

PIANO REGOLATORE GENERALE
del COMUNE DI GUBBIO

RELAZIONE - Parte II: I piani d'intervento

30/001401

PRG adottato il 20/09/2004
data nota per il 20/09/2004

80-4



VISTO: Come da Decreto del
Presidente della Repubblica
in data odierna.
Roma, li 13 AGO. 1964
IL MINISTRO PER I LL. PP.

PARTE II - I PIANI DI INTERVENTO.

Capitolo 1°: Il piano di trasformazione e di sviluppo del Capoluogo.

A - LA CITTA' ENTRO LE MURA

Ancora racchiusa nella cerchia quasi completa delle mura, che tuttora resistono nonostante il gravoso stato di incuria, la città conserva evidenti i caratteri del florido periodo comunale. E non solo per quel complesso gioco fortemente chiaroscurato di masse architettoniche concatenate tra loro su differenti piani prospettici e differenti livelli, che forma l'asse verticale e centrale della composizione urbanistica dell'intera città, estendendosi ai due lati di esso, ma anche e soprattutto per la presenza di un tessuto edilizio medioevale, omogeneo e continuo, in molti rioni quasi intatto, solo esaltato qua e là dall'intrusione sapiente di architetture barocche o addirittura neoclassiche. Cosicché, a differenza di altri centri storici umbri, ad esempio Assisi, dove le masse dei monumenti religiosi hanno uno stacco del tessuto urbano (che infatti concludono a ponente, come a levante) e dove le architetture del periodo barocco si ergono ed incombono sulle modeste architetture due-trecentesche, a Gubbio sono proprio le civili architetture medioevali anonime, di S. Martino come di via dei Consoli di via Baldasini o di via Savelli della Porta, a determinare la scala altimetrica della Città; nè le architetture barocche, nè le masse degli edifici religiosi le hanno sopravanzate: è la città viva, la città degli uomini, degli artigiani, dei mercanti che ha detto legge. Non per nulla il principale monumento collocato nel baricentro, non solo planimetrico, ma anche altimetrico della città, è un'architettura civile, perfettamente caratterizzata come funzione e come forma, col grande vaso voltato della scala delle adunanze, che si espande all'esterno sulla piazza consile che funge da anticamera alla sala, e, nella composizione volume-



- 2 -

trica, controbilancia colla sua cavità la massa imponente del palazzo.

E' questa costante volontà dell'umano, è questa pura espressione di democrazia popolare che battezza la città fin dal suo sorgere dopo la integrale distruzione del Barba rossa, ed è tuttora presente nel volto e nell'anima della città d'oggi, e ne costituisce l'essenza, l'inconfondibile carattere ed il vero valore.

Una città nata con questo spirito non può che continuare a vivere con questo preciso significato. E' così che proiettandosi verso il futuro non è neppure pensabile proporre modificazioni strutturali per la città entro le mura.

Gli edifici pubblici di rappresentanza sono al loro posto giusto: le strade urbane non han bisogno di ritocchi al tracciato, unicamente richiedono che la pavimentazione in pietra sia ovunque mantenuta e, dove manca, rifatta, con la integrale eliminazione dell'asfalto; le fonti antiche delle case, in gran parte in pietra, sono sostanzialmente solide ed unicamente richiedono un'opera accorta e sapiente di restauro e di consolidamento; gli spazi verdi sono da conservare, nuove intrusioni di edifici da evitare.

Opere dunque 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, per rendere tutta la città abitabile in modo confortevole.

Il piano generale per la città entro le mura, non può far altro, quindi, che confermare lo statu quo dell'impianto strutturale e degli involucri edilizi e programmare una estesa opera di risanamento a carattere conservativo.

Il vincolo di inedificabilità delle aree interne tuttora libere e di non sopraelevazione degli edifici appare quindi la prima necessaria norma, fatta seguire immediatamente dall'impegno di sottoporre l'intera città entro le mura a



- 3 -

sarie prescrizioni, che risulteranno dall'esame analitico della situazione di fatto.

In quella sede il vincolo generale imposto dal P.R.G. potrà eccezionalmente, in determinati casi, essere attuato e la sopraelevazione di alcune fronti essere ammessa entro determinati limiti.

Posti questi principi generali, il P.R.G. prevede inoltre:

- 1) di rendere pubblico il parco privato, ora annesso al palazzo Ranghiasi ed in stato di grande abbandono; nel parco dovranno essere eseguite opere di manutenzione e, soprattutto, dovranno essere demolite le due case disabitate in esso costruite negli ultimi decenni che costituiscono elemento visibilmente deturpante.
- 2) di predisporre un accesso carrabile al Duomo, partendo dal ponte sul Camignano verso S. Croce si può usufruire in parte l'attuale strada in ascesa verso il palazzo ducale correggendone la pendenza con un tornante e quindi, immettendosi nel parco Ranghiasi prima del palazzo ducale, ascendere al ripiano del serbatoio dell'acquedotto passando a lato dei muraglioni dell'antica fortezza ed immettersi all'altezza dell'Abside del Duomo nella strada per S. Ubaldo; in corrispondenza di tal punto di innesto è pure possibile ricavare un posteggio.
- 3) di predisporre un secondo accesso verso S. Ubaldo dalla zona di S. Agostino, mediante un tronco stradale che dai piedi della cabinovia in costruzione ascende, a monte delle mura, e si immette sulla strada per S. Ubaldo.
- 4) Di sistemare la piazza 40 Martiri, correggendo il tracciato della strada carrabile, in modo da creare un giardino a tappeto erboso sulla fiancata di S. Francesco, e prevedendo un'autorimessa sotterranea servita da due rampe che si svolgono sul bordo del Camignano.
- 5) Di destinare a scuola gli edifici storici Toschi Mosca e Beni, l'uno per la scuola Magistrale, e l'altro per la scuola di Antico



- 4 -

Il piano particolareggiato dovrà verificare nel dettaglio queste indicazioni, proponendo inoltre ulteriori utilizzazioni per gli edifici storici.

Inoltre, compito del piano particolareggiato sarà di individuare i vari comparti di risanamento, stabilendo un'ordine di successione, in modo che le operazioni di trasformazione ed ammodernamento degli interni non abbiano a procedere in modo sporadico e caotico, ma per interi nuclei, che formino unità concluse.

Attraverso queste operazioni l'abitato storico di Gubbio potrà, in un periodo relativamente breve di anni, essere messo in grado di sopravvivere a lungo, con edifici pregevoli e funzionali.

E poichè l'impianto della città originario è sano e vitale in ogni sua parte, non si può neppur lontanamente mettere in dubbio che, compiuta l'operazione di risanamento interno, l'organismo non risulti in definitiva perfettamente efficiente, chè, anzi, le operazioni di risanamento avranno anche il compito di far nuovamente apprezzare ed amare la città antica anche agli stessi abitanti, che oggi molto spesso ne fuggono alla ricerca di più confortevoli alloggi: la città antica, ora in parte svuotata, potrà, a sistemazioni interne avvenute, ospitare fors'anche un numero di persone maggiore di quello attuale, certamente in condizioni di agio non inferiore a quello delle case nuove in zona di espansione. Sempre in sede di P.P. esecutivo potranno anche essere esaminate tutte le possibilità di immettere, nel tessuto urbano del centro storico, nuove attività produttive, capaci di rivitalizzarlo e tali da non deturparlo, alcune essenziali per la città, come qualche nuovo albergo, anche di modeste proporzioni, ed altre complementari alla vita cittadina, come negozi, magazzini, laboratori silenziosi, uffici; mentre, sarà pure necessario, in quella sede, procedere...



- 5 -

qualche attività molesta.

Infine, sarà possibile, nel dettaglio, prevedere e disciplinare gli elementi caratterizzanti dell'arredo stradale e delle sistemazioni a terra nelle piazze e nei giardini.

B - LA ZONA DI ESPANSIONE

1) La recente espansione e la sua riorganizzazione.

Da pochi decenni data l'espansione fuori le mura. Dall'infelice demolizione della Porta del Marmorio avvenuta nel 1900, che strappando il lato di chiusa del grande spiazzo, già campo boario e piazza per le fiere, a lato del convento di S. Francesco ha eliminato un indispensabile primo piano nel quadro del complesso gioco volumetrico che oggi appare dal crocevia del semaforo in tutta la vastità, ma senza quella preparazione che un tempo si aveva con lo sbarramento delle mura e della porta di città, che dapprima occultavano e poi improvvisamente aprivano lo scenario a chi vi si affacciava.

Oggi, il primo piano è malinconicamente sostituito da una concentrazione di distributori di benzina, con colori, insegne e luci notturne, mentre il lato di chiusa si è spostato a valle ed è ora determinato da una parete quasi continua di case, in gran parte non disdicevoli, eccezion fatta per le due masse dell'albergo S. Marco e dell'edificio ad esso antistante: il primo, col corpo basso determina un vuoto, una cavità spaziale che interrompe la continuità della parete di fondo della piazza, il secondo, greve di proporzioni, mal si adatta all'ambiente.

Oltre la piazza, così delimitata, l'espansione era un tempo ridotta a pochi edifici: il Convento delle Cappuccine



- 6 -

morio, e lungo la strada eugubina, una schiera di case e la Chiesa della Piaggiola fuori porta S. Pietro e lungo l'antichissima via della Piaggiola; alcune case in borgo Nucci fuori porta Romana; in borgo Damiani con S. Lucia, S. Benedetto e S. Secondo.

Irrilevante il numero degli edifici residenziali fuori le mura, le costruzioni antiche ivi esistenti essendo quasi tutte a destinazione religiosa.

Uno stacco netto separava dunque la città medioevale dalla campagna, e tale era rimasto fino alla distruzione della porta del Marmorio. Ma fu soprattutto la costruzione del nuovo edificio scolastico nel 1938 lungo la via eugubina a determinare la spinta verso l'esterno, oltrechè a violentare l'ambiente con una grossa e sgraziata massa volumetrica.

Fu dapprima la utilizzazione, qua e là, delle aree ai margini delle strade principali, della provinciale eugubina, del viale della Rimembranza, della via fuori porta degli Ortacci; ad esse seguirono le prime lottizzazioni in profondità, verso la Vetturina, sotto S. Benedetto e sotto il Teatro Romano, verso S. Biagio, con i blocchi dell'Istituto Case Popolari; più recentemente, il nucleo delle INACase a S. Pietro, al di là del Cavarello, determinava la sutura tra la città e l'espansione lungo il viale della Rimembranza.

Nelle maglie di queste recenti lottizzazioni non si trovano edifici scolastici primari nè giardini pubblici, nè aree di lavoro di qualche consistenza; gli stessi negozi di prima necessità vi scarseggiano; mancano quasi ovunque le fognature ed un manto stradale consistente.

La riorganizzazione della zona di espansione in atto e la organizzazione dell'espansione futura prende le mosse da questa situazione e si propone di passare dal primitivo stato di incontrollata utilizzazione del suolo ad un modo



- 7 -

lo sia prevista non in funzione dell'abitato del singolo, ma per un intero gruppo di popolazione, con giusto dosaggio fra utilizzazioni di interesse privato ed utilizzazioni di interesse pubblico.

Per raggiungere tale scopo il P.R.G. si è venuto formando per gradi, attraverso una successione di interventi, di atti amministrativi e di contatti con gli interessati.

Sono da ricordare tra le altre la deliberazione consiliare n.217 del 24.11.1956 relativa alle disposizioni transitorie in attesa della presentazione del P.R.G. ed i manifesti del Sindaco del 14 aprile '58 e del 15 ottobre '58. Inoltre, a partire dal 1.8.1957 si è costituito l'Ufficio del P.R., che, formulando parere preventivo sulle richieste di licenza edilizia ha avuto modo di incominciare a coordinare l'attività edilizia in atto, indirizzandola verso le linee del piano in formazione.

A questo proposito occorre far notare che se il P.R.G. avesse potuto aver inizio fin dal '51, fin da quando cioè l'Amministrazione Nuti mi aveva conferito l'incarico di redazione, con deliberazione che la G.P.A ritenne allora di non ratificare, molte delle iniziative edilizie, che incominciavano a manifestarsi in quegli anni, quando anche a Gubbio, sebbene in ritardo rispetto ai centri maggiori, è arrivata l'onda dell'espansione edilizia, avrebbero potuto essere coordinate secondo un indirizzo omogeneo, consentendo una utilizzazione del suolo ed una distribuzione dei servizi migliori di quello che è stato possibile impostare parecchi anni dopo, quando già tali iniziative sia private che pubbliche (Vedansi ad esempio le INACase di borgo S.Pietro) si erano attuate, quando molti lotti erano stati tagliati e venduti.

Tuttavia anche in tali non favorevoli circostanze si è potuta svolgere un'opera dapprima di ricucitura del tessuto edilizio che si andava sfrangiando all'esterno e quindi

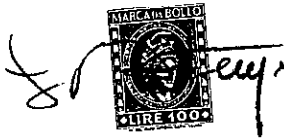


di incanalamento verso un nuovo indirizzo unitario. Di ciò occorre rendere atto a tutti coloro che hanno favorito, accettato, o benevolmente sopportato, questo colpo di timone; a tutta l'Amministrazione ed in particolare al Sindaco Sig. Boi, che in ogni modo ha favorito il colloquio con i privati e che si è reso attivamente partecipe di quest'opera di riorganizzazione urbanistica; alla commissione edilizia che ha collaborato per rialzare il livello culturale dei progetti; ai tecnici locali che hanno pazientemente ascoltato i consigli e lo stimolo alla ricerca; ai privati interessati che, pur vedendo spesso frantumarsi la primitiva idea, che si era fatta sul proprio sognato edificio, hanno spesso tratto dai colloqui suggerimenti per un maggiore approfondimento dei propri programmi.

In tre anni sono stati esaminati 36 progetti di lottizzazione e 214 progetti edilizi ed espressi altrettanti pareri; bisogna ancora aggiungere che quasi sempre, quando sono stati richiesti emendamenti, si è ottenuto qualche risultato positivo e che rarissimi sono stati i casi insolubili. Molte lottizzazioni, infine, sono state, su richiesta degli stessi interessati, redatte dall'Ufficio del P.R.

2) Il piano di espansione: ipotesi di accrescimento.

Un'ipotesi sulla consistenza futura del capoluogo non è ricavabile per semplice estrapolazione dei dati attuali. Oggi, la popolazione della città entro le mura e della zona di espansione circostante assomma a circa 8.500 persone: se si estrapolasse tale cifra, poniamo per il prossimo cinquantennio, utilizzando il tasso di incremento totale della popolazione residente avutosi nel cinquantennio precedente, si otterrebbe la cifra di 9.900 abitanti, con un incremento totale ben esiguo, che si ridurrebbe quasi



- 9 -

a zero se il conteggio fosse rifatto estrapolando l'incremento degli ultimi vent'anni.

E' chiaro che in tale ipotesi qualsiasi iniziativa sia pubblica che privata dovrebbe essere scoraggiata.

Ma l'incremento di popolazione nel Capoluogo non segue l'andamento dell'incremento generale, nè può essere legittimamente utilizzato il tasso di incremento passato, che si riferisce ad un periodo di contrazione del gruppo demografico eugubino, soprattutto per effetto di emigrazione, e che dovrebbe considerarsi transitorio.

Un continuo salasso demografico delle classi giovani e riproduttrici porterebbe infatti l'intero gruppo eugubino verso un rapido invecchiamento ed una lenta, ma sicura estinzione; non può essere questa la prospettiva che ci proponiamo di favorire e di raggiungere.

D'altra parte i fenomeni demografici non sono irreversibili. Un gruppo decrescente, può tornare ad essere stazionario o crescente, soprattutto quando il fenomeno del decremento non è dovuto ad una contrazione del tasso di natalità con contemporaneo aumento del tasso di mortalità, cioè non è dovuto alle componenti naturali del fenomeno; ma è necessario tener presente che a lungo andare anche il deflusso migratorio di classi giovani, influisce decisamente sulla struttura demografica e determina inevitabilmente una contrazione di nascita.

La malattia demografica eugubina va dunque curata all'origine: occorre evitare l'emigrazione, anzi occorre determinare le condizioni favorevoli ad un'ondata di ritorno, se non si vuole incorrere nei pericoli di un lento spopolamento e della conseguente agonia non solo demografica, ma anche economica e sociale del gruppo eugubino.

Ora è evidente, anche senza far esplicito riferimento ai principi base della demografia economica, che solo un considerevole aumento di risorse può fermare, con la possibi-



rire l'inversione del fenomeno, determinando un incremento demografico di classi giovani.

Questa prospettiva per Gubbio non è impossibile; essa si basa sull'ipotesi dell'attualità, in un tempo relativamente breve, della irrigazione dell'intera pianura con 5.000 ha irrigabili, e sulle conseguenti trasformazioni culturali e di reddito.

Sull'argomento sarà fatta esplicita menzione nel capitolo sul piano di sviluppo economico; qui sarà sufficiente richiamare il fatto che 5.000 ha irrigui a colture specializzate possono dar lavoro, in prima approssimazione a non meno di 5.000 lavoratori agricoli cioè ad un numero pressochè doppio degli attuali lavoratori agricoli nella pianura gubgina.

Inoltre, e ciò interessa soprattutto il capoluogo, l'operazione non può non determinare un'eccitazione di altre attività economiche, sia per la produzione e trasformazione dei prodotti indiretti (latticini, carne, insaccati ecc.) sia per la creazione di "economie esterne" a questi collegate.

Ad esse aggiungansi le attività terziarie connesse ed i servizi pubblici occorrenti e si avrà, se non un'idea dimensionale, per lo meno un'indicazione della complessità del fenomeno che può essere creato.

Se poi si considererà che quasi tutti gli incrementi per le trasformazioni dei prodotti indiretti e per le economie esterne saranno quasi sicuramente indotti a concentrarsi spontaneamente nel capoluogo, perchè, per la sua posizione baricentrica di nodo stradale, per tradizione stessa è l'unico centro della piana gubgina in grado di assolvere la funzione di "luogo degli scambi" e si tien conto dei relativi e necessari incrementi dei servizi urbani, in questi ultimi decenni in gran parte trascurati, ci si rende conto che esiste la possibilità di una vigorosa espansio-



rire l'inversione del fenomeno, determinando un incremento demografico di classi giovani.

Questa prospettiva per Gubbio non è impossibile; essa si basa sull'ipotesi dell'attualità, in un tempo relativamente breve, della irrigazione dell'intera pianura con 5.000 ha irrigabili, e sulle conseguenti trasformazioni culturali e di reddito.

Sull'argomento sarà fatta esplicita menzione nel capitolo sul piano di sviluppo economico; qui sarà sufficiente richiamare il fatto che 5.000 ha irrigui a colture specializzate possono dar lavoro, in prima approssimazione a non meno di 5.000 lavoratori agricoli cioè ad un numero pressochè doppio degli attuali lavoratori agricoli nella pianura gubgina.

Inoltre, e ciò interessa soprattutto il capoluogo, l'operazione non può non determinare un'occitazione di altre attività economiche, sia per la produzione e trasformazione dei prodotti indiretti (latticini, carne, insaccati ecc.) sia per la creazione di "economie esterne" a questi collegate.

Ad esse aggiungansi le attività terziarie connesse ed i servizi pubblici occorrenti e si avrà, se non un'idea dimensionale, per lo meno un'indicazione della complessità del fenomeno che può essere creato.

Se poi si considererà che quasi tutti gli incrementi per le trasformazioni dei prodotti indiretti e per le economie esterne saranno quasi sicuramente indotti a concentrarsi spontaneamente nel capoluogo, perchè, per la sua posizione baricentrica di nodo stradale, per tradizione stessa è l'unico centro della piana gubgina in grado di assolvere la funzione di "luogo degli scambi" e si tien conto dei relativi e necessari incrementi dei servizi urbani, in questi ultimi decenni in gran parte trascurati, ci si rende conto che esiste la possibilità di una vigorosa espansione del capoluogo che richiede al contempo la sua completa



riorganizzazione per renderlo in grado di assorbire gli incrementi e di assolvere alle funzioni amministrative, commerciali ed industriali di un moderno capoluogo di comprensorio.

Tenendo presenti queste ipotesi, il capoluogo è stato ridimensionato e strutturato, fornendo alle espansioni una certa elasticità, mediante l'introduzione di aree di riserva, in modo da consentire, nel tempo, l'adeguamento alle esigenze che si manifesteranno in fase di attuazione del piano di trasformazione agricola.

3) Le direttrici di espansione

Nella scelta delle direttrici di espansione per il capoluogo di Gubbio non si possono avere dubbi, tanto evidente è la struttura dell'abitato esistente e tanto prepotente è la costante geografica che caratterizza il sito. Lungo la linea di incontro, fra l'altipiano oblungo, che si estende da Mocaiana a Branca, ed il piede della ripida falda dei 5 monti, corre la strada che si protende da Branca ad Osteria del Gatto, ove incontra la Flaminia e la SS. 76 per Fabriano-Falconara, e da Mocaiana, lungo il pian d'Assino, immette nella Tiberina; al centro della pianura sorge l'abitato del capoluogo, lambito a ponente dalla strada di Scheggia che scende lungo la gola del Bottaccione e collegato a sud a Perugia con l'antica strada del Piccione, detta eugubina.

La prevalenza dell'asse NW - SE è evidente nell'abitato antico, nè vi sono motivi per un'inversione d'asse.

Anche l'espansione avverrà dunque in modo prevalente lungo l'asse NW - SE. E poichè nell'abitato antico vi è, estremamente evidente, un'asse di simmetria dinamica che passa per la Piazza dei Consoli, così anche l'espansione non potrà che tener conto di questo fondamentale impianto e dovrà dirigersi, sia pure con caratteri e pesi differenzia-



- 12 -

ti verso le due direzioni.

Prevale, dellé due braccia, quella verso Fossato, anche nella città antica: la natura più dolce e regolare del sito, la più facile comunicazione con Roma l'avevano fatta preferire allora.

Anche oggi è istintivamente preferita per la residenza più qualificata, per gli stessi motivi: la natura del sito, e la vicinanza della, pur lontana, stazione ferroviaria di Fossato. Mentre la parte occidentale dell'abitato antico, fortemente caratterizzata dall'andamento più accidentato del suolo e dalla gola del Bottaccione, a mantenuto nel tempo i caratteri di quartiere per artigiani e per contadini che si inurbano, ed è ancor oggi ben viva in tal senso.

L'espansione verso occidente, preferita finora dall'edilizia meno qualificata, potrà in avvenire essere risolledata di tono, pur mantenendo in prevalenza carattere di zona di lavoro. Al centro, sotto S. Francesco, la zona ha una sua destinazione naturale, che è quella di fungere da piedestallo al panorama urbano della città storica; qui, per di più, riaffiorano continuamente i resti ancora conservati di una parte della antica città romana.

Questa zona è destinata quindi a rimanere il più possibile ineditata, al fine di conservare due beni preziosi: la veduta frontale sgombra della città antica ed i resti dell'antica civiltà iuvina.

Risulta perciò evidente che l'espansione verso oriente avrà prevalente carattere di lavoro, oltre ché residenziale, l'espansione verso mezzogiorno dovrà per contro essere contenuta in limiti modesti. Ciò posto, la città futura non potrà ripetere altro che la forma a fuso della città antica, mentre l'espansione dovrà necessariamente essere organizzata secondo le tecniche del nostro tempo. Seguendo questo indirizzo, l'espansione è stata prevista a



levante fino a Borgo Crocefisso ed a ponente fino a Madonna del Ponte, dove si hanno confini naturali nel torrente S. Donato e nel tracciato della nota strada della Contessa.

Tra questi due punti estremi è prevista una traversa esterna di scorrimento, destinata a smistare, in bordo alla futura città, il traffico di transito, costituendo il lembo inferiore dell'espansione, ed a consentire, nel tratto centrale, la visione panoramica frontale della città storica.

Tale tronco, della lunghezza di 4.260 mt., dovrebbe ovviamente essere statale (essendo a raccordo di strade tutte classificate statali) e dovrebbe esser tracciato moderatamente a due piste separate, ciascuna di mt. 7.00 di carreggiata, separate da 7 metri di tappeto erboso. Sono previsti 7 nodi di innesto: due alle testate, a Madonna del Ponte ed a Borgo Crocefisso, uno d'innesto con la strada eugubina ed uno con la strada della Piaggiola che, allargata senza abbattere il filare d'alberi esistente, costituirebbe un utile raddoppio alla strada eugubina; altri due nodi, infine, servono, in località intermedie, per allacciare strade comunali di interesse locale; tutti e 7 i nodi sono progettati col sistema delle isole direzionali.

La progettata traversa esterna forma un ampio fuso attorno alla città storica, svolgendosi nella parte ad essa antistante ad una distanza tra i 6 ed i 700 mt. dall'attuale circoscrizione. Il fuso, delimitato dal tracciato della traversa esterna in progetto fino alla Fossato-Umbertide, racchiude una superficie di circa 166 ettari, più che tripla della superficie della città entro le mura, che costituirà l'area di espansione e quindi di assestamento di Gubbio e dovrebbe formare, unitamente alla città storica interamente risanata, un complesso urbano moderno ed adeguato per un lungo periodo di tempo alle esigenze dell'in



4) Caratteri delle zone di espansione.

L'area del fuso d'espansione è stata strutturata con un viale alberato longitudinale che forma l'asse mediano delle comunicazioni interne e che collega l'espansione orientale a quella occidentale passando sul Camignano, alla confluenza del Cavarello, con un nuovo ponte a quota elevata, che sostituisca quello attuale ivi esistente sul fondo dell'avallamento. L'asse mediano è intersecato da strade trasversali, per la maggior parte esistenti, come la strada della Vetturina trasformata in viale alberato, la strada della Piaggiola, via Matteotti, via Buoizzi e la strada di S. Biagio, ed alcune nuove, tra cui:

- a) l'allacciamento da S. Benedetto al nodo sotto S. Biagio, con strada che corra ad occidente della sede della esistente strada di S. Biagio che fiancheggia il parco archeologico ed è alberata sui due lati e che verrebbe trasformata in viale pedonale;
- b) la nuova strada di P.R., dal nodo sotto i Cappuccini al nodo sotto il mattatoio in progetto e che ha il compito di separare le zone residenziali dalle zone di lavoro.

Il settore orientale dell'espansione a forma di triangolo aventi per lati il corso del Cavarello e del Camignano verso la città, via di Borgo Nucci e via del Crocefisso a monte e la nuova traversa a valle, comprende circa 56 ha a destinazione prevalentemente residenziale.

Su 56 ettari, infatti, ben 30 ancora ineditati sono destinati ad edilizia, con suddivisione in nuclei e con inserimento dei relativi servizi di quartiere e giardini pubblici. I servizi di quartiere comprendono un centro civico (negozi, chiesa, cinematografo) e 2 scuole primarie, una di 15 ed una di 20 aule. E' inoltre previsto un centro scolastico per studi umanistici, comprendente la scuola

la media ed il liceo in corso di costruzione. Il settore è infine completato da una fascia di lavoro, parallela al la nuova traversa esterna, strutturata su di un asse interno con isolati di mt. 60x30 e destinata a industrie "vivaio" di piccole dimensioni, con proprio centro direzionale, per complessivi 3 ettari circa.

Il settore centrale, a forma di trapezio, delimitato verso la città storica dal viale don Minzoni, a levante dal Camignano, a ponente dalla strada per S. Martino in Colle ed a valle dalla nuova traversa esterna, comprende circa 70 ha a prevalente destinazione di pubbliche attrezzature. Sono infatti ubicati in questo settore: il nuovo campo sportivo, il nuovo campo boario, un parco divertimenti; un giardino pubblico attrezzato, a valle di viale Don Minzoni, sotto il convento di S. Francesco; il parco archeologico attorno al Teatro Romano; un ostello della gioventù con campeggio, attorno al Mausoleo di Pomponio Greco; un bosco pubblico attorno al mausoleo ai 40 martiri e, a ponente del Teatro Romano il complesso degli istituti professionali per ragionieri e geometri, industriale ed agrario, quest'ultimo dotato di vasta area di campi sperimentali.

In complesso tali attrezzature interessano una superficie di circa 57 ha. Per la residenza sono destinati, nel settore centrale, circa 12 ha. La restante superficie è rappresentata dalle zone quasi completamente edificate a lato di via Buoizzi e di via Matteotti.

Per l'attuale edificio scolastico è prevista la demolizione, quando saranno costruiti i nuovi edifici scolastici decentrati e la utilizzazione dell'area a scopi prevalentemente commerciali, con la creazione di una piazza lastricata e porticata, per il mercato al minuto, con edifici da 2 a 4 piani sul perimetro.

È stata inoltre prevista un'area a prevalente destinazione commerciale - alberghiera costituita dalla fascia com-



presa tra viale Don Minzoni ed il parco pubblico in progetto, area oggi coperta in parte da modeste casette, che non tarderanno ad essere sostituite da più redditizi edifici, che trarranno la loro ragion d'essere dalla centralità dell'area e che dovranno essere particolarmente coordinati nei volumi e nelle linee architettoniche data l'importanza della zona, l'unica ad essere tangente non solo al nucleo storico, ma per di più ad un complesso monumentale.

Una ristretta zona di lavoro, che consolida una situazione esistente, è prevista, sul retro della chiesa della Madonna del Prato, per il Consorzio Agrario che potrà ampliarsi utilizzando parte dell'area dell'ex stazione ferroviaria.

Un cenno a sè, in questa zona, va fatto all'attuale convento delle Cappuccine, che occupa un'area divenuta eccezionalmente interessante ai lati di via Matteotti. Il piano non propone per tale area alcuna precisa prescrizione, ma avanza una ipotesi: qualora le Cappuccine ritenessero giunto il momento per un trasferimento in zona più periferica, o in nuovo edificio da costruirsi in una delle zone residenziali previste dal piano o in un edificio storico riattato (ad es. in S. Benedetto) l'immobile reso libero dovrebbe essere adibito preferenzialmente ad albergo, al fine di aumentare la ricettività degli esistenti alberghi nella zona, e l'orto dovrebbe essere adibito quasi interamente a mercato al minuto; in tale ipotesi l'area del mercato prevista nella piazzetta sull'area dell'attuale edificio scolastico verrebbe e sommarsi all'area dell'orto delle Cappuccine, divenendo sufficiente agli usi cittadini e tale quindi da sostituire l'attuale mercato in piazza 40 Martiri; inoltre esso risulterebbe in diretto collegamento con il mercato all'ingrosso, con magazzini e celle frigorifere, previsto in edificio basso lungo il Camignano, nella zona detta del Molinaccio.



Il settore orientale dell'espansione, a forma trianfolare, delimitato a monte dalla via Madonna del Ponte, a valle dalla nuova traversa esterna, ed a levante dalla strada per S. Martino in Colle, comprende circa 40 ha. a prevalente destinazione industriale-artigianale.

La zona ospita infatti: tre nuclei industriali, a destinazione prescritta, per impianti di modeste dimensioni, per complessivi 40 ha., una zona artigianale di 3 ha., a destinazione prescritta, ed un'area di riserva sempre per impianti artigianali, di 5,4 ha.; in totale le aree industriali ed artigianali, prescritte e di riserva, assommano quindi a 12,4 ha, capaci quindi di ospitare finanche 2.000 addetti; per esse è prevista la formazione di un centro direzionale.

Le zone residenziali, a destinazione prescritta, assommano in questo settore a 10,6 ha, con aree di riserva per altri 7 ha.

Fra le zone residenziali prescritte si trova anche l'area dell'attuale campo sportivo, di proprietà comunale, che, con il trasferimento del campo, diverrebbe lottizzabile. Sempre nel settore orientale, è previsto, oltre le attrezzature di quartiere, anche un grande mattatoio moderno, coprente un'area di ettari 2,5, a servizio non solo della città, ma dell'intero comprensorio intercomunale; il mattatoio è ubicato all'inizio della zona industriale, dove potranno trovar posto gli stabilimenti per la lavorazione delle carni, a non grande distanza dal campo boario e ad immediato contatto con la traversa esterna.

Restano da esaminare le due ali estreme della città che si protendono sulle propaggini pedemontane del monte Foce e del Monte Ansciano.

Ai piedi del monte Foce da S. Lucia alla Madonna del Ponte, a monte della via omonima, è prevista l'utilizzazione della fascia più bassa, in parte per attrezzature, in parte per una residenza qualificata.

Una scuola elementare di 15 aule è prevista a monte dell'istituto di S. Lucia, a servizio del quartiere di S. Martino e della zona residenziale sotto S. Benedetto; un'altra scuola elementare di 5 aule è prevista nella zona della Madonna del Ponte a sostituzione dell'attuale insufficiente edificio. L'ex convento dei Cappuccini è destinato o ad albergo o ad una clinica privata. Alcune fascia di ville isolate, circondate da ampi lotti a giardino, sono previste ad occidente di S. Secondo, e, in alto, lungo la panoramica strada delle vigne. Una vasta zona residenziale di riserva è prevista nei dintorni di S. Donato, per circa 10 ha.

Ai piedi del monte Ansciano, sopra la via di Borgo Nucci, sono previste alcune piccole zone residenziali e due fasce di ville isolate su grandi lotti, ai piedi di S. Gerolamo. Infine, a valle della traversa esterna, tra la strada eugubina e la strada della Piaggiola, è previsto un modesto sviluppo con una zona residenziale di 3,6 ha ed una zona industriale di circa 2 ha.

In complesso i 166 ha della zona di espansione risultano così ripartiti:

aree residenziali	ha 68	pari al	41%
aree industriali	" 18	" "	11%
aree per attrezzature e terreni annessi	" 70	" "	42%
strade principali ed aree agricole <u>resi</u>			
due	" 10	" "	6%

74 ettari di area residenziale globale, sia pure comprensiva delle strade interne di lottizzazione, dei giardini e delle aree da gioco, con indice di fabbricazione variabile tra gli 1,5 ed i 2 eccezionalmente 2,5, mc. per mq., ammettono una capienza di circa 15 - 18 mila abitanti che sommati a quelli (per ora incogniti) che potranno essere ospitati nel capoluogo risanato, oltre a quelli abitanti negli edifici esistenti in zona di espansione, dovrebbero



- 19 -

raggiungere una cifra globale tra i 23 e i 26.000 abitanti, trippla cioè di quella attuale del capoluogo e della sua espansione, cifra che si ritiene realistica nell'ipotesi dell'attuazione dei piani di trasformazione agraria e del conseguente e prevedibile processo di urbanizzazione e concentrazione per lo sviluppo di attività secondarie e terziarie nel capoluogo.

Le zone industriale in esso previste sono infatti in grado di assorbire da 2 a 4.000 addetti e le attrezzature urbane e di quartiere di dar lavoro ad alcune centinaia di addetti ad attività terziarie.

In complesso, dunque, Gubbio dovrebbe trasformarsi, nel giro di alcuni decenni, in una cittadina di una certa consistenza, ben articolata e servita di zone di lavoro, di cultura e di svago.



5° - L'EDILIZIA SCOLASTICA

Un particolare cenno a sè va fatto alla riorganizzazione del servizio scolastico.

Le scuole elementari, oggi esistenti nella zona sono 3: l'edificio centrale, contenente 31 aule, la scuola al Crocefisso, di 3 aule, e la scuola a Madonna del Ponte, di 3 aule; in totale 37 aule, con capienza, quindi, di 1.480 alunni, pari ad una popolazione di 14.000 abitanti, eccedente quindi al fabbisogno attuale.

Tuttavia, coll'accrescimento previsto della popolazione per il capoluogo, le aule per l'insegnamento elementare, sono destinate a diventare ad un certo momento insufficienti. Inoltre, esse sono per l'85% concentrate in un unico edificio, che è sì centrale, ma diventerebbe grandemente scomodo per i nuovi quartieri residenziali, che distano da esso anche oltre un chilometro. Infine, l'edificio scolastico, costruito nel '38, non solo è un tipo di edificio scolastico del tutto sorpassato rispetto ai moderni criteri, ma è anche stato costruito in modo tutt'altro che coscienzoso. Per contro, l'area su cui sorge è area centralissima ed appetibile per redditizie utilizzazioni.

Ciò considerato, il piano propone una articolazione del servizio scolastico elementare in 4 edifici, tutti nuovi, da realizzare gradualmente nel tempo, distribuiti in modo da servire agevolmente l'intero fuso.

I quattro edifici sono ubicati nelle seguenti località:

1° - nuovo centro del settore orientale, aule n.20;

2° - Piaggiola, " " 15;

3° - S. Lucia, " " 15;

4° - Madonna del Ponte, " " 5;

per un totale di 55 aule, capaci, quindi, di ospitare 2.200 alunni, pari ad una popolazione complessiva di 22.000 abitanti; qualora poi il numero degli abitanti dovesse ancora superare tale cifra, fino a raggiungere il massimo di



incrementi dovrebbero potersi ancora ottenere da ampliamenti di alcuni dei predetti edifici, i quali, proprio per poter via via adeguarsi, come capacità ricettiva, agli abitanti in incremento, dovrebbero essere concepiti come edifici formati da elementi-tipo aggregabili; l'elemento tipo fondamentale potrebbe essere, ad esempio, a cinque aule, in modo da formare un nucleo autonomo, capace di ospitare tutte le classi.

L'area dell'attuale edificio scolastico verrebbe, in tal modo e ad un certo momento, riedificata a scopi commerciali, con un'operazione finanziariamente attiva.

Per quanto riguarda l'insegnamento secondario e professionale sono stati previsti due grandi gruppi:

- gli insegnamenti umanistici sono stati ubicati attorno all'edificio del liceo in corso di edificazione, e formano, unitamente alle scuole di S. Pietro, un grande complesso organico;
- gli insegnamenti tecnici sono stati essi pure raggruppati in unico grande complesso, collocato simmetricamente al complesso umanistico, rispetto all'asse centrale del Palazzo dei Consoli.

Il primo complesso è inserito nel punto d'incontro tra la zona residenziale di espansione orientale ed i quartieri di S. Pietro e S. Andrea, cioè al centro di una zona essenzialmente residenziale.

Il secondo, quello degli insegnamenti tecnici, è collocato fra l'espansione residenziale occidentale ed il quartiere di S. Martino, al centro di una zona essenzialmente artigianale e industriale.

La loro presenza nelle vicinanze immediate delle zone di lavoro è anche motivata dalle possibili connessioni che questi istituti potranno avere con i futuri laboratori artigianali ed industriali, presso i quali potranno anche svolgersi delle esercitazioni pratiche.

Infine per la Scuola d'Arte e per l'Istituto Magistrale



no di edifici storici, nel quartiere di S. Martino, e ciò al fine anche di vitalizzare questo settore della città storica.



CAPITOLO 2° - IL PIANO DEL TERRITORIO

A. La città agricola da Mocaiana a Branca

Come è noto, la piana agricola di Gubbio, che si estende per 20 Km. da Mocaiana a Branca, è bordeggiata dalla provinciale, ora statale, ricalcando in parte antichi tracciati. Lungo quest'asse sono sorti da tempo insediamenti, alcuni antichissimi, come il Corso, altri più recenti; la ragione della loro presenza è da ritrovare non solo nella facilità di comunicazione, ma anche nelle caratteristiche dei luoghi, essendo tutti gli insediamenti rivolti verso la pianura e verso il sole, con le spalle protette dai monti, ed all'altezza delle risorgive. Questa felice combinazione di viabilità e di amenità dei siti, che costituisce una costante per ben 20 Km. di lunghezza è destinata a determinare ulteriori sviluppi, giacchè tutti gli ulteriori incrementi lungo l'asse delle comunicazioni viene a fruire dei vantaggi dei siti preesistenti.

Anche qui, lungo, tutto questo percorso, si riscontra dunque la particolare caratteristica di Gubbio, di avere a disposizione una enorme riserva di area edilizia, tutta in pressochè identiche condizioni di giacitura, in cui l'unica variabile è data dalla distanza dal capoluogo.

Senonchè l'uso indiscriminato e poco accorto di questa quasi inesauribile riserva potrebbe in breve sperperare il tesoro naturale. Basti infatti pensare che il primo impulso, da parte di chi è interessato ad edificarsi la casa, è quello di porsi ai margini della strada principale, pensando di fruire in tal modo dei vantaggi che derivano da un contatto immediato con le comunicazioni principali. Ma se per pochi edifici isolati adiacenti ad una strada non si determinano lì per lì inconvenienti degni di rilievo, la situazione cambia di gran lunga se il numero dei lotti aumenta, se gli edifici, dapprima distanziati, si infittiscono, fino a di-



na sia a monte che a valle della strada. Una strada principale che passi fra due file ininterrotte di case non è più una strada: è un pericolo continuo ed un continuo affanno per chi la percorre come per chi vi abita ai margini. Vi sono purtroppo esempi a non finire di tali assurdi risultati lungo le nostre statali; basti ricordare l'Adriatica o il tratto di padana inferiore da Moncalieri a Trofarello, per far affiorare alla mente la penosità di tali situazioni. Anche tra Mocciana e Branca vi è stata fino ad oggi la tendenza a questa estensione per file parallele e già oggi alcuni tratti di percorso, a Padule, a S. Secondo, al Corso, a Senonti, sono divenuti difficoltosi, se non già pericolosi. Un intervento disciplinatore è quindi indispensabile.

Il principio che può guidare a risultati sicuri in tale opera di riorganizzazione e di disciplina è quello di individuare, anzitutto, i tratti di strada divenuti ormai pericolosi e per i quali occorre predisporre una variante alla viabilità principale e quindi di contenere le espansioni in nuclei organizzati dotati ciascuno non solo di zone residenziali, ma anche di attrezzature e di possibili zone di lavoro, che potranno trarre ragione dalla trasformazione dei prodotti agricoli.

E, invero, l'incremento degli insediamenti fra Branca e Mocciana che in questi ultimi anni si è verificato per effetto del progressivo inarrestabile spopolamento della montagna, e per concentrazione lungo l'asse della viabilità principale, potrà in futuro prendere vigore per effetto della trasformazione agricola della pianura. Infatti, consentendo l'irrigazione e la specializzazione delle colture un carico di mano d'opera almeno doppio dell'attuale, con l'inizio della realizzazione del piano si determinerà assai presto un richiamo di popolazione nella pianura; e poichè il terreno irriguo diventa area preziosa, converrà non sottrarre spazio all'agricoltura per i nuovi insediamenti, come precisamente avviene nei paesi ad agricoltura progredita ed industrializzata, ad esempio in Olanda dove ogni sottrazione di terreno agricolo fertile è



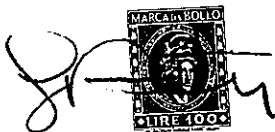
La serie degli insediamenti succedentisi da Mocaiana a Branca diventa quindi il luogo ideale per ospitare gli incrementi di popolazione agricola nella pianura; la presenza di nuclei esistenti, sia pure ora rudimentalmente organizzati, ma suscettibili di riorganizzazione anche nei servizi e nelle attrezzature pubbliche, la linea di comunicazione longitudinale che consente facili comunicazioni in tutte le direzioni, l'esiguità stessa della profondità della pianura, che oscilla fra i 2 e i 3 Km. ed è quindi percorribile facilmente, anche a piedi, la dotazione di molte strade trasversali sono tutti fattori che, sommati insieme, concorrono a designare la fascia pedemontana da Mocaiana a Branca come il luogo ideale per ospitare i futuri insediamenti agricolo-industriali.

E poichè si vuole evitare che la statale passi fra due file ininterrotte di case, occorrerà anzitutto decidere, là dove ancora è possibile, che gli insediamenti residenziali si sviluppino tutti da un lato. Dovendo scegliere tra monte e valle, non si potrà dar la preferenza altro che al lato a monte, e ciò per due motivi: il lato a valle sottrarrebbe terreno irriguo pregiato all'agricoltura, inoltre il lato a monte è panoramicamente più ameno di quello a valle. Assodati questi principi, l'organizzazione dei singoli nuclei ne deriva di conseguenza.

E così, da Gubbio verso Branca si trova:

1°) la borgata di S. Marco dove sono attualmente aperte due lottizzazioni approvate ed esiste un nucleo abitato con una chiesa e qualche negozio; il piano prevede di incrementare le espansioni in atto, riservando alcune aree per le pubbliche attrezzature (scuola elementare e centro civico).

2°) l'insediamento di Padule-borzo, dove vi è uno sviluppo



lineare in atto sui due lati della strada e due lottizzazioni approvate; il piano amplia in profondità la zona residenziale introducendo arce di servizi.

I due insediamenti di S. Marco e di Padule-borgo essendo già ora contigui sono, nel piano, riuniti in unico grande complesso con arco di lavoro a cavallo fra i due insediamenti; la statale è deviata verso valle con una traversa di Km. 2,4 di lunghezza.

3°) L'incasato di Padule-stazione che segue Padule-borgo è in prossima espansione per effetto della lottizzazione SAIE recentemente approvata; la lottizzazione si estende a valle della statale e costituisce un'eccezione al principio enunciato degli insediamenti a monte. La borgata è dal piano riorganizzata ed integrata con arca industriale e zona interna per attrezzature pubbliche.

4°) Segue, verso Branca, l'agglomerato Spada, al quale il piano prevede una notevole espansione verso Branca, in sito ameno e totalmente ineditato, che consente quindi un ampliamento pianificato ed organizzato, in modo da creare un borgo veramente moderno e completo.

Nel tratto interessato dall'espansione di Spada il piano prevede la creazione di una nuova traversa esterna di Km. 1,2 che utilizzi, per quel tratto, la sede dell'ex ferrovia, mentre l'attuale statale, declassata, fungerebbe da asse mediano per le comunicazioni interne.

5°) Ai piedi del borgo Torre Calzonari, lungo la statale, è attualmente in atto un'espansione edilizia ed una lottizzazione è stata autorizzata; il piano prevede l'espansione e la riorganizzazione della zona; prevede pure l'ampliamento dell'esistente Cimitero, in modo da servire al nuovo borgo ed a quello di Spada.

6°) L'abitato di Branca bassa chiude a sud-est la serie degli insediamenti di pianura. La frazione già ora tende ad estendersi lungo la statale; il piano amplia le zone residenziali



li in profondità verso la collina ed introduce una zona di lavoro, di fronte al Cimitero, compresa tra la strada e l'ex sede ferroviaria, che potrà essere utilizzata come asse del servizio all'industria.

Da Gubbio verso Mocaiana, dopo il nuovo impianto di cementeria sul quale è affiancata un'area di ampliamento si susseguono:

- 7°) il nucleo abitato del Corso, per il quale è prevista una deviazione a valle della statale, al fine di evitare la strettoia, con ampliamento anche per eventuali abitazioni per gli addetti al cementificio.
- 8°) L'incasato continuo di Senonte, Casa Nuove, Casanorcia, Raggio, che si sviluppa a lato della strada per 2 Km. e mezzo. Il piano prevede di deviare a valle la statale nei tratti pericolosi e di organizzare gli insediamenti, spingendoli in profondità essenzialmente a monte, in modo da formare un nastro pressochè continuo, in cui sono inserite le aree per pubbliche attrezzature ed una zona di lavoro. Il nastro termina, verso occidente, con l'attuale Cimitero, di cui è previsto l'ampliamento.
- 9°) Ultimo, l'insediamento di Mocaiana chiude la pianura ad occidente. Per il borgo, finora sviluppato lungo la strada, è previsto dal piano un sostanzioso ampliamento in profondità, a monte della chiesetta, con zona di lavoro, che può trarre la sua ragione anche dai collegamenti con il Buranese.

La successione degli insediamenti forma un unico grande nastro affacciato verso la pianura, in cui si alternano zone di residenza, pubbliche attrezzature, zone artigianali e residenziali, il tutto in continuo contatto con i 5.000 ettari di pianura irrigua, che costituiscono un'unica grande zona di lavoro.

La città è pressochè al centro di questo nastro e presiede



alle attività amministrative, commerciali ed industriali del l'intero complesso.

Un nastro, quindi che ha un suo centro motore, un suo spirito, una sua responsabilità.

Oggi il nastro, così configurato, non esiste, perchè non esiste la zona prima di lavoro, la pianura irrigua, perchè non esistono di conseguenza le zone di lavoro industriale ed artigiana ed essa connessa, perchè non esistono le attrezzature pubbliche. Ma esistono, nello stato stesso delle cose, nelle regioni storiche e geografiche degli insediamenti, le premesse per la trasformazione prevista.

Il piano non altro fa che "scoprire" questi fatti esistenti allo stato potenziale, metterli in piena evidenza e proiettare il futuro nella direzione da essi richiesta.

Il passaggio dello stato potenziale allo stato reale richiede che, all'atto della scoperta e della creazione succeda l'atto di volontà del fare, dell'operare.

Ed è così che il piano del nastro residenziale-produttivo-, che per 20 Km. si svolge ai bordi della pianura, potrà diventare realtà solo a patto di una successione di operazioni congiunte: irrigazione, creazione di attività secondarie e terziarie, riorganizzazione urbanistica.

Queste le direttive sul piano generale, che, per quanto concerne il lungo nastro da Mocaiana a Branca, non può, in questa fase, e fintanto che non sia innescata l'operazione chiave dell'irrigazione, non restare allo stato generale. Ma, perchè il futuro non sia più oltre compromesso, è necessario che tutte le operazioni di espansione siano in questa zona rigorosamente controllate. Cosicché, mentre le indicazioni di piano non possono, per ora, avere qui una precisazione simile a quella del capoluogo, dove i fatti urbanistici hanno una dimensione più concreta ed attuale, e quindi le destinazioni di uso del suolo in questa fascia sono da considerare come indicazioni di destinazione possibile, per contro, e proprio per non compromettere il futuro e per poter dimensio



nare gli insediamenti con maggiore elasticità e precisione in funzione di fatti concreti e vicini, per tutta la fascia è stata prevista la obbligatoria formazione dei piani particolareggiati esecutivi.

Sarà in tal modo possibile sottoporre a piano particolareggiato le porzioni del nastro che via via diverranno prossime alla trasformazione, ma si dovrà, in ogni caso, mantenere l'indirizzo generale delineato dal piano, che contempla lo svincolo delle zone residenziali dalla statale, l'intervallo di zone agricole fra gli agglomerati, ed una stretta integrazione fra residenze, attrezzature ed aree di lavoro.

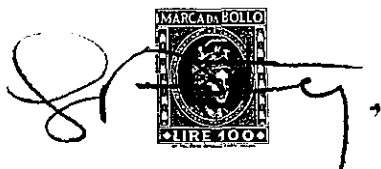
B - Gli altri insediamenti sul territorio.

Il piano di trasformazione della pianura non sarebbe completo, se non prendesse in esame anche i due insediamenti esistenti lungo la provinciale eugubina, Cipolletto e Ponte d'Assi.

Quest'ultimo ha un precipuo carattere industriale, dato dalla presenza del tabacchificio e delle fornaci di laterizio; per l'incremento di tali attività sono previste non solo zone di ampliamenti degli stabilimenti esistenti, ma anche nuove zone per altri insediamenti industriali. La zona viene quindi a caratterizzarsi come concentrazione industriale ai piedi delle colline; essa è integrata con zone residenziali per lavoratori delle industrie, con relativi servizi.

L'insediamento di Cipolletto, in via di recente espansione sorge in mezzo alla pianura, a poco più di 1 Km. da Ponte d'Assi ed a poco più di 2 dal nodo tra la traversa esterna e la strada eugubina.

Per la sua strutturazione il piano prevede di rettificare un tratto della strada provinciale (già classificata statale), che ora forma una concavità verso l'incasato di Cipolletto, con una deviazione, che in quel punto, elimina la vista del



Piccione. E poichè, per chi arriva da questa strada, che non è poi solo il collegamento naturale col capoluogo ma è soprattutto un percorso ricco di suggestioni panoramiche, la vista del Palazzo, che, apparso all'improvviso da Mengara, via via si ingrandisce con l'avvicinarsi fino a diventare elemento dominante del paesaggio urbano, fino a giganteggiare quando si approda alla piazza 40 Martiri, costituisce un elemento d'attrazione continua e affascinante, diventa indispensabile eliminare ogni possibile ulteriore occultamento di tale vista. La nuova traversa a Cipolletto lascerà libera la visuale verso la città storica e verso la campagna ad occidente, e servirà a delimitare su di un lato l'insediamento futuro, mentre la sede attuale servirà da spina interna del borgo. La delimitazione a levante è data anche oggi dall'antichissima strada rettilinea Ponte d'Assi-Piaggiola, la cui sede è in parte esistente, in parte abbandonata ed ha una larghezza ridotta, ma è in compenso fiancheggiata da un filare continuo di alberi; un raddoppio di sezione è quindi per essa assai facile. L'operazione dovrebbe lasciare intatta l'alberata, che diverrebbe uno spartitraffico, e permetterebbe di recuperare con spesa modesta una seconda strada Gubbio-Ponte d'Assi, di alleggerimento alla futura statale.

Con la valorizzazione dei due assi fondamentali, Branca-Mociana e Ponte d'Assi-Gubbio, e con l'organizzazione dei 10 nuclei residenziali individuati lungo il percorso, tutto il territorio comunale verrà a gravitare sulla pianura. Qui si avrà la massima concentrazione di popolazione che sarà possibile ottenere nel settore primario con l'aumento di produttività del suolo, e conseguente aumento di carico di mano d'opera, e con lo sviluppo delle attività secondarie (industria) e terziarie (artigianato e servizi).

Non è azzardata l'ipotesi che tale concentrazione possa raggiungere, e forse anche superare, la cifra di 50.000 abitanti, di cui metà nel capoluogo e metà, o forse più, lungo il nastro residenziale produttivo che bordeggia a settentrione

ne la pianura e si dirama per attraversarlo a mezzo.

Se questa ipotesi prenderà corpo, i restanti insediamenti sul territorio, da Carbonesca a Colpalombo ai minori centri, saranno tutti destinati a rimanere stazionari press'a poco nelle dimensioni e condizioni presenti, salvo qualche modesta espansione e qualche modesto miglioramento nelle attrezzature.

Per essi potrà determinarsi un risveglio ed una prospettiva di sviluppo, solo quando, realizzata l'irrigazione della pianura, sarà possibile pensare a piani di trasformazione agricola anche per le zone collinari e montane.

Ma poichè è legge economica che nelle trasformazioni d'uso del suolo hanno la precedenza i terreni migliori, e quelli suscettibili di migliori rendimenti a parità di spesa, è fuor di dubbio che sarà l'irrigazione della pianura ad avere la precedenza e che, solo dopo che tale intervento sarà avviato alla fase operativa, sarà possibile impostare ulteriori programmi di trasformazione per il restante territorio.

14 settembre 1960

Gustavo  Tempo