelle zone agricole, vengono previsti nuovi limiti di densità in adeguamento alla L.R. 53/74;

- «*Variante al P.R.G. per l'ampliamento della zona artigianale in Frazione Padule-Stazione*», approvata con D.P.G.R. 8 agosto 1977, n. 727. Le aree per l'artigianato, il grosso commercio e la piccola industria, in loc. Padule-Stazione, individuate con la variante n. 4 al P.R.G., hanno riscosso l'interesse dei piccoli e medi imprenditori locali, pertanto si manifesta la necessità di ampliamento sia per soddisfare l'esigenza di ulteriori richieste che per creare un'area artigianale di riserva. La variante prevede l'individuazione di un'area artigianale di 15 Ha/circa, in loc. Padule-Stazione, sul lato opposto della strada provinciale, di fronte all'attuale area artigianale;

- «*Variante n. 7 al P.R.G.*», approvata con D.P.G.R. 6 ottobre 1978, n. 699. La variante intende soddisfare le necessità, emerse nel tempo, di ulteriori aree per l'ampliamento del complesso delle "Cementerie Barbetti" in località Corso-Semonte;

- «*Variante generale per il territorio comunale* », approvata con D.P.G.R. 13 giugno 1980, n. 543. La variante generale sostanzialmente si impernia sulla previsione di una nuova struttura viaria (Branca-Mocaiana) in sostituzione della vecchia pedemontana, ridotta ormai a strada urbana. Conseguentemente si è proceduto al riassetto degli insediamenti con un consistente ampliamento, secondo linee diverse dalle strategie adottate nel Piano Astengo, adeguando anche gli standards urbanistici.

Nella zona di Madonna del Ponte, la traslazione della circonvallazione comporta l'inglobamento di aree agricole che vengono ad assumere nuove destinazioni. La zona viene rimodellata con la permutazione di destinazioni artigianali e per attrezzature pubbliche e soprattutto con l'istituzione di nuove aree residenziali e con una nuova articolazione della viabilità (innesto della "Contessa").

Anche in corrispondenza del Crocefisso, ove la circonvallazione viene modificata, sono previsti piccoli adattamenti consistenti in un ampliamento di aree residenziali, soppressione di un lotto artigianale e previsione di verde pubblico.

Per quanto riguarda gli altri insediamenti viene previsto:

San Marco - Padule - Spada. Ampliamento dell'area artigianale in loc. Crocefisso.

Ampliamento dell'area residenziale, di quella industriale e un'area destinata a verde pubblico, in loc. S. Marco.

Ampliamento dell'area residenziale, di quella industriale ed una fascia a valle dell'agglomerato destinata ad attrezzature pubbliche ed a verde, in loc. Padule.

In loc. Spada è stata ridotta l'area residenziale ed individuata un'area destinata a verde pubblico.

Torre dei Calzolari - Branca. Ampliamento dell'area residenziale e l'individuazione di un'area per attrezzature e verde pubblico, in loc. Torre dei Calzolari.

Ampliamento dell'area residenziale, dell'area per attrezzature e del verde pubblico, in loc. Branca. Inoltre viene individuata un'area per un pubblico mattatoio avente carattere comprensoriale.

Semonte-Casamorcia-Raggio-Monteieto. Tra Semonte e Monteieto vengono individuate aree per attrezzature e verde pubblico e l'ampliamento delle aree residenziali ed artigianali.

In loc. Raggio viene istituita una zona di rispetto delle sorgenti, con edificabilità ridotta.

Mocaiana. Il nucleo è stato quasi del tutto ristrutturato, con nuova previsione viaria, con opportuna localizzazione delle superfici residenziali, artigianali e con l'adeguamento degli standards.

Cipolletto - Ponte d'Assi. Ampliamento delle aree residenziali, la riduzione di un'area industriale, aree per attrezzature sportive e l'adeguamento degli standards.

Colpalombo - Carbonesca. Ampliamento delle aree residenziali, di quelle artigianali e l'adeguamento degli standards.

Belvedere - Casacce. Individuazione di aree residenziali, artigianali, per attrezzature pubbliche e verde.

Camporeggiano. Individuazione di aree residenziali, artigianali, per attrezzature pubbliche e verde.

Le norme tecniche d'attuazione, sostituiscono quasi integralmente le precedenti;

- «S.S. n. 219 “di Gubbio e Pian d'Assino” - variante all'abitato di Gubbio (tra il Km. 17+600 ed il Km. 21+900)», deliberazione di G.R. n. 301 del 26 gennaio 1982 e deliberazione di G.R. n. 3489 del 6 luglio 1982.

Il progetto prevede la realizzazione della circonvallazione, in rilevato, della città di Gubbio, dell'innesto della S.S. n. 219 con la S.S. n. 452 (località Madonna del Ponte), realizzando una rotonda, fino all'incrocio con la S.S. n. 219 in loc. Crocefisso;

- «Variante al P.R.G. per la modifica del 6° comma dell'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione», approvata con D.P.G.R. 21 luglio 1982, n. 468. La variante prevede una modifica alle norme tecniche di attuazione per le aree agricole, relativamente all'edificazione delle attrezzature produttive, legate all'attività agricola, ed ai terreni da computare ai fini del calcolo del rapporto di copertura;

- «Variante n. 1 al Piano Regolatore Generale », approvata con D.P.G.R. 27 maggio 1985, n. 320. La variante, relativa al solo Capoluogo, è rivolta: alla sistemazione della viabilità principale e al conseguente assetto di quella secondaria; all'individuazione di nuove aree destinate a servizi, ad impianti sportivi, a verde pubblico e parcheggi; all'individuazione di nuove aree residenziali di tipo “C” nell'ambito orientale dell'espansione urbana destinate prevalentemente all'edilizia economico-popolare.

Tale variante è coerente con le scelte adottate nel 1960 e nel 1979 che prevedevano l'espansione urbana a “fuso” rispetto alla città storica, da contenere necessariamente all'interno della strada di circonvallazione cittadina.

Il nuovo asse di scorrimento è stato localizzato a valle dell'espansione urbana, conformemente al progetto redatto dall'Anas ed approvato dagli organi superiori.

Le aree a verde attrezzato per impianti sportivi (campi da tennis, campo di calcio e rugby, hockey su prato, campo di tiro con l'arco, palestra polivalente, bocciodromo e foresteria) al servizio dell'intera città, sono state localizzate in posizione baricentrica. Nei pressi di via Perugina sono previsti un “terminal” per autobus ed un'area da destinare a «caserma carabinieri» oltre ad una stazione di servizio.

Nel settore occidentale sono previsti parchi di quartiere, parcheggi e l'ampliamento della sottostazione Enel. Inoltre è previsto l'ampliamento di aree CAI ed un'area destinata a “camping”.

Nel settore orientale vengono individuate un'area a “camping-ostello”, nuove aree residenziali, parchi pubblici di quartiere, parchi territoriali, parcheggi ed una nuova viabilità.

In tutti i settori dell'espansione urbana sono previsti ampliamenti di aree residenziali.

Nelle zone agricole all'interno dell'espansione urbana vengono ridotti gli indici di edificabilità al fine di una maggiore tutela ambientale e paesistica;

- «S.S. n. 219 “di Gubbio e Pian d'Assino - tronco Branca-Montecorona” (dal Km. 5+500 al Km. 17+600) lotto 1° - Gubbio-Padule», deliberazione di G.R. n. 1522 del 17 marzo 1987 ed Autorizzazione del Ministro dei Lavori Pubblici, prot. n. 534 del 28 dicembre 1987.

Il progetto prevede la realizzazione di una strada a carreggiata unica di tipo IV° delle norme C.N.R. (1980), di larghezza della piattaforma stradale pavimentata di m. 10,50 costituita da due corsie di m. 3,75 e due banchine anch'esse pavimentate di m. 1,50, per un intervallo di velocità 80 ÷ 100 Km/h.

Tale strada, prevista in rilevato, inizia in loc. Crocefisso, si sviluppa a valle degli abitati di S. Marco, Padule e Spada e, con un raccordo provvisorio, si innesta all'attuale S.S. n. 219 in corrispondenza della strada vicinale di Montefiore.

Sono previsti due svincoli:

- a. in loc. Crocefisso, in prosecuzione della variante all'abitato di Gubbio, mediante cavalcavia a tre luci;
- b. in loc. Padule, in corrispondenza della strada provinciale, mediante sottopasso della luce di m. 24,00;

- «*Variante al P.R.G. e modifica degli articoli nn. 1 e 16 delle N.T.A.*», approvata con D.P.G.R. 3 aprile 1989, n. 151. La variante ridefinisce le norme tecniche di attuazione che, per come formulate, condizionano ogni variante agli strumenti urbanistici attuativi ad una contestuale variante al P.R.G..

Inoltre vengono individuate due zone per servizi privati (I Cappuccini ed ex-Bowling), stabilendo destinazioni e parametri urbanistici;

- «*Progetti di riqualificazione urbana e piano della mobilità e dei parcheggi*», approvati con deliberazione del Consiglio Comunale 26 giugno 1989 n. 211.

Gli interventi sono organizzati secondo una strategia localizzativa articolata in due sistemi principali:

1. un gruppo di interventi è disposto entro il triangolo insediativo delimitato dai corsi del Camignano e del Cavarello, ed è segnato nell'asse mediano del percorso che entra nella città murata da Porta S. Pietro. Scopo di questi interventi è quello di spostare più a valle i terminali degli autobus e parte delle funzioni di approdo turistico svolte dalla Piazza 40 Martiri. Lungo i percorsi del Camignano e del Cavarello, vengono previste tutte quelle facilitazioni che consentiranno di allocare un differenziato sistema di parcheggi e un nuovo sistema alternativo di percorsi pedonali che ricongiungano il Centro Storico con il nuovo arrivo posto a valle dell'insediamento eugubino;
2. un secondo gruppo di interventi è previsto alle ali estreme dell'antico insediamento eugubino (S. Martino e S. Pietro) in modo da modificare l'attuale modello di accesso al Centro Storico, attualmente concentrato nella Piazza 40 Martiri. Ottenendo una maggiore distribuzione dei punti di accesso con l'effetto di decongestionare Piazza 40 Martiri e con una rivitalizzazione delle aree del Centro Storico attualmente di più difficile accesso.

I principali interventi previsti sono:

- a. risistemazione di Piazza 40 Martiri. La Piazza dovrà ritornare a far parte del Centro Storico, non apparire più come uno spazio ad esso esterno, facendo in modo che l'antica connotazione religioso-assistenziale e produttivo-commerciale del Campus Mercatalis possa convivere con la moderna funzione turistica. La "leggera" richiusura dello slargo del Mercatale, oltre che consentire di organizzare l'arrivo dei servizi del trasporto pubblico, permette di cancellare l'attuale indeterminatezza del rapporto tra Centro Storico e Borgo.

In una piccola costruzione sono organizzati i servizi pubblici. Per la restante parte del Campus Mercatalis si sviluppa un'azione "per sottrazione", per conseguire, eliminando gli aspetti più decorativi delle trasformazioni otto-novecentesche, una maggiore trasparenza dello spazio. Il risultato sarà di ricostituire il rapporto tra i principali elementi della Piazza quali la Chiesa di S. Francesco, la Loggia dei Tiratoi, l'Ospedale e di consentire l'attraversamento di questo spazio in tutte le direzioni;

- b. nuovo accesso pedonale e promenade sul Camignano. La riscoperta del torrente Camignano come asse portante di un sistema alternativo, restituendo al fiume l'importante ruolo economico ed urbanistico che aveva nella storia della Città. Le acque verranno convogliate sulla sponda sinistra e realizzata una passeggiata che partendo dal nuovo parcheggio per pulman, entra nella città dal ponte di via Accoromboni. Superate in questo modo le barriere della cinta muraria il percorso pedonale si apre alla vista panoramica del Monte Ingino e del Palazzo dei Consoli, e proseguendo nel solco del Camignano si risale lentamente diramandosi attraverso tre

- uscite nei percorsi urbani;
- c. parcheggio multipiano in via Accoromboni. Realizzazione del parcheggio con edificio commerciale e per uffici, in sostituzione dell'edificio attuale. L'insieme costituisce una struttura di appoggio, immediatamente esterna alla cinta muraria ed alle aree pedonali del Centro Storico;
 - d. parcheggio di S. Pietro. Realizzazione di un parcheggio interrato su tre livelli, con la costruzione di una manica su via di Fonte Avellana, che contiene rampe e scale di accesso al piazzale, uffici, spazi commerciali ed ingressi al parcheggio, rivitalizzando con attività pubbliche la zona di S. Pietro. Sul piazzale sono stati collocati un campo polivalente, un'area per pattinaggio e un'area gioco bimbi. Il piazzale è previsto pavimentato con grandi piante in vaso;
 - e. sistemazione dell'area di S. Benedetto. La proposta intende ripristinare il giardino del convento, introducendo nella parte centrale un grosso "padiglione" di servizi (ristorante, bar, ecc.) in forma aperta verso il teatro romano. Viene previsto un parcheggio interrato ed in superficie un giardino pubblico. Verso sud viene riprogettata la Piazza Empedocle con l'inserimento di alcuni negozi, una torre di informazione, un sistema di illuminazione ed elementi di arredo urbano;
 - f. terminal autobus. L'intervento si colloca all'interno di una successione di quattro episodi (parcheggio, aree ex consorzio, terminal, ponti sul Camignano) architettonici capaci di costituire una progressione di spazi in grado di canalizzare i flussi pedonali verso le sponde del Camignano e del Cavarello, sede di percorsi privilegiati di accesso alla Città.
E' previsto un grande parcheggio per un massimo di 75 autobus (o per auto), ospitato in un vasto recinto al cui interno trova posto un piccolo giardino, una stazione di servizio ed un volume da destinare ad attività commerciali, ecc.. In una posizione adiacente al recinto è collocata la stazione degli autobus, costituita da una grande tettoia inclinata che si configura come una piazza sopraelevata aperta verso il panorama di Gubbio;
 - g. parcheggio della "Funivia". Il progetto si propone di definire un sistema integrato di servizi per residenti e turisti attestato sul nodo della funivia, nelle vicinanze del convento di S. Agostino. Si prevede lo scavo del piazzale antistante la funivia e la ricostruzione dell'argine a contenimento di un parcheggio sotterraneo. Una piazza a livello dell'attuale quota di calpestio lungo l'argine, copre il volume adibito a parcheggio. Dalla piazza si accede direttamente alla terrazza del nuovo edificio, punto di ristoro e di sosta del flusso turistico. Sempre dalla piazza ha inizio il sistema delle passeggiate lungo le mura;
 - h. parcheggio del Seminario. Il terreno sul retro della Chiesa di S. Domenico è un vuoto urbano prezioso da preservare. L'identità del luogo è data dalla Chiesa di S. Domenico, il cui asse passa per il punto di congiunzione dei due lati della cinta muraria. Il progetto utilizza questo asse come percorso disegnato. Sui due lati del percorso si prevede una gradinata, che genera il bisogno di un centro risolto da una scultura. Lo spazio centrale ottenuto, lascia ai lati due ampi spazi da destinare ad attrezzature complementari al giardino, quali un parcheggio ed uno spazio per attrezzature sportive;
 - i. parcheggio S. Lucia. La scelta obbligata del terreno (mancanza di aree) tra la scuola elementare ed il convento di S. Lucia, impone di accettare una soluzione di accessi certamente non ideali. Il progetto prevede una struttura fortemente mimetizzata dal verde, e verso monte una lunga tettoia a cui corrispondono a monte delle "stanze" affacciate su orti. Gli accessi pedonali sono più immediati rispetto al quartiere di S. Martino, si riattiva l'antico accesso ora murato nella cinta muraria, probabile antica porta di accesso da via delle Vigne; si perfeziona l'accesso prospiciente la porta

Castello, si propone un sovrappasso che scavalcando le mura urbane e la statale, porta i pedoni direttamente dal quartiere al parcheggio;

- «*Variante specifica al P.R.G. in base ai disposti dell'art. 2 della Legge Regionale 26 aprile 1985, n. 27*», approvata con D.P.G.R. 4 aprile 1990, n. 177. La variante prevede l'individuazione di una cava in loc. Valderchia, con la traslazione verso valle del limite superiore del vincolo paesistico e conseguente classificazione di alcune aree, come "zona agricola EB", dove è consentita l'attività estrattiva;

- «*Piani di lottizzazione - Norme Tecniche di Attuazione e schema di convenzione tipo*», approvate con Deliberazione del Consiglio comunale n. 323 del 21 dicembre 1994. Le norme tecniche per Piani di Lottizzazione ricadenti in zona classificata «C» dal PRG, sono concepite come linee guida per la realizzazione di insediamenti residenziali di alta qualità urbana da perseguire attraverso tecniche avanzate di progettazione ecologiche ed ambientalmente sostenibili. Le norme introducono all'interno della prassi edificatoria comunale dei concetti guida ecologici, alcuni prescrittivi ed altri come suggerimenti, ai quali sono collegati in maniera comparata incentivi economici e sgravi oblativi;

- «*Variante di adeguamento al PUT e relativa ad aree di interesse pubblico, aree produttive ed aree destinate a strutture ricettive*», approvata con D.P.G.R. 29 maggio 1995 n. 388. La variante fa propri i principi del P.U.T., dove il territorio è inteso come occasione di sviluppo economico e civile e quindi va definito totalmente nelle destinazioni d'uso non limitandosi alle sole parti urbanizzate. Prevede come finalità la salvaguardia del territorio attraverso il recepimento delle normative di vincolo e di tutela previste dal P.U.T. con l'individuazione delle aree boscate, delle aree agricole di pregio e delle aree di rispetto dai fiumi, sorgenti, ecc..

In particolare la variante prevede:

- forte riduzione dell'indice di edificabilità in area agricola (ridotto del 50% circa), sia per la residenza che per gli edifici produttivi;
- riduzione delle aree industriali in loc. Branca, per la presenza di boschi;
- allargamento del parco di "Coppo";
- vincolo di inedificabilità assoluta per l'area a parco pubblico adiacente alla chiesetta della Vittorina;
- soppressione della zona Spr in prossimità del Mausoleo di Pomponio Grecino;
- trasformazione delle aree industriali interne alla circonvallazione in aree artigianali;
- spostamento dell'area "Camping" dalle vicinanze della chiesetta della Vittorina, fuori dal perimetro urbano;
- individuazione di un'area da destinare alla Protezione Civile;
- individuazione del nuovo Terminal (punto di scambio intermodale);
- individuazione di aree per servizi generali (nuovo mattatoio, impianto di teleriscaldamento, sosta nomadi, caserme, spettacoli viaggiatori, ecc.);
- ridefinizione dell'area per impianti sportivi nel Capoluogo, e individuazione di aree per impianti sportivi nelle frazioni di Torre dei Calzolari, S. Marco, Ponte d'Assi;
- individuazione di aree di riqualificazione urbana;
- possibilità di utilizzare fabbricati, in area agricola, ai fini turistico - ricettivi;
- ampliamento delle aree industriali dei due cementifici;
- individuazione di aree per servizi privati (alberghi, ecc.).

Inoltre sono stati adeguati gli standards urbanistici e le norme tecniche di attuazione;

- «*Variante al P.R.G. per aree "SPR" turistico - produttive*», approvata con D.P.G.R. del 10 dicembre 1998, n. 575. La variante riguarda quattro aree classificate Spr (Hotel Montegraneli, Park Hotel "Ai Cappuccini", area di Camporeggiano-Stirati Bruno e Hotel Torre Calzolari Palace), stralciate dalla variante al P.R.G. approvata con

D.P.G.R. 29 maggio 1995, n. 388 per la verifica urbanistica - edilizia da parte della Provincia di Perugia;

- «S.S. n. 219 “di Gubbio e Pian d'Assino - tronco Branca-Montecorona (dal Km. 5+500 al Km. 17+600) - lotto 2° Padule-Branca», Conferenza di Servizio del 29 marzo 2000. Il progetto prevede la realizzazione di una strada a carreggiata unica, di tipo IV° delle norme C.N.R. (1980), di larghezza della piattaforma stradale pavimentata di m. 10,50, costituita da due corsie di m. 3,75 e due banchine anch'esse pavimentate di m. 1,50, per un intervallo di velocità 80÷100 Km/h.

Tale strada, prevista in gran parte in rilevato, inizia in loc. Spada, voc. Ritirata, si sviluppa a valle degli abitati di Torre dei Calzolari e Branca e si innesta nella Branca-Schifanoia a circa 1 Km a sud del ponte di Branca.

Sono previsti due svincoli a livelli sfalsati, il primo è posizionato ad est della frazione di Torre dei Calzolari, il secondo all'innesto con la S.S. n. 318. Inoltre è previsto uno svincolo del tipo «a diamante» in loc. Molino Scaramucci (Branca Calvana) per migliorare i collegamenti con il previsto Ospedale Pubblico Comprensoriale;

- «Piano Particolareggiato esecutivo in variante al P.R.G. in loc. Ponte d'Assi», approvato dalla Regione dell'Umbria con Determinazione Dirigenziale n. 9199 del 10 novembre 2000. Il P.P.E. interessa una vasta superficie di area classificata «industriale», sita nelle immediate adiacenze del centro abitato di Ponte d'Assi.

Tale area, in stato di abbandono, a seguito della dismissione di una attività industriale (produzione di laterizi), viene classificata come “zona per attività di commercio all'ingrosso, artigianali e della piccola industria”, in quanto è adiacente ad un'area artigianale quasi completamente edificata;

- «Individuazione di n. 3 porzioni di aree agricole di pregio già compromesse;

- Piano attuativo area produttiva (C.A.I.) in loc. Padule-Stazione in variante al P.R.G.;

- Piano attuativo area produttiva (C.A.I.) in loc. Padule-Stazione ad ovest della S.A.I. 2 in variante al P.R.G.;

- Piano attuativo area produttiva (C.A.I.) in loc. Semonte a sud della S.S. 219 in variante al P.R.G.;

- Variante al P.R.G. inerente alcune aree produttive ed alcune aree agricole di pregio», approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 27 marzo 2001, integrata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 231 del 4 novembre 2002. A seguito del documento di indirizzo (C.C. 31/99) sulle aree produttive e sullo sportello unico per le attività produttive, è necessario attivare iniziative efficaci per creare le migliori condizioni per sostenere ed aiutare artigiani, piccoli imprenditori ed industriali nel tentativo di sviluppare le loro attività produttive e magari attrarre sul territorio comunale nuovi investimenti esterni.

La variante prevede l'individuazione di aree agricole di pregio già compromesse da fenomeni di urbanizzazione, la declassificazione di aree industriali in loc. Branca e riclassificazione in aree agricole di pregio e la riclassificazione, attraverso P.A. in variante al P.R.G., di n. 3 aree artigianali.

In località Padule Stazione è prevista un'area artigianale di 34 lotti; inoltre le aree per parcheggi pubblici, verde pubblico e la viabilità, completano il P.A..

In località Semonte a sud della S.S. n. 219 è prevista un'area artigianale di un lotto, un parcheggio pubblico e verde pubblico.

In località Padule Stazione ad ovest della S.A.I. 2 è prevista un'area artigianale di 2 lotti, un parcheggio pubblico e verde pubblico.

Al fine del bilanciamento urbanistico in loc. Branca vengono declassificate aree industriali per una superficie di mq. 117.826 e classificate come agricole di pregio;

- «Variante al P.R.G. vigente per una infrastruttura puntuale “Ospedale pubblico

comprensoriale” e relativa infrastruttura viaria», accordo di programma - D.P.G.R. 27 dicembre 2001, n. 268. La variante al P.R.G. riguarda aree, site in loc. Branca, classificate in parte agricole (anche di pregio) ed in parte parco pubblico. La nuova previsione classifica i terreni come “zone per attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse generale” (Sg) e sottozonizzazione sa - ospedale pubblico comprensoriale. Per completare l'infrastrutturazione dell'area viene prevista una nuova viabilità che collega la struttura alla S.S. n. 219 ed alla nuova strada Padule-Branca (in costruzione). Inoltre per soddisfare gli standards urbanistici una parte dell'area viene classificata parcheggio e una parte verde pubblico;

- *«Programma integrato d'intervento “Madonna dei Perugini”»,* approvato con deliberazione del C.C. n. 138 del 14 settembre 2000, integrata con deliberazione di C.C. n. 129 del 3 giugno 2002. Il Programma interessa una zona interna alla circonvallazione, baricentrica rispetto al capoluogo, adeguatamente servita e destinata a servizi ed infrastrutture. E' prevista la realizzazione di un centro residenziale per anziani, di una RSA e centro per anziani, di un centro “benessere”, della “casa della Caritas”, di quattro edifici residenziali, di un autolavaggio ed impianti sportivi. La realizzazione di parcheggi, di spazi verdi e di un bosco urbano, completano la zona;

- *«Piano attuativo in variante al P.R.G. “Madonna dei Perugini”»,* approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 130 del 3 giugno 2002. Sulla base del Programma Integrato di Interventi, approvato con deliberazione di C.C. n. 138/2000 e n. 129/2002, è stato approvato il piano attuativo in variante al P.R.G., che permette di attivare gli accordi e le previsioni del P.I. d'I.

Il piano attuativo prevede volumi minori ed aree per standards urbanistici maggiori, di quanto previsto dal P.R.G. vigente;

- *«Variante tematica per la ripermimetrazione di aree produttive C.A.I.»,* approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 245 del 9 settembre 2002. La variante prevede l'individuazione di tre aree C.A.I. localizzate lungo la S.S. n. 219 nelle frazioni di Branca, Semonte e Raggio e la declassificazione di aree di pari entità in loc. Branca. Inoltre è prevista la declassificazione di un'area “Ppu” e conseguente riclassificazione di un'altra area in loc. Branca, dando al disegno del P.R.G. un connotato migliorativo nell'organizzazione delle nuove previsioni. La natura dell'intervento pianificatorio implica la modifica dell'art. 7 delle norme tecniche di attuazione;

- *«Piano attuativo di iniziativa pubblica in variante al PRG per la riqualificazione urbana di aree pubbliche e private situate nel capoluogo in Via Verdi»,* approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 247 del 9 dicembre 2002. La zona interessata dal piano attuativo fa parte del P.P.E. n. 1 settore orientale dell'espansione urbana, che prevede un'area per la realizzazione di un edificio religioso, un'area per la realizzazione di un asilo infantile e un verde pubblico attrezzato. Tali previsioni sono rimaste inattuato e la zona si configura come un vuoto urbano.

Il piano attuativo prevede la riqualificazione dell'area assegnandole nuove funzioni e nuove destinazioni urbanistiche; più specificatamente per la parte a sud di via Verdi è previsto l'inserimento di una quota di aree residenziali, in linea con la specifica vocazione del comparto, mentre per la parte a nord è previsto l'inserimento di un polo funzionale, centro di aggregazione sociale, centro polivalente e teatro all'aperto. Inoltre viene modificato l'art. 2 bis delle norme tecniche di attuazione;

- *«Variante al P.R.G. per la classificazione di un'area ISTR per attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse generale per l'istruzione superiore Istituto Statale d'Arte via Arboreto»,* approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 142 del 4 agosto 2003. La variante ha come obiettivo l'ampliamento dell'area ISTR per dotare l'Istituto Statale d'Arte di uno spazio necessario per l'ampliamento dell'attuale edificio e per il miglioramento-adequamento della viabilità interna all'area della scuola;

- «*Piano attuativo area C.A.I. in loc. Mocaiana in variante al P.R.G. inerente la viabilità e aree produttive*», approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 21 gennaio 2004. La variante consiste:

- nell'individuazione del nuovo tracciato stradale della S.S. n. 219, tratto Gubbio-Mocaiana;
- nell'adozione di un piano attuativo in variante al PRG, di aree produttive (C.A.I.) in loc. Mocaiana;
- nella declassificazione, in loc. Branca, di aree industriali e conseguente riclassificazione in area agricola di pregio.

In località Mocaiana vengono classificate aree produttive per una superficie di mq. 84.070, mentre in località Branca vengono declassificate aree industriali per una superficie di mq. 84.214 e riclassificate come area agricola di pregio con un positivo bilancio dal punto di vista agricolo ed ambientale. Inoltre vengono adeguate le norme tecniche di attuazione.

3.IL QUADRO CONOSCITIVO/INTERPRETATIVO

3.1. Le analisi

3.1.1. *Infrastrutture e mobilità.* Il sistema viario regionale principale è oggi essenzialmente costituito dall'arteria E45, che attraversa l'intera regione in direzione nord-sud, dalla via Flaminia, dalla statale S.R. n. 75 e dal Racc. A/1, che attraversano la regione in senso trasversale (est-ovest), incrociandosi con la E45 nell'area perugina. A questo sistema principale si appoggiano una rete di strade di minore importanza.

Alla scala regionale e provinciale le ipotesi d'intervento prevedono:

- la trasversale settentrionale Fano - Grosseto (già esistente nel tratto Fano - Aqualagna (E78) e in costruzione nel tratto Aqualagna - Città di Castello (incrocio con la E45);
- la trasversale Perugia - Ancona quale nuovo collegamento tra la superstrada E45 con l'autostrada adriatica e, in particolare, per l'area eugubino - gualdese con il fabrianese da un lato e con il territorio di Perugia dall'altro. Del tracciato previsto, il tratto Collestrada - Pianello è già realizzato, il tratto Pianello - Valfabbrica - Casacastalda è stato progettato, il tratto Casacastalda - Branca (incrocio S.R. n. 219) è in parte già realizzato e il tratto Branca - Fossato di Vico è di prossima realizzazione;
- il sistema delle trasversali Macerata - Foligno, tracciato che si innesta sulla Flaminia e sulla S.R. n. 75, che risulta già realizzato in territorio marchigiano;
- la trasversale delle Tre Valli con funzioni di collegamento tra la Valnerina, la Valle Umbra e la Valle del Tevere, che incrocia Spoleto e la E45 ad Acquasparta. Del tracciato previsto l'apertura delle gallerie di Forche Canapine e di Forca di Cerro hanno risolto il collegamento tra Ascoli Piceno e Spoleto⁶;
- la S.R. n. 219 di Pian d'Assino con funzioni di connessione trasversale tra la nuova Ancona-Perugia e la E45.

La rete viaria che attualmente collega il territorio di Gubbio verso l'esterno è costituita dalla S.R. n. 219 lungo la direttrice Fossato di Vico - Branca - Umbertide, la Gubbio-Scheggia in direzione nord - est, la Perugia - Gubbio e la strada della Contessa in direzione Fano. La rete risulta in gran parte insufficiente a garantire collegamenti agevoli per persone e merci e per alcuni aspetti è causa di una relativa marginalizzazione del territorio eugubino rispetto ad altri contesti regionali.

Il ridisegno della struttura viaria regionale e provinciale è dunque importante per garantire il superamento di un tradizionale isolamento del territorio eugubino. Nelle previsioni ciò si attuerebbe attraverso il completamento del nuovo tracciato della S.R. n. 219 nel tratto compreso tra Gubbio e Mocaiana e mediante la realizzazione della strada tra Mocaiana ed Umbertide. Gli interventi verrebbero così a garantire una connessione rapida tra il territorio di Gubbio e due dei grandi assi di connessione trasversale e longitudinale della regione.

Gubbio in rapporto al sistema ferroviario. La rete ferroviaria Umbra presenta una situazione di debolezza e di inadeguatezza tecnologica delle strutture fisse aggravata dalla mancata realizzazione di interventi di riordino del sistema ferroviario nazionale che in relazione al territorio umbro prevedevano: il raddoppio della linea Roma - Ancona, quale asse trasversale tra l'Adriatico ed il Tirreno, l'ammodernamento della linea Foligno - Perugia - Terontola - Arezzo, quale connessione alla linea ad alta velocità e la trasformazione a sistema metropolitano della Ferrovia Centrale Umbra

⁶ Per le trasversali: Perugia-Ancona, Tre Valli e Macerata-Foligno, tutti i progetti di completamento relativi ai tratti del territorio umbro sono stati progettati e la realizzazione è stata affidata alla Società Quadrilatero.

nelle tratte Perugia - Terni e Perugia - Città di Castello, uso metropolitano della tratta ferroviaria Perugia - Ponte Felicino.

Il territorio di Gubbio, essendo ormai da tempo smantellata la linea che connetteva Fossato di Vico con Umbertide, si relaziona oggi al sistema ferroviario, ed in particolare alla linea Ancona - Roma, attraverso il nodo di Fossato di Vico.

3.1.2. Indagini geologiche. Il territorio del Comune di Gubbio ha un'estensione di circa 52.508 Ha. Si tratta di un territorio prevalentemente montuoso (75%) e soltanto il restante 25% è caratterizzato da una morfologia pianeggiante o collinare. Il capoluogo e le principali frazioni sono concentrate in corrispondenza della pianura eugubina lungo la fascia pedemontana di raccordo tra la pianura e i rilievi calcarei.

Lo studio che ha interessato il territorio comunale, è stato organizzato nelle seguenti fasi:

- ricerca bibliografica e cartografica;
- rilevamento geologico;
- rilevamento geomorfologico;
- rilevamento idrogeologico;
- studio di microzonazione sismica ai sensi della deliberazione della Giunta Regionale del 14 marzo 2001, n. 226 e successive modifiche e integrazioni;
- studio idraulico dei principali corsi d'acqua;
- zoning del rischio geologico, idrogeologico ed idraulico.

La ricerca bibliografica e cartografica è stata finalizzata alla ricostruzione ed all'acquisizione delle conoscenze geologiche e geomorfologiche, sismiche ed idrauliche.

Il rilevamento geologico, in scala 1:10.000, ha permesso di definire il modello geologico dell'area. In particolare sono stati individuati e cartografati tutti i litotipi ed i lineamenti ritenuti significativi ai fini della ricostruzione dell'assetto stratigrafico e strutturale. Nella carta geologica, redatta in base al criterio stratigrafico, sono state riportate tutte le formazioni affioranti e le discontinuità primarie e secondarie quali: direzione di strato, faglie, ecc..

I litotipi affioranti fanno parte della successione Umbro-Marchigiana che va dalla formazione pelagica dei Calcari Diasprigni (Bajociano/Bathoniano-Kimmeridgiano), affioranti al nucleo dell'anticlinale eugubina, ai depositi torbiditici della Formazione Marnoso Arenacea (Langhiano p.p. - Serravalliano p.p.) ed ai depositi continentali plio-peistocenici affioranti prevalentemente all'interno della pianura eugubina.

I lineamenti strutturali caratterizzanti il territorio comunale sono rappresentati da pieghe (sinclinali ed anticlinali) a vergenza appenninica, con asse delle pieghe disposto in senso NNO-SSE. Tali strutture si sono formate in presenza di una fase tettonica compressiva.

La fase distensiva ha determinato nella successione stratigrafica una serie di fratture, di faglie dirette con assetto appenninico ed antiappenninico. Lungo uno di questi lineamenti, noto come faglia bordiera, si è verificato lo sprofondamento del fianco sud-occidentale della piega mesozoica che ha originato il bacino di Gubbio.

Con il rilevamento geomorfologico, in scala 1:10.000, è stato possibile individuare i principali processi connessi all'azione morfogenetica ed all'attività antropica.

Le aree più vulnerabili da un punto di vista morfologico coincidono con le zone di affioramento dei depositi flyschiodi (coltri di alterazione e parte alta del bedrock) e con le aree di affioramento degli argilloscisti varicolori (Olistostroma Ol - Formazione della Scaglia Toscana - Membro Pelitico). Si tratta di zone in cui l'azione degli agenti esogeni combinata alla presenza di forme accidentate favorisce l'innescarsi di fenomeni gravitativi sia di tipo superficiale che profondo. Tali movimenti coinvolgono

principalmente le coltri di alterazione e le porzioni di basamento intensamente fratturate.

Lo studio geomorfologico ha tenuto conto delle indicazioni direttamente emerse dal rilevamento in campagna distinguendo i processi geomorfologici attuali e passati e stabilendo il relativo grado di pericolosità.

Sono state individuate e cartografate le seguenti aree:

- aree interessate da frane attive, quiescenti ed aree di influenza al rischio di frana attiva;
- aree in dissesto stabilizzate;
- aree, individuate dal P.U.T., dal P.T.C.P. e dal P.A.I. della Regione Marche, come possibili sedi di movimenti franosi;
- aree individuate dal P.A.I., dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, come frane attive, quiescenti, presunte ed inattive, aree a rischio frane R3 e R4;
- aree in frana e a franosità diffusa indicate nel Progetto I.F.F.I. (Inventario dei Fenomeni Franosi in Italia);
- aree di dilavamento e aree acquitrinose.

Le aree interessate da frane attive sono quelle aree in cui il fenomeno destabilizzante è in atto al momento del rilevamento di campagna o è giudicato di tipo "ricorrente" a ciclo breve (stagionale). Fanno parte di tale categoria anche le aree di influenza al rischio di frana attiva, poste a ridosso della frana attiva e potenzialmente interessate dall'evoluzione del dissesto.

Gran parte delle principali frane rilevate possono essere classificate come colamenti (frana di Magrano) e frane complesse (frana di Valderchia).

Le aree interessate da frane quiescenti sono quelle in cui il fenomeno destabilizzante non è in atto al momento del rilevamento di campagna, ma sono rinvenibili evidenze morfologiche che lasciano presupporre una possibile evoluzione del versante con la riattivazione del movimento.

Le aree in dissesto stabilizzate sono quelle aree in cui attualmente non sono rilevabili movimenti in atto e dove la stabilizzazione del dissesto è avvenuta a seguito di interventi naturali e o antropici.

Le aree nude e le aree di dilavamento fanno parte dei processi di degradazione dei versanti dove la causa scatenante è data dalla combinazione di condizioni litologiche, morfologiche e climatiche particolari (aree calanchive della Valle della Contessa, di Carbonesca, San Bartolomeo, ecc.).

Le aree acquitrinose sono caratterizzate dalla presenza di ristagni idrici a carattere temporaneo e/o permanente.

Con il rilevamento idrogeologico, in scala 1:10.000, è stato possibile individuare i principali acquiferi presenti. Le informazioni idrogeologiche sono derivate dai dati desumibili dal rilevamento geologico e geomorfologico.

Sono stati individuati e cartografati i seguenti elementi:

- aree con acquiferi vulnerabili;
- superficie piezometrica degli acquiferi contenuti nella pianura alluvionale;
- fasce di rispetto dei corsi d'acqua e limiti dei principali bacini imbriferi;
- pozzi, campi pozzi e sorgenti.

All'interno del territorio comunale si possono individuare almeno 5 reservoirs che rappresentano i principali serbatoi di raccolta delle acque meteoriche e di infiltrazione. In riferimento alle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche, sono stati individuati i seguenti acquiferi:

- acquifero carbonatico superficiale (la sorgente del Bottaccione e la sorgente di San Marco);
- acquifero carbonatico intermedio (sorgente di Suelle);

- acquifero carbonatico profondo (pozzo di Mocaiana, pozzo di Madonna del Ponte);
- acquifero contenuto nei depositi flyschiodi (sorgenti del Buranese, sorgenti di Scritto, ecc.);
- acquifero della coltre detritica (sorgente di Ronchetino-Loreto, sorgente di Fonte Arcano, sorgente dei Cappuccini);
- acquifero alluvionale (linea delle sorgenti della media pianura di Gubbio: Casa Regni, Fontanelle, Fonte della Giuina, loc. Prati).

Lo studio di microzonazione sismica, ai sensi della deliberazione della Giunta Regionale del 14 marzo 2001, n. 226 e successive modifiche e integrazioni, ha interessato le aree da urbanizzare previste nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

Le caratteristiche geologiche, stratigrafiche, geotecniche, idrogeologiche e sismiche sono state indagate attraverso l'esecuzione di indagini specifiche. Le indagini hanno comportato l'esecuzione di un'approfondita campagna geognostica mediante:

- sondaggi meccanici a conservazione di nucleo;
- prelievo di campioni indisturbati;
- esecuzione di prove di laboratorio;
- prove penetrometriche statiche e dinamiche;
- sismica a rifrazione (Vp);
- Refraction Microtremor (Re.Mi.);
- Down Hole.

Lo studio idraulico prende in esame il rapporto tra le caratteristiche idrauliche dei principali corsi d'acqua presenti e le aree urbanizzate e da urbanizzare previste dal Piano Regolatore Generale, parte strutturale. Obiettivo dello studio è quello di individuare le fasce idrauliche di competenza dei principali corsi d'acqua e di indicare le relative zone di rischio, in riferimento alle previsioni urbanistiche di cui al PRG del Comune di Gubbio.

Lo zoning del rischio geologico, idrogeologico ed idraulico ha individuato all'interno del territorio comunale le aree soggette a rischio geologico, idrogeologico ed idraulico (zoning).

Il rischio geologico rappresenta la sintesi degli elementi geologici, geomorfologici caratterizzanti il territorio.

Il rischio idrogeologico individua la vulnerabilità del territorio in funzione della permeabilità dei litotipi affioranti.

Il rischio idraulico individua le aree soggette a possibile rischio idraulico.

Sono state individuate tre classi di rischio finalizzate all'edificabilità, così come previsto dalla deliberazione della Giunta Regionale del 18 giugno 1985, n. 3806:

- aree ad alto rischio geologico, idrogeologico ed idraulico;
- aree a medio rischio geologico, idrogeologico ed idraulico;
- aree a basso rischio geologico, idrogeologico ed idraulico.

3.1.3. Demografia. Gubbio ha una popolazione relativamente stabile, almeno dagli anni settanta ad oggi, attorno ai 31.000/32.000 abitanti (31.381 nel 1971, 31.973 nel 1981, 30758 nel 1991, 31.651 nel 2001, 32.530 al 31 ottobre 2004). Se si osservano però più da vicino i dati degli ultimi tre decenni ed i primi quattro anni del decennio in corso, si evidenzia un andamento altalenante di crescita/diminuzione: la popolazione cresce nel primo decennio, diminuisce nel secondo, torna a crescere nel terzo. Nei primi quattro anni del decennio in corso si accentua il fenomeno della crescita grazie soprattutto al fenomeno dell'immigrazione (vedi TABELLA n. 1).

TABELLA n. 1: Popolazione, nati, morti, immigrati, emigrati dal 1981 al 31 ottobre 2004

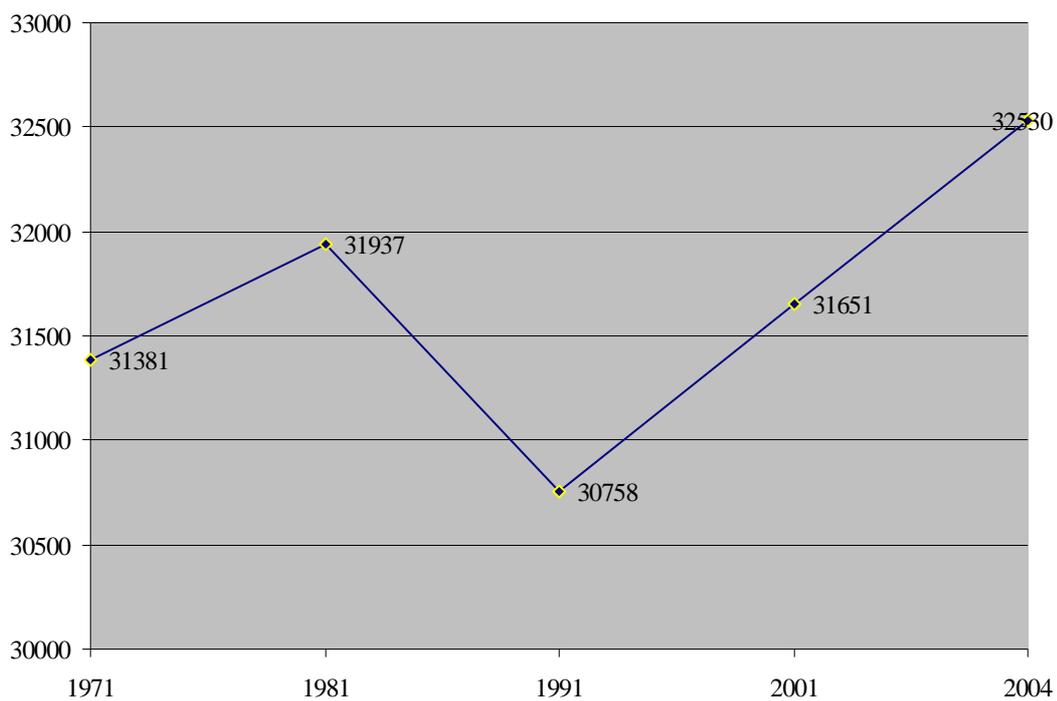
Anno	Residenti	Nati	Morti	Saldo Naturale	Immigrati	Emigrati	Saldo Migratorio	Saldo Totale	Residenti
1981	32.179	295	253	6	371	226	145	151	32.330
1981 *	31.961	57	61	-4	29	49	-20	-24	31.937
1982	31.937	336	308	28	385	334	51	79	32.016
1983	32.016	361	313	48	540	281	259	307	32.323
1984	32.323	295	337	-42	332	317	15	-27	32.296
1985	32.296	335	308	27	346	289	57	84	32.380
1986	32.380	296	328	-32	292	286	6	-26	32.354
1987	32.354	277	311	-34	282	310	-28	-62	32.292
1988	32.292	286	311	-25	289	276	13	-12	32.280
1989	32.280	301	337	-36	300	796	-496	-532	31.748
1990	31.748	272	304	-32	390	334	56	24	31.772
1991	31.772	235	233	2	311	241	70	72	31.844
1991 *	30.792	47	67	-20	38	52	-14	-34	30.758
1992	30.758	270	312	-42	297	219	78	36	30.794
1993	30.794	307	306	1	335	206	129	130	30.924
1994	30.924	298	328	-30	307	193	114	84	31.008
1995	31.008	284	322	-38	375	231	144	106	31.114
1996	31.114	285	336	-51	431	218	213	162	31.276
1997	31.276	298	324	-26	313	221	92	66	31.342
1998	31.342	280	366	-86	348	248	100	14	31.356
1999	31.356	258	318	-60	426	239	187	127	31.483
2000	31.483	256	312	-56	440	308	132	76	31.559
2001	31.559	225	270	-45	391	231	160	115	31.674
2001 *	31.616	45	74	-29	123	59	64	35	31.651
2002	31.651	281	330	-49	849	433	416	367	32.018
2003	32.018	274	351	-77	730	278	452	375	32.393
2004 **	32.393	219	283	-64	448	247	201	137	32.530

Dati dell'ufficio comunale di statistica

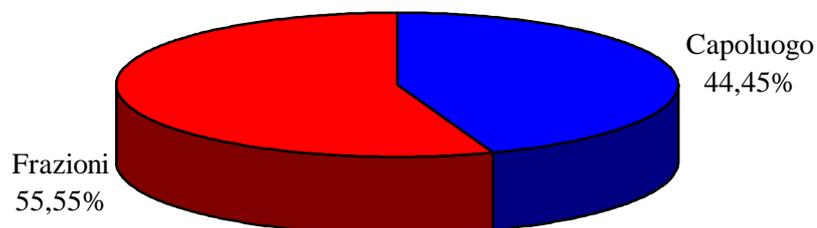
*Dati ISTAT

** al 31 ottobre 2004

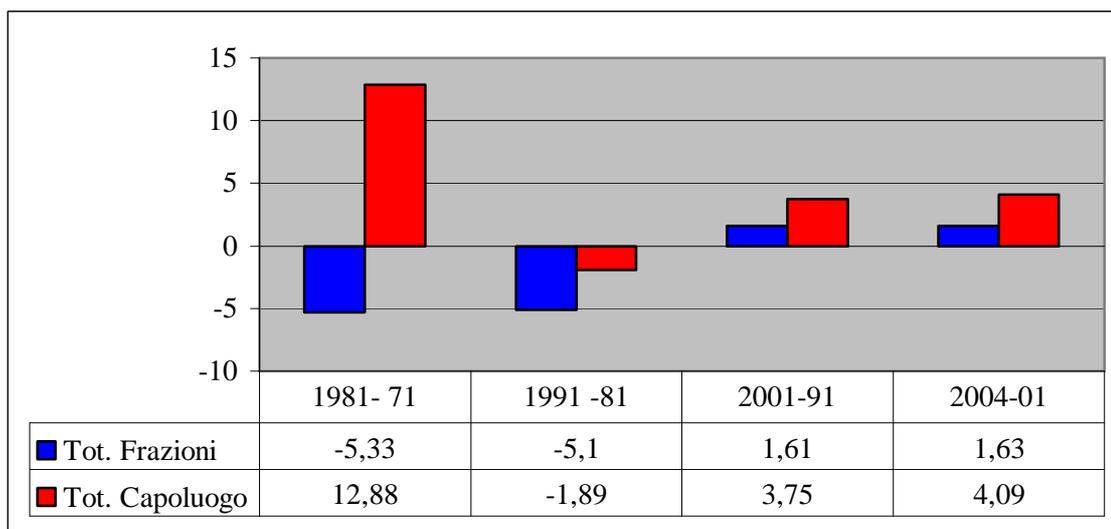
ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE DAL 1971 AL 2004



POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2004
DISTINTA TRA CAPOLUOGO E FRAZIONI



VARIAZIONE PERCENTUALE DELLA POPOLAZIONE
(FRAZIONI E CAPOLUOGO) 1971 - 31 OTTOBRE 2004



I dati evidenziano che all'andamento positivo della popolazione fa riscontro un processo di rilocalizzazione della stessa che vede la prosecuzione di alcuni fenomeni di lungo periodo: la diminuzione della popolazione residente nel Centro Storico nel periodo 1981-2001 con un incremento nell'ultimo triennio, la crescita della popolazione nell'espansione urbana, un andamento contraddittorio della popolazione residente nelle frazioni: una leggera flessione della popolazione delle frazioni della piana relativamente al periodo 1981/1991 ed una crescita sempre più marcata per i periodi successivi (le frazioni poste lungo la direttrice della SS 219) e perdita di abitanti nelle frazioni localizzate nel territorio esterno alla piana per il periodo 1981/2001, con un incremento negli ultimi tre anni.

Se si osserva la variazione percentuale della popolazione nel confronto tra capoluogo e frazioni emerge con una certa evidenza come le frazioni della piana tendano ad assumere il ruolo di attrattore di popolazione rappresentato nei decenni precedenti dal capoluogo ed in particolare dalla "espansione urbana" (vedi TABELLA n. 2).

Sono presenti inoltre fenomeni di invecchiamento della popolazione: aumento della classe d'età oltre i 65 anni (da 5.674 unità nel 1991 a 6.839 nel 2001, a 6.855 nel 2002); diminuzione nel periodo relativo agli anni 91/2001 (4.607 unità nel 91, 4.305 unità nel 2001) e leggera ripresa (4.311 nel 2002) della classe sotto i 14, un piccolo incremento della classe compresa tra 15 e 64 anni.

Anche la struttura della famiglia è sottoposta a rapidi processi evolutivi. I dati rivelano un aumento del numero delle famiglie (da 10.131 nel 1991, a 11.273 nel 2001, a 12.561 nel 2004).

Le famiglie da una sola persona evidenziano un andamento altalenante, un forte incremento negli anni 90 (1.781 nel 1991, 3.312 nel 1999) per poi subire una diminuzione negli anni successivi, (2.311 nel 2001).

Altrettanto altalenante è l'andamento delle famiglie composte da cinque o più componenti, diminuzione negli anni 90 (1.486 nel 1991, 1001 nel 1999) per poi subire un aumento negli anni successivi (1.128 nel 2001).³

³ "Conoscere l'Umbria" anno 2004 n. 8.

TABELLA n. 2: Popolazione distribuita per frazioni al 1981-1991-2001 e 31 agosto 2004

Località	1981		1991		2001		2004	
	Pop. Res.	Famiglie	Pop. Res.	Famiglie	Pop. Res.	Famiglie	Pop. Res.*	Famiglie**
Centro storico	4.205	1.642	3.135	1.210	2.926	1.248	3.046	1.410
Espansione urbana	9.761	3.191	10.568	3.577	11.291	4.102	11.406	4.461
Baccaresca	62	24	45	16	24	10	28	12
Branca	983	319	909	262	951	331	941	354
Casamorcia	924	308	966	333	973	356	989	401
Cipolletto	-	-	1.161	356	1.205	395	1.221	424
Monteleto	549	175	520	185	570	216	591	228
Padule	2.352	715	2.431	763	2.647	888	2.750	975
S. Agostino	2.525	747	386	122	373	121	439	172
S. Marco	-	-	909	268	990	296	1.044	398
S. Secondo	1.215	358	1.294	385	1.122	365	1.202	454
Semonte	1.306	416	1.263	422	1.425	485	1.481	549
Torre Calzolari	1.472	382	1.427	409	1.474	481	1.587	555
Totale frazioni della piana	11.388	3.444	11.311	3.521	11.754	3.944	12.273	4.522
Biscina	147	45	130	42	123	43	118	47
Carbonesca	423	137	361	120	371	132	376	136
Carestello	64	20	45	15	63	21	69	19
Caresto	68	20	57	15	45	20	48	17
Carpiano	90	36	74	31	83	46	92	41
Castiglione	56	17	49	14	49	16	43	13
Colonnata	229	64	184	51	180	58	175	66
Colpalombo	336	116	315	109	293	112	297	112
Febino	281	90	210	73	176	68	165	71
Fratticiola	20	5	25	7	28	7	28	8
Ghigiano	75	15	70	18	68	20	80	24
Goregge	75	23	48	15	58	19	56	21
Loreto	795	236	679	220	683	251	726	282
Montanaldo	96	27	76	26	102	31	94	32
Montelovesco	116	39	93	31	73	28	84	36
Monteluisano	470	145	416	128	454	152	477	176
Morena	116	32	91	27	72	24	71	29
Morleschio	29	10	20	7	16	6	17	7
Nerbisci	244	64	222	65	199	71	201	77
Nogna	194	55	174	52	137	45	143	46
Petazzano	63	17	62	15	33	11	52	20
Petroia	185	63	145	48	145	56	163	64
Pietramelina	10	5	-	-	-	-	-	-
Pieve d'Agnano	73	20	55	20	59	23	65	23
Pisciano	40	15	44	12	62	10	71	14
S. Andrea del Calcinaro	8	3	-	-	-	-	-	-
S. Angelo dopo Serra	26	8	66	16	33	11	27	10
S. Bartolomeo	151	47	113	34	126	46	120	46
S. Benedetto Vecchio	210	66	135	51	108	45	95	46
S. Cristina	83	31	90	28	115	47	111	44
S. Margherita	48	14	48	12	34	10	39	11
S. Maria di Burano	265	71	195	52	178	63	170	66
S. Maria Maddalena	418	118	620	199	688	225	716	245
S. Martino in Colle	299	76	259	72	236	78	235	89
S. Vittorino	51	12	51	17	63	19	62	22
Salìa	143	48	94	35	44	21	69	31
Serrabrunamonti	42	8	27	6	14	5	14	4
Sioli	272	88	217	69	193	68	208	86
Torre dell'Olmo	14	7	11	6	5	3	8	4
Valdichiascio	90	32	60	19	72	23	75	29
Vallingegno	174	50	124	43	112	43	116	48
Villamagna	18	4	13	3	7	2	3	2
Totale frazioni esterne alla piana	6.607	1.999	5.768	1.823	5.600	1.979	5.779	2.164
Municipio area convenzionale			10		45		12	4
TOTALE territorio comunale	31.961	10.276	30.792	10.131	31.616	11.273	32.516	12.561

Dati dell'ufficio comunale di statistica

* al 31 agosto 2004

** al 17 novembre 2004

3.1.4. *Situazione socio - economica.* Il sistema economico eugubino appare oggi caratterizzato da diversificazione e articolazione con una significativa presenza dei differenti settori industriale, artigianale, agricolo e terziario. Ciò rappresenta una caratteristica importante e per molti aspetti positiva del tessuto produttivo locale.

Esistono tuttavia ragioni di debolezza del sistema produttivo locale che riguardano la presenza a fianco di settori dinamici, di settori maturi poco aperti all'esterno e con bassa incidenza delle esportazioni.²

La debolezza del sistema produttivo locale riguarda inoltre la struttura delle imprese caratterizzata dalla "presenza" di una rete di piccole e piccolissime imprese, a conduzione per lo più individuale e familiare, il cui mercato è ristretto all'ambito locale/regionale e le cui prospettive restano, per questo, connesse ad uno sviluppo limitato.

Le uniche eccezioni, costituite dalle due realtà dei cementifici (che figurano tra le prime dieci società del proprio comparto per volume d'affari e quota di mercato), rappresentano gli elementi portanti di un panorama economico e settoriale altrimenti legato in grande misura ai settori "tradizionali" dell'agricoltura, del piccolo commercio e di un turismo che ancora non ha espresso a pieno le proprie potenzialità. Timida è invece la presenza del terziario avanzato e dei servizi.

Per numero di imprese, Gubbio rappresenta la quarta realtà imprenditoriale della Provincia di Perugia, la quinta dell'Umbria: con le sue 3.276 imprese si pone alle spalle di Perugia (13.229), Foligno (4.522) e Città di Castello (4.034) nella Provincia, e di Terni (7.738) nella Regione. Mentre sul versante degli addetti Gubbio (6.824) si ritrova settima, superata da Spoleto (7.433) e da Assisi (7.063), ma con un forte trend di crescita.

Le unità locali con addetti da 1 a 5 coprono il 54,06 % del totale (la media provinciale è del 50,30 %, quella regionale del 50,88 %) mentre quelle con 10 e più addetti rappresentano il 2,82 % del totale (contro il 3,52 % medio provinciale e il 3,42 % medio regionale).

La presenza di poche grandi realtà industriali, a fronte di un tessuto produttivo diffuso ma molto ridotto per dimensioni, si riflette nella distribuzione degli addetti dell'impresa: dei 6.824 addetti presenti nel territorio eugubino, il 49,98 % opera nelle unità locali con 1-5 addetti, mentre ben il 39,27 % è assorbito dalle poche unità locali con 10 e più addetti.³

Relativamente alle dinamiche del mercato del lavoro e dell'occupazione i dati più recenti mostrano come a fronte di una stabilità delle imprese, passate dalle 3.138 unità del 1998 alle 3.203 del 2000 alle 3.276 del 2002, gli addetti hanno subito un aumento dalle 6.291 unità del 1998 alle 6.824 nel 2002.

3.1.5. *Agricoltura.*⁴ L'attività agricola investe una parte rilevante del territorio comunale: su una superficie complessiva di circa 52.500 ettari la superficie agricola totale (SAT) si estende per 39.248 ettari suddivisi in 23.206 ettari di superficie agricola utilizzata (SAU), di cui 852 ettari per produzioni biologiche, e 13.289 ettari di bosco.⁵

La superficie destinata ad aziende faunistico-venatorie e agriturismo-venatorie è di 7.739 ettari, pari al 14,7 % della superficie comunale, contro una superficie

² Cfr. G. Belardi, contributo al Piano di sviluppo del comune di Gubbio 1994-1997.

³ "Conoscere l'Umbria" anno 2004 n. 8.

⁴ Questo paragrafo riprende gran parte del contributo di R. Franceschetti, G. Montalbetti, «Relazione del gruppo di lavoro dei dottori agronomi e forestali», Gubbio ottobre 2000.

⁵ Dal *Censimento agricoltura*, Perugia ottobre 2000.

complessiva provinciale di 29.138 ettari pari al 4,6 % dell'intero territorio provinciale. La superficie destinata a zone di ripopolamento e cattura è di 2.230 ettari, pari al 4,2 % della superficie comunale contro una superficie complessiva provinciale di 28.475 ettari pari al 4,4 % dell'intero territorio provinciale.

La superficie destinata ad oasi di protezione è di 701 ettari, pari all'1,3 % della superficie comunale contro una superficie complessiva di 10.897 ettari pari al 1,7 % dell'intero territorio provinciale.⁶

Relativamente alla consistenza aziendale (comprensiva di superfici in affitto ed in proprietà) è possibile distinguere la presenza di circa 15 grandi aziende con superficie superiore ai 400 ettari, 70 aziende oltre i 100 ettari, 90 aziende oltre i 50 ettari. Nel complesso si possono stimare 2.203 aziende agricole la gran parte costituite da aziende minime condotte part-time, di cui 48 aziende agrituristiche e 58 aziende con produzioni biologiche.

Delle aziende esistenti, quelle di grandi dimensioni sono condotte con l'ausilio di salariati e largo impiego di terzisti, quelle di piccole dimensioni e minime sono condotte in economia diretta, quasi sempre part - time e con sempre maggiore uso di terzisti.

Gli indirizzi produttivi prevalenti sono costituiti dalla coltivazione di cereali e di oleaginose, di foraggio, dall'allevamento bovino da carne (linea vacca - vitello) , dall'allevamento di ovini da latte e carne (216 aziende per complessivi 8.404 capi), dalla gestione ed uso del bosco.

Indirizzi produttivi minori sono rappresentati da: allevamento di bovini da latte, allevamento di equini di razza tiro pesante rapido (TPR), allevamento di suini, viticoltura, olivicoltura (433 aziende per complessivi 140 ettari), apicoltura, raccolta del tartufo, ecc..

Le aziende per la produzione di cereali e oleaginose sono distribuite nella zona pianeggiante (le maggiori ad est, mentre in corrispondenza del capoluogo si ha la massima polverizzazione), le aziende zootecniche di bovini da carne sono concentrate a nord della piana (su un totale di 200 stalle solo 3 o 4 superano le cento fattrici, una decina le cinquanta, il 50% le venti). La quasi totalità degli allevamenti sono condotti al pascolo.

Nella zona collinare sud sono ubicate aziende miste con produzione di cereali, oleaginose, foraggi e allevamento. Sempre nella fascia collinare sud sono concentrati gli allevamenti di ovini (con 10-15 greggi oltre le cento unità). Le attività di taglio del bosco (in genere ceduo di latifoglie tipo querce , carpini ed orniello) vede la presenza distribuita di proprietà anche di grandi dimensioni. Aziende agricole-forestali con superfici superiori a 100 o 200 ettari e facilmente accessibili rendono l'attività remunerativa. Per quanto riguarda le produzioni minori: la viticoltura e l'olivicoltura è confinata nella fascia a monte della S.R. n. 219.

Le superfici irrigate sono pari a 189,40 (per un prelievo di 179.340 mc di acqua) dove le principali colture risultano la barbabietola, il girasole, il mais, l'erba medica ed il tabacco.

Importante è il ruolo delle politiche comunitarie sull'andamento del settore agricolo: nel periodo 1988-1994 cogliendo l'opportunità del contributo CEE la gran parte della superficie agricola viene destinata a set-aside. Negli anni successivi al 1994, con l'esaurirsi della politica di set-aside si torna alle coltivazioni e con i Regolamenti CEE 2080/92 (forestazione), 2078/92 (agroambientale), 2081/92, uniti ad una maggiore diffusione dell'agriturismo si assiste ad una diversificazione delle attività e dei cespiti.

⁶ "Conoscere l'Umbria" anno 2004 n. 8.

Si tratta di una tendenza positiva che trova nel Piano di Sviluppo Rurale 2000-2006 della Regione dell'Umbria importanti misure di sostegno.

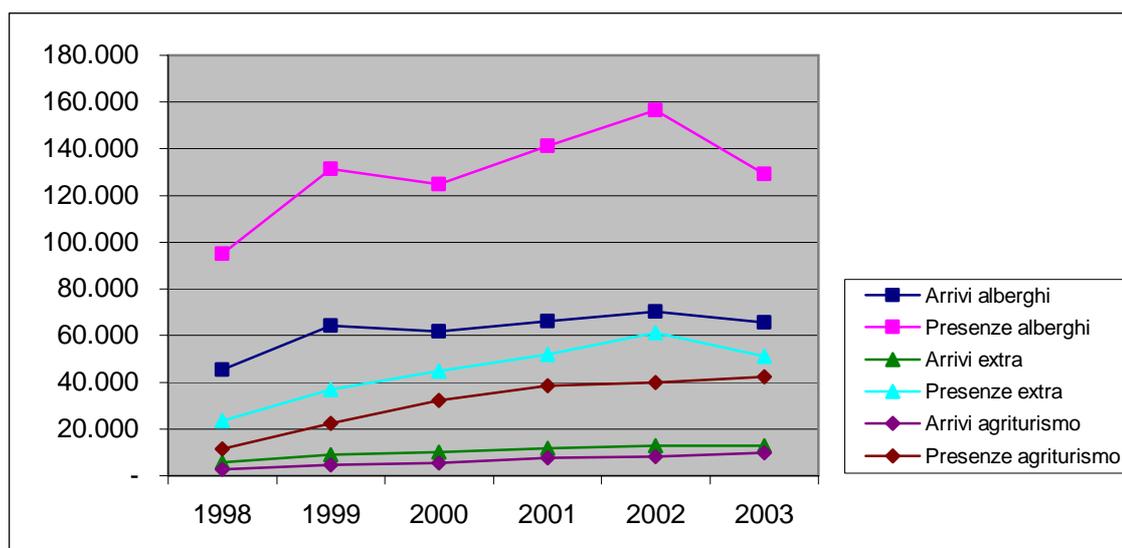
Analogamente positiva è la tendenza all'accorpamento delle superfici coltivate (mediante affitto e altre forme di gestione) che comporta la riduzione del numero totale delle aziende di piccole dimensioni nel settore delle produzioni vegetali e della zootecnia.

3.1.6. Turismo. Il turismo svolge un ruolo importante nell'economia eugubina sia sul piano dei redditi (secondo un calcolo effettuato sul 1998 si stima per difetto in 35 miliardi di lire il "movimento economico" attivato dal settore nel corso dell'anno), sia sul piano occupazionale. Si tratta di un settore caratterizzato da uno sviluppo positivo, migliorabile in relazione alla presenza media, alla durata della stagione turistica, ed alla qualità delle strutture.

Secondo i dati relativi al 2003 gli arrivi ammontano in totale a 88.479 e le presenze a 222.658 così suddivise:

- a. settore alberghiero: 65.600 arrivi e 129.232 presenze;
- b. settore extralberghiero: 12.960 arrivi e 51.009 presenze;
- c. settore agriturismo: 9.919 arrivi e 42.417 presenze.

MOVIMENTO TURISTICO 1998 – 2003



Per lo stesso anno nel Comprensorio (gestito dall'S.T.A. di Gubbio) gli arrivi ammontano in totale a 108.125 e le presenze a 307.680. Arrivi e presenze generali sono in costante aumento nel periodo 1998/2002, mentre nell'anno 2003 hanno subito una leggera flessione.

Stessa situazione si nota sia in relazione alla clientela italiana (132.047 presenze nel 1998, 209.356 presenze nel 1999, 209.873 presenze nel 2000, 235.865 presenze nel 2001, 247.662 presenze nel 2002, 228.103 presenze nel 2003), che alla clientela straniera (41.406 presenze nel 1998, 60.960 presenze nel 1999, 73.255 presenze nel 2000, 90.018 presenze nel 2001, 95.569 presenze nel 2002, 79.577 presenze nel 2003).

I dati dal 1998 al 2003 risentono di un importante apporto del settore extralberghiero (51.849 presenze nel 1998, 93.517 presenze nel 1999, 115.930 presenze nel 2000, 140.996 presenze nel 2001, 149.276 presenze nel 2002, 144.867 presenze nel 2003).

La presenza media nel 2003 nel Comune di Gubbio è di 2,52 mentre nel comprensorio è di 2,85.

La presenza media appare non solo diversamente distribuita tra Comune di Gubbio e comprensorio, ma anche tra settore extralberghiero (in larga misura rappresentato dall'agriturismo) e settore alberghiero: la presenza media nel settore extralberghiero è quasi doppia rispetto a quella del settore alberghiero.

Anche la stagione turistica, tradizionalmente limitata al periodo aprile - settembre, tende relativamente ad allungarsi grazie al turismo scolastico e ad alcune importanti iniziative locali.

In relazione alla qualità dell'offerta alberghiera (limitatamente alla categoria di appartenenza degli alberghi), su un totale di venti esercizi, quattro sono catalogati nella categoria a quattro stelle, nove nella categoria a tre stelle, sei nella categoria a due stelle e uno nella categoria a una stella. Sembra comunque emergere, anche tra gli operatori del settore, l'esigenza di maggiore qualità dell'offerta turistica; infatti alcuni esercizi hanno rinnovato le proprie strutture.³

3.2. Città storica/territorio storico

Nella città storica tutte le componenti del "territorio urbano" eugubino ancora oggi si riconoscono. La sua localizzazione su uno dei versanti che definiscono l'invaso di quel territorio, la sua stessa esposizione a meridione le conferiscono una visibilità assoluta nell'arco del giorno, ed essa rappresenta il punto focale della geografia dell'intero "territorio urbano", il punto verso il quale convergono le radiali che innervano la piana intersecando i collegamenti longitudinali - storici e moderni- e le strade trasversali, ortogonali alla strada pedemontana settentrionale.

Questi tracciati, e le sovrapposte tracce agricole, sono accompagnati e affiancano - nella piana e sui rilievi- le aree boscate, a prato stabile e cespugliate attraverso le quali la città ha la possibilità di inglobare al suo interno, come le più interessanti città del centro Europa, il suo interlocutore naturale, dialogando con esso in un unitario ambiente urbano. Ciò è tradizionale per la città storica, della cui immagine fanno parte le pendici del monte Ingino, ma vale oggi per l'intero "territorio urbano" eugubino, arricchito dal verde prativo dei rilievi meridionali e dalle sequenze boschive di pianura, attorno ai torrenti Assino e Saonda, oltre che dalle "stanze della piana".

Nella ricca morfologia geografica infine, la città storica e il territorio storico sono accomunati dalla possibilità di verificare i loro comuni confini e di cogliere la loro unitaria realtà fisica da diversi punti di vista, da quote differenti, con orizzonti più prossimi o più ampi.

La qualità della vita, in queste condizioni urbane, è la più alta che gli abitanti di Gubbio abbiano conosciuto in epoca moderna. Quando la città storica si opponeva alla campagna storica, la radicalizzazione delle parti, delle opportunità, dei gruppi sociali portava ad una minore ricchezza di scelte. La città e i suoi valori erano solamente quelli che venivano dal passato e che erano riassunti nella città sul pendio settentrionale. Più di quanto fosse stato in epoca antica, quando la piana al di fuori delle mura era notevolmente urbanizzata secondo un disegno di fondazione, si presentava ricca di opere pubbliche e gravitante attorno al Teatro Romano e ad essa era delegato il compito di relazionare l'intero sistema urbano con la più ampia dimensione geografica. A partire da quella sempre fondamentale per Gubbio, costituita dai rapporti con la costa adriatica tramite la via Flaminia.

A livello del territorio di area vasta i caratteri morfologici formativi del territorio eugubino, consentono ancora di riconoscere il valore di una struttura policentrica

³ Dati Ufficio S.A.T. di Gubbio.

storica fatta di una distribuzione capillare anche di piccoli insediamenti agricoli, retaggio della trama storica dei castelli e delle “ville”, radicati nella più idonea collocazione climatica ed orografica e portatori di una gestione agricola accorta e attenta alla tutela e conservazione dell’ambiente.

A questo modello "fondativo" e radicato nel "territorio", si è andato nel tempo sostituendo un sistema di sviluppo monocentrico, con il suo perno collocato nell’area della conca eugubina, che ha sviluppato nel tempo una nuova periferia accentrata e consumatrice di suolo, punto attrattore di cittadini e funzioni dal Centro Storico e dai borghi e dalla campagna. Questo moderno polo nel suo svilupparsi rappresenta, da una parte, gli elementi positivi succitati nel ridefinire un nuovo sistema urbano; dall’altra un rischio, poiché fagocita risorse ambientali con le sue infrastrutture e collegamenti diffusi, modifica i corsi d’acqua e la loro qualità, la tessitura storica dei campi e la continuità con il paesaggio naturale ed agricolo e accentua i fenomeni di abbandono della collina e della montagna, creando una crescente pressione insediativa sulla piana. La riqualificazione della trama storica degli insediamenti sparsi e della rete policentrica diffusa costituisce un’ulteriore valore in questo contesto (i borghi, i castelli "punti di osservazione del territorio", i poderi, le chiese).

3.3. La nuova dimensione urbana di Gubbio

Una lettura progettuale della realtà odierna di Gubbio non può dunque che riconoscere l’identificazione della città con l’intero ambiente fisico compreso nella linea che congiunge le sommità dei rilievi attorno alla piana in direzione nord - ovest / sud - est.

Una direzione ortogonale all’asse storico e simbolico che, allineando a nord - est la città attraverso il suo cardo e le principali emergenze monumentali con la vetta del monte Ingino - Basilica di S. Ubaldo e con la cima del monte Catria, ha costruito nel tempo uno stretto rapporto tra scala ampia e scala locale.⁷

Una città dunque, quella attuale, costituita da un “territorio urbano”, ricco di contenuti e di forme, posto al centro dell’entità amministrativa comunale. Questa città è definita dall’intero spazio fisicamente coglibile dai suoi abitanti, così come dai movimenti di persone e merci e da attività umane e modi di risiedere che sono cambiati negli anni recenti più di quanto fosse mai avvenuto nei secoli.

Il “territorio urbano” contiene differenti città: quella moderna, edificata secondo progetti diversi ma unitari nell’ottocento, nel periodo post - unitario e direttamente a seguito del Piano Astengo; quella contemporanea, cresciuta per punti negli ultimi decenni; la città storica e monumentale, consolidata e compatta.

Queste diverse città ospitano i loro cittadini con modalità fortemente mutate negli anni: nonostante sull’intero territorio comunale la popolazione si sia raccolta, nel corso dell’ultimo mezzo secolo, nei centri e nei nuclei abbandonando le case sparse, nella realtà del “territorio urbano” la gerarchia dei valori tra città consolidata e zone esterne si è invertita a favore delle seconde.

In modi innovati e incrociati, la nuova dimensione urbana di Gubbio ospita insieme e integra i luoghi della produzione industriale, i luoghi di un’agricoltura che rappresenta sempre più il parco del “territorio urbano” eugubino, i luoghi di un terziario turistico.

3.4. Il patrimonio territoriale e ambientale e la sua valorizzazione per uno sviluppo durevole

⁷ Cfr. le interpretazioni di E. Guidoni in *Storia dell’architettura e dell’urbanistica di Gubbio*, op. cit., pag.10 e 126, immagini n°1,113,114.

Il “territorio urbano”, le relazioni fisiche al suo interno, i rapporti tra le parti acquistano visibilità attraverso una rete di connessioni, di acque, di boschi, di separazioni catastali, di piantate che disegnano nello spazio una struttura chiara e gerarchizzata, che individuano stanze separate, quartieri e parchi, luoghi collettivi e spazi privati. La base di questa struttura è costituita dall’incrocio tra la linearità longitudinale della piana - in direzione nord - ovest / sud - est e la trasversalità ortogonale delle valli minori e di quella radiale della storia. Il sistema delle pendenze del suolo, e quindi dello scorrere delle acque, rappresenta in se stesso questa duplicità: in primo luogo trasversalmente, da nord - est verso sud - ovest, e di seguito longitudinalmente, verso nord - ovest e sud - est.

Di questo complesso ma chiaro contesto territoriale, di questo patrimonio ambientale, un progetto contemporaneo può esplicitare le qualità latenti se si pone nelle condizioni di risolvere problemi e luoghi. Se non vi fossero risposte da dare, in termini funzionali e morfologici, così come se il nostro atteggiamento fosse di disattenzione, l’analisi rimarrebbe tale e non si trasformerebbe in interpretazione progettuale e quindi in proposta. E’ il nostro progetto che dà valore, che offre qualità a un bene e a un luogo, che definisce un patrimonio, trasformando la latenza in esplicità.

È dunque da questa ricerca attraverso il progetto, dal riconoscimento del patrimonio territoriale e ambientale, delle sue qualità locali, antiche e contemporanee, fisiche e sociali, che può muovere una valorizzazione che abbia come obiettivo principale uno sviluppo durevole. Uno sviluppo reso tale dalla lettura dell’integrarsi delle varie parti di quel patrimonio nella costruzione del “territorio urbano”, e conseguentemente dal possibile aiuto fornito dal progetto.

Nel progetto la valorizzazione del “territorio urbano” è stata riequilibrata e alimentata attraverso la valorizzazione del “territorio collinare” e del “territorio montano”. In questi territori il patrimonio ambientale assume importanza particolare rispetto alle scelte contenute nello scenario strategico: valorizzare le identità e i paesaggi, sviluppare un turismo culturale escursionistico e rurale; recuperare e valorizzare le tipicità delle produzioni. Si tratta di un patrimonio che storicamente ha alimentato un sistema insediativo, produttivo e culturale complesso:

- i sistemi produttivi agricoli: il bosco, il seminativo unito alla produzione di foraggio, il pascolo unito alla produzione di foraggio e all’allevamento, e oggi l’integrazione di altri redditi (da lavoro in altri settori, o da attività agrituristiche) con la produzione agricola, l’emergere di produzioni pregiate legate alla produzione biologica e all’allevamento di qualità;
- le permanenze e le persistenze architettoniche diffuse: castelli, pievi, chiese, mulini, case rurali sparse caratterizzate da proprie e riconoscibili flessioni tipologiche;
- le permanenze e le persistenze di sistemi insediativi storici riconoscibili non solo nella città antica, nel sistema castello - villa, ma anche nel rapporto tra edifici rurali e morfologia del sito, tra edifici rurali e trame infrastrutturali e agrarie;
- modelli socioculturali locali, saperi ambientali e produttivi.

3.5. Gubbio fra passato e presente

Gubbio ha raggiunto oggi la più complessa e interessante configurazione urbanistica, rappresentando con forza i suoi abitanti e condizioni socio - economiche mai così avanzate.

Nei grandi complessi industriali ed in alcune attività artigianali si riscontra una capacità imprenditoriale “moderna”, in un contesto nel quale la politica di sviluppo qualitativo delle aree produttive andrebbe migliorata.

Nelle “stanze della piana”, mantenute dall’attività agricola, la città illustra la sua contemporaneità, consistente nella diffusione omogenea di un effetto urbano che specifica ogni parte al di là delle diverse densità dell’edificazione.

Nei quartieri - le frazioni, le parti della città moderna, i grumi e i fili della città diffusa, le linearità dell’edificazione lungo le radiali - la città offre configurazioni urbane differenti che rispondono a modalità di crescita e a offerte residenziali diverse.

4. DAL DOCUMENTO PROGRAMMATICO AL PIANO

4.1. Il documento programmatico

Nel *Documento di indirizzo politico per il nuovo Piano Regolatore*, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 175 del 1 agosto 2002, partendo dalle esperienze fin qui maturate, analizzandone i limiti ed esaltandone gli aspetti positivi, sulla base dei contributi dati dai precedenti Consigli Comunali, si individua un obiettivo del Piano Regolatore Generale, che è quello di riportare il livello di analisi scientifica della proposta e del dibattito culturale, all'altezza della tradizione urbanistica di Gubbio. Le profonde innovazioni tecnologiche che hanno comportato radicali mutamenti sociali e culturali, la richiesta di qualità che sostituisce la fase dello sviluppo inteso come crescita quantitativa, l'emergere della *questione ambientale* con il diffondersi di una nuova sensibilità verso i valori delle risorse ambientali e del paesaggio, ripropongono la necessità e la centralità della pianificazione come strumento essenziale per governare un territorio.

L'aumento della mobilità e delle relazioni sociali, l'ampliarsi progressivo dei mercati, impongono un approccio di area vasta rispetto al quale tuttavia vi è il rischio di relegare un territorio, come quello di Gubbio, ad un ruolo di complementarietà rispetto alle aree più centrali e più infrastrutturate. Per questo motivo il Piano Regolatore Generale deve cogliere le opportunità di sviluppo che emergono dalle scelte sovraordinate ed intercomprensoriali e, contemporaneamente, deve riuscire a valorizzare le risorse locali per essere vincenti all'interno di un mercato competitivo sempre più globale.

L'idea di sviluppo che emerge con forza è quella di uno sviluppo ecocompatibile ed ecosostenibile, che parta dalla tradizione locale e dalle risorse ambientali, che valorizzi «l'identità» come risorsa primaria ed investa, come scelta strategica, nella filiera *Cultura-Turismo-Ambiente*.

Il nuovo strumento urbanistico intende porre al centro delle scelte il cittadino; si vuol costruire una "Città Educativa" che indichi come obiettivi principali:

- la capacità di socializzazione delle persone, contro una città della solitudine;
- la possibilità di offrire occasioni di formazione e di crescita culturale dell'individuo;
- la capacità di costruire opportunità di realizzazione professionale e civile;
- la capacità di valorizzare le risorse e le differenze territoriali ed umane, in modo da creare una comunità basata sulla cultura dello sviluppo sostenibile, dell'integrazione, della solidarietà e dell'equità sociale.

Il modello urbanistico-territoriale che ne consegue è un modello policentrico che rifiuta decisamente le periferie, valorizza le frazioni e i nuclei insediativi, non confondendoli in un indistinto di centralità tutte uguali ma esaltandone la specificità e garantendone, per quanto possibile, i servizi di base.

Il *Documento programmatico* approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 24 marzo 2003, redatto sulla base del Documento di indirizzo politico per il nuovo Piano Regolatore, effettua un'approfondita analisi, di tipo socio-economico, geomorfologico, infrastrutturale, paesaggistico-ambientale, storico-culturale ed urbanistico del territorio comunale, e fornisce un dettagliato quadro interpretativo della situazione attuale. A partire da esso, vengono elaborate una serie di proposte programmatiche che delineano gli scenari strategici mirati alla riqualificazione e valorizzazione delle risorse territoriali complessivamente intese, attraverso la definizione di progetti, chiaramente individuati, che trovano applicazione pressoché totale nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

Centro Storico. Per il Centro Storico, ritenendo attuali e pienamente condivisibili le affermazioni di Astengo: «..proiettandosi verso il futuro, non è neppure pensabile

proporre modificazioni strutturali per la città entro le mura ...le strade urbane richiedono unicamente che la pavimentazione in pietra sia ovunque mantenuta e, dove manca, rifatta, con l'integrale eliminazione dell'asfalto; le fronti antiche delle case, in gran parte in pietra, sono sostanzialmente solide ed unicamente richiedono un'opera accorta e sapiente di restauro e consolidamento; gli spazi verdi sono da conservare, nuove intrusioni di edifici da evitare ... opere di conservazione e di consolidamento occorrono, unitamente ad opere di risanamento interno delle abitazioni, soprattutto nei rioni di S. Martino, S. Giovanni e S. Pietro ... rendere pubblico il parco privato, ora annesso al Palazzo Ranghiasi ... sistemare la Piazza 40 Martiri ...», nel Documento programmatico si è reputato necessario:

- definire le destinazioni d'uso dei principali contenitori storici, a partire dall'edificio dell'Ospedale;
- garantire l'accessibilità, sia attraverso un piano organico di parcheggi, sia attraverso un progetto di pedonalizzazione che comprenda anche percorsi meccanizzati;
- definire una più ampia gamma di destinazioni d'uso compatibili con la struttura storica e valutare in modo puntuale le necessarie opere conservative;
- stabilire, per gli interventi sugli immobili destinati al commercio ed alla ricettività, modalità affinché quota parte delle aree per standard, siano sostituite da adeguati servizi ed infrastrutture;
- stabilire che tutti gli spazi verdi (orti privati e aree verdi pubbliche), dovranno essere conservati, tutelando le essenze autoctone, impedendo l'escavazione e l'utilizzo a parcheggi sia di superficie che interrati;
- individuare le aree da assoggettare a piani attuativi;
- assicurare il "governo degli interventi minuti".

Il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, recepisce ed amplia le indicazioni del Documento programmatico stabilendo i criteri generali, rinviando alla parte operativa la definizione puntuale.

Aree residenziali. Nel Documento programmatico si afferma l'opportunità di perseguire un obiettivo qualitativo piuttosto che quantitativo, privilegiando operazioni di ricucitura dei tessuti urbani, di miglioramento delle condizioni ambientali e di riqualificazione dei tessuti insediativi attraverso la realizzazione di un modello "policentrico".

Si propongono i seguenti criteri:

- individuare il sistema della centralità appoggiandolo ai nuclei storici;
- impedire la saldatura dei sistemi insediativi attraverso greenbelt, stanze verdi, che rafforzino paesisticamente l'identità dei centri urbani definendone i confini e riqualificando le aree di frangia;
- sviluppare urbanisticamente le centralità (piazze, viali di accesso, vie commerciali, ecc.);
- curare la dotazione di servizi nelle frazioni.

Nel Piano tali indicazioni trovano preciso riscontro nel ridisegno dei nuclei frazionali, in particolare quelli ubicati lungo la S.R. n. 219, da Branca a Mocaiana. Inoltre è stato attuato il progetto di spostare a monte, sui primi rilievi collinari, ove possibile, le ipotesi di espansione urbana al fine di contenere il naturale sfilacciamento lineare dei nuclei. Mentre per le colline a sud di Gubbio, è stata individuata un'area di proprietà pubblica con destinazione residenziale, ove concentrare l'edificazione, salvaguardando le altre aree collinari.

Per altre frazioni attualmente ricadenti in area agricola, in conformità alle previsioni del Documento programmatico, è stata prevista la classificazione, la riqualificazione e l'ampliamento del tessuto insediativo, con soluzioni urbanistiche diverse tra loro, ma nel rispetto degli indirizzi programmatici generali.

Tra la circonvallazione e l'edificato urbano sono state lasciate ampie stanze verdi, come

connessione tra la città e la piana agricola. Mentre nella zona “espansione urbana” è possibile attivare interventi di riqualificazione urbana per ricostruire un corretto rapporto con il Centro Storico.

Nella parte centrale dell’espansione urbana, che è la più ricca di spazi aperti costituiti da grandi aree di uso pubblico e dagli spazi di pertinenza di edifici di carattere collettivo: aree archeologiche, aree sportive, parchi, palestre, complessi scolastici, la proposta è stata quella di restituire, un senso più preciso a ciascuna area, attraverso un grande sistema di verde attrezzato, variamente connesso, all’interno del quale ciascuna area denunci la propria specificità: le aree archeologiche, le aree sportive, i parchi esistenti, i parcheggi, le strade che costituiscono i bordi degli spazi stessi.

Le frazioni di Cipolletto e Ponte d’Assi sono state dotate di aree per servizi comuni (scolastici, sportivi, culturali, sociali, ecc.) ubicate in posizione intermedia.

Aree Industriali - Artigianali. Nel Documento programmatico si ravvisa la necessità di cancellare previsioni prive di interesse, o improprie dal punto di vista urbanistico e di sostituirle con altre di maggiore interesse per gli operatori e meglio controllabili dal punto di vista qualitativo. Il Piano dovrà operare nell’ottica di:

- ridurre fortemente le aree produttive di Branca vista l’ubicazione del nuovo ospedale pubblico comprensoriale;
- declassificare l’area di S. Marco-Crocefisso;
- confermare i poli produttivi di Padule e Mocaiana; ampliare il polo produttivo di Padule;
- individuare un’area industriale, per stimolare investimenti da parte di grandi gruppi con forte ricaduta occupazionale;
- individuare una nuova area produttiva a Camporeggiano.

Rispetto a queste scelte c’è da notare che il Piano Regolatore Generale, nel declassificare l’area di S. Marco-Crocefisso, individua una zona che ricomprende parzialmente il perimetro dell’area declassificata, che può essere destinata ad attività prevalentemente commerciali che necessitano di ampi spazi. In questo modo si ritiene di perseguire un duplice obiettivo: quello di cancellare una previsione ritenuta incongrua e quello di dare risposta a particolari attività commerciali che hanno bisogno di una viabilità dedicata, al fine di limitare l’impatto con il centro abitato e con le sue normali funzioni.

Per quanto riguarda invece la nuova area industriale si è ritenuto di prevedere nel polo produttivo di Padule la capacità di insediamento anche di attività di grandi dimensioni e si è, al tempo stesso individuata, su proprietà pubblica nella frazione di Torre dei Calzolari, un’area che possa ospitare un insediamento produttivo a basso impatto ambientale. Si tratta di una previsione compatibile con attività artigianali di alta qualità, che necessitano anche di ampi spazi direzionali ed organizzativi, e che presuppongano un edificato poco invasivo, compatibile con il contesto residenziale ed ambientale circostante.

Per l’attività industriale sita nell’area produttiva di Corso Semonte, l’obiettivo è quello di delocalizzare le principali “lavorazioni” nel sito estrattivo, area produttiva individuata nel Piano, e realizzare una galleria di collegamento per la movimentazione dei materiali mediante nastro trasportatore.

Aree commerciali. Nel Documento programmatico si esclude la nascita di grandi centri commerciali, sia per tutelare il Centro Storico e le piccole attività commerciali, sia per creare servizi di quartiere coerenti con le scelte urbanistiche di policentrismo e di rifiuto delle periferie. Mentre si prevede lo sviluppo di una rete di servizi di piccolo commercio in relazione alla valorizzazione dei prodotti tipici locali (nei settori dell’agricoltura, artigianato, ecc.).

Tali indicazioni trovano riscontro nel Piano Regolatore Generale, che attua il “mix

funzionale”, in sostituzione delle aree ad unica destinazione d’uso e prevede la possibilità di realizzare nel territorio, in particolari edifici, anche spazi commerciali.

Aree per servizi. E’ stato applicato pienamente l’indirizzo del Documento programmatico di aggregare le aree per servizi ai comparti edificatori. In sostanza, ogni progetto norma o scheda norma deve proporre gli ambiti delle nuove costruzioni (residenziali, commerciali, direzionali, ecc.) e gli ambiti dei servizi nonché il disegno infrastrutturale in un’unica area precisamente delimitata. All’interno di essa, con la perequazione urbanistica, si persegue l’equa distribuzione (tra i proprietari) dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali (standard) che i proprietari devono cedere all’Amministrazione Comunale. Questo sistema permetterà di evitare fenomeni speculativi a vantaggio dell’interesse collettivo (costruire la città con l’aiuto di tutti).

Aree extraurbane. Il Documento programmatico intende perseguire i seguenti obiettivi:

- valorizzare l’integrazione tra funzione produttiva e ambientale favorendo lo sviluppo di un’agricoltura sostenibile e a basso impatto;
- valorizzare il patrimonio edilizio esistente utilizzabile non solo per l’uso agricolo e residenziale;
- disciplinare l’edificazione in area agricola definendo norme che regolamentino l’ambientazione dell’edificazione produttiva o residenziale in relazione ai caratteri definiti dalle singole unità di paesaggio, individuando la normativa per la realizzazione di serre e definendo la disciplina degli interventi che comportino movimenti di terra;
- perseguire una valida integrazione tra le azioni relative alla valorizzazione ambientale e paesaggistica e quelle di potenziamento dei settori agricolo-turistico e commerciale.

Tali obiettivi trovano una coerente interpretazione ed una puntuale applicazione nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Pianificazione paesaggistica. Il Documento programmatico la finalizza alla qualificazione, al controllo e alla valorizzazione dei caratteri dell’ambiente e del paesaggio naturale ed agrario, articolando gli obiettivi, per le diverse tipologie di ambiti territoriali definite dal P.T.C.P., alla tutela e valorizzazione dei nuclei storici e in generale delle testimonianze storico-culturali che investono l’intero territorio antropizzato. A partire da tutto ciò il modello integrato di pianificazione che ne deriva deve trovare dimensioni ed articolazioni compatibili e sostenibili in relazione alle caratteristiche ambientali del contesto ed alla sua “carring capacity”. La pianificazione paesaggistica deve essere integrata con gli indirizzi e le norme relative all’ambiente, all’agricoltura, ai centri urbani minori, con la finalità di mettere in valore (produttivo e definitivo) il vasto patrimonio degli spazi aperti di pianura, collinari e alto-collinari.

Pertanto il modello integrato deve avere una *struttura organica e sistemica* tendente ad innescare il maggior grado di complessità e di integrazione operativa, un massimo comportamento e rendimento energetico, un massimo controllo ambientale per il raggiungimento della circolarità dei flussi e la chiusura dei cicli ambientali indirizzando a questo fine le attività agro-forestali.

Il Piano disciplina i criteri progettuali per le componenti paesaggistiche e quindi, per la struttura del territorio, caratterizzata da trame agrarie, elementi di arredo del territorio, piccoli corsi d’acqua, scarpate, terrazzamenti, ciglionamenti, piantate che meritano un’adeguata protezione. Inoltre affronta i temi dei crinali, dei coni visuali, dell’ambito della centuriazione romana, della viabilità storica minore, della viabilità panoramica e della ricomposizione paesaggistica.

La parte normativa, traducendo gli indirizzi programmatici, codifica e disciplina alcuni interventi paesaggistico-ambientali.

Territorio Storico. Il Piano, seguendo le indicazioni del Documento programmatico,

sulla base di uno studio storico, di un censimento e schedatura degli edifici, ha individuato e disciplinato:

- i centri e i nuclei storici, ricompresi nella città storica;
- i beni culturali di interesse artistico e storico, vincolati ai sensi dell'art. 2 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni;
- gli edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale ai sensi dell'art. 33, comma 5 della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11, suddivisi in:
 - a. sistema dell'edilizia fortificata;
 - b. sistema dei molini;
 - c. edilizia rurale;
- gli edifici di valore testimoniale ed ambientale.

Nelle Norme Tecniche di Attuazione sono state stabilite le destinazioni d'uso possibili e le modalità di intervento.

Percorsi longitudinali. Nel Piano emerge una soluzione progettuale per il tracciato viario longitudinale intermedio tra la moderna circonvallazione e la strada tangente al Centro Storico.

Tale progetto risulta costituito da un sistema discontinuo di tracciati longitudinali, che attraversano aree che necessitano di riqualificazione, sia in senso funzionale che in senso formale, da via Benedetto Croce a Madonna del Ponte, seguendo il tracciato della ex ferrovia, e passando per i nuovi collegamenti tra via Perugina, viale Parruccini e via del Botagnone.

Ambiti delle risorse naturalistico ambientali. Nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale, in conformità ed ampliando quanto previsto dal Documento programmatico, sono state individuate e disciplinate:

- l'area di particolare interesse naturalistico ambientale;
- le aree urbane consolidate, interessate da processi di urbanizzazione;
- le aree dell'agricoltura intensiva;
- il sistema reticolare principale di riferimento per la zoocenosi;
- le aree ad elevata diversità floristico vegetazionale;
- i geotopi estesi;
- l'area di studio;
- i siti di interesse comunitario (SIC);
- l'oasi di protezione faunistica;
- la Gola del Bottaccione;
- le aree nude;
- le aree di interesse faunistico.

4.2. Gubbio nei piani degli enti sovraordinati

I piani sovraordinati, Piano Urbanistico Territoriale e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, costituiscono il quadro di riferimento per la pianificazione comunale, ponendola "nelle condizioni di espletare le proprie capacità operative nella comune direzione dello sviluppo compatibile, della valorizzazione e salvaguardia dei valori culturali e ambientali di ogni singola comunità che nell'insieme formano l'identità dell'Umbria" e di aggiornare il quadro della pianificazione urbanistica attraverso una "pianificazione strategica" basata sul concetto dello sviluppo sostenibile del territorio.

Il quadro di riferimento è definito, in primo luogo, dagli obiettivi riassunti, nel caso del P.U.T., dalla necessità di "conferire al territorio ed ai relativi sistemi insediativi, rurali e infrastrutturali, elevati e durevoli livelli di qualità per la sostenibilità dello sviluppo" e,

nel caso del P.T.C.P., nell'indicazione di "una positiva e razionale coniugazione tra le ragioni dello sviluppo e quelle proprie delle risorse naturali e paesaggistiche, la cui tutela e valorizzazione sono riconosciuti come valori primari e fondamentali per il futuro della comunità provinciale".

A fianco di questi obiettivi di fondo, e ad un livello di pari importanza, si colloca il principio di cooperazione e di sussidiarietà quale modo di regolare le relazioni tra Enti Pubblici sovraordinati e subordinati. Un principio che permette di leggere le indicazioni dei piani sovraordinati non come puro sistema di vincoli, di indicazioni relative a cosa non fare, ma più correttamente come un forte incentivo alla pianificazione comunale nell'assumere, quali elementi di attenzione, una stretta integrazione tra ipotesi di sviluppo e di miglioramento dell'esistente, conservazione dei caratteri dell'ambiente e del paesaggio naturale ed agrario, tutela e valorizzazione dei nuclei storici e in generale delle testimonianze storico-culturali che investono l'intero territorio antropizzato.

4.2.1. Adeguamento al P.U.T. Il P.U.T. dedica grande attenzione alla tutela dello "spazio rurale" e alla valorizzazione dell' "immagine umbra": «Finora lo spazio rurale è stato considerato luogo della produzione primaria del settore agricolo, per di più eccedentaria in molti comparti; attualmente si sta trasformando in "contenitore multifunzionale" che utilizza il suolo e il patrimonio edilizio come risorsa limitata non riproducibile, facilmente degradabile».

Non si tratta solo di principi generali ma di indicazioni che hanno importanti ricadute sulla costruzione dei piani urbanistici sotto-ordinati. Ad esempio, nelle zone indicate dal P.U.T. come «spazio rurale» i Piani devono perseguire i seguenti obiettivi e criteri:

- evitare lo sviluppo in aperta campagna; rafforzare i centri già urbanizzati e consolidare i nuclei sparsi seguendo il naturale andamento morfologico e orografico e soprattutto se si tratta di nuclei storici e storicizzati, l'orditura urbanistica e la conformazione tipologica;
- definire una offerta di servizi equivalenti a quelli della città e un accesso equivalente alle infrastrutture e alle conoscenze mediante la messa in rete dei nuclei, mantenendone l'autonomia al fine di garantirne il legame sociale e l'identificazione con i luoghi di appartenenza; una migliore accessibilità mediante sistemi di comunicazione che compensino la dispersione dell'habitat;
- favorire uno sviluppo rurale durevole e sostenibile da mettere in atto mediante una gestione adeguata delle risorse naturali, con il mantenimento e il miglioramento della biodiversità e dei paesaggi conservati e la valorizzazione del potenziale locale.

Nel P.U.T. il patrimonio edilizio rurale assume importanza fondamentale: «attualmente il patrimonio edilizio viene in parte compromesso da ristrutturazioni edilizie pesanti, da ampliamenti che ne snaturano i caratteri tipologici, da trasformazioni consistenti del terreno circostante che si trasforma in spazio "urbanizzato"; è perciò necessario che le volumetrie di ampliamento...siano realizzate senza provocare una alterazione delle tipologie.....assumere come metodologia di intervento la conformazione del complesso edilizio formato da più edifici inseriti in un'area, permette di controllare i rapporti tra i volumi con la morfologia del sito e l'armonizzazione dell'insieme».

Per quanto riguarda l'assetto infrastrutturale, obiettivo fondamentale del P.U.T., è il completamento della Perugia - Ancona, della Flaminia e della Branca - Umbertide. Dal punto di vista delle infrastrutture ferroviarie, è previsto il raddoppio della Orte - Falconara e il ripristino del tratto ferroviario Osteria del Gatto - Montecorona.

Il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, recepisce i caratteri fondamentali del P.U.T. perseguendo l'obiettivo di favorire lo sviluppo sostenibile e di valorizzare e salvaguardare i valori culturali ed ambientali.

Sono stati studiati, delimitati e disciplinati tutti gli ambiti del sistema ambientale con particolare attenzione all'area di particolare interesse naturalistico ambientale, all'oasi di protezione faunistica ed alla Gola del Bottaccione, dove è stato proposto il Parco dei tre monti.

In particolare il Piano, in sintonia con il P.U.T., punta anche sullo sviluppo dello spazio rurale, considerandolo, per le attività che vi si svolgono, come una risorsa da sviluppare. La normativa relativa, precisa e puntuale, non è uno strumento di mero controllo, ma un contenitore di opportunità e potenzialità di sviluppo compatibile e di incentivazione ad utilizzare al meglio le risorse esistenti, nel massimo rispetto per l'ambiente.

Per lo spazio urbano il Piano riorganizza le aree prevalentemente per attività per migliorarne la qualità e la funzionalità, ottenendo anche una riduzione complessiva delle aree classificate.

Per quanto riguarda le infrastrutture il Piano condivide le scelte del P.U.T..

Ai fini del rischio territoriale ed ambientale nel Piano, oltre agli aspetti geologici ed idrogeologici, sono stati disciplinati:

- la difesa dai campi elettromagnetici;
- la difesa dall'inquinamento acustico;
- la Protezione Civile.

4.2.2. Adeguamento al P.T.C.P. Anche il P.T.C.P. indica l'ecosostenibilità dello sviluppo - cioè l'osservanza di regole di compatibilità, di attenzione al consumo di suolo, di tutela del territorio non urbanizzato - la tutela e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio, quali criteri fondamentali di comportamento. Questi principi guida di carattere generale devono tradursi nei Piani nella capacità di relazionare le trasformazioni insediative ad una "attenta lettura analitica dei contesti urbani e territoriali e della loro formazione in termini cronologici e morfologici", nello sforzo di tendere ad un "disegno compiuto, coerente e funzionale della città e del territorio che relazioni la città di più recente formazione con quella storica e con il paesaggio e il territorio circostante", nella opportunità di aumentare la permeabilità dei suoli, aumentando il verde, nella necessità di governare le trasformazioni non solo in senso quantitativo e funzionale, ma anche qualitativo e formale.

Il P.T.C.P. sottolinea infatti con chiarezza la necessità di definire il nuovo assetto edilizio tenendo "ad un disegno compiuto, coerente e funzionale della città e del territorio che relazioni la città di più recente formazione con quella storica e con il paesaggio e il territorio circostante". Una attenzione che viene sottolineata anche in relazione a quelle parti del territorio, zone industriali e grandi infrastrutture, che normalmente rappresentano materiali critici e che spesso favoriscono degrado e perdita di qualità ambientale e formale.

Molto opportunamente il P.T.C.P. prevede che, per tutte le aree produttive, i Piani definiscano "soluzioni finalizzate a migliorare e preservare le condizioni ambientali e insediative dell'intorno prevedendo adeguate fasce di rispetto che devono essere opportunamente alberate e sistemate" e, per le principali infrastrutture, predispongano "misure di mitigazione ambientale ed acustica, nonché per quelle di nuova previsione, introdurre già nella parte strutturale forme di progettazione integrata ed inserimento ambientale, che consentano fin dalla fase di previsione, l'introduzione di elementi di abbattimento degli inquinamenti, di riduzione degli impatti ambientali".

Il P.T.C.P. indica anche la prospettiva della perequazione quale principio guida nell'affrontare le questioni attinenti il regime dei suoli ovvero le possibilità di sfruttamento a fini edificatori dei suoli edificabili. In particolare esso distingue due condizioni: gli interventi compresi negli insediamenti consolidati, e gli interventi

previsti nelle aree di espansione. Negli insediamenti consolidati è confermato il regime immobiliare attuale, con espropri strettamente indispensabili; nelle aree di nuovo insediamento (da realizzarsi con strumento attuativo pubblico o privato o congiunto) è indicato l'approccio perequativo che dal punto di vista dei principi allarga i benefici derivanti dalla edificabilità concessa dal Piano ad un numero esteso di proprietari e dal punto di vista operativo comporta la definizione di indici edificatori relativamente bassi ma estesi su aree relativamente ampie, all'interno delle quali concentrare le realizzazioni su parti minoritarie e destinare le altre parti ad uso pubblico, cedendole al Comune attraverso modalità compensative.

Inoltre il P.T.C.P., nel rispetto di quanto previsto dal P.U.T., specifica, definisce e disciplina il sistema naturalistico ambientale; mentre, per il sistema paesaggistico, suddivide il territorio comunale in unità di paesaggio. È significativa anche la localizzazione e la tutela dei conigli visuali da preservare in quanto veicoli di primaria importanza per la conservazione e diffusione dell'immagine dell'Umbria fondata su un equilibrato rapporto tra naturalità e storia.

Le indicazioni di carattere infrastrutturale, previste dal P.T.C.P., relative al territorio eugubino riguardano essenzialmente la S.R. n. 219 Pian d'Assino che viene considerata importante corridoio di connessione trasversale tra la superstrada E45 (Cesena - Roma) e la nuova strada di scorrimento veloce Ancona - Perugia attualmente in corso di realizzazione, almeno per alcuni tratti.

Il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, condivide gli obiettivi del P.T.C.P., e recepisce le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi, salvo lievi scostamenti dovuti sia al passaggio di scala che alla salvaguardia di specificità territoriali.

Particolare attenzione è stata rivolta alle tematiche naturalistico ambientali, sia per le valenze presenti nel territorio eugubino che per scelta tecnica e programmatica. Sono stati studiati, delimitati e disciplinati:

- le aree interessate da frane attive, quiescenti ed aree di influenza al rischio di frana attiva;
- le aree in dissesto stabilizzate;
- le aree, individuate dal P.U.T., dal P.T.C.P. e dal P.A.I. della Regione Marche, come possibili sedi di movimenti franosi;
- le aree individuate dal P.A.I., dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, come frane attive, quiescenti, presunte ed inattive, aree a rischio frane R3 e R4;
- le aree in frana e a franosità diffusa indicate nel progetto I.F.F.I. (Inventario dei Fenomeni Franosi in Italia);
- le fasce di rispetto dei corsi d'acqua;
- le aree con acquiferi vulnerabili;
- le aree di dilavamento e le aree acquitrinose;

ed inoltre:

- le aree di particolare interesse naturalistico ambientale;
- le aree di elevato interesse naturalistico;
- le aree di elevatissimo interesse naturalistico;
- le aree nude;
- le aree di interesse faunistico;
- le aree boscate;
- le fasce di transizione delle aree boscate;
- gli ambiti degli usi civici;
- gli ambiti interessati dal Bacino del Chiascio.

È stato individuato il Parco dei tre monti, ed è stato introdotto il concetto di rete ecologica, superando la visione naturalistico ambientale "per isole", per affrontare tutto il territorio dal punto di vista ecologico definendone le funzioni in ogni sua parte per

raggiungere un equilibrio generale del sistema.

I beni di interesse storico, in un territorio come quello di Gubbio, sono stati tenuti in debita considerazione. Sulla base di uno studio storico, di un censimento, di una schedatura (per circa 1200 edifici) e successiva valutazione sono stati individuati, oltre alla città storica:

- il sistema dell'edilizia fortificata;
- il sistema dei molini;
- l'edilizia rurale.

Il Piano ha altresì specificato le unità di paesaggio che in gran parte coincidono con quelle del P.T.C.P.. L'Alta collina del Buranese e il sistema agro-forestale settentrionale derivano da una scomposizione (e successiva ricomposizione) delle unità di paesaggio: Alta collina del Montefeltro e Alte colline tra Gubbio e Scheggia. Inoltre ha ulteriormente articolato il paesaggio, in particolare la UdP Conca di Gubbio, stante la sua complessità è stata articolata in sette ambiti paesaggistici. In più il Piano ha compiutamente disciplinato gli elementi di arredo del territorio, i crinali, i coni visuali, la viabilità storica minore, l'ambito della centuriazione romana, la viabilità panoramica e la ricomposizione paesaggistica.

Una parte importante delle Norme Tecniche di Attuazione è stata dedicata alle zone vincolate ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni. Il Piano, stante la valenza del territorio eugubino e la presenza di edifici importanti anche al di fuori delle aree tutelate, ha esteso l'applicazione di tali norme anche alla città storica e ad alcuni tessuti della città consolidata. Nell'area vincolata relativa alla zona di Gubbio, sono stati previsti nuovi complessi insediativi (con volumetria modesta), che indirettamente permetteranno di realizzare alcuni servizi e/o infrastrutture (parchi, parcheggi, ecc.) necessari ed indispensabili, attualmente senza diversa soluzione, per la rivitalizzazione e valorizzazione del Centro Storico, nel rispetto della compatibilità paesaggistico-ambientale.

4.3. Gli scenari strategici del Piano

Diversi scenari compongono il quadro di riferimento del Piano.

Lo scenario che si deduce dai documenti del Comune e dai piani sovraordinati che ne definiscono il riferimento a scala vasta, individua l'obiettivo generale di uno sviluppo *integrato, sostenibile e solidaristico*. Uno sviluppo che individua nelle risorse territoriali una ulteriore opportunità di sviluppo economico di tipo *agroterziario che ritrova eccellenza ed unicità nella valorizzazione dei prodotti culturali, artigiani, alimentari ed attiva il patrimonio culturale ed ambientale*.

La ricaduta che questo scenario - obiettivo ha in campo urbanistico, riguarda i termini di una *innovazione* nel Piano relativa ad una articolata, complessa e dettagliata attenzione a tutte le realtà diversificate nel territorio, per valorizzarle e salvaguardarle.

Lo scenario che nasce dalla constatazione dell'economia eugubina e dalle sue potenzialità, sempre riguardo al suo rapporto con il territorio, riflette una propensione verso un maggior dinamismo di attività e di modi di vita che l'urbanizzazione della piana rende evidente.

In sostanza, si tratta di due scenari non necessariamente contrapposti: entrambi riguardano i temi della valorizzazione del patrimonio territoriale che, con ogni evidenza, assumono due diverse configurazioni, l'una nella piana, e l'altra in collina e, ancor più, nella montagna.

L'obiettivo del Piano consiste dunque nel non dare per scontato, anzi nel contrastare, un processo di trasformazione che concentra la ricchezza nella piana e lascia nell'abbandono le altre parti del territorio.

4.3.1. *Una strategia per il “territorio urbano” tramite progetti di riqualificazione.* La nuova qualità del Piano propone un metodo innovativo, inteso come precisa opzione di sviluppo per la parte urbanizzata della piana, e come disegno di coerenza con il contesto collinare.

Il “territorio urbano” di Gubbio non necessita di crescite quantitative significative, né di modificazioni strutturali.

Le dimensioni e le configurazioni raggiunte rappresentano un interessante punto di equilibrio che attende invece riconoscimento e qualificazione, attraverso messe a punto progettuali, in un’ottica estesa all’intero contesto urbano. Parte strutturale e parte operativa porranno insieme le condizioni per costruire uno scenario strategico che si ponga come obiettivo:

- *in primo luogo* il rafforzamento e la salvaguardia, all’interno del “territorio urbano”, dell’attuale struttura attraverso il disegno dell’intera nuova e futura città;
- *in secondo luogo* l’offerta alla comunità, agli amministratori pubblici, agli operatori economici e tecnici, di scenari parziali nei quali riconoscersi e sui quali basare progetti di riqualificazione per parti. Scenari relativi alle scelte funzionali e organizzative e alle forme degli spazi coinvolti, che investono in primo luogo la parte della città “moderna”, l’espansione urbana di Gubbio, sviluppatasi a seguito del Piano Astengo, appoggiandosi idealmente ad un asse trasversale intermedio, compreso tra la strada storica tracciata lungo le mura e la circonvallazione esterna.

Altri progetti riguardano il rafforzamento funzionale e la qualificazione dei quartieri urbani rappresentati dalle frazioni, come risposta al desiderio di residenzialità in parti urbane meno dense, anche a contatto con il verde, e quindi come alternativa alla diffusione.

Per le zone produttive a est, lo scenario di riferimento è quello di una specifica *stanza* all’interno del “territorio urbano”: di un quartiere specializzato, orientato sulle tracce della trasversalità nella piana, attraversato dalla strada che collega lungo le medesime tracce il cementificio con le sue cave, arricchito al centro, lungo quella strada, di un luogo che concentri servizi per l’intero quartiere produttivo, circondato da boschi che ne evidenzino la presenza e la forma nel panorama della piana ma contemporaneamente ne controllino l’impatto.

Dalle due operazioni di progetto - il rafforzamento dello schema strutturale ed i progetti di riqualificazione - emerge il rafforzamento delle forme specifiche delle innovate configurazioni urbanistiche della città, così come della forma globale che la città sta assumendo.

Tutto ciò è materia della parte operativa, che svilupperà progetti che si tradurranno in progetti norma e schede norma.

Si ritiene che il livello di sviluppo raggiunto da Gubbio come città e come comunità - per certi versi, come si vedrà, un punto di arrivo- non possa non ritrovare nei prossimi anni una immagine riassuntiva. Questa può essere rappresentata dalla risoluzione architettonica, e quindi urbana e sociale, della Piazza del Mercato, il luogo di cerniera tra le diverse città esistenti sul “territorio urbano” eugubino, la porta urbana di un duplice accesso: alla città storica e alla città contemporanea.

4.3.2. *Per la valorizzazione delle risorse territoriali.* Il Piano ha cercato di mettere in valore il patrimonio territoriale: Gubbio, come molte altre zone collinari e montane, offre un buon livello di conservazione del patrimonio, dovuto anche ad un certo ritardo nello «sviluppo» (basso impatto industriale, persistenza di attività agricole seppur a reddito minore che garantiscono comunque un forte rapporto città campagna, buona conservazione della città storica e del paesaggio degli spazi aperti collinari e montani, mancata creazione di grandi attività commerciali all’interno di essa e nelle periferie

urbane, forte permanenza di modelli socioculturali locali di lunga durata e di radicamento).

Tutto ciò consente pertanto di traguardare nel tempo lungo la possibilità di valorizzare le risorse esistenti, riprendendo ancora il concetto di "territorio storico" avanzato dalla Carta di Gubbio del 1990. In sostanza, è stata definita una nuova qualità del Piano, là dove esso è stato tradizionalmente carente. Infatti, il sistema delle invarianti nel piano tradizionale è sempre stato inteso come una generica imposizione di vincoli non solo applicati alle emergenze del patrimonio storico ed ambientale, ma dando alla stessa zona agricola una definizione zonale generalizzata, senza che se ne cogliessero le specificità del rapporto con tutte insieme le valenze territoriali ed ambientali.

Questa concezione innovativa del Piano (analisi, interpretazione e descrizione delle regole e dei codici di formazione e sviluppo delle tipologie territoriali ed ambientali) fa scoprire ricchezze potenziali dimenticate o sepolte dall'avanzare di modelli metropolitani di uso del suolo, a riconoscere il valore oltre che della città storica, di una struttura policentrica fatta di una distribuzione capillare anche di piccoli insediamenti, radicati nella più idonea collocazione climatica ed orografica e portatori di una gestione agricola accorta e fino al secolo scorso attenta alla tutela e conservazione dell'ambiente.

4.4. Il sistema infrastrutturale

In questo scenario il sistema infrastrutturale assume un'importanza centrale: esso deve consentire il passaggio dal modello insediativo incentrato sulla città e la piana, ad un modello incentrato sull'incontro sinergico fra la città policentrica della piana e il sistema reticolare delle colline e della montagna.

Ciò richiede un'architettura complessa del sistema infrastrutturale che preveda:

- una chiara distinzione fra la circonvallazione di scorrimento, le strade di accesso alla città policentrica e l'accesso ai nodi della rete (città storica, centri della città policentrica pedemontana e della prima fascia collinare, sistemi a rete della collina e della montagna);
- una chiara definizione dei nodi di interscambio (parcheggi, reti di trasporto pubblico anche in rapporto con la ferrovia);
- lo sviluppo del reticolo leggero per la fruizione ambientale, turistica, agrituristica, culturale dell'intero territorio (pedonale, ippico, ciclistico, automobilistico) e la sua connessione ai nodi di interscambio.

Dal momento che la rete infrastrutturale rientra in un disegno di messa in valore del territorio storico è essenziale che la parte operativa entri nel merito della progettazione delle infrastrutture come elementi di costruzione della nuova fruibilità ambientale e paesaggistica. Dunque non semplice mitigazione di impatto (ridurre i danni), ma regole progettuali che contribuiscano alla progettazione del nuovo paesaggio.

4.4.1. Infrastrutture e mobilità: le proposte strategiche. La mobilità relativa al territorio eugubino deve necessariamente tener conto del sistema viario regionale che è stato ampiamente illustrato nel quadro analitico e che individua l'arteria E45 quale principale strada di collegamento che attraversa la regione nella direzione nord-sud.

Ad essa si aggiungono importanti reti di collegamento rappresentate prevalentemente dalla Flaminia, dalle trasversali Macerata-Foligno, Fano-Grosseto, Perugia-Ancona e dalle Tre Valli. Il sistema viario regionale troverà completamento a seguito delle realizzazioni previste dalla Società Quadrilatero.

La trasversale Perugia-Ancona che potremo definire nella sua fase di completamento, rappresenta una delle arterie principali che attraversano il territorio comunale ed il suo completamento in tempi rapidi, è certamente un obiettivo importante.

La S.R. n. 219 Pian d'Assino svolge il compito primario di collegamento sia con la Perugia-Ancona che con la E45. Per questo motivo il suo completamento (da Branca ad Umbertide) è certamente la risposta primaria da ottenere per consentire un miglior collegamento con i principali sistemi viari. Mentre è pressochè concluso l'intervento da Spada a Branca, l'obiettivo principale è che i tratti Gubbio-Mocaiana e Mocaiana-Montecorona vengano realizzati in tempi brevi.

In questo quadro viene ad acquistare sempre maggiore importanza la S.R. n. 452 Contessa, che rappresenta la naturale prosecuzione della S.R. n. 219 in direzione Fano. La pianificazione interregionale, gli sforzi programmatici comunali e gli indirizzi politici degli enti locali hanno indicato, fra gli obiettivi importanti da raggiungere a medio termine, la realizzazione su nuovo tracciato della Contessa. Un passo molto significativo si è già fatto, attraverso la redazione del progetto preliminare; esso non è inserito nelle previsioni cartografiche del Piano in quanto tale ipotesi progettuale deve essere sottoposta, in via preliminare, all'esame degli enti preposti.

Poichè il collegamento prevalente con il capoluogo di Regione rimane la Gubbio-Perugia, data anche l'importanza storica e paesaggistico-panoramica di questa strada, è opportuno prevedere un suo potenziamento che da un lato mantenga inalterate le valenze storico-ambientali e dall'altro consenta un deciso miglioramento della sua funzionalità e soprattutto delle condizioni di sicurezza.

Il potenziamento della rete ferroviaria, nel quadro delle scelte strategicamente importanti per il territorio, deve partire da un'analisi sia comprensoriale che nazionale. Il raddoppio della Orte-Falconara rappresenta oggi l'ipotesi più credibile, capace di dare risposte sia alle esigenze comprensoriali che a quelle di connessione con i principali tracciati nazionali. In quest'ottica si vuole inoltre riproporre l'attualità delle previsioni del P.U.T. in merito al tratto di Fossato-Umbertide, che vedrebbe il territorio comunale coinvolto dal servizio su rotaia.

L'idea del tracciato ferroviario Foligno-Assisi-Perugia-Gubbio-Fossato di Vico è innanzitutto credibile in quanto inserirebbe Perugia e l'aeroporto di S. Egidio nel circuito dei principali collegamenti nazionali su rotaia. Esso appare di facile realizzazione e rappresenterebbe, per un territorio montuoso e collinare come quello eugubino, un elemento progettuale positivo non trascurabile. Rispetto a questo il Piano non può prescindere da un dato: le soluzioni più idonee e funzionali vanno valutate a livello comprensoriale in quanto è l'intero comprensorio eugubino-gualdese che da un'infrastruttura così importante può avere occasioni uniche di sviluppo.

4.5. Il disegno del territorio urbano

Il Piano individua i luoghi di valore storico-culturale e paesaggistico ed evidenzia le differenze tra le parti: quartieri, "stanze della piana" verdi, sistemi urbani che diventano sede dei progetti del Piano il cui obiettivo è la valorizzazione delle specificità e delle qualità della trama del "territorio urbano".

Il tema progettuale, dal punto di vista fisico e gestionale, è quello del mantenimento del punto di equilibrio raggiunto, in termini dimensionali e di configurazione, dalla città contemporanea realizzatasi nella piana di Gubbio.

Questo punto di equilibrio attende infatti riconoscimento e qualificazione da parte del progetto.

Il riconoscimento passa attraverso la consapevolezza del valore e dell'immagine urbana che la crescita della città nella piana ha offerto a tutto il "territorio urbano" senza che ciò provocasse il degrado del carattere produttivo agricolo; in altre parole, attraverso la consapevolezza che è la crescita della città contemporanea ad aver creato un ambiente di grande specificità, capace di porre anche la città storica in una diversa luce di

modernità. La sua esistenza pone Gubbio, nonostante le ridotte dimensioni economiche e fisiche, nel novero delle città più attuali. Il valore di questa innovata configurazione urbana va ben oltre quello di un territorio agricolo innervato da alcuni poli urbani, e come tale va trattata progettualmente.

La qualificazione di quel punto di equilibrio passa invece attraverso scelte progettuali capaci di difendere la specificità raggiunta, attrezzandola a recepire i mutamenti che dobbiamo attenderci nei prossimi anni, all'interno di uno scenario sufficientemente forte. La caratterizzazione e la qualità di quanto avvenuto risiede nel rapporto tra sviluppi lineari e salvaguardia dello spazio agricolo delle stanze, tra limitata pressione edificatoria al perimetro e ampio spazio usabile in termini ambientali: nel doppio significato ecologico e morfologico.

In quest'ottica, il tema progettuale si svolge individuando innanzitutto la rete strutturale che ha costituito l'appoggio di uno sviluppo urbano realizzatosi per punti lungo gli assi stradali che campiscono con regole gerarchiche la piana. Secondariamente facendo sì che non divenga conveniente uscire dalla regola finora seguita delle edificazione attorno alle stanze verdi racchiuse tra le strade.

Il lavoro di identificazione delle stanze è stato condotto ricostruendo la sequenza storica delle trasformazioni dell'assetto insediativo della piana e le trasformazioni dell'immagine paesaggistica, confrontando l'attuale assetto con la delimitazione delle aree compromesse, ricostruendo la distribuzione dei pochi servizi alla residenza o alle persone presenti nell'area, analizzando in dettaglio, per un certo numero di casi, la relazione concreta tra edificio, spazio aperto e strada.

Strumenti per lo svolgimento del tema progettuale sono i seguenti:

- divieto di apertura di nuove strade che interrompano la continuità delle "stanze della piana";
- mantenimento dei fossi;
- mantenimento e impianto di nuove alberature lungo i fossi, i tracciati stradali e i confini di proprietà;
- divieto di realizzare nuovi edifici all'interno delle "stanze della piana", ad eccezione degli annessi rurali necessari alle imprese agricole che hanno il centro aziendale all'interno delle "stanze della piana";
- interventi sugli edifici esistenti, compreso l'ampliamento, ovunque localizzati;
- i nuovi edifici destinati ad abitazione e gli annessi rurali devono essere realizzati lungo le strade che delimitano le "stanze della piana" ad una distanza minima dalle strade di 10 m e massima di 15 m; inoltre devono avere una distanza minima tra edifici di 50 m.

5. IL PIANO STRUTTURALE

Il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, fa propri gli obiettivi dello sviluppo urbano sostenibile, per i quali l'International Council for Local Environment Initiatives (ICLEI, 1993), ha dato la seguente interpretazione: *«Per sviluppo durevole e sostenibile si intende uno sviluppo che consente di fornire servizi ambientali, sociali ed economici a tutti gli abitanti di una comunità senza minacciare l'operatività dei sistemi naturali, edificato e sociale da cui dipende la fornitura di tali servizi».*

La Carta Urbana Europea, approvata nel 1994 dal Consiglio d'Europa prevedeva, per affrontare le grandi questioni, l'individuazione di alcuni obiettivi comuni per le città europee:

- un ambiente sano e libero dall'inquinamento dell'aria, dell'acqua, del suolo, e dall'inquinamento acustico nel rispetto della natura e delle risorse naturali;
- una mobilità in grado di armonizzare, attraverso l'uso della viabilità e delle strade, i trasporti pubblici e privati, sostenendo modi alternativi, riducendo emissioni e rischi per la salute (il 60% circa delle emissioni di monossido di carbonio e il 25% delle emissioni di CO₂ sono da attribuirsi, in Europa, alle attuali modalità di trasporto);
- una facilità di accesso e di ampia partecipazione alla creazione di attività culturali;
- una coesistenza pacifica tra comunità di origine, cultura e religione differente;
- un'architettura ed un ambiente fisico di qualità, da ottenersi attraverso l'architettura contemporanea ed il recupero del patrimonio edilizio storico;
- una coesistenza ed armonia delle funzioni svolte nella città: lavoro e socialità;
- una partecipazione attiva degli abitanti, mediante la creazione di strutture democratiche e pluraliste in grado di garantire la cooperazione, l'informazione, la comunicazione ed innalzare la consapevolezza e la cultura della responsabilità individuale;
- uno sviluppo locale economico responsabile della capacità di carico ambientale locale, ponendo dei limiti all'espansione ed al consumo indiscriminato del territorio e delle risorse;
- uno sviluppo durevole in grado di conciliare economia ed ambiente;
- una valorizzazione delle ricchezze ambientali e culturali storiche locali e l'individuazione e la tutela delle invarianze storico ambientali, dei materiali locali e delle tecniche costruttive tradizionali;
- una collaborazione continuativa con le altre città europee, che coinvolga e stimoli i cittadini a istituire relazioni durature con la propria città ed a diffondere l'innovazione;
- un'accesso continuativo alle buone pratiche messe in atto dalle altre città per agevolare le autorità locali nella ricerca di strumenti e meccanismi finanziari per rendere tutto ciò possibile;
- una opportunità di fruizione della città a tutti gli abitanti senza esclusioni e discriminazione di sesso, di età, di origine, di situazione sociale, economica politica e fisica.

Il Comune di Gubbio con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 15 febbraio 2001, avente per oggetto: «Carta delle città Europee per un modello sostenibile - Adesione», ha aderito alla Carta delle Città europee per uno sviluppo durevole e Sostenibile, denominata Carta di Aalborg.⁸ Inoltre con deliberazione del Consiglio Comunale n. 116 del 20 maggio 2002, ha aderito alla «Carta del Nuovo Municipio».

⁸ Carta di Aalborg:

1.3 Strategie locali per un modello urbano sostenibile

Successivamente con deliberazione della Giunta Comunale n. 393 del 18 luglio 2002 ha costituito, assieme ai Comuni di Umbertide, Città di Castello e Gualdo Tadino, il Forum dell'Alta Umbria aderendo all'Agenda 21 della Regione dell'Umbria.

Tra i principali obiettivi vi è la necessità di far sì che il Piano Regolatore Generale, parte strutturale e parte operativa, sia uno strumento in grado di misurarsi con la complessità delle interrelazioni tra aspetti economici, sociali e ambientali poiché, come espresso, nella comunicazione interpretativa della Commissione Europea del 4.7.2001 - COM(2001) 274, «*il raggiungimento di uno sviluppo sostenibile richiede che la crescita economica sostenga il processo sociale e rispetti l'ambiente, che la politica sociale sia alla base delle prestazioni economiche e che la politica ambientale sia efficace sotto il profilo dei costi*».

Nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale, le componenti naturalistiche ambientali e paesaggistiche sono state considerate prioritarie e dominanti. Sono intese, coerentemente con quanto previsto dalla Convenzione Europea del Paesaggio (Firenze 2000)⁹, dal Codice dei Beni Culturali e Ambientali (Roma 2004)¹⁰ e dai più recenti documenti comunitari in materia di sostenibilità ambientale¹¹, come elementi fondativi

Le città sono convinte di rappresentare la più ampia unità in grado di affrontare inizialmente i molti squilibri urbani, da quelli architettonici a quelli sociali, economici, politici, ambientali e delle risorse naturali che oggi affliggono il mondo e, al tempo stesso, la scala più piccola alla quale i problemi possono essere risolti positivamente in maniera integrata, olistica e sostenibile. Ogni città ha la sua specificità e pertanto occorre che ciascuna trovi la propria via alla sostenibilità. Il loro compito è quello di integrare i principi della sostenibilità nelle rispettive politiche e partire dalle risorse delle diverse città per costruire appropriate strategie locali.

1.4 La sostenibilità come processo locale e creativo per la ricerca dell'equilibrio.

Le città riconoscono che la sostenibilità non rappresenta uno stato né una visione immutabili, ma piuttosto un processo locale, creativo e volto a raggiungere l'equilibrio che abbraccia tutti i campi del processo decisionale locale. Esso genera una continua verifica nella gestione delle città per individuare le attività che spingono il sistema urbano verso l'equilibrio e quelle che lo allontanano dall'equilibrio. Costruendo la gestione della città sulle informazioni raccolte attraverso tale processo, si comprende che la città funziona come un tutto organico e gli effetti di tutte le attività significative divengono manifesti. Grazie a tale processo la città e i cittadini possono effettuare scelte razionali. Una procedura di gestione che si fonde sulla sostenibilità consente di prendere decisioni non solo sulla base degli interessi degli attuali fruitori, ma anche delle generazioni future.

⁹ La convenzione estendendo a tutto il territorio, il concetto di paesaggio, lo integra pienamente nella pianificazione, ad esempio, all' art 2... *“la presente Convenzione si applica a tutto il territorio e riguarda gli spazi naturali, rurali, urbani e periurbani. Essa comprende i paesaggi terrestri, le acque interne e marine. Concerne sia i paesaggi che possono essere considerati eccezionali, che i paesaggi della vita quotidiana e i paesaggi degradati”* ancora laddove impegna le parti a *“...riconoscere giuridicamente il paesaggio in quanto componente essenziale del contesto di vita delle popolazioni, espressione della diversità del loro comune patrimonio culturale e naturale e fondamento della loro identità....a integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione del territorio, urbanistiche e in quelle a carattere culturale, ambientale, agricolo, sociale ed economico, nonché nelle altre politiche che possono avere un'incidenza diretta o indiretta sul paesaggio”*.

¹⁰ Il recente Codice (D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii.) nella parte terza dedicata ai beni paesaggistici individua precisi strumenti di pianificazione paesaggistica (artt.143 e seg.) destinati a integrare le norme relative al paesaggio negli strumenti ordinari di pianificazione del territorio ai vari livelli.

¹¹ In questo campo, il primo documento a fare proprio un approccio di sviluppo sostenibile è la comunicazione del 1998 dal titolo *“Sustainable Urban Development in the European Union: A Framework for Action”* (COM(1998) 605 final). Questo documento portò all'inclusione di considerazioni ambientali nelle linee guida della Commissione per i programmi di sviluppo regionale 2000-2006, contribuì al rinnovo del programma URBAN e supportò lo sviluppo del programma di ricerca *“City of Tomorrow and Cultural Heritage”*.

Sia la comunicazione del 1999 *“Sustainable Urban Development in the European Union: a Framework for Action”*, che il rapporto del 2001 prodotto dall'EU Expert Group sull'ambiente urbano *“Towards*

del “patrimonio territoriale”, che restituiscono un legame di reciprocità generativa fra il Centro Storico e il suo vastissimo territorio di riferimento. Un territorio che mette sinergicamente in relazione acque, boschi, trame agrarie, piantate, sistemi collinari, vallivi e montani con i complessi sistemi territoriali urbani e rurali, succedutisi in diversi cicli di territorializzazione storica; consegnandoci un paesaggio ed un ambiente di alta complessità ecosistemica, di alto valore documentale e culturale, di rara bellezza paesaggistica.

Il patrimonio ambientale, come oggi lo riceviamo, rappresenta un “neoeosistema” frutto di processi coevolutivi tra le peculiarità naturali e quelle antropizzate, tra la natura e la cultura, che nel suo processo di antropizzazione ha modificato e governato il territorio attraverso un sistema storico di regole condivise (Statuti) i cui esiti hanno determinato nel tempo il disegno del paesaggio. La varietà delle figure paesaggistiche e l’alta qualità delle tipologie paesaggistiche del territorio sono frutto di caratteri identitari ancora ben individuabili e leggibili pur all’interno di un processo di modificazioni storiche, legate in particolare, alla trasformazione del sistema agricolo. Nelle figure paesaggistiche e nei caratteri statutari del territorio è possibile rintracciare il patrimonio che storicamente ha alimentato un sistema insediativo, produttivo e culturale complesso e ambientalmente compatibile:

- i sistemi produttivi agricoli: il bosco, il seminativo unito alla produzione di foraggio, il pascolo unito alla produzione di foraggio e all’allevamento, e oggi l’integrazione di altri redditi (da lavoro in altri settori, o da attività agrituristiche) con la produzione agricola, l’emergere di produzioni pregiate legate alla produzione biologica e all’allevamento di qualità;
- le permanenze e le persistenze architettoniche diffuse: castelli, pievi, chiese, case rurali sparse caratterizzate da proprie e riconoscibili flessioni tipologiche;
- le permanenze e le persistenze di sistemi insediativi storici riconoscibili non solo nella città antica, nel sistema castello - villa, ma anche nel rapporto tra edifici rurali e morfologia del sito, tra edifici rurali e trame infrastrutturali e agrarie, nel complesso sistema delle frazioni che caratterizzano in forme differenziate le figure territoriali della piana, dei sistemi collinari e montani;
- i modelli socioculturali locali, i saperi ambientali e produttivi.

Nel territorio comunale il rapporto fra quadri ambientali e insediamenti assume una qualità estetica fra le più rilevanti del paesaggio europeo, con alto valore teatrale e scenografico, il cui valore fruitivo futuro sta in una visione policentrica e allargata a tutto il territorio: una nuova visione indotta dalle relazioni fra una molteplicità di percorsi e di nuovi punti di vista che allargano il concetto di “bellosguardo”, un tempo riservato alle ville e ai castelli, alla fitta trama di percorsi escursionistici, religiosi,

More Sustainable Land Use” sottolineavano l’importanza della pianificazione urbanistica e territoriale nell’ottenere un ambiente urbano sostenibile.

Una serie di raccomandazioni in tal senso sono presenti anche nell’ESDP: European Spatial Development Perspective - Towards Balanced and Sustainable Development of the Territory of the European Union, adottato nel 1999 da tutti gli Stati Membri su base volontaria.

La recentissima Comunicazione “Towards a thematic strategy on the urban environment” (COM(2004)60 final) offre una visione d’insieme dell’approccio che guiderà l’azione europea in questo campo nei prossimi anni, in particolare attraverso la *Strategia Tematica per l’ambiente urbano*.

L’obiettivo generale è quello di assicurare lo sviluppo sostenibile delle regioni in cui le aree urbane sono inserite, “minimizzare gli impatti negativi delle aree urbane sui cicli ecologici a tutti i livelli, applicando il principio di precauzione, e migliorare le condizioni ecologiche.”

agrituristici; questa trama cambia la geografia percettiva, estendendola in modo capillare alle zone rurali e ai suoi percorsi minori.

In questa prospettiva la finalità della disciplina del paesaggio è quella di riprodurre i caratteri identitari delle diverse tipologie di paesaggio, di valorizzarne i segni storici e le nuove relazioni, la loro percezione negli aspetti naturalistici e antropici, per allargare la fruizione abitativa, culturale, turistica dalla città storica all'intero territorio.

In questo quadro di valori patrimoniali la pianificazione paesaggistica sul territorio, è finalizzata alla qualificazione, al controllo e alla valorizzazione dei caratteri dell'ambiente e del paesaggio naturale ed agrario, articolando gli obiettivi, per le diverse tipologie di ambiti territoriali e paesaggistici definiti dal P.T.C.P., alla tutela e valorizzazione dei nuclei storici e in generale delle testimonianze storico - culturali che investono l'intero territorio antropizzato.

In questi territori il patrimonio ambientale assume un suo ruolo specifico nell'ambito delle scelte generali contenute nello scenario strategico del Piano Regolatore Generale, parte strutturale: valorizzare le identità ambientali e i paesaggi dei sistemi territoriali locali, per sviluppare la filiera agricoltura-ambiente-turismo-cultura; per favorire la crescita di nuove economie fondate sul turismo ambientale, rurale, agriturismo; per recuperare e valorizzare le tipicità delle produzioni storiche. In sostanza la valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico è assunta come una condizione per attivare un nuovo sviluppo sostenibile, integrato e durevole del territorio.

Da ciò consegue che il modello integrato di pianificazione degli spazi aperti investe tutte le dimensioni ed articolazioni degli usi compatibili e sostenibili in relazione alle caratteristiche ambientali del contesto ed alla «carring capacity» del territorio. A questo fine la pianificazione paesaggistica è stata integrata con gli indirizzi e le norme relative all'ambiente, all'agricoltura, ai centri urbani minori, con la finalità di mettere in rete e quindi in valore (produttivo e fruitivo) il vasto patrimonio degli spazi aperti di pianura, collinari e alto-collinari; e al contempo di assicurare, attraverso un insieme di regole ed indirizzi, il buon funzionamento dei cicli biologici della natura, utilizzando le risorse naturali con ritmi che non ne pregiudicano la riproducibilità nel tempo.

Il modello integrato che ne deriva propone una visione organica e sistemica delle azioni del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, per innescare il maggior grado di complessità e di integrazione operativa, un massimo comportamento e rendimento energetico, un massimo controllo ambientale per il raggiungimento della circolarità dei flussi e la chiusura dei cicli ambientali in cui la valorizzazione del sistema produttivo agroterziario costituisce uno degli assi portanti.

5.1. Tecnica del Piano

5.1.1. La nuova cartografia. Il Comune di Gubbio si è dotato di una cartografia informatizzata realizzata attraverso la mosaicatura dei fogli catastali in formato numerico, acquisiti dall'U.T.E., integrata ed aggiornata con la Carta Tecnica Regionale. Questa base cartografica è stata ulteriormente aggiornata utilizzando, per quanto possibile, sia le foto aeree (IT 2000) che le informazioni acquisite con sopralluoghi e il materiale disponibile presso il Settore Pianificazione Territoriale ed Edilizia.

Con la cartografia realizzata, aggiungendo un "database alfanumerico", che può contenere informazioni sia di tipo territoriale (descrizione degli oggetti in esso presenti, ecc.) che informazioni legate al territorio (fenomeni demografici, ecc.) è possibile realizzare il Sistema Informativo Territoriale. Inoltre, con tale cartografia, gli utenti interni all'Amministrazione comunale possono gestire meglio i servizi, implementandola inserendo ulteriori informazioni grafiche secondo le loro esigenze,

mentre i cittadini e gli operatori esterni possono avere le informazioni tecniche richieste con maggior facilità e leggibilità.

5.1.2. Gli elaborati cartografici. Gli elaborati cartografici del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, sono articolati in due categorie: quelli legati alle Norme Tecniche di Attuazione e quelli di studio.

Gli elaborati cartografici (Es.) legati alle Norme Tecniche di Attuazione sono:

- Es. 3 - Rete ecologica, in scala 1:50.000, relativa all'intero territorio comunale;
- Es. 4 - Carta dei contenuti urbanistici ed ambientali, in scala 1:10.000, relativa all'intero territorio comunale;
- Es. 5 - Carta dei contenuti urbanistici, paesaggistici e dei vincoli, in scala 1:10.000, relativa all'intero territorio comunale;
- Es. 6 - Carta dello zoning del rischio geologico, idrogeologico ed idraulico, in scala 1:10.000, relativa all'intero territorio comunale;
- Es. 7 - Carta del rischio sismico (studi di microzonazione sismica ai sensi della deliberazione della Giunta Regionale del 14 marzo 2001, n. 226 e successive modifiche e integrazioni), in scala 1:5.000;
- Es. 8 - Carta dello scostamento delle aree boscate, in scala 1:10.000, relativa all'intero territorio comunale.

Gli elaborati di studio, oltre all'Uso del suolo, comprendono gli elaborati relativi allo studio geologico, geomorfologico, idrogeologico ed idraulico.

a. *Rete ecologica.* La carta della rete ecologica è stata costruita attraverso la elaborazione di una serie di conoscenze in possesso dell'Amministrazione comunale.

La rete ecologica affronta il territorio dal punto di vista ecologico definendone le funzioni in ogni sua parte per raggiungere un equilibrio generale del sistema.

La rete ecologica non costituisce un livello direttamente operativo, ma consiste in uno schema di scenario ambientale che si avvale operativamente delle norme delle diverse componenti trattate, orientando le decisioni verso la consapevolezza del valore del sistema nel suo complesso e delle sue relazioni che ne caratterizzano il buon funzionamento.

b. *Carta dei contenuti urbanistici ed ambientali.* Nella carta è stato rappresentato lo spazio urbano suddiviso in:

- città storica;
- città consolidata;
- città consolidata con prevalenza di spazi aperti;
- città della trasformazione;

e lo spazio rurale, sia con le componenti relative all'uso del suolo:

- aree di particolare interesse agricolo;
- aree di particolare valore storico paesaggistico;
- aree agricole di protezione degli insediamenti;
- aree agricole;

sia con le componenti naturalistiche:

- aree boscate;
- corsi d'acqua;

che con le componenti relative alle forme insediative:

- centri rurali;
- ambiti monofunzionali;
- edificato sparso.

Sono stati riportati il Bacino del Chiascio e i cimiteri.

Quanto sopra detto costituisce la base della carta, sulla quale sono specificate le componenti del sistema ambientale quali: area di particolare interesse naturalistico

ambientale, aree urbane consolidate, aree dell'agricoltura intensiva, sistema reticolare principale di riferimento per la zoocenosi, aree di elevata diversità floristico-vegetazionale, geotopi estesi, area di studio, SIC, oasi di protezione faunistica, Gola del Bottaccione, fascia di rispetto dei SIC, aree di interesse faunistico, ambiti degli usi civici, ambiti del Bacino del Chiascio, ambiti fluviali, ecc..

c. *Carta dei contenuti urbanistici, paesaggistici e dei vincoli.* Nella carta è stato rappresentato lo spazio urbano suddiviso in:

- città storica;
- città consolidata;
- città consolidata con prevalenza di spazi aperti;
- città della trasformazione;

e lo spazio rurale, sia con le componenti relative all'uso del suolo:

- aree di particolare interesse agricolo;
- aree di particolare valore storico paesaggistico;
- aree agricole di protezione degli insediamenti;
- aree agricole;

sia con le componenti naturalistiche:

- aree boscate;
- corsi d'acqua;

che con le componenti relative alle forme insediative:

- centri rurali;
- ambiti monofunzionali;
- edificato sparso.

Sono stati riportati il Bacino del Chiascio e i cimiteri.

Quanto sopra detto costituisce la base della carta, sulla quale viene specificato il sistema paesaggistico, e cioè: Unità di Paesaggio, ambiti paesaggistici, crinali, con visuali, viabilità storica minore, ambito della centuriazione romana, viabilità panoramica, e i vincoli, quali: aree sottoposte a vincolo archeologico, zona di interesse archeologico, aree indiziate archeologicamente, aree sottoposte a vincolo paesaggistico ambientale, zona di rispetto dalle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, terreni vincolati per scopi idrogeologici, zone di rispetto dei cimiteri, ecc..

Vengono inoltre riportate, quale elemento di novità:

- le aree potenzialmente compatibili per l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte eolica;
- le aree a compatibilità condizionata per l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte eolica.

Completano la carta:

- i beni culturali di interesse artistico e storico, vincolati ai sensi dell'art. 2 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni - Territorio;
- gli edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale ai sensi dell'art. 33, comma 5 della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11 - Sistema dell'edilizia fortificata;
- gli edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale ai sensi dell'art. 33, comma 5 della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11 - Sistema dei molini;
- gli edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale ai sensi dell'art. 33, comma 5 della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11 - Edilizia rurale;

- gli edifici di valore testimoniale ed ambientale, non costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale ai sensi dell'art. 33, comma 5 della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11;
 - gli elementi di arredo del territorio.
- d. *Carta dello zoning del rischio geologico, idrogeologico ed idraulico.* La carta rappresenta, in un unico elaborato, le conoscenze di carattere geologico, geomorfologico, idrogeologico ed idraulico in funzione del grado di rischio del territorio. Nella carta dello zoning sono state individuate tre principali tipologie di rischio:
- rischio geologico;
 - rischio idrogeologico;
 - rischio idraulico.

5.2. Il sistema naturalistico ambientale

Il sistema naturalistico ambientale è stato strutturato approfondendo i seguenti aspetti:

- *la rete ecologica;*
- *la componente idrogeomorfologica;*
- *la componente naturalistico ambientale;*
- *il Parco dei tre monti.*

5.2.1. *La rete ecologica.* Attraverso l'introduzione, nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale, del concetto di rete ecologica si è inteso superare una visione naturalistico ambientale "per isole" in cui la protezione e la conservazione dell'equilibrio ecologico è assegnata solo a singole aree isolate, pur ad un elevato grado di protezione, aree non connesse tra loro, all'esterno delle quali le regole insediative prescindono da considerazioni ecologiche. Il concetto di rete ecologica consente di affrontare tutto il territorio dal punto di vista ecologico definendone le funzioni in ogni sua parte per raggiungere un equilibrio generale del sistema. Reinterpretato dal punto di vista ecologico il territorio viene trattato come un "ecosistema territoriale" che ha regole di funzionamento sia al suo interno che nelle sue connessioni esterne per realizzare l'autoriproducibilità delle proprie risorse ambientali.

Va subito precisato che la rete ecologica non costituisce un livello direttamente operativo al pari del resto dell'impianto normativo del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, ma consiste in uno schema di scenario ambientale che si avvale operativamente delle norme ambientali delle diverse componenti trattate, orientando le decisioni verso la consapevolezza del valore del sistema nel suo complesso e delle sue relazioni che ne caratterizzano il buon funzionamento.

Le grandi scelte di indirizzo che definiscono la rete ecologica mirano a sostenere scelte comportamentali per la salvaguardia dell'integrità delle risorse naturali e della loro capacità di mantenersi e autoriprodursi: l'acqua (regolamentando i prelievi), il suolo (prevenendo il dissesto dei versanti e l'urbanizzazione indiscriminata, specie quando distrugge suoli ad alta vocazione produttiva o produce nuovo dissesto idrogeologico), la biodiversità (fitocenosi peculiari, specie animali a rischio di estinzione o depauperamento e relativi habitat), la continuità e la connessione fra i diversi ecosistemi che compongono il territorio comunale. Il filo conduttore generale riguarda la tendenziale chiusura dei cicli ambientali a livello locale, entro un sistema aperto di relazioni che ottimizza l'integrità delle risorse elevando la loro capacità autoriproduttiva.

Il progetto di rete ecologica risponde all'obiettivo di operare sull'ambiente collocando le misure specifiche di mitigazione del rischio (idraulico, idrogeologico, inquinologico)

relative alla sicurezza e le aree protette istituite, all'interno di un progetto complessivo di valorizzazione delle risorse ambientali, che comprenda l'intero territorio, ivi comprese le infrastrutture e il territorio urbanizzato.

La rete ecologica considera ed affronta in modo sinergico i seguenti temi.

a. *biodiversità*:

- l'identificazione di un sistema naturale e dei suoi lembi residuali come matrice primaria del territorio;
- la conservazione e messa in rete degli habitat attraverso la ricostruzione di elementi di continuità ecologica;
- l'identificazione dei capisaldi appenninici della biodiversità entro reti di ordine spaziale superiore (in particolare la Rete Natura 2000);
- la caratterizzazione delle diverse componenti ecologiche all'interno di un contesto evolutivo locale.

b. *acqua*:

- il recupero di una più elevata qualità ecologica degli ambienti fluviali;
- le azioni per ridurre l'artificializzazione del reticolo idrografico mantenendo la capacità di autodepurazione;
- il mantenimento e consolidamento della vegetazione ripariale degli alvei fluviali al fine del mantenimento della connettività ecologica;

c. *reti energetiche*:

- la verifica delle possibilità di sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili.

La rete ecologica, è suddivisa nelle seguenti componenti: la matrice naturale primaria, i gangli principali, i gangli secondari, i corridoi ecologici, le connessioni strategiche della connettività ecologica, le barriere ed elementi di discontinuità, i neo-ecosistemi.

La *matrice naturale primaria* costituisce il principale serbatoio di biodiversità, con una elevata differenziazione degli habitat presenti e di continuità tra le unità ecosistemiche presenti. Questa matrice è caratterizzata dalle aree boscate e dalle loro fasce di transizione. Essa è sottoposta alla disciplina relativa alle aree boscate e a quelle delle fasce di transizione delle aree boscate, con l'obiettivo primario del miglioramento qualitativo del patrimonio boschivo in un'ottica di protezione delle funzioni ecologiche e di valorizzazione di quelle produttive. Tale matrice è rappresentata dalla componente territoriale *collinare-montana ad alta percentuale boschiva* e costituisce, per l'elevata presenza di significative unità naturali, la base di appoggio della rete ecologica¹².

La matrice naturale primaria rappresenta una componente di area vasta ad elevata naturalità dove la percentuale di aree boscate costituisce un elemento di continuità dei

¹² Nel comprensorio eugubino esistono diversi paesaggi vegetali degni di considerazione particolare. Uno di essi è il paesaggio vegetale della Conca Eugubina, nel settore meridionale della piana, che si compone di boschi acidofili planiziali, in limitate superfici, costituiti da associazioni vegetali componenti l'alleanza del Quercion robori-petraeae. Tali associazioni sono formate da querce caducifoglie tipo Cerro, Farnia (*Quercus robur* susp. *robur*) e Rovere e risultano naturalisticamente importanti poiché le ultime due specie sono ormai divenute piuttosto rare in Umbria. Inoltre gli insediamenti di Farnia rappresentano il limite italiano più meridionale di boschi planiziali.

Altri paesaggi vegetali sono quelli dei boschi di Montelovesco e Monte delle Portole, comprendente le aree alto collinari i cui rilievi sono ammantati da fitocenosi miste di Cerro e Carpino nero o Cerro e Acero d'Ungheria (*Acer obtusatum*) e boscaglie miste a Roverella.

Infine ricordiamo i paesaggi vegetali delle Serre di Burano, composte da pascoli secondari sui crinali alternati a boschi il cui manto forestale è composto da cenosi miste di Cerro, Cerro e Carpino nero e da nuclei di Faggio (*Fagus sylvatica*). Queste cenosi sono caratterizzate dal fatto che le cerrete, diffuse fino ai 900- 950 m s.l.m. appartengono al Laburno- *Ostryenion carpinifoliae*, i boschi misti all'Acero obtusati-*Quercetum cerris* mentre le faggete sono attribuite al Carici *sylvaticae*- *Fagetum sylvaticae*.

sistemi naturali. Ad esclusione della “Piana di Gubbio” tutto il territorio comunale è ancora caratterizzato da consistenti aree boschive, ciò assume una particolare rilevanza ecologica. Le trasformazioni ammesse non devono frammentare, ridurre o alterare il grado di naturalità presente, né avere impatti negativi incidendo direttamente o indirettamente sugli ecosistemi esistenti. In queste aree, in ogni caso, si deve operare per un consolidamento del ruolo ecologico attraverso azioni di conservazione, gestione appropriata ed eventualmente di potenziamento delle strutture naturali e di attento governo delle conseguenze ecologiche alle azioni di trasformazione.

I *gangli principali* rappresentano i capisaldi su cui appoggiare la rete ecologica all'interno del territorio ed assumono la configurazione di veri e propri gangli funzionali, la cui definizione spaziale dipende dagli obiettivi di connessione e dalle presenze naturali attuali.

Il riconoscimento sull'area di studio, degli ambiti ecosistemici di maggiore rilevanza naturalistica è stato condotto attraverso l'attribuzione di questo fondamentale ruolo a quelle aree per le quali questa valenza è già stata riconosciuta; sono quindi stati individuati come gangli principali *le aree di elevatissimo interesse naturalistico* che ricomprendono: *i siti di interesse comunitario (SIC), l'oasi di protezione faunistica e la Gola del Bottaccione.*

In generale in queste aree è esclusa la realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito. Qualora, tuttavia, sia dimostrata la necessità e l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione che evitino i consumi indebiti di ambiente naturale e la sua frammentazione. I tracciati di nuove infrastrutture lineari devono limitare l'interferenza con i gangli e qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.

Ruolo potenziale: ganglio principale di connessione.

I *gangli secondari* esercitano una funzione ecologica complementare rispetto ai gangli primari. Una importante funzione dei gangli secondari è quella di interfaccia, punto intermedio di appoggio (stepping stone) tra i gangli primari ed i corridoi ecologici.

Vengono individuati come gangli secondari *le aree di elevato interesse naturalistico che ricomprendono: le aree di elevata diversità floristico vegetazionale, i geotipi estesi, le aree di studio e la fascia di rispetto dei SIC.*

In queste aree si deve perseguire: una gestione di qualità delle attività agricole e forestali; si devono incrementare i livelli di naturalità e le funzioni connettive da essi svolte; si deve consolidare una funzione di interfaccia tra agricoltura, ambiente urbano e paesaggio, e comunque deve essere favorita la riconnessione con la matrice naturale primaria.

Ruolo potenziale: connettivo con ruolo di rafforzamento delle presenze naturali sul territorio anche al di fuori della rete principale costituita dai gangli e dai corridoi primari.

I *corridoi ecologici*, che garantiscono la connessione e la continuità ecologica fra i diversi gangli della rete ecologica sono stati individuati nei principali ambiti vallivi con carattere di continuità, nelle alberate e nelle fasce vegetali ed in particolare nei corsi d'acqua; essi rappresentano le principali direttrici di permeabilità, anche con ruolo di canale bioclimatico. I corridoi si dividono in *fluviali e terrestri*. I corridoi ecologici *fluviali* sono rappresentati dai principali corsi d'acqua e dalle loro pertinenze idrauliche, ripariali, vegetazionali. La rete ecologica individua all'interno dei corridoi ecologici fluviali due classi specifiche: corsi d'acqua con caratteristiche di importanza ecologica da potenziare e tutelare e corsi d'acqua minori con importanza strategica ai fini della riconnessione ecologica trasversale collina-pianura-collina e all'interno del

bacino collinare di affluenza del Chiascio.

Appartengono alla prima categoria: il Camignano, il S. Donato, la Saonda, l'Acquina, il torrente di Loreto, l'Assino, il Certano, il Chiascio e il Sentino. Gli ambiti di questi corsi d'acqua si caratterizzano per maggiori pressioni antropiche tanto da necessitare di interventi di ripotenziamento della naturalità o della sua ricostruzione.

Gli altri corsi d'acqua che appartengono a questa categoria sono sottoposti a minore pressione antropica e quindi è prioritario il mantenimento delle condizioni esistenti attraverso la conservazione e tutela. Vi appartengono: il torrente e fosso Burano, il Lanna, il Mussino, il Resina, il Ventia e il Rio Maggiore.

Appartengono alla seconda categoria zona nord-est: il fosso Zappacenero, il fosso del Molino, il fosso di S. Marco, il fosso di Padule, il fosso delle Fungaie, il fosso Colognola, il fosso della Badia, il fosso del Lago, il fosso delle Spada, il fosso di S. Angelo, il fosso del Migliaiolo, il fosso di Monte Fiore, il fosso della Fonte, il fosso Gualdesi, il fosso Saturno, il fosso del Fondello, il fosso Palombara; zona sud-est: il fosso di S. Lorenzo, il fosso Polverino, il fosso di Casa Nova, il fosso di Ghignano, il fosso del Faggetto, il fosso del Gorgonie; zona sud-ovest: il fosso del Condotto, il fosso Fiumicello, il fosso di Balza Brutta, il Mistrale, il fosso di S. Martino, il fosso del Mulo, il fosso di Botto, il fosso del Molino; nella fascia territoriale relativa all'Alta Valle del Chiascio gli affluenti: fosso di Fonte Spagna, fosso del Lucaraio, fosso della Macchietta, fosso del Col Bruscolo, fosso Baccaresca, fosso della Vigna e fosso Caspinoso.

Si tratta quindi nella quasi totalità dei casi di elementi compositi, costituiti da corpi idrici con la loro vegetazione spondale ed eventualmente emergente all'interno dei quali poter intervenire con parziali ricostituzioni con il reimpianto dove necessario delle essenze arboree già presenti nelle aree circostanti. La rinaturalizzazione dei corridoi ecologici fluviali intervenendo sulla vegetazione spondale e sulla riduzione dei periodi di asciutta, per contenerne al massimo gli effetti nefasti sui popolamenti florofaunistici possono contribuire ad infittire in modo sufficiente la trama della rete ecologica.

I corsi d'acqua svolgono ruoli specifici; un flusso idrico permanente costituisce una linea naturale di continuità ecologica (seppure lineare); le sponde dei corsi d'acqua e le fasce laterali presentano inoltre impedimenti intrinseci (topografici e legati agli eventi di piena) per la realizzazione di edifici e di opere di varia natura; per questi motivi è lungo i corsi d'acqua che, in territori fortemente antropizzati quali quelli della "Piana", si ritrovano più facilmente elementi residui di naturalità. Le condizioni ecologiche sono peraltro specifiche e molto spesso non rappresentative delle aree circostanti.

La riqualificazione ambientale e paesaggistica di questi ambiti, favorendone la funzione di potenziali corridoi ecologici, costituisce uno dei più importanti interventi per ricostruire una relazione ambientalmente positiva fra aree urbanizzate della piana e spazi aperti residuali.

I "corridoi" ecologici *terrestri* costituiti dai sistemi vallivi, dalle aree boscate lineari ecc., consentono il transito di specie di interesse, favoriscono l'interconnessione tra i gangli principali e secondari all'interno della matrice primaria del sistema boschivo.

Il principale dei corridoi ecologici terrestri, al fine di delineare una grande connettività ecologica del territorio, viene identificato lungo l'asse Belvedere - Ponte d'Assi che taglia trasversalmente il territorio eugubino e si congiunge con i sistemi vallivi della Gola del Bottaccione e della Contessa, ed attraverso queste con il sistema di area vasta del Parco del Monte Cucco.

Nello specifico i sistemi vallivi della Gola del Bottaccione e della Contessa costituiscono anche due canali bioclimatici, che in conseguenza dell'orientamento, della continuità morfologica e della copertura vegetazionale e della loro collocazione

rispetto alla città, sono in grado di direzionare i venti e di incidere positivamente sul microclima locale e sulla qualità dell'aria.

Una micro-rete ecologica terrestre, formata da corridoi ecologici secondari terrestri, è individuabile nell'ambito della centuriazione romana, nella partitura dei campi, siepifilari, alberate ed incolti ancora presenti. All'interno del Centro Storico essa è costituita dalla contiguità degli spazi aperti con il sistema degli orti urbani a loro volta connessi nella parte alta della città al sistema semi-naturale della collina attraverso il Parco Ranghiasi.

Nel loro complesso l'elemento essenziale dei corridoi ecologici è rappresentato dalla continuità, non necessariamente assicurata da uno sviluppo ininterrotto di elementi naturali, poichè si possono anche accettare brevi interruzioni ed elementi puntuali ("stepping stones") che funzionino come punti di appoggio temporanei.

Suddivisi in base alla loro importanza (attuale e progettuale), i corridoi ecologici, realizzati con parziali ricostituzioni, permetterebbero di infittire in modo sufficiente la trama della rete ecologica mettendo in contatto tra loro tutti gli ambienti ben conservati e permettendo ai serbatoi biologici di svolgere pienamente le loro funzioni.

Le *connessioni strategiche* della connettività ecologica, rappresentano un sistema integrativo dei corridoi ecologici, definito secondo linee di connettività potenziale, ma che hanno un interesse più localizzato di collegamento. Il sistema individuato è complesso ed evidenzia le potenziali linee di connessione residua. Le connessioni strategiche hanno una loro particolare specificità come fasce di naturalità che devono essere individuate e salvaguardate nelle nuove edificazioni ed urbanizzazione della città lineare. Le connessioni strategiche esistenti devono essere mantenute per il superamento delle barriere lineari (tracciati stradali).

Le *barriere ed elementi di discontinuità* costituiscono i principali elementi di frammentazione del territorio e possono pregiudicare le residue linee di permeabilità esistenti. Possono essere rappresentate da:

- barriere artificiali lineari *continue*: saldature di edifici urbani lineari est-ovest in area pedecollinare fra la montagna e la piana; strade a traffico intenso e di interesse territoriale; strade di interesse locale; strade secondarie sterrate;
- barriere artificiali lineari *discontinue*: agglomerati abitativi rurali; centri abitati extraurbani;
- barriere artificiali *puntuali*: Centro Storico; espansione urbana; agglomerati a prevalente funzione abitativa; centri abitati extraurbani; aree industriali; cave;
- barriere naturali *discontinue*: aree agricole seminative; aree rocciose e scarpate.

Punti problematici dei corridoi ecologici sono costituiti sempre dai manufatti che separano tra loro in modo netto ambienti originariamente limitrofi, come avviene per una strada di grande comunicazione. Per l'incidenza generica del traffico automobilistico sulla mortalità del Riccio (*Erinaceus europaeus*) sono ad esempio disponibili dati quantitativi allarmanti.

I *neo-ecosistemi* sono caratterizzati da interventi di rinaturazione, restauro ambientale, ricostruzione delle strutture paesaggistiche lineari per la ricostruzione della connettività degli habitat, con specifica capacità tampone nei confronti delle pressioni legate alle attività umane presenti sul territorio. I neo-ecosistemi sono destinati, pur mantenendo le loro destinazioni funzionali, a modificazioni ambientali migliorative, per l'incremento della qualità ambientale delle aree adatte a ospitare una sufficiente varietà biologica, costituendo così insieme ai corridoi ecologici ed alle connessioni strategiche un ecosistema ben strutturato e con elevata biodiversità. I neo-ecosistemi individuati all'interno della rete ecologica costituiscono indicazioni strategiche per il superamento delle principali barriere ed elementi di discontinuità censiti. Indicazioni di indirizzo per la creazione di neo-ecosistemi riguardano: le fasce territoriali/vegetazionali lungo il

tracciato stradale della nuova S.R. n. 219 entro cui prevedere corridoi ecologici o “stepping stones” piccole aree sufficientemente conservate, isolate tra loro ma poste a breve distanza utili per specie dotate di sufficiente capacità di spostamento autonomo entro ambienti inadatti alle loro esigenze. Nella fase realizzativa di infrastrutture per il superamento di barriere, da parte della fauna, (realizzazione di sottopassi) è importante rispettare alcuni requisiti fondamentali: altezza e larghezza devono essere proporzionali alla lunghezza del sottopasso in modo che sia possibile per gli animali vedere oltre il tunnel; evitare la presenza di ristagni di acqua piovana; l’infrastruttura deve consentire il passaggio di un limitato numero di animali alla volta ed in tempi rapidi (Malcevski, 1996); ricostituire piccoli appezzamenti vegetali che servano da “invito” ed incanalino il transito degli animali. Attenzione alla ricostruzione di neo-ecosistemi deve essere posta nel riambientamento di sistemi alterati quali cave, discariche, ma anche intorno ad aree fragili come gli ambiti di protezione delle sorgenti e le zone di ricarica della falda acquifera.

5.2.2. *La componente idrogeomorfologica.* Costituisce il primo livello di strumentazione di interventi progettuali e normativi per la realizzazione della rete ecologica. Questi interventi possono essere classificati in due tipologie: interventi di mitigazione del dissesto idrogeologico per la mitigazione dei rischi e la messa in sicurezza del territorio; e interventi di risanamento e valorizzazione dei sistemi fluviali intesi come *corridoi principali* della rete ecologica. Appartengono ai primi la disciplina per il consolidamento delle aree interessate da frana o da potenziali movimenti franosi, la riqualificazione e il riuso delle aree di dissesto stabilizzate. Appartengono ai secondi, a carattere più strategico, gli interventi relativi al trattamento dei corsi d’acqua come strutture lineari di connessione ecologica paesaggistica e fruitiva del territorio. Nel progetto di rete ecologica infatti i corridoi fluviali rappresentano una delle due tipologie fondamentali per connettere a sistema la matrice naturale primaria e i gangli principali e secondari. Perciò nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale, le azioni relative al sistema delle acque superficiali assumono rilevanza di progettualità integrata con articolati risvolti normativi. L’integrazione e la sinergia multisettoriale riguarda:

- la *riduzione del rischio idraulico* con metodi naturalistici e tipologie di intervento volte a garantire la riduzione del rischio tutelando le fasce di rispetto dei corsi d’acqua e impedendone la canalizzazione; vengono proposti tipologie e tecniche di intervento che non precludano la continuità ecologica delle riviere e la loro fruibilità;
- la *riqualificazione ambientale e paesaggistica* del corso d’acqua e delle aree di pertinenza: elevamento della qualità delle acque, anche con azioni diffuse sulla protezione degli acquiferi vulnerabili; azioni per garantire il deflusso minimo vitale, riqualificazione della vegetazione ripariale, ripiantumazione con alberature, siepi, boschi; collegamento di spazi interclusi, riattivazione degli ambienti umidi, protezione e valorizzazione delle aree sorgive, e delle aree ad alta naturalità;
- gli interventi per la *fruizione rivierasca*: piste ciclabili, percorsi ippici, punti di sosta, attrezzaggio delle riviere, riqualificazione degli attraversamenti urbani e loro inserimento negli spazi pubblici, ponti pedonali.

Il trattare i corsi d’acqua con politiche integrate al fine di rafforzare il ruolo ecologico, paesaggistico e fruitivo consente di trattare l’intero corso d’acqua, nelle sue parti naturalistiche, urbane, agricole come un unico sistema di “parco lineare”, trattato in forme differenziate in relazione ai problemi dominanti in ogni tratto, ma in forme unitarie rispetto al ridisegno del ruolo strategico nella rete ecologica e nella riqualificazione paesaggistica dell’intero territorio.

5.2.3. *La componente naturalistico ambientale.* Il patrimonio naturalistico ambientale

costituisce, nelle sue diverse articolazioni territoriali, il secondo elemento costituente della rete ecologica e, più in generale, l'elemento caratterizzante la qualità ambientale del territorio eugubino. Uno studio approfondito dei suoi caratteri ha consentito di determinare azioni progettuali e normative specifiche per la conservazione e la valorizzazione delle aree di maggior pregio, il recupero del valore ambientale del territorio, l'applicazione di metodi di gestione e di restauro ambientale idonei a realizzare l'integrazione tra uomo e ambiente naturale, ovvero, il concreto avvio di forme di sviluppo sostenibile.

I piani sovraordinati P.U.T. e P.T.C.P. considerano il territorio, nelle sue componenti naturalistiche, ambientali e paesaggistiche, quale risorsa limitata e non riproducibile, una risorsa da conservare, salvaguardare e da valorizzare e lo interpretano quale uno dei principali fondamenti per le previsioni e determinazioni del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

Per l'inquadramento naturalistico ambientale del territorio è necessario considerare che a causa della sua vastità si evidenziano sistemi territoriali diversi che si caratterizzano per una grande varietà di componenti. Il fulcro geografico centrale di questi sistemi è costituito dal sistema della "Piana", pianura alluvionale derivante dal prosciugamento di antico lago quaternario. Dal punto di vista ambientale la pianura, è caratterizzata dalla prevalenza di aree di particolare interesse agricolo, e di aree agricole di buona capacità d'uso, e nella parte meridionale da superfici boschive con discreta copertura vegetale ma di ridotte dimensioni, tra queste vanno menzionati i «boschi planiziali del Bacino di Gubbio» situati a sud-est.

La fascia collinare a nord della piana è caratterizzata dalla dorsale montana eugubina, e dalla presenza di un'area di particolare interesse geologico, denominata «Gola del Bottaccione».

Nella parte nord sono presenti aree boscate, di consistente copertura, dislocate lungo tutta la fascia alto collinare, con funzione di connessione tra il sistema ambientale della dorsale montana eugubina e i Boschi del bacino di Gubbio. Il sistema del territorio collinare sud-ovest è caratterizzato da aree boscate con consistente copertura vegetale e da aree a seminativo, prato e pascolo, dove le pendenze risultano minori; le aree boscate sono prevalentemente costituite da boschi naturali polifiti con specie autonome e rimboschimenti di conifere, boscaglie e cespugliati; sono presenti sia campi abbandonati (aree a pascolo), che aree coltivate per la maggior parte a vite e olivo.

Di particolare interesse ambientale sono i boschi di Montelovesco, situati a sud-ovest, riconosciuti quali siti di interesse comunitario (SIC); l'importanza di tale sistema ambientale è data dalla presenza di un paesaggio vegetale rappresentato da fitocenosi a cerro e carpino nero, roverella e cerro con scarsa presenza antropica.

Il sistema territoriale alto collinare, comprende invece la parte del territorio denominata «dorsale eugubina» storicamente definita dalle valli della Contessa, del Bottaccione e la valle tra il monte Asciano e il monte Alto.

Morfologicamente il sistema territoriale è caratterizzato da un sistema collinare e altocollinare (di quota comunque inferiore a 1.000 m); il paesaggio vegetale è costituito da boschi con copertura vegetazionale consistente, da aree a pascolo e da aree agricole in parte abbandonate e in parte coltivate a vigna ed olivo. Dal punto di vista ambientale nel sistema assumono importanza gli ambiti vallivi della Contessa e del Bottaccione, che attraversando la dorsale connettono, attraverso la catena Appenninica, il versante Adriatico. Inoltre il sistema territoriale è caratterizzato da aree boscate con consistente copertura vegetale e da aree a seminativo, prato e pascolo, dove le pendenze risultano minori; le aree boscate sono prevalentemente costituite da boschi con presenza di fitocenosi di grande interesse fito - geografico, come faggete e brughiere; sono presenti anche boschi di pregio tartufigeno e da cenosi di cerro, cerro e carpino e faggio.

Le Serre di Burano, sito di interesse comunitario, costituiscono da un punto di vista morfologico una catena di piccoli rilievi che si sviluppano al confine con il territorio marchigiano. L'importanza naturalistica di questa area è data dalla bassissima presenza di segni antropici e anche dalla presenza di foreste in buono stato di conservazione che si estendono sino al Parco del Monte Cucco, costituendo un sistema ambientalmente connesso.

L'organizzazione della componente naturalistica ambientale nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale, è stata così articolata:

- a. area di particolare interesse naturalistico ambientale, che ricomprende:
 - un'area di elevatissimo interesse naturalistico (parte della Gola del Bottaccione e parte dell'oasi faunistica di Villamagna);
 - aree dell'agricoltura intensiva;
 - aree urbane consolidate, o interessate da processi di urbanizzazione;
 - sistema reticolare principale di riferimento per la zoocenosi;
- b. aree di elevato interesse naturalistico, che comprendono:
 - le aree ad elevata diversità floristico-vegetazionale, quali: le Serre di Burano e il bacino di Gubbio;
 - i geotopi estesi, quali: l'anticlinale mesozoica di Gubbio, la valle del torrente Lanna-valle del torrente Ventia-valle del torrente Cesa, la valle del torrente Burano e le Serre di Burano;
 - l'area di studio (D.P.G.R. n. 61/98) delle Serre di Burano;
- c. aree di elevatissimo interesse naturalistico, che comprendono:
 - i siti di interesse comunitario (SIC) quali: le Serre di Burano, i boschi di Pietralunga, i boschi di Montelovesco-Monte delle Portole, i boschi del bacino di Gubbio e i boschi e pascoli di Fratticiola Selvatica;
 - l'oasi di protezione faunistica di Villamagna;
 - la Gola del Bottaccione;
- d. fascia di rispetto dei SIC;
- e. le aree nude;
- f. le aree di interesse faunistico.

5.2.4. Aree boscate e fasce di transizione. Le aree boscate e le fasce di transizione delle aree boscate che, in diversa misura, costituiscono la matrice naturale primaria della rete ecologica, sono oggetto di una normativa che ottempera al ruolo multifunzionale che esse assumono nello scenario del Piano Regolatore Generale, parte strutturale. L'elevata percentuale di copertura boschiva ancora esistente sul territorio la individuano come una delle sue principali caratterizzazioni, ciò anche in virtù della loro valorizzazione all'interno del sistema agro-forestale locale¹³.

¹³ L'ambiente biotico che compone il paesaggio forestale comunale è caratterizzato dall'alternanza di boschi, boscaglie, cespuglieti, garighe ed aree incolte. I boschi, così come emerge dall'inventario forestale regionale del 1993 raffigurato nelle carte forestali regionali del 1990, sono costituiti principalmente da fitocenosi miste di Cerro (*Quercus cerris*) e Carpino nero (*Ostrya carpinifolia*), ed altre querce decidue nei versanti alto collinari freschi; in quelli rivolti a mezzogiorno invece le fitocenosi miste più diffuse sono di Cerro e Roverella (*Quercus pubescens*) e Rovere (*Quercus petraeae*). Nelle zone umide è possibile trovare alleanze vegetali del tipo Alno- Ulmion minoris composte da boscaglie di Pioppo tremulo (*Populus tremula*) ed Olmo campestre (*Ulmus minor*). Inoltre lungo i torrenti principali è possibile trovare saliceti dell'alleanza *Salicion albae*. Completano il quadro forestale alcuni insediamenti di conifere tipo Pino nero (*Pinus nigra*), Cipresso sempreverde (*Cupressus sempervirens*), ecc. realizzati a partire dagli anni venti del novecento, dallo Stato per fini ambientali.

Oltre alla fondamentale funzione ecologica, queste aree svolgono funzioni economiche connesse al taglio, alle colture del sottobosco, alle tartufaie, ecc.; a funzioni escursionistiche e agrituristiche; a funzioni infrastrutturali (antincendio, sentieristica); a funzioni paesaggistiche costituendo un aspetto caratterizzante delle trame agrosilvopastorali della collina e della montagna.

Le aree boscate rispondono a funzioni ed articolazioni complesse che negli studi e ricerche per il Piano sono state ricondotte a quattro categorie:

- a. *Bosco di stabilità dei gangli principali.* Questa categoria comprende le aree composte da boschi di interesse naturalistico-ambientale che svolgono un ruolo determinante per la stabilità dell'ecosistema. Sono i boschi ricompresi nei SIC e nell'area di particolare interesse naturalistico ambientale. Le singole specie vegetali, le associazioni e le alleanze fitosociologiche che compongono tali boschi li rendono unici ed importanti dal punto di vista naturalistico ma anche ambientale e paesaggistico. Tali boschi dovrebbero essere soggetti ad una tutela particolarmente attenta al rispetto delle specie forestali che li compongono, alla loro estensione ed al rispetto della biodiversità che li costituisce. Sarebbe necessaria una gestione delle risorse forestali non basata sul taglio del soprassuolo e sullo sfruttamento della biomassa o dei prodotti del sottobosco, ma piuttosto sulla valorizzazione ecologica dei luoghi e sulla conversione ad un uso di turismo naturalistico dei siti. Per tali boschi si auspica il monitoraggio e la difesa fitosanitaria e l'allargamento spontaneo della superficie;
- b. *Aree boscate dei gangli secondari.* Questa categoria comprende le aree boscate delle fasce di rispetto dei SIC e delle aree ad elevata diversità floristico vegetazionale. Rappresentano un importante filtro tra le aree boscate di stabilità e le restanti porzioni del territorio eugubino. Il loro ruolo di fasce di rispetto indica il ricorso ad attività antropiche ridotte e controllate nel rispetto delle aree boscate di stabilità. Su tali aree è preferibile la realizzazione di quelle infrastrutture e quei servizi che possono essere di appoggio per la gestione delle aree boscate di stabilità;
- c. *Aree di rimboschimento a conifere.* Questa categoria comprende le aree interessate dagli interventi di rimboschimento realizzati dallo Stato nel periodo 1920- 1977 in diverse fasi. Tali interventi di rimboschimento, eseguiti con specie arboree esogene, conifere tipo Pino nero, Cipressi sempreverde, hanno un soprassuolo allo stato di fustaia giovane o di perticaia. Nei popolamenti più adulti è in atto una colonizzazione spontanea da parte di latifoglie autoctone che costituiscono un fitto piano inferiore. In questo caso devono essere previsti dei diradamenti selettivi per favorire la crescita del novellame di latifoglie che sostituirà le conifere e permetterà quindi di soddisfare esigenze di ordine ecologico e paesagistico. I rimboschimenti, realizzati con conifere prima assenti in queste stazioni vegetazionali permette di preparare l'ambiente all'insediamento di specie più esigenti. Nelle perticaie deve essere attuato il diradamento per favorire la crescita del soprassuolo spontaneo, migliorare la stabilità meccanica, controllare l'accumulo di combustibile riducendo quindi il pericolo di incendi e soprattutto favorire il novellame di latifoglie che nel futuro sostituirà le conifere. Nei popolamenti più adulti la rinnovazione può essere avviata dove ne esistano i presupposti, con il novellame delle latifoglie presenti. Il trattamento può essere condotto con la tecnica dei tagli successivi per gruppi, liberando il novellame dalle zone in cui esso è maggiormente presente e sviluppato. La presenza di conifere tra il novellame può essere lasciata per favorire la formazione di gruppi vegetazionali misti. Le operazioni di taglio ed esbosco devono essere preferibilmente condotte con mezzi e tecniche che permettano di contenere danni al soprassuolo ed in particolare al novellame forestale;

d. *Boschi della matrice primaria con funzione ecologico-produttiva.* Questa categoria comprende tutte le aree boscate del territorio non ricomprese nelle precedenti categorie. Tali aree boscate pur partecipando alla stabilità ecologica del territorio possono essere interessate dalle attività antropiche ai sensi della legge regionale 19 novembre 2001, n. 28, del regolamento regionale 17 dicembre 2002, n. 7 ed in accordo con il piano forestale regionale. In modo particolare devono essere preferibilmente trattate problematiche relative alla gestione del bosco ceduo e della conversione dei cedui in fustaie. Il governo a ceduo dei boschi deve essere condotto ai sensi del regolamento regionale 17 dicembre 2002, n. 7, in modo da mantenere un importante ruolo economico nel futuro limitando gli effetti negativi sull'ambiente. Inoltre esistono le condizioni di potenzialità biologica del popolamento, condizioni stazionali e tipo di proprietà, e quindi è possibile favorire la conversione dei boschi cedui in fustaie, con modalità di conversione quali la matricinatura intensiva o la matricinatura progressiva.

5.2.5. *Il Parco dei tre monti.* Possiede una propria identità e caratterizzazione funzionale recepita all'interno del P.R.G. vigente e acquisita dalla comunità locale.

La *perimetrazione* dell'area Parco dei tre monti è stata individuata con l'obiettivo generale di definire un'ampia porzione di territorio di alta collina alle spalle della città che riunisse a sistema diversi ambiti (o parti di essi) di protezione: il Parco Coppo così come indicato dal PRG vigente, la Gola del Bottaccione, l'oasi di Villamagna e l'area di particolare interesse naturalistico ambientale.

Esso costituisce l'estensione territoriale del sistema paesaggistico-fruitivo del Centro Storico, l'immagine paesaggistica del Centro Storico è inscindibile dal profilo dei tre monti: dal percorso religioso-turistico di Sant'Ubaldo, che si configura storicamente come parte "interna" della città, al sistema di orti e giardini fra il sistema urbano e le mura, connesso dal sistema del verde urbano e delle acque alla piana agricola. Con la qualificazione a Parco dell'area dei tre monti si viene a costituire un sistema del verde della città, funzionalmente e paesaggisticamente complesso, costituito dagli orti e giardini storici della fascia alta della città, che si connettono alle "stanze della piana".

Le finalità principali proposte riguardano:

- per gli *aspetti ambientali*: il mantenimento delle aree boscate, favorendo la colonizzazione spontanea da parte di latifoglie autoctone; la promozione e diffusione dell'agricoltura sostenibile, attraverso il controllo della compatibilità ambientale delle attività presenti; la conservazione di specie floristiche endemiche e della fauna locale; la tutela e valorizzazione delle singolarità geologiche, delle formazioni paleontologiche e degli ambienti naturali che hanno un rilevante valore naturalistico ed ambientale; il mantenimento della connessione ecologica attraverso il sistema idrico dei corsi d'acqua (corridoi ecologici fluviali) e bioclimatico e attraverso le Gole (corridoi ecologici terrestri); il ripristino di una qualità ambientale diffusa, attraverso la riqualificazione delle aree degradate o compromesse, e il riambientamento delle aree estrattive (cave) in relazione ai percorsi fruitivi del parco; la valorizzazione dei nuovi interventi di difesa del suolo attraverso l'impiego di tecniche e materiali propri dell'ingegneria naturalistica;
- per gli *aspetti territoriali*: la valorizzazione delle strutture architettoniche e culturali; l'incentivazione del turismo attraverso la messa in rete delle strutture ricettive; il recupero e la valorizzazione di percorsi e passeggiate e la creazione di nodi scambiatori all'interno dei sistemi principali, che diano informazioni e favoriscano l'interscambio e la fruizione dell'intera area; la promozione della Gola del Bottaccione; il ripristino di un'accessibilità diffusa ed il recupero della viabilità interponderale e dei sentieri; la realizzazione di parcheggi e nodi di interscambio fra

- mobilità motorizzata, pedonale e ciclabile che riduca al massimo la pressione delle auto private nelle aree più sensibili;
- per gli *aspetti culturali*: l'integrazione dell'offerta di fruizione culturale, convegnistica e turistica del Centro Storico attraverso la promozione di attività educative, formative e di ricerca scientifica;
 - per gli *aspetti agricoli*: il ripristino e restauro delle aree agro-silvo-pastorali, attraverso la promozione di azioni di recupero dei fondi incolti, l'impianto e la cura di siepi, il ripristino dei manufatti di micro-regimazione idraulica, di corsi d'acqua minori e delle vallette di scolo; la valorizzazione del sistema agriturismo esistenti, e suo potenziamento attraverso un uso compatibile dell'edilizia rurale; il contenimento dell'espansione del bosco nelle aree già a pascolo; il recupero delle piantate tradizionali presenti in gran parte dell'area; la valorizzazione delle attività ecocompatibili quali l'agricoltura biologica, l'allevamento semibrado, l'agriturismo, il turismo ambientale (ecoturismo) e in generale i servizi legati alla fruizione dell'area; la valorizzazione dei nuovi interventi edilizi mediante l'impiego di tecniche e materiali tradizionali locali e l'utilizzo della bioedilizia.

5.3. Il sistema paesaggistico

Nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale, il territorio comunale è stato suddiviso in Unità di paesaggio identificate in base a una combinazione di parametri che ne definiscono gli specifici caratteri naturalistici, antropici, identitari e morfologici. Esse costituiscono una specificazione e integrazione delle Unità di paesaggio individuate dal P.T.C.P., ricadenti interamente o parzialmente nel territorio comunale di Gubbio.

Le Unità di paesaggio che per particolari caratteri specifici, antropici o naturalistici, richiedono specificazioni normative puntuali, sono state suddivise in ambiti paesaggistici.

Per ciascuna Unità di paesaggio, e per eventuali ambiti è stato individuato il *carattere dominante* che ne connota nella lunga durata l'identità paesaggistica "invariante", oggetto principale del sistema normativo di tutela.

Sono invarianti generali del paesaggio:

- le caratteristiche della struttura insediativa storica con l'insieme dei tipi edilizi e urbanistici, delle regole e proporzioni, dei materiali e colori che ne definiscono le peculiarità locali;
- le caratteristiche della struttura agraria storica con la trama dei campi e le proporzioni tra spazi coltivati ed aree boscate, con l'insieme dei segni e regole che hanno presieduto alla loro conformazione;
- le caratteristiche della struttura geomorfologica e vegetazionale: i corsi d'acqua con le relative aree di pertinenza, la complessità e l'articolazione dei sistemi naturali della pianura e della collina.

Il quadro conoscitivo e il sistema normativo relativi al paesaggio sono stati sviluppati approfondendo i seguenti aspetti:

- a. aspetti paesaggistici *generali* relativi all'intero territorio comunale;
- b. aspetti descrittivi e normativi relativi alle singole *Unità di paesaggio* e agli *ambiti*;
- c. aspetti relativi a emergenze e reti del paesaggio: salvaguardia dei crinali e dei con visuali;
- d. aspetti relativi alla ricomposizione paesaggistica.

5.3.1. *Aspetti paesaggistici generali relativi all'intero territorio comunale.* In questo

punto descrittivo e normativo sono stati individuati i caratteri generali che definiscono l'identità complessiva del territorio eugubino e gli elementi che ne determinano l'unicità nel contesto umbro. Per le invarianti generali sopra richiamate sono state individuate norme applicabili a tutto il territorio che riguardano:

- a. l'inserimento dell'edilizia rurale nel contesto delle tipologie urbanistiche ed edilizie storiche che caratterizzano la corte e il podere umbro;
- b. le modalità di intervento sulle strutture edilizie esistenti;
- c. regole di trattamento delle aree esterne di pertinenza;
- d. regole di conservazione e valorizzazione paesaggistica dei manufatti infrastrutturali storici (terrazzamenti, muretti, ciglioni, sentieri, ecc.);
- e. regole relative alle recinzioni ed alle strutture a pergolato;
- f. regole per la realizzazione di infrastrutture e di opere di pubblica utilità;
- g. regole per i nuovi tracciati viari, per la rete viaria minore e per la viabilità storica;
- h. regole per il mantenimento delle trame agrarie storiche di pianura, di collina e di montagna; per i rimboschimenti, i corsi d'acqua, le opere di sistemazioni golenali e riparali.

Questo corpo di norme generali consentono di regolare le trasformazioni del territorio eugubino assumendo la tutela di insieme dei caratteri paesaggistici costitutivi dell'identità del Comune come elemento essenziale per la messa in valore del patrimonio territoriale soprattutto in relazione allo sviluppo della filiera umbra dell'agricoltura-ambiente-turismo-cultura.

5.3.2. Aspetti descrittivi e normativi relativi alle singole unità di paesaggio e agli ambiti paesaggistici. Il territorio eugubino è stato articolato in 10 unità di paesaggio:

- *UdP n. 1 "Alta collina del Buranese"*, si estende a nord del territorio di Gubbio e comprende l'intero bacino del torrente Burano, caratterizzato da un paesaggio alto collinare con due diversi sistemi orografici: una catena di piccoli rilievi orientati perpendicolarmente al confine comunale (Serre di Burano) con morfologia moderatamente acclive e dalle alte colline di Morena, di Salia, di M. Cataneto e M. il Cerrone. L'uso del suolo è prevalentemente boschivo con prati pascolo sui crinali sommatiali ed appezzamenti a seminativo semplice ai piedi delle dorsali. L'immagine paesaggistica conserva ancora i caratteri del paesaggio agricolo tradizionale, con un sistema insediativo molto rarefatto e strutturato in piccoli agglomerati abitativi.

Nel Piano sono state individuate le seguenti finalità:

- conservazione e valorizzazione dei caratteri di naturalità presenti;
- valorizzazione delle sistemazioni rurali tipiche;
- valorizzazione del patrimonio edilizio e dei siti di interesse storico;
- conservazione e recupero della viabilità rurale e vicinale;
- manutenzione ambientale delle aree fragili, delle scarpate e della relativa vegetazione di sostegno.

Nel rispetto di questi caratteri identitari, tutte le azioni ed i progetti devono essere a basso impatto ed ad alta integrazione paesaggistica; alcuni centri posti sui crinali e controcrinali del Buranese, con esclusione delle macroaree, sono oggetto di specifica tutela o valorizzazione in quanto invarianti strutturali "di lunga durata" di quello specifico paesaggio. Particolare attenzione deve essere rivolta a non compromettere la percezione visiva dei sistemi di crinale. I nuovi inserimenti devono riprendere le tipologie e i materiali dell'edilizia rurale, così come gli interventi di manutenzione dell'edilizia rurale, devono garantire la non alterazione degli elementi tipologici esterni (forme e materiali), in coerenza con il paesaggio costruito tradizionale.

- *UdP n. 2 "Il sistema agro-forestale settentrionale"*, si estende a nord est del Capoluogo e comprende il complesso sistema orografico che va da un paesaggio alto

collinare moderatamente acclive (972 m s.l.m.) a delle colline degradanti ad est verso il Chiascio. I torrenti rappresentano importanti corridoi all'interno della rete ecologica; da essi parte un fitto reticolo di affluenti minori a separazione dei molteplici rilievi collinari ed alto collinari. L'uso del suolo è caratterizzato dalla diffusa presenza del bosco e da uno spazio rurale carente di una trama di campi coltivati e che quindi assume i tratti di un paesaggio a forte naturalità.

Il sistema insediativo è molto rarefatto, costituito da edifici isolati e da piccoli agglomerati rurali.

Nel Piano sono state individuate le seguenti finalità:

- conservazione delle aree boscate consolidate ai fini di garantire la salvaguardia ambientale e l'equilibrio geomorfologico;
- valorizzazione delle attività agro-pastorali anche al fine di mantenere i prati-pascolo che tendono altrimenti a essere colonizzati dagli arbusteti;
- conservazione e recupero della viabilità rurale e vicinale al fine di migliorare la fruibilità dell'Unità;
- valorizzazione del patrimonio edilizio e dei siti di interesse storico;
- manutenzione ambientale delle aree fragili, delle scarpate e della relativa vegetazione di sostegno.

In particolare si deve perseguire la valorizzazione delle interrelazioni tra aspetti geomorfologici ed aspetti storico insediativi; la qualificazione delle aree di margine e degli elementi di confine per definire il rapporto tra spazi urbani e spazi rurali; la conservazione e il recupero della viabilità rurale e vicinale; la valorizzazione e tutela del patrimonio storico e dei segni di permanenza storica strutturanti il paesaggio; la conservazione ed il recupero del patrimonio edilizio rurale.

- *UdP n. 3 "Fascia dei monti di Gubbio"*, comprende il sistema dei rilievi montani ed alto collinari che delimitano la pianura di Gubbio e che costituiscono il fulcro centrale del bacino visuale dell'intero territorio comunale. La morfologia, moderatamente acclive, diventa particolarmente aspra e rocciosa lungo le pendici che strutturano la gola della Contessa e la Gola del Bottaccione, coincidenti con due importanti canali bioclimatici territoriali.

L'uso del suolo è prevalentemente boschivo con la presenza di molte aree rocciose inadatte a qualsiasi coltura, prati pascolo sui crinali sommitali ed appezzamenti a seminativo semplice ai piedi delle dorsali. Le pendici più basse, quelle rivolte verso la "piana" si caratterizzano per la presenza di aree agricole di pregio coltivate prevalentemente ad oliveto e in qualche limitato appezzamento a vigneto; in questi luoghi la presenza degli antichi segni dell'uso del suolo agricolo dei versanti è rappresentata da terrazzamenti e ciglionamenti che vanno via via scomparendo. La presenza di cave e miniere attive di notevole estensione tendono a compromettere ampie porzioni del paesaggio e dell'ambiente di questi luoghi.

Il sistema insediativo, in generale molto rarefatto, si sviluppa prevalentemente sulla fascia delle pendici più basse, quelle a confine dell'edificato denso lungo la S.R. n. 219.

Il paesaggio risulta caratterizzato dalla diffusione di case sparse e piccoli nuclei legati sia all'attività agricola sia alla residenza rurale.

Nel Piano sono state individuate le seguenti finalità:

- qualificazione e valorizzazione dei caratteri di naturalità presenti;
- manutenzione del territorio rurale interno alle aree coperte da boschi, anche salvaguardandone la funzione di pascolo;
- valorizzazione del patrimonio edilizio e dei siti di interesse storico ed archeologico;
- conservazione e recupero della viabilità rurale e vicinale;
- manutenzione ambientale delle aree fragili, delle scarpate e della relativa

- vegetazione di sostegno;
- manutenzione e ripristino delle sistemazioni rurali tipiche, terrazzamenti e ciglionamenti;
- tutela e valorizzazione degli elementi di vegetazione ripariale ed autoctona, e degli oliveti;
- recupero e riambientamento delle aree di cava.

In particolare la qualificazione dell'Unità di paesaggio deve essere orientata alla ricostituzione del tessuto paesaggistico basato sulla presenza di aree colturali diversificate (oliveti, vigneti, seminativo) ed aree boscate. Per l'area "Parco dei tre monti", si vuole assicurare il rispetto delle condizioni di naturalità presenti, la tutela della componente faunistica e degli habitat vegetazionale ad essa favorevoli. Per l'ambito degli oliveti storici è prevista la manutenzione e il ripristino, ove ricolonizzati dal bosco, degli impianti a olivi.

- *UdP n. 4 "Conca di Gubbio"*, comprende un territorio di pianura e valle, che si estende con direzione NW- SE ed è delimitato a nord dalla dorsale montana eugubina, ad est dalla fascia collinare che si erge da S.Marco a Branca, a sud est dalla "valle del Chiascio", da sud ovest a sud est è delimitata dalla fascia collinare chiusa tra il corso del torrente Assino e Chiascio con un'appendice data dall'area di pertinenza del torrente Acquina, con un sistema idrografico complesso che dai vari sistemi collinari scende ed attraversa la piana.

Questa UdP si articola in ambiti paesaggistici diversi, che si sono storicamente formati attraverso la modificazione antropica del contesto naturale, individuabili come segue:

- ambito "Piana agricola" definita da un paesaggio prevalentemente agrario che si estende dal torrente Assino fino al torrente S. Donato e dal fosso Zappacenero fino al confine con l'area produttiva di Padule; l'uso del suolo è prevalentemente a seminativo semplice con piccoli appezzamenti di seminativo arborato e vigna; elemento caratterizzante è la trama agraria dove sono individuabili tracce della centuriazione romana; l'edificato si caratterizza per abitazioni rurali sparse e piccoli centri abitativi di realizzazione recente lungo la viabilità secondaria;
- ambito "Agro - urbano" che si sviluppa nella parte centrale della piana, compresa tra il torrente S. Donato ed il fosso Zappacenero, a ridosso della circonvallazione; l'uso del suolo ed il paesaggio vegetazionale sono in continuità con la piana agricola; in questo ambito sono più evidenti i segni della centuriazione romana;
- ambito "Piana boschiva di pregio" che con un paesaggio agro - forestale di pianura e valle si estende tra Padule e Branca; racchiude essenzialmente i lembi relitti di bosco acidofilo planiziale, che rappresentano il limite meridionale italiano dell'area delle formazioni del Quercino *robori-petraeae*;
- ambito "Insediamento produttivo di Padule", caratterizzato da una relativa contiguità di ampi lotti occupati da edifici produttivi realizzati con elementi prefabbricati;
- ambito "Città lineare pedemontana" che corrisponde alla conurbazione che si è sviluppata a partire dalle frazioni collocate lungo la direttrice pedemontana che va da Loreto e Mocaiana a Madonna del Ponte e da S.Marco a Branca, risalendo in alcuni casi verso la collina o estendendosi verso la piana; queste frazioni, che tendono a saldarsi insieme in una sorta di città lineare, presentano ancora degli spazi aperti in prossimità del reticolo idrografico secondario che scende dalla fascia collinare verso la piana boschiva;
- ambito "Centro Storico" che comprende la città storica di Gubbio;
- ambito "Città di pianura" che comprende l'area prevalentemente edificata compresa tra la città storica e la circonvallazione esterna.

Nel Piano sono state individuate le seguenti finalità progettuali:

- qualificazione delle aree di margine e degli elementi di confine per definire il rapporto tra spazi urbani e spazi rurali;
- contenimento della dispersione dell'urbanizzato, ovvero dell'urbanizzazione a bassa densità che erode in modo incrementale ampie aree del territorio agricolo;
- conservazione dell'immagine degli spazi rurali;
- mantenimento della riconoscibilità della rete idrografica nel suo complesso e del suo sistema di vegetazione ripariale;
- riduzione dell'impatto paesaggistico dei nuovi inserimenti edilizi o infrastrutturali;
- riqualificazione dell'immagine complessiva degli insediamenti esistenti lungo le direttrici viarie che attraversano la piana;
- tutela delle connessioni visuali di interesse paesaggistico che caratterizzano l'immagine del territorio, mettendo in relazione il Centro Storico, i monti alle sue spalle, la piana ai suoi piedi e le colline meridionali che fanno da quinta alla pianura;
- conservazione di tutte le alberature esistenti, dei filari e delle piantate residue, e realizzazione di fasce di mitigazione fra margini dell'urbanizzato e territorio agricolo mediante l'inserimento di siepi, filari arborei e nuove aree boscate.

In termini generali, la gestione dell'UdP è orientata alla qualificazione di questo paesaggio caratterizzato dalla presenza di una forte matrice agraria di pianura. Le tracce e le persistenze di lunga durata, costituite dalla rete idrografica, dai fossi, dalle siepi, dalle piantate storiche costituiscono la maglia strutturale di questa unità di paesaggio e, come tale, devono essere tutelate. In particolare si rende necessaria la previsione di interventi di rinaturazione delle aree marginali e di tutela e l'integrazione della vegetazione annessa alla viabilità che da tali aree si dirige direttamente verso il centro urbano di Gubbio. La riqualificazione dell'edificato recente lungo le strade è da attuarsi attraverso la realizzazione di fronti unitari, interrotti in corrispondenza delle visuali di maggior pregio sul paesaggio rurale, al fine di restituire la percezione della connessione tra il Centro Storico, la piana e le sue colline meridionali. Nell'ambito "Centro Storico" deve essere conservato il rapporto vuoti/pieni esistente tra l'edificato storico, gli orti e le aree verdi.

- *UdP n. 5 "Alta valle del Chiascio"*, comprende l'area di pertinenza del Chiascio, che si estende ad est del territorio di Gubbio lungo il confine comunale; si identifica per un paesaggio di pianura e valle "stretta" segnato dalla presenza del Chiascio. L'uso delle suolo, delle fasce di terreno limitrofe agli argini del fiume nell'area di Branca, è a seminativo mentre nell'area di valle, essendo questa molto stretta, le strisce di terreno sono a seminativo e prato pascolo miste a fasce di bosco. Il sistema insediativo è molto rarefatto e costituito da edifici isolati.

Nel Piano sono state individuate le seguenti finalità:

- qualificazione dei caratteri di naturalità presenti;
- valorizzazione delle sistemazioni rurali tipiche;
- valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Particolare attenzione è stata rivolta alla vegetazione riparia, con la ricostruzione delle fasce di vegetazione nella zona di Branca e con la qualificazione dell'alveo e delle aree golenali.

- *UdP n. 6 "Il lago artificiale del Chiascio"*, comprende il Bacino del Chiascio, come definito dai progetti per la realizzazione dell'invaso, e le aree circostanti.

Il sistema idrografico, originariamente costituito dal Chiascio e dal suo fitto reticolo di affluenti minori, è in trasformazione per la realizzazione del bacino lacustre artificiale. L'uso del suolo agricolo è prevalentemente caratterizzato da strisce di campi coltivati a seminativo e prato, alternati irregolarmente da bosco e pascolo

cespugliato. Il sistema insediativo è estremamente rarefatto e costituito da edifici isolati presenti nel primo pendio verso la collina.

Nel Piano sono state individuate le seguenti finalità progettuali:

- conservazione e valorizzazione dei caratteri di naturalità presenti;
- valorizzazione delle sistemazioni rurali tipiche;
- valorizzazione del patrimonio edilizio, che nei pochi edifici presenti è destinato, per alcuni non destinati a venire sommersi, a trovarsi affacciato direttamente sull'invaso;
- conservazione e recupero della viabilità rurale e vicinale, salvaguardandone il ruolo di fruizione paesaggistica.

Le principali azioni di progetto sono volte, in particolare, al ripristino della rete viabilistica perilacuale, necessaria a garantire il mantenimento del paesaggio rurale e dei fabbricati che vi sono inseriti. Per la fruizione turistica deve essere utilizzato il patrimonio edilizio esistente.

- *UdP n. 7 "Le colline di Colpalombo e Carbonesca"*, si estende a sud sud-est del territorio di Gubbio ed è parte di una UdP, molto più estesa, extra-comunale. E' caratterizzata da un paesaggio collinare ad altimetria variabile dai 680 ai 300 m s.l.m., con rilievi dolci e moderatamente acclivi, si struttura come un nodo orografico caratterizzato da un sistema bipolare di due centri urbani di crinale: Colpalombo e Carbonesca. La strada di crinale che collega i due centri riveste un importante ruolo di spartiacque.

L'uso del suolo è prevalentemente a bosco e prati pascolo, appezzamenti a seminativo semplice e vigneto; l'immagine paesaggistica conserva ancora i caratteri del paesaggio agricolo tradizionale legato all'attività silvo-pastorale e alla policoltura, anche se in un contesto di abbandono che si concretizza nell'espansione dei pascoli cespugliati e boschi e nel parziale abbandono della rete poderale.

Il sistema insediativo è caratterizzato da Colpalombo e Carbonesca che si sviluppano lungo la strada principale di crinale che collega Gubbio a Casacastalda. Gli insediamenti rurali sparsi e le diverse testimonianze storiche sono collegati alla strada di crinale da una rete minore che dai controcrinali scende verso il Chiascio.

Nel Piano sono state individuate le seguenti finalità:

- conservazione e recupero della viabilità rurale e vicinale;
- conservazione e valorizzazione dei caratteri di naturalità presenti;
- valorizzazione delle sistemazioni rurali tipiche;
- valorizzazione del patrimonio edilizio rurale;
- manutenzione ambientale delle aree fragili, delle scarpate e della relativa vegetazione di sostegno;
- valorizzazione dei punti panoramici e delle visuali aperte sul paesaggio.

In particolare per i centri di crinale, Colpalombo e Carbonesca, si deve prevedere una riqualificazione del modello insediativo attraverso una sistemazione paesaggistica degli spazi pubblici, la ricostruzione dell'allineamento stradale degli edifici, la sistemazione unitaria delle aree di pertinenza stradale e della segnaletica. La eventuale nuova edificazione deve attestarsi utilizzando la rete viaria esistente senza compromettere la percezione visiva dei borghi posti sui crinali; le preesistenze storiche poste sui crinali sono oggetto di specifica tutela e valorizzazione in quanto segni caratterizzanti il paesaggio. Gli interventi di manutenzione dell'edilizia rurale devono prevedere opere per la mitigazione dell'impatto visivo e percettivo dei manufatti.

- *UdP n. 8 "Il mosaico delle colline meridionali"*, si estende da nord-ovest a sud-est del territorio di Gubbio e comprende il sistema orografico collinare confinante con i comuni di Pietralunga, Umbertide, Perugia e Valfabbrica.

Il paesaggio collinare si presenta costituito da valli simmetriche mediamente incise dai corsi d'acqua e raccordate con le sommità dei rilievi mediante scarpate a volte anche molto brusche.

L'uso del suolo è prevalentemente a boschi e prati pascolo sui crinali sommitali, alternanza di appezzamenti a seminativo semplice e prato pascolo dove le pendenze risultano minori; l'immagine paesaggistica conserva ancora i caratteri del paesaggio agricolo tradizionale legate all'attività silvo-pastorale e della policoltura, anche se in un contesto di abbandono. Il sistema insediativo è, in gran parte dell'area, molto rarefatto, strutturato generalmente in piccoli agglomerati abitativi ed edifici isolati caratteristici dell'architettura rurale del territorio, oltre a numerosi edifici di interesse storico architettonico (castelli e pievi o abbazie); la viabilità che si sviluppa sui crinali o a mezza costa riveste un'elevata importanza storico-paesaggistica; all'interno dell'Udp passa il "Sentiero Francese" che attraverso un percorso di culto tocca siti di interesse storico artistico lungo il percorso Gubbio-Valfabbrica.

Nel Piano sono state individuate le seguenti finalità:

- conservazione delle aree boscate ripariali a forte acclività al fine di garantire la salvaguardia dell'equilibrio geomorfologico;
- conservazione e recupero della viabilità rurale e vicinale al fine di migliorare la fruibilità dell'Unità;
- valorizzazione del patrimonio edilizio rurale;
- manutenzione ambientale delle aree fragili, delle scarpate e della relativa vegetazione di sostegno;
- mantenimento della conformazione agricola e silvo-pastorale;
- valorizzazione dei punti panoramici e delle visuali aperte sul paesaggio.

La qualificazione dell'UdP deve essere orientata alla valorizzazione di questo paesaggio in stato di conservazione; gli interventi di manutenzione dell'edilizia rurale devono prevedere opere per la mitigazione dell'impatto visivo e percettivo dei manufatti.

- *UdP n. 9 "Valle del Tevere-Umbertide"*, comprende un'area confinante con il comune di Umbertide, racchiusa tra il torrente Assino e la S.R. n. 219; si identifica per un paesaggio di pianura e valle "stretta". L'uso del suolo è caratterizzato da appezzamenti a seminativo semplice secondo fasce perpendicolari al torrente e alla strada.

Le uniche forme dell'insediamento antropico si rilevano lungo la S.R. n. 219, che ripercorre il tracciato storico, con i pochi ed isolati edifici rurali.

Nel Piano sono state individuate le seguenti finalità:

- valorizzazione dei caratteri di naturalità presenti;
 - valorizzazione delle sistemazioni rurali tipiche;
 - valorizzazione del patrimonio edilizio tipico;
 - conservazione e recupero della viabilità rurale e vicinale.
- *UdP n. 10 "Bassa collina in sinistra della Valle del Tevere"*, si identifica in base ad un paesaggio basso che degrada verso il torrente Assino.

L'uso del suolo è prevalentemente a seminativo semplice lungo la S.R. n. 219, prati pascolo alternati a seminativo e lembi di bosco sono presenti a quote leggermente più elevate. Il sistema insediativo è strutturato prevalentemente da piccoli agglomerati.

Nel Piano sono state individuate le seguenti finalità:

- valorizzazione dei caratteri di naturalità presenti, e tutela degli habitat vegetazionali;
- qualificazione delle sistemazioni rurali tipiche;
- valorizzazione del patrimonio edilizio tipico;
- conservazione e recupero della viabilità rurale e vicinale;

- manutenzione delle aree fragili, delle scarpate e della relativa vegetazione di sostegno.

L'eventuale nuova edificazione deve attestarsi utilizzando la rete viaria esistente e costruire una continuità dei fronti; gli interventi di manutenzione dell'edilizia rurale devono prevedere opere per la mitigazione dell'impatto visivo e percettivo dei manufatti.

Le Unità di Paesaggio vedono la loro applicazione progettuale nelle Norme Tecniche di Attuazione che regolano gli indirizzi e sono finalizzate a mantenere e riqualificare le relazioni complesse fra elementi naturali e antropici: morfologia, uso del suolo, identità storica e culturale, caratteri e tipi ambientali e insediativi.

5.3.3. Salvaguardia dei crinali. La tutela dei crinali nasce dall'esigenza di preservare elementi di connotazione del paesaggio collinare e montano che rappresentano morfostrutture di significativo interesse paesaggistico per rilevanza morfologica e suggestione scenica. Inoltre i crinali si prestano ad assumere un elevato significato culturale poiché spesso rivelatori della matrice storica dell'insediamento e della infrastrutturazione antropica del territorio.

E' noto, infatti, come "nei territori collinari ed ancor più in quelli montani, il crinale abbia in molti casi costituito fin dall'antichità una zona preferenziale di insediamento, sia per ragioni igienico sanitarie (insalubrità delle valli) che di sicurezza dalle catastrofi naturali (esondazioni, frane), sia per ragioni politico strategiche (controllo civile e militare del territorio circostante), sia infine per l'ampiezza e l'amenità delle vedute (criterio più contemporaneo)". Disponendosi sulla sommità dei crinali, le rocche, i castelli, i paesi, sovente formano un sistema di connessioni lungo le creste e le pendici dei monti. L'insediamento di crinale risulta, dunque, il proseguimento di una tradizione storico-culturale millenaria, che almeno fino all'avvento delle strutture insediative contemporanee, ha portato alla formazione di un paesaggio peculiare per la montagna e diffuso in tutta l'Italia appenninica, arricchendo il paesaggio naturale di una componente antropica storicamente caratterizzata, spesso di grande valore percettivo. La salvaguardia dei crinali è da assicurare, oltre che per ragioni documentarie relative a un'articolazione di usi e forme paesaggistiche che si sta semplificando a causa delle trasformazioni più recenti, anche al fine di favorire attività ricreazionali-escursionistiche, che trovano nei crinali in oggetto i luoghi più significativi per la visione del paesaggio circostante (punti panoramici).

La tutela dei crinali si sofferma anche sull'aspetto percettivo inteso come capacità di caratterizzare il territorio, determinando la linea di chiusura di vedute d'insieme, stagliandosi come profili netti e ben riconoscibili del paesaggio, costituendo testimonianza delle dinamiche insediative antropiche.

Nel Piano vengono individuate norme per una tutela specifica in funzione della più o meno marcata rilevanza paesaggistico/culturale dei crinali. Si può dire che la tutela è generalmente orientata alla salvaguardia del profilo e della sua morfologia, della continuità dei segni antropici e alla conservazione dei punti di vista di pregio.

I crinali nel territorio eugubino non hanno solo una valenza paesaggistica ma anche una ben definita rilevanza storica collegata alla rete di fortificazioni che nel corso del tempo sono state realizzate a protezione degli accessi al territorio vallivo. La cinta alto collinare che circonda l'insediamento cittadino ha, infatti, dato vita ad un sistema articolato di castelli, torri e palazzi fortificati posti sulla sommità dei crinali in modo da assicurare un capillare controllo del territorio attraverso punti di avvistamento privilegiati e facilmente difendibili.

La disposizione dei castelli, inoltre, risponde, anche, a precise esigenze di amministrazione del territorio che si protraggono fino in epoca basso medioevale. Si

consideri, al riguardo, che fino al XII secolo la proprietà del territorio è accentrata nelle mani di signori e feudatari che vivono in castelli (formati da: cinta muraria, torre di avvistamento, palazzo, cassero, scuderia e spesso una chiesa). I castelli sono localizzati sulla sommità collinare (punti privilegiati d'osservazione) in posizione preminente rispetto al territorio controllato che spesso coincide con la proprietà stessa (i castelli sono centrali rispetto al feudo). I terreni sono principalmente utilizzati a boschi e pascoli. Tra il XII ed il XV secolo molti castelli hanno lo stato di "città franche" o Villae Novae ed un loro Statuto. Tra l'XI ed il XV secolo sono censite circa 220 strutture fortificate, attualmente ne restano circa 15 (al 1979) (Menichetti).

Il Piano Regolatore Generale, accanto all'obiettivo della tutela della percezione visuale dai principali assi viari di accesso al territorio, individua l'obiettivo della salvaguardia del valore paesaggistico dei crinali che circondano la Conca di Gubbio. Questi crinali costituiscono, infatti, un elemento visuale altamente percepibile dai principali punti di vista interni al Centro Storico e contribuiscono a determinare l'effetto complessivo che esso determina sui suoi visitatori. Di conseguenza si è delineata una tutela privilegiata per questi crinali. I crinali sono stati suddivisi in tre tipologie, in funzione della loro rilevanza paesaggistica e delle caratteristiche ambientali:

- a. crinali di *preminente interesse paesaggistico*. Sono inclusi in questa classe i crinali delle fasce montane e collinari che delimitano la Conca di Gubbio e da essa visibili, con una fascia di rispetto corrispondente a 60 m per lato dalla linea di crinale;
- b. crinali *principali* in quanto percepibili dalla viabilità provinciale e regionale, con una fascia di rispetto di 45 m per lato dalla linea di crinale;
- c. crinali *secondari* così come individuati nella cartografia di Piano, con una fascia di rispetto di 30 m per lato dalla linea di crinale.

5.3.4. *Salvaguardia dei con visuali*. L'impianto complessivo della tutela nel Codice dei Beni culturali e paesaggistici suggerisce alcuni principi di riferimento validi anche per la tutela dei con visuali. Da una parte è evidente che oggetto della tutela deve essere non solo la conservazione degli scorci paesaggistici di particolare pregio estetico e/o culturale ma anche la loro ricostituzione, ove questi risultino compromessi. E ciò avendo presente anche l'esigenza di assicurare l'accessibilità dei punti di vista.

E', inoltre, necessario tenere presente, ai fini della configurazione della tutela, la necessità di ragionare in un'ottica di sviluppo sostenibile, nel senso che la tutela deve riuscire per quanto possibile ad orientarsi verso soluzioni che contemperino esigenze di sviluppo ed esigenze ambientali.

Il codice, infatti, innova la precedente legislazione, dando riconoscimento normativo al concetto dello sviluppo sostenibile e attraverso di esso alla necessità di minimizzare gli impatti ed assicurare la qualità progettuale delle opere e degli interventi che è necessario realizzare in aree di particolare valore. Il presupposto di questo approccio è individuabile dal riconoscimento da parte della Convenzione Europea sul Paesaggio del fatto che da sempre "... i paesaggi hanno subito mutamenti e continueranno a modificarsi, sia per effetto di processi naturali e sia per l'azione dell'uomo" e che quindi è impossibile "preservare/congelare il paesaggio ad un determinato stadio della sua evoluzione"¹⁴.

La salvaguardia deve essere "attiva", cioè deve consentire trasformazioni dei luoghi che non ne compromettano la conservazione e qualora necessario, deve

¹⁴ Art. 1, comma 42 della Relazione esplicativa della Convenzione Europea del Paesaggio

essere accompagnata da misure di conservazione tali da mantenere “... *inalterati gli aspetti significativi di un paesaggio*”¹⁵.

Occorre dunque delineare una disciplina che sia in grado di armonizzare le esigenze economiche con quelle sociali e ambientali che mirando a: “...garantire la cura costante dei paesaggi e la loro evoluzione armoniosa, allo scopo di migliorare la qualità della vita in funzione delle aspirazioni delle popolazioni”¹⁶.

All'interno dei coni visuali sono consentiti esclusivamente gli interventi che non alterino le caratteristiche peculiari del luogo, la sua immagine paesaggistica e le prospettive panoramiche. Quindi deve essere mantenuta la coerenza architettonica con gli altri edifici facenti parte della veduta, il rispetto dei materiali e delle finiture esterne che devono integrarsi con l'ambiente esterno. Sono inoltre tutelati (o ripristinati con progetti specifici) tutti quegli elementi che dall'analisi visuale risultano costituire fattori di “riconoscibilità” (sistema irriguo, percorsi intrapoderali, elementi di naturalità diffusa). Nel Piano Regolatore Generale vengono inoltre tutelati i punti di vista panoramici. Infatti è vietata l'edificazione nelle aree di primo piano, per 200 m dal punto di osservazione. Particolare attenzione deve essere posta alla cartellonistica pubblicitaria. In ogni caso nell'area di primo piano del cono visuale gli interventi devono essere sottoposti a valutazione di incidenza visuale.

Obiettivo principale rimane la tutela del carattere identitario della “figura territoriale” che caratterizza il cono visuale attraverso una descrizione dei caratteri strutturanti e le regole di costruzione di lunga durata, cui attenersi per le trasformazioni. Poiché il paesaggio, soprattutto vasto e aperto non può essere museificato, occorrono regole di trasformazione che rispettino le invarianti e l'individualità della figura territoriale. Le diverse figure territoriali sono individuate dalle schede descrittive di ogni cono visuale. I principali coni visuali individuati sono riportati nelle schede seguenti:

¹⁵ Art. 1, comma 40 della Relazione esplicativa della Convenzione Europea del Paesaggio

¹⁶ Art. 1, comma 42 della Relazione esplicativa della Convenzione Europea del Paesaggio

1. Cono visuale “Pendici Monte Calvo”, con punto di osservazione dal ponte sul Camignano a S. Martino.

Descrizione dell’immagine storica: sulle pendici del Monte Calvo sorge l’eremo di Sant’Ambrogio e la sua suggestiva rappresentazione fa da sfondo ad uno scorcio di Gubbio che ripropone il ponte sul fiume Camignano. La città non è dunque riconoscibile solamente dalle sue emergenze architettoniche storiche, ma dagli edifici che si affacciano sul corso d’acqua che attraversa il suo centro storico. Il Monte Calvo, che incombe, insieme all’Inghino, sull’abitato, appare brullo, privo di superfici boscate.

Il riscontro odierno: la situazione appare non aver subito trasformazioni sostanziali, fatta eccezione per la presenza di una piccola edicola inserita nel muro parapetto della via lungo l’argine del Camignano e per le pendici del monte che ora appaiono intensamente boscate.

Giudizio critico: conservazione.

Autore: K.Mc Cracken, The Camignano (distant view of S.Ambrogio), 1904;

Foto 1: immagine fotografica dello stato attuale;

Foto 2: immagine fotografica dei primi anni del 1900;

Foto 3: immagine in: Mc Cracken L., Gubbio, past and present, London 1904.



Foto 1

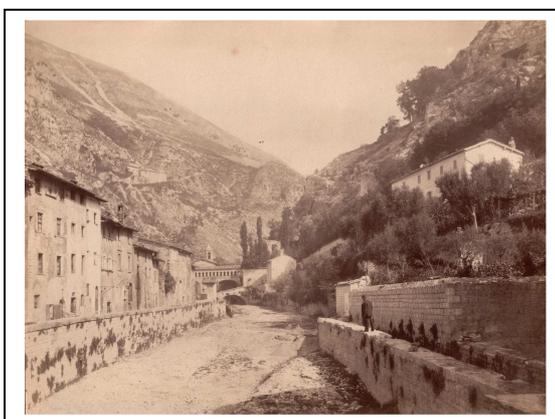


Foto 2



Foto 3

2. Cono visuale “La Cattedrale sul profilo del Monte Ingino”, con punto di osservazione da Piazza Grande.

Descrizione dell'immagine storica: lo scorcio della città, rilevato da Piazza Grande, forse la più rinomata di Gubbio per la presenza del Palazzo dei Consoli, propone una veduta parziale della Cattedrale che si staglia sul profilo del Monte Ingino. Il tessuto urbano si intreccia sul Monte e circonda il Duomo che si distingue grazie alle sue emergenze, il campanile e l'abside. Sui versanti del monte si notano sporadici cipressi.

Il riscontro odierno: il paesaggio urbano appare immutato, infatti quello che sembra aver subito più modifiche è, quasi paradossalmente, il Monte Ingino con le sue pendici oggetto di un rimboschimento a conifere.

Giudizio critico: conservazione parziale.

Autore: K.Mc Cracken, The Camignano (distant view of S.Ambrogio), 1904;

Foto 1: immagine fotografica dello stato attuale;

Foto 2: immagine in: Mc Cracken L., Gubbio, past and present, London, 1904.

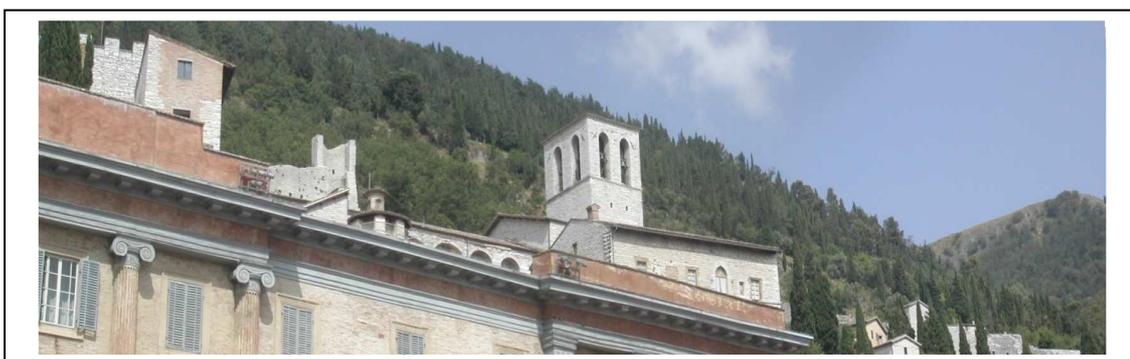


Foto 1



Foto 2

3. Cono visuale “Chiesa di S. Giovanni e pendici Monte Ingino”, con punto di osservazione da Piazza S. Giovanni.

Descrizione dell'immagine storica: l'immagine raffigura in primo piano la chiesa di San Giovanni, che sorge sull'omonima piazza in pieno centro storico, mentre sullo sfondo si riconoscono il Palazzo dei Consoli ed il Palazzo del Podestà. Fa da cornice il Monte Ingino, sui cui versanti appare una vegetazione alquanto sporadica. L'edificio religioso, di età romanica, è caratterizzato da una facciata attraverso la quale si percepisce la partizione interna dello spazio in tre navate e da un rosone di cui si intuisce appena la preesistenza, in quanto appare parzialmente murato e sostituito da un'apertura rettangolare. La chiesa è affiancata da un imponente campanile su cui, senza soluzione di continuità, si innestano i muri dell'edificato urbano.

Il riscontro odierno: il cono visivo appare nel complesso sostanzialmente invariato, con riscontri estremamente precisi. La piazza di S.Giovanni è oggi parzialmente occupata da un parcheggio, la chiesa ha ritrovato il proprio rosone, riaperto grazie ad un intervento di restauro, e le pendici del monte sono intensamente boscate.

Giudizio critico: conservazione parziale.

Autore: A.Pisa, San Giovanni Battista, Gubbio, 1905;

Foto 1: immagine fotografica dello stato attuale;

Foto 2: immagine fotografica archivio Rossi;

Foto 3: immagine in: Mc Cracken L., Gubbio, past and present, London, 1904;

Foto 4: immagine in: A. Pisa, San Giovanni Battista, Gubbio, 1905.

Foto 1

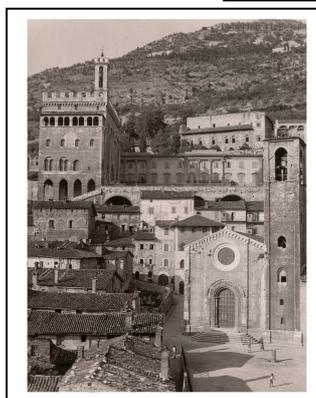


Foto 2

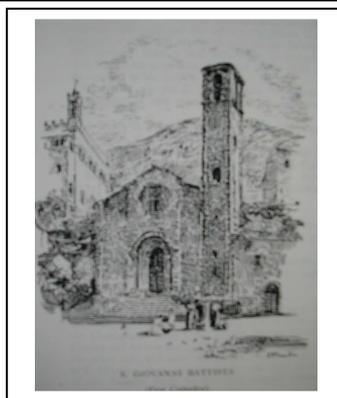


Foto 3

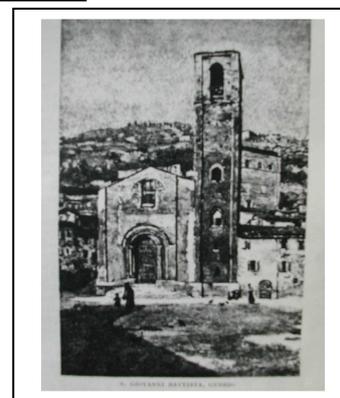


Foto 4

4. Cono visuale “Centro storico e pendici Monte Ingino”, con punto di osservazione dal Monte Foce.

Descrizione dell’immagine storica: l’immagine raffigura la parte alta del centro storico visto dalle ultime pendici del Monte Calvo; il Palazzo dei Consoli si erge imponente fra l’edificato, da esso si scorge la sporadica vegetazione che sale sul versante del Monte Ingino ed in secondo piano sul Monte d’Ansciano.

Il riscontro odierno: il paesaggio urbano appare immutato mentre il Monte Ingino ed il Monte d’Ansciano risultano coperti da una folta vegetazione rispetto al passato.

Giudizio critico: conservazione parziale.

Autore: K.Mc Cracken, Gubbio from Monte Calvo, 1904;

Foto 1: immagine fotografica dello stato attuale;

Foto 2: immagine fotografica dei primi anni del 1900;

Foto 3: immagine in: Mc. Cracken L., Gubbio, past and present, London, 1904.

Foto 1

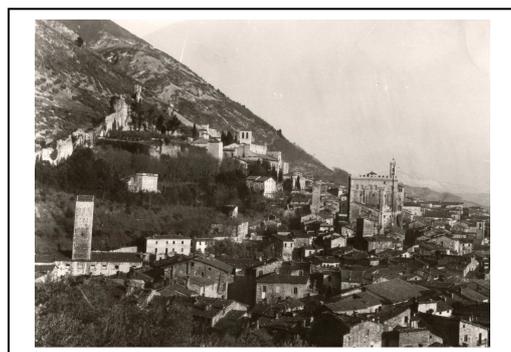
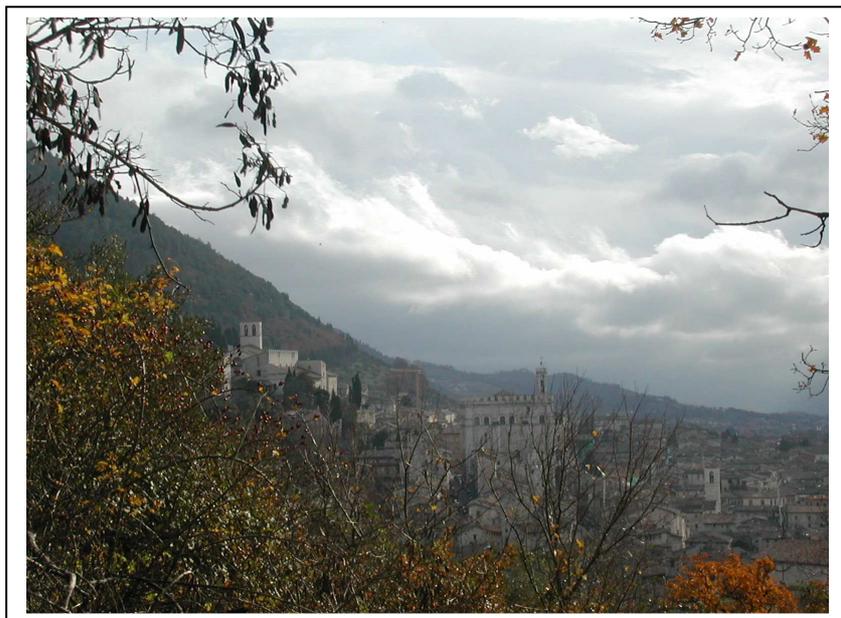


Foto 2



Foto 3

5. Cono visuale “Gola del Bottaccione”, con punto di osservazione dalla S.R. n. 298 a Santa Croce.

Descrizione della visuale: “attraverso questa valle passa l’ Acquedotto (...). Guardando dal basso questo austero passo montano si resta sgomenti di fronte alla audace originalità del progetto. Nulla può superare lo spettacolo di questo passo di montagna; sulla sinistra scorre il torrente Camignano, in alto l’eremo di S.Ambrogio è sospeso come un nido di aquile a picco sulla gola (...). Non lontano (...) possiamo vedere alcuni resti delle cosiddette mura ciclopiche (...). Per farsi l’idea esatta della grandiosità di questo capolavoro d’ingegneria, bisognerebbe visitare l’Acquedotto dall’alto, praticando il sentiero preferito dai seminaristi e dagli altri ragazzi (...). La visione è fra le più romanticamente incantevoli: una gola aspra e dirupata ci separa dagli strapiombi del Monte Calvo, dov’è sospeso l’eremo di S.Ambrogio, arenato come l’Arca sul monte Ararat, nel mezzo di una landa desolata”.

Il riscontro odierno: la Gola del Bottaccione, solcata dal torrente Camignano e percorsa dalla strada per Scheggia, si presenta ancora al visitatore assai pittoresca e, dopo la recente esplorazione geologica, di grande interesse scientifico. I resti delle mura ciclopiche, ritenuti tali negli studi di storia locale e allo stesso modo presentati nelle guide turistiche, si affiancano all’eremo di S.Ambrogio, oggetto di un recente intervento di restauro, accrescendo la suggestione procurata dalla valle. L’aspra morfologia della stessa Gola è in qualche misura esaltata dalla ripidità degli acclivi versanti del Monte Calvo.

Giudizio critico: conservazione.

Bibliografia di riferimento: Mc Cracken L., Gubbio, past and present, London, 1904, London, David Nutt, 1905, pp. 306 - 307.

Foto 1: immagine fotografica dello stato attuale.



Foto 1

6. Cono visuale “Gubbio”, con punto di osservazione dalla località Coppiolo.

Descrizione della visuale: “ha un singolare aspetto di antichità e di desolazione. Le case si arrampicano quasi fino alla cima di monti brulli e le oscure mura medioevali che con le loro torri quadrate seguono le ineguaglianze del terreno...sono ancora una notevole caratteristica del paesaggio (...) è una città fatta di ripide strade e di scalinate che presentano curiose prospettive e solenni vedute che si aprono sulla pianura”.

Il riscontro odierno: all’alto grado di conservazione dell’impianto urbano e delle caratteristiche architettonico-edilizie del Centro Storico non fa riscontro la possibilità delle “solenni vedute” a causa dell’edificazione di una larga fascia di territorio ai piedi della città, sulla pianura. Purtroppo, dalla contestata variante che corre ancor più a valle l’intera struttura della vecchia Gubbio può essere ammirata in tutta la sua splendida scenografia.

Giudizio critico: conservazione parziale.

Bibliografia di riferimento: J.A.Symonds, Italian Byways, London, 1883, in M.De Vecchi Ranieri, Viaggiatori stranieri in Umbria 1500 - 1940, Perugia, Volumnia, 1992, p.159.

Foto 1: immagine fotografica dello stato attuale;

Foto 2: immagine fotografica dei primi anni del 1900.



Foto 1

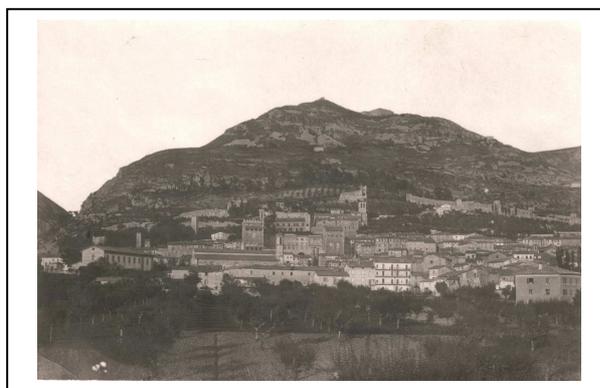


Foto 2

7. Cono visuale “La Piana agro-urbana”, con punto di osservazione dal Monte Ingino.

Descrizione della visuale: “verso oriente, sulla sinistra della vallata, giù in basso è il Bottaccione; (...) a ponente le colline boschive e gli erbosi pendii offrono una vista incantevole di godimento silvestre.(...) giriamo di nuovo e osserviamo in fondo alla vallata, verso Fossato, dove le pallide tinte dei monti contrastano dolcemente con i rosei fianchi del Subasio (...)”. Infine i nostri occhi vedono laggiù la pianura vestita di vigneti, mentre i nostri cuori si aprono in gioiosa risposta al richiamo della madre terra”.

Il riscontro odierno: la panoramicità del sito d’altura - non precisato - da cui volge lo sguardo l’Autrice, permette a tutt’oggi una visione spettacolare; completamente mutato è invece il paesaggio offerto dalla pianura, ormai priva delle alberature e, dunque, della densa coltura promiscua della vite.

Giudizio critico: conservazione parziale.

Bibliografia di riferimento: Mc Cracken L., Gubbio, past and present, London, 1904
London, David Nutt, 1905, pp. 306-307.

Foto 1: immagine fotografica dello stato attuale.



Foto 1

8. Cono visuale “Gubbio”, con punto di osservazione dalla “Piana”.

Descrizione della visuale : “bisogna vederla, perché è incomparabile; di fermarsi a lungo, non se ne sente il desiderio. Assisa sui pendii del monte Ingino, essa regna sulla campagna senza mischiarsi. (...) si arrampica sulla montagna per sfuggire alla promiscuità”.

Il riscontro odierno: l’edificazione protrattasi a valle della cerchia muraria medioevale e quella che l’attrazione delle vie di penetrazione più importanti ha generato negli ultimi decenni hanno in realtà annullato il netto diaframma osservato dal Maurel.

Giudizio critico: trasformazione parziale.

Bibliografia di riferimento: A. Maurel, Paysages d’Italie, II (De Milan à Rome) Paris, 1915, in G.Parisse (a cura), viaggiatori francesi in Umbria. Ottocento - novecento, Chieti, Métis, 1900, p.192.

Foto 1: immagine fotografica dello stato attuale;

Foto 2: immagine fotografica dei primi anni del 1900.



Foto 1

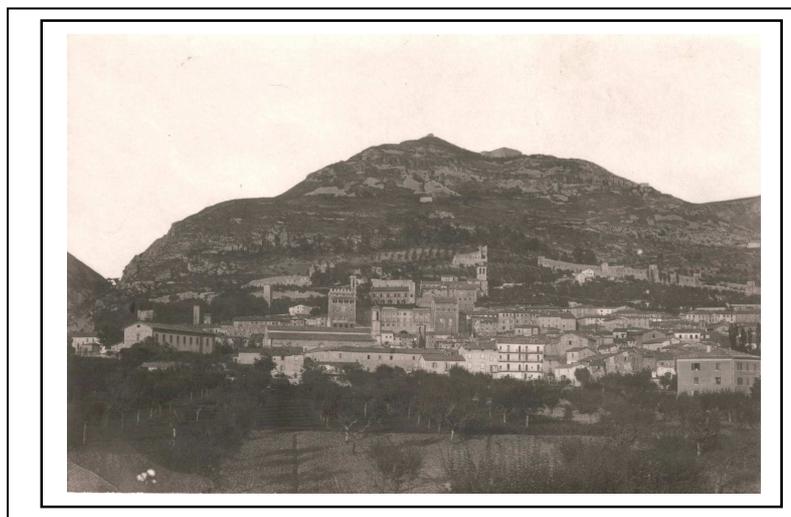


Foto 2

9. Cono visuale “Il Monte Ingino”, con punto di osservazione dal Teatro Romano.

Descrizione della visuale: “Gubbio occupa solo un terzo del declivio sul quale è costruita. Dietro all’ultima torre, dietro alle mura, la montagna si staglia severa, brulla, e più o meno a mezza altezza si trova un’antica cappella fatta di mattoni rossi, mentre in alto si scorge l’edificio che racchiude un monastero, simile a una roccaforte”.

Il riscontro odierno: una sostanziale corrispondenza con l’attuale può affermarsi per quanto attiene all’aspetto della città nella cornice assicurata dal Monte Ingino, oggi però ammantato da fitta vegetazione di conifere e altre essenze arboree a seguito di un’intensa opera di rimboschimento.

Giudizio critico: conservazione parziale.

Bibliografia di riferimento: H.Hesse, Viaggiare, a cura di M.Zapparoli, Milano, Marcos y Marcos, 1994, pp. 118 - 120.

Foto 1: immagine fotografica dello stato attuale.



Foto 1

10. Cono visuale “La piana agraria” con punto di osservazione da Semonte nei pressi dell’Abbazia;
11. Cono visuale “La Piana agraria” con punto di osservazione da C.se Catignano - Monte l’Aiaccia;
12. Cono visuale “La Piana agraria” con punto di osservazione da C.se Catignano;
13. Cono visuale “La Piana agraria” con punto di osservazione da Branca Alta;
14. Cono visuale “La Piana agraria” con punto di osservazione da Torre Alta;
15. Cono visuale “La Piana agraria” con punto di osservazione da Torre Alta;
16. Cono visuale “La Piana agraria” con punto di osservazione da Monteluisano.

Descrizione della visuale: “ nel bacino di Gubbio il paesaggio è ancor più ordinato che a Spello. Il graticolato è più evidente nella struttura particellare che nella rete stradale; non si ritrova solamente nella parte più bassa della pianura, si estende anche a nord - est lungo la strada principale Branca - Gubbio - Loreto. Benché non si possa riscontrare il regolare quadrato delle centurie, non possiamo fare a meno di congetturare una ripartizione romana”.

Il riscontro odierno: anche la Conca Eugubina non è andata esente dall’abbattimento delle alberate, della cui diffusione l’opera di Henri Desplanques riporta un’eloquente immagine. La recente espansione della città verso il piano, la costruzione della variante non troppo discosta dal nuovo abitato, infine l’eliminazione dei molti segni divisorii (filari, fossi di drenaggio, siepi alberate e strade interpoderali) che sottolineavano l’intensa parcellizzazione, non fanno percepire la struttura graticolare d’un tempo e ancor meno lasciano congetturare la divisione centuriale.

Giudizio critico: conservazione parziale.

Bibliografia di riferimento: H. Desplanques, Campagne umbre (trad. it.- A. Melelli), Perugia, Regione dell’Umbria, 1975, p.356.



Foto 1



Foto 2

Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 1: cono visuale 10. Immagine fotografica dello stato attuale.

Foto 2: cono visuale 10. Immagine in “Semonte tra passato e presente appunti per una storia” P. Mattei. Edizioni Prhomos, 1989.

Foto 3: cono visuale 11. Immagine fotografica dello stato attuale.

Foto 4: cono visuale 12. Immagine fotografica dello stato attuale.

Foto 5: cono visuale 13. Immagine fotografica dello stato attuale.

Foto 6: cono visuale 14. Immagine fotografica dello stato attuale.

Foto 7: cono visuale 15. Immagine fotografica dello stato attuale.

Foto 8: cono visuale 16. Immagine fotografica dello stato attuale.

Foto 9: cono visuale 16. Immagine fotografica dello stato attuale.

17. Cono visuale “La piana agraria difronte a Gubbio”, con punto di osservazione da Villa Castelli.

Descrizione della visuale: La vallata che si estende di fronte a Gubbio è piccola, ma ricca di prodotti di ogni genere. Si ferma davanti a ridenti colline, coperte d'alberi e di belle colture e che si ripetono in armoniosa cadenza fino ai dintorni di Perugia. (...) La campagna assomiglia ad un immenso giardino. Gli alberi più svariati vi spuntano a gara; talora sono mescolati in un disordine pittoresco, talaltra si allineano nei campi di grano o di mais seguendo i solchi. Si direbbero piantati lì per il solo piacere degli occhi”.

Il riscontro odierno: le impressioni descritte ripetono quelle suscitate in molti altri viaggiatori al cospetto delle piantate (ormai quasi completamente scomparse) il cui ordine e densità di coltura facevano assomigliare il fondo dei bacini intermontani “a un immenso giardino”.

Giudizio critico: trasformazione parziale.

Bibliografia di riferimento: J. C. Broussolle, Pélerinages ombriens. E'tudes d'art et de voyage, Paris, 1896, in G. Paarisse (a cura), Viaggiatori francesi in Umbria. Ottocento - Novecento, Chieti, Métis, 1990, pp. 82 - 83.

Foto 1: immagine fotografica dello stato attuale.



Foto 1

- 18. Cono visuale “Strada Gubbio Perugia”,** con punto di osservazione da Colonnata;
19. Cono visuale “Strada Gubbio Perugia”, con punto di osservazione da Scritto;
20. Cono visuale “Strada Gubbio Perugia”, con punto di osservazione da Vallingegno;
21. Cono visuale “Strada Gubbio Perugia”, con punto di osservazione da Belvedere;
22. Cono visuale “Strada Gubbio Perugia”, con punto di osservazione da Belvedere.

Descrizione della visuale: “la strada da Gubbio a Perugia, sia pure non priva di interesse, lo è meno di quella nuova che attraversa le colline da Fratta (Umbertide). Per le prime miglia la strada percorre il fertile bacino pianeggiante che si estende di fronte a Gubbio, quindi ascende per una salita ben congegnata; colline boschive dall’altra parte, mentre per circa metà del percorso verso Perugia prosegue per lo più su terreni elevati, per traversare un paesaggio fatto di colline boschive e vallate”.

Il riscontro odierno: T. A. Trollope sembra non apprezzare più di tanto la panoramicità del percorso da Gubbio a Perugia, snodatesi attraverso colline che, investite nei successivi decenni da ulteriori dissodamenti, dovevano a quel tempo risultare assai più boschive.

Giudizio critico: trasformazione parziale.

Bibliografia di riferimento: T. A. Trollope, A Lenten Journey in Umbria and the Marches, London, Chapman & Hall, 1862, p. 103.



Foto 1



Foto 2

Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

Foto 1: cono visuale 18. Immagine fotografica dello stato attuale;
Foto 2: cono visuale 18. Immagine fotografica dello stato attuale;
Foto 3: cono visuale 19. Immagine fotografica dello stato attuale;
Foto 4: cono visuale 20. Immagine fotografica dello stato attuale;
Foto 5: cono visuale 21. Immagine fotografica dello stato attuale;
Foto 6: cono visuale 22. Immagine fotografica dello stato attuale.

23. Cono visuale “Valle dell’Assino”, con punto di osservazione da Camporeggiano nei pressi del cimitero.

Descrizione della visuale: “nulla è di per sé più bello della campagna lungo la quale è penetrato questo nuovo tracciato. Segue per l’intero tratto il corso del montano torrente Assino, che si getta nel Tevere qualche miglia dopo la Fratta (Umbertide). Le colline sono rigogliose di boschi, quasi interamente di querce; la strada continua finché la valle si restringe per assumere l’aspetto di una gola rocciosa. Nel mezzo di questa selvaggia e (finora) per lo più inaccessibile parte dell’arduo territorio, sorge il piccolo e solitario convento di Camporeggiano”.

Il riscontro odierno: la valle qui descritta, oggi percorsa dalla strada statale omonima che si snoda a mezza costa in destra idrografica nel tratto più difficile, non è stata investita da un sensibile sviluppo dell’insediamento umano e mantiene le caratteristiche paesaggistiche evidenziate dal Trollope (ampi rimboschimenti di conifere ne hanno comunque ricoperto i versanti più acclivi e franosi). Il Convento di Camporeggiano ha perso buona parte della “solitudine” apprezzata dal viaggiatore.

Giudizio critico: conservazione parziale.

Bibliografia di riferimento: T. A. Trollope, A Lenten Journey in Umbria and the Marches, London, Chapman & Hall, 1862, pp. 56 - 57.

Foto 1: immagine fotografica dello stato attuale.



Foto 1

24. Cono visuale “Centro storico di Colpalombo”, con punto di osservazione dalla strada provinciale.

Descrizione dell’immagine storica: le immagini fotografiche raffigurano il centro storico di Colpalombo, prima dell’espansione urbana degli anni sessanta.

Il centro, di modeste dimensioni, si sviluppa esclusivamente nella parte alta del colle al di sopra della strada provinciale, dall’immagine non si riscontra la presenza del campanile della Chiesa parrocchiale.

Sui versanti, moderatamente acclivi, sono ancora presenti estese colture a vite, frutteti, e filari alberati.

Il riscontro odierno: la recente espansione urbana a ridosso del centro storico e lungo la strada provinciale, la presenza del campanile, così come la sostanziale scomparsa della coltura a vite e dei filari alberati ci fanno apparire un cono visivo nel complesso trasformato.

Giudizio critico: trasformazione parziale.

Foto 1: immagine fotografica dei primi anni del 1900;

Foto 2: immagine fotografica degli anni '50;

Foto 3: immagine fotografica dello stato attuale.



Foto 1

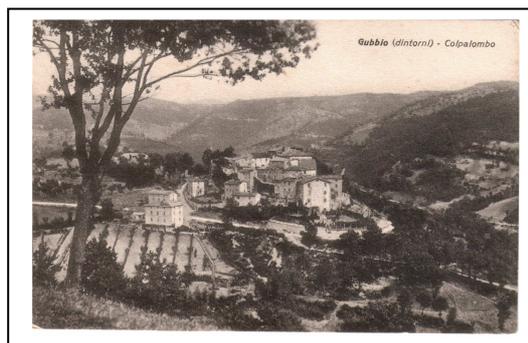


Foto 2



Foto 3

5.3.5. *Viabilità storica minore.* Nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale, è stata individuata la viabilità storica minore. E' stata inoltre predisposta una specifica normativa che prevede la tutela ed il recupero funzionale, il mantenimento ed il ripristino delle caratteristiche geometriche, il divieto di asfaltatura ed in generale il divieto di sdemanializzare e modificare il tracciato.

5.3.6. *Elementi di arredo del territorio.* Nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale, sono stati individuati, previo censimento e relativa schedatura, gli elementi di arredo del territorio. Tali elementi devono essere conservati, pertanto è vietata la modifica, la sostituzione e la demolizione. Le alberature devono essere salvaguardate e sostituite se danneggiate.

Stante la vastità del territorio eugubino è stato stabilito che ogni progetto deve dettagliare la eventuale presenza di elementi di arredo del territorio.

5.3.7. *Viabilità panoramica.* Nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale, è stata individuata la viabilità panoramica e la disciplina applicativa.

Nelle fasce di rispetto dal confine stradale, pari a 100 m per lato, sono vietate le nuove costruzioni, l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, la realizzazione di depositi di materiali e l'esposizione di materiali, automezzi, ecc..

5.3.8. *Ambito della centuriazione romana.* Nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale, è stato individuato l'ambito della centuriazione romana.

Nell'ambito devono essere mantenute, salvo particolari esigenze, le strade disposte secondo gli assi della centuriazione, i fossi e i canali di scolo. I filari, orientati secondo la centuriazione, sono tutelati, mentre le nuove costruzioni devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale definita dagli elementi della centuriazione.

5.3.9. *La ricomposizione paesaggistica.* Nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale, sono state delimitate, in termini fondiari, le aree di concessione per marna da cemento e le aree di concessione di acque minerali e l'area per l'esercizio della attività estrattiva (cava).

Ai fini del riordino degli spazi aperti, il recupero ambientale e paesaggistico di tutte le aree che risultano caratterizzate da rilevanti modifiche dei suoli, diventa di grande importanza. I progetti di sistemazione paesaggistica devono comprendere sia le analisi ambientali (assetto vegetazionale, qualità e quantità delle acque scolanti, rete viaria, analisi delle emergenze paesaggistiche, analisi visuale, ecc.), che il quadro di insieme delle trasformazioni proposte (interventi di ingegneria naturalistica, riporti di terra vegetale, piantagioni, drenaggi, ecc.) e comunque, quanto richiesto dalla normativa vigente.

Gli interventi di riambientamento devono garantire la realizzazione di un efficace raccordo morfologico con le aree circostanti su tutto il perimetro dell'area cava.

Il criterio generale per la ricomposizione ambientale è quello della ricopertura totale dei fronti di coltivazione con un adeguato riporto di terreno sterile e vegetale in quantità idonea per un efficace reimpianto delle specie arboree ed arbustive tipiche delle biocenosi esistenti e caratteristiche dell'area.

Per la cava, sita nei pressi del cimitero di Gubbio, che ha subito nel tempo una riambientazione naturale che ha messo a nudo pareti fruibili, come palestre di roccia o per percorsi escursionistici di valenza geo-paesistica, possono essere autorizzate sistemazioni che non ne occultino le passate funzioni e che quindi ne valorizzino il ruolo di testimonianza storica, archeologica e/o geologica.

5.4. Il sistema delle infrastrutture per la mobilità

5.4.1. *Infrastrutture per la mobilità.* Il sistema delle infrastrutture per la mobilità è caratterizzato dalla integrazione fisica e funzionale delle diverse reti ed è composto dalle infrastrutture esistenti, da adeguare e di previsione, ivi comprese le attrezzature complementari che ne garantiscono il funzionamento.

Le infrastrutture per la mobilità sono classificate in:

a. infrastrutture stradali:

- viabilità primaria: strade extraurbane primarie (si applicano le norme previste per le strade di tipo B e, all'interno dei centri abitati, di tipo D);
- viabilità primaria: strade extraurbane secondarie (si applicano le norme previste per le strade di tipo B e, all'interno dei centri abitati, di tipo D);
- viabilità secondaria: strade extraurbane secondarie (tipo C);
- strade locali (tipo F);
- strade vicinali (tipo F);

b. parcheggi e mobilità alternativa:

- parcheggio di interscambio tra sistemi di trasporto;
- parcheggi pubblici;
- ascensori pubblici;

c. viabilità ciclopedonale:

- percorsi pedonali;
- itinerari ciclabili;

d. viabilità rurale/forestale:

- strade rurali o forestali;
- piste forestali principali;
- piste forestali secondarie;
- sentieri o mulattiere.

Negli elaborati grafici sono riportate le infrastrutture stradali esistenti e di progetto.

Nelle Norme Tecniche di Attuazione sono inoltre state definite le fasce di pertinenza e di rispetto delle infrastrutture stradali e gli interventi ammissibili. Sono stati individuati gli interventi relativi al sistema delle infrastrutture per la mobilità, gli interventi di mitigazione ambientale sulle infrastrutture viarie e la disciplina per la realizzazione delle intersezioni a raso, con l'intento di progettare l'infrastruttura come un'opera che si deve inserire nell'ambiente e nel paesaggio. Inoltre è stato previsto che i progetti delle infrastrutture, non comprese fra quelle soggette a valutazione di impatto ambientale, devono essere corredati da uno studio finalizzato alla riduzione degli impatti da traffico motorizzato e all'inserimento nel contesto urbano ed extraurbano attraverso la realizzazione di fasce di ambientazione.

Particolare attenzione è stata posta sia ai percorsi pedonali che agli itinerari ciclabili. Infatti i percorsi pedonali devono garantire il collegamento tra parti del territorio, ai servizi pubblici, alle aree verdi, ed alle aree di interesse paesaggistico-ambientale. In particolare deve essere creata una rete di percorsi che colleghi le scuole alle aree urbanizzate, per permettere ai bambini di raggiungere, da soli ed in sicurezza, le sedi scolastiche. Gli itinerari ciclabili (percorsi per il transito, agevole, di biciclette), devono, per quanto possibile, garantire il collegamento tra parti del territorio, facilitare l'accesso ai servizi pubblici ed alle aree di interesse paesaggistico-ambientale.

Per entrambi i percorsi è stata stabilita la disciplina per la realizzazione e, cosa più importante individuati due piani di settore:

- piano dei percorsi pedonali;
- piano degli itinerari ciclabili;

che, a scala territoriale, devono censire, valutare e proporre una rete di collegamenti,

esistenti e da realizzare, di interesse comunale.

Infine il Piano affronta il problema, non secondario, delle strade rurali, delle piste forestali principali, delle piste forestali secondarie e dei sentieri, che possono essere utilizzati anche ai fini escursionistici. Per tali infrastrutture sono stabilite le caratteristiche tecniche per la realizzazione.

5.4.2. Rete distributiva dei carburanti per uso autotrazione. Tale rete è stata suddivisa in:

- chiosco;
- stazione di rifornimento;
- stazione di servizio.

Sono stati censiti gli impianti esistenti ed individuate normativamente le aree dove possono essere collocati i nuovi. Inoltre è stata stabilita la superficie dell'area dell'impianto, conformemente al regolamento regionale, e i parametri urbanistici ed ecologici per ogni tipo di impianto.

Di particolare importanza la possibilità di dotare di servizi accessori (servizi igienici, bar, ristorante, albergo, attività artigianale o commerciale, ecc.) gli impianti per la distribuzione dei carburanti. A tal fine è stata individuata una SUC-Urb o SUC-Rur, max di 1.200 mq proprio per permettere la realizzazione dei servizi succitati.

5.5. Il sistema dei servizi

Il sistema dei servizi è suddiviso in:

- aree per attrezzature di interesse comunale o sovracomunale;
- spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali;
- spazi al servizio di insediamenti per attività.

Il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, nel rispetto del Documento programmatico individua le nuove aree, per la quasi totalità, del sistema dei servizi tra quelle aggregate agli ambiti "edificatori" al fine, attraverso la perequazione urbanistica, di ottenerne la cessione gratuita, evitando per quanto possibile di ricorrere alla procedura espropriativa.

5.5.1. Aree per attrezzature di interesse comunale o sovracomunale. Tali aree, sono state suddivise in:

- F1 - grandi infrastrutture di parcheggio anche di interscambio tra sistemi di trasporto;
- F2 - l'istruzione superiore all'obbligo e universitaria;
- F3 - la salute e l'assistenza;
- F4 - verde pubblico in parchi urbani e territoriali;
- F5 - attrezzature per lo sport e per le attività culturali;
- F6 - infrastrutture tecnologiche e di distribuzione dell'elettricità, del gas o metano, dell'acqua, quelle relative alla raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, ai servizi di trasporto ed altri servizi collegati, alla protezione civile, nonché ad impianti di distribuzione di merci quali depositi, mercati generali, autostazioni e similari.

Le aree per attrezzature di interesse comunale o sovracomunale, devono essere delimitate nella parte operativa, che deve anche stabilire le modalità attuative prevedendo parametri urbanistici ed ecologici al fine di assicurare un'ottima qualità insediativa, funzionale ed ambientale.

5.5.2. Spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali. Tali aree sono state suddivise in:

- S1 - istruzione scuola materna e dell'obbligo (scuola materna, asili nidi, scuola

- dell'obbligo, ecc.) (4mq/ab.);
- S2 - attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, altre) (3 mq/ab.);
- S3 - spazi pubblici attrezzati a parco (8 mq/ab.):
- S4 - parcheggi (3 mq/ab.).

La parte operativa, oltre a perimetrare e classificare le aree, deve anche stabilire le modalità attuative prevedendo parametri urbanistici ed ecologici al fine di assicurare un'ottima qualità insediativa, funzionale ed ambientale.

5.5.3. Spazi al servizio di insediamenti per attività. Il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, stabilisce puntualmente la dotazione minima degli spazi al servizio di insediamenti per attività.

Tali aree devono essere calcolate e perimetrare o nella parte operativa, o in sede di piano attuativo o direttamente nel titolo abilitativo per eventuali aree ad attuazione diretta.

Novità di rilievo è la riduzione del 50% degli standard per gli esercizi di vicinato ubicati nel Centro Storico.

Inoltre è demandata alla parte operativa la possibilità di stabilire i casi in cui gli spazi al servizio di insediamenti per attività può essere sostituita con adeguati servizi o monetizzata.

5.6. Lo spazio urbano

5.6.1. Le macroaree dello spazio urbano. Il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, ha la finalità di favorire lo sviluppo qualitativo degli insediamenti attraverso un complesso di regole di conservazione, mantenimento e trasformazione dell'esistente, nonché di nuovo impianto insediativo, ecologicamente, paesaggisticamente ed urbanisticamente sostenibile. Conseguentemente il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, assume i seguenti ulteriori obiettivi:

- a. la tutela dei caratteri storico-urbanistici della città storica;
- b. la qualificazione complessiva della città consolidata;
- c. la realizzazione della città di nuovo impianto che risponde alle moderne esigenze dell'abitare e del vivere sostenibile, tutto ciò come definizione dell'ulteriore sviluppo economico e nel rispetto dei caratteri paesaggistico-ambientali dei luoghi, con particolare attenzione alla tutela delle aree non insediate ai margini delle città;
- d. il contenimento delle previsioni di espansione, in modo da non incrementare, eccessivamente, il consumo di suolo derivante da trasformazioni edificatorie del territorio;
- e. la riqualificazione funzionale ed urbanistica di alcune aree della città consolidata, attraverso la riprogettazione degli spazi urbani, prevalentemente destinati dal vigente PRG ad insediamenti produttivi, in via di dismissione e/o nei quali sono già in corso processi di modifica delle originarie destinazioni d'uso;
- f. la salvaguardia e il potenziamento degli spazi organizzativi per lo svolgimento delle attività di relazione, produttive, di servizio e per la mobilità, sia alle opportunità di trasformazione legate alla valorizzazione delle risorse naturali ed antropiche presenti;
- g. la salvaguardia ed il potenziamento del sistema produttivo ed industriale in attività, garantendone le possibilità di adeguamento tecnologico e le reali esigenze di ampliamento, e riconsiderando le singole localizzazioni in funzione delle mutate condizioni, urbanistiche e produttive, e delle nuove relazioni con il sistema delle infrastrutture per la mobilità;
- h. la riorganizzazione ed il potenziamento del sistema dei servizi;

i. la razionalizzazione delle connessioni tra le residenze, i servizi e le aree prevalentemente produttive, attraverso la riqualificazione e la riorganizzazione del sistema della viabilità e il potenziamento dei percorsi pedonali e degli itinerari ciclabili.

Lo spazio urbano, che corrisponde alle parti di insediamento esistente, con i completamenti, le espansioni, nonché di nuovo impianto insediativo che complessivamente presentano caratteri di tipo urbano, è individuato dalle seguenti macroaree:

- | | |
|--------------------------------|----------------------|
| 01. Centro Storico; | 02. Gubbio ovest; |
| 03. Gubbio est; | 04. Fontecese; |
| 05. San Marco; | 06. Padule; |
| 07. Padule stazione; | 08. Spada; |
| 09. Torre dei Calzolari; | 10. La Torre; |
| 11. Branca; | 12. Branca stazione; |
| 13. Baccaresca; | 14. Colpalombo; |
| 15. Carbonesca; | 16. San Paolo; |
| 17. Cipolletto; | 18. Ferratelle; |
| 19. Coppiolo; | 20. Fontanelle; |
| 21. Palazzetto; | 22. Ponte d' Assi; |
| 23. Monticelli; | 24. Monteluiano; |
| 25. Scritto; | 26. Bellaugello; |
| 27. Belvedere; | 28. Casacce; |
| 29. Osteria Santa Cristina; | 30. Canta Cristina; |
| 31. Camporeggiano; | 32. Mocaiana; |
| 33. Loreto; | 34. Monteieto; |
| 35. Semonte Casamorcia Raggio. | |

5.6.2. *Articolazione dello spazio urbano.* Gli obiettivi assunti per lo spazio urbano, sono perseguiti attraverso l'applicazione della disciplina delle componenti in cui si articola:

- città storica:

1. tessuti:

- tessuti di edilizia monumentale o di rilevante interesse storico architettonico - elementi strutturanti del tessuto urbano;
- tessuti di edilizia tradizionale prevalentemente integra;
- tessuti di edilizia tradizionale prevalentemente alterata;
- tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti;

2. aree da valorizzare;

3. spazi aperti;

- città consolidata:

1. tessuti prevalentemente residenziali:

- tessuti di edilizia monumentale o di rilevante interesse storico architettonico - elementi strutturanti del tessuto urbano;
- tessuti o edifici di interesse architettonico e/o urbanistico;
- tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti;

2. tessuti prevalentemente per attività:

- tessuti o edifici di interesse architettonico e/o urbanistico;
- tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti;

3. ambiti da riorganizzare;

- 4. verde privato;
- 5. ambiti a pianificazione attuativa pregressa;
- città della trasformazione:
 - 1. ambiti di trasformazione definiti:
 - a. prevalentemente residenziali;
 - b. prevalentemente per attività;
 - 2. ambiti di trasformazione individuati:
 - a. prevalentemente residenziali;
 - b. prevalentemente per attività

5.6.3. La città storica. La città storica è intesa come l'insieme integrato costituito dal Centro Storico e dagli altri siti localizzati nel territorio comunale che presentano particolari qualità dal punto di vista storico, architettonico con una conformazione morfologica compiuta e paesaggisticamente rilevante.

Sulla base delle componenti in cui si articola la città storica il patrimonio edilizio deve essere "classificato" in tessuti, e di conseguenza per ogni edificio sono state individuate le categorie di intervento, con l'intento di tutelare e valorizzare il patrimonio storico-architettonico esistente, e le destinazioni d'uso ammesse, ampliando, nella maggior parte dei casi, quanto previsto dal PRG vigente.

La possibilità di individuare le aree da valorizzare, che riguardano luoghi caratterizzati dalla presenza di edifici e spazi aperti da riconvertire a nuovi usi, permetterà di realizzare importanti interventi di riqualificazione che, con l'inserimento di nuove destinazioni d'uso, rivitalizzeranno parti importanti del territorio.

Infine va evidenziato il tema degli spazi aperti, che nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale, sono stati considerati allo stesso livello del patrimonio edilizio, quali parti di città che costituiscono i vuoti e partecipano, unitamente alle parti costruite, alla definizione dell'identità urbana. Sono stati articolati per tipologia, dai giardini e parchi agli orti e seminativi, dal sistema delle piazze ai larghi, ecc., e per essi si sono stabiliti gli interventi ammissibili e le norme di indirizzo per gli interventi di arredo urbano.

Ultima considerazione importante, il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, individua nel "Piano dell'arredo urbano" lo strumento che, redatto dal Comune, attraverso la costituzione di un Laboratorio permanente, deve occuparsi dell'immagine del territorio e della scena urbana.

5.6.4. La città consolidata. La città consolidata è la città esistente, definita e configurata, che in gran parte è stata generata dall'attuazione del P.R.G. e sue varianti e dagli strumenti urbanistici attuativi.

Viste le componenti in cui si articola la città consolidata una parte degli immobili deve essere "classificata" in tessuti. Per ogni tipo di tessuto sono state individuate le categorie di intervento e le numerose destinazioni d'uso ammesse, con particolare attenzione all'individuazione dei tessuti o edifici di interesse architettonico e/o urbanistico che permetteranno di tutelare i complessi di rilevante interesse architettonico o urbanistico di epoca recente.

Per i tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, prevalentemente residenziali è stato stabilito un UF che va da 0,30 a 0,45 mq/mq con una H pari a 7,50 m; mentre per gli stessi tessuti, prevalentemente per attività è stato stabilito un UF che va da 0 a 1,30 mq/mq con una H pari a 9 m.

Le parti di città esistente realizzate per usi e finalità diverse, che richiedono interventi di miglioramento o completamento, interventi per adeguare la viabilità gli spazi e i servizi pubblici rientrano negli ambiti da riorganizzare. Sono le aree dove dovrebbero essere realizzati importanti interventi di riqualificazione, anche attraverso la

demolizione e ricostruzione, con l'inserimento di nuove destinazioni d'uso nell'ottica del mix funzionale e con la possibilità di attivare meccanismi di tipo premiale. Per gli ambiti da riorganizzare è stato stabilito un UF che va da 0,50 a 1,00 mq/mq, oltre agli incrementi premiali, con una H pari a 9 m.

Nella città consolidata si evidenziano forme insediative a bassa densità e/o aree libere caratterizzate dalla presenza di verde, delle quali si intende conservare la valenza ecologica e paesaggistica, e proprio per salvaguardare queste specificità è stato pensato e individuato il verde privato, con le categorie di intervento ammissibile e le destinazioni d'uso, senza particolari aumenti volumetrici, stante l'UF stabilito pari a 0,001 mq/mq e con una H pari a 7,50m.

Le parti di città interessate da piani attuativi approvati o comunque adottati, e confermati nel Piano Regolatore Generale, vengono in qualche modo salvaguardate, applicando la disciplina del relativo piano attuativo. Tali zone ricadono negli ambiti a pianificazione attuativa pregressa e devono essere delimitate nella parte operativa che deve stabilire anche la eventuale disciplina sostitutiva.

5.6.5. La città della trasformazione. La città della trasformazione è la città nuova costituita dalle aree di nuovo impianto urbanistico, destinate al soddisfacimento delle esigenze residenziali, per attività, servizi ed attrezzature ed alla qualificazione dei contesti urbani.

Nel redigere il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, si è tenuto conto anche delle aree (le cosiddette aree C e le aree CAI e I) classificate dal PRG vigente. Tali aree sono state, per la quasi totalità, riconfermate ma sono stati rivisti i parametri urbanistici. Sulla base di questa scelta, gli ambiti della città della trasformazione sono stati suddivisi in ambiti definiti (cioè già classificati dal PRG vigente) ed ambiti individuati, prevalentemente residenziali e prevalentemente per attività. Entrambi gli ambiti sono soggetti ad attuazione indiretta.

Per gli ambiti definiti prevalentemente residenziali è stato stabilito un UT che va da 0,10 a 0,24 mq/mq con una H pari a 7,50 m.

Per gli ambiti individuati prevalentemente residenziali è stato stabilito un UT che va da 0,10 a 0,20 mq/mq con una H pari a 7,50 m.

Per gli ambiti definiti ed individuati prevalentemente per attività è stato stabilito un UT che va da 0 a 1,30 mq/mq con una H pari a 9,00 m.

Negli ambiti della città della trasformazione si deve realizzare il mix funzionale, cioè la compresenza di funzioni diverse, regolate da percentuali minime e/o massime, superando così la cultura delle destinazioni monofunzionali.

Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, per gli ambiti definiti e individuati, può redigere dei progetti norma o delle schede norma con i contenuti riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione.

5.6.6. Il Centro Storico. Il Centro Storico è stato delimitato partendo dal PRG vigente, ricomprendendo i borghi, i conventi fuori le mura e l'area del Teatro Romano.

Il Piano Regolatore Generale, per il Centro Storico intende:

- garantire la tutela e la valorizzazione sostenibile del patrimonio storico - morfologico e delle relative pertinenze;
- favorire il mantenimento e la crescita della destinazione residenziale prevalente, delle principali funzioni pubbliche e delle funzioni terziarie compatibili (commercio e attività artigianali compatibili, servizi privati diffusi);
- integrare i servizi e le attrezzature, per favorire la crescita della funzione residenziale e lo svolgimento e l'insediamento di nuove funzioni compatibili;
- tutelare, recuperare e valorizzare i complessi e gli edifici a tipologia speciale, anche

con l'inserimento di nuove destinazioni d'uso compatibili;

- tutelare, recuperare e valorizzare gli spazi aperti esterni (strade, piazze, vicoli, giardini e parchi, ecc.) e gli spazi aperti interni (orti e seminativi, giardini e cortili, ecc.) attraverso il riconoscimento del ruolo strutturante e d'identità che rivestono;
- tutelare, recuperare e valorizzare i complessi archeologici, con la ridefinizione delle relazioni e dei caratteri strutturanti e con la valorizzazione anche del contesto in cui sono inseriti;
- valorizzare le aree caratterizzate dalla presenza di edifici e spazi aperti da riconvertire attraverso interventi di alta qualità architettonica.

Per raggiungere tali obiettivi il Centro Storico è articolato in tessuti, aree da valorizzare e spazi aperti.

Il patrimonio edilizio deve essere "classificato" nei seguenti tessuti:

- a. tessuti di edilizia monumentale o di rilevante interesse storico architettonico-elementi strutturanti del tessuto urbano;
- b. tessuti di edilizia tradizionale prevalentemente integra;
- c. tessuti di edilizia tradizionale prevalentemente alterata;
- d. tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti.

Per ogni tipo di tessuto, e di conseguenza per ogni edificio, sono state stabilite, in particolare, le categorie di intervento ammissibili e le destinazioni d'uso ammesse.

Le destinazioni d'uso ammesse, sono state individuate attraverso l'applicazione di una vasta gamma di destinazioni, ovviamente compatibili con il contesto, lasciando la libertà al titolare della proprietà di scegliere, comunque nel rispetto degli standard urbanistici.

Il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, affronta la problematica delle aree da valorizzare, che riguardano luoghi caratterizzati dalla presenza di edifici e spazi aperti da riconvertire, o che devono essere riconvertiti, a nuovi usi.

Nelle aree da valorizzare devono essere realizzati importanti interventi di riqualificazione con un innalzamento della qualità morfologica e la possibilità di inserire funzioni strategiche. La parte strutturale individua:

- l'edificio dell'Ospedale e le aree di pertinenza;
- la piazza 40 Martiri;
- il parco del Teatro Romano;

quali aree da valorizzare, demandando alla parte operativa l'individuazione di altre aree.

Il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, affronta anche il problema degli spazi aperti, (cioè le parti della città che costituiscono i vuoti e partecipano, unitamente alle parti costruite, alla definizione dell'identità urbana) tema di notevole importanza per il Centro Storico, definendo, tra l'altro, il sistema delle piazze, il sistema dei vicoli, ecc., demandando alla parte operativa la delimitazione cartografica.

Anche per gli spazi aperti sono stabiliti gli interventi ammessi e la disciplina per gli interventi di arredo.

Per il Centro Storico, il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, individua anche due temi di particolare importanza:

- gli interventi nelle aree non edificate;
- il recupero storico di alcuni luoghi.

Il primo, partendo dal riconoscimento del ruolo strutturante e di identità che rivestono le aree non edificate, ne propone la tutela, il recupero e la valorizzazione, con l'applicazione del divieto di edificazione e di escavazione o modifica del piano originario.

Il secondo, partendo dalla constatazione che nel Centro Storico nel tempo sono stati

realizzati manufatti “incongrui”, punta al recupero, attraverso un meccanismo di tipo premiale, di alcuni luoghi di particolare importanza storico-architettonica.

5.7. Lo spazio rurale

Lo spazio rurale comprende le parti del territorio extraurbano, prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole e simili, che presentano particolari valori ambientali, paesaggistici e storici.

Il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, per lo spazio rurale ha la finalità di favorire l'uso coordinato e sostenibile, delle risorse naturalistiche ed antropiche in esso presenti. In particolare l'attività volta a promuovere, costituire e sviluppare filiere produttive di beni e servizi nei settori agro-alimentare, turistico, culturale, ambientale e artigianale.

Lo spazio rurale è articolato in:

1. componenti relative all'uso produttivo del suolo:
 - a. le aree di particolare interesse agricolo;
 - b. le aree di particolare valore storico-paesaggistico;
 - c. le aree agricole di protezione degli insediamenti;
 - d. le aree agricole;
2. componenti relative alle forme insediative:
 - a. i centri rurali;
 - b. gli ambiti monofunzionali;
 - c. i beni culturali e di interesse storico sparsi;
 - d. l'edificato sparso.

La disciplina dello spazio rurale riguarda:

- a. gli usi del suolo e le trasformazioni ammesse per la dotazione degli impianti e delle infrastrutture per lo svolgimento delle attività agricole, zootecniche e selvicolturali;
- b. la conservazione e/o la trasformazione del patrimonio edilizio esistente;
- c. la nuova edificazione.

5.7.1. Le componenti relative all'uso produttivo del suolo. Nell'individuare le componenti relative all'uso produttivo del suolo, si è dovuto tener conto della vastità del territorio comunale e delle diverse soluzioni proponibili nelle varie specificità, rimanendo comunque entro un numero ridotto e senza la necessità di suddivisioni interne, poco funzionali e poco agevoli da applicare.

Le aree di particolare interesse agricolo sono le aree rurali a prevalente uso produttivo agricolo di particolare pregio. Tali aree, che sono state ampliate rispetto al P.R.G. vigente, ricomprendono la piana di Gubbio e una porzione di pianura al confine con Umbertide. Nelle aree di particolare interesse agricolo sono consentiti interventi sugli edifici esistenti e gli ampliamenti, mentre la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo e la costruzione di nuovi annessi rurali, previa approvazione di un PA o PAC, è consentita solamente alle imprese agricole.

Per le nuove costruzioni di edifici ad uso abitativo è stato stabilito un UT pari a 0,0002 mq/mq ed una H pari a 6,50. Per le nuove costruzioni di annessi rurali è stato stabilito un UT pari a:

- 0,004 mq/mq con un PA;
 - 0,01 mq/mq con un PAC, solo per produzioni tipiche di qualità, ad alta redditività, che, comunque, devono essere definite dalla Regione dell'Umbria;
- ed una H da 4,50 a 6,50 m.

Le aree agricole di particolare valore storico-paesaggistico sono le aree rurali di pertinenza di beni culturali e di interesse storico sparsi e quelle di elevato interesse paesaggistico ambientale. Tali aree comprendono le colline che delimitano la piana di Gubbio, le aree limitrofe ai beni culturali e di interesse storico sparsi, le aree agricole ricadenti nel parco dei tre monti e le aree intorno al Bacino del Chiascio.

Nelle aree agricole di particolare valore storico-paesaggistico è vietata la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo, sono consentiti interventi sugli edifici esistenti e gli ampliamenti, e la costruzione di nuovi annessi rurali, alle imprese agricole, previa approvazione di un piano aziendale. Per le nuove costruzioni di annessi rurali è stato stabilito un UT pari a 0,004 mq/mq ed una H che non deve superare i 2,40 m.

Le aree agricole di protezione degli insediamenti sono le aree rurali, a volte anche compromesse, poste ai margini dello spazio urbano. Svolgono la duplice funzione, di tutela dell'abitato dalle attività intensive ed incompatibili del settore produttivo agricolo e di protezione del territorio e della natura dall'espansione urbana. Tali aree sono situate attorno alle macroaree dello spazio urbano. Nelle aree di protezione degli insediamenti è consentita la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo, sono consentiti interventi sugli edifici esistenti e gli ampliamenti, mentre la costruzione di nuovi annessi rurali è consentita previa approvazione di un PA, solamente alle imprese agricole. Per le nuove costruzioni di edifici ad uso abitativo è stato stabilito un UT pari a 0,0002 mq/mq, con una H pari a 6,50 m. Per le nuove costruzioni di annessi rurali è stato stabilito un UT pari a 0,004, ed una H pari a 4,50 m che possono essere elevati a 6,50 m previa approvazione di un PA.

5.7.2. Aree agricole. Le aree agricole sono le restanti rurali del territorio. Nelle aree agricole è consentita la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo, sono consentiti interventi sugli edifici esistenti e gli ampliamenti, mentre la costruzione di annessi rurali è consentita, previa approvazione di un PA o PAC, alle imprese agricole. Per le nuove costruzioni di edifici ad uso abitativo è stato stabilito un UT pari a 0,0002 mq/mq con una H pari a 6,50 m. Per le nuove costruzioni di annessi rurali è stato stabilito un UT pari a 0,004, con il PA, e un UT pari a 0,01 mq/mq con il PAC. La H degli annessi rurali è di 4,50 m che possono essere elevati a 6,50 m.

5.7.3. Gli usi del suolo, gli impianti e le infrastrutture. La regolamentazione degli usi del suolo, agricolo e non, oltre ad essere avvertita come necessità, è importante e fondamentale per favorire lo sviluppo delle attività agricole, agrituristiche, turistiche ed agro-artigianali nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio.

Nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale, a tal proposito, è stata prevista una vasta gamma di trasformazioni, che vanno dalle diverse coltivazioni, agli allevamenti, all'attività florovivaistica, alle attività ricreative e sportive a cielo aperto, alle attività ricettive all'aria aperta, alle attività ricreativo-culturali e sportive all'aria aperta, ecc. disciplinando la loro realizzazione.

Anche gli impianti e le infrastrutture, in molti casi, devono essere realizzati nello spazio rurale, spesso in maniera "incongrua" sia dal punto di vista paesaggistico ambientale che da quello proprio di uso del suolo ai fini agricoli. Proprio per questo motivo sono state proposte le soluzioni ritenute idonee per la salvaguardia del territorio. Sono state disciplinate la realizzazione degli impianti per la difesa del suolo, degli invasi, delle reti infrastrutturali, degli impianti sportivi, dei silos e serbatoi e delle infrastrutture per la mobilità.

5.7.4. Le componenti relative alle forme insediative. Nello spazio rurale sono stati individuati, come forme insediative, i centri rurali, gli ambiti monofunzionali, i beni

culturali e di interesse storico sparsi e l'edificato sparso.

I centri rurali sono i nodi della rete insediativa, anche storica, legata all'uso agricolo del territorio e costituiscono uno dei principali riferimenti dell'organizzazione dello spazio rurale. Sono stati individuati i centri rurali di Torre dei Calzolari alta, di Borgo Torre, di San Martino in Colle, di Montelovesco, di Caibelli e di Caimariotti. I centri rurali si articolano nelle seguenti componenti: città storica (tessuti, spazi aperti e aree da valorizzare), città consolidata (tessuti prevalentemente residenziali e verde privato), città della trasformazione (ambiti di trasformazione individuati prevalentemente residenziali). Per la città storica e per la città consolidata sono state seguite le stesse regole dello spazio urbano, mentre per la città della trasformazione, vista la necessità di attribuire qualità, in termini di servizi, verde, spazi pubblici, viabilità e parcheggi, ai centri rurali sono state applicate regole diverse. E' stato stabilito un UT che va da 0,10 a 0,20 mq/mq con una H pari a 6,50 m, mentre le destinazioni d'uso ammesse sono quelle che permettono sia la compatibilità con lo spazio rurale che la possibilità di dotare di servizi pubblici e/o privati i centri rurali.

Gli ambiti monofunzionali sono parti del territorio interessate da previsioni urbanistiche pregresse, secondo il PRG vigente, da opere pubbliche o di interesse pubblico e da qualche nuova previsione. Sono caratterizzati da destinazioni monofunzionali, e visto che sono in gran parte attivati, sono stati riconfermati nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale, rivedendo i parametri urbanistici. Per gli ambiti monofunzionali valgono le disposizioni della città consolidata, della città della trasformazione e dei servizi.

5.7.5. *I beni culturali e di interesse storico*, ricomprendono:

- a. i beni culturali di interesse artistico e storico, vincolati ai sensi dell'art. 2 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, riportati nell'allegato A;
- b. gli edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale ai sensi dell'art. 33, comma 5 della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11, suddivisi in:
 - sistema dell'edilizia fortificata, riportati nell'allegato B1;
 - sistema dei molini, riportati nell'allegato B2;
 - edilizia rurale, riportati nell'allegato B3.

L'art. 6 della legge regionale 2 settembre 1974, n. 53 stabilisce che:

“Gli interventi sugli immobili sparsi nel territorio quali castelli, torri, ville, abbazie, casolari tipici, qualora a giudizio del Comune competente per territorio, abbiano le caratteristiche, ai sensi delle vigenti leggi in materia, per essere considerati beni culturali, debbono essere soltanto di consolidamento o di restauro”.

Per ottemperare all'art. 6 della legge regionale 2 settembre 1974, n. 53 è stato organizzato un gruppo di lavoro, attivando anche una convenzione con una scuola locale. Il lavoro è stato diviso in due fasi: la prima si è esaurita con una ricerca, di tipo storico, (verifiche tra catasto attuale, Bartoli del 1770 e Ghelli del 1768) che ha permesso di individuare gli edifici sparsi nel territorio, successivamente ne sono stati aggiunti altri (Atlante geografico del territorio di Gubbio nel '700 - A. Barbi 1997) per un totale di 1200 edifici individuati; la seconda con un sopralluogo.

Sulla base del sopralluogo, effettuato in ogni edificio, è stata redatta una scheda informativa contenente:

- numero d'ordine;
- indicazione relativa al toponimo;
- dati catastali;
- inquadramento generale, composto da cartografia IGM 1:25000 e stralcio planimetria

- catastale 1:2000;
- tipologia dell'edificio;
- destinazione d'uso;
- stato di conservazione;
- descrizione dei materiali (paramenti murari, copertura, scale esterne);
- pavimentazioni esterne;
- grado di accessibilità;
- presenza di infrastrutture a rete;
- descrizione degli spazi esterni e di eventuali manufatti;
- documentazione fotografica relativa ai fronti nord, sud, est, ovest e all'inquadramento panoramico.

Successivamente è stato effettuato l'esame delle singole schede che, togliendo quelle relative ad edifici definitivamente compromessi, ha portato all'individuazione di edifici presenti nel territorio eugubino, ma poco conosciuti ai più e ancora di meno dal PRG vigente.

Gli edifici meritevoli di attenzione sono stati analizzati, anche sulla base dello studio preliminare, e per quanto possibile ricondotti a sistema. Così facendo, nel territorio è stato individuato il sistema dell'edilizia fortificata ed il sistema dei mulini.

Inoltre, ai sensi dell'art. 35 della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11, sono state definite, per ogni edificio, le possibilità di ampliamento, suddivise in:

- NA: nessun ampliamento;
- AN: ampliamento normale;
- AS: ampliamento staccato.

In allegato alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale è stato riportato l'elenco degli edifici e/o manufatti da tutelare e precisamente:

- ALLEGATO B - Edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale ai sensi dell'art. 33, comma 5 della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11;
 - B1 - Sistema dell'edilizia fortificata; per 46 manufatti;
- ALLEGATO B - Edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale ai sensi dell'art. 33, comma 5 della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11;
 - B2 - Sistema dei molini; per 14 manufatti;
- ALLEGATO B - Edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale ai sensi dell'art. 33, comma 5 della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11;
 - B3 - Edilizia rurale; per 130 manufatti;
- ALLEGATO C - Edifici di valore testimoniale ed ambientale, non considerati beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale ai sensi dell'art. 33, comma 5 della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11;
 - per 358 manufatti;
- ALLEGATO D - Elementi di arredo del territorio;
 - per 17 manufatti.

Per i beni culturali e di interesse storico sparsi sono state stabilite le categorie di intervento ed una vasta gamma di destinazioni d'uso che dovrebbero permettere sia di tutelare il bene che di valorizzarlo arricchendo anche l'offerta di tipo turistico.

Al fine di una ulteriore tutela del patrimonio edilizio rurale, è stata individuata una categoria di edifici, e precisamente gli edifici di valore testimoniale ed ambientale, non considerati beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale ai sensi dell'art. 33, comma 5 della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11, riportati nell'allegato C

delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'edificato sparso comprende tutti gli edifici ad uso abitativo e gli annessi rurali, dello spazio rurale, che non ricadono nelle componenti relative alle forme insediative precedentemente definite.

Nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale, per tutto l'edificato sparso sono state stabilite le categorie di intervento e le destinazioni d'uso ammissibili, nonché le modalità per realizzare gli ampliamenti.

Particolare attenzione è stata posta a tre temi:

- disciplina dell'edilizia rurale e delle aree di pertinenza;
- disciplina degli annessi rurali e delle aree di pertinenza;
- disciplina per la trasformazione degli annessi rurali;

che permettono di salvaguardare il territorio, evitando fenomeni di urbanizzazione selvaggia e la realizzazione di edifici "incongrui" nello spazio rurale, riportando le caratteristiche tipologiche e costruttive dei manufatti a quelle del territorio eugubino.

6. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE, PARTE STRUTTURALE

6.1. Calcolo dimensionale

L'analisi dello stato di fatto del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, è stata condotta con una cartografia informatizzata realizzata con la mosaicatura dei fogli catastali in formato numerico, acquisiti dall'U.T.E., integrata e aggiornata con la Carta Tecnica Regionale, e con i dati disponibili presso il Settore Pianificazione Territoriale ed Edilizia.

I dati ricavati unitamente alle previsioni, per le macroaree urbane, per le macroaree dei centri rurali e degli ambiti monofunzionali, sono stati riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione all'allegato G "Dimensionamento del Piano Regolatore Generale, parte strutturale". Tale allegato è composto da:

- TABELLA: CONSUMO DEL SUOLO;
- TABELLA: DIMENSIONAMENTO VOLUMI – Prevalentemente residenziali;
- TABELLA: RIEPILOGO STANDARD;

nonché da schede riepilogative per le macroaree urbane, per le macroaree dei centri rurali e per le macroaree degli ambiti monofunzionali.

I dati riportati nell'allegato G "Dimensionamento del Piano Regolatore Generale, parte strutturale", rappresentano il dimensionamento della parte strutturale. Questi valori rappresentano, con le variazioni ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione, il campo di azione autonoma, del Piano Regolatore Generale, parte operativa.

6.1.1. Dimensionamento delle previsioni di Piano in rapporto al P.T.C.P.. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, all'art. 20 della Normativa stabilisce specifici limiti: in termini di consumo di suolo, di dimensionamento prevalentemente residenziale e di dimensionamento produttivo delle aree destinate alla produzione di beni e servizi. In particolare:

- a. art. 20, comma 2. Ai fini del contenimento del consumo di suolo, il dimensionamento del nuovo PRG (per il calcolo vengono considerate le zone omogenee A, B, C, D, F di cui al D.M. 1444/68 con esclusione dei parchi urbani) deve tener conto della parte inattuata delle previsioni. Non potranno essere previste dal PRG nuove aree fintanto che la superficie attuata risulta inferiore al 55% delle previsioni dello strumento urbanistico vigente; è invece ammesso un incremento di una quota pari all'1% della superficie attuata per ogni punto percentuale eccedente il 55% della previsione complessiva, fino al raggiungimento dell'incremento massimo del 10% della superficie attuata, corrispondente ad una attuazione pari al 65%;
- b. art. 20, comma 4. Il dimensionamento prevalentemente residenziale (zone omogenee A, B, C di cui al D.M. 1444/68) deve essere espresso in termini di massima percentuale di accrescimento in relazione al patrimonio edilizio prevalentemente residenziale esistente e nel rispetto delle funzioni compatibili. In particolare per i Comuni appartenenti alla classe della diffusione policentrica la crescita del patrimonio edilizio prevalentemente residenziale non deve superare il 20% di quello esistente;
- c. art. 20, comma 5. Per il dimensionamento produttivo delle aree destinate alla produzione di beni e servizi il nuovo PRG deve integrare le attività di produzione e le attività di servizio, tener conto delle previsioni residue confermandole o rilocalizzandole, senza incrementare le stesse fino al loro esaurimento. Il P.T.C.P. definisce una crescita delle aree per la produzione di beni e servizi (zone omogenee D di cui al D.M. 1444/68), a livello provinciale, per il periodo della sua validità del

10%.

6.1.2. Verifica art. 20, comma 2 del P.T.C.P.. Ai fini del contenimento del consumo di suolo, dai calcoli effettuati e riportati nella TABELLA: CONSUMO DI SUOLO, di cui all'allegato G "Dimensionamento del Piano Regolatore Generale, parte strutturale", alle Norme Tecniche di Attuazione, risulta un incremento di superficie del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, rispetto al P.R.G. vigente del 5% e quindi entro i valori ammessi, essendo il P.R.G. vigente attuato al 71,2%.

6.1.3. Verifica art. 20, comma 4 del P.T.C.P.. Ai fini del dimensionamento prevalentemente residenziale, il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, dai calcoli effettuati e riportati nella TABELLA: DIMENSIONAMENTO VOLUMI - Prevalentemente residenziali, prevede una percentuale di incremento pari al 20% e quindi entro i valori ammessi.

6.1.4. Verifica art. 20, comma 5 del P.T.C.P.. Ai fini del dimensionamento produttivo, delle aree destinate alla produzione di beni e servizi, il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, prevede una leggera diminuzione delle aree prevalentemente per attività.

6.2. Dimensionamento delle aree per attrezzature di interesse comunale o sovracomunale, degli spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali e degli spazi al servizio di insediamenti per attività

Ai fini del dimensionamento degli spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali gli abitanti totali sono stati calcolati tenendo conto degli abitanti residenti insediati, nei volumi residenziali esistenti, e degli abitanti insediabili nei volumi residenziali di nuova previsione.

Il numero di abitanti insediabili (convenzionalmente) nei volumi di nuova previsione è stato calcolato tenendo conto della capacità insediativa pari al rapporto tra la SUC-Urb / 45 mq. Quindi, avendo considerato l'altezza virtuale pari a 3,20 m si ottiene un volume di 144 mc / abitante, nel rispetto di quanto stabilito all'art. 60 comma 2 della legge regionale 21 marzo 2000, n. 27.

6.2.1. Aree per attrezzature di interesse comunale o sovracomunale. Nella TABELLA: RIEPILOGO STANDARD, di cui all'allegato G "Dimensionamento del Piano Regolatore Generale, parte strutturale", alle Norme Tecniche di Attuazione, sono riportati i dati relativi alle aree per attrezzature di interesse comunale o sovracomunale (aree F) così suddivise: grandi infrastrutture di parcheggio anche di interscambio tra sistemi di trasporto, attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo e universitaria, attrezzature per la salute e l'assistenza, verde pubblico in parchi urbani e territoriali, attrezzature per lo sport e le attività culturali, sport e attività culturali, infrastrutture tecnologiche.

Dalla verifica complessiva si evince il rispetto dei valori minimi stabiliti dalla legge regionale 24 marzo 2000, n. 27, all'art. 59.

6.2.2. Spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali. Nella TABELLA: RIEPILOGO STANDARD, di cui all'allegato G "Dimensionamento del Piano Regolatore Generale, parte strutturale", delle Norme Tecniche di Attuazione, sono riportati i dati relativi agli spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali (standard residenziali) così suddivisi: istruzione-scuola

materna e dell'obbligo, attrezzature di interesse comune, spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport, parcheggi.

Dalla verifica complessiva si evince il rispetto dei valori minimi stabiliti dalla legge regionale 24 marzo 2000, n. 27, all'art. 60.

7. IL SISTEMA NORMATIVO

7.1. Le Norme Tecniche di Attuazione

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale sono composte da 266 articoli suddivisi in nove titoli:

- TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI ED ATTUAZIONE DEL PIANO (Capi I-VI) dedicato a: “Generalità”, “Parametri ecologici, urbanistici ed edilizi”, “Destinazioni d’uso del territorio”, “Classificazione degli interventi”, “Modalità attuative”, “Modalità gestionali”;
- TITOLO II - SISTEMA NATURALISTICO AMBIENTALE (Capi I-IV) dedicato a: “Generalità”, “Componente geologica, geomorfologia, idrogeologica ed idraulica”, “Componente naturalistica ambientale”, “Il Parco dei tre monti”;
- TITOLO III - SISTEMA PAESAGGISTICO (Capi I-II) dedicato a: “Il paesaggio comunale”, “Ricomposizione paesaggistica”;
- TITOLO IV - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA’ (Capi I-II) dedicato a: “Infrastrutture per la mobilità”, “Rete distributiva dei carburanti per uso autotrazione”;
- TITOLO V - SISTEMA DEI SERVIZI (Capo I) dedicato a: “Disposizioni generali”;
- TITOLO VI - SPAZIO URBANO (Capi I-V) dedicato a: “Disposizioni generali”, “Città storica”, “Città consolidata”, “Città della trasformazione”, “Centro Storico”;
- TITOLO VII - SPAZIO RURALE (Capi I-III) dedicato a: “Disposizioni generali”, “Disciplina delle componenti relative all’uso produttivo del suolo”, “Disciplina delle componenti relative alle forme insediative”;
- TITOLO VIII - NORME GENERALI (Capi I-VIII) dedicato a: “Difesa dai campi elettromagnetici”, “Difesa dall’inquinamento acustico”, “Protezione civile”, “Vincoli”, “Zone vincolate, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, e di particolare tutela”, “Mutamento delle destinazioni d’uso”, “Modificazioni del suolo”, “Energie rinnovabili”;
- TITOLO IX - NORME FINALI E TRANSITORIE (Capi I-II) dedicato a: “Norme finali”, “Norme transitorie”.

7.1.1. Le disposizioni generali. Nelle disposizioni generali oltre ai principi generali sono stati stabiliti i parametri ecologici, urbanistici ed edilizi, sono state individuate le destinazioni d’uso del territorio e la classificazione degli interventi, introducendo, in maniera organizzata, le categorie di intervento paesaggistico-ambientali.

Particolare importanza assumono le modalità attuative, sia per i nuovi principi (perequazione urbanistica), o nuove modalità (programma urbanistico, progetto norma, scheda norma) che per l’introduzione di procedure accelerate per gli ambiti ad attuazione indiretta.

7.1.2. Il sistema naturalistico ambientale. La prima parte è dedicata alla rete ecologica, attraverso la quale si è inteso superare una visione naturalistico ambientale “per isole” ma affrontare tutto il territorio dal punto di vista ecologico definendone le funzioni in ogni sua parte per raggiungere un equilibrio generale del sistema. La rete ecologica non costituisce un livello direttamente operativo, ma uno schema di scenario ambientale che si avvale delle norme relative alle diverse componenti.

La componente geologica, geomorfologia, idrogeologica ed idraulica si affaccia nelle Norme solo come una sintesi facilmente applicabile, almeno teoricamente, rinviando, per gli aspetti specifici, agli studi specialistici allegati al Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

Particolare importanza assume la componente naturalistica ambientale, sia quale elemento di novità, almeno per il territorio eugubino, sia per la tutela, la valorizzazione e la salvaguardia di vaste aree.

In questo capitolo delle norme viene disciplinato anche il parco territoriale agricolo denominato “Parco dei tre monti”.

7.1.3. Il sistema paesaggistico. Il paesaggio è l’immagine fisica e culturale del territorio sedimentata dal processo di coevoluzione dell’insediamento umano e dell’ambiente, avvenuto attraverso lo stratificarsi di diversi cicli storici di territorializzazione, che ne definisce i caratteri di originalità, qualità e bellezza.

Il territorio comunale è stato suddiviso in unità di paesaggio, identificate in base a una combinazione di parametri che ne definiscono gli specifici caratteri naturalistici, antropici, identitari e morfologici. Le UdP individuate sono:

- UdP n. 1 “Alta collina del Buranese”;
- UdP n. 2 “Il sistema agro-forestale settentrionale”;
- UdP n. 3 “Fascia dei monti di Gubbio”;
- UdP n. 4 “Conca di Gubbio, che per la sua complessità è stata suddivisa nei seguenti ambiti: “Piana agricola”, “Agro-urbano”, “Piana boschiva di pregio”, “Insediamento produttivo di Padule”, “Città lineare pedemontana”, “Centro Storico”, “Città di pianura”;
- UdP n. 5 “Alta valle del Chiascio”;
- UdP n. 6 “Il lago artificiale del Chiascio”;
- UdP n. 7 “Le colline di Colpalombo e Carbonesca”;
- UdP n. 8 “Il mosaico delle colline meridionali”;
- UdP n. 9 “Valle del Tevere-Umbertide”;
- UdP n. 10 “Bassa collina in sinistra della valle del Tevere”.

Inoltre è stata definita la disciplina per gli elementi di arredo del territorio, dei crinali, dei coni visuali, della viabilità storica minore, dell’ambito della centuriazione romana e della viabilità panoramica.

Uno specifico capo è stato dedicato alla ricomposizione paesaggistica.

7.1.4. Il sistema delle infrastrutture per la mobilità. La prima parte di questo titolo è dedicata alla classificazione delle infrastrutture per la mobilità ed alla disciplina delle fasce di pertinenza e di rispetto delle infrastrutture stradali.

Particolare importanza assume la disciplina per gli interventi relativi al sistema delle infrastrutture per la mobilità, la disciplina degli interventi di mitigazione ambientale sulle infrastrutture viarie e la disciplina per la realizzazione delle intersezioni a raso, che di fatto consentono la realizzazione degli interventi con “logica” unitaria nel territorio comunale e nel rispetto dell’ambiente e del paesaggio.

La disciplina della rete distributiva dei carburanti per uso autotrazione permette di dotare dei servizi accessori gli impianti per la distribuzione dei carburanti.

7.1.5. Il sistema dei servizi. Il sistema dei servizi è stato suddiviso in:

- aree per attrezzature di interesse comunale o sovracomunale;
- spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali;
- spazi al servizio di insediamenti per attività.

Le attrezzature di interesse comunale o sovracomunale, sono state individuate e dimensionate ai sensi dell’art. 59 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 27.

Gli spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali, sono stati individuati e dimensionati ai sensi dell’art. 60 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 27.

La parte operativa, per entrambe le aree, deve stabilire i perimetri, le classificazioni ed i parametri, nel rispetto di quanto stabilito nella parte strutturale.

Gli spazi al servizio di insediamenti per attività sono stati direttamente disciplinati, lasciando alla parte operativa la possibilità di stabilire i casi in cui applicare la monetizzazione.

7.1.6. Lo spazio urbano. Lo spazio urbano e la relativa disciplina è stato articolato in:

- città storica;
- città consolidata;
- città della trasformazione.

Per ogni tipo di “città” sono state individuate le componenti, stabilite le categorie di intervento, i parametri urbanistici e le destinazioni d’uso.

7.1.7. Lo spazio rurale. Lo spazio rurale comprende le parti del territorio extraurbano, prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole e simili, che presentano particolari valori ambientali, paesaggistici e storici.

Lo spazio rurale e la relativa disciplina è stato articolato in componenti relative all’uso del suolo (aree di particolare interesse agricolo, aree di particolare valore storico-paesaggistico, aree agricole di protezione degli insediamenti, aree agricole) e componenti relative alle forme insediative (centri rurali, ambiti monofunzionali, beni culturali e di interesse storico sparsi e l’edificato sparso).

La disciplina delle componenti relative all’uso del suolo, ai beni culturali e di interesse storico sparsi e all’edificato sparso è immediatamente applicativa senza ulteriori specificazioni della parte operativa.

7.1.8. Norme generali. In questo titolo sono riportati una serie di Capi di notevole importanza, a cominciare dalla difesa dai campi elettromagnetici e dalla difesa dall’inquinamento acustico, discipline relativamente nuove ma molto sentite dai cittadini.

Stante il ruolo del Comune di Gubbio, individuato come Comune capozona, è stata disciplinata la Protezione civile, nel rispetto dei piani sovraordinati.

In un apposito Capo è stata raccolta la disciplina dei vincoli gravanti sul territorio, per una facile comprensione ed applicazione.

Il Capo V è stato dedicato alle zone vincolate ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni che, stante la valenza del territorio eugubino, riguarderanno gran parte degli interventi. Tali norme, in adeguamento al P.T.C.P., disciplinano le modalità di intervento prioritariamente finalizzate alla valorizzazione degli elementi ambientali, ad un corretto inserimento paesaggistico degli edifici, alla qualificazione edilizia, alla difesa dei valori architettonici e tipologici di pregio presenti, al recupero ed alla riqualificazione edilizia e urbanistica del patrimonio edilizio esistente.

Il Capo VIII “Energie rinnovabili” rappresenta l’elemento di novità in quanto vengono disciplinate le possibilità e le modalità per la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

7.1.9. Norme finali e transitorie. Nell’ultimo titolo sono state raggruppate tutte quelle norme di valenza territoriali e quelle transitorie o per meglio dire le misure di salvaguardia.

7.2. Finalità

In generale con le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, ideate come un “Manuale del territorio”, dove il cittadino e gli operatori devono trovare risposta alle varie problematiche, si intendono raggiungere i seguenti obiettivi principali:

- a. assunzione del principio della perequazione urbanistica con la quale, all’interno delle diverse e specifiche situazioni della trasformabilità, a tutti i proprietari viene dato un identico trattamento, nei processi di trasformazione urbanistica per l’attribuzione dei diritti edificatori. Inoltre la perequazione urbanistica punta alla riduzione del ricorso alla procedura espropriativa;
- b. garantire azioni di trasformazioni compatibili con l’ambiente, mediante l’applicazione dei parametri ecologici;
- c. “difendere” il cittadino dai campi elettromagnetici e dall’inquinamento acustico, mediante l’applicazione delle relative discipline nel rispetto della normativa vigente;
- d. ampliamento dell’intervento diretto, nel rispetto della normativa vigente, nel reciproco interesse dell’Amministrazione comunale, dei cittadini e degli operatori;
- e. il superamento della tradizionale zonizzazione funzionale delle aree, sia nel senso della separazione delle funzioni pubbliche e delle funzioni private, sia all’interno del concetto stesso di funzione dove la tendenza alla non specializzazione appare sempre più dominante e rispondente al requisito della flessibilità;
- f. tutelare, salvaguardare e valorizzare lo spazio rurale, sia con l’individuazione degli usi del suolo, degli impianti e delle infrastrutture che con la disciplina per la realizzazione degli interventi sul patrimonio rurale esistente e per le nuove costruzioni;
- g. tutelare, salvaguardare e valorizzare sia il sistema naturalistico ambientale che il sistema paesaggistico mediante l’applicazione delle relative discipline;
- h. l’incentivazione alla riqualificazione urbana, sia nelle aree da valorizzare della città storica che negli ambiti da riorganizzare della città consolidata, con l’applicazione di norme di tipo premiale, nelle aree ad attuazione indiretta, tramite programma urbanistico
- i. determinare particolari vantaggi alla collettività, con la realizzazione di progetti strategici, opere di rilievo ed interesse pubblico, utilizzando le condizioni premiali;
- j. l’implementazione dell’uso razionale dell’energia e dell’utilizzo delle fonti rinnovabili.

ALLEGATO 1 - La conferenza partecipativa, le proposte scritte, le memorie e le valutazioni.

La conferenza partecipativa è stata convocata per il 16 luglio 2003, sulla base del Documento Programmatico, si è tenuta presso la “Sala Astengo” del Settore Pianificazione Territoriale ed Edilizia, Via XX Settembre, 91 - Gubbio e si è conclusa il 27 luglio 2003.

Sono state presentate le seguenti proposte scritte e memorie:

1. prot. 24992 del 15.07.2003, da parte dell’A.T.E. - Associazione Tecnici Eugubini;
2. prot. 25109 del 16.07.2003, da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELL’UMBRIA;
3. prot. 25111 del 16.07.2003, da parte della PROVINCIA DI PERUGIA - SERVIZIO PTCP E URBANISTICA;
4. prot. 25109 del 24.07.2003, da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELL’UMBRIA;
5. prot. 26209 del 25.07.2003, da parte dell’A.T.E. - Associazione Tecnici Eugubini;
6. prot. 27013 del 01.08.2003, da parte dell’Associazione Pro Loco Mocaiana;
7. prot. 27114 del 04.08.2003, da parte dell’ASSOCIAZIONE COMMERCianti GUBBIO - CONFCOMMERCIO;
8. prot. 27241 del 04.08.2003, da parte del COMITATO TERRITORIALE N. 2 - AREA EST;
9. prot. 27242 del 04.08.2003, da parte della REGIONE DELL’UMBRIA - Ufficio Dirigenziale Urbanistica;
10. prot. 27376 del 05.08.2003, da parte del Comitato “La città, i vicoli, il futuro”;
11. prot. 28053 del 12.08.2003, da parte del C.O.N.I. - COMITATO PROVINCIALE DI PERUGIA;
12. prot. 29565 del 01.09.2003, da parte dell’Enel - Distribuzione;
13. prot. 33976 del 06.10.2003, da parte della REGIONE DELL’UMBRIA - Ufficio Dirigenziale Urbanistica.

Di seguito sono riportate le “sintesi” delle proposte scritte e memorie e le valutazioni per quelle pertinenti al procedimento.

1. A.T.E. - Associazione Tecnici Eugubini, prot. n. 24992 del 15.07.2003.

Il documento dell'Associazione Tecnici Eugubini, quale sintesi del dibattito interno, è articolato in vari punti.

- Centro Storico. Nel condividere l'impostazione generale, si evidenziano tre casistiche principali:
 - la trasformazione di fondi al piano terra in negozi;
 - la suddivisione di una unità immobiliare in più unità;
 - la rideterminazione di destinazioni obsolete e non riproponibili (es. edifici artigianali in disuso, edifici il cui abbandono pluriennale non consente una definizione di destinazione in atto).

Per il primo caso si ritiene che non si debba applicare la L. 122/89 che impone il rispetto degli standard a parcheggio, legge applicabile solo per le nuove costruzioni e non per gli interventi di recupero. L'applicazione della norma in base alla sentenza del TAR Lombardia n. 72, del 1990 consentirebbe il reinsediamento di attività commerciali nel Centro Storico soprattutto quelle legate alla caratterizzazione Turistico - Culturale - Ambientale.

Per il secondo caso si ritiene che tale possibilità venga favorita attraverso norme precise per consentire di ricavare un secondo alloggio per i genitori anziani o per le giovani coppie. In questo modo si garantisce la conservazione del tessuto sociale cittadino.

Il terzo problema va risolto con le destinazioni d'uso compatibili, sarebbe opportuno individuare: per i grandi contenitori storici, per quelli sottoposti a tutela, per tutto il resto dell'edificato, l'indicazione delle destinazioni compatibili con le tipologie di edificato del Centro Storico.

- Pedonalizzazione - Mobilità - Parcheggi. Viene indicata la necessità di rendere pedonali i vicoli del Centro Storico. I vicoli rappresentano una rete di percorsi, che permettono l'attraversamento trasversale e longitudinale del Centro Storico e rappresentano circa il 60 % della viabilità della Città Storica.

Essi permettono di raggiungere, dai parcheggi perimetrali adiacenti le mura, ogni punto del Centro Storico con tragitto non superiore ai 300 m.

La viabilità carrabile deve essere trattata come zona a traffico limitato, destinata prevalentemente ai residenti, riservando i parcheggi limitrofi ai non residenti.

I parcheggi per visitatori e turisti vanno individuati in una fascia più esterna al Centro Storico dove deve essere convogliata la viabilità proveniente da Est, Sud, Ovest. Sono utilizzabili da subito il parcheggio dello Stadio, quello della Coop, quello adiacente il Bocciodromo e l'Istituto Statale d'Arte, quello dell'area per gli spettacoli viaggianti e nella zona Est, quello adiacente la scuola Aldo Moro (da potenziare), quello in prossimità del Parco della Vittorina che va potenziato ed altri previsti dal PRG da realizzare.

La seconda fascia di parcheggi Ex Seminario, P.zza 40 Martiri, S. Pietro, Cavarello e Funivia rimangono disponibili per i cittadini residenti fuori dal Centro Storico.

Viene richiesta la possibilità di realizzare posti auto privati nel sottosuolo degli immobili o a piano terra degli edifici del Centro Storico.

Viene considerata errata l'impossibilità di uso del sottosuolo degli orti del Centro Storico. L'uso degli orti permetterebbe la possibilità di creare posti auto, liberare dalla sosta e dal relativo inquinamento visuale alcune vie del Centro Storico. Anche la pubblica amministrazione ha usato orti per la realizzazione dei parcheggi. Limitazione dell'uso dell'auto.

Occorrerebbe cautelarsi su: quali orti da utilizzare, quale percentuale di utilizzo delle aree (20%?), non più di 2 posti auto per ogni alloggio pertinente, senza possibilità di variazione della destinazione d'uso.

Alcuni piani di settore (commercio, arredo urbano e traffico) dovranno essere approvati contestualmente con il nuovo PRG).

- Zone di espansione. Al fine dell'adeguamento al PTCP si danno i seguenti indirizzi:
 - per le aree residenziali occorre abbassare gli indici salvaguardando l'edificabilità;
 - limite massimo di altezza mt. 8,40;
 - limitazione al 20 % l'incremento del volume sia delle zone di espansione che delle frazioni.

Non si ritiene proponibile il sistema di sviluppo del precedente PRG di una "città lineare".

Si ritiene congruo dimensionare le "fisiologiche" necessità di sviluppo di ogni frazione, riorganizzando qualitativamente l'edificato, i servizi e le infrastrutture, individuando la nuova edificabilità da ripartire tra edilizia economico popolare (5%), infrastrutture e servizi (5%), nuova edificazione (10%).

Ridare al capoluogo pari possibilità edificatoria.

Non si condivide il privilegiare le proprietà pubbliche.

Una parte di edificabilità va impiegata per ricucire le "aree bianche".

Ritengono che i PPE decaduti vengano riprogettati.

Occorre prevedere la riconversione di alcune parti (es. Via Benedetto Croce, Via Leonardo da Vinci, Via della Piaggiola), zone in cui esistono tante destinazioni, detta riconversione può essere attuata anche mediante "incentivazioni urbanistiche".

- Aree produttive. Occorre individuare vere e proprie "zone artigianali e di piccola industria".

Si prospetta la declassificazione dell'area di Branca per la disponibilità di nuovi volumi.

Le nuove aree dovranno considerarsi come completamento di alcune esistenti, es. Padule, individuata come area primaria, e le aree di Ponte d'Assi e Mocaiana (una sola area primaria al fine di contenere i costi).

Nelle aree CAI non andrebbe escluso il commercio all'ingrosso o al minuto anche di cosiddetti beni di "largo e generale consumo".

- Territorio. Si condivide l'impostazione generale del documento programmatico.

Non si condivide la delibera di C.C. n. 39 del 2002 che modifica il Regolamento Edilizio all'art. 71, ma la D.G.R. n. 692 del 28/05/2003, Indirizzi agli Enti locali per interventi relativi agli annessi rurali ecc.. Occorre interpretare la legge regionale 31/97 in maniera non restrittiva per il recupero degli annessi rurali.

Porre attenzione ai problemi idrogeologici, ai dissesti, alle zone di rischio ambientale, ai riambientamenti specialmente per aree dismesse e/o abbandonate. Lo strumento appropriato è quello della "perequazione".

Va approfondito il problema della microzonazione sismica.

Il PRG dovrebbe ridefinire con esattezza le aree boscate anche attraverso il rilevamento ortofotogrammetrico e l'accertamento in "situ".

- Strumenti e gestione del Piano. Andrebbe istituito un ufficio cartografico e documentale del Piano Regolatore sia per le cartografie tecniche e tematiche che per tutti i rilievi degli edifici del Centro Storico o comunque dell'edificato di pregio.

Valorizzazione della Conferenza dei Servizi, soppressione della Commissione

Edilizia Comunale.

Valutazioni. *In riferimento alle proposte dell'Associazione Tecnici Eugubini, si formulano le seguenti valutazioni:*

- *Centro Storico. Nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale, il Centro Storico, ma più in generale la città storica, si articola in tessuti, aree da valorizzare e spazi aperti. I tessuti si dividono in :*
 - *tessuti di edilizia monumentale o di rilevante interesse storico architettonico - elementi strutturanti del tessuto urbano;*
 - *tessuti di edilizia tradizionale prevalentemente integra;*
 - *tessuti di edilizia tradizionale prevalentemente alterata;*
 - *tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti.*

Per i tessuti sono stati individuati:

- *le categorie di intervento per le trasformazioni ammesse;*
- *le categorie di intervento per le sistemazioni delle aree di pertinenza;*
- *le destinazioni d'uso ammesse;*
- *gli usi e le attrezzature nelle aree di pertinenza;*

temi che dovranno essere disciplinati e specificati dal Piano Regolatore Generale, parte operativa.

Quindi, nel rispetto e nella salvaguardia del patrimonio edilizio, e con le procedure di legge, è possibile il cambio di destinazione d'uso, all'interno delle destinazioni d'uso compatibili, e l'eventuale aumento di unità immobiliari.

Per quanto riguarda i parcheggi, valgono le disposizioni di legge, fermo restando che, nel rispetto della legislazione vigente, nelle Norme Tecniche di Attuazione all'art. 109, comma 2 lett. e, per gli esercizi di vicinato (insediamenti commerciali), la dotazione di spazi al servizio di insediamenti per attività è stata ridotta del cinquanta per cento.

- *Pedonalizzazioni - Mobilità - Parcheggi. Il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, nelle Norme Tecniche di Attuazione, all'art. 143 disciplina gli interventi delle aree non edificate del Centro Storico, vietando l'edificazione, la realizzazione di interventi edilizi che possano creare spazi, vani o superfici variamente utilizzabili, l'attività di escavazione o la modificazione di quote del piano originario, ecc., in quanto si ritiene che la salvaguardia, architettonica ed ambientale del Centro Storico, individuata come obiettivo prioritario, si possa ottenere sia con la tutela e la valorizzazione sostenibile del patrimonio edilizio che con la tutela, il recupero e la valorizzazione degli spazi aperti esterni e degli spazi aperti interni attraverso il riconoscimento del ruolo strutturante e d'identità che rivestono.*

Per quanto riguarda i piani di Settore, visto l'inizio di una nuova fase urbanistica, quelli esistenti dovranno essere adeguati, mentre ne dovranno essere redatti dei nuovi alcuni dei quali individuati anche dal Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

L'organizzazione della mobilità, non è pertinente all'oggetto del procedimento.

- *Zone di espansione. Nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale, sono contenute gran parte delle proposte quali:*
 - a. sono state salvaguardate le aree residenziali, rivedendo i parametri urbanistici;*
 - b. il limite di altezza è stato fissato in 7,50 m;*
 - c. è stato evitato, per quanto possibile, il sistema di sviluppo di "città lineare";*
 - d. sono state "ricucite" la quasi totalità delle cosiddette "aree bianche";*

e. è stata prevista la possibilità di riconversione, attraverso la riqualificazione di varie zone della città consolidata. Si evidenziano gli artt. 129 e 22 delle Norme Tecniche di Attuazione;

f. le proprietà pubbliche individuate nella città della trasformazione, fanno parte del progetto urbanistico del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

Per quanto riguarda gli incrementi volumetrici delle zone di espansione nonché il dimensionamento di ogni frazione, sono stati individuati all'interno del progetto complessivo del Piano e non con parametri puramente numerici.

I PPE dovranno essere rivisti alla luce delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

- Aree produttive. Il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, individua l'area di Padule stazione come principale "polo produttivo", declassificando gran parte dell'area industriale di Branca. Le destinazioni d'uso specifiche degli ambiti di trasformazione, prevalentemente per attività, definiti ed individuati, verranno stabilite nel Piano Regolatore Generale, parte operativa, tra quelle individuate dalla parte strutturale.

- Territorio. Nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale, al fine di tutelare e valorizzare lo spazio rurale, si è ritenuto di disciplinare l'edilizia rurale, gli annessi rurali e la trasformazione degli annessi rurali, integrando e completando la normativa regionale di riferimento.

Ai problemi idrogeologici, dissesti, ecc., dovranno essere date le risposte conformi alle normative vigenti in materia.

Per quanto attiene alle aree boscate, sono state recepite le perimetrazioni delle aree boscate derivanti dal P:U.T. e dal P.T.C.P., come indicato dai responsabili della Provincia di Perugia.

- Strumenti e gestione del Piano. Le proposte, ritenute interessanti, non sono pertinenti all'oggetto del procedimento.

2. Ministero per i Beni e le Attività Culturali - SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELL'UMBRIA, prot. n. 25109 del 16.07.2003.

Vista l'importanza storico - archeologica di Gubbio e del territorio, si ritiene di far presente quanto segue:

- nella redazione del Piano Regolatore Generale è necessario tenere conto dei vincoli a carattere archeologico ai sensi delle leggi n. 1089/1939 e n. 431/1985 (ora D.Lvo 490/99).
- soprattutto ai fini di una più efficace azione di tutela preventiva del patrimonio archeologico presente sul territorio, le prescrizioni del Piano Regolatore Generale dovrebbero tener conto delle aree che, seppur non ancora vincolate ai sensi delle predette leggi, siano comunque di interesse archeologico per la presenza accertata di strutture o situazioni archeologiche. A tale proposito il Piano Regolatore Generale dovrebbe contenere una norma la quale preveda che il rilascio di concessioni o autorizzazioni edilizie sia subordinato all'obbligo di sottoporre preventivamente i relativi progetti all'esame della Soprintendenza Archeologica (art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG) e di effettuare, qualora lo Soprintendenza lo ritenga necessario, sondaggi preventivi a spese degli interessati, al fine di accertare la compatibilità dell'intervento edilizia con le esigenze di tutela archeologica. L'obbligo di cui sopra avrebbe la funzione di tutela preventiva, volta ad accertare la compatibilità dell'intervento prima che i lavori abbiano inizio, evitando così possibili danni a strutture, stratigrafie o contesti archeologici e la conseguente sospensione dei lavori.

In occasione del rilascio di concessioni o autorizzazione edilizie relative ad aree vincolate o indiziate archeologicamente, siano fatti presenti gli obblighi previsti dall'art. 87 del D.Lvo 490/99 in caso di rinvenimenti fortuiti di reperti archeologici (segnalazione all'autorità competente e sospensione dei lavori).

Si richiede l'inserimento di un esperto della Soprintendenza nel gruppo di lavoro del PRG con particolare riferimento alle norme tecniche.

Valutazioni. *Nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale, sono state recepite le richieste, tanto che nell'elaborato Es. 5 sono riportate: le aree sottoposte a vincolo archeologico, la zona di interesse archeologico e le aree indiziate archeologicamente; mentre nelle Norme Tecniche di Attuazione l'art. 206 - Disciplina delle aree archeologiche, risponde pienamente alle richieste avanzate.*

Il rilascio dei titoli abilitativi e la richiesta di inserire un esperto della Soprintendenza nel gruppo di lavoro del PRG non sono pertinenti all'oggetto del procedimento.

3. PROVINCIA DI PERUGIA - SERVIZIO PTCP E URBANISTICA, prot. n. 25111 del 16.07.2003.

La Provincia esamina il piano regolatore parte strutturale ai fini della sua compatibilità con la pianificazione sovraordinata.

Dall'esperienza maturata nella valutazione dei PRG parte strutturale:

- Si raccomanda un'attenzione particolare nella formulazione delle previsioni con lo studio geologico, idraulico e della microzonazione sismica definendo in particolare nel rispetto delle indicazioni di tali studi, le zone sconsigliate, quelle a rischio e quelle ove è consentita la edificazione.

Si segnala l'area ad alto rischio di vulnerabilità degli acquiferi per la quale si dovrà usare la massima attenzione.

- Le macroaree urbane dovranno essere definite e normate quali parti del territorio urbanizzato all'interno delle quali vanno individuate ed evidenziate: la città storica; la città di recente formazione, così come attuata sulla base del vigente PRG oggetto di consolidamento e trasformazione, gli ambiti soggetti a nuova previsione .

Per ogni macroarea dovranno essere definiti i seguenti parametri:

popolazione, volume prevalentemente residenziale esistente, volume prevalentemente residenziale di nuova previsione, superfici prevalentemente destinate agli insediamenti produttivi, standard urbanistici generali e parametri urbanistici ed edilizi. Tali parametri sono parte delle NTA del PRG parte strutturale.

Il PRG parte operativa, rifacendosi alle NTA della Parte strutturale, dovrà articolare, localizzare e normare in modo specifico l'attuazione dei contenuti di cui sopra .

Si rileva inoltre :

- che il dimensionamento del PRG dovrà avvenire rispetto al volume prevalentemente residenziale esistente (in sintesi: volume delle Zone A, volume realizzato delle Zone omogenee B già edificate per l'80%, volume realizzabile nelle zone C già dotate alla data di adozione del PRG dei piani attuativi). La previsione di volumi prevalentemente residenziali dovrà essere fatta in relazione alla classe di appartenenza del comune di Gubbio pari al 20% del volume attuato e calcolato secondo le indicazioni contenute nel PTCP e riassunte come sopra comprensive anche dei volumi ancora residui. Il dimensionamento ai fini del consumo di suolo è calcolato in relazione allo stato di attuazione del PRG secondo quanto riportato negli indirizzi del PTCP;

- che la ripartizione in classi che il PTCP ha fatto degli ambiti delle risorse naturali ambientali e faunistiche deve essere in sede di formazione del PRG verificata e riscontrata, in particolare dovrà meglio essere perimetrata la classe 1, in relazione alle previsioni di aree urbanizzate o urbanizzabili che il Piano prevede;

- che i contenuti del PRG dovranno essere rapportati alle Unità di Paesaggio che il PTCP ha definito. E' possibile in sede di formazione del PRG formulare rettifiche e adattamenti delle stesse unità, adeguatamente motivate, fermo restando i criteri che il PTCP ha definito.

Il PRG dovrà inoltre definire la salvaguardia dei coni visuali e dei crinali di maggior interesse presenti nel proprio territorio approfondendo e articolando le indicazioni riportate nel PTCP;

- che le aree assogettate a vincolo archeologico (ex L. 1089/39 e ex 431/85) dovranno essere ripartite tra aree archeologiche definite e aree di interesse archeologico. La valutazione della corrispondenza di tali aree ai relativi decreti e alle normative del PTCP sarà effettuata di concerto con la Soprintendenza competente come da protocollo d'intesa stipulato tra Provincia e Soprintendenza;
- che le aree soggette a vincolo di cui al D.Lgs 499/99 dovranno essere normale con riferimento ai contenuti degli art.li 38 e 39 del PTCP. Si evidenzia che per tali aree il PTCP ha valore di Piano Paesistico e la normativa in esso contenuta è immediatamente prevalente rispetto al PRG, pertanto la normativa di Piano dovrà recepirne i contenuti; mentre per le parti non immediatamente prevalenti il PRG dovrà articolare la normativa con le modalità e i tempi previsti nel PTCP stesso. Si ricorda a tal fine che per dette aree ai sensi dell'art.38 del PTCP entro il 23 luglio 2003 scade il tempo di adeguamento dei PRG a tale norma.
La valutazione della compatibilità delle previsioni in tali aree sarà oggetto di confronto con la Soprintendenza competente come da protocollo d'intesa stipulato tra Provincia e Soprintendenza.

In merito al contenuto del documento programmatico si esprime una sostanziale condivisione delle tematiche affrontate.

Valutazioni. *La Provincia di Perugia - Servizio P.T.C.P. e Urbanistica, con la proposta per la formazione del PRG Comunale parte strutturale, in maniera chiara ed esaustiva, ha fornito, come sempre, utilissime proposte ed indicazioni per la redazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.*

Tali proposte ed indicazioni, sono state, per quanto possibile, recepite integralmente.

4. Ministero per i Beni e le Attività Culturali - SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELL'UMBRIA, prot. n. 25109 del 24.07.2003.

Identica alla n. 2.

Valutazioni. *Si confermano le valutazioni espresse per la n. 2.*

5. Associazione Tecnici Eugubini, prot. n. 26209 del 25.07.2003.

Identica alla n. 1.

Valutazioni. *Si confermano le valutazioni espresse per la n. 1.*

6. Associazione Pro Loco Mocaiana, prot. n. 27103 del 01.08.2003.

Vengono sottolineate le seguenti problematiche:

- creazione di nuove aree edificabili in quanto molte delle attuali lottizzazioni sono state assegnate;
- vengano mantenute e rese realizzabili quelle poche aree inedificate;
- area CAI risultando tutti i lotti richiesti, serve una nuova area con tali funzioni;
- parcheggi e ingresso al servizio del complesso scolastico di Mocaiana;
- risoluzione viaria del tratto di strada che interessa le scuole e le attività commerciali (legato anche alla soluzione dell'ingresso della scuola);
- attivazione in verde attrezzato di tutta l'area a nord della nuova scuola media in quanto può essere fruita dalla scuola, dalle associazioni sportive/ricreative ed è centrale per tutta la frazione;
- attivazione dell'area di interesse a centro parrocchiale e trasformazione delle aree limitrofe da "C" in "B" in quanto le altre aree (Brunetti) sono state realizzate;
- Monteieto e Loreto attivazione di aree residenziali "attivabili";
- ampliamento del cimitero di Mocaiana in quanto non vi è più la disponibilità di loculi;
- parcheggio nella zona adiacente al cimitero per risolvere un problema annoso;
- salvaguardia del viale delle querce;
- giudizio positivo su tutte le attività di interesse turistico ricettivo che si vogliono sviluppare e si integrino con il territorio.

Valutazioni. *Nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale, sono state date le seguenti risposte alle problematiche evidenziate:*

- sono state individuate nuove aree edificabili;
- le aree inedificate sono state, sostanzialmente, mantenute, rivedendo i parametri urbanistici;
- sono state confermate le aree prevalentemente per attività;
- è stata prevista un'area per spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali;
- nella macroarea di Monteieto sono state individuate aree prevalentemente residenziali;
- è stato salvaguardato il viale delle querce, essendo una zona boscata;
- altre problematiche sono state già risolte dal punto di vista urbanistico con il Piano Attuativo in variante al P.R.G. relativo alla zona centrale di Mocaiana.

L'argomento relativo al cimitero, nel suo complesso, non è pertinente all'oggetto.

7. ASSOCIAZIONE COMMERCianti GUBBIO - CONFCOMMERCIO, prot. n. 27114 del 04.08.2003.

In relazione alla città relativamente al commercio vengono fatte le seguenti considerazioni di fondo:

- si condivide la necessità di individuare meccanismi certi, al fine di ottenere il necessario coordinamento tra pianificazione urbanistica e commerciale;
- viene condivisa la tutela dell'ambiente e del paesaggio al fine di evitare fenomeni di degrado del territorio con il rischio di non distinguere più la città dall'espansione e dalle frazioni. Viene altresì condivisa la scelta di riqualificare l'esistente ricucendo gli spazi urbani;
- il nuovo PRG dovrà salvaguardare il patrimonio culturale; occorre evitare la scelta della crescita senza limiti del costruito; la città deve ritrovare unitarietà, riconnettendo le varie parti attualmente indistinte e ricompattando le linee di continuità con il paesaggio agrario;
- il nuovo PRG dovrà essere il riferimento per tutti i futuri interventi di trasformazione della città.

La proposta centrale è quella che nella progettazione urbanistica vadano inseriti non soltanto obiettivi fisici e formali (spazi, contenitori, canali di mobilità, servizi) ma anche quelli immateriali, estetici, relazionali, degli scambi.

Il modello alternativo che si intravede (del quale si attendono verifiche più precise) è quello della creazione di poli di aggregazione della vita civile: va ricucito il tessuto urbano, ricreando un mix di offerta che aggrega le persone, le richiama e le trattiene. Ambiente sicuro, accettato e condiviso.

Opposto al mix è la monocultura della struttura iperspecializzata.

La città è costituita da reti, spontanee e programmate; più le reti sono fitte e ordinate e più è vivibile la città; tra esse importanti sono quelle che assicurano la mobilità, che distribuiscono sul territorio i flussi. Ogni modifica al traffico e al sistema della mobilità non deve essere una mera scelta di salvaguardia che altrimenti spegnerà definitivamente i processi di comunicazione.

Ferma convinzione della priorità assoluta che dovrà avere la politica di rivitalizzazione del centro storico, evitando:

- interventi velleitari o frammentari sui temi della mobilità e della dialettica tra periferia e centro storico.
- interventi prevalentemente ostativi e repressivi con divieti generalizzati che creano automaticamente vantaggi competitivi in favore delle zone periferiche e meglio servite;
- effetti patologici del rapporto tra il centro storico e le nuove espansioni: spopolamento, degrado demografico e perdita di funzioni "centrali".

Occorre lanciare nella città e nel centro storico attività compatibili quali:

- centri di aggregazione di tipo innovativo (somministrazioni, gallerie d'arte, centri culturali, nodi multimediali, ecc.)
- sistemi di servizi legati alla ricettività ed alla gestione del patrimonio immobiliare;
- sistemi di aree attrezzate per la cultura, il tempo libero e lo sport.

Alcune osservazioni specifiche:

- definire più nel dettaglio l'uso polifunzionale dei grandi contenitori storici, in particolare dell'immobile dell'attuale ospedale;

- la scelta di strade dedicate va sostituita con una linea di polifunzionalità nell'ambito di strategie di marketing urbano;
- per l'arredo urbano andrebbe formulato un organico manuale di facile comprensione;
- incoraggiare la modifica di destinazione d'uso per l'ampliamento o la nascita delle attività commerciali nel centro storico;
- si chiedono delucidazioni sul concetto di struttura polivalente o centro per grandi eventi e sulla sua collocazione;
- in merito al "progetto speciale di Branca" non si capisce se si tratti di polo direzionale, di strutture ricettive sanitarie o altro;
- non si condivide l'intangibilità assoluta degli spazi verdi del centro storico;
- occorre meglio definire per le aree CAI i meccanismi e le tipologie delle realtà commerciali;
- occorre definire la compatibilità per l'installazione di nuovi impianti di carburanti o trasferimento degli stessi;
- andrebbe riconfermato il diniego ai generi di largo e generale consumo;
- si condivide l'idea di escludere nuovi grandi centri commerciali ma si considera generica l'indicazione in ordine all'individuazione di aree per il commercio.

Valutazioni. *In riferimento alla nota dell'ASSOCIAZIONE COMMERCianti GUBBIO - CONFCOMMERCIO si prende atto della condivisione, in generale, del documento programmatico, mentre rispetto alle osservazioni specifiche si formulano le seguenti valutazioni:*

- nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale, il Centro Storico, ma più in generale la città storica, viene affrontata nella sua complessità suddividendo il patrimonio edilizio in tessuti, per i quali sono stati individuati:
 - le categorie di intervento per le trasformazioni ammesse;
 - le categorie di intervento per le sistemazioni delle aree di pertinenza;
 - le destinazioni d'uso ammesse;
 - gli usi e le attrezzature nelle aree di pertinenza;temi che dovranno essere disciplinati e specificati nel Piano Regolatore Generale, parte operativa.

Queste modalità permetteranno di ottenere il "mix funzionale", in sostituzione della monocultura delle aree ad unica destinazione d'uso. Inoltre aggiungendo la possibilità offerta dall'art. 109, comma 2 lett. e, delle Norme Tecniche di Attuazione, (per gli esercizi di vicinato, insediamenti commerciali, la dotazione di spazi al servizio di insediamenti per attività è stata ridotta del cinquanta per cento), si potrà raggiungere, ferme restando le iniziative dei titolari delle proprietà, l'obiettivo di poter modificare le destinazioni d'uso e di conseguenza la realizzazione di nuove attività nella città storica;

- per quanto riguarda l'arredo urbano, il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, all'art. 121 comma 7, individua come piano di settore il "Piano dell'arredo urbano" che dovrà essere redatto attraverso la costituzione di un laboratorio permanente che dovrà occuparsi, più in generale, dell'immagine del territorio e della scena urbana;
- per quanto riguarda gli spazi verdi del Centro Storico, il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, nelle Norme Tecniche di Attuazione, all'art. 143 disciplina gli interventi nelle aree non edificate del Centro Storico, vietando l'edificazione, la realizzazione di interventi edilizi che possano creare spazi, vani o superfici variamente utilizzabili, l'attività di escavazione o la modificazione di quote del piano originario, ecc., in quanto si ritiene che la salvaguardia, architettonica ed ambientale del Centro Storico, individuata come obiettivo prioritario, si possa ottenere sia con la

- tutela e la valorizzazione sostenibile del patrimonio edilizio che con la tutela, il recupero e la valorizzazione degli spazi aperti esterni e degli spazi aperti interni attraverso il riconoscimento del ruolo strutturante e d'identità che rivestono;*
- *per quanto riguarda la rete distributiva dei carburanti per uso autotrazione, il Capo II del TITOLO IV disciplina la problematica;*
 - *per gli ambiti prevalentemente per attività (sono ricomprese anche le aree CAI), il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, individua una disciplina aperta lasciando alla parte operativa il compito di normare ogni singolo ambito;*
 - *per le macroaree urbane di Branca stazione e di Branca il Piano Regolatore Generale, individua nuovi ambiti della città della trasformazione che la parte operativa dovrà disciplinare per garantire ulteriori servizi e strutture complementari al costruendo ospedale;*
 - *la struttura polivalente o centro per grandi eventi dovrà essere individuata nel Piano Regolatore Generale, parte operativa, comunque nella macroarea urbana Gubbio - ovest.*

8. COMITATO TERRITORIALE n. 2 - AREA EST, prot. n. 27241 del 04.08.2003.

Il Comitato Territoriale n. 2 area est formula le proprie osservazioni:

- Aree residenziali. Si conferma valida la previsione di nuova edificazione su proprietà pubblica.
Le nuove edificazioni si dovrebbero realizzare oltre che con le cosiddette “ricuciture”, anche con le “aree compromesse” che si trovano soprattutto all’interno dei borghi che si configurano tuttavia come zone urbane dotate di servizi adeguati, questa dotazione rende l’operazione di immediata attivazione.
Per le aree rimaste inedificate si chiede una declassificazione o almeno una forte riduzione degli indici, ovvero trovare percorsi atti a rimuovere i problemi della mancata attivazione.
Occorre una programmazione modulare per tutta l’area est.
Occorre evitare lo spopolamento dei borghi, campagne e delle aree collinari tenendo in debito conto le esigenze di chi vuole mantenere la residenze in tali luoghi.
Occorre prevedere progetti di miglioramento forestale, di promozione delle attività agricole, aziende agrituristiche, biologiche e collegate ad attività agricole.
- Aree produttive. Si condivide la scelta del polo produttivo di Padule e si chiedono delucidazioni sulla integrazione delle aree produttive minori con il contesto urbano.
- Infrastrutture Servizi e Ambiente. Ammodernamento a quattro corsie del tratto stradale Gubbio-Branca.
Lungo la variante nei pressi dell’abitato sarebbero necessarie barriere acustiche e antinquinamento.
Ampliamento del tracciato della Strada Provinciale n. 240 che attraversa la zona industriale di Padule o soluzioni alternative come ad esempio: mantenimento dello svincolo in entrata e in uscita in loc. Torre dei Calzolari-Ritirata con realizzazione di un percorso che porti nella località di Ghigiano.
Individuare sul territorio un “Polo estrattivo Comunale” anche per risolvere il problema della manutenzione stradale.
Si chiede il completamento delle infrastrutture e servizi; in particolare la metanizzazione delle frazioni Spada, Torre Calzolari, Branca.
Prevedere su tutto il territorio percorsi ciclabili.
Intraprendere iniziative di salvaguardia e prevenzione del territorio utilizzando anche le tecniche del biomonitoraggio soprattutto nelle aree più inquinate e compromesse.
- Proposte specifiche per l’Area Est.
E’ necessario e urgente:
 - potenziare le strutture quali: palestre, scuole, realizzare percorsi pedonali e di collegamento;
 - dare una definitiva sistemazione alle aree socio ricreative ;
 - il ripristino delle vecchie strade (percorsi verdi);
 - prevedere aree di commercio con servizi di pubblica utilità;
 - valorizzare il borgo antico di Torre Alta e interventi sulla strada atti ad eliminare il disagio specialmente dei mesi invernali;
 - ripristinare il collegamento tra Borgo Manuccia e la strada comunale che conduce a Sigillo con la creazione di un “percorso antincendio”;
 - occorre conoscere più nel dettaglio il “Piano Speciale” di Branca dove è prevedibile un notevole sviluppo anche conseguente alla realizzazione del nuovo Ospedale.

Valutazioni. *In riferimento alle osservazioni del COMITATO TERRITORIALE N. 2 - AREA EST si formulano le seguenti valutazioni:*

- *per quanto urbanisticamente possibile le nuove previsioni sono state individuate su aree di proprietà pubblica e sulle aree cosiddette “compromesse”, rivedendo i parametri urbanistici delle aree inedificate;*
- *per quanto riguarda la viabilità, tratto Gubbio-Branca, la competenza è della Regione dell’Umbria;*
- *non si è ritenuto necessario individuare un “polo estrattivo comunale” privilegiando la salvaguardia ambientale del territorio, demandando l’eventualità a specifiche iniziative nel rispetto della normativa regionale;*
- *per le frazioni della zona est, il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, individua un potenziamento prevedendo sia ambiti prevalentemente residenziali che per attività, nonché spazi per strutture pubbliche, demandando alla parte operativa la puntuale individuazione e disciplina;*
- *le osservazioni relative agli interventi di metanizzazione, manutenzione strade, ecc., non sono pertinenti all’oggetto del procedimento.*

9. REGIONE DELL'UMBRIA - Ufficio Dirigenziale Urbanistica, prot. n. 27242 del 04.08.2003.

Viene inviata la determinazione Dirigenziale n. 8005 del 05.09.2003 della Direzione Politiche Territoriali, Ambiente e Infrastrutture – Ufficio Dirigenziale Urbanistica avente ad oggetto: “Art. 6 L.R. 21 ottobre 1997, n. 31. Conferenza partecipativa per l'adozione del nuovo P.R.G. parte strutturale Comune di Gubbio”.

Omissis

DETERMINA

1. di trasmettere alla Amministrazione Comunale di Gubbio, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 31/97, un documento contenente considerazioni, osservazioni e proposte, quale contributo partecipativo in riferimento al “documento programmatico del PRG” parte strutturale, di cui all'allegato A) alla presente determinazione che ne costituisce parte integrante;
2. di comunicare alla medesima Amministrazione comunale che alla data della presente Determinazione questa Regione non ha avviato procedure di vincolo sul territorio comunale ai sensi del T.U. 490/99;
3. di dichiarare che trattasi di atto di maggiore rilevanza, ai sensi dell'art. 21, comma 4, della L.R. n. 15/97, del regolamento interno della Giunta e delle direttive applicative e, pertanto, è comunicato ai soggetti competenti per l'eventuale richiesta di riesame rimanendo sospeso nell'efficacia.

ALLEGATO A

1) **ASPETTI URBANISTICI GENERALI:** si rileva, in generale, la rispondenza del documento programmatico rispetto alla definizione preliminare dell'analisi territoriale, relativamente alle problematiche da risolvere, agli obiettivi da raggiungere, alle ipotesi e linee di tutela e sviluppo del territorio, previsti per la redazione del nuovo P.R.G..

si condivide, in particolare, l'indirizzo previsto nel documento, di riqualificare e completare gli ambiti di espansione residenziali e produttivi esistenti, contenendo così la previsione di nuove direttrici di espansione, a vantaggio di una maggior tutela del territorio agricolo e della razionalizzazione dei Servizi.

il documento analizza le indicazioni del P.U.T., con riferimento alle scelte strategiche in esso contenute, nonché gli indirizzi del P.T.C.P. e la disciplina paesistica ivi contenuta.

Si rileva positivamente l'applicazione di indirizzi e obiettivi di pianificazione basati sullo stato di attuazione del P.R.G. vigente, sulla riprogettazione degli ambiti urbani e dei relativi servizi, sulle politiche di recupero e rivitalizzazione del centro storico e degli ambiti frazionali.

Nell'ambito della disciplina dello spazio rurale, in sede di redazione del PRG dovrà essere valutata l'elevata valenza produttiva anche delle aree medio-collinari e collinari anche ai fini di svilupparne la fruizione turistica.

Si ritiene quanto mai opportuna la scelta di voler normare e regolamentare, anche ai fini della tutela ambientale e paesistica, il recupero del patrimonio edilizio esistente al di fuori degli ambiti urbani.

Si propone l'applicazione di indirizzi e obiettivi di pianificazione basati sul "Bilancio urbanistico" dello stato di attuazione del P.R.G. vigente, sulla "ridistribuzione dei carichi urbanistici", sulla "riprogettazione degli ambiti urbani dismessi e degradati", sulle modalità di attuazione basate sul modello "perequativo".

Il documento non analizza come dovrebbe il rapporto con i territori dei Comuni limitrofi, relativamente alle scelte di ambito sovracomunale che possano ottenere i

servizi, le infrastrutture, le aree produttive, per cui è necessario che in sede di elaborazione del P.R.G. tali problematiche siano affrontate.

2) ASPETTI DI PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO: si rileva che il documento programmatico non considera alcuni degli elementi di cui al titolo II della L.R. 27/2000 che, invece, dovranno essere presi in considerazione nella stesura definitiva della proposta di P.R.G., parti strutturali e operativa.

Inoltre si ritiene opportuno osservare quanto di seguito riportato:

in linea concettuale, si può concordare con le affermazioni riferite al concetto di superamento delle tecniche tradizionali di pianificazione urbanistica legate allo "zoning"; ma esse dovranno poi confrontarsi con la necessità del dimensionamento ed individuazione delle aree da destinare a standards urbanistici e, quindi, trovare puntuale riscontro nella fase pianificatoria vera e propria. A tal fine uno strumento sicuramente utile è il *Piano Comunale dei Servizi*, disciplinato dalla l.r. 27/2000, che può valorizzare sia dal punto di vista qualitativo che gestionale le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico al servizio degli insediamenti, per cui si esorta l'Amministrazione comunale a voler considerare l'opportunità di predisporre tale atto anche quale supporto programmatico all'attività di pianificazione.

Per quanto concerne le trasformazioni urbanistiche previste, particolare attenzione dovrà essere posta alla questione delle destinazioni d'uso e degli usi compatibili sia nelle aree urbanizzate che in quelle extraurbane.

Si condividono gli obiettivi generali del recupero del centro storico purché venga attentamente studiato il problema dei servizi e delle infrastrutture sostitutive degli standards necessari soprattutto in funzione delle destinazioni per attività terziarie, appunto attraverso il suddetto piano comunale dei servizi.

Un'interessante operazione per le aree residenziali è quella della ricucitura dei tessuti urbani con una particolare ricerca della qualità delle azioni intraprese; anche qui andrà attentamente calibrata la dotazione di servizi sia per le zone residenziali periferiche che per le frazioni.

Una notazione di merito va sicuramente rivolta all'urbanistica della luce e al piano urbano generale dei servizi e del sottosuolo trattati nel documento programmatico i quali, per le specificità e l'interesse degli argomenti trattati, sono sicuramente da annoverare tra gli strumenti più innovativi dell'attuale dibattito culturale che ruota intorno ai temi dell'urbanistica e del territorio.

3) ASPETTI GEOLOGICI: con D.G.R. n. 852 del 18.06.2003, - in corso di pubblicazione nel BUR - è stata approvata la classificazione sismica del territorio regionale dell'Umbria e al punto 13) del suddetto atto viene stabilito che gli studi di microzonazione sismica di livello 1 e 2 vengono applicati sui territori dei comuni così come riportati nell'allegato 2 alla deliberazione.

A seguito della citata D.G.R. n. 852 del 18.06.2003, gli studi di microzonazione sismica a supporto della redazione del nuovo P.R.G. del Comune di Gubbio devono essere quelli individuati per i comuni ricadenti nel livello I, così come stabilito nella D.G.R. n. 226 del 14.03.01 e nella D.G.R. n. 745 del 04.07.01.

4) ASPETTI IDRAULICI: per ciò che attiene alle problematiche di carattere idraulico, i criteri per la valutazione dei limiti di compatibilità e di sviluppo dei territori comunali in funzione delle proprie caratteristiche idrogeologiche e idrauliche sono contenuti nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - P.T.C.P., nel quale viene ribadito l'obbligo del rispetto della compatibilità delle previsioni urbanistiche con quanto disposto dai Piani Stralcio di Bacino redatti, per i diversi territori, dalle Autorità di

Bacino Nazionali del Fiume Tevere e del Fiume Arno e da quella regionale della Regione Marche.

Si demandano pertanto le valutazioni di carattere idrogeologico e idraulico delle parti sia strutturale che operativa dei P.R.G. allo specifico Ufficio P.T.C.P. della Provincia di Perugia, sulla base di quanto disposto dall'art. 15 della "Normativa - Criteri, indirizzi, direttive e prescrizioni" del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

5) ASPETTI INFRASTRUTTURALI MOBILITA' E TRASPORTI: per quanto concerne le infrastrutture viarie e ferroviarie, con il nuovo P.R.G., non risultano evidenziate previsioni che vanno ad incidere o modificare le infrastrutture esistenti di rilievo sovracomunale, oltre quelle già inserite negli atti di programmazione approvati dalla Regione Umbria.

6) ASPETTI AMBIENTALI: alla luce della vigente normativa nazionale (D.Lgs. n. 490/99) e regionale (LL.RR. 28/95, 31/97 e 27/2000) in materia di tutela del paesaggio e alla luce degli strumenti di pianificazione territoriali vigenti (P.U.T. e P.T.C.P.), si esprime una valutazione sostanzialmente positiva del documento programmatico, infatti tale documento d'intenti e di analisi territoriale, in linee generali, risulta essere informato al principio della sostenibilità, della valorizzazione, nonché della conservazione delle peculiarità paesaggistiche del territorio comunale.

Tuttavia, occorre sottolineare che, così come affermato dalla Convenzione Europea del Paesaggio, firmata a Firenze il 20 ottobre 2000, il paesaggio, che comprende sia gli aspetti naturalistici che quelli antropici e nasce dall'interrelazione tra i due, è un bene collettivo esteso a tutto il territorio e abbraccia anche i paesaggi fatti di qualità minime o addirittura privi di qualità. Cosicché, oltre ai cosiddetti paesaggi eccellenti di cui Gubbio è notoriamente ricca è auspicabile che nel nuovo piano regolatore sia posta attenzione anche a quelle porzioni di territorio più marginali, che vanno analizzate per i loro caratteri di compromissione, degrado, pressione e trasformazione e "risolte" con specifici progetti di recupero paesaggistico.

Si auspica che le intenzioni dichiarate nel documento programmatico non siano disattese in fase di realizzazione dello strutturale e del successivo strumento operativo. A tal proposito, è importante sottolineare che, sia per gli interventi residenziali di nuova edificazione che per gli insediamenti produttivi ed agricoli, la qualità architettonica (localizzazione, materiali, colori, tipologie) dovrà essere considerata come un obiettivo primario, per garantire un efficace inserimento nel contesto paesaggistico e una politica del "nuovo" di qualità, che si affianchi alla tutela e conservazione delle preesistenze.

Per quanto attiene la presenza all'interno del territorio comunale di Siti d'Importanza Comunitaria (SIC), si precisa che lo strumento di P.R.G., parte strutturale, dovrà essere corredato di opportuna relazione per la valutazione d'incidenza, redatta ai sensi della Direttiva Comunitaria 92/43/CEE e del D.P.R. 357/97, come modificati dal D.P.R. n. 120/2003.

Valutazioni. *In riferimento alle considerazioni, osservazioni e proposte, formulate dalla Regione dell'Umbria - Ufficio Dirigenziale Urbanistica con Determinazione Dirigenziale n. 8005 del 05.09.2003, si prende atto positivamente del giudizio espresso sul Documento Programmatico ed in particolare su "Una notazione di merito va rivolta all'urbanistica della luce e al piano urbano generale dei servizi e del sottosuolo trattati nel documento programmatico i quali, per le specificità e l'interesse degli argomenti trattati, sono sicuramente da annoverare tra gli strumenti più innovativi dell'attuale dibattito culturale che ruota intorno ai temi dell'urbanistica del territorio". Inoltre nella Determinazione dirigenziale sono contenute considerazioni, osservazioni e*

proposte, che sono state utilissime per la redazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale. Nel merito sono stati applicati gli indirizzi e gli obiettivi di pianificazione basati sul “Bilancio urbanistico” dello stato di attuazione del P.R.G. vigente, sulla “ridistribuzione dei carichi urbanistici”, sulla “riprogettazione degli ambiti urbani dismessi e degradati”, sulle modalità di attuazione basate sul modello “perequativo”.

Per quanto riguarda le scelte di ambito sovracomunale relativamente ai servizi, alle infrastrutture ed alle aree produttive, più specificatamente: ospedale unico comprensoriale, viabilità e ambiti prevalentemente per attività della macroarea di Padule Stazione, sono state ampiamente discusse, partecipate ed in parte contenute in atti di programmazione approvati.

Il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, ha affrontato e considerato gli elementi di cui al titolo II della L.R. 27/2000 seguendo il P.T.C.P..

Gli aspetti geologici ed idraulici fanno parte di uno specifico studio che dovrà essere valutato, concordato con il competente Servizio della Provincia di Perugia, ed eventualmente aggiornato.

Il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, sarà corredato di opportuna relazione per la valutazione di incidenza, stante la presenza di SIC nel territorio.

10. Il Comitato “La città, i vicoli, il futuro”, prot. n. 27376 del 05.08.2003.

- Il nostro approccio. Siamo un gruppo spontaneo che per oltre dieci anni ha interpretato il sentimento di rivendicazione dell’integrità urbana, tutela del centro storico e dei luoghi ambientali eugubini.
- Questioni di tempi e metodi. Si ritiene insufficiente ed astratta la lettura della storia e della cultura urbanistica.
Le varianti al piano Astengo (che ha durato quasi mezzo secolo), sono state fatte solamente per necessità, non si sono fatti progetti di riqualificazione urbana.
Occorre tenere presente dei piani sovraordinati che offrono opportunità.
- Urbanistica e dissimulazioni: la questione verità. Nell’Urbanistica occorrono strumenti dinamici e flessibili, i piani devono: garantire qualità ambientale e sviluppo; incidere realmente e raggiungere gli obiettivi fissati e condivisi dalla comunità.
Sostenibilità e vivibilità hanno per matrici l’idea, un po’ triste, della sopravvivenza, della dissoluzione e la consapevolezza del rischio.
L’analisi storica è viziata, dal 1900 in poi fra la Gubbio “pensata da Astengo” e quella “Costruita”.
La strada si è persa dal 1970 al 2000.
Chiediamoci:
 - Come è cresciuta quell’edificazione senza alcun disegno urbanistico nella piana di Gubbio (“naturale bacino d’invaso ecologico della comunità eugubina”, disse Astengo), quella dolorosa rottura territoriale e quelle ferite non rimarginabili ?
 - Come si è sviluppata quella dominante città lineare da Mocaiana a Branca, quegli aggregati urbani disordinati nelle tipologie, allineamenti ... e senza una previsione organica delle opere di urbanizzazione e degli spazi pubblici ?
 - Come è perché ha retto quella sottile linea rossa tracciata da Astengo e dalla volontà cittadina perché la Gubbio medioevale e i nostri colli si mantenessero al di sopra delle possibili ed egocentriche espansioni edilizie, salvi dalle aggregazioni della modernità ?
 - Dove è finito il sistema radiale di strade convergenti verso il centro-storico che doveva garantirne la visibilità da ogni luogo (fortunatamente i ritrovamenti archeologici e i relativi vincoli non consentirono che la cintura si chiudesse del tutto!) ?
 - Dove quindi quell’armonia e quel dialogo tra città antica e città moderna che era il fondamento del piano di Gubbio (e fissava altezze, modelli edilizi, uso dei materiali..)?
 - Perché i diffusi processi di risanamento fisico del centro storico, pur facilitati da provvidenze legislative, hanno modificato la struttura sociale dei residenti, non hanno tutelato gli insediamenti sociali storicamente definitisi ?
 - Come si sono modificati equilibri e caratteri degli edifici del centro storico? Perché i vicoli invece di essere “mattonati” tutelati e valorizzati sono stati trascurati e, talvolta, abbandonati ad usi privati o dissestati nelle pavimentazioni? Perché alcune piazze, modelli ed aree urbane non hanno avuto quel riconoscimento ed esaltazione di ruolo che il Piano del ’60 aveva promesso? Perché sono mancate chiare linee di direzione per il recupero e l’uso di palazzi pubblici, per l’organizzazione museale, per fondare un sistema di parcheggi, penetrazioni e pedonalizzazioni?
- Nuovi caratteri e valori condivisi del Documento programmatico. Osservazioni e contributi. Si prende atto che la città si è dilagata lungo un fuso filiforme.

Occorre riconoscere le centralità, a partire dalla città storica e dalle aree di prima espansione. Tale centralità viene riconosciuta anche nell'area archeologica ed altre aree.

Le zone B richiedono studi particolareggiati.

Per le zone C si ritiene giusto declassificare e ridurre gli indici, questo deve avvenire da puntuali studi, riorganizzazione delle aree, adeguamento delle infrastrutture, cessioni si aree.

Occorre rilanciare l'edilizia pubblica dei PEEP e dell'edilizia convenzionata.

Non appare chiaro l'utilizzo di aree di proprietà pubblica.

Al di là della logica di sanatoria è comunque difficile senza dati di riferimento più specifici, esaminare quell'indicazione che prevede per ogni zona antropizzata la classificazione, riqualificazione ed ampliamento del tessuto insediativo.

Per le zone E l'indice del PTCP può essere di tutela.

Convincenti indicazioni per le politiche contro i rischi e per la tutela ambientale (necessari precisi report ambientali e conoscere i livelli di criticità, a cominciare dalle cave); territorio agricolo come stanze (non far dissolvere il rapporto tra edificazione perimetrale e valorizzazione dello spazio agricolo); tutela dei paesaggi e scelta favorevole per l'agriturismo e turismo rurale (precise norme di classificazione e salvaguardia del carattere storico documentale degli edifici rurali).

Per le aree produttive occorre articolare i caratteri e le funzioni delle stesse.

Scetticismo su affermazioni del Programma relative ai centri commerciali e sulle funzioni del centro storico (da aggiungere attività di recupero e restauro dei beni culturali).

Il quadro complessivo risulta rispondente alla volontà di valorizzare le potenzialità di ogni area del comune, la sua vasta rete di beni culturali, ambientali e paesaggistici.

- Il centro-storico. Le città dei vicoli e della mobilità. Gubbio storica si protegge restituendo armonia al territorio mantenendo l'inedificabilità assoluta nella prospettiva dei monti. Si protegge anche facendola vivere nel nostro tempo.

E' naturale e condivisibile l'affermazione sul rispetto dei valori originali del patrimonio edilizio, della configurazione urbanistica di grande città murata, sul mix di funzioni e sul disegno degli spazi aperti.

Occorre dare reali contenuti al dialogo tra città antica e città moderna.

Per dar forza alla Città il Piano deve tracciare vie nuove, produrre nuove idee.

Restituire ai percorsi la loro funzione e bellezza. "restituire a Gubbio i suoi vicoli", il Documento programmatico tace in proposito.

Restituire i vicoli vuol dire:

- riprendersi spazi pubblici su cui abbiamo corso, camminato e vissuto, riprendendo insieme la troppe volte dimessa autorità di governo;
- restituire importanti funzioni e decoro ai vicoli;
- rendere aperta la conoscenza di valori architettonici suggestivi e unici;
- ridare più alto valore al tessuto edilizio che vi si affaccia e rilanciare una miriade di attività e luoghi di aggregazione.

Occorre valorizzare la "città dei vicoli" che da l'idea di una Gubbio viva, misteriosa

ed affascinante.

Mutilazione e trascuratezza sono frutto di una visione aristocratica, pigra ed insofferente.

Con i vicoli si può attraversare tutta la città.

Il piano Regolatore deve contenere queste scelte che non possono essere rimandate come quelle di recuperare gli spazi non usucapibili ed alle prospettive di riqualificazione realizzabili oggi e ieri.

La prospettiva indicata si ancora alle questioni parcheggi e trasformazioni delle destinazioni d'uso: per il progetto di rivitalizzazione dei vicoli la legge Regionale 31 permette di trasferire gli standard dovuti e non recuperabili nel centro-storico in servizi e infrastrutture.

Il PRG dovrà affrontare il problema entro il Piano comunale dei servizi e dei parcheggi.

Per pedonalizzare il centro storico occorre dare risposte a due esigenze:

- perché le famiglie vivano nel centro storico, il residente ha bisogno di certezze e di attribuzioni dirette di un posto macchina pertinenziale a famiglia;
- una rete di parcheggi di prima fascia va riservata ai residenti e a chi vive nelle zone di espansione e vuole accedere alle attività commerciali e ai servizi posti nel centro storico.

Piano attuabile con il concorso degli stessi residenti che comprebbero garage e posti macchina.

Occorre individuare zone per parcheggi di limitate dimensioni, non va alterato il sistema degli orti e del verde privato.

Va prevista una seconda fascia di parcheggi più esterna per i turisti.

- Parcheggi, penetrazioni, pedonalizzazioni. Occorre sperimentare percorsi di superficie, scale mobili, ecc..

La Gubbio dei vicoli, dei percorsi pedonali, dei parcheggi diffusi e della mobilità alternativa può tornare ad essere vero laboratorio.

Occorre dare priorità al riutilizzo dei grandi contenitori urbani (ospedale, S. Pietro, S. Benedetto, edifici di Piazza S. Giovanni ed altri).

Le scelte definitive di una organizzazione museale integrata vanno legate decisamente e definitivamente alla dimensione della Gubbio storica, ad esso integrato dalla facilità degli accessi; verso piazza 40 Martiri attraverso l'attuale zona ospedaliera, verso S. Martino attraverso il parcheggio dell'ex Seminario. In tal senso sembra stonato un richiamo a previsioni di destinazione museale e culturale per la zona di Via Guastuglia, mentre le aree di espansione possono integrare le attività fieristico-sportive.

Importanza hanno le riprogettazioni di Piazza 40 Martiri e Piazza s. Giovanni, la loggia dei Tiratori, complesso della Piazza di S. Pietro.

Ritengono validi gli indirizzi per Gubbio-Centro storico per il parco archeologico; e per Gubbio-espansione urbana.

Occorre prestare attenzione alla destinazione d'uso nel centro storico a negozi Monomarche.

Occorrono nel piano norme di salvaguardia.

I percorsi pedonali alternativi, e piste ciclabili andrebbero riproposte anche per le zone di espansione.

La stessa circonvallazione potrebbe avere una bretella in più per gli spostamenti di

medio raggio, in tal senso andrebbero riorganizzate Via Benedetto Croce e Via Leonardo da Vinci.

Le infrastrutture di comunicazione e trasporto principali hanno trovato considerazione nei documenti di programmazione dei livelli sovraordinati.

Occorre promuovere l'idea della Città Educativa e agire su tale leva per valorizzare l'intero nostro patrimonio.

Il silenzio, la luce, i percorsi, la nostra stessa storia potranno finalmente non essere metafore della nostra Città, ma valori portanti ed incisivi capaci di segnare l'identità di Gubbio nel XXI secolo.

- Una politica e culturale per un Piano Regolatore che dia forza al destino di Gubbio. Occorre mettere assieme le energie migliori della Città, mettendo da parte il proprio "particolare" e raggiungere una tregua.

Giustizia, Fortezza, Prudenza, Pace sono le virtù da personalizzare. I cittadini chiedono ai governanti impegno per il bene comune, chiedono concordia (cum cor, cordis, concordies, "uniti nel cuore").

Valutazioni. *In riferimento alla nota del Comitato "La città, i vicoli, il futuro", prendendo atto del giudizio sostanzialmente positivo, si formulano le seguenti valutazioni:*

- *Per quanto attiene ai "vicoli", il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, all'art. 121 delle Norme Tecniche di Attuazione, individua le tipologie di spazi aperti e contiene:*

"j. Sistema dei vicoli. Per sistema dei vicoli si intende una sequenza di spazi che costituiscono l'insieme della viabilità storica minore. I vicoli realizzano un sistema distributivo capillare e prevalentemente pedonale di supporto al sistema della viabilità;

k. Vicoli da riaprire. Per vicoli da riaprire si intendono gli spazi rappresentati da vicoli inglobati negli edifici o chiusi;"

mentre la parte operativa, potrà individuare gli spazi aperti e specificare indirizzi di tutela, valorizzazione e/o progettazione di interventi di riqualificazione;

- *per i parcheggi si fa espresso rinvio alla parte operativa del Piano Regolatore Generale, mentre per gli orti la parte strutturale all'art. 143 delle Norme Tecniche di Attuazione individua precise disposizioni per la loro salvaguardia;*

- *ai percorsi pedonali ed alle "piste ciclabili" il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, nelle Norme Tecniche di Attuazione, dedica gli artt. 98 e 99, individuando come piani di settore il "Piano dei percorsi pedonali" e il "Piano degli itinerari ciclabili".*

Le altre osservazioni, quali: organizzazione museale integrata, negozi monomarche, ecc., seppur di grande interesse non sono pertinenti all'oggetto del procedimento.

11. CONI - COMITATO PROVINCIALE DI PERUGIA, prot. n. 28053 del 12.08.2003.

Si ritiene di suggerire le seguenti indicazioni:

- In fase di programmazione degli impianti sportivi porre l'attenzione alla continua evoluzione dell'attività sportiva sempre più legata da tempo libero;
- Tenere in considerazione le dotazioni e i livelli di utilizzo delle strutture sportive già esistenti anche fuori dai confini comunali;
- Valutare la possibilità di recupero e riuso dell'archeologia industriale presente sul territorio per usi sportivi;
- Integrare dove è possibile e necessario spazi per attività di base all'interno di zone residenziali per un miglior e facile utilizzo;
- Incentivare l'uso degli spazi in ambiente naturale per tutte quelle attività sportive e compatibili.

Valutazioni. *Il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, è stato redatto tenendo conto delle indicazioni suggerite.*

12. Enel - Distribuzione, prot. n. 29565 del 01.09.2003.

Informano che le notizie tecniche acquisite in sede di conferenza dei servizi del 25.07.2003 rappresentano per l'Enel il punto di riferimento per l'individuazione delle aree con sviluppo energetico.

Chiedono informazioni circa le eventuali modifiche o integrazioni del piano regolatore al fine di pianificare gli investimenti in funzione degli schemi elettrici di distribuzione.

Valutazioni. *Si prende atto di quanto comunicato.*

13. REGIONE DELL'UMBRIA - Ufficio Dirigenziale Urbanistica, prot. n. 33976 del 06.10.2003.

Identica alla n. 9.

Valutazioni. *Si confermano le valutazioni espresse.*