

COMUNE DI BASTIA UMBRA

OGGETTO :
CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO
A) PIANO ATTUATIVO AI SENSI DELLA L.R. n° 31 del 21 ottobre 1997

COMMITTENTE: COMUNE DI BASTIA UMBRA

RELAZIONE TECNICA

Bastia Umbra, 19 febbraio 2001

Il Progettista
Arch. Adriano Brozzetti

INDICE.....	1
INTRODUZIONE.....	4
PARTE PRIMA	5
CAPITOLO PRIMO	6
1.1 - LA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.	6
1.2 - I PROGRAMMI DELL'AMMINISTRAZIONE PER IL CENTRO STORICO DI BASTIA UMBRA	7
Bibliografia.....	8
CAPITOLO SECONDO	9
ANALISI STORICA – NOTE STORICHE - STORIA E SVILUPPO DELLA CITTÀ.....	9
2.1 – INTRODUZIONE	9
2.2 – IL PASSATO REMOTO: IL “LACUS UMBER”.....	9
2.3 – LA STORIA ANTICA: L’INSULA ROMANA, DALLE ORIGINI ROMANE ALL’ANNO MILLE	10
2.4 – IL MEDIOEVO: PRIME FORTIFICAZIONI, DALLE INVASIONI BARBARICHE ALLA FINE DEL XIII SEC.....	11
2.4.1 - <i>L’Alto Medioevo</i>	11
2.4.2 - <i>L’età comunale</i>	12
2.5 – IL NUOVO BORGO (DAGLI INIZI DEL XIV SEC. ALLA FINE DEL XVIII SEC.).....	15
2.6 – IL PRIMO SVILUPPO INDUSTRIALE: IL XIX SEC.....	189
2.7 – LA PRIMA METÀ DEL XX SEC.	20
2.8 – LO SVILUPPO DELLA SECONDA METÀ DEL XX SEC.	22
Bibliografia.....	24
ANALISI GENERALE DELLO STATO ATTUALE	26
3.1 – INTRODUZIONE	26
3.2 – FATTORI DI SQUILIBRIO URBANO.....	26
3.3 – CENTRO STORICO E CENTRO URBANO	27
3.4 – IL DISORDINE URBANO	28
3.5 – STATO ATTUALE DEL CENTRO STORICO.....	29
<i>Analisi delle schede di rilevamento</i>	
3.5.1 – <i>Titolo di proprietà</i>	30
3.5.2 – <i>Titolo di godimento</i>	31
3.5.3 – <i>Distribuzione della proprietà</i>	311
3.5.4 – <i>Numero dei piani delle UMI</i>	31
3.5.5 – <i>I piani interrati</i>	312

3.5.6 – <i>Le soffitte</i>	32
3.5.7 – <i>Livello di occupazione delle UMI</i>	32
3.5.8 – <i>Le destinazioni d’uso delle UMI</i>	32
3.5.9 – <i>Altezza locali piano terra</i>	33
3.5.10– <i>Murature esterne</i>	33
3.5.11– <i>Superfettazioni</i>	334
3.5.12– <i>Manti di coperturai</i>	34
3.5.13– <i>Sporti di gronda</i>	34
3.5.14– <i>Infissi esterni</i>	34
3.5.15– <i>Sistema di oscuramento</i>	355
3.5.16– <i>Valenze architettoniche</i>	355
3.5.17– <i>Stato di conservazione</i>	355
3.5.18– <i>Classificazione degli edifici</i>	35
3.5.19– <i>Conclusioni</i>	35
CAPITOLO QUARTO	37
OBIETTIVI DEL PIANO	37
4.1 - RECUPERO INTEGRALE DEL CENTRO E SUA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA	37
4.2 - RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE	37
4.3 - RECUPERO DI SPAZI URBANI: IL RUOLO DELLE PIAZZE.....	38
4.4 – RIORDINO DEL SISTEMA VIARIO E DEI PARCHEGGI.....	39
4.5 – RIORDINO DELLA VIABILITÀ PEDONALE E CICLABILE	40
4.4 - COLLEGAMENTO AL CENTRO FIERISTICO	40
4.5 - CITTÀ A SERVIZIO E SUPPORTO DEI FLUSSI TURISTICI	40
PARTE SECONDA	41
CAPITOLO QUINTO	42
IL PROGETTO	42
5.1 – MAPPA DEGLI INTERVENTI E DELLE DESTINAZIONI	42
5.1.1 – <i>La zona omogenea A -Il nucleo storico</i>	42
5.1.2 – <i>La zona omogenea B</i>	43
5.1.3 – <i>La zona omogenea C</i>	43
5.1.4 - <i>Zona R1</i>	44
5.1.5 - <i>Zona R2</i>	44
5.1.6 - <i>Zona R3</i>	45
5.1.7 - <i>Zona R4</i>	45
5.1.8 - <i>Le soffitte</i>	46
5.2 – ULTERIORI INTERVENTI NECESSARI.....	46
5.2.1 – <i>La mitigazione degli impatti ambientali</i>	46
5.2.2 – <i>Un sistema di percorsi porticati</i>	47
CAPITOLO SESTO	48
CONCLUSIONI	48
DATI TECNICI DI PROGETTO	50
<i>Allegati : Calcolo volumi</i>	

Introduzione

La riqualificazione degli spazi urbani si attua oltre che con il recupero fisico del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso le grandi scelte sulla mobilità e sull'accessibilità ai luoghi, con interventi alla piccola scala, con la riconnessione di trame urbane, con la sistemazione di spazi dalle dimensioni anche ridotte.

Tutto questo deve essere realizzato attraverso approfondite letture dell'esistente e delle sue trasformazioni per comprenderne i motivi del degrado fisico e della perdita di vivibilità sui quali impostare l'ipotesi progettuale in grado di trasformare un "luogo" in una "città", spazialmente organizzata, ricca di luoghi pubblici vitali che restituiscono la città stessa ai cittadini; spazi che conservino lo spirito storico affinché gli abitanti li riconoscano come luoghi propri da vivere, da mantenere, da coltivare, ma anche da reinterpretare alla luce dei trasformati modi di vita urbani.

L'essenza della città è la forma, l'immagine ed il significato dei suoi spazi pubblici.

Dunque tutti quegli elementi che hanno caratterizzato la città nei secoli trascorsi, come le piazze, i percorsi pedonali, i corsi d'acqua, devono tornare ad assumere un ruolo da protagonisti nella ricostruzione sia dell'immagine sia nella vivibilità della città contemporanea.

L'immagine ideale dello spazio pubblico corrisponde al luogo della città che da origine e permette la convivenza collettiva.

Poiché l'arte è riscritta soprattutto attraverso il presente, occorre contrastare l'idea della riproduzione dei luoghi così com'erano in passato, non rinunciando al ruolo propositivo dell'architettura con soluzioni nuove, mirate, che andranno ad arricchire la città stessa.

Il campo d'azione comprende una gran varietà d'interventi che vanno ad interessare gli edifici, il verde, l'illuminazione, l'arredo urbano, il sistema dei percorsi veicolari, ciclabili e pedonali, la segnaletica, le insegne pubblicitarie.

Su tali temi parte e si sviluppa la proposta progettuale per il recupero del centro storico di Bastia Umbra che sarà illustrato in questo studio.

PARTE PRIMA

Capitolo primo

1.1 - La Variante Generale al P.R.G.

Con l'adozione della Variante Generale al Piano Regolatore nel dicembre del 1996 il Comune di Bastia Umbra si è dotato di uno strumento in grado di tutelare e di indirizzare lo sviluppo ed il riuso del patrimonio edilizio.

Dalla relazione del 12.12.1996 su “ Variante Generale al Piano Regolatore” si legge: “Gli obiettivi che il PRG si propone di raggiungere possono essere così sintetizzati:

1. Porre una soglia alla crescita di Bastia. Completare e riqualificare le aree già urbanizzate, evitando nuove espansioni;
2. Sviluppare il verde e valorizzare i beni ambientali e culturali;
3. Migliorare la mobilità;
4. Qualificare l'architettura e l'urbanistica del centro e le frazioni, attraverso azioni di recupero, ristrutturazione e riorganizzazione;
5. Favorire nuove possibilità di sviluppo economico e d'occupazione: la Fiera, le attività produttive leggere, la distribuzione, i servizi per la salute e il tempo libero, il turismo, nuove forme di agricoltura;
6. Rafforzare i servizi sportivi, come occasioni di aggregazione per i giovani e una migliore qualità della vita”.

Dalla stessa relazione su “ Variante Generale al Piano Regolatore” si legge: “La riqualificazione delle aree edificate [*di cui al precedente punto 4*] è considerata uno degli obiettivi centrali del P.R.G. ...Questo obiettivo può essere raggiunto attraverso una serie di azioni previste dal P.R.G che possono essere così riassunte:

- Il recupero e la riutilizzazione di alcune grandi aree centrali, a destinazione industriale, attualmente inutilizzate [*ex Officine Franchi ed ex Stabilimento Deltafina*]; la trasformazione della destinazione d'uso di aree industriali, localizzate nel Capoluogo e che sono ancora in attività [*Stabilimento Petrini*], in previsione di un futuro trasferimento degli impianti nelle più adeguate zone produttive previste dal P.R.G.; ...
- Il recupero e la riqualificazione del Centro Storico attraverso un Piano Particolareggiato basato su accurati studi analitici; ...

- La tutela di edifici di valore storico e architettonico dei tessuti urbani o sparsi sul territorio, attraverso norme che ne consentono il recupero, senza tuttavia alterarne le caratteristiche principali, o, in particolari casi il loro vincolo.

A tal fine il Comune procederà alla redazione di un inventario di questi beni, come previsto dalla legislazione regionale”.

1.2 - I programmi dell'amministrazione per il centro storico di Bastia Umbra

L'adozione della Variante Generale al PRG nel dicembre del 1996 è servita ad avviare la discussione sugli obiettivi, le finalità ed i mezzi per intervenire operativamente con un progetto di riqualificazione fisica, funzionale ed economica del centro storico, dalla quale sono emerse le seguenti proposte di indirizzo politico:

1. La necessità di un'iniziativa pubblica quale stimolo ed incentivo per quelle di natura privatistica che insieme possano apportare la rivitalizzazione di alcuni quartieri, come ad esempio quello abbandonato tra Via Lago Persio e Via Clitunno;
2. L'opportunità di trovare incentivi economici e forme di defiscalizzazione oltre a quelle consentite da norme dello stato esistenti per avviare interventi di ristrutturazione di abitazioni e l'avvio di attività operative, tecniche e commerciali;
3. L'obbligatorietà di graduare gli interventi in funzione della realizzazione di opere pubbliche collegate al Centro Storico come ad esempio:
 - a) L'attuazione del Piano Particolareggiato dell'ex Mattatoio e l'ingresso di Via IV Novembre, nonché l'avvio dei servizi nell'area “Ansa Fiume Chiascio”;
 - b) Il rinnovo delle reti tecnologiche passanti per i vicoli del Centro Storico (acquedotto, fognatura, metanodotto, linee ENEL e Telecom, pubblica illuminazione e quant'altro da realizzare in cavo);
 - c) Rifacimento delle pavimentazioni dei vicoli contestualmente alla realizzazione delle reti tecnologiche sopra descritte;

Bibliografia

Comune di Bastia Umbra, *Variante Generale al Piano Regolatore. Relazione*, 14 dicembre 1996.

Capitolo secondo

Analisi storica – Note storiche - Storia e sviluppo della città

2.1 – Introduzione

Si può affermare che Bastia svolge nell'ambito della Valle Umbra, sin dai primi decenni della sua esistenza, un vero e proprio crocevia, un passaggio obbligato, uno snodo che le hanno fatto assumere, nel corso dei secoli, un'importanza economica ben al disopra di quelle che sono le risorse del suo piccolissimo territorio.

Nella trattazione, per semplicità, si sono individuati alcuni periodi storici che hanno caratterizzato l'evolversi della città :

- *Il periodo caratterizzato dalla presenza del “Lacus UMBER”;*
- *La nascita del primo insediamento di origine romana: l’Insula Romana;*
- *La costruzione delle fortificazioni: dalle invasioni barbariche alle lotte tra Assisi e Perugia;*
- *La nascita del nuovo borgo: l’Aggiunta;*
- *Il primo sviluppo industriale: il sec. XIX;*
- *La prima metà del XX sec.;*
- *Lo sviluppo della seconda metà del XX sec.*

2.2 – Il passato remoto: il “lacus umber”

Come premessa, una necessaria trattazione è riservata al “**lacus umber**” per aver avuto grande importanza nelle origini di Bastia; così lo aveva chiamato Properzio, poeta latino nato quasi sicuramente ad Assisi, decantando :

“Et lacus aestivis intepet UMBER aquis”¹

Lasciandoci, in tal modo, la testimonianza della sua esistenza.

¹ *Il lago Umbro intiepidisce le sue acque in estate*

In tempi remoti, infatti, la pianura Umbra, dalle fonti del Clitunno fino a Torgiano, è tutta sommersa nelle acque di un gran lago.

Il bacino lacustre presenta un'unica via di uscita tra il colle di Bettona e l'altura su cui oggi sorge Torgiano, attraverso la quale l'emissario esce dalla conca, per scaricarsi poco più avanti nel Tevere.

Tale configurazione rimane immutata fino all'arrivo degli Etruschi in Umbria, che si stabiliscono sulle colline circostanti. Sembra che sia stato questo popolo ad abbassare la sella di Torgiano, già erosa dalle acque in continuo deflusso, così da ridurre il livello del Lago ed avviare la sua trasformazione in palude. Uno dei residui del gran lago è tra Assisi e Bettona detto, come si rileva dagli stemmi dell'*Antica Insula Romana*, ora Bastia, Lacus Vetustus o Persius, cioè scuro. Una notevole diminuzione del livello delle paludi avviene verso la fine del V secolo d.C..

Seguono i lavori di bonifica e i primi esperimenti di colture sui terreni emersi dalle acque risalgono all'epoca feudale. In sostanza, l'antico lago dura fino al secolo VI.

2.3 – La storia antica: l'insula romana, dalle origini romane all'anno mille

La città di Bastia sembra affondare le sue origini in epoca romana. La prima penetrazione dei Romani risale alla fine del IV secolo a.C. ; circa mezzo secolo più tardi, tutta la regione umbra passa sotto il loro dominio.

Alcuni di loro si insediano su una piccola altura sporgente dalle acque dell'antico Lago Persius, che ancora non era prosciugato; presenza non transitoria visto che in quest'epoca vengono costruiti nell'**Isola** vari edifici, come testimoniano alcuni reperti archeologici di quel tempo, segnalati dal Cristofani nella sua "*Storia della Bastia Umbra*".

È questo il primo insediamento in quella terra che in seguito diverrà Bastia; molto probabilmente esso era ubicato nella parte di città dove oggi si trova Piazza S. Angelo, ovvero la più vicina al fiume Chiascio.

Il nome di Isola è, molto probabilmente, il primo appellativo di questo insediamento, che si ritroverà nei secoli successivi.

2.4 – Il medioevo: prime fortificazioni, dalle invasioni barbariche alla fine del XIII sec.

2.4.1 - L'Alto Medioevo

È questo, per Bastia, un periodo in cui non si ha alcuna notizia certa sulla sua vita, ma diversi elementi danno gli strumenti per una ricostruzione piuttosto attendibile di quello che è accaduto in questa terra, dalla caduta dell'Impero Romano fino all'anno Mille.

Le continue e disastrose invasioni barbariche spingono le genti in fuga a rifugiarsi sulla piccola altura, ovvero l'Isola, difesa dalle lagune circostanti.

Negli anni che seguono, l'antico nucleo isolano può essere inserito nel processo di evangelizzazione delle campagne della valle, promosso dai benedettini: la possibilità di lavorare la fertile terra circostante, recuperate dalla bonifica del lago, favorisce un insediamento stabile, che di fatto conferisce all'Isola una vita rurale già prima del Mille, sotto la guida della Diocesi di Assisi. In questo periodo si costruisce la pieve di S. Angelo, segno dell'esistenza della comunità in questo periodo, dedicata al culto di S. Michele Arcangelo.

La sua antichissima origine è testimoniata dal fatto di essere rivolta con il lato absidale verso oriente, secondo il primitivo rito cristiano.

Da quanto riferito, l'origine della gente di Bastia appare legata all'evolversi di tre fasi:

- 1)** Insediamento di fuggitivi sull'isola, ritenuta un sicuro rifugio;
- 2)** Insediamento stabile dei primi abitanti, incoraggiati dalla possibilità di coltivare le terre rese fertili dalla bonifica;
- 3)** Evoluzione della comunità rurale grazie alla missione evangelizzatrice della Chiesa prima, e all'istruzione della pievana poi.

Alla vigilia del Mille, gli Isolani, primi agricoltori di queste campagne, assumono il vomere come stemma dell'abitato ed indicano in S. Michele Arcangelo il protettore della loro terra, elementi tuttora presenti nella simbologia civile e religiosa della città. (fig. 1)

2.4.2 - L'età comunale

L'inizio del Basso Medioevo segna un momento importante dell'esistenza di Bastia : con il nome di **Insula Romana** incomincia ad apparire in atti notarili e documenti pubblici regolarmente datati.

Il documento più antico in cui si fa menzione di questa terra risale al 1053 quando S. Pier Damiani, in un sermone su S. Rufino, chiama Isolani i suoi abitanti e li definisce agricoltori.

La vulnerabile posizione di pianura e la scomparsa della naturale difesa, un tempo fornita dalle paludi circostanti, fanno sì verranno costruite una serie di fortificazioni intorno all'abitato per difenderlo: nel secolo XI viene dapprima eretta nell'abitato la rocca, che oggi ospita il monastero delle monache benedettine di S. Anna, presenza registrata in un documento del 1077 dove l'*Isola* è ricordata come un feudo rurale di un conte, investito forse del potere per concessione della Chiesa e subito dopo viene eretta la cinta muraria a protezione della città e della rocca stessa.

Così, quando alla fine del sec. XII, dopo un periodo di relativa tranquillità favorita dall'isolamento territoriale, l'Isola si trova coinvolta in una serie di guerre tra Perugia ed Assisi, interessate ad assoggettare il territorio Bastiolo di massima importanza strategica fra le due città, essa si presenta come una roccaforte nel cuore della pianura con:

-**il castello**, situato sul lato settentrionale, il quale proteggeva esternamente l'abitato su tre versanti, disegnando con le fortificazioni un ferro di cavallo, orientato in posizione Ovest – Nord – Est;

-**Il borgo** protetto da una cinta muraria servito ad Est da Porta Orientale, ad Ovest da Porta S. Angelo, e a Sud da Porta Molini, così chiamata perché aperta verso la strada dei molini a olio e a grano, attivato, insieme alle gualchiere, dall'acqua del Chiascio. Questa porta comunicava con la rocca mediante una galleria sotterranea. (fig. 2 e 3)

A rendere più sicure le fortificazioni contribuiva un fossato largo e profondo che lambiva dall'esterno cortine e torri. Così alcune porte erano dotate di ponti levatoi per entrare ed uscire dal borgo.

Il territorio dell'Isola, già a quel tempo, è servito da una rete stradale che lo attraversava in tutte le direzioni. Al di fuori della Porta Orientale vi era una spianata, destinata al mercato, su cui passava la via principale chiamata *Via Antiqua* che, proveniente da

Foligno, arrivava a Perugia e proseguiva per Firenze: lasciandosi a destra la Porziuncola, nei pressi di S. Maria degli Angeli, raggiungeva la chiesa della Madonna del Pantano, quindi attraversava il borgo per uscire da porta S. Angelo dopo di che superato il Chiascio su un ponte di legno, proseguiva per via di S. Lucia.

Un'altra arteria importante è rappresentata dalla Via Campiglione che unisce Assisi con Perugia. Essa parte da porta S. Francesco per seguire il percorso Ponte San Vetturino-Campiglione, proseguire al di là del Chiascio e raggiungere Collestrada, immettendosi nella già citata Via Antiqua.

Nei primi decenni del XIII secolo il borgo di Bastia era abitato da circa 500 persone, suddivise in 94 famiglie, come risulta da un censimento del Comune di Assisi del 1232, le quali nella maggior parte abitanti, verosimilmente, all'interno del *castrum*, se si considera il fatto che la *bailia* in questione aveva un'area ristretta in parte acquitrinosa, confinante (subito al di là del Tescio e del Chiascio) con le *bailie* di Campiglione, di S. Paolo delle Abbadesse, di S. Bartolomeo, di Costano, di S. Lucia, di S. Costanzo, di S. Bartolomeo e della strada del Ponte.

Dopo la costruzione del convento francescano e della chiesa di S. Croce (1295), di fronte alle mura, dove si apriva la porta Orientale, varie abitazioni si andarono allineando accanto al complesso monumentale, dando origine ad un nuovo borgo. In tal modo tutto il fronte orientale della primitiva cerchia (dal Palazzo Lolli al Comune vecchio) cessò di assolvere la sua funzione di difesa e le sue opere militari vennero in seguito usate per addossarvi la costruzione di abitazioni. Nasceva così il paese con l'impronta urbanistica con cui noi lo vediamo oggi, con i due nuclei abitativi che si fronteggiano al di qua e di là dalla grande spianata, allora chiamata dell'*Aggiunta* (oggi Piazza Mazzini): il luogo destinato al mercato viene incorporato all'interno dell'abitato.

Nel 1319 Bastia partecipò attivamente alle lotte fra l'Assisi (ghibellina) e Perugia (guelfa). Le truppe guelfe di Perugia, capitanate da Cante Gabrielli, trovarono un forte ostacolo a Bastia, dove un agguerrito presidio impediva loro il libero passaggio del Chiascio.

L'assedio durò sette mesi fino a quando, per assoluta mancanza di viveri, il castello si arrese.

I guelfi, non appena occupata la rocca, si diedero a rovinarne le mura e le torri, a saccheggiare ed ad uccidere, rubando anche il corpo del beato Corrado da Offida che portarono a Perugia (1320).

L'insuccesso militare non sottrasse, comunque, il territorio bastiolo dalle dipendenze di Assisi, come dimostra un documento del 1340.

Così nel 1380 (22 dicembre) il Consiglio Pubblico della città di Assisi deliberò che per comune comodità si rafforzassero le mura con 17 bastioni, si ripristinassero le difese del castello e si costruissero nei pressi di Bastia gualchiere e mulini.

In quella circostanza, la cinta muraria fu allargata per includervi il borgo nuovo. L'estensione dell'abitato comportò l'ampliamento della cinta muraria, lunga ora 834 metri e protetta da un fossato, largo e profondo, che rafforzava la linea di difesa.

Era munita di cinque porte, servite da ponti levatoi. Alle due antiche porte, S. Angelo e Molini, si aggiunsero Porta Bettonese, a Sud, Porta Romana, a Est, e Porta Fiorentina (detta anche Perugina o *Portella*), a Nord. (fig. 4 e 5).

In questi anni l'abitato assume il nome di **Bastia**, dal germanico "bastian" cioè fortificazione, rifacendosi chiaramente alle poderose mura sorte a protezione del vecchio e del nuovo borgo.

La possente cinta muraria si dimostrò valida difesa nelle continue battaglie tra Assisi e Perugia (1384 – 1389, 1391 – 1406), determinando una varietà di situazioni politiche nella vita civile di Bastia negli anni a cavallo fra il XIV e XV secolo, che passò ora sotto il dominio dell'una, ora sotto quello dell'altra.

Nel 1422 la cittadina passò in mano ad Averardo de' Nepis di Assisi, il quale fu poi costretto dal legato papale a restituirla ai ministri del Pontefice.

Lo stesso prelato, comprendendo che Bastia era il motivo di scontro fra Perugia ed Assisi, sia per la sua posizione strategica, sia per le sue fortificazioni, né ordinò nel 1424 al Comune di Assisi la demolizione.

I magistrati della città dovettero così emettere un bando con il quale si obbligava ciascuna famiglia del contado bastiolo a inviare un uomo per contribuire alla demolizione della rocca e delle mura.

Il paese allora decadde come presidio militare per diventare feudo contadino, ricco di fertili campi, coltivati soprattutto a cereali e dedito anche all'allevamento del bestiame.

Si chiude in questa maniera l'età comunale che aveva segnato per Bastia l'inserimento nella storia con un ruolo militare subalterno e alle dipendenze, soprattutto, del comune di Assisi.

In seguito sarà proprio il definitivo declino dell'egemonia assisana a lasciare spazio alla dominazione signorile.

Infatti, nel 1431 furono gli stessi abitanti di Bastia a sottomettersi a Malatesta Baglioni, presenza gradita allo stesso pontefice, il quale lo confermò nella signoria personale.

2.5 – Il nuovo borgo (dagli inizi del XIV sec. alla fine del XVIII sec.)

In questa epoca Bastia assume un ruolo diverso da quello di borgo fortificato, di importanza strategica, che fin qui aveva rivestito.

In un primo momento Bastia diviene possesso dei Baglioni (1431), per poi passare definitivamente sotto lo Stato della Chiesa (1580).

La lunga dominazione della famiglia Baglioni su Bastia (1431 – 1572) si svolse all'insegna di una politica d'innovazione, ripristinando le fortificazioni e restaurando la rocca medioevale per farne la loro residenza.

In questo periodo si assiste ad una serie di successive ricostruzioni e demolizione delle mura della città, finché sotto il governo della Chiesa cessano le minacce di invasioni nemiche: nel 1524 le truppe pontificie, su ordine di Clemente VII, abbattono la rocca e le mura, ma nel 1535 i Baglioni recuperarono il possesso di Bastia; la demolizione delle fortificazioni fu portata poi a termine nel 1535 (*26 agosto*), quando il papa Paolo III decretò la totale distruzione delle opere militari in linea col suo intento politico di annettere tutta l'Umbria allo Stato Pontificio; ben presto la distruzione delle fortificazioni militari compromise la tranquillità degli abitanti e suscitò la loro protesta, perché gli squarci, aperti sulle mura, favorivano l'assalto dei banditi e degli animali selvatici.

Perciò nel 1540 (*1 gennaio*) il Papa né autorizzava la ricostruzione, ma la destinazione a protezione civile consigliò la costruzione a secco, eseguita con materiali poveri, come i ciottoli fluviali, prelevati dal Chiascio e dal Tescio.

Con gli anni, per la maggior parte delle opere di difesa inizia un lungo periodo di abbandono e di decadenza che porterà gradualmente tali strutture ad una riconversione per usi civili e religiosi e, in alcuni tratti, alla rovina.

I terremoti dell'Ottocento e lo sviluppo urbano e viario del Novecento hanno distrutto parte delle testimonianze più significative del vecchio borgo, pur mantenendone la configurazione planimetrica: le porte sono state demolite o sensibilmente modificate (porta S. Angelo e porta Perugina, detta oggi arco della Portella).

Una veduta delle mura è oggi offerta dal tratto corrispondente alla rocca delle benedettine, compreso nel tracciato primario, il più antico.

Una tappa fondamentale per Bastia è la costruzione, nel 1548, del ponte sul Chiascio (fig. 6), per volere di Paolo III e su progetto di Galeazzo Alessi, che va a sostituire lo stretto ponte medievale .

Conseguentemente, Bastia comincia a svolgere il ruolo di importante centro commerciale, dato che il ponte rappresenta un passaggio obbligato tra Perugia ed Assisi. Nel 1581, infatti, viene istituita da Gregorio XIII a Bastia la prima fiera, che si svolge per otto giorni consecutivi dal 17 settembre.

Nel 1621, Gregorio XV concede un mercato settimanale, mentre nel 1793, il cardinale Sisto Rezzonico accorda un'altra fiera da tenersi in maggio.

Alla funzione di nodo viario, quindi, si affianca anche quella di centro commerciale; la stessa conformazione della piazza lo testimonia.

Infatti essa si presenta ampia ed allungata e si estende dalla porta Perugina fino alla porta Bettona, ovvero attraversando tutto l'abitato, come si può riscontrare nelle città dei principi Zähringen, nelle quali le strade destinate ai mercati sono più larghe delle altre e seguono un percorso rettilineo tra due porte diametralmente opposte (fig. 7).

Nel 1561 (*31 ottobre*) il card. Giulio della Rovere stabilì definitivamente i confini del territorio di Bastia, per evitare ulteriori contese con Assisi.

Durante il XVI secolo, grazie ai Baglioni, era sorto il Comune di Bastia che, fin dal 1562, si era dotato di uno Statuto, in seguito rielaborato con un secondo manoscritto (1622) e poi dato alla stampa nel 1773.

Il territorio bastiolo rimase sotto la diretta giurisdizione pontificia fino al 1551, quando fu restituita ai Baglioni dal papa Giulio III, fino alla morte di Astorre (1571) e Adriano (1572).

Nel 1580 gli abitanti di Bastia stanchi delle scorrerie militaresche nel proprio territorio si posero sotto la protezione dello Stato pontificio.

Sotto lo Stato Pontificio venne istituito nel 1588 l'archivio notarile e affidato dal Comune a Simone Cicchi. La sua prima sistemazione avvenne nel locale a piano terra della Torre del Popolo (demolita in parte nel 1847) in Piazza del Governo (ora *Piazza Matteotti*).

Durante il pontificato di Clemente VIII (1592 - 1600), presso Porta Romana, fu tracciata la strada degli Angeli "*retta e nova*" che univa la Porziuncola a Bastia, aprendo

in questo modo un altro percorso di collegamento tra Perugia e Foligno, che passava davanti alla Porziuncola, raggiungeva l'Insula Romana seguiva l'itinerario poi il tracciato della *Via Antiqua* (Via S. Lucia, Madonna di Campagna, macchia di Colle...). Questo nuovo tracciato fu delineato per agevolare la maggior affluenza di pellegrini, previsti sia per il Giubileo sia dopo la costruzione della Basilica di S. Maria degli Angeli (1569), nuovo punto di richiamo per i pellegrini diretti a Roma.

Le fonti antiche ci parlano di un'epidemia di peste eccezionale importanza che colpì il territorio bastiolo nel 1633 contro la quale si cercò di provvedere in vari modi:

- Divieto ai forestieri di entrare in città nei momenti di maggior pericolo;
- La precisa regolamentazione in merito alla chiusura delle porte urbane;
- La creazione dei lazzaretti.

Mura e porte in questo periodo non hanno più una funzione di difesa militare, ma assumono la connotazione di strutture di salvaguardia, rispetto a pericoli ignoti; così si provvede a ricostruire i tratti di mura demoliti, a ristrutturare le quattro porte (S. Angelo, Perugina, Bettonese e Molini), si approfondisce il fossato e si istituisce un apposito servizio di guardia.

Particolare attenzione fu riservata al versante orientale del paese, il più colpito nella distruzione delle opere militari, dove c'era da riedificare la Porta Romana rivolta verso S. Maria degli Angeli; i tempi suggerirono di farne una porta-torre, più adatta per la guardia.

Venne così realizzata una costruzione con materiale povero, fatto di ciottoli fluviali intonacati.

La porta si apriva con un arco a tutto sesto incorniciato in pietra; al di sopra, correva un camminamento lungo quanto la larghezza della strada ad uso guardiola con al centro una piccola finestra per lato (fig 4).

Sulla fronte l'arco era sormontato dallo stemma in pietra del Comune, mentre un'epigrafe di travertino riportava la seguente iscrizione: “*IMMINENTE CONTAGIO ADORNA / TUM PRAESIDIUMQUE ROMANAE / INSULAE PORTAM HANC DIVI / PETRI NAVICULA(m) REGENTE / URBANO VIII P.O.M. / ANGELUS PERLA I.V.D. P(rae)TOR / PRIORE(sque) BASTIAE CONSTRU / ENDAM CURAVERE / A.D. 1633*”.

In una pianta del territorio di Bastia, eseguita dall'agrimensore Giuseppe Lolli nel 1666 (fig. 8), si vede raffigurata la planimetrica del paese in questo periodo storico, tutto circoscritto dalle mura, le quali erano state riparate, come abbiamo detto

precedentemente. Bastia aveva già assunto le dimensioni dell'attuale "centro storico" con i due borghi che si fronteggiano al di là e al di là della Piazza dell'Aggiunta.

Il mutamento delle condizioni sociali di Bastia ha portato, dalla fine del XVII sec., allo spostamento del centro urbano.

Mentre fino a questo momento, la vita religiosa, sociale e civile si è concentrata sulla piazza di S. Angelo, dalla fine del '600, si va trasferendo nel nuovo cuore dell'abitato : la grande piazza dell'Aggiunta; varie sono le motivazioni:

- L'accresciuta funzione commerciale dopo l'istituzione delle fiere e dei mercati che si svolgevano in quella spianata;
- L'essere attraversata dall'importante Via Antiqua e punto di irradiazione della viabilità verso le direzioni segnalate dalle porte civiche;
- La presenza della chiesa di S. Croce divenuta parrocchiale.

Da questo momento in avanti, la città mantiene inalterata la sua fisionomia urbana e sociale fino agli inizi del '900 (fig. 9), quando Bastia intraprende il lungo cammino dell'industrializzazione.

Nell'antico borgo rimasero i negozi dei commercianti, le botteghe degli artigiani, i forni e le strutture scolastiche.

La stessa sede comunale fu trasferita in un fabbricato sulla piazza del Governo con il lato posteriore rivolto verso la spianata centrale da dove si apriva la Porta Bettonese.

2.6 – Il primo sviluppo industriale: il XIX sec.

L'attività molitoria della famiglia Petrini ha radici molto lontane.

Fin dal 1822 si ha notizia che Antonio Petrini, proprietario di un podere in località "Le basse", dispone di un mulino a grano "a tre macine a valchiera", continuando la tradizione che vedeva Bastia disporre di molini sui suoi corsi d'acqua fin dal secolo XIV; nel 1832 lo stesso agricoltore ottiene dalle autorità pontificie la concessione per la derivazione di un canale del fiume Chiascio con il quale azionare le primordiali

macchine di pietra a solchi e spigoli taglienti, atte alla triturazione del frumento, ubicate alle spalle della Porta Molini.

Da un documento dell'Archivio Comunale, redatto nel 1832 a seguito del terremoto, sappiamo che a Bastia abitavano 627 abitanti che occupavano 276 case, contenenti 1438 vani.

Il disastroso terremoto determinò:

- Il crollo di 14 abitazioni;
- La demolizione di 40 case per evitare maggiori rovine;
- L'abbattimento dei piani superiori di gran parte delle altre dimore.

In questo frangente, molti dei bastioli rimasero senza una casa e furono costretti a rifugiarsi in capanne improvvisate.

Inoltre, subirono gravi danni la rocca e la Torre del Popolo, crollarono alcune torri delle mura e tutti i campanili.

Questo evento disastroso, insieme al terremoto del 1854, cancellò il volto medievale, poiché le nuove abitazioni, dettate dalla necessità, furono ricostruite in economia, utilizzando pareti in comune tra confinanti e chiedendo al Comune di occupare tratti delle mura ancora in piedi dove incorporarle. (fig. 10)

Infatti, anche per costruire il Teatro dell'Isola Romana nel 1848, si utilizzò in parte la cinta muraria di ponente.

Da un documento, conservato nell'archivio comunale sulla "*Topografia Statistico – Civile di Bastia nel 1858*", sappiamo che la cerchia muraria, in questo periodo accoglieva 744 abitanti, divisi in 164 famiglie.

Nel 1877 si iniziarono i lavori per la costruzione del Ponte di S. Lucia, con l'affidamento all'appaltatore Dario Galletti, insieme ai lavori di sistemazione stradale fuori Porta S. Angelo.

Per aprire la Via Torgianese, fu demolita la casa di Geremia Moretti e l'ospizio del Monastero benedettino, mentre il piano fu livellato all'altezza della porta d'accesso ad un fondo delle monache.

Fu anche necessario modificare l'accesso alle due case di proprietà di Giuseppe Broccatelli e Gustavo Rossi.

Il 23 luglio 1880 era già terminata la costruzione del ponte ed il 4 giugno 1885 venne regolarmente aperto al traffico.

2.7 – La prima metà del XX sec.

Dopo aver ripercorso lo sviluppo urbano ed economico di Bastia, dalle origini alla fine dell'Ottocento, si passa ora ad analizzare la crescita della città nel XX secolo.

Come si è visto, Bastia è stata da secoli caratterizzata dall'agricoltura e dal commercio, basta ricordare che le prime fiere risalgono al XIV secolo e che il vomere è presente nei più antichi stemmi della città, traendo giovamento dall'essere situata in una fertile pianura e dall'aver da sempre rappresentato un importante crocevia.

Seguendo questa linea, sin dai primi anni del '900 si assiste ad un continuo sviluppo del commercio e all'introduzione nella città delle prime industrie; il 15 gennaio 1903 venne inaugurata l'illuminazione del paese con la corrente elettrica, generata da una centrale all'interno dell'azienda Petrini, dove era installata una dinamo, azionata da una turbina idraulica, mossa dall'acqua, proveniente da un antico canale di derivazione del fiume Chiascio.

L'energia elettrica veniva utilizzata durante il giorno a scopo industriale per il mulino (nei periodi di magra del fiume, interveniva, comunque, il sussidio di una caldaia a vapore della potenza di 25 cavalli) e, la sera, anche per illuminazione pubblica in base ad un contratto stipulato tra Ettore Petrini e l'Amministrazione Comunale.

E' nei primi trent'anni del XX sec. che l'industria mette a Bastia solide radici : nel 1915 nasce l'Officina meccanica Franchi, nel 1920 il primo Pastificio Petrini, nel 1924 la Fabbrica di conserve alimentari Lolli, tra gli anni venti e trenta Francesco Giontella comincia a sperimentare la lavorazione del tabacco, destinata a completarsi con la realizzazione del tabacchificio.

Bastia all'epoca possedeva inoltre la Cantina Sociale più moderna d'Italia.

Essa aveva un enodotto vetrificato che collegava direttamente lo stabilimento con la stazione ferroviaria per il carico e lo scarico dei carri cisterna che trasportavano vino. Inoltre si può ricordare il grande frigorifero, oggi demolito, che attirava un forte movimento sia di conservazione delle derrate agricole che di commercializzazione, in direzione Roma, delle stesse, ubicato lungo l'attuale Via Roma.

L'edificato, fino alla Prima Guerra Mondiale, è limitato al centro storico; fa eccezione il Molino Petrini costruito nel 1822 a ridosso dell'abitato antico.

Nei primi decenni degli anni '30 sul piano urbanistico si registra un'interessante evoluzione: Bastia esce dalle mura; si comincia, cioè, a costruire con un certo ritmo intorno al paese e lungo gli assi stradali principali.

Infatti, è in questo periodo che l'amministrazione comunale diretta dal podestà Giulio Caldarelli realizzò:

- la nuova strada di circonvallazione (1935), ricavata in parte con la copertura del fossato lungo le mura e chiudendo il canale del molino;
- la pavimentazione con mattonelle della piazza e con cemento dei vicoli del borgo antico;
- un'efficiente rete fognaria (precedentemente assente) che scaricava sul fiume Chiascio;
- l'acquedotto.

Il 16 giugno 1944 il Ponte di S. Lucia fu fatto saltare in aria, minato dalle truppe tedesche in ritirata.

I terremoti dell'Ottocento e lo sviluppo urbano e viario della prima metà del XX sec. hanno spesso disperso nel tempo le testimonianze del borgo più antico; infatti, la cinta muraria a più riprese fu interessata:

- dalla demolizione della Porta Bettonese, forse alla fine del XIX secolo, dove a ricordo fu posta una colonna di mattoni;
- dalla demolizione nel maggio 1924 della Porta Romana (fig.11), per permettere il passaggio degli autobus di linea, e conseguente trasferimento della lapide con l'iscrizione che ne ricordava la costruzione sulla facciata della chiesa di S. Rocco (dove si trova tuttora).

Al posto della porta, nel punto in cui si appoggiava ai muri dei fabbricati adiacenti, vennero collocati due pilastri di travertino, eseguiti su disegno dell'architetto assisano G. Venanzi (oggi ne rimane solo uno);

- dall'ampliamento della Porta Perugina (nel 1924 o 1928) che fu spogliata delle decorazioni architettoniche in marmo per permettere il passaggio degli autobus di linea;
- dal restauro della Porta S. Angelo, con l'aggiunta di merlature guelfe (1931), ma privata del piccolo ponte, sopra il canale antistante, e successivamente deturpata con la costruzione in aderenza di porzioni fabbricate;

-dalla parziale ostruzione della Porta Molini, che immetteva ai molini da grano e da olio azionati dall'acqua che scorreva nel fossato, a seguito della costruzione del pastificio Petrini-Spigadoro (fig. 12);

-dalla perdita di fisionomia della Porta Orientale ridotta a sottopassaggio del palazzo Lucaroni. (fig 13 e 14)

2.8 – Lo sviluppo della seconda metà del XX sec.

Negli anni '50, lo sviluppo della piccola e media industria, con la conseguente creazione di posti di lavoro, ha dato origine ad un processo che ha mutato l'aspetto urbano e sociale di Bastia : da un lato si assiste allo spostamento della popolazione dalle case sparse e dai piccoli centri per insediarsi nel centro, dall'altro ad un notevole fenomeno di immigrazione.

Se alla fine degli anni trenta Bastia si presenta ancora come centro rurale, in cui l'agricoltura ha un peso rilevante, dopo la seconda guerra mondiale, proseguendo il cammino dell'industrializzazione, essa viene ad assumere l'aspetto di una piccola città.

Nel decennio che va dal 1961 al 1971, sembra compiersi a Bastia un processo di intensificazione di uno sviluppo industriale già ben radicato in precedenza.

Il rapido e continuo afflusso di abitanti ha quindi prodotto in questi anni una urbanizzazione spontanea e disordinata, una miriade di case uni o bi-familiari, tutte con orto, giardino e recinzione (ad imitazione del modello di villa padronale fin qui subito), una privatizzazione continua dello spazio abitativo.

La tendenza all'accentramento, di cui si è appena parlato, ha portato ad un rapido cambiamento del tessuto urbano.

Il primitivo nucleo di Bastia, costituito da agglomerati di case addossate le une sulle altre, con una struttura di *vicoli* stretti a pettine, il cui asse portante è l'attuale Piazza Mazzini, racchiuso nelle cinque porte di accesso, si allarga in direzione est-ovest : l'attuale via Roma.

La trasformazione non è stata soltanto fisica ed economica, ma, ovviamente, anche sociale.

Dal punto di vista dell'edificato, nel secondo dopoguerra il centro storico subì varie demolizioni che in alcuni angoli ne cambiarono e trasformarono irrimediabilmente il volto (fig. 15 e 16)

-la distruzione, nei primi anni cinquanta, del Teatro dell'*Isola Romana*;

-l'abbattimento delle due chiese del XVII secolo, dedicate una a S. Antonio Abate e l'altra alla Buona Morte, situate a sinistra della chiesa di S. Croce, demolite nei primi mesi del 1955, per fare posto alla nuova chiesa parrocchiale di S. Michele Arcangelo, terminata di costruire nel 1962 (fig. 17);

-lo smantellamento, nel 1961, di due case poste fra il rimodernato albergo Lolli ed il palazzo Lolli (fig 14).

-l'abbattimento di parte del tracciato delle mura che, fino a qualche anno fa, si poteva ritrovare in alcuni avancorpi in corrispondenza delle torri, per permettere la costruzione di alcuni grandi palazzi;

- Lo smantellamento dei vecchi orti per far posto a costruzioni commerciali che male si inseriscono nel contesto urbano; (fig. 18)

Uniche parti della cinta muraria, ancor oggi abbastanza conservate e che non hanno subito demolizioni, ma solo delle alterazioni, sono:

-il tratto della cerchia più antica che corre dalla Portella fino alla Porta dei Molini, passando per la rocca delle monache benedettine;

-il tratto di via Piave;

-il tratto fra i giardini dei palazzi Bambini-Angeli e Petrini.

Bibliografia

Le ricerche storiche sono state realizzate con il contributo della Dott.ssa Teresa Moretoni.

AA. VV., *Una chiesa, una piazza, una città*, Bastia Umbra, 1987, pp. 17, 132 – 4, 162 - 3

AA. VV., *Sistemi urbani – territoriali e insediamenti produttivi*, in “Dalla manifattura all’industria”, Foligno, 1994

ANTONINI D. Pier-Simone (tradotto per opera di), *Statuto dell’antica Insula Romana, e sua origine : di poi nomata Bastia nell’Umbria*, Bastia 1773.

BRAGAZZI Giuseppe, *La rosa dell’Umbria, guida storico-artistica di : ..., ..., Bastia*, Foligno 1864.

COMUNE DI BASTIA UMBRA (Provincia di Perugia), *Statuto Comunale*, Bastia 1991.

COMUNE DI BASTIA UMBRA, *Variante Piano Regolatore Generale*, Bastia 1996.

CRISTOFANI Antonio, *Storia della Bastia Umbra e descrizione della cose più notabili che sono in essa terra*, Bastia 1872.

CRISTOFANI Antonio, *Storia della Bastia Umbra*, Assisi, 1872, pp. 14, 21 – 2, 33 - 5

GROHHMANN Alberto, *Assisi*, 1988, p. 144

GURRIERI Ottorino, *Bastia Umbra nel passato, nel presente e nell’avvenire*, Perugia, 1954, pp. 3, 6, 7 - 9, 15, 19 - 20, 24

MENCARELLI Antonio, *Il gruppo Petrini di Bastia: una presenza umbra nel mondo*, in “Subasio”, n. 2, 1994, pp. 6 - 7

MENCARELLI Antonio, *Il mulino e il pastificio Petrini in Bastia*, in “Dalla manifattura all’industria”, Foligno, 1994.

MILLI Giuseppe, *L’Umbria. Storia della sua gente e delle sue città*, Perugia, 1975, p. 228

PARROCCHIA S. MICHELE ARCANGELO, Comune di Bastia, Associazione Pro Bastia, *Una Chiesa, una Piazza, una Città*, Bastia 1987.

SANTUCCI Francesco (a cura di), *Monografie comunali*, Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Perugia, Perugia 1975.

- SANTUCCI Francesco, *L'antica chiesa e convento francescano di S. Croce dell'Isola Romana*, in "Atti dell'Accademia perpeziana del Subasio", VI, n. 7, Assisi, 1983, p.100
- TABARRINI Mario, *L'Umbria si racconta. Dizionario*, Foligno, 1982, pp. 139 - 42
- VETTURINI Edda, *Presenze francescane a Bastia Umbra*, Bastia Umbra, 1999, p. 15 – 7, 20 – 21, 41, 43
- VETTURINI Edda., *Le vetrate di S. Croce*, Bastia Umbra, 1989, pp. 3
- VETTURINI Edda, *Il culto di S. Rocco a Bastia Umbra*, Bastia Umbra, 1991, pp. 14 – 5, 37
- VETTURINI Edda, *Introduzione storica*, in "Statuto Comunale", Bastia Umbra, 1991, pp. 11, 13 – 20, 24 – 5, 27
- VETTURINI Edda, *La nuova strada per Bastia Umbra aperta al transito ufficiale nel 1885*, in "Subasio", III. 2, 1995, pp. 35 – 7
- VETTURINI Edda, *Vicende storiche delle mura di Bastia*, in "Subasio", III. 3 – 4, 1995, pp. 44 - 6
- VETTURINI Edda, *Scavi sotto il Comune vecchio*, in "Subasio", IV. 1, 1996, 42 – 3
- VETTURINI Edda, *Bastia nella storia di Assisi: dall'antica dipendenza alla definizione dei confini*, in "Subasio", IV. 2 – 3, 1996, pp. 19 – 22
- VETTURINI Edda, *Il terremoto a Bastia: ieri come oggi*, in "Subasio", V. 4, 1997, pp. 38 - 40
- VETTURINI Edda, *La venerabile Confraternita di S. Antonio Abate in Bastia Umbra*, Bastia Umbra, 1997, pp. 5 – 6, 8
- VETTURINI Edda, *Il Ponte di Bastiola*, in "Subasio", VI. 3, 1998, pp. 45 – 7
- VETTURINI Emilio, *Storia del castello di Costano*, Bastia Umbra, 1982, pp. 84 - 6
- VETTURINI Emilio, *Bastia Umbra: una realtà nuova*, in "Assisi", Milano, 1987, pp. 293 – 5

Altre fonti

Archivio di Stato di Perugia,
 Biblioteca Augusta,
 Biblioteca Comunale (Bastia Umbra),
 Comune di Bastia Umbra.

Capitolo terzo

ANALISI GENERALE DELLO STATO ATTUALE

3.1 – Introduzione

Il centro storico di Bastia Umbra, al pari dei centri storici in generale, deve far fronte ad una duplice crisi di identità e di ruolo:

- quella dovuta alla dispersione edilizia tipica del fenomeno dell'inurbamento;
- quella dovuta all'emarginazione rispetto alle aree cittadine più vive accentuata dalla presenza di strutture industriali a ridosso del centro storico.

Pertanto, uno dei punti più qualificanti del programma dell'Amministrazione Comunale, è il recupero urbanistico, edilizio e funzionale del centro città, per ridare a quest'ultimo il ruolo di guida ormai perduto e quale ulteriore elemento di sviluppo economico e culturale di Bastia Umbra nel suo complesso. In questo senso costituisce una grande importanza anche il recupero di aree urbane degradate, abbandonate o quantomeno sottoutilizzate che gravano intorno e a ridosso del centro storico.

3.2 – Fattori di squilibrio urbano

Bastia Umbra ha avuto negli ultimi trenta anni una forte espansione urbanistica; la creazione di nuovi insediamenti e nuovi quartieri ha determinato una perdita di identità del centro città che, svuotato delle funzioni principali, ha perduto il ruolo guida che gli era congeniale.

Un tempo tutta la vita cittadina era concentrata e si sviluppava al centro, riconoscendo nella piazza il punto focale di aggregazione sociale: il centro cittadino era principalmente il punto di arrivo e non di semplice attraversamento come invece avviene da almeno un trentennio.

In realtà Bastia, nel suo piccolo, ha subito la marginalizzazione del centro così come è avvenuto in tutte le aree urbane e metropolitane con l'avvento della cultura postindustriale.

Il suo spopolamento e l'abbandono è stato causato da alcuni fattori:

- I nuovi insediamenti residenziali sviluppatasi in periferia e nei nuovi quartieri, con una propria autonomia funzionale, hanno garantito una vivibilità migliore rispetto a quelli del centro, grazie alla presenza dei servizi essenziali e più in generale al miglioramento delle qualità igieniche degli alloggi.
- Dal punto di vista economico, le nuove costruzioni, diversificate per tipologia e quindi per costo, hanno reso accessibile il loro acquisto a quasi tutti i ceti sociali.
- Lo squilibrio dei valori immobiliari, registrabili ancora tra gli edifici del centro e quelli delle altre zone, che non ha motivato gli investimenti nel recupero, anche perché gli immobili non avrebbero avuto automaticamente una rivalutazione economica proporzionale all'intervento.
- Dal punto di vista delle attività economiche il centro storico, che per sua naturale vocazione potrebbe essere il centro commerciale della città, non ha avuto degli sviluppi significativi rispetto alle altre zone; le attività commerciali si sono insediate preminentemente lungo l'asse di via Roma e nei nuovi insediamenti, lasciando al centro solo poche attività.

Nel corso degli anni tutto questo ha prodotto un continuo abbandono e degrado del centro emarginandolo sostanzialmente dal resto della città.

3.3 – Centro storico e centro urbano

Il centro storico di Bastia Umbra, così come oggi inteso, è composto essenzialmente da due zone :

la parte ovest che comprende il primo insediamento storico e la parte est, divisa in due zone dalla penetrazione dell'asse di via Roma.

Un primo interrogativo da porsi è relativo alla definizione di centro storico.

Alla definizione di centro storico concorrono criteri legati all'architettura degli edifici, all'impostazione del tessuto urbanistico, ai valori storico - artistici degli edifici stessi ed alla loro datazione storica.

In realtà l'insieme di questi fattori sono esclusivamente presenti nel primo nucleo storico (quartiere di S. Angelo) dove è ancora possibile una lettura morfologica del tessuto urbano:

- la vecchia cinta muraria che racchiudeva la città;
- la piazza del potere civile e del potere religioso;
- la rocca e gli edifici con pregevoli valenze architettoniche.

L'impostazione originaria della città è rimasta pressoché invariata, ed esistono ancora spazi e luoghi estremamente suggestivi e caratteristici.

La parte est della città, compresa tra via Veneto, Piazza Mazzini e Piazza Cavour, rappresenta infatti la prima espansione iniziata verso il 1500 1600 con la creazione della Piazza, che non è caratterizzato urbanisticamente e la stessa non presenta alcun elemento di valenza architettonica, ma solo di datazione storica.

La stessa Piazza Mazzini non è stata realizzata seguendo i criteri urbanistici dell'epoca; più che una piazza vera e propria sembra una grande strada che delimita il vecchio nucleo dalla zona di espansione.

Si può pertanto riconoscere che il centro storico più importante di Bastia è la zona che comprende la vecchia *Insula*.

3.4 – Il disordine urbano

Si può con certezza affermare che a Bastia vige un disordine urbano generalizzato riferibile alla viabilità, alle architetture, ai luoghi di uso pubblico, agli spazi di aggregazione sociale.

Nella città, pur ricca di servizi, di luoghi, di spazi, di attività, non esiste una omogeneità di collegamento e interrelazione tra le sue parti.

Nello sviluppo urbanistico, la presenza di alcuni elementi vincolanti quali la ferrovia, il fiume Chiascio, la S.S. 75 c.c., ha contribuito a dividere la città a comparti, che non hanno tra loro una correlazione vivibile e soprattutto non hanno trovato il punto di aggregazione.

Lo stesso centro è diviso dal resto della città; la viabilità che lo circonda crea una specie di barriera.

L'immagine complessiva di Bastia è di una città moderna, ricca e disordinata, ma priva di qualsiasi elemento attrattivo dal punto di vista storico e artistico, che ha abbandonato l'unico luogo richiamo al suo passato.

Pertanto è forte la necessità di riordinare il tessuto urbano dando spazio ad un modo nuovo di rapportarsi e vivere la città, nella pienezza dei suoi contenuti più significativi ridando valore e significato ai luoghi più importanti della memoria storica.

3.5 – Stato attuale del centro storico

Negli ultimi anni il centro ha subito una continua erosione delle sue funzioni vitali.

Gli interventi edilizi eseguiti negli ultimi cinquanta anni appartengono temporalmente a due fasi distinte.

La prima intorno agli anni 50-60 che ha generato delle ferite profonde, difficilmente rimarginabili, con interventi che hanno deturpato la vecchia Bastia.

Il maggior danno è stato prodotto sicuramente dal “palazzo Lucaroni” in Piazza Mazzini e dalla costruzione dei “negozi” al posto degli orti nel tratto di collegamento tra la piazza stessa e Piazza Cavour.

Ma anche altre costruzioni quali la “nuova chiesa”, il “palazzo Franchi”, il “palazzo d'angolo tra via Clitunno e Piazza Mazzini”, la stessa sede del “Municipio” hanno contribuito notevolmente a compromettere una immagine storica di Bastia che, seppur nei suoi limiti storico-artistici, vantava un patrimonio quantomeno equilibrato e caratteristico.

Il secondo gruppo di interventi, eseguiti negli ultimi venti anni, ha portato alcuni benefici al centro storico, sia dal punto di vista architettonico che sociale; tali interventi possono essere suddivisi in due categorie:

- la prima che ha riguardato il recupero di singoli edifici (quantitativamente di modesta entità) ubicati nelle zone migliori del centro (Piazza e circonvallazione);
- la seconda ha interessato interventi di demolizione e ricostruzione di nuovi complessi ubicati lungo via Veneto.

Resta evidente che comunque sono stati pressoché inesistenti gli interventi tesi a favorire il recupero degli edifici interni a tutto il nucleo urbano centrale (vicoli); dato

dimostrato dall'alto numero di abbandoni (ad esempio, prendendo in considerazione i piani terra, su un totale di 132 UMI, 41 risultano non occupate).

Più in generale nessun intervento si è posto l'obbiettivo di una concreta riqualificazione urbanistica di tutto il centro, in quanto l'interesse al recupero ha riguardato solo ed esclusivamente quegli edifici che, per la loro posizione, garantivano un sicuro investimento finalizzato a valorizzare l'uso abitativo, commerciale e direzionale.

Analisi delle schede di rilevamento

Tutte le UMI sono state sottoposte ad una schedatura per analizzare il loro stato di utilizzazione e conservazione.

Gli elementi analizzati sono riferiti soprattutto allo stato fisico degli edifici, alle componenti costruttive, agli elementi architettonici, al fine di proporre delle soluzioni tecniche di intervento per recuperare l'intero centro storico in una logica di equilibrio ambientale del tessuto urbanistico.

3.5.1 – Titolo di proprietà (tav. 2)

La quasi totalità degli edifici del centro storico, il 95,45%, sono di privati; il restante 5% scarso è equamente ripartito tra proprietà pubblica e proprietà ecclesiastica.

Da queste cifre appare chiaro che l'iniziativa pubblica volta al recupero del centro storico deve principalmente servire:

- da stimolo e da incentivo all'investimento dei privati;
- a far affluire fondi privati provenienti da fuori il centro storico;
- all'acquisto diretto da parte della pubblica amministrazione di beni immobili ubicati all'interno del centro storico, finalizzando il recupero degli stessi al ruolo di progetto pilota.

3.5.2 – Titolo di godimento (tav. 3)

Gran parte degli edifici, circa l'85% sono di proprietà, mentre il 15% circa sono in affitto.

Questa situazione è sicuramente favorevole al recupero degli immobili visto che i benefici di tale intervento andrebbero a ricadere direttamente sul soggetto che intraprende l'investimento.

Inoltre va considerato che il maggior numero degli affitti è individuato in quegli edifici di più recente costruzione, che non hanno bisogno di interventi di riqualificazione.

3.5.3 – Distribuzione della proprietà (tav. 4)

Circa il 62% delle UMI appartiene ad un singolo proprietario. Di questo 62% fanno parte la quasi totalità degli edifici che hanno bisogno di un intervento di riqualificazione.

Questa situazione è sicuramente vantaggiosa al progetto di recupero del centro storico in quanto se è vero che con più proprietari c'è maggiore probabilità di riuscire a convogliare una quantità superiore di risorse rispetto al singolo proprietario, è altrettanto vero che quest'ultimo ha maggiore libertà di azione e quindi di intraprendere un progetto e di perseguire un obiettivo con più alte garanzie di riuscita e con più probabilità che ciò avvenga in tempi brevi.

3.5.4 – Numero dei piani delle UMI (tav. 13)

La maggior parte delle 132 UMI che costituiscono il centro storico è costruita su tre piani: 3 sono le UMI di un solo piano, 14 di due piani, 96 di tre piani, 13 di quattro piani e 6 di oltre quattro piani.

3.5.5 – I piani interrati (tav. 14)

I piani interrati sono presenti esclusivamente in quegli edifici costruiti dopo gli anni sessanta.

3.5.6 – Le soffitte (tav. 15)

Il 40% degli edifici hanno la soffitta o la mansarda già abitabile; in molti casi con piccole sopraelevazioni tali soffitte possono essere trasformate in piani abitabili senza snaturare le caratteristiche architettoniche degli edifici.

3.5.7 – Livello di occupazione delle UMI (tav. 9 – 12)

Ai piani terra delle UMI il 68,94% risulta occupata.

Tale percentuale decresce ai piani superiori.

Si passa infatti al 66,67% al primo piano; al 64,35% al secondo piano ed al 56% a tutti gli altri piani.

Questo significa che i piani terra sono per la maggior parte occupati da attività commerciali, artigianali e di servizio, alcuni anche a destinazione residenziale; molti sono utilizzati come fondi e magazzini annessi alle abitazioni; vi è comunque una percentuale evidente di sottoutilizzazione, mentre i piani superiori dimostrano che la potenzialità residenziale del centro è scarsamente utilizzata.

3.5.8 – Le destinazioni d’uso delle UMI (tav. 5 – 9)

Analizzando la destinazione d’uso del piano terra delle UMI si evince che il 37,5% di queste è destinato all’attività commerciale, il 35% è destinato a fondi e magazzini e solo il 10% alla residenza ed il 6% ad ufficio.

Ai piani superiori l’attività commerciale, i fondi e i magazzini lasciano spazio alla residenza ed in parte agli uffici: al primo piano la residenza sale a circa l’83% e gli uffici all’11,5% mentre l’attività commerciale scende all’1,5%; al secondo piano la residenza raggiunge il 91,3%, gli uffici il 4,35 % mentre l’attività commerciale scompare del tutto; ai piani superiori rimane solo la destinazione residenziale.

3.5.9 – Altezza locali piani terra (tav. 16)

A livello percentuale sono molto elevate le altezze dei piani terra inferiori a ml. 3,00. In effetti questo dato percentuale (57%), si riferisce alle UMI, mentre in effetti le superficie sono maggiori quelle con altezze dei piani terra superiori a ml. 3,00. La maggioranza degli edifici con altezza inferiore a ml 3,00 si trova nella zona omogenea A e comunque, questi ambienti, sono presenti all'interno dei vicoli i quali, sono stati sempre emarginati da un uso di tipo commerciale e/o artigianale.

3.5.10 – Murature esterne (tav. 18)

Pochi sono gli edifici che hanno mantenuto in vista le originarie murature di pietra e mattoni a vista.

Forse i terremoti che si sono succeduti nel tempo, oltre all'uso di materiali poveri, hanno generato la necessità di coprire le originarie facciate con intonaco.

La maggior parte degli edifici presenta finiture delle facciate intonacate e colorate con tinte, in alcuni casi, non armonizzate con l'ambiente circostante.

Alcuni edifici, specialmente quelli costruiti negli ultimi 30 – 40 anni, sono stati realizzati con mattoncini a vista di diverse finiture e colori, i quali risultano essere in contrasto con il resto delle murature; sarebbe auspicabile un intervento, su queste facciate, con intonaco e tinteggio.

Vista la gamma di materiali e colori usati nelle facciate, si rende necessario un piano del colore per l'intero centro storico.

3.5.11 – Superfetazioni (tav. 17)

Alcune UMI presentano delle superfetazioni; nella maggioranza dei casi queste sono riferite alla realizzazione di piccoli annessi, terrazzi etc..

Purtroppo lasciano il segno le superfetazioni di via dell'Isola Romana e quelle della costruzione dei negozi sui vecchi orti di Piazza Mazzini.

Mentre le prime possono essere eliminate con interventi di recupero, nelle seconde vi è la necessità di inserire degli elementi a parziale copertura delle facciate (portico).

3.5.12 – Manti di copertura (tav. 19)

Molti edifici del vecchio nucleo storico conservano il manto di copertura con coppi vecchi.

Le ristrutturazioni delle coperture avvenute nel tempo evidenziano la presenza di molteplici elementi : tegole marsigliesi, coppi di colore rosso, coperture in laterizio di colore scuro.

Queste ultime coperture andrebbero vietate e, ove possibile, eliminate.

3.5.13 – Sporti di gronda (tav. 20)

La maggior parte degli edifici presentano gli sporti di gronda con zampini in legno, in cemento, e con elementi in laterizio che bene si inseriscono nell'ambiente.

In molti altri, purtroppo, gli sporti di gronda sono realizzati in conglomerato cementizio a vista e con intonaco.

Alcuni sono proprio delle evidenti stonature con le facciate degli isolati.

Si auspica la sostituzione di tutti questi elementi con altri più consoni all'ambiente.

3.5.14 – Infissi esterni (tav. 21)

La maggior parte degli edifici presenta infissi esterni in legno naturale e/o verniciato.

Alcuni edifici hanno infissi in ferro e alluminio.

Altri, fortunatamente pochi, sono realizzati in pvc; questi sarebbero da sostituire.

3.5.15 – Sistema di oscuramento (tav. 22)

Molti edifici presentano un sistema di oscuramento con persiane realizzate con diversi materiali: legno, legno verniciato, alluminio, PVC.

Altri edifici presentano il classico avvolgibile ed altri non hanno sistema di oscuramento esterno, ma solo interno realizzato con scuretti.

Anche in questo caso sarebbe opportuno evitare elementi realizzati in PVC, e comunque si rende necessario un piano del colore per armonizzare questi componenti con l'ambiente.

3.5.16 – Valenze architettoniche (tav. 23)

Diversi edifici, soprattutto quelli del vecchio nucleo storico, presentano elementi di valenza architettonica da dover mantenere e in alcuni casi, rivalutare. Questi elementi sono costituiti da portali, cornicioni, marcapiani, sporti di gronda, etc..

Solo pochi edifici presentano valenze architettoniche all'interno: archi a mattoni, volte a mattoni, decori vari.

3.5.17 – Stato di conservazione (tav. 24)

Sono circa il 50% gli edifici in condizioni buone o ottime; il restante è costituito da edifici in pessime, mediocri o discrete condizioni.

Questo dovuto in parte ai danni causati dai recenti eventi sismici, ma in gran parte dal fatto che molti di questi edifici sono in uno stato di abbandono totale. Purtroppo anche gran parte di quelli abitati necessiterebbero di interventi di miglioramento.

3.5.18 – Classificazione edifici (tav. 25)

Dallo studio dei dati sopra descritti e dalla analisi storica delle UMI (tav. 26) sono stati catalogati gli edifici in quattro gruppi.

Appartengono al gruppo degli edifici di rilevanza storico – architettonica poche UMI, le quali contengono caratteristiche di datazione storica e di particolare rilievo architettonico.

Al gruppo degli edifici storici appartengono la Rocca, le vecchie chiese, la torre civica. La maggior parte degli edifici sono stati catalogati nel gruppo di rilevanza tipologica, in quanto contengono delle caratteristiche tipologiche, ma non rilevanza storica e architettonica.

Molti altri edifici sono stati classificati nella categoria non rilevante.

Conclusioni

Dalle analisi eseguite emerge un contesto di degrado e abbandono abbastanza diffuso, pochi sono gli edifici che rivestono caratteristiche storico architettoniche di rilievo.

Vi è un alto livello di sottoutilizzazione, sia dal punto di vista residenziale che commerciale e direzionale.

L'abbandono ed il degrado si concentra nelle zone più interne (vicoli) sia nella zona omogenea A che nella C.

Le attività commerciali sono concentrate solo in alcune parti della città, soprattutto nei nuovi edifici ed in quelli recentemente ristrutturati.

Questi edifici sono completamente utilizzati e occupati, dato che dimostra che il centro non viene rifiutato come zona, ma solo perché il degrado e l'abbandono degli edifici non permettono una loro utilizzazione.

Occorre pertanto concentrare gli sforzi sul recupero delle zone più interne, al fine di poter far vivere integralmente tutto il centro e soprattutto sviluppare e promuovere l'insediamento di attività commerciale e di servizio in queste zone.

Capitolo quarto

OBIETTIVI DEL PIANO

4.1 - Recupero integrale del centro e sua riqualificazione urbanistica

Il primo obiettivo è quello di procedere ad una riqualificazione urbanistica dell'intero centro cittadino, restituendo una dignità sia dal punto di vista urbano che funzionale.

Riqualificare urbanisticamente il centro significa ricostruire il cuore pulsante della città, ristabilire il ruolo catalizzante e aggregante, in una logica di integrazione e correlazione con le altre zone della città.

Il nucleo di Bastia deve assumere una connotazione precisa, che porti ad individuare la parte più antica quale vero centro storico, e la zona est, estesa alle aree limitrofe (via Roma, quartiere della Garbatella, etc...), quale centro cittadino.

Inoltre bisogna considerare che in un futuro (prossimo o remoto !) l'area della Petrini s.p.a. e quella delle Officine Franchi, saranno destinate probabilmente ad un uso diverso da quello industriale, e pertanto si andranno ad integrare e completare con il centro cittadino.

Bisogna perciò valutare il recupero della zona centrale in una ottica che investe geograficamente un'area più vasta di quella in cui insiste il nucleo storico.

4.2 - Riqualificazione funzionale

Le quattro funzioni urbane (abitare – lavorare – coltivare il corpo e lo spirito – circolare) dettate da Le Corbusier, devono essere reinserite integralmente nell'ambito del centro.

Elemento fondamentale è che tutta la zona centrale dovrà essere vissuta con prevalenza dai pedoni.

La parte ovest del centro città dovrà essere recuperata rivalutando le sue connotazioni storico architettoniche con funzioni prevalentemente legate alla residenza.

La parte nord-est rimarrà invariata rispetto allo stato attuale.

La zona sud-est, la più degradata, sarà recuperata anche con interventi di demolizione e ricostruzione del tessuto urbanistico, per poter assumere il ruolo di filtro e collegamento con il resto della zona est della città; questa sarà dedicata alla residenza, ad attività economiche e di servizio.

E' necessario inoltre favorire un riequilibrio dei valori immobiliari, in modo tale da stimolare investimenti privati finalizzati al recupero delle unità edilizie.

4.3 - Recupero di spazi urbani: il ruolo delle piazze

E' importante fissare l'obbiettivo di una interrelazione funzionale tra tutte le strutture e i luoghi di uso pubblico, integrandole con altri spazi in modo da realizzare una vivibilità completa di tutto il centro.

Oltre alla piazza principale, che potrebbe essere ridefinita nella sua conformazione planimetrica, è necessario creare ulteriori spazi pubblici (anche con interventi di demolizione) finalizzati ad una rivalutazione igienico-funzionale degli edifici esistenti, collegati con spazi e luoghi anche al di fuori dell'attuale perimetrazione del centro.

Questi spazi (esistenti e nuovi) dovrebbero essere uniti da una organica rete di collegamenti protetti dal traffico veicolare.

L'obbiettivo è quello di creare all'interno del centro una serie di spazi pubblici (piazzette) che consentano un uso sociale e funzionale ed una migliore vivibilità degli edifici che li circondano.

Le piazzette e le piazze esistenti dovranno essere correlate tra loro da una serie di percorsi pedonali coperti e scoperti, in modo tale da creare un percorso organizzato che metta in comunicazione tutti i luoghi della città.

4.4 – Riordino del sistema viario e dei parcheggi

Un primo aspetto è quello di riordinare la viabilità, creando un anello intorno al centro, più periferico di quello esistente, utilizzando chiaramente i tracciati stradali attuali.

Questo primo livello di viabilità consentirebbe di limitare il notevole traffico di via Veneto, che oggi funge da barriera, eliminando pertanto questo elemento di rottura tra il centro e la zona circostante.

L'anello viabile dovrebbe interessare via Roma, via Firenze, la rivierasca, via Gramsci, via IV novembre e viale Umbria; all'interno di questo perimetro la viabilità dovrebbe essere di tipo secondario, ad uso specifico, in modo da garantire in tutta la zona una maggiore vivibilità pedonale e ciclabile.

L'attuale accesso a Via Veneto verrà riproposto in fondo al parcheggio di Piazza del mercato, per garantire una coesione ed un collegamento diretto tra il parcheggio ed il centro.

Tutta la zona della circonvallazione sarà ridefinita con la creazione di un marciapiede e la revisione delle zone destinate a parcheggio.

Per quanto riguarda i parcheggi, si prevede di realizzarli a doppio livello : uno in superficie e l'altro interrato.

Quelli in superficie sono individuati in via della Rocca, via dell'Isola Romana ed in parte di Piazza Togliatti, per un totale complessivo di n° 204 posti auto.

Si prevede di realizzare un parcheggio interrato in Piazza Togliatti e una via sotterranea in corrispondenza di Via Veneto, la quale possa permettere l'accesso e l'uscita dei parcheggi interrati esistenti e da realizzare.

Il parcheggio interrato di Piazza Togliatti garantirà la disponibilità di n° 400 posti auto.

Un altro parcheggio interrato interesserà la zona sud est del centro, con accesso da via Piave ed uscita su Via Veneto, per una capacità ricettiva di circa 215 posti auto; un ulteriore parcheggio interrato viene previsto sotto il giardino posto dietro la chiesa; questo parcheggio con ingresso da via Roma avrà una capacità di circa 65 posti auto.

La somma dei parcheggi sopra descritti, con esclusione del parcheggio esistente di Via Torgianese (zona Poste), garantirebbe un complessivo di circa 888 posti auto.

4.5 – Riordino della viabilità pedonale e ciclabile

Uno degli aspetti fondamentali del progetto è quello di rivalutare l'uso pedonale e ciclabile della città, limitando le interferenze con il traffico veicolare.

Tutta la zona compresa tra via Veneto, via Roma, via Firenze e Via della Rocca sarà chiusa al traffico e una serie di percorsi pedonali coperti e scoperti saranno inseriti all'interno del centro.

Altri percorsi pedonali metteranno in comunicazione la zona del centro con le altre zone, creando un sistema di collegamenti tra la prima e le altre aree (via Roma, giardini pubblici, scuole, Bastia 2, centro fieristico, rivierasca, percorso verde, aree di parcheggio).

Si prevede, inoltre, di rivedere l'attuale circonvallazione ridefinendo le zone carrabili, di sosta, e realizzando un percorso pedonale ad anello intorno al centro.

4.4 - Collegamento al Centro Fieristico

Una riqualificazione complessiva del centro città passa anche per il legame diretto, sia fisico che funzionale, con il centro fieristico regionale, per beneficiare del forte richiamo di pubblico che le manifestazioni fieristiche hanno nel corso del loro svolgimento.

Il collegamento si potrà conseguire con strutture di servizio e iniziative, che possano promuovere un interesse diretto verso la città.

4.5 - Città a servizio e supporto dei flussi turistici

Bastia per la sua vicinanza alla città di Assisi, che garantisce un flusso turistico di notevole entità, dovrebbe diventare un luogo destinato a fornire servizi di supporto all'attività turistica.

Questo non significa che il centro di Bastia dovrebbe essere destinato ad un uso ricettivo, ma piuttosto, una volta recuperato e riqualificato, essere luogo di iniziative culturali, espositive e commerciali rivolte al turismo.

PARTE SECONDA

Capitolo quinto

IL PROGETTO

5.1 – Mappa degli interventi

Il progetto si articola in due fasi distinte:

- Valutazione generale con individuazione delle emergenze storiche, architettoniche ed urbanistiche, tramite schede di rilevamento, che permettano di individuare lo stato attuale degli edifici e della struttura urbana;
- redazione del piano attuativo che individua le norme di attuazione e gli interventi necessari.

Il progetto individua tre zone omogenee del centro storico :

- La prima è la zona A che delimita la parte più antica della città, compresa tra via Della Rocca, via Dell'Isola Romana, Piazza Mazzini e Piazza Cavour;
- La zona omogenea B è individuata nella parte nord-est della città, delimitata da via Roma, Piazza Mazzini e via Firenze;
- La zona omogenea C è quella individuata nella parte sud-est della città e delimitata da Via Roma, via Veneto, Piazza Cavour.

L'individuazione di queste tre zone omogenee è stata impostata per poter determinare le scelte progettuali occorrenti.

Nella zona omogenea B e C sono state individuate quattro aree oggetto di ristrutturazione urbanistica.

5.1.1 – Zona omogenea A - Il nucleo antico

Nel nucleo storico, si prevedono interventi di conservazione di tutte le strutture esistenti, dando priorità alla rivalutazione degli edifici che hanno valenza storico architettonica (Chiesa di S Angelo, la Rocca, il torrione, porta di S Angelo).

Lungo via Stretta viene prevista la demolizione di alcuni edifici fatiscenti e abbandonati da tempo, per creare uno spazio pubblico che serva a riqualificare, anche dal punto di vista igienico sanitario, gli edifici circostanti.

Questa piccola piazza si integrerebbe con le piazzette esistenti (S. Angelo, Luigi Masi, Piazza della Rocca, Piazza del Municipio), creando nel vecchio nucleo un ulteriore spazio urbano.

La destinazione di questa zona è prevalentemente residenziale.

I piani terra degli edifici, non adatti ad un uso residenziale, potranno essere destinati a spazi culturali, espositivi, piccoli laboratori e botteghe artigianali.

Sarebbe auspicabile la creazione di botteghe artigiane che riscoprano e rivalutino i vecchi mestieri.

5.1.2 – La zona omogenea B

Si prevedono prevalentemente interventi di conservazione.

In questa zona è stata individuata la zona di ristrutturazione urbanistica R4 di cui si parlerà nei successivi articoli.

5.1.3 – La zona omogenea C

Questa è l'area più degradata del centro, ed è l'unica rimasta in grado di fornire un forte legame di interrelazione con il resto della città.

In questa area si prevedono interventi di ristrutturazione urbanistica, e di recupero dell'esistente.

Si prevede di ridisegnare parte del tessuto urbano anche in funzione del ruolo che essa dovrà svolgere: essere il punto di interesse per riportare le funzioni all'interno del centro, ed essere l'elemento di collegamento funzionale con le altre zone posta ad est della città.

La ristrutturazione urbanistica non modificherà comunque l'assetto morfologico attuale.

Si prevede la creazione di un asse di collegamento diretto tra via Veneto e Piazza Mazzini con la creazione di una galleria coperta (Via Clitunno).

Anche in questa area sarà realizzato un sistema di spazi pubblici (piazzette) riproponendo lo schema del nucleo storico.

Una di queste piazze sarà coperta e pertanto assolverà a varie funzioni (sociali, culturali, espositive,...), diventando un contenitore vivibile all'interno del centro.

Un sistema di percorsi pedonali coperti e scoperti garantirà il collegamento dei vari spazi.

Il concetto fondamentale è che questa parte di città non deve chiudersi al centro, ma dovrà essere la parte centrale del paese che si apre al resto della città, interagendo completamente con essa.

Le destinazioni di quest'area saranno di tipo residenziale, per attività economiche, di servizio e di carattere culturale e ricreativo.

5.1.4 – Zona R1

Questa zona interessa l'area di Via Veneto, Via San Vitale, Via Subasio e Via Clitunno. E' prevista la demolizione di alcuni edifici per permettere una diversa distribuzione urbanistica degli spazi.

Via Clitunno e Via Subasio saranno prolungate fino ad arrivare su Via Veneto, creando così, insieme a Via San Vitale tre vie di penetrazione tra il centro e via Veneto.

Tra Via Sn Vitale e Via Subasio verrà creata una piazzetta.

Su questa area, lungo via Veneto verrà realizzata un edificio unitario che funge da elemento riequilibratore, utilizzato al piano terra, prevalentemente, come spazio pubblico e di uso pubblico coperto, mentre a nord di via Clitunno, lungo Via Veneto, verrà realizzato il completamento dell'edificio esistente, assumendo in toto le caratteristiche tipologiche e architettoniche dello stesso.

La destinazione di questa zona dovrà essere residenziale, commerciale e direzionale; potrebbero trovare posto, negli spazi coperti, attività commerciali legate ai mercatini giornalieri.

5.1.5 – Zona R2

E' la zona che interessa Piazza Mazzini, Via Lago Perseo, Via Gambara, Via Clitunno e parte di Via Piave.

Si prevede la demolizione di alcuni edifici per far posto ad un intervento unitario su Piazza Mazzini di ricollegamento tra il Palazzo Franchi e l'edificio posto tra via Clitunno e Via Subasio.

Questo edificio servirà a ricomporre una facciata, attualmente molto degradata, su Piazza Mazzini, cercando architettonicamente di attenuare l'impatto dei due edifici esistenti sopra detti.

Tra Via Clitunno e Via Lago Perseo, le demolizioni serviranno a creare una piazza coperta che potrà assolvere diverse funzioni nell'ambito della vita sociale di Bastia.

Naturalmente a terra saranno mantenuti tutti i collegamenti viari esistenti.

La destinazione di questa zona sarà residenziale, commerciale e direzionale.

Nello spazio coperto della piazza potranno essere svolte attività di spettacolo, culturali e commerciali.

5.1.6 – Zona R3

E' la zona ricompresa tra Via Gambara, Via Piave e Via Roma.

In questa zona si prevede la demolizione dell'edificio esistente per far posto ad una nuova costruzione che ridisegni l'impostazione urbanistica della zona.

La costruzione sarà realizzata più ad ovest per permettere l'allargamento di Via Piave.

All'interno sarà realizzata una piazzetta lungo via Roma.

La destinazione di questa zona sarà residenziale, commerciale, direzionale, culturale e potranno essere insediate attività di servizio.

5.1.7 – Zona R4

E' la zona posta nella parte nord-est lungo via Roma.

In questa zona si prevede la demolizione di alcuni edifici.

Si prevede la realizzazione di un edificio posto in continuazione a quello esistente e collegato ad esso.

Dal punto di vista dei percorsi, si prevede di realizzare una strada pedonale pubblica, che colleghi la zona di via Roma posta a sud con quella posta ad est, e che sfoci direttamente in Piazza Mazzini ricollegandosi con una via esistente attualmente a fondo cieco.

La destinazione di questa zona sarà residenziale, commerciale, direzionale e di servizi.

5.1.8 – Le soffitte

Dall'analisi emerge che diversi sono gli edifici che hanno all'ultimo piano delle soffitte o mansarde, le quali non sono completamente abitabili.

Il progetto prevede di consentire a questi edifici interventi di sopraelevazione al fine di rendere completamente abitabili gli ultimi piani.

Questi incentivi potrebbero stimolare degli interventi di recupero delle UMI attualmente abbandonate.

Le altezze massime raggiunte non potranno comunque superare l'altezza dell'edificio più alto compreso nel comparto.

5.2 – Ulteriori interventi necessari

5.2.1 – La mitigazione degli impatti ambientali

La scelta degli interventi edilizi e quella dei materiali e degli oggetti di cui la scena urbana è composta sono in grado di riqualificare ma anche di compromettere e di deteriorare un ambiente urbano.

Dal punto di vista degli interventi edilizi realizzati all'interno del centro storico di Bastia Umbra nella seconda metà del XX sec. alcuni di questi si sono posti drammaticamente in contrasto con l'ambiente preesistente; è possibile citare, oltre alla chiesa di S. Michele, il “palazzo Lucaroni”, il “palazzo Franchi” e “l'edificio di via Clitunno”..

Relativamente ai tre edifici privati, per mitigare il loro impatto sull'edificato storico sarebbe consigliabile la creazione di controfacciate, con lo scopo di migliorarne l'aspetto estetico e di ristabilire l'armonia e l'equilibrio col tessuto architettonico circostante, e comunque eseguire interventi che attutiscano il forte impatto.

Dalle schede di rilevamento si evince che un numero elevato di edifici presentano elementi di finitura esterna quali serramenti in alluminio anodizzato, tapparelle in plastica, balconi in cemento armato e in generale di tutti quegli elementi che sono in palese contrasto con l'ambiente del centro storico.

Si propone quindi l'adozione di strumento operativo in grado di favorire l'eliminazione di tutti questi elementi di disturbo.

La mitigazione degli impatti ambientali deve passare anche dalla rimozione definitiva dell'asfaltatura dei vicoli con il conseguente ripristino delle pavimentazioni lapidee sulla scia di quanto avvenuto per Piazza Mazzini e Piazza Cavour.

Inoltre la città vista come il luogo della comunicazione visiva comporta l'introduzione coordinata di una grande quantità e varietà di informazioni: segnaletica di orientamento pedonale, ciclabile e pedonale, insegne pubblicitarie eccetera.

Particolare attenzione dovrà quindi essere posta al coordinamento fra queste esigenze di natura funzionale e quelle di una progettazione ambientale di qualità che deve tendere ad armonizzare tutto ciò che compone la scena urbana.

Si consiglia quindi l'adozione di un repertorio di prodotti, da aggiornare periodicamente, che possono essere impiegati nei vari interventi di recupero e di riqualificazione del centro storico.

5.2.2 – Un sistema di percorsi porticati

In tutti gli interventi proposti nelle zone di ristrutturazione e in quelle di recupero, è presente una base progettuale che prevede la realizzazione di portici, di spazi pubblici, di luoghi coperti e scoperti che possano in qualche modo aiutare a recuperare la città da parte dei cittadini.

Pertanto si ritiene che tutte le previsioni di piano proposte e finalizzate alla realizzazione di questi elementi, siano vincolanti anche e soprattutto per gli interventi che realizzeranno i privati.

Il progetto si propone anche di ripristinare il portico su piazza Mazzini.

Davanti ai negozi siti tra Piazza Mazzini e Piazza Cavour (vecchi orti) si prevede di realizzare un portico utile sotto il profilo funzionale ed estetico: servirà come elemento riequilibratore della forma irregolare attuale; sarà utile per creare un percorso coperto di collegamento diretto tra Piazza Mazzini e l'edificio sede del Comune; servirà a mascherare le attuali facciate dei negozi che creano un impatto visivo notevole.

Da questo portico sarebbe opportuno creare una penetrazione di collegamento diretto con il vecchio nucleo storico.

Capitolo sesto

CONCLUSIONI

Gli interventi proposti tendono a garantire una vivibilità a tutte le zone del centro ridando valore alle aree emarginate e abbandonate.

A questo scopo sono finalizzate le piazze (Bastia: città delle piazzette), e un sistema di percorrenza composto da spazi e luoghi che possono assumere ognuno una sua particolare funzione e connotazione.

Con questo sistema sarebbe così riproposta l'impostazione urbanistica classica della città, imperniata su un sistema di piazze, ognuna rappresentativa di specifiche attività:

Centro religioso (Piazza Mazzini), Centro civile (Piazza Cavour), centro delle attività economiche (zona sud est).

L'azione di sviluppo dei prossimi anni dovrà concentrarsi su interventi finalizzati al recupero architettonico e a quello urbanistico soprattutto nelle aree centrali.

E' necessario individuare anche nuove funzioni per la città in grado di contribuire, con quelle esistenti, ad una nuova immagine di Bastia.

Sulla base delle considerazioni fin qui fatte il futuro di Bastia deve essere visto anche rispetto alle trasformazioni di carattere più generale che si stanno determinando nell'area centrale dell'Umbria.

Tre sono particolarmente rilevanti :

1. il progressivo formarsi di un sistema urbano di ampie dimensioni, costituito da una pluralità di centri, tra cui Bastia, che ha in Perugia e Foligno i suoi elementi principali;
2. l'estensione dei collegamenti viari di interesse nazionale ed internazionale, la E45, completata fino a Cesena, che collega alla A14, la superstrada per Fabriano-Ancona e il potenziamento dell'aeroporto di S. Egidio;
3. il rafforzamento dei collegamenti FS e a scala metropolitana.

Basta richiamare questi elementi, e ricordare la particolare posizione di Bastia, per avere il senso del ruolo che la città potrà svolgere in futuro, nell'alta Valle Umbra: di fatto una funzione di polo di servizi specializzati in un ampio bacino residenziale e nel centro di un sistema di insediamenti storico-artistici, di ambienti naturali e di aree agricole

protette che hanno sempre maggior richiamo turistico. In questo quadro, si tenderà anche ad una migliore distribuzione della viabilità interna , capace di far fronte alle nuove esigenze.

Per quanto riguarda l'assetto urbanistico, la città deve quindi indirizzarsi verso un completamento e una riqualificazione delle aree già urbanizzate, cercando di limitare nuove espansioni.

Il centro fieristico, unitamente al turismo collegato ad Assisi, diviene una nuova possibilità di sviluppo economico.

Bastia, d'altra parte, è priva di quelle emergenze storico-artistiche e di quei beni storici diffusi che costituiscono l'elemento di forza di altre comunità dell'area, Assisi, Spello, Bevagna, Perugia.

È una città che si differenzia dalle altre per la dinamica delle sue aziende, l'operosità dei suoi cittadini e gli elevati standard di vita.

È attorno a questi elementi che si può costruire una nuova qualità ed una nuova identità di Bastia; gli elementi naturali esistenti nel suo territorio sono, a tal fine, una risorsa strategica di rilievo.

Il Progettista

Arch. Adriano Brozzetti

DATI TECNICI DI PROGETTO

Superficie complessiva del comparto mq 67.626

Volume attuale mc 293.529

Volumi in demolizione mc 19.380

Volume di progetto mc 325.260

Indice di edificazione mq/mc 4,80

Parcheggi :

A) All'interno del comparto:

Parcheggi interrati	mq 4.970	n° 283 Posti auto
Parcheggi in superficie	mq..1.264	n° 73 Posti auto
Totale	mq 6.234	n° 356 posti auto

B) All'esterno del comparto (Piazza Togliatti e Piazzale delle Poste)

Parcheggi interrati Piazza Togliatti	mq 7.440	n° 401 Posti auto
Parcheggi in superficie Piazza Togliatti	mq 2.420	n° 131 Posti auto
Parcheggio Piazzale delle Poste	mq 7.470	n° 403 posti auto
Totale	mq 17.330	n° 935 Posti auto