

Scopi, indirizzo generale e procedura di compilazione e di attuazione del piano regolatore generale di gubbio.

1 Caratteri generali

Il P.R.G.C.¹ è lo strumento giuridico e tecnico che detta norme per la programmazione, il coordinamento e l'attuazione delle attività pubbliche e private attinenti l'uso del territorio comunale.

2 Basi giuridiche

Il P.R.G.C. si fonda su:

- a) Le norme costituzionali, in specie l'art. 2 sull'obbligo dei cittadini all'"adempimento dei doveri inderogabili di solidarietà" e l'art. 41 sulla subordinazione dell'iniziativa economico privata all'utilità sociale.
- b) La legge 1939 sulla tutela del paesaggio e del patrimonio artistico e monumentale.
- c) La legge 17 agosto 1942 n° 1150, che disciplina la materia urbanistica.
- d) Le recenti leggi ed i disposti relativi alla ricostruzione ed in genere tutte le norme contenute nelle varie leggi relative alle disciplina dell'attività edilizia ed economica ed agli espropri per pubblica utilità.
- e) Il testo unico delle leggi sanitarie per quanto riguarda l'igiene e le norme che regolano l'ubicazione delle industrie.

3 Obiettivi generali

Il P.R.G.C. si prefigge:

- a) il miglioramento sociale e lo sviluppo economico per tutti i cittadini.
- b) La disciplina dell'uso dell'intero territorio urbano e rurale entro i limiti amministrativi comunali.
- c) La programmazione ed il coordinamento, sia in sede di progetto che di attuazione, delle iniziative pubbliche e private attinenti l'uso del territorio comunale.

4 Funzione sociale ed amministrativa del P.R.G.C.

Il piano non si limita unicamente a dettare norme vincolative sulle attività da non eseguire in assoluto o in determinate località, ma favorisce, stimola e prescrive nuove attività, attraverso una pianificazione attiva permanente.

5 Finalità specifiche del P.R.G.C. di Gubbio

Il P.R.G.C. di Gubbio, centro storico e monumentale di notevole importanza, capoluogo di un vasto territorio agricolo a varia altimetria ed a vario rendimento, con vita economica modesta, ma passibile di ulteriori incrementi, si caratterizza attraverso i seguenti aspetti particolari:

- a) Misure di salvaguardia e di valorizzazione del patrimonio artistico del capoluogo e delle zone panoramiche, con netta delimitazione delle zone a non "aedificandi"

- e con precise prescrizioni per il restauro degli edifici antichi e per le nuove costruzioni in zona storico-monumentale urbana.
- b) Individuazione delle nuove zone residenziali di ampliamento, allo scopo di non consentire più la costruzione sporadica di case singole, sparse un po' dovunque, ma di consentire e favorire la costruzione di nuclei edilizi formanti complessi unitari, in località opportunamente scelte.
 - c) Programmazione dei servizi e delle opere pubbliche necessarie e del fabbisogno di attrezzature pubbliche, da realizzare metodicamente nel tempo e nello spazio al fine di dotare il capoluogo e le frazioni degli indispensabili servizi civili.
 - d) Delimitazione delle zone di risanamento e determinazione delle varie modalità di attuazione, ai fini di un graduale ed integrale miglioramento edilizio e di un metodico e definitivo restauro degli edifici di interesse storico-monumentale.
 - e) Determinazione dell'uso del territorio ai fini agricoli, con particolare riguardo ai problemi della bonifica montana, della regolazione delle acque, dell'incremento del patrimonio forestale.
 - f) Determinazione delle attrezzature collettive agricole necessarie per l'incremento della produzione agricola, forestale e zoo-tecnica.
 - g) Disciplina dell'attività industriale ed artigianale, per quanto concerne l'uso del territorio; e studio delle opportune provvidenze atte a stimolare, valorizzare ed aiutare l'attività industriale ed artigianale.
 - h) Programmazione delle opere inerenti il miglioramento delle comunicazioni e dei mezzi di trasporto pubblico, anche in vista dell'incremento turistico.

6 Procedura di compilazione

a) Rilevamenti della situazione di fatto

un piano regolatore comunale, affinché possa rappresentare la realistica ed adeguata soluzione dei problemi cittadini deve potersi basare sulla *conoscenza della situazione di fatto*.

Occorre pertanto istituire anzitutto precisi rilevamenti delle varie situazioni edilizie, dei servizi e delle attrezzature esistenti, e condurre un approfondito studio sui caratteri sociali e sulle attività economiche della popolazione, secondo le più recenti tecniche socio-metriche ed econometriche, in modo da consentire la formulazione dell'effettivo stato di fatto.

Tali rilevamenti dovranno essere condotti a mezzo di schede ed eseguiti da rilevatori (personale degli uffici municipali e guardie comunali) e quindi tradotti in grafici.

Da essi apparirà nella sua completezza la situazione fisica e climatica del territorio, la situazione demografica, le caratteristiche sociologiche ed economiche della popolazione, la situazione agricola, forestale e zoo-tecnica, la situazione industriale ed artigianale, la situazione edilizia, scolastica, ospedaliera ecc., la situazione dei servizi ed impianti pubblici, la situazione delle comunicazioni e dei trasporti.

In base a tali rilevamenti ed alle rappresentazioni grafiche relative si potranno per ogni zona stabilire in modo deduttivo i "fabbisogni" in relazione alle necessità della popolazione.

Solo allora, nota la situazione ed i fabbisogni, si potrà iniziare la formulazione del *programma di trasformazione* che è il piano.

b) Formulazione del piano

il piano si articola, per legge, in:

I Il P.R.G.C. di massima, che traccia il programma e l'indirizzo generale; esso é inoltre il quadro di unione dei singoli piani particolareggiati (P.P.P.) dei quali fissa la successione di compilazione e di attuazione nel tempo e nello spazio; esso traccia la grande viabilità e determina l'uso del territorio in generale, suddiviso per zone.

Il P.R.G.C. si compone di una relazione sulla situazione di fatto sui fabbisogni e sul programma generale, e di una serie di grafici nella scala 1:25.000 ed 1:10.000 dell'intero territorio, ed in scala 1:2.000 del territorio urbano e delle frazioni.

II I P.P.P. esecutivi da compilare successivamente nel tempo e nello spazio in modo da caratterizzare via via in modo particolareggiato o definitivo l'esecuzione del P.R.G.C.

III Il regolamento edilizio ed d'igiene.

c) Intervento civico alla compilazione del piano

La compilazione del piano dovrà avvenire nelle forme democratiche, con la partecipazione e l'interessamento della popolazione stessa, mediante pubblici dibattiti nei quali vengano esposti i criteri informativi del piano ed attraverso i quali possa esser raccolta l'opinione pubblica in merito ai principali problemi.

7 Procedura di attuazione

Il P.R.G.C. ed i P.P.P., dopo esser stati approvati dal Consiglio Comunale e dalle superiori autorità, secondo le prescrizioni di legge, avranno attuazione immediata mediante:

a) Una illuminata *politica delle aree*, volta al controllo diretto dei valori economici delle aree, da espletare sia attraverso l'istituto del demanio comunale delle aree, sia attraverso il consorzio dei proprietari, sia attraverso la rilottizzazione obbligatoria.

In tutti i casi varrà la norma che il patrimonio fondiario comunale ha da essere globalmente incrementato, mai diminuito e che deve essere istituito un severo controllo sulla concessione a terzi delle aree, dando la precedenza ai pubblici servizi.

b) *L'attuazione ordinata delle opere pubbliche e private nel tempo e nello spazio*, mediante il coordinamento previsto dal piano.

c) *La formazione di comparti edilizi obbligatori*, come minima unità urbanistica.

d) *La lotta continua contro le abitazioni malsane* per prevenirne la formazione.

e) *L'istruttoria urbanistica, preventive ed obbligatoria*, per ogni costruzione edilizia urbana e rurale che consenta il rigetto immediato delle opere non rispondenti al piano.

f) *Una corretta politica di equilibrio fra plusvalore e minus valore delle aree*, da attuare per ora nell'ambito dei contributi di miglioria e delle indennità, tenendo tuttavia presenti gli indirizzi e gli sviluppi della legislazione in fieri.

g) *Un vigilante controllo sull'uso del terreno agricolo*, al fine di favorirne la produttività, mediante l'attuazione delle opere di bonifica.

Con tali mezzi il Piano Regolatore nel suo complesso potrà costituire un concreto strumento non soltanto ai fini di una saggia e oculata amministrazione della cosa pubblica, ma potrà contribuire anche ed efficacemente all'innalzamento del tenore di vita dell'intera popolazione. ■