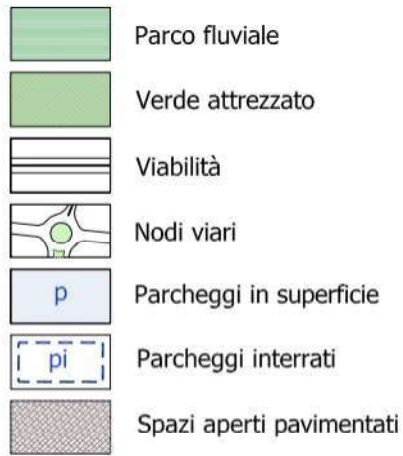
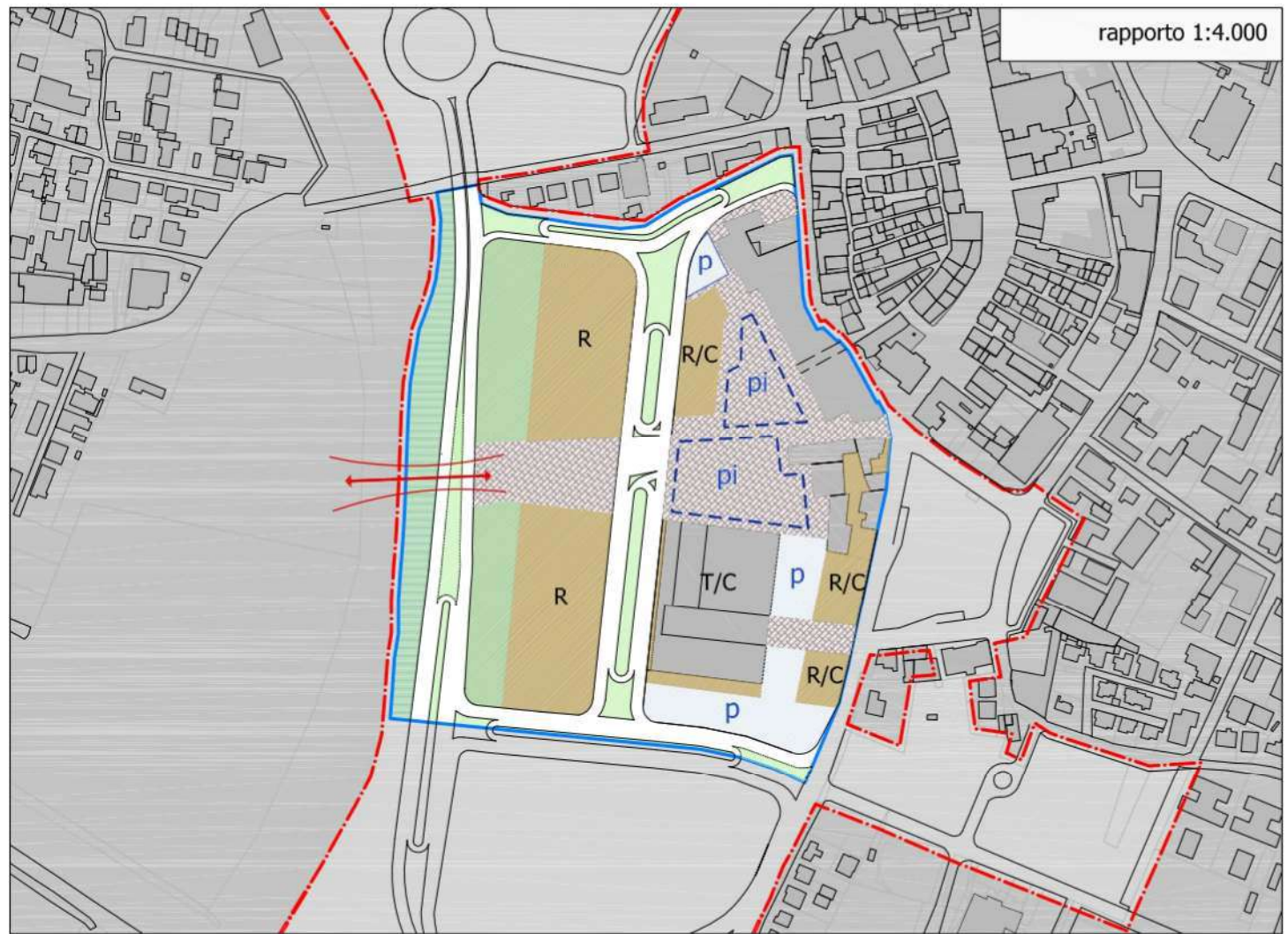


**Parti pubbliche**  
(superfici da cedere alla P.A. e opere pubbliche)



**Parti private**



Nel Comparto B ricadono aree classificate come centri di valore storico e ambientale - Zona A, Zona per insediamenti produttivi - D2, Zona di completamento - B3.

Il Comparto, insieme a quello adiacente della Piazza, corrisponde alla parte centrale dell'addizione e risulta, nonostante le consistenti demolizioni dei manufatti dismessi privi di interesse storico-testimoniale, fortemente caratterizzato dalle preesistenze da mantenere, costituite in particolare dalla grande quinta in adiacenza al Centro storico, tagliata in corrispondenza del percorso di impianto del Centro medesimo, nonché dal grande complesso del Mangimificio con l'edificio alto 52 ml, il "grattaciolo". Le preesistenze, il naturale accesso all'area dal percorso del Centro storico, la forma e la dimensione dell'area, ne hanno suggerito l'organizzazione spaziale impostata su una viabilità a doppio T il cui asse centrale, la "promenade", percorre l'intero comparto da nord a sud parallelamente alla Rivierasca e a Via dell'Isola Romana/Via IV Novembre, mentre le due trasversali, sono una al confine nord e una al confine sud del Comparto; quella a sud separa il Comparto dall'area ex Pic-Comparto D, quella a nord dall'area Franchi-Comparto A.

Le quantità di progetto dell'edilizia sono: residenziale mc 89.800 (compreso una parte del Mangimificio); direzionale-terziario mc 163.600 (compreso restante parte Mangimificio ed edifici esistenti lungo Via dell'Isola Romana); per i parcheggi pubblici è pre vista una quantità di mq 20.000.

Il rapporto spaziale del nuovo insediamento con il retrostante Centro storico è configurato tramite la conservazione degli edifici esistenti lungo via dell'Isola Romana attraverso l'attuale varco in corrispondenza del percorso assiale del Centro storico; il rapporto con la retrostante Piazza del Mercato è invece da realizzare con nuovi edifici quinta di definizione della Piazza stessa e con il varco tra essi previsti in corrispondenza del Mangimificio/"grattaciolo". Al suo interno l'insediamento è caratterizzato dalla presenza della promenade con andamento nord-sud che lo divide in due parti funzionalmente distinte e 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 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 (il fuoco) collegata direttamente, attraverso un varco preesistente da riaprire, con uno degli accessi al tessuto del Centro storico; i due quadranti ovest sono destinati alla residenza con un impianto morfotipologico capace da un lato di dialogare con il "grattaciolo" al di là della promenade, dall'altro con il Parco fluviale.

La sostenibilità e la qualità dell'impianto dovrebbe essere garantita dalla presenza del verde e dalla rete degli spazi pubblici (viabilità, percorsi, piazze). In particolare per quanto riguarda la viabilità, sia la promenade che le due trasversali devono avere sezioni stradali consistenti (25 ml) più marciapiedi perché devono consentire flussi notevoli legati alle funzioni alle quali consentono l'accesso (albergo, commercio) consentendo le conversioni a U in riferimento a spartitraffico centrali adeguati. Per lo stesso motivo la sezione della Rivierasca esistente che ricade nel Comparto va adeguatamente adattata e, qualora la realizzazione di un nuovo argine del fiume non lo consenta, essa verrà realizzato, anche occupando verso ovest il suolo attualmente di proprietà Mignini-Petrini. La porzione di suolo da destinare a verde da cedere alla Pubblica Amministrazione corrisponde alla fascia di 50 ml ad est della rivierasca con una protuberanza al centro fino alla promenade.

Ricadono nel Comparto, oltre alla grande proprietà Mignini, altre piccole e piccolissime proprietà; in particolare la proprietà collocata all'estremità nord-ovest del Comparto nella quale ricade un tratto della viabilità della strada trasversale a confine nord del Comparto stesso, nonché una superficie fondiaria dove concentrare i diritti edificatori derivanti al lotto dalle previsioni dell'attuale PRG opportunamente ricalibrate tenendo conto del cambiamento di destinazione da produttivo a residenziale. Sempre all'estremità nord-est, in corrispondenza del tratto della strada trasversale all'estremità nord del contesto, ricade un lotto edificato classificato B3 dall'attuale PRG da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione. Sono presenti all'interno del Comparto due edifici lungo via IV Novembre, il primo adibito a stazione di servizio e il secondo costituito da residenza, che andrebbero demolite e ricostruite a completamento della quinta lungo Via dell'Isola Romana. In particolare la destinazione di servizio ricade, secondo il PRG vigente, in Zona A, con una classificazione da ritenersi del tutto inattendibile. In particolare le cessioni e le opere pubbliche imputate al Comparto sono le seguenti: tutti i suoli relativi a viabilità, parcheggi e verde pubblico, l'adeguamento della rivierasca interna al Comparto, la costruzione del tratto di rivierasca ricompresa tra la rotonda e il fiume, metà di ciascuna delle strade ai confini nord e sud del Comparto nonché il ponte sul fiume (v. Elab. P.9-Individuazione opere pubbliche a carico del Comune o dei singoli Comparti in riferimento alla valutazione economica).

**Quantità di progetto**

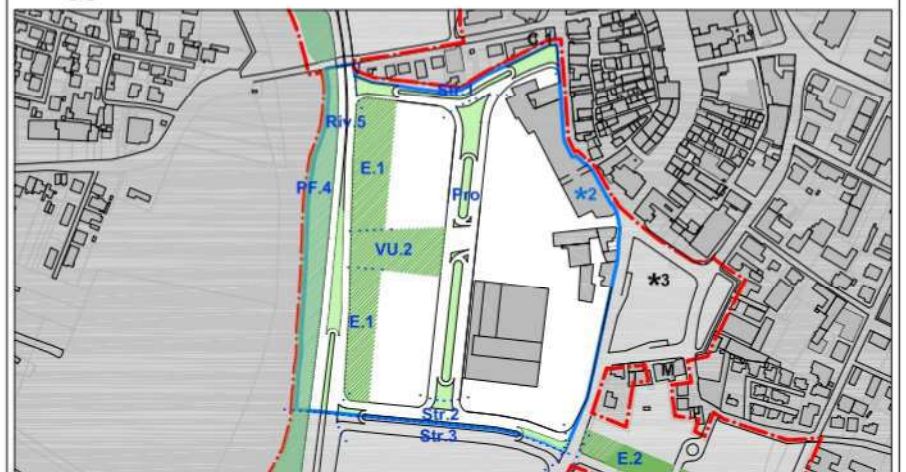
Superficie territoriale: 75.000 mq  
 Superficie fondiaria: 45.000 mq  
 Edifici esistenti da demolire: 164.000 mc  
 Edifici esistenti da rifunzionalizzare: 154.000 mc  
**Articolazione delle destinazioni di progetto degli edifici \***

	Direz./Terz.	Residenziale	TOTALE
<i>Direzionale terziario</i>			
Ex pastificio =	40.000 mc		
Ex mangimificio =	80.000 mc		
Ex uffici =	10.600 mc		
Nuovi edifici =	33.000 mc		
	163.600 mc	89.800 mc	253.400 mc **
<i>Residenziale</i>			
Ex mangimificio =	13.000 mc		
Nuovi edifici =	76.800 mc		
	89.800 mc	89.800 mc	

\* In variante al PRG che destina l'area a impianti produttivi

\*\* Le motivazioni delle quantità utilizzate sono contenute nel foglio 2 della Scheda B del Repertorio Comparti

**Cessioni di aree ed opere pubbliche attribuite al Comparto e oggetto della convenzione urbanistica**



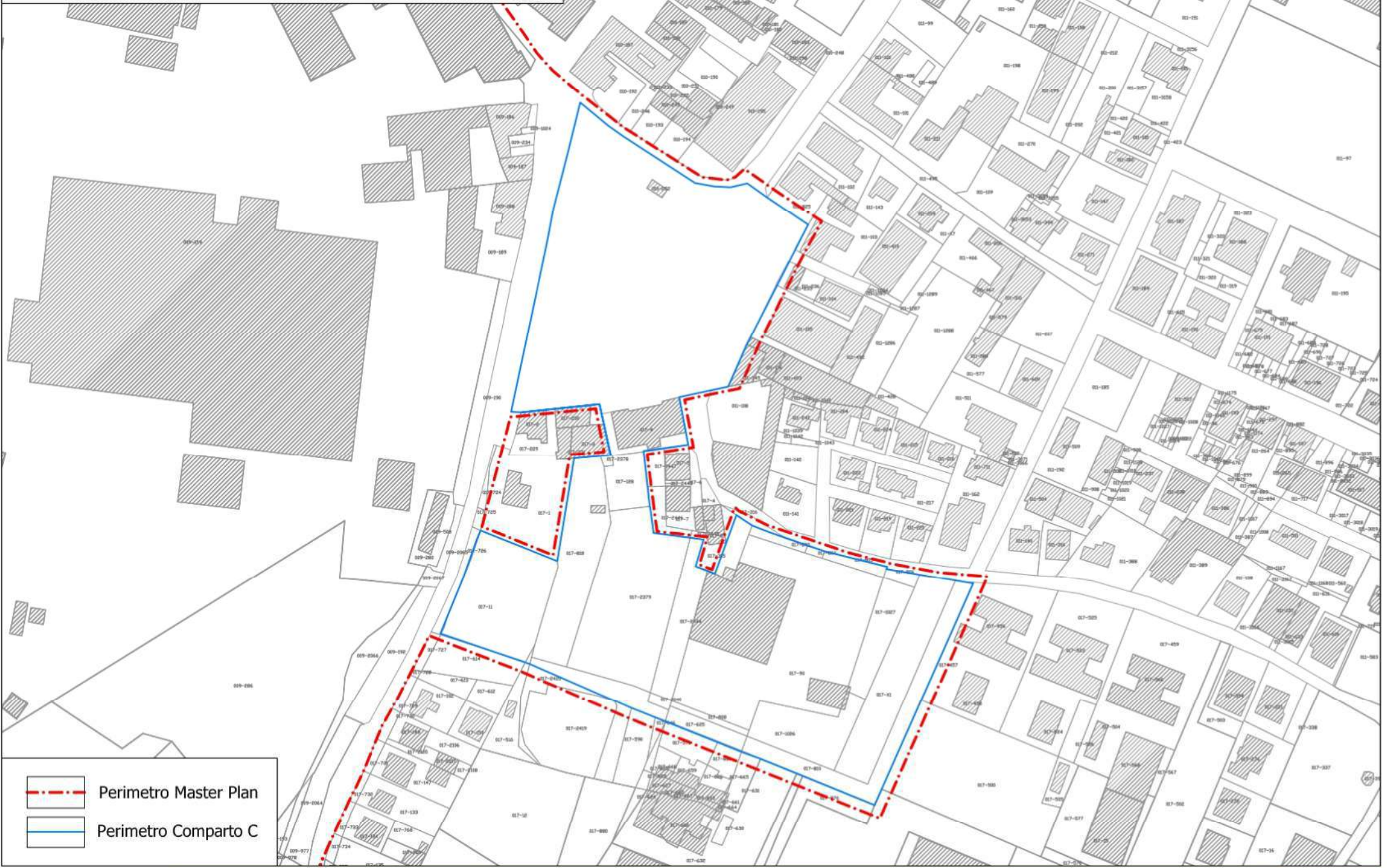
- PF.4 Parco fluviale= 8.000 mq
- E.1 Rete ecologica= 7.350 mq
- VU.2 Verde pubblico attrezzato= 3.350 mq
- Riv.3 Rivierasca= 450 ml x 10 ml= 4.500 mq (fuori comparto)
- Riv.5 Rivierasca= 250 ml x 20 ml= 5.000 mq
- Str.1 Viabilità= 200 ml x 20 ml= 2.000 mq
- Str.2 Viabilità= 200 ml x 15 ml= 3.000 mq
- Pro Promenade= 300 ml x 25 ml= 7.500 mq
- P.2 Ponte= 40 ml x 10 ml= 400 mq (fuori comparto)
- \*2 Cessione di 2.785 mq per servizi pubblici

Perimetrazione comparto su aerofotogrammetrico - rapp. 1:2.000



- Perimetro Master Plan
- Perimetro Comparto C

Perimetrazione comparto su catastale - rapp. 1:2.000



- Perimetro Master Plan
- Perimetro Comparto C

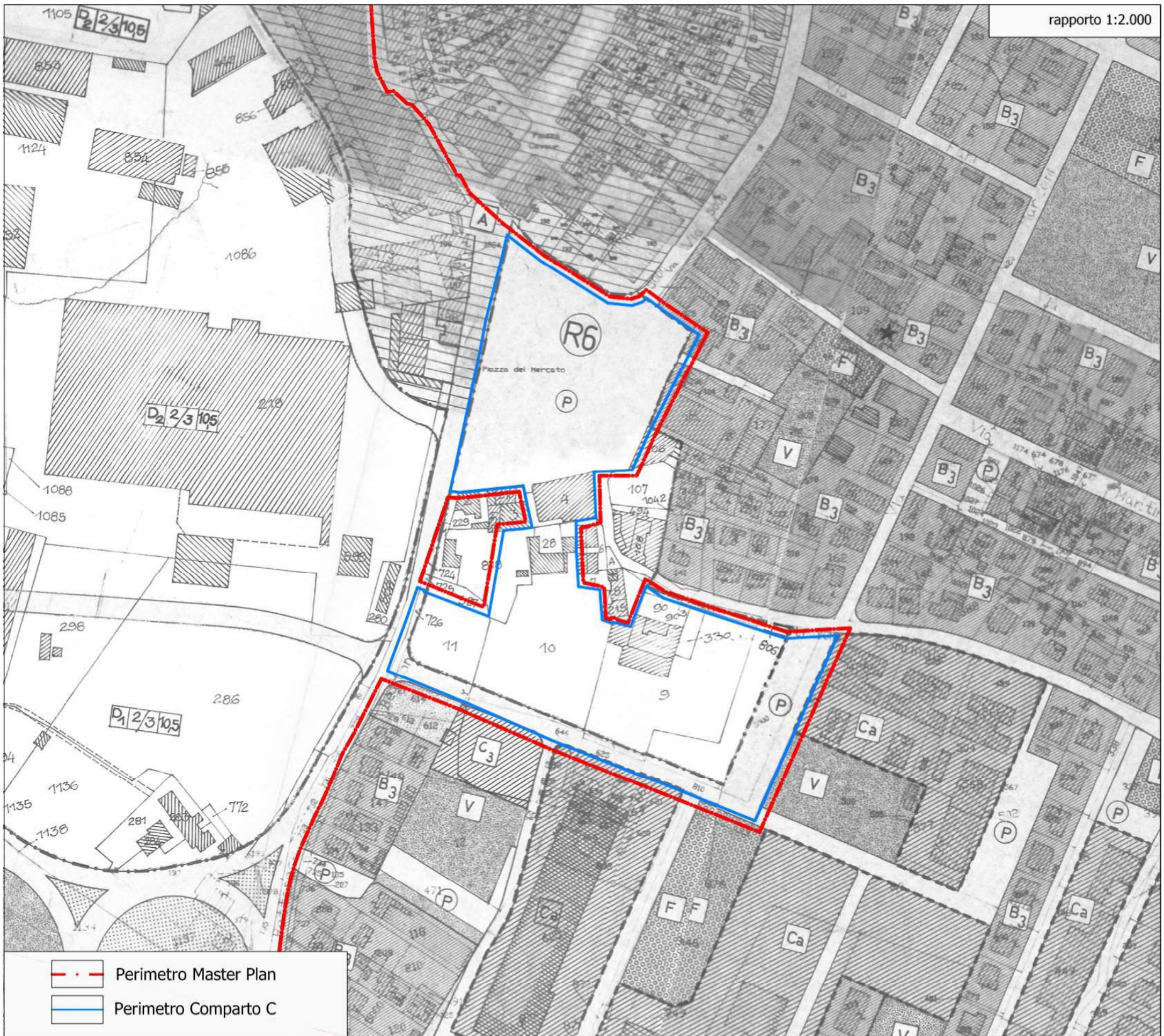
Comune di Bastia Umbra



**MASTER PLAN**  
**Il nuovo cuore urbano di Bastia**  
2 marzo 2009 - Prof. Arch. G. Nigro - Prof. Arch. S. Stanghellini

**COMPARTO C** (Piazza del Mercato)  
Foglio 1 - Perimetrazione Comparto su foto aerea e catastale

P.12 C  
Foglio 1



- - - Perimetro Master Plan  
— Perimetro Comparto C

**STRALCIO "AZZONAMENTO" PRG VIGENTE**

ZONE DI RISTRUTTURAZIONE "Rn" .....	Rn
VIABILITA' .....	

**SINTESI NTA PRG VIGENTE**

**ZONE DI PRG VIGENTE COMPRESSE NEL COMPARTO C**  
 Zona di ristrutturazione "R6 - Piazza del Mercato"

**NTA Zona di ristrutturazione "R6 - Piazza del Mercato"**

- Destinazioni:** Ammesse nel rispetto delle volumetrie indicate:
- **RESIDENZIALE:** volume edificabile di 29.500 mc; si applicano le norme previste per le zone C4
  - **COMMERCIALE:** volume edificabile di 10.500 mc
  - **ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI:** volume edificabile di 7.000 mc; si applicano le norme previste per le zone F
  - **PARCHEGGIO PUBBLICO:** min. 9.760 mq

**Attuazione:** Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata. I piani attuativi dovranno essere estesi all'intero comparto, mentre l'attuazione potrà avvenire anche mediante stralci funzionali.

**RESIDENZIALE**  
 Volume edificabile: 29.500 mc  
 Destinazione: abitazione. Al piano terra oltre a locali di pertinenza delle abitazioni sono ammesse attività commerciali, direzionali (anche ai piani superiori) e artigianali, purché compatibili con la residenza. La volumetria complessiva massima ammessa per destinazioni diverse dall'abitazione è pari al 30% del volume complessivo del comparto.  
 Altezza massima: 15,50 ml; Distanza dai confini: ≥ alla metà dell'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 5,00 ml, ad eccezione delle costruzioni in aderenza sul confine; Distanza tra pareti finestrate: min. 10,00 ml, anche in caso di una sola parete finestrata di edifici fronteggianti per uno sviluppo superiore a 12,00 ml; Distanza da strade: secondo il Regolamento Edilizio, salvo diverse prescrizioni di piano attuativo o del CS.

**COMMERCIALE**  
 Volume edificabile: 10.500 mc

**ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**  
 Volume edificabile: 7.000 mc  
 Destinazione: attrezzature scolastiche in genere, uffici pubblici, attrezzature comunali, centri sociali, ambulatori, ospedale, chiese ed altre attrezzature religiose; attrezzature cimiteriali; piccoli impianti sportivi di quartiere; strutture per la difesa civile.  
 Altezza massima: 12,50 ml; Distanza min. dai confini: 7,50 ml; Distanza min. tra fabbricati: 12,50 ml; Distanza min. da strade: 10,00 ml

**PARCHEGGI**  
 Superficie minima = 9.760 mq

**INTERPRETAZIONE DELLE NTA DEL PRG VIGENTE PER LA ZONA R6 COMPRESA NEL COMPARTO C**

**DATI GENERALI**

Superficie Territoriale = 27.800 mq circa  
 Superficie Fondiaria edifici esistenti da stralciare = 1.600 mq circa  
 Superficie Territoriale di progetto = 26.200 mq circa

**Totale volumetria edificabile nel Comparto C secondo le NTA del PRG vigente:**

Residenziale:	29.500 mc -	
Residenziale esistente da stralciare:	<u>9.660 mc</u>	
Residenziale da realizzare:		19.840 mc
Commerciale:		10.500 mc
Attrezzature e servizi pubblici	7.000 mc -	
Attrezzature e servizi pubblici esistenti da sottrarre (mattatoio)	<u>4.620 mc</u>	
Attrezzature e servizi pubblici da realizzare:		2.380 mc
<b>TOTALE</b>		<b>32.720 mc</b>