



Comune di Bastia Umbra



MASTER PLAN

Il nuovo cuore urbano di Bastia

2 marzo 2009

Prof. Arch. Gianluigi Nigro; Prof. Arch. Stefano Stanghellini

*Arch. Tiziana Altieri, Arch. Valentina Cosmi, Arch. Silvia Cuzzoli, Arch. Francesco Nigro,
Arch. Stefania Santostasi, Dott. Pietro Menichelli*

INDICE

0. Premessa	pag. 3
-------------	--------

PARTE PRIMA

Finalità e riferimenti

1. Finalità del Master Plan	pag. 4
2. Articolazione e descrizione dell'area oggetto del Master Plan	pag. 5
3. Disciplina urbanistica generale in vigore nell'area oggetto del Master Plan. Classificazioni del PAI e vincoli sovraordinati	pag. 6

PARTE SECONDA

Lo scenario di progetto

1. Il ruolo dell'area oggetto del Master Plan nell'evoluzione dell'assetto del Capoluogo	pag. 8
2. L'ipotesi di progetto assunta	pag. 9
2.1 Gli elementi di struttura: il sistema del verde e degli spazi aperti; la rete della mobilità, la possibile configurazione morfologica/funzionale	pag. 11
2.2 Lo Schema di assetto dell'area assunto a base della valutazione economica	pag.
3. Caratteri e quantità degli spazi pubblici da acquisire e delle attrezzature ed opere pubbliche da realizzare dentro e fuori i Comparti	pag. 14
3.1 La rete verde: il Parco del Fiume Chiascio	pag. 15
3.2 La Rete della viabilità: la nuova "rivierasca"	pag. 16
4. Le quantità del Master Plan, i contenuti e le forme della attuazione	pag. 17
4.1 Comparto A (area Franchi)	pag. 18
4.2 Comparto B (area Mignini-Petrini)	pag. 18
4.1 Comparto C (Piazza del Mercato)	pag. 20
4.2 Comparto D (area ex-PIC)	pag. 20

Elaborati grafici generali:

P.1 Inquadramento dell'area oggetto del Master Plan	
P.2 Stralcio del Documento Programmatico 2007: Schema Strutturale Strategico	
P.3 Visione strutturale di progetto: obiettivi ed azioni	
P.4 Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico – Stralcio della Tav. 11: Fasce fluviali e zone a rischio; Vincoli sovraordinati (paesaggistici e PTCP)	
P.5 Zone urbanistiche di PRG ricomprese nell'area oggetto del Master Plan	
P.6 Schema di assetto unitario di progetto: ipotesi di disegno di suolo	
P.7 Sostenibilità ambientale ed urbanistica: parti ed opere pubbliche poste a base della valutazione economica	
P.8 Sostenibilità ambientale ed urbanistica: parti private. Quantità di progetto poste a base della valutazione economica	
P.9 Individuazione opere pubbliche a carico del Comune e degli oneri attribuiti ai singoli Comparti in riferimento alla valutazione economica	
P.10 Schema di assetto del Parco del Fiume Chiascio	
P.11 Prefigurazione del possibile assetto di progetto	

APPENDICE alla Parte Seconda: Il Parco del Fiume Chiascio	pag. 22
-----------------------------------------------------------	---------

PARTE TERZA*Valutazione economica e verifica della sostenibilità urbanistica*

1. Esplicitazione del problema valutativo	pag. 27
2. Identificazione delle situazioni di progetto	pag. 31
3. Opere pubbliche e strutturanti il Master Plan	pag. 33
3.1 Le opere pubbliche strutturanti il master Plan esterne ai Comparti	pag. 38
3.2 Le aree e le opere da cedere al comune poste all'interno dei Comparti	pag. 39
3.3 I costi di costruzione delle opere pubbliche esterne agli ambiti come "costi fissi"	pag. 41
4. Stima dei costi unitari delle opere pubbliche strutturanti il Master Plan	pag. 42
4.1 Fonti ed esiti	pag. 42
4.2 Fonti indirette dei costi di costruzione	pag. 42
4.3 Fonti dirette dei costi di costruzione	pag. 43
4.4 Valori unitari di riferimento	pag. 45
5. Indagini di mercato e possibili valorizzazioni	pag. 46
5.1 Finalità e fonti	pag. 46
5.2 Fonti indirette del mercato immobiliare	pag. 46
5.3 Fonti dirette del mercato immobiliare	pag. 49
5.4 Valori unitari di riferimento	pag. 50
6. Verifica dell'equità delle trasformazioni proposte: le valorizzazioni teoriche	pag. 51
6.1 Impostazione della verifica	pag. 51
6.2 Esiti della verifica	pag. 57
7. Verifica dell'equità delle trasformazioni proposte nella Situazione Due	pag. 59
7.1 Stima dei costi delle opere pubbliche	pag. 59
7.2 Quantificazione delle aree per opere pubbliche da cedere al Comune	pag. 64
7.3 Copertura finanziaria dei costi delle opere pubbliche	pag. 65
7.4 Verifica della capacità degli immobili di internalizzare il costo nel prezzo	pag. 69
8. Le opere pubbliche strutturanti il Master Plan: ripartizione del loro costo tra i Comparti	pag. 70
9. Considerazioni conclusive	pag. 74
 APPENDICE alla Parte Terza: Valori e misure di consistenza	 pag. 75

Elaborati grafici dei Comparti

P.12 Repertorio delle Schede di Comparto

0. Premessa

Con Determinazione del F.R. n.991 del 26.09.2008, a seguito dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso pubblico per l'acquisizione delle candidature e dell'espletamento delle successive procedure da parte della commissione valutatrice, nel novembre 2008, veniva conferito al gruppo di progettazione selezionato Nigro-Stanghellini, l'incarico per la redazione di un *Master Plan per la gestione del processo di trasformazione delle previsioni inattuate del PRG in vigore di Bastia Umbra*, inteso come uno *schema strutturale di assetto ed uno studio di fattibilità economica e di valutazione relativo all'area posta ad ovest del Centro storico fino al fiume Chiascio, e a nord e a sud ricompresa tra la ferrovia e la SS 75*.

Nell'area, attraversata dalla linea ferroviaria, ricade la stazione di Bastia della tratta RFI Foligno-Perugia-Terontola; l'area è inoltre servita ad est dalla viabilità storica di via Firenze, da via del Conservificio, da via dell'Isola romana e da via IV Novembre, ad ovest dal tratto esistente della strada "rivierasca". Gli usi del suolo presenti sono: superfici agricole e boschive (a nord e a sud della ferrovia lungo il fiume Chiascio fino al grande parcheggio al termine del tratto esistente della strada rivierasca); grande superficie industriale dismessa della Franchi immediatamente a sud della linea e della stazione ferroviaria; analoga grande superficie industriale in via di dismissione Mignini-Petrini al margine ovest del Centro Storico e della Piazza del Mercato; superficie libera incolta tra l'area Mignini-Petrini e la SS 75 a nord-ovest dello svincolo Bastia Sud della stessa SS 75; la Piazza del Mercato e l'adiacente area a sud, in parte interessata da alcuni manufatti, tra cui l'ex Mattatoio e un grande capannone in via di dismissione, ed in parte libera (v. Elab. P.1-*Inquadramento dell'area oggetto del Master Plan*).

PARTE PRIMA

Finalità e riferimenti

1. Finalità del Master Plan

La disciplina del PRG in vigore relativa alle aree ricomprese nel Master Plan consente una molteplicità di interventi di notevole portata e complessità che nel loro insieme costituiscono un peso insediativo consistente (alcune centinaia di migliaia di mc residenziali e non). Per assorbire urbanisticamente e sostenere ambientalmente l'impatto determinato dalle citate previsioni insediative il medesimo PRG prevede contestualmente un adeguato sistema di viabilità urbana, di rete del verde, di spazi aperti e di servizi. Alcune delle citate previsioni insediative del PRG vigente risultano inattuali in quanto confermano la permanenza di attività produttive oggi in realtà quasi completamente dismesse, le quali anzi richiedono, come peraltro previsto dallo stesso piano ad esempio per l'area Franchi, la completa ristrutturazione urbanistica della zona. Ciò rende indispensabile un aggiustamento dell'attuale disciplina di PRG come anche della previsione relativa al tracciato della strada "rivierasca" da rivedere in alcuni tratti del percorso in ordine alla sua pervasività ambientale e all'opportunità che essa può offrire di favorire l'accesso e di valorizzare la stazione ferroviaria. Ferme restando le destinazioni previste per le altre aree comprese nel Master Plan, quelle dell'area Mignini-Petrini vanno aggiornate, superando la indicazione di zona produttiva, peraltro senza determinare squilibri funzionali o disequità tra i diversi ambiti urbanistici che costituiscono il grande brano urbano posto all'attenzione del Master Plan stesso.

Interessa tutti i temi fin qui richiamati la circostanza che la molteplicità di spazi e di opere pubbliche di nuova realizzazione indispensabili per assicurare sostenibilità e qualità urbana e relative alla mobilità (strade, ponti, parcheggi e stazione ferroviaria), agli spazi verdi (Parco del Chiascio, etc.), ai servizi ed alle attrezzature che vanno necessariamente realizzati prima o, al massimo contestualmente agli interventi edilizi privati, comporta un costo al di là di quello delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondaria, non sostenibile dalla finanza pubblica comunale. Ciò richiede necessariamente una serie di valutazioni e di accordi preventivi, allo scopo di assicurare quei contributi privati straordinari (extraoneri) che, in aggiunta agli oneri concessori, consentano la realizzazione della parte pubblica della nuova porzione di città, anche esterna, ma attigua ai comparti di attuazione, con caratteristiche di sostenibilità ambientale, funzionalità, bellezza, in una parola, qualità urbana, dalla quale si ritiene dipenda il successo dell'operazione urbanistica nel suo complesso.

In conclusione, la finalità che il Master Plan intende perseguire è quella di costituire per l'Amministrazione un documento di aiuto alla decisione rispetto a:

- a) l'assetto morfologico e funzionale della porzione urbana corrispondente alla fascia occidentale, ed in parte, meridionale della città ricompresa tra fiume Chiascio ad ovest, tra Centro Storico e capoluogo ad est e SS.75 a sud; assetto da definirsi tenendo conto dei progetti predisposti dai soggetti privati ed in riferimento ai due sistemi strutturanti l'intero capoluogo individuati dal Documento Programmatico: la *rete del verde e degli spazi aperti*, a partire dal fiume Chiascio fino alle penetrazioni nella città, e la *rete della viabilità* a partire dallo svincolo Bastia-Sud di accesso alla città dalla SS 75 fino alla rivierasca nelle sue due ramificazioni, verso ovest (Villaggio XXV Aprile) e verso nord (Bastiola), destinate a favorire il collegamento della SS 75 e del centro città con i settori nord ed ovest del capoluogo consentendo contestualmente di alleggerire i flussi di traffico su via Firenze e attorno al Centro Storico;
- b) la valutazione della consistenza e delle caratteristiche della "città pubblica" da realizzare per assicurare alle previsioni insediative la sostenibilità ambientale e la qualità urbana;
- c) la valutazione dei costi della "città pubblica" e la valutazione delle modalità per sostenerli anche attraverso il contributo, equamente distribuito, dei soggetti operatori le cui proprietà immobiliari vengono valorizzate dagli interventi programmati;
- d) l'individuazione, in riferimento alle diverse situazioni di intervento, delle modalità attuative (indirette) e dei principali contenuti delle convenzioni urbanistiche ad esse relative da sottoscrivere tra Pubblica Amministrazione e privati al fine di garantire oltre l'equo contributo di ciascun operatore, la realizzazione degli interventi, secondo criteri di sostenibilità ambientale ed energetica, qualità urbana ed architettonica, anche alla scala esecutiva.

2. Articolazione e descrizione dell'area oggetto del Master Plan

Una delle principali caratteristiche dell'area è quella di essere delimitata ad ovest dal fiume Chiascio che forma, sempre in direzione ovest, una grande ansa attraversata dalla linea ferroviaria. L'area è stata nel tempo edificata in contiguità con il Centro storico occupando il cuore dell'ansa a sud della ferrovia (area Franchi) e, ancora più a sud, il suolo compreso tra Centro storico stesso e fiume (area Mignini-Petrini). A sud del Centro storico, aldilà della piazza del Mercato sono presenti l'ex Mattatoio comunale ed alcune abitazioni, un capannone

in disuso nonché aree libere incolte. Rientrano infine nell'area oggetto del Master Plan alcune porzioni di suolo libere, prevalentemente incolte, ricomprese tra la SS 75, il primo tratto della "rivierasca" e via A. Gramsci, ad ovest e ad est dello svincolo Bastia sud.

La parte edificata che occupa il cuore dell'ansa a sud della stazione ferroviaria corrisponde all'ex area industriale della Franchi nella quale sono presenti capannoni e manufatti produttivi di scarso interesse, da demolire. L'area della Mignini-Petrini delimitata dalla "rivierasca", tra Centro storico e fiume presenta una molteplicità di edifici di scarso interesse, alcuni dei quali parzialmente classificati dal PRG vigente senza motivo come Zona A, peraltro da demolire, ad eccezione di due edifici adiacenti al Centro storico, di interesse architettonico e testimoniale giustamente ricadenti in Zona A di PRG (attuali uffici e pastificio), e dal corpo più alto e dalla porzione della piastra sottostante del Mangimificio. Si tratta di testimonianze determinanti per la storia e l'immagine di questo complesso industriale, capaci di costituire emergenze fortemente caratterizzanti la città e il suo contesto territoriale e al contempo di essere utilmente rifunzionalizzate nella contemporaneità.

La maggior parte degli altri suoli presenti nell'area del Master Plan, in particolare all'estremo nord e a sud, sono ineditati, attualmente agricoli o incolti; quelli a nord contribuiscono, insieme alla vegetazione boschiva e ripariale lungo il fiume, a costituire un caratteristico ambiente e paesaggio fluviale, solo in parte attualmente valorizzato per fruizione pubblica; quelli nella parte meridionale, sono suoli in "attesa" dal momento che hanno una destinazione insediativa di PRG.

3. Disciplina urbanistica generale in vigore nell'area oggetto del Master Plan. Classificazioni del PAI e vincoli sovraordinati

La disciplina urbanistica generale in vigore nell'area oggetto del Master Plan è definita da una serie di Zone urbanistiche e dalle relative norme nelle quali è articolata l'area stessa. In particolare le Zone sono le seguenti, procedendo da nord a sud (v. Elab. P.5-Zone urbanistiche di PRG ricomprese nell'area oggetto del Master Plan).

- *Verde pubblico-V* (l'intera area attualmente agricola a nord della linea ferroviaria fino al Fiume Chiascio; una fascia, a sud della linea ferroviaria e fino alla SS 75, ricompresa tra la strada rivierasca prevista dal PRG e il Fiume Chiascio)
- *Ferrovia*

- *Verde pubblico attrezzato-VA* (a sud della ferrovia, al centro dell'ansa fluviale, ad ovest degli attuali manufatti produttivi dell'area Franchi)
- *Zona di ristrutturazione urbanistica-R2* (Franchi) (tra la previsione di verde attrezzato di PRG e la via Firenze immediatamente a sud della stazione ferroviaria)
- *Parcheggio pubblico esistente* (in adiacenza alla rivierasca tra l'area Franchi e via Torgianese)
- *Zone per insediamenti produttivi-D1* (Mignini-Petrini) (tra il fiume Chiascio ad ovest e il Centro storico ad est)
- *Zone per insediamenti produttivi-D2* (tra l'area Mignini-Petrini a nord e la SS. 75 con lo svincolo Bastia sud)
- *Zona di ristrutturazione urbanistica-R6* (Piazza del Mercato) (immediatamente a sud del Centro Storico tra l'area Mignini-Petrini e il parcheggio compreso tra via IV Novembre e via Vittorio Veneto)
- *Zona di espansione residenziale-C3* (lungo la SS 75 subito ad est dello svincolo Bastia sud)
- *Attrezzature e servizi privati-FPc* (lungo la SS 75, tra la zona di espansione residenziale C3 e il collegamento viario tra via Gramsci e l'area produttiva Umbria Fiere).

Le specifiche normative di ciascuna zona sono riportate nell'Elab. P.5-*Zone urbanistiche di PRG ricomprese nell'area oggetto del Master Plan.*

Nell'Elab. P.4-*Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico-Stralcio della Tav. 11:Fasce fluviali e zone a rischio; Vincoli sovraordinati (paesaggistici e PTCP)* è riportato lo stralcio della Tav. 11 del Piano di Assetto Idrogeologico dal quale risulta che alcune aree comprese nel Master Plan ricadono in Fascia fluviale-A ed altre in Fascia fluviale-B. Peraltro è agli atti del Comune il progetto di arginatura del Fiume Chiascio, promosso dalla Provincia di Perugia, nel tratto interessato dal Master Plan che determinerà il declassamento di tali aree.

Nel medesimo elaborato è riportata la fascia dei 150 ml sottoposta a vincolo paesaggistico, in riferimento alla quale ciò che in essa ricade è sottoposto a nulla-osta, nonchè la fascia di 30 ml dal corso d'acqua nella quale il PTCP di Perugia fa divieto di scavi e di edificazione.

PARTE SECONDA

Lo scenario di progetto

1. Il ruolo dell'area oggetto del Master Plan nell'evoluzione dell'assetto del Capoluogo

Come si è detto, l'area oggetto del Master Plan, compresa fra il Centro Storico ed il fiume Chiascio e la SS.75, è un'area ubicata nella parte centrale del Capoluogo. L'essere adiacente a gran parte del corso del fiume Chiascio nel tratto di attraversamento dell'abitato, rende l'area strategica dal punto di vista ambientale; il fatto di essere direttamente interessata, a sud, dall'accesso in città dalla SS.75 e di ricomprendere al suo interno tratti della "rivierasca", strada di PRG prevista per assicurare l'aggiramento ad ovest del Centro Storico e dell'intero settore ovest del Capoluogo, rende l'area strategica dal punto di vista della mobilità e della rete viabilistica (v. Elab. P.2-Stralcio del Documento Programmatico 2007: Schema Strutturale Strategico). Strategicità ambientale e strategicità nell'accesso dalla SS.75 e, più in generale, nella modalità di penetrazione alle varie porzioni urbane (specie ad ovest e a nord-ovest), rendono naturalmente l'area strategica anche dal punto di vista della localizzazione delle funzioni soprattutto di servizio e di attività, private e pubbliche, di interesse d'area vasta, urbano e locale. Se, oltre a questi caratteri, legati soprattutto alla localizzazione ed alla giacitura, si prendono anche in considerazione l'estensione dell'area e le quantità insediative in essa previste dal PRG in vigore, risulta evidente che l'insieme di questi caratteri costituisce una grande ed in qualche modo unica opportunità di connotare significativamente ed in modo duraturo lo sviluppo e l'assetto urbanistico dell'intero Capoluogo. In effetti siamo di fronte ad una fase particolarmente significativa della storia urbana della città: da piccolo centro che, originariamente agricolo, affronta la prima industrializzazione collocando gli opifici tra se ed il fiume, offrendo a questo il retro degli opifici stessi e dunque dell'intero insediamento, a centro urbano che pone mano alla ristrutturazione delle aree industriali ormai dismesse, proponendosi di realizzare una porzione urbana che si affaccia sul fiume. Costituisce una ulteriore opportunità la circostanza, di cui si è detto sopra, che tutta l'area interessata è geograficamente collocata al centro dell'intero Capoluogo.

Proprio per questo occorre che il nuovo assetto abbia contenuti particolarmente qualificanti in rapporto alla capacità di contribuire a strutturare l'intero capoluogo relativamente alla dotazione degli spazi aperti e del verde, alla sistemazione della rete della mobilità, alla presenza di significative funzioni urbane, alla configurazione morfologica dell'affaccio del Capoluogo in riva sinistra del Chiascio.

Il divenire contemporaneamente il luogo caratterizzato dalla presenza significativa del fiume Chiascio e del relativo Parco, il luogo di snodo fondamentale della viabilità cittadina, il luogo della presenza di funzioni e morfologie insediative di rango urbano, consentirà all'area oggetto del Master Plan di costituirsi, insieme all'adiacente Centro Storico, come il "nuovo cuore urbano" di Bastia.

2. L'ipotesi di progetto assunta

2.1 Gli elementi di struttura: il sistema del verde e degli spazi aperti; la rete della mobilità; la possibile configurazione morfologica/funzionale

L'insieme delle aree oggetto del Master Plan rappresentano una grande opportunità di nuova definizione della forma della città e della sua relazione con il fiume, di localizzazione di funzioni urbane, pubbliche e private significative, di realizzazione di una porzione di città di alta qualità e sostenibilità; ciò in coerenza con gli obiettivi e le azioni per il sistema insediativo espresse nel Documento Programmatico, volti alla definizione morfologico-funzionale di queste aree all'interno di un disegno complessivo dello sviluppo della città.

La definizione di dette aree costituisce infatti l'opportunità per ricucire parti di città (Centro storico e Capoluogo con i quartieri di Bastiola, Villaggio XXV Aprile, Santa Lucia) attraverso la realizzazione di una addizione al Centro storico basata su alcuni elementi di struttura del sistema del verde e degli spazi aperti e della rete della mobilità, nonché sulla introduzione di nuove funzioni urbane che, ipotizzati nel Documento Programmatico, trovano nel Master Plan precisazione e specifico approfondimento (v. Elab. P.3-Visione strutturale di progetto: obiettivi ed azioni).

L'elemento strutturante del sistema della mobilità che innerva questa *addizione* insediativa è costituito dalla strada rivierasca in parte esistente, in parte completata con il disegno del Documento Programmatico, infine precisata nel suo tracciato con il Master Plan mediante la previsione di un ramo che si collega alla SS 147 Assisana; tale completamento, insieme alla realizzazione di sottopassi ferroviari, ponti carrabili e adeguati nodi viabilistici ha il fine generale di facilitare la mobilità urbana e le relazioni tra le parti di città (Centro storico, aree rifunzionalizzate, aree libere, aree verdi intorno al fiume).

L'elemento strutturante del sistema del verde, che stabilisce nuove relazioni e connessioni tra Fiume, città esistente e aree interessate dal Master Plan, è costituito dal Parco fluviale che organizza e attribuisce nuovo carattere al Fiume Chiascio e alle aree libere circostanti, ribaltandone l'attuale rapporto di marginalità rispetto all'insediamento. Ciò configurandosi come un sistema di spazi aperti da destinare a diverse tipologie di verde (aree verdi naturali e seminaturali per l'ampliamento del dominio fluviale, aree organizzate e/o attrezzate, aree agricole di fruizione) in funzione del rapporto del Parco con la città esistente (Centro storico, Capoluogo, quartieri di Bastiola, Villaggio XXV Aprile, Santa Lucia) e con il nuovo contesto urbano. In particolare il Parco assume il ruolo di fronte verde di questo nuovo contesto urbano, stabilendo con esso connessioni dirette che si fondano su una efficiente rete di accessibilità e fruizione ciclopedonale e sulla localizzazione, al suo interno, di funzioni "verdi" diversificate (attrezzature sportive di livello urbano, verde urbano, spazi per l'esposizione all'aperto, parco pubblico, spazi per eventi all'aperto, ecc.).

Il ribaltamento delle aree libere e/o dimesse dalla condizione di aree marginali sul retro del Centro storico a nuovo cuore urbano di Bastia, oltre che al rinnovato rapporto con il Fiume, è affidato alla loro riqualificazione morfologica/funzionale. La nuova configurazione spaziale è organizzata in relazione alle diverse parti di città con cui essa si rapporta, ed è articolata attorno a fuochi e luoghi di addensamento di funzioni e relazioni (spazi di relazione, edifici con mix funzionali, ecc.).

Procedendo da nord a sud essa si esprime, nella parte a nord a confine con via Firenze (area Franchi), come completamento del margine urbano del capoluogo con funzioni urbane (prevalentemente residenza e attività connesse), in continuità con il sistema di aree verdi lungo il fiume Chiascio; nella parte centrale compresa tra la "rivierasca", via IV Novembre e via dell'Isola romana (area Mignini-Petrini) come una integrazione delle funzioni urbane del Centro storico (funzioni integrate con la residenza), con percorsi pedonali di ricucitura e spazi di relazione in continuità con il sistema dei luoghi urbani del Centro storico; nella parte a sud-est lungo via IV Novembre (Piazza del Mercato) come elemento di connessione (piazza, parcheggio interrato, riabilitazione/valorizzazione dell'ex mattatoio, ecc.) con il sistema dei luoghi urbani di relazione del Centro storico ed infine, nella parte a sud, (area ex PIC), sul nodo di ingresso ("rivierasca", SS 75) al sistema delle aree interessate dal Master Plan, come polo commerciale.

2.2. *Lo schema di assetto dell'area assunto a base della valutazione economica*

Il Master Plan si propone l'obiettivo di definire il nuovo affaccio della parte ovest del Capoluogo di Bastia sul Fiume Chiascio allocando un mix di destinazioni (residenziali, terziarie, commerciali) in uno spazio pubblico fortemente qualificato in termini morfologici ed ecologico-ambientali, anche utilizzando la presenza del fiume. Lo *Schema di assetto unitario di progetto* (v. Elab. P.6-*Schema di assetto unitario di progetto: ipotesi di disegno di suolo*) dell'area intende perseguire detto obiettivo confermando sostanzialmente l'edificabilità del PRG in vigore, a fronte dell'impegno dei soggetti operatori a contribuire ai costi della città pubblica (infrastrutture, spazi pubblici) la cui realizzazione è necessaria a sostenere urbanisticamente e ambientalmente l'impatto della trasformazione complessiva; ciò in forma equa e proporzionata alla valorizzazione derivante dagli interventi programmati, valutando da un lato la consistenza, le caratteristiche, i costi della città pubblica da realizzare e dall'altro l'entità delle valorizzazioni delle parti private (v. Parte Terza).

Il Master Plan definisce lo Schema di assetto dell'area che :

- conferma l'edificabilità e le destinazioni del PRG in vigore, salvo per l'area Mignini-Petrini che richiede una riconversione funzionale non prevista dallo stesso PRG;
- prende atto delle istanze dei privati riguardanti l'area;
- propone una articolazione in comparti attuativi che tengono conto dell'assetto attuale, dell'assetto previsto, delle articolazioni proprietarie e degli obiettivi di progetto; ciò anche integrando e modificando le previsioni del PRG in vigore;
- propone una configurazione morfologica e funzionale strutturata su un sistema di spazi ed opere pubblici (verde, viabilità, nodi viari, ponti, sottopassi, piazze, parcheggi, aree per attrezzature collettive) sostanzialmente previsti dal PRG (salvo la diversa articolazione della strada "rivierasca"), non tutti ricadenti nei comparti (parte nord rivierasca, nodo di accesso dalla SS 75 compreso il sottopasso) e su un sistema di parti private caratterizzate da un assetto morfologico/funzionale definito in relazione ai diversi contesti urbani di riferimento.

Quanto alla configurazione morfologica e funzionale che struttura l'intero assetto di progetto, essa si impernia sul sistema di opere e spazi ed pubblici alla cui definizione concorrono le parti private.

Il Parco del Fiume Chiascio (v. APPENDICE: Il Parco del Fiume Chiascio) ad ovest, la strada rivierasca, a partire dallo svincolo Bastia-Sud di accesso alla città dalla SS 75 (previsto dal PRG vigente) con la nuova diramazione verso ovest (Villaggio XXV Aprile) e verso nord (Bastiola), costituiscono gli elementi dello spazio pubblico unificanti e qualificanti l'intera area e le sue relazioni con il contesto alla scala urbana (miglioramento della mobilità urbana e delle relazioni tra le parti di città, valorizzazione del corridoio ecologico rappresentato dal Fiume Chiascio e dalle aree verdi circostanti). Alla scala locale gli elementi ordinatori, definiti con la finalità di permettere una adeguata fruizione dell'area e di recuperare il collegamento con il Centro storico e con il Fiume, sono costituiti, nell'area Franchi, dalla diramazione verso nord della rivierasca (direzione Bastiola) il cui andamento è scandito da due rotatorie, un sottopasso ferroviario e un ponte sul Fiume Chiascio e dal collegamento con via Firenze; nell'area Mignini-Petrini, è costituito dalla nuova promenade parallela alla "rivierasca" e al Fiume, la cui sezione è definita in riferimento all'attuale Mangimificio di cui è prevista la conservazione (il "grattacielo") e che trova il suo punto focale, alla sua estremità meridionale (area ex-PIC) nel polo commerciale localizzato in corrispondenza del nuovo collegamento tra via IV Novembre e la rivierasca, nonché dal percorso pedonale che attraversa nel mezzo questo boulevard ponendo in relazione diretta il Centro Storico ed il Fiume.

Le parti private che compongono il Master Plan sono caratterizzate da una diversa configurazione morfologica e funzionale in relazione alla loro giacitura rispetto al Capoluogo ed al Centro storico e ai diversi contesti urbani di riferimento. L'elemento caratterizzante e unificante l'intero contesto dal punto di vista morfologico e dei luoghi urbani di relazione è il riconoscimento in ciascuna porzione di un fuoco/luogo, di addensamento di mix funzionali aggregativi.

In particolare nell'area Franchi, strutturata sul ramo nord della rivierasca con andamento parallelo a via Firenze e sulla viabilità ad essa ortogonale con un disegno di suolo impostato sulla costruzione di isolati, dovrebbero essere assicurati, verso est, la contestualizzazione rispetto alla città consolidata e ai caratteri urbani di via Firenze e, verso ovest, il passaggio dalla città compatta al Parco fluviale. Il *fuoco* della porzione di città ricadente nell'area Franchi è costituito da una caratterizzazione morfologico-funzionale dell'isolato centrale attraverso la realizzazione di tipologie specialistiche che comprendono un edificio a torre (con funzione di segnale-land-mark e di memoria del precedente insediamento, alta poco più di 30,00 ml), destinate ad attività aggreganti: multisala, centro commerciale, ecc.

Nell'area Mignini-Petrini il rapporto con il retrostante Centro storico è mediato dalla presenza degli edifici esistenti lungo via dell'Isola Romana di cui lo Schema prevede la conservazione (anche perché ricadenti in Zona A di PRG), il rapporto con la retrostante Piazza del Mercato è invece da realizzare ed a questo proposito lo Schema suggerisce una edificazione a bordo dell'area, discontinua in corrispondenza del Mangimificio (che viene conservato e rifunzionalizzato), allo scopo di definire la quinta ovest della Piazza del Mercato; in sostanza il rapporto spaziale dell'area Mignini con la città retrostante è configurato tramite detta conservazione degli edifici esistenti con l'attuale varco in corrispondenza del percorso assiale del Centro storico, nonché con la realizzazione dei nuovi edifici-quinta e con il varco tra essi previsti in corrispondenza del Mangimificio/"grattacielo". Al suo interno l'area Mignini è caratterizzata dalla promenade con andamento nord-sud che la divide in due parti funzionalmente distinte, a loro volta suddivise in quadranti dal grande percorso pedonale di collegamento del Centro storico con l'area del Parco fluviale. Ricade nel quadrante prospiciente la Piazza del Mercato il grande edificio del Mangimificio, costituito da un elemento alto più di ml 50 il cui basamento è formato da una piastra a terra e da un elemento di tre piani che si sviluppa ortogonalmente a nord dell'elemento alto, di cui è prevista la conservazione e il restyling e una utilizzazione mista (polo enogastronomico, albergo, ristoro di eccellenza, aliquota di residenza, ecc.). Nel quadrante a nord-est è prevista la realizzazione di un edificio residenziale con piano terra commerciale, parallelo alla promenade e destinato a conformare, con il retro degli edifici che affacciano sul Centro storico opportunamente rifunzionalizzati, una piazza collegata direttamente, attraverso un varco preesistente da riaprire, con uno degli accessi al tessuto del Centro storico (il fuoco); i due quadranti ovest sono destinati alla residenza con un impianto morfotipologico capace da un lato di dialogare con il "grattacielo" aldilà della promenade, dall'altro con il Parco fluviale. L'assetto dell'area Mignini nell'intero Master Plan assume un significato proprio legato alla circostanza di essere adiacente al Centro storico ed alla Piazza del Mercato e di contenere l'edificio più alto di Bastia.

L'area ex-PIC la cui destinazione prevalente ad attività commerciali è ormai consolidata, costituisce la parte terminale della grande addizione e completamento ad ovest del nucleo centrale del capoluogo oggetto del Master Plan. L'assetto morfologico di questa area è dettato da una doppia necessità: quella di costituire verso nord il punto terminale dell'addizione al termine sud della promenade e di definire verso sud lo spazio che accoglie il nodo infrastrutturale previsto dal PRG vigente, con funzione di accesso alla città dalla SS 75. La

fluidità di detto nodo, unitamente a quella del tratto di rivierasca che da esso si diparte verso nord, nel nuovo tracciato previsto dallo Schema, è, secondo lo Schema stesso, una delle condizioni irrinunciabili per la sostenibilità urbanistica della intera operazione di trasformazione oggetto del Master Plan. In ordine a ciò l'assetto dell'area PIC deve garantire l'accesso carrabile da nord sul previsto collegamento tra via IV Novembre e la "rivierasca", e la tipomorfologia del costruito deve assicurare una sistemazione a sud capace di dialogare sotto il profilo ambientale e del paesaggio urbano con il nodo infrastrutturale e la sua fruizione.

L'area della Piazza del Mercato è articolata al suo interno nella piazza vera e propria e nella parte a sud est. Tra le due parti esiste un edificato per gran parte del quale non sembrano esserci le condizioni di ristrutturazione urbanistica (mattatoio e alcuni edifici circostanti). Lo Schema pertanto prevede di stralciare dall'area, unitariamente considerata dal PRG, l'edificato di cui sopra, ad eccezione del mattatoio, articolandola in due: l'area della Piazza del Mercato per la quale si conferma la vocazione a grande spazio pubblico in adiacenza al Centro storico prevedendo anche un parcheggio sotterraneo (da realizzarsi tramite project financing) per liberarlo dalla presenza di auto in sosta; l'area a sud-est dell'edificato stralciato comprendente il mattatoio da restaurare e rifunzionalizzazione, un capannone da demolire, e una superficie libera da edificare dando luogo ad un tessuto edilizio residenziale di completamento con i relativi standard di verde, viabilità e parcheggi.

3. Caratteri e quantità degli spazi pubblici da acquisire e delle attrezzature ed opere pubbliche da realizzare

Il sistema di spazi ed opere pubbliche che il Master Plan definisce, perlopiù previsti dal PRG vigente ed integrati dal Documento Programmatico, è articolato in una serie di elementi (verde, viabilità, nodi viari, ponti e sottopassi) con caratteri e quantità diverse in relazione alla funzione e alla localizzazione. Lo spazio pubblico cui il Master Plan affida la strutturazione dell'addizione urbana è articolato in due grandi componenti, ciascuna delle quali appartenente, secondo il Documento Programmatico, alle grandi reti dell'organizzazione del verde e della mobilità: la parte centrale del Parco del Fiume Chiascio e la nuova "rivierasca" nelle sue articolazioni verso ovest (Villaggio XXV Aprile) e verso nord (Bastiola). Si tratta della "città pubblica" considerata indispensabile ai fini della sostenibilità urbanistica e

ambientale dell'addizione urbana oggetto del Master Plan. Il completo impianto di questa "città pubblica" comporta le acquisizioni di suolo e la realizzazione delle opere pubbliche ritenute indispensabili. Nell'Elab. P.7 sono individuate le aree da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione e le opere pubbliche da realizzare. Esse sono relative ai seguenti elementi della Rete del verde: Parco fluviale, Verde attrezzato urbano, Aree per la rete ecologica e ai seguenti elementi della Rete della viabilità: "Rivierasca", Altre strade, Promenade, Rotatorie, Ponti, Sottopasso ferroviario, ecc.). L'Elab. P.9 rappresenta l'attribuzione delle opere sopra richiamate ai singoli Comparti a seguito della valutazione economica di cui alla Parte Terza.

3.1 *La rete verde: il Parco del Fiume Chiascio*

Una particolare attenzione il Master Plan ha riservato allo studio delle caratteristiche e delle articolazioni del Parco Fluviale. In effetti la molteplicità di interventi previsti nell'area oggetto del Master Plan comporta una rilevante trasformazione di un contesto composito, di tipo urbano, rurale e naturale. Il Parco assume un ruolo strategico sia ai fini di soddisfare i criteri di sostenibilità ambientale ed urbanistica assunti alla base del presente Master Plan (mitigazione del nuovo consistente peso insediativo delle aree rifunzionalizzate), sia di rafforzare la valenza ambientale del "nuovo cuore urbano di Bastia" configurato dal Master Plan stesso. La qualificazione/mitigazione della porzione urbana interessata dal Master Plan attraverso l'organizzazione a Parco fluviale delle aree libere attorno al Fiume Chiascio, si traduce, in effetti, in un contributo rilevante per la qualificazione dell'intero Centro capoluogo, poiché affianca e integra le *azioni* che già nello *Schema strutturale-strategico* del *Documento programmatico* sono volte alla realizzazione di un disegno unitario complessivo della città ai fini della qualità urbana; in particolare le azioni per la rete ecologica (attivazione del Parco del Chiascio e del Tescio). Le relazioni che il Parco stabilisce con la città e con il territorio urbano circostante sono volte a soddisfare i seguenti obiettivi:

- *obiettivi di riqualificazione urbana*: ricucire capillarmente il Fiume ai contesti urbani con i quali esso di volta in volta si trova a rapportarsi (Centro storico, insediamento consolidato, aree produttive dismesse interessate dal Master Plan, quartieri di Bastiola, Villaggio XXV Aprile, Santa Lucia, aree agricole ai margini di tali quartieri) garantendo l'accessibilità e la fruizione delle aree verdi;
- *obiettivi di riconnessione ecologica*: rafforzare, a scala territoriale, la valenza ecologico-ambientale del Fiume nelle relazioni che devono stabilirsi, in termini di riconnessione della continuità, con gli elementi della *rete ecologica* esterni all'area;

- *obiettivi di riconnessione delle aree agricole di margine urbano*: mettere in relazione il sistema delle *aree agricole di discontinuità insediativa* che debolmente si insinuano lungo la ferrovia con il sistema delle aree verdi attorno al corso fluviale.

Nell'Appendice alla presente Parte seconda: *Il Parco del Fiume Chiascio*, il Master Plan avanza una ipotesi di organizzazione del Parco articolandolo in rapporto alle porzioni urbane che su di esso si affacciano (v. Elab. P.10-*Schema di assetto del Parco del Fiume Chiascio*).

3.2 *La Rete della viabilità: la nuova "rivierasca"*

La rete primaria che struttura l'intera area del Master Plan è costituita dalla "rivierasca" nella nuova articolazione che la vede biforcarsi, subito a nord di via Torgianese, in direzione ovest verso Villaggio XXV Aprile e, in direzione nord, verso Bastiola. La funzione e la efficienza di questa strada ai fini del rapporto tra la SS 75 e l'intero Capoluogo è affidata ad una serie di opere viabilistiche, in assenza delle quali, un tracciato viario parziale ed incompleto, potrebbe essere inutile se non dannoso. Le opere imprescindibili di cui si tratta sono sostanzialmente sei a partire da sud:

- la grande rotatoria prevista dal PRG vigente di accesso al Capoluogo dalla SS 75 dalla quale la "rivierasca" ha origine;
- la rotatoria subito a nord di Via Torgianese in corrispondenza della quale la "rivierasca" si biforca nei due rami sopra citati;
- il sottopasso ferroviario del ramo nord, in adiacenza alla stazione;
- i due ponti carrabili sul Fiume Chiascio relativi ai due rami della "rivierasca";
- il sistema di aggancio del ramo della "rivierasca" alla Assisana in corrispondenza di Bastiola.

Mentre il ramo nord della "rivierasca" nel suo primo tratto struttura il tessuto insediativo dell'area Franchi, insieme al tratto di nuova viabilità che la congiunge con via Firenze, l'impianto dell'insediamento relativo all'area Mignini-Petrini ed ex-PIC è affidato ad un sistema viabilistico a doppio T parallelo alla "rivierasca" che congiunge con le sue ali la "rivierasca" stessa a Via IV Novembre e a Via dell'Isola Romana. Le caratteristiche dimensionali ipotizzate per i diversi tratti, in particolare quelli della "rivierasca", determinati rispetto alle funzioni che i tratti stessi assumono nel contesto attraversato, sono riportati nell'Elab. P.9; nel medesimo elaborato sono riportate le caratteristiche dimensionali delle rotatorie. Nell'Elab. P.6 sono illustrati i sensi di marcia ipotizzati in coerenza con l'assetto viabilistico proposto, in particolare per la rete viabilistica della parte a sud di Via Torgianese e per l'aggancio a nord della "rivierasca" con Bastiola.

4. Le quantità del Piano, i contenuti e le forme della attuazione

Sono ricomprese all'interno del perimetro del Master Plan aree diverse per stato di fatto e di diritto, per disciplina dell'attuale PRG e per previsioni di progetto. Ciò ha comportato di modulare le modalità attuative dei Comparti in rapporto alle varie situazioni. La maggior parte delle aree ricadenti nel perimetro del Master Plan è ricompresa in comparti unitari di attuazione individuati in riferimento alla attuale zonizzazione del PRG, alle situazioni proprietarie ed alle intenzioni di progetto.

Sono escluse dai comparti due aree nelle quali ricadono rilevanti componenti della rete delle infrastrutture ed in particolare: l'area a nord della linea ferroviaria, tra quest'ultima ed il Fiume, per la quale il progetto conferma le previsioni di PRG a parco pubblico, nella quale ricade il ramo della rivierasca verso nord con il suo sistema di raccordo a senso unico con il tratto della Assisana in corrispondenza di Bastiola e lo svincolo di accesso dalla SS 75 alla città, ed il relativo sottopasso, previsto dal PRG in vigore, solo in parte esistente. Sono inoltre escluse dai comparti alcune preesistenze in adiacenza alla Piazza del Mercato a sud, ricomprese tra Via IV Novembre e Via San Michele Arcangelo che il Master Plan suggerisce di stralciare dall'attuale Zona R6 di PRG e di disciplinarle come Zona B.

Tutte le rimanenti aree ricadenti nel Master Plan sono ricomprese in quattro comparti: i tre principali sono adiacenti al Fiume (da nord a sud: area Franchi, area Mignini-Petrini, area ex-PIC), il quarto (Zona R6 di PRG-Piazza del Mercato) comprende la Piazza del Mercato, il mattatoio e le aree libere a sud delimitate da Via Salvador Allende.

Le grandezze urbanistiche utilizzate e le ipotizzate cessioni di immobili a titolo di standard urbanistici alla Amministrazione, nonché le relative giustificazioni sono riportate nelle Schede relative a ciascun Comparto raccolte nel *Repertorio delle Schede di Comparto* (Elab. P.12). Detti elementi sono stati posti a base delle valutazioni economiche di cui alla Parte terza e dovrebbero essere rispettati in sede di definizione di Piano Urbanistico Attuativo di ciascun Comparto e della relativa convenzione urbanistica, nella quale saranno contenuti cessioni ed impegni relativi ai fini del soddisfacimento degli standard, nonché relativi al contributo straordinario perequato richiesto a ciascun Comparto sulla base delle valutazioni di cui si è detto (v. Elab. P.9 e Elab. P.12 citato).

4.1 *Comparto A (area Franchi)*

Esso si estende dalla linea ferroviaria al Fiume Chiascio in adiacenza a Via Firenze ed alla città esistente subito a nord-ovest del Centro storico. Nell'area ricadono una serie di manufatti industriali in abbandono e privi di interesse testimoniale da demolire. L'area del Comparto è quasi interamente di proprietà della Franchi e ricomprende porzioni di viabilità e parcheggi pubblici nonché un lotto a destinazione pubblica (ufficio postale). Le parti pubbliche rientrano nel comparto in quanto è bene che siano funzionalmente legate alla soluzione di progetto ed in particolare che l'ufficio postale sia delocalizzato all'interno del comparto stesso in corrispondenza della nuova centralità. Il Master Plan fa sostanzialmente propria la soluzione progettuale avanzata dalla proprietà (progetto Salgado ed altri) che è costruita perlopiù in conformità con le previsioni di PRG, ad eccezione di quelle relative al nuovo albergo e alla residenza per anziani, destinazioni non previste né in Zona di ristrutturazione-R2 né in Verde Attrezzato-VA, zone nelle quali rispettivamente ricadono (v. Elab. P.5-Zone urbanistiche di PRG ricomprese nell'area oggetto del Master Plan); le previsioni sono da attuarsi tramite un Piano attuativo di iniziativa mista in attuazione della *Convenzione di Programmazione negoziata per la rilocalizzazione di impianto industriale e conseguente riqualificazione urbana* (Del CC n 48 del 21.06.2005), stipulata tra il Comune di Bastia e la Franchi spa. Nella Scheda di Comparto A di cui all'Elab. P.12, sono fornite indicazioni rispetto alle caratteristiche degli spazi pubblici, della morfologia urbana, ecc., nonché sono stabilite le cessioni di aree e le opere pubbliche da realizzare, interne ed esterne al Comparto, poste a carico del Comparto stesso; elementi tutti che saranno oggetto delle convenzioni urbanistiche di accompagnamento del Piano Urbanistico Attuativo citato.

4.2 *Comparto B (area Mignini-Petrini)*

L'area è ricompresa tra Via dell'Isola Romana, Via IV Novembre ed il Fiume ed è delimitata a nord da Via Chiascio ed a sud dalla nuova via di PRG a confine con l'area ex-PIC. La gran parte della superficie del Comparto è di proprietà della Mignini-Petrini ed è destinata dal PRG a Zona produttiva D2. Le restanti parti, di altri proprietari, sono costituite da due lotti a nord del Comparto tra Via Chiascio e Via Torgianese, di cui quello ad ovest di circa mq 4.000 con destinazione D2 di PRG identica a quella della proprietà Mignini-Petrini, quello ad est di circa mq 1.900 classificato in parte a parcheggio pubblico, ed in parte a Zona B3 di PRG (edificio e relativo suolo di pertinenza), e da due altri lotti ad est del comparto prospicienti, l'uno la piazza del Mercato, lotto di circa mq 1.300 nel quale ricade una stazione di servizio auto, l'altro più a sud lungo la Via IV Novembre di circa mq 400 con un piccolo edificio di

abitazioni a schiera. Nella parte del Comparto di proprietà Mignini ricadono molti manufatti produttivi perlopiù dismessi. Alcuni dei manufatti esistenti nella parte a nord-est della proprietà ricadono nel perimetro della Zona A di PRG, perimetro peraltro del tutto inattendibile e casuale che taglia alcuni edifici ricomprendendone parti, immotivamente, all'interno della Zona A. Tra questi, gli unici edifici di cui è giustificata la conservazione per interesse storico-testimoniale sono quelli prospicienti Via dell'Isola Romana in adiacenza al Centro storico che in effetti secondo il Master Plan vanno conservati. Così come va conservato il complesso del Mangimificio, al centro dell'area, per il suo valore architettonico nonché per il suo possibile significato di memoria e di icona (l'edificio è alto più di ml 50,00); ciò tanto più che esso appare sufficientemente flessibile per una efficace rigenerazione ("grattacielo" a mixità funzionale).

La realizzazione delle previsioni ricadenti nel Comparto richiede la variante al PRG in vigore volta a modificare le destinazioni d'uso da produttive a terziarie, commerciali e residenziali. Ciò comporta che le quantità edificatorie teoriche consentite dal Piano per le attività produttive vengano ridotte in ragione della attribuzione di destinazioni di maggior valore. Il Master Plan valuta le quantità ammissibili applicando l'indice fondiario di PRG al 70% della Superficie territoriale del Comparto, dal momento che l'intervento dovrà essere sottoposto ad attuazione indiretta (si è valutato che fosse da riservare a standard e viabilità almeno il 30% del Comparto); inoltre, dal momento che le quantità così calcolate (applicando l'indice fondiario di PRG al 70% della superficie del Comparto) si riferiscono, secondo il PRG stesso, ad attività produttive, si è ritenuto che i 2/3 di esse potessero urbanisticamente equivalere alla destinazione residenziale/terziaria; restando inteso che all'interno dei 2/3 sono ricomprese le quantità esistenti da recuperare (v. Elab. P.8-*Sostenibilità ambientale ed urbanistica: parti private. Quantità di progetto poste a base della valutazione economica*). Naturalmente l'attuazione del Comparto dovrebbe avvenire tramite un Piano attuativo misto pubblico-privato in variante al PRG, all'interno del quale occorrerebbe coinvolgere anche le piccole proprietà di cui sopra, certamente quelle della parte nord interessate dal tracciato di un ramo di viabilità, riconoscendo loro diritti edificatori proporzionali alle quantità di suolo inserite nel Comparto e, nel caso della stazione di servizio auto, l'offerta di una localizzazione alternativa. L'area è interessata lungo il Fiume dall'attuale tracciato della rivierasca, la quale andrebbe adeguata secondo le indicazioni del Master Plan. Nella Scheda di Comparto B di cui all'Elab. P.12-*Repertorio delle Schede di Comparto*, sono fornite indicazioni rispetto alle caratteristiche degli spazi pubblici, della morfologia urbana, ecc., nonché sono stabilite le cessioni di aree e le opere pubbliche da realizzare, interne ed esterne al Comparto, poste a

carico del Comparto stesso; elementi tutti che saranno oggetto delle convenzioni urbanistiche di accompagnamento del Piano Urbanistico Attuativo citato.

4.3 *Comparto C (Piazza del Mercato)*

L'attuazione delle previsioni ipotizzate dal Master Plan relativamente alla Zona R6 di PRG prevede, rispetto al PRG stesso, alcune variazioni: lo stralcio di alcuni edifici esistenti, da riclassificare come Zona B di PRG in prossimità del mattatoio, l'articolazione del Comparto in due sub-comparti, il primo comprendente la Piazza del Mercato e il mattatoio, destinato alla realizzazione di un parcheggio sotterraneo da realizzarsi in contemporanea con la riabilitazione del mattatoio stesso tramite project financing promosso dalla Pubblica Amministrazione; il secondo costituito da aree prevalentemente libere, salvo la presenza di capannoni in disuso da demolire, eventualmente articolabile in due sub-comparti destinato a un insediamento di primo impianto a completamento delle morfologie residenziali insediative circostanti. Nella Scheda di Comparto C di cui all'Elab. P.12- *Repertorio delle Schede di Comparto*, sono fornite indicazioni rispetto alle caratteristiche degli spazi pubblici, della morfologia urbana, ecc., nonché sono stabilite le cessioni di aree e le opere pubbliche da realizzare, poste a carico del Comparto o del sub-Comparto; elementi tutti che saranno oggetto delle convenzioni urbanistiche di accompagnamento del Piano Urbanistico Attuativo-PUA.

4.4 *Comparto D (ex-PIC)*

La previsione del Master Plan conferma le destinazioni e le quantità previste nel Piano attuativo presentato dai soggetti privati mentre suggerisce alcuni aggiustamenti relativi al sistema viabilistico di accesso peraltro richiesti in sede di adozione da parte del Consiglio comunale. La ricerca di una soluzione efficace della questione della accessibilità insieme all'opportunità di allontanare le superfici fondiarie dal fiume e dal relativo vincolo di inedificabilità (ml 30,00) ha suggerito di spostare verso sud-ovest l'attuale sede della rivierasca trasferendo a monte di questa la superficie fondiaria e la relativa edificabilità prevista a valle, verso il fiume, dal PRG vigente. Ciò consente anche di liberare dall'edificazione gli spazi fluviali e di mettere in continuità il previsto parco fluviale fino al nodo di accesso dalla SS 75. D'altra parte quanto sopra (nuovo andamento del tratto terminale della rivierasca, spostamento a monte delle superfici fondiarie), consente di rispettare, in quanto inderogabili ai fini della sostenibilità urbanistica ed ambientale, le caratteristiche funzionali e fisico-dimensionali del nodo stesso stabilite dal PRG. Oltre a ciò la soluzione

proposta semplifica e rende molto sciolto l'accesso alla struttura commerciale prevista, favorendone un affaccio verso la città a conclusione della grande promenade che struttura l'area Mignini-Petrini lambendo il "grattacielo" (ex Mangimificio) con mixité direzionale (uffici, albergo, polo eno-gastronomico, ristorante e residenza). Nella Scheda di Comparto D di cui all'Elab. P.12- *Repertorio delle Schede di Comparto*, sono fornite indicazioni rispetto alle caratteristiche degli spazi pubblici, della morfologia urbana, ecc., nonché sono stabilite le cessioni di aree e le opere pubbliche da realizzare, poste a carico del Comparto; elementi tutti che saranno oggetto delle convenzioni urbanistiche di accompagnamento del Piano Urbanistico Attuativo-PUA.

Riepilogo delle ipotesi di quantità di edificazione privata di progetto assunte dal Master Plan per i Comparti poste alla base della Valutazione economica-Terza parte

	Superficie territoriale-St mq (arr.)	Superficie fondiaria-Sf %St	Edificabilità mc			TOTALE
			Residenziale	non residenziale		
				misto	commerciale	
COMPARTO A	210.000	40%	96.320	97.320	--	193.640
COMPARTO B	75.000	60%	89.800*	163.600	--	253.400
COMPARTO C	26.200	37%	19.840	--	10.500	30.840
COMPARTO D	45.100	52%	--	--	84.315	84.315
	918.495	--	205.960**	260.920	94.815	
TOTALE						562.195

* Delle quantità residenziali totali (205.960 mc pari a circa 1.500 abitanti) quelle relative al Comparto B (mc 89.800 pari a circa 650 abitanti) sono in variante al PRG in vigore.