



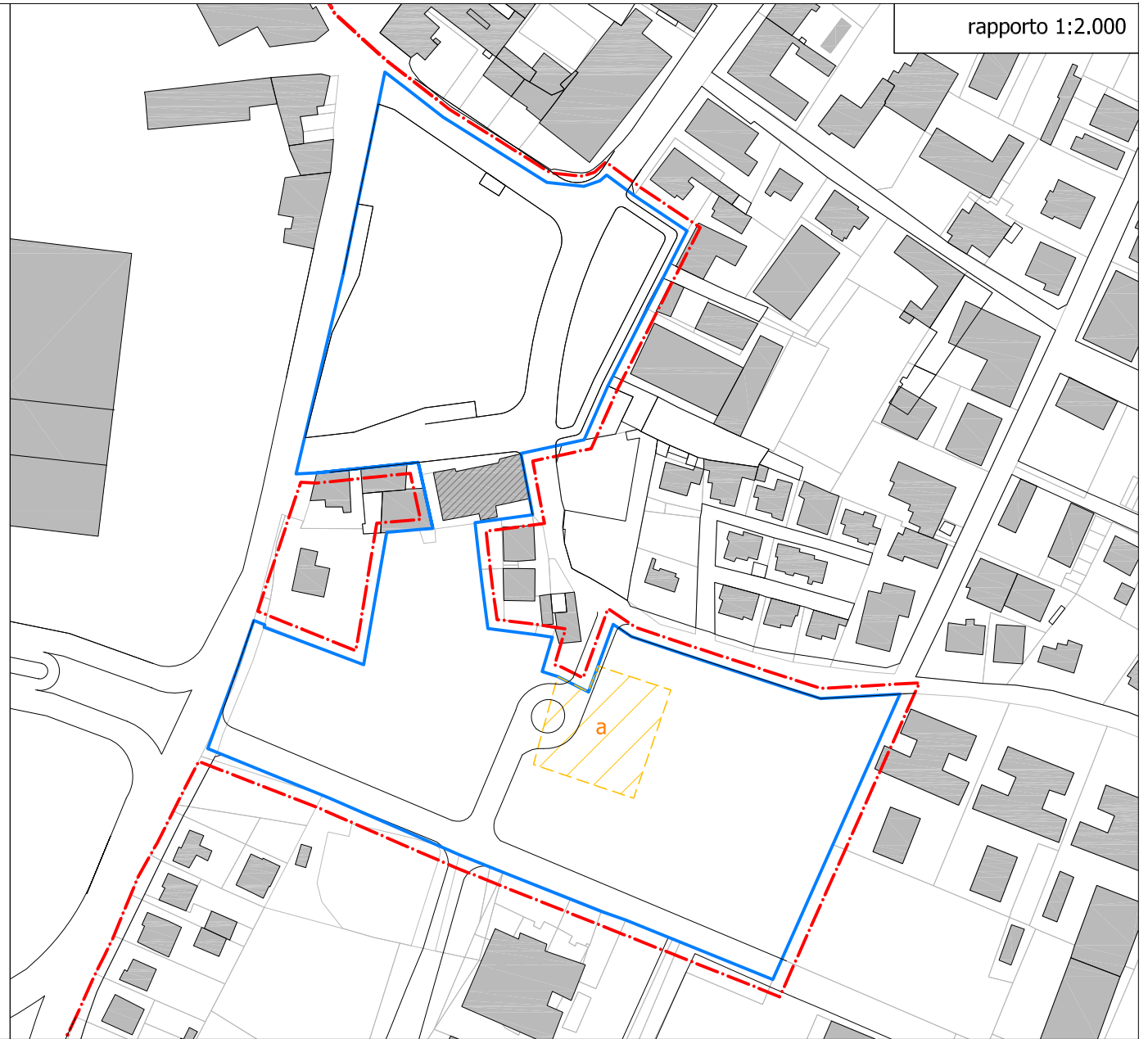




-  Perimetro Master Plan
-  Perimetro Comparto C
-  Manufatti da demolire
-  Edifici da mantenere

Totale edificabilità di progetto Comparto C : 32.720 mc


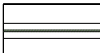
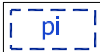

Manufatti da demolire

Edifici	Volumi
a	5.400 mc
totale	5.400 mc




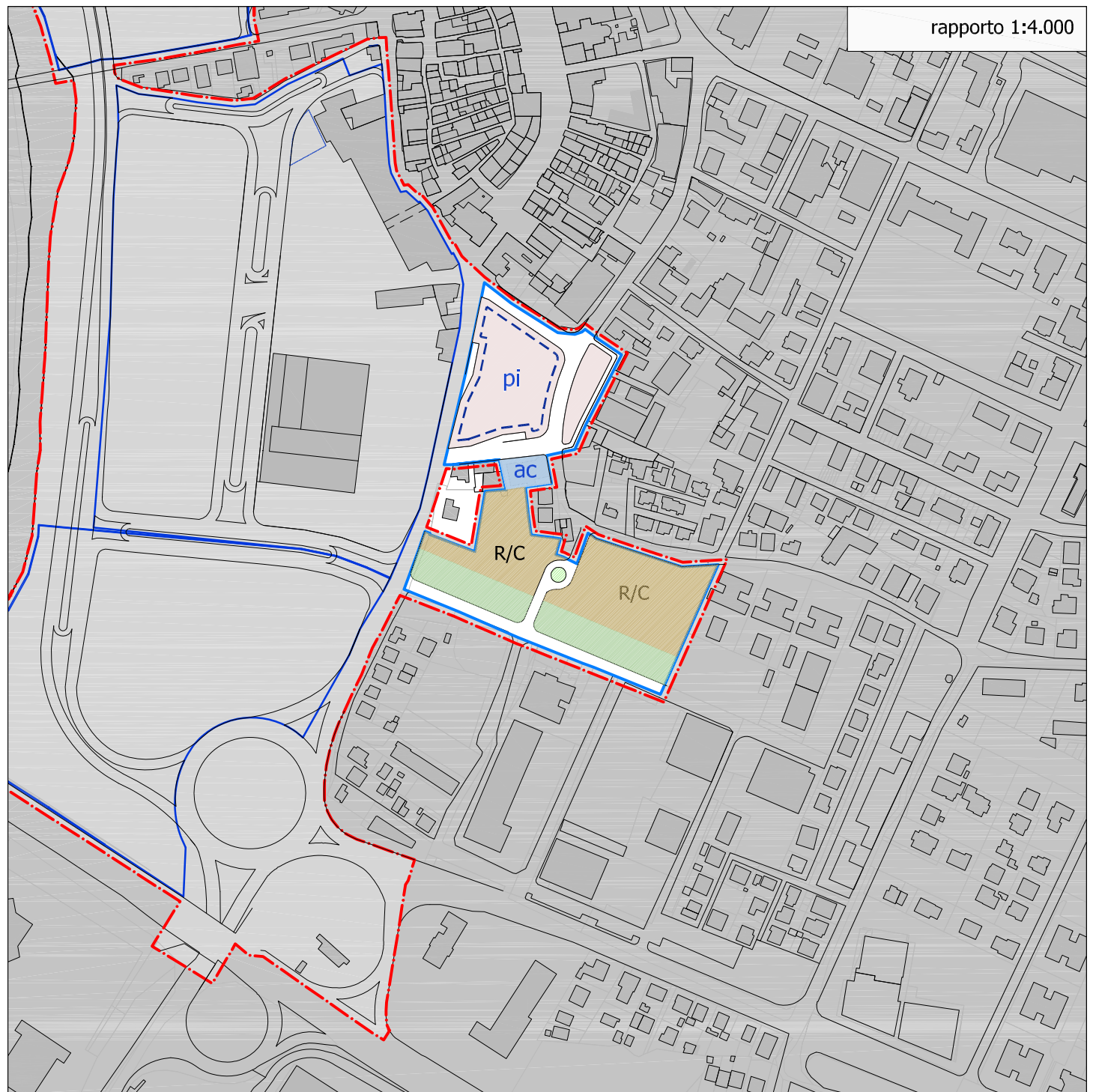
-  Perimetro Master Plan
-  Perimetro Comparto C

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

-  Verde attrezzato
-  Viabilità
-  Parcheggi interrati
-  Spazi aperti pavimentati

Parti private

-  Superfici fondiarie
- Destinazioni d'uso
R/C residenziale con commercio al piano terra



Nel Comparto C ricadono aree classificate come Zona di ristrutturazione - R6.

L'area della Piazza del Mercato è articolata al suo interno nella piazza vera e propria e l'area prevalentemente libera a sud est. L'attuazione delle previsioni ipotizzate dal Master Plan relativamente all'intera Zona R6 di PRG prevede rispetto al PRG stesso alcune variazioni. L'edificato compreso tra la Piazza del Mercato e la parte a sud-est, per gran parte del quale non sembrano esserci le condizioni di ristrutturazione urbanistica, è stralciato dal Comparto.

L'area della Piazza del Mercato unitamente al Mattatoio costituiranno un sub-comparto finalizzato alla realizzata riqualificare e da dotare di un parcheggio sotterraneo sarà da realizzare in project financing; la rimanente parte a sud-est, costituita da aree prevalentemente libere, salvo la presenza di capannoni in disuso da demolire dovrebbe costituire un secondo sub-comparto, eventualmente articolabile in due sub-comparti; per esso è previsto un insediamento di primo impianto a completamento delle morfologie residenziali insediative circostanti con i relativi standard di verde, viabilità e parcheggi.

In considerazione delle quantità in gioco (residenziale: 19.840 mc, commerciale: 10.500 mc; attrezzature e servizi pubblici: 4.620 mc), le cessioni alla Pubblica Amministrazione e le opere pubbliche imputate al Comparto sono le seguenti: tutti i suoli relativi a viabilità, parcheggi e verde pubblico, l'adeguamento della viabilità a sud del Comparto (v. Elab. P.9-Individuazione opere pubbliche a carico del Comune o dei singoli Comparti in riferimento alla valutazione economica).

Quantità di progetto

Dati relativi al sub-comparto delle aree libere a sud-est:

Superficie territoriale: 26.200 mq

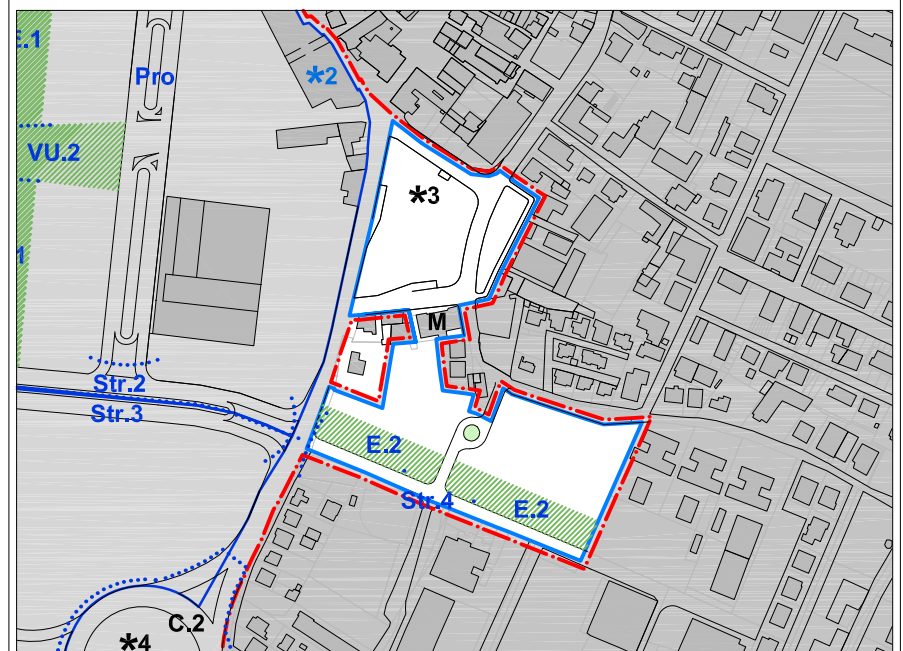
Superficie fondiaria: 9.600 mq

Edificabilità di progetto:		Commerciale	Residenziale	TOTALE
Residenziale	= 19.840 mc		19.840 mc	
Commerciale	= 10.500 mc	10.500 mc		
	= 30.340 mc			30.340 mc

Servizi pubblici: 4.620 mc ***

*** Mattatoio esistente da rifunionalizzare con project financing

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



E.2 Rete ecologica= 4.300 mq

Str.4 Viabilità= 200 ml x 10 ml= 2.000 mq

Perimetrazione comparto su aerofotogrammetrico - rapp. 1:2.000



- Perimetro Master Plan
- Perimetro Comparto D

Perimetrazione comparto su catastale - rapp. 1:2.000



- Perimetro Master Plan
- Perimetro Comparto D

Comune di Bastia Umbra

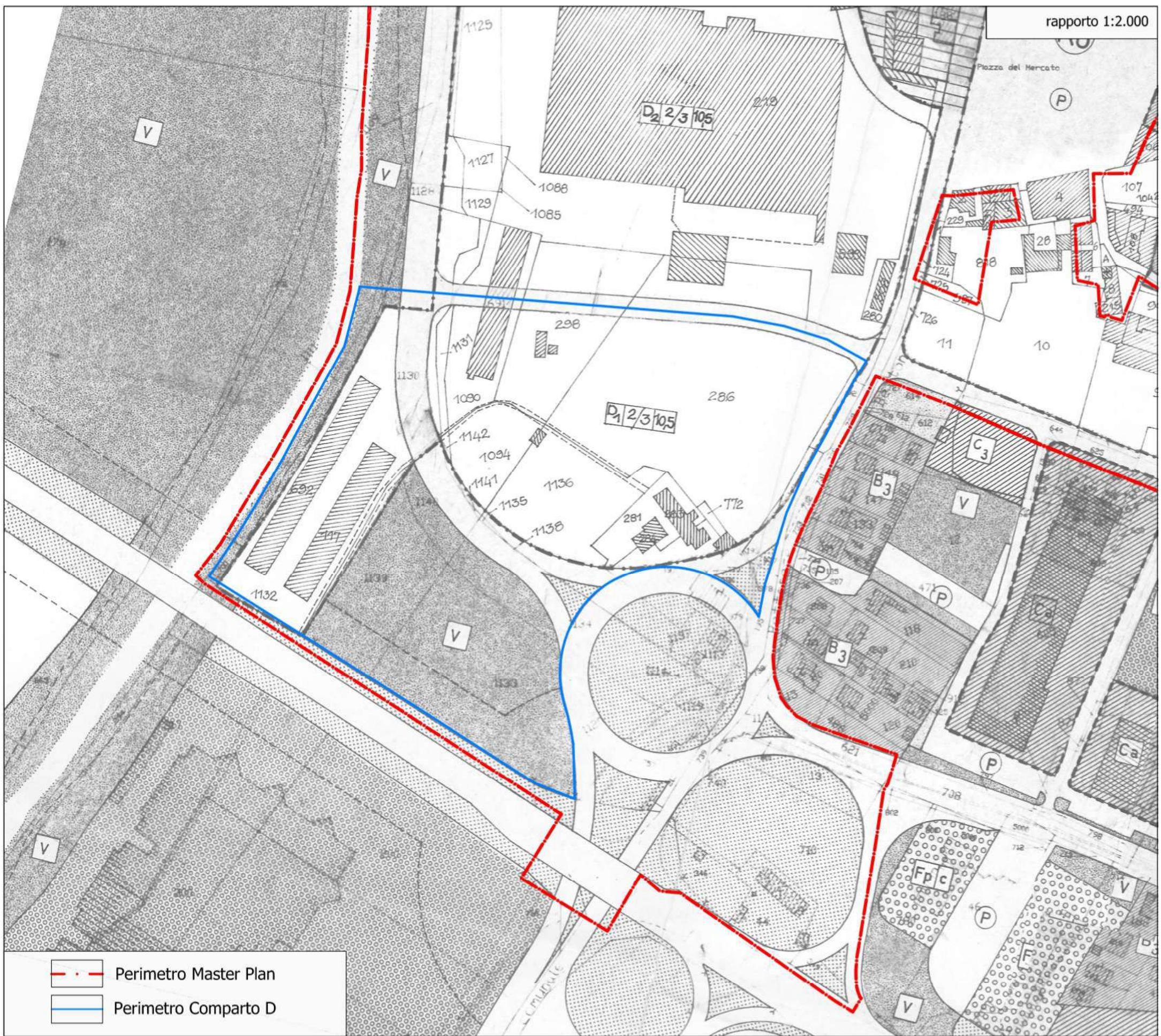


MASTER PLAN - BOZZA
Il nuovo cuore urbano di Bastia
 2 marzo 2009 - Prof. Arch. G. Nigro - Prof. Arch. S. Stanghellini

Foglio 1 - Perimetrazione Comparto su foto aerea e catastale

COMPARTO D (ex PIC)

P.12 D
Foglio 1



STRALCIO "AZZONAMENTO" PRG VIGENTE

ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI "D1" "D3" "C.A.I."	
VERDE PUBBLICO "V"	
VIABILITA'	

SINTESI NTA PRG VIGENTE

ZONE DI PRG VIGENTE COMPRESSE NEL COMPARTO D
 Zona per insediamenti produttivi - D1; Zona a verde pubblico - V; Viabilità

NTA Zona per insediamenti produttivi - D1
Destinazione: Insediamenti di carattere artigianale, industriale e commerciale. Attività commerciali e di pubblico intrattenimento (discoteca, bowling, sale giochi, ecc) sono consentite nel limite del 50% della superficie coperta ammessa del lotto ed a condizione che siano reperiti gli standard di cui alla LR 31/97 e s.m.i.
Rapporto di massima copertura fondiaria: 2/3
Altezza massima: 10,50 ml
Distanza min. dai confini: uguale alla metà dell'altezza max ammessa dalle norme di PRG per la zona;
Distanza min. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10,00 ml;
Distanza min. da strade: 7,50 ml per strade con larghezza non superiore a 10,00 ml; 10,00 ml per strade con larghezza superiore a 10,00 ml, salvo maggiori distanze prescritte dal CS.
Dimensioni dei lotti: i piani attuativi dovranno prevedere lotti minimi di 2.000 mq
Attuazione: Piani attuativi subordinati al reperimento degli standard di cui alla L.R. 31/97. Tali strumenti attuativi dovranno interessare l'intera superficie di un comparto e l'attuazione potrà avvenire per stralci funzionali.

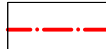
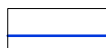

NTA Zona a verde pubblico - V
Destinazione: Parco pubblico, giardini pubblici, attrezzature similari dotate anche di giochi per bambini. E' consentita la costruzione di chioschi per ristoro, servizi igienici e piccole rimesse per attrezzi.
Indice di fabbricabilità territoriale: 0,03 mc/mq
Altezza massima: 3,00 ml
Distanza da strada e confini: ≥ 10,00 ml

INTERPRETAZIONE DELLE NTA DEL PRG VIGENTE PER LE ZONE D1 E V COMPRESSE NEL COMPARTO D

DATI GENERALI
 Superficie Territoriale = 29.000 mq (D1, V, Viabilità)
 Superficie Fondiaria = 24.090 mq (D1)
 Superficie coperta pari a 2/3 della Superficie Fondiaria : 26.600 mq x 2/3 = 17.750 mq
 Altezza massima degli edifici = 10,50 ml

Totale volumetria edificabile nel Comparto D secondo le NTA del PRG vigente = 17.750 mq x 10,50 ml = 186.375 mc
 con destinazione d'uso ARTIGIANALE e INDUSTRIALE (attività commerciali e di pubblico intrattenimento nel limite del 50% della Superficie Coperta del lotto)

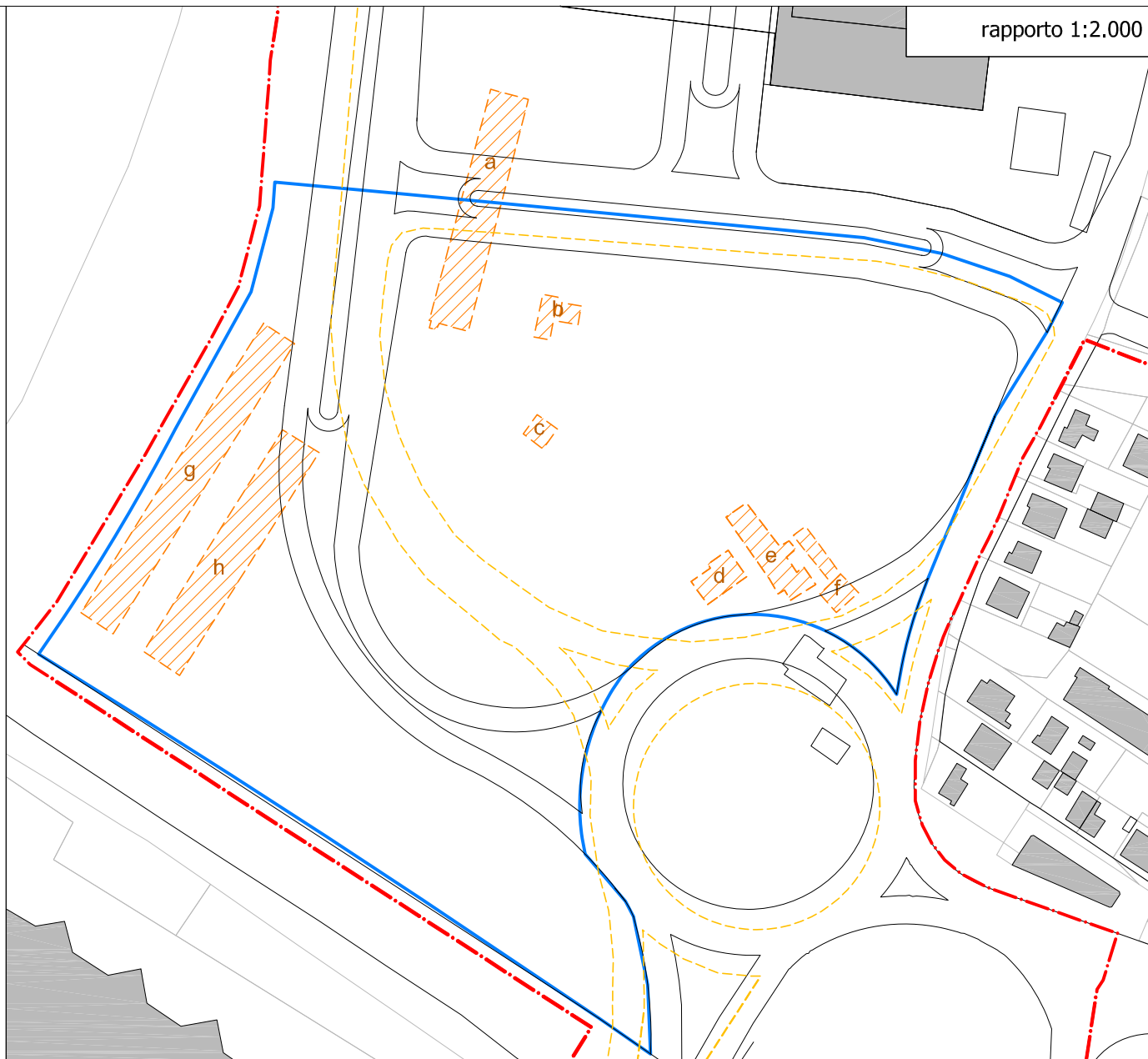
Totale edificabilità di progetto (PAIM adottato) con destinazione d'uso commerciale e di pubblico intrattenimento: 84.315 mc (inferiore al 50% della edificabilità totale prevista nel Comparto per destinazioni commerciali, nel rispetto dalle NTA del PRG vigente)

-  Perimetro Master Plan
-  Perimetro Comparto D
-  Manifatti da demolire

Totale edificabilità di progetto Comparto D: 84.315 mc

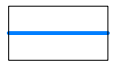
Manifatti da demolire

Edifici	Volumi
a	3.844 mc
b	318 mc
c	180 mc
d	735 mc
e	1.970 mc
f	263 mc
g	5.196 mc
h	4.544 mc
totale	17.049 mc





Perimetro Master Plan



Perimetro Comparto D

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



Parco fluviale



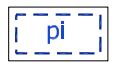
Viabilità



Nodi viari



Parcheggi in superficie



Parcheggi interrati

Parti private



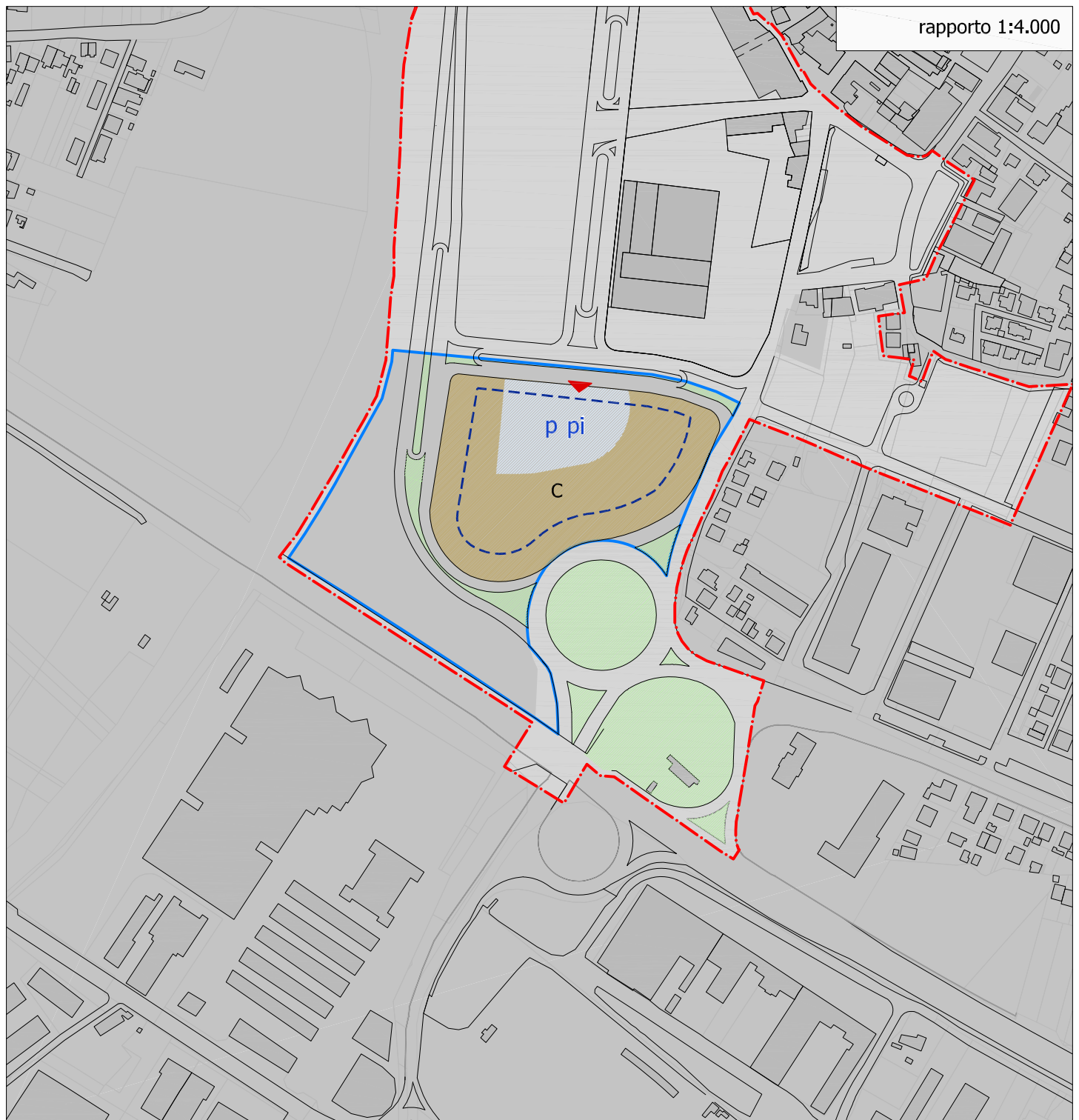
Superfici fondiarie

Destinazioni d'uso

C commerciale



Accessi



Nel Comparto D ricadono aree classificate come Zona per insediamenti produttivi - D1, Zona a verde pubblico - V.

Il Comparto è interamente destinato a struttura commerciale alla quale viene attribuito il compito funzionale, morfologico e formale di costituire da un lato, il terminale della grande addizione ad ovest del nucleo centrale del capoluogo e della promenade che proviene dall'adiacente Comparto C dopo aver lambito la nuova piazza e il complesso direzionale del "grattacielo" previsti in detto Comparto, dall'altro, di definire verso sud lo spazio che accoglie il nodo infrastrutturale previsto dal PRG vigente assolvendo alla funzione di accesso alla città dalla SS 75. La fronte e l'accesso carrabile del nuovo insediamento commerciale sono sulla via trasversale che collega la Rivieraasca a Via IV Novembre, a confine tra i Comparti C e B.

Le quantità di progetto (PAIM adottato) con destinazione commerciale è pari a mc 84.315 mc. Il perimetro del Comparto risulta variato rispetto al PRG vigente allo scopo di incorporare, trasferendola, per motivi ambientali e paesaggistici la superficie fondiaria collocata lungo il fiume. Ciò ha comportato il ridisegno del tracciato della rivierasca fino al nuovo nodo di PRG in corrispondenza dell'ingresso dalla SS 75.

La sostenibilità e la qualità dell'impianto dovrebbe essere garantita da alcuni elementi imprescindibili: il mantenimento dell'area a verde lungo il fiume, la realizzazione del nodo infrastrutturale di accesso dalla SS 75 e del tratto di Rivieraasca che da esso si diparte verso nord, l'accesso carrabile da nord sul previsto collegamento tra Via IV Novembre e la Rivieraasca, l'utilizzazione di tipomorfologie del costruito in grado di assicurare una sistemazione a sud capace di dialogare sotto il profilo ambientale e del paesaggio urbano con il nodo infrastrutturale e la sua fruizione.

A seguito della valutazione espressa nella Terza Parte della Relazione sono imputate al Comparto la cessione dell'area verde al di là del nuovo tracciato della Rivieraasca ai fini della realizzazione del Parco fluviale, nonché la realizzazione del nodo di PRG che comporterà la demolizione dell'edificio esistente abitato la cui acquisizione è compito della Pubblica Amministrazione, l'adeguamento della Rivieraasca secondo il nuovo tracciato e la realizzazione di metà della sezione della strada prevista al confine nord del Comparto.

Quantità di progetto

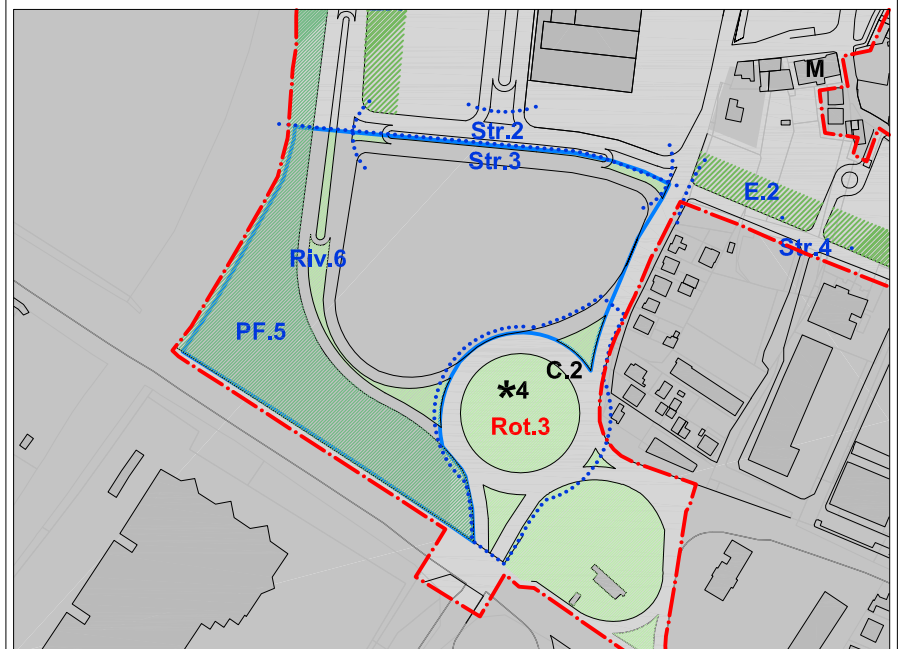
Superficie territoriale: 45.100 mq

Superficie fondiaria: 24.000 mq

Edifici esistenti da demolire: 4.390 mq

Edificabilità di progetto a destinazione commerciale: 84.315 mc circa

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



PF.5 Parco fluviale= 12.800 mq

Riv.6 Rivieraasca= 200 ml x 20 ml= 4.000 mq

Str.3 Viabilità= 200 ml x 15 ml= 3.000 mq

Rot.3 Rotatoria (raggio di 40 ml)= 6.000 mq (fuori comparto)