

# Comune di Bastia Umbra

## PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA MISTA PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO COMMERCIALE COMPARTO URBANISTICO D1 "EX-PIC" via Rivierasca

INTEGRAZIONE A SEGUITO C.d.S. DETERMINA DIRIG. REGIONE UMBRIA n° 9847 del 28-11-2014

Committente

**COOP Centro Italia** soc. coop.  
Via A. Doria 7, Castiglione del Lago, Perugia

Responsabile progetto

Anacleto Cleri - arch.

Progettazione

Luciano Beddini - arch.  
Anacleto Cleri - arch.  
Filippo Formica - arch.  
Daniele Santucci - arch.

Titolo

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Elaborato

Elaborato

R

Commessa	<b>10021</b>	Fase	<b>DEF.</b>	File	A8035-10021	Rif.		Data	<b>DIC.2013</b>
----------	--------------	------	-------------	------	-------------	------	--	------	-----------------

Scala

Rev.	01 FEB.2014	03 LUG.2015	05
	02 MAG.2015	04 MAG.2017	06



Progettazione e Servizi in Architettura, Ingegneria, Urbanistica  
06034 Foligno, L.go Marchisielli 3/b. Tel.0742-358288 Fax.0742-359259 e-mail:posta@araut.it

LA DIFFUSIONE E RIPRODUZIONE, ANCHE PARZIALE DI QUESTA TAVOLA E' VIETATA A TERMINI DI LEGGE

## Relazione Illustrativa

# PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA MISTA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO COMMERCIALE COMPARTO D1 ex PIC

COMUNE DI BASTIA - VIA RIVIERASCA



Proponente  
**COOP** Centro Italia

## Premessa

Il Piano Attuativo proposto anche in Variante al PRG ai sensi della L.R. 31/97, prevede la revisione della viabilità pubblica di accesso alla città, una redistribuzione delle aree verdi ed edificabili all'interno dell'ambito urbanistico in esame e la realizzazione di un insediamento commerciale nel comparto edificabile D1 "Ex PIC", via Rivierasca.

La proposta comporta anche la revisione di tutto l'assetto che era stato prefigurato da un precedente Piano Attuativo, già sottoposto all'attenzione dell'Amministrazione Comunale ma con un iter approvativo sospeso in corso di definizione e che si intende integralmente sostituito da queste nuove previsioni. Con la razionalizzazione della viabilità di contorno al comparto, finalizzata alla fluidificazione del traffico veicolare fortemente indotto dalla compresenza di diverse attività (quelle del previsto insediamento commerciale, del contiguo centro fieristico, dello svincolo nodale tra viabilità urbana e viabilità sovraordinata in quanto posto alla porta di accesso del centro urbano) si è resa necessaria una revisione delle prospettive di utilizzo dell'area con una nuova progettazione.

Questa ha riguardato la rete viaria e infrastrutturale, l'assetto urbanistico con una sostanziale valorizzazione del verde sulla fascia fluviale, l'insediamento dei nuovi blocchi edilizi in condizione di minore impatto ambientale.

## Nota

La presente relazione è stata integrata in conformità delle prescrizioni del *SERVIZIO VALUTAZIONI AMBIENTALI, SVILUPPO E SOSTENIBILITA' AMBIENTALE* della REGIONE UMBRIA espressa con *DETERMINA DIRIGENZIALE N. 9847 DEL 28/11/2014*, a seguito della conferenza dei servizi in materia di Valutazione Ambientale Strategica e riguarda i seguenti aspetti:

### **Aspetti idraulici:**

Relativamente alle indicazioni riguardanti gli aspetti idraulici da considerare nelle fasi successive di progettazione ed esecuzione, si provvederà ad osservare tutte le norme di settore.

### **Aspetti paesaggistici:**

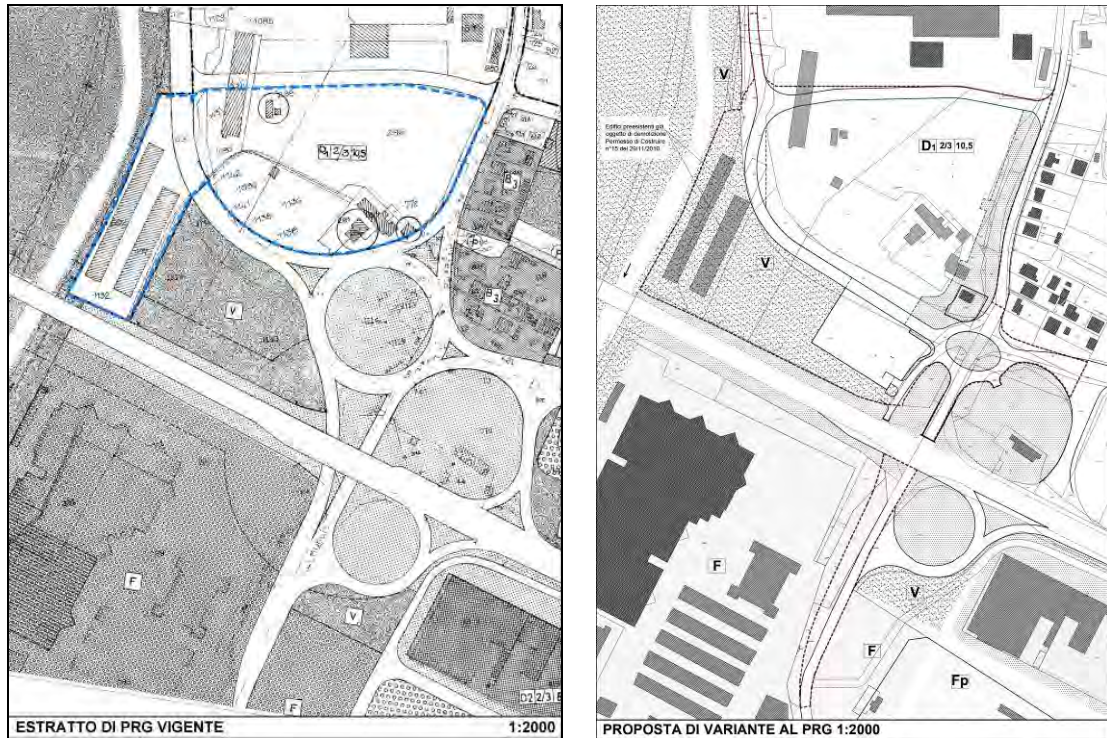
Relativamente agli aspetti paesaggistici si è provveduto in questa fase ad accogliere le indicazioni riguardanti l'eliminazione della rotatoria di progetto prevista nella fascia di rispetto dei 30 m del fiume Chiascio e la traslazione del volume di progetto a favore dell'ampliamento dell'area verde nella fascia di rispetto di 150 m del fiume.

Inoltre si provvederà ad accogliere le osservazioni riguardanti: le finiture in copertura dei manufatti che dovranno essere di colore chiaro e non riflettente; l'utilizzo di asfalti di tonalità grigio chiaro almeno nei parcheggi; il verde sarà provvisto di impianto di irrigazione; le limitazioni in altezza dei totem pubblicitari (6.00m), le altezze massime degli edifici (10.50 m) e dei volumi non urbanistici (12.50 m).



Relativamente alla contestualità degli interventi di realizzazione delle strutture commerciali e di ristorazione rispetto alla pista ciclopedonale e agli altri interventi di mitigazione previsti nel Rapporto ambientale preliminare si rinvia a quanto definito in convenzione urbanistica.

## Viabilità



*Estratti dagli elaborati di progetto Tav.PRG Var 01*

Il nuovo nodo di accesso è costituito da una rotatoria posta in corrispondenza dell'attuale incrocio semaforizzato, di forma ellissoidale per ottimizzare le dimensioni di massimo ingombro e consentire un migliore innesto dei diversi bracci confluenti. Un innesto a raso (in sostituzione della prevista rotatoria, come richiesto dal Servizio Valutazioni Ambientali della Regione Umbria), interno al comparto, garantisce lo scorrimento del traffico di contorno all'insediamento e lo chiude ad anello con una bretella finalizzata al traffico secondario e di servizio. Tutta la viabilità, salvo locali e limitati aggiustamenti di raccordo, manterrà sostanzialmente invariate le attuali caratteristiche, così da garantire il posizionamento dei fabbricati sullo stesso piano e mitigare l'impatto visivo dell'intero insediamento ed ottenere una continuità tra spazi di verde interno ed esterno ai fabbricati.

All'interno dell'area, sono previsti tracciati viari pedonali e ciclopedonali che garantiscono oltre alla permeabilità dell'area la sua connessione con la viabilità urbana e gli insediamenti di contorno.

Via Moncioveta sarà affiancata da un percorso ciclopedonale che si svincola dietro al fabbricato esistente non oggetto di P.A.I.M. e attraversa a raso via

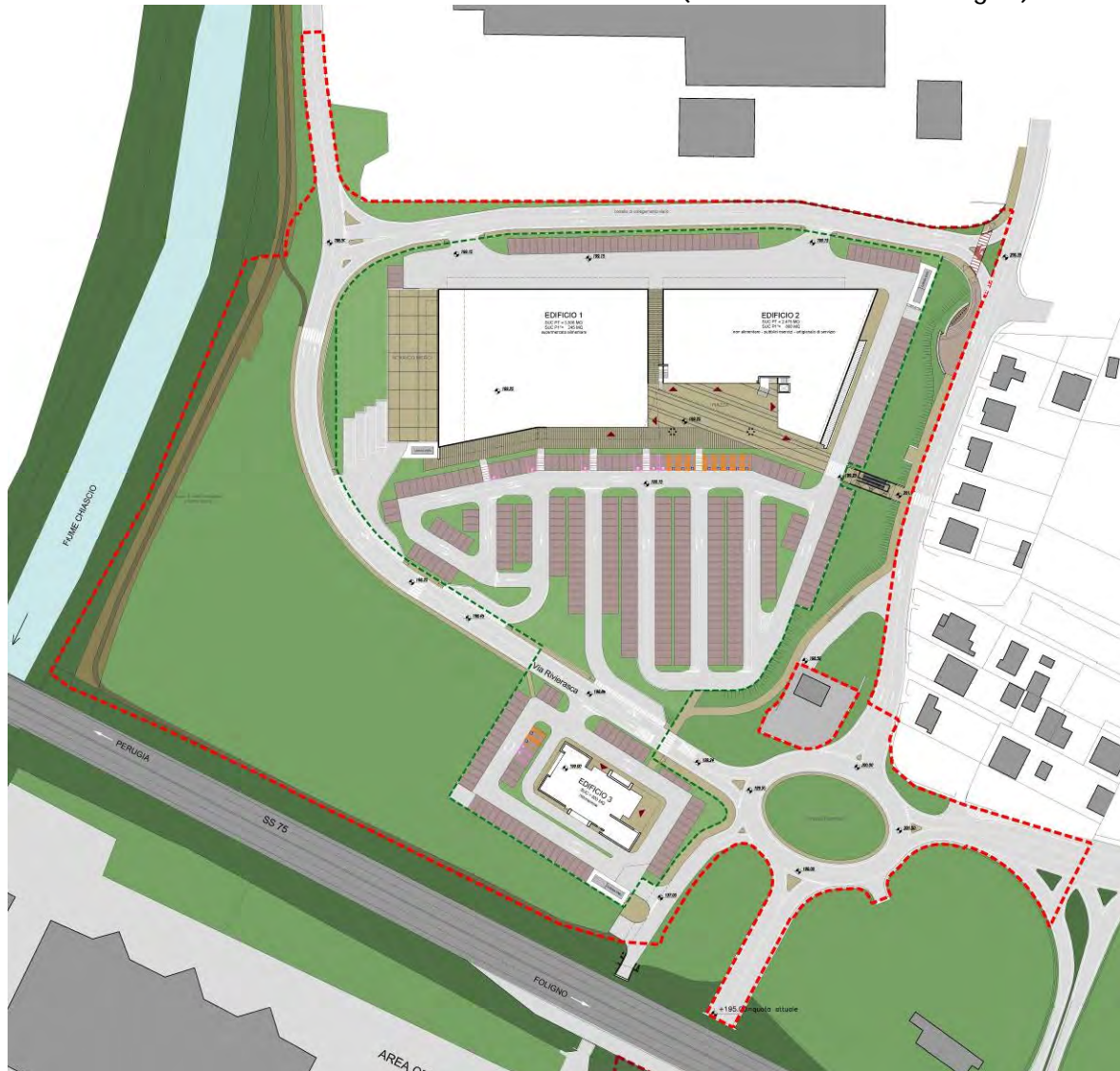


**ARAUT ENGINEERING** società cooperativa

Progettazione e servizi in Architettura Ingegneria Urbanistica  
Largo Marchisielli 3/b. 06034 - Foligno - PG - tel. 0742 358288 e-mail posta@araut.it

Rivierasca creando così un nuovo collegamento tra il centro storico, l'area oggetto di intervento e il Centro Fieristico.

Sul lato del Centro Fieristico, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, la variante al PRG prevede la modificazione delle rampe di raccordo dalle SS.75 non più necessaria rispetto all'assetto generale, con il conseguente cambio di destinazione d'uso dell'area residuale (zona F come la contigua).



Planimetria generale

## Assetto Urbanistico

Il nuovo assetto urbanistico consiste sostanzialmente nella revisione della sagoma della zona edificabile posta all'interno del comparto D1, senza modifica né della superficie totale (fissata in mq 29.000 come nell'attuale PRG) né dell'indice edificatorio (che rimane anch'esso invariato).

Il nuovo Ambito di intervento ricomprende l'area D1, le aree circostanti ed in prossimità della SS75 destinata a verde pubblico, le aree previste per l'adeguamento viario di PRG ed in vincolo stradale. La perimetrazione del nuovo Ambito tiene conto del rilievo dello stato dei luoghi salvaguardando tutti i confini consolidati esistenti. La necessità di demolizione dei corpi di fabbrica posti a ridosso del fiume Chiascio e l'intenzione di favorire le opere di arginatura per la messa in sicurezza della fascia fluviale ha dato l'opportunità di liberare l'area destinandola ad un più congruo uso di verde pubblico (l'attuale previsione di PRG la conservava come edificabile) ed ha determinato la scelta di rilocalizzare le destinazioni d'uso delle aree interne all'ambito D1 che conseguentemente subisce una variazione di contorno.

Il nuovo comparto D1 proposto si avvantaggia di una maggiore presenza di Verde pubblico e della razionalizzazione delle aree edificabili che vengono concentrate in posizione baricentrica e con un utile accorpamento delle funzioni (relazione tra le parti, parcheggi ed aree libere poste a servizio, nodi di accesso).

**A seguito della richiesta della Soprintendenza si è provveduto all'ampliamento della zona di verde adiacente al fiume Chiascio ottenuto con la traslazione dell'edificato verso la via Moncioveda.**

*Individuazione del verde pubblico all'interno dell'AMBITO D1 di intervento*



*PRG vigente*



*Proposta di variante al PRG*



**ARAUT ENGINEERING** società cooperativa

Progettazione e servizi in Architettura Ingegneria Urbanistica  
Largo Marchiselli 3/b. 06034 - Foligno - PG - tel. 0742 358288 e-mail posta@araut.it

## Il disegno urbano



*Vista aerea dell'insediamento*

I criteri "compositivi" e di assetto del comparto sono informati dalla scelta di perseguire i seguenti obiettivi:

- **orientare l'insediamento** tenendo presente anche la "trama" urbana di contorno, gli allineamenti dell'edificato esistente sulla viabilità di bordo (via IV novembre) i "segni" determinati dalla presenza della superstrada e dai corridoi di collegamento con l'area fieristica;

- **limitare l'impatto visivo** dell'edificato creando un forte effetto di osmosi tra tutte le aree libere di contorno e abbassando la quota di imposta dei fabbricati che nella versione precedente era correlata alla via IV Novembre;
- **concentrare** nella zona a ridosso del fiume Chiascio **la presenza del verde** attrezzato per dare continuità al percorso di parco fluviale e realizzare un qualificato nodo di testata dello stesso. Per tale scopo si è previsto di rilocalizzare il previsto volume (ex corpo C della precedente proposta) in posizione traslata lungo la via Rivierasca;
- intervenire irradiando gli interventi di riqualificazione anche all'intorno, e in particolare ridisegnando il nodo del sottopasso pedonale di servizio all'area fieristica;
- **ridurre le volumetrie complessive**, per equilibrare il rapporto tra edificato e standard urbanistici di superficie, ottimizzando l'intervento, con indubbia semplificazione sia degli accessi (eliminazione di rampe, innesti, raccordi), la eliminazione di molti nodi di conflitto veicolare, l'assenza di manufatti visivamente ed oggettivamente invasivi (muri di contenimento, parapetti) ed una più ampia disponibilità delle aree scoperte ad essere qualificate con piantumazioni di essenze anche d'altofusto;
- mantenere un **forte collegamento** anche pedonale **tra l'insediamento in oggetto ed il centro cittadino**, con interventi diffusi di qualificazione; dello stesso attraverso la realizzazione di un percorso ciclopedonale che affinca via Moncioveta e termina in corrispondenza del sottopasso pedonale del Centro Fiera, la riqualificazione della fonte Moncioveta e la realizzazione di un collegamento verticale pedonale tra l'area D1 e via Moncioveta;
- **prevedere l'insediamento di attività commerciali e di artigianato di servizio distinte ma complementari** tra di loro e con forte legame funzionale con le attività e le condizioni "strutturali" del luogo (contiguità col centro fieristico, col verde ricreativo e il parco fluviale urbano, con la piazza del mercato e la vicina porta cittadina);
- **garantire la massima fruibilità degli spazi esterni** e creare la condizione per ottenere ampie superfici, sia coperte che scoperte (piazza interna ed ambiti pavimentati pertinenziali) che possano consentire sia una adeguata e continua animazione dell'ambito urbano, sia ospitare particolari eventi di promozione commerciale e/o ricreativi di più ampio respiro;
- proporre una **soluzione architettonica adeguata alla funzione** del contesto (nodo di arrivo alla porta cittadina);
- adottare **soluzioni tecnologicamente avanzate ed eco-compatibili**.





## L'architettura

Il carattere frammentario del contesto, determinato non solo dalla compresenza casuale di singoli elementi "forti" (strada extraurbana, fiume, grandi edifici industriali, primaria viabilità urbana) ma anche dalla condizione tipica delle frange esterne urbane prive di ogni disegno ordinatore, richiede un intervento conciso, unitario nelle soluzioni estetiche, rigoroso nelle scelte compositive, non dispersivo nelle scelte tecnologiche, e con proporzionato impatto formale per segnalare adeguatamente sia l'insediamento commerciale in quanto tale sia una rinnovata qualità urbana a partire proprio da una delle principali "porte" alla città di Bastia Umbra.



*Vista frontale degli edifici 1 (a sx) e 2 (a dx) con la piazza interclusa*

Delineati gli obiettivi, si è proceduto alla stesura di un progetto preliminare dell'intero edificato, come rappresentato nei grafici allegati, elaborando rappresentazioni bidimensionali di ogni edificio (planimetrie, piante, sezioni, prospetti) e tridimensionali (con viste d'insieme e particolari).

La caratterizzazione è data dalla regolarità delle geometrie di tutti i corpi di fabbrica, dalla sottolineatura formale delle funzioni ospitate, dall'uso di ampie superfici vetrate nell'involucro, dalle facciate schermate e protette da una copertura che aggetta con un unico elemento lineare, dalla caratterizzazione dello spazio espositivo (piazza coperta compresa tra gli edifici 1 e 2) con la previsione di una grande vela di copertura sorretta da fusti aggregati di esili pilastri di acciaio, dalla elevazione delle coperture rispetto agli edifici finalizzata all'alleggerimento visivo dell'impatto, dalla schermatura di tutti gli impianti opportunamente posizionati nello spazio creato tra le vele e il solaio piano di copertura.



## Tipologie edilizie

Il progetto comprende la rappresentazione delle tipologie edilizie (che come tali indicano ed orientano le scelte architettoniche definitive ed esecutive concedendo possibilità di revisione) che prevede la realizzazione di tre edifici di cui l'edificio 1 e l'edificio 2 sono previsti in continuità e collegati mediante strutture di copertura (cfr la planimetria generale):

### Edificio 1

Destinato ad ospitare un esercizio commerciale despecializzato in unica piastra posta al piano terra. E' posto in stretta relazione con l'edificio n.2 con il quale condivide una piazza esterna attrezzata e protetta. All'interno: negozio di vendita, laboratori, servizi di confezionamento, magazzino; quest'ultimo è posto in posizione strategica rispetto agli ingressi veicolari per i carichi pesanti ed è dotato di un adeguato spazio esterno di carico e scarico.



*La piazza, la vela e le pensiline, i fusti aggregati dei pilastri, i volumi tecnici in copertura*

### Edificio 2

Destinato ad ospitare un esercizi commerciali di media superficie e di vicinato posti al piano terra; al primo piano possono essere collocate attività artigianali di servizio. Eventuali attività di pubblico esercizio potranno essere indifferentemente posti al piano terra (usufruendo di pertinenze esterne) o al piano primo (usufruendo di ampi terrazzi che si affacciano sulla piazza sottostante). Con l'edificio 1 sopra descritto condivide la piazza esterna coperta.





*Vista della piazza coperta tra gli edifici 1 e 2*



*Vista della piazza coperta tra gli edifici 1 e 2 dalle terrazze che si affacciano sulla piazza*

### Edificio 3

Destinato ad ospitare attività di pubblico esercizio (anche ristorative organizzate con la tipologia del fast food con servizio alle auto) in unica piastra al piano terra, posto in posizione separata dai primi due edifici per garantire la diversificazione sia degli accessi sia degli orari di funzionamento. La particolare collocazione, inoltre, pone questa attività in continuità con il verde attrezzato del quale costituisce primario servizio.



**ARAUT ENGINEERING** società cooperativa

Progettazione e servizi in Architettura Ingegneria Urbanistica  
Largo Marchiselli 3/b. 06034 - Foligno - PG - tel. 0742 358288 e-mail [posta@araut.it](mailto:posta@araut.it)



*Vista dell'edificio 3*



*Vista dell'edificio 3*

Riguardo le grandezze edilizie dei singoli edifici previsti dal piano si rimanda alla TAV. SU01 e alla TAV. PU02.

In merito alle grandezze edilizie indicate nella tabella dell'elaborato PU02 si specifica che le superfici differiscono lievemente (45 mq aggiuntivi di suc nell'edificio 1, piano primo) da quelle riportate nel medesimo elaborato di P.A.I.M. adottato con delibera del consiglio comunale n. 25 del 26-03-2014 in quanto è stato riscontrato un errore materiale consistente in un disallineamento tra la rappresentazione grafica in pianta e le superfici indicate nella tabella stessa.

## Le aree esterne

Gli spazi esterni sono concepiti prevedendo il massimo accorpamento delle aree scoperte in modo da ottimizzare le funzioni del tessuto connettivo e soprattutto le zone di parcheggio alle quali sono dedicate ampie superfici, con una forte caratterizzazione ottenuta con la messa a dimora di vegetazione, anche con alberi d'altofusto, a vantaggio della qualità complessiva del sito e dell'ombreggiamento degli stalli.

La fascia posta lungo la via IV novembre, potrà avere sistemazione con adeguati pendii di raccordo tra la quota interna e quella stradale, tutti inerbiti e alberati, per caratterizzare il percorso pedonale e ciclabile e per valorizzare il sito della "Fonte Moncioveta".



**ARAUT ENGINEERING** società cooperativa

Progettazione e servizi in Architettura Ingegneria Urbanistica  
Largo Marchisielli 3/b. 06034 - Foligno - PG - tel. 0742 358288 e-mail posta@araut.it

La porzione di verde pubblico da dedicare a grande terminale del parco fluviale sarà oggetto di specifico progetto da elaborarsi successivamente alla determinazione dell'Amministrazione Comunale di dare attuazione a tale intervento.



*Vista dell'insediamento*

Le quote di progetto degli edifici sono state impostate tenendo conto della relazione idraulica ed in particolare di un franco idrico di sicurezza non inferiore a cm 30 rispetto alla quota idrica con TR=200 anni (sezioni idrauliche n°10-11-12 per l'edificio 1-2; sezioni idrauliche 13-14-15 per l'edificio 3). Nonchè in riferimento alle quote medie della viabilità pubblica antistante (via Rivierasca e nuova viabilità di PRG).

Nell'individuazione della quota di imposta degli edifici 1 e 2 si è tenuto conto della viabilità di piano regolatore e della rotatoria in prossimità del fiume Chiascio, posizionandoli a + 10 cm dalla stessa. Relativamente all'edificio 3 si è ritenuto di impostare la nuova quota del piano di campagna a +10 cm rispetto alla quota di via Rivierasca antistante l'insediamento .

Le nuove quote di livellamento dell'area terranno quindi conto dell'esigenza di messa in sicurezza idraulica e di raccordo con la viabilità di progetto in conformità a quanto previsto dall'art.10 del R.R. 2/2015.

Le quote altimetriche relative di rilievo e progetto sono riferite alle mappe IGM e non sono ancorate al caposaldo di livellazione del P.A.I. CH7 (quota pari a 196,2074 m.s.l.m.) dal quale differiscono di ml +3,50.

## **Opere di urbanizzazione aggiuntive e fuori comparto edificatorio**

Il piano attuativo, oltre alle opere di urbanizzazione indicate negli elaborati, prevede la realizzazione delle seguenti opere aggiuntive poste fuori dal comparto edificatorio:

- SCARICATORE DI PIENA ( vedi elaborato OU10 e OU11) del tratto della condotta delle acque miste che dall'incrocio semaforico (via Rivierasca-via Gramsci-via Moncioveta-via del Lavoro) scende verso il piazzale del Centro Fiera
- COLLEGAMENTO VERTICALE (vedi elaborato OU18a - opere in c.a.) tra l'area di parcheggio e via Moncioveta con scale e rampe per disabili;

- REALIZZAZIONE DI PISTA CICLO PEDONALE CON ATTRAVERSAMENTI PEDONALI A RASO;
- REALIZZAZIONE PERCORSO PEDONALE sommitale al nuovo argine del Chiascio e di collegamento con il percorso "vita" esistente a Ponte Santa Lucia;
- RIQUALIFICAZIONE DELLA FONTE MONCIOVETA attraverso la realizzazione di setti in beton bianco con inerte di calcare bianco per conferire all'opera un aspetto monolitico e materico.
- ROTATORIA DI FORMA OVALE DI INTERSEZIONE TRA VIA RIVIERASCA E VIA MONCIOVETA
- RIFACIMENTO DI UNA PORZIONE DI VIA RIVIERASCA CON MARCIAPIEDI SU ENTRAMBI I LATI DELLA STRADA
- REALIZZAZIONE DELLA NUOVO TRATTO STRADALE DI PRG A COLLEGAMENTO VIARIO TRA VIA RIVIERASCA E VIA MONCIOVETA (vedi elaborato OU18a per muro di contenimento in c.a.)



*Vista del collegamento verticale costituito da scale e rampe per disabili*



*Vista della Fonte Moncioveta*

### Adempimenti normativi

In riferimento agli adempimenti normativi della R.R. 2/2015 si evidenzia quanto segue:

**- art. 32 - recupero acqua piovana**

sono stati previsti adeguati accumuli in cisterne interrato da destinare all'irrigazione delle aree verdi ( cfr. elaborato OU01 e OU04)

**- art. 33 - permeabilità dei suoli**

sono stati previsti stalli di sosta dei parcheggi pubblici con pavimentazione drenante e aree verdi superiori ai limiti dimensionali di norma (cfr. elaborato SU01)

**- art.34 - risp. energetico e utilizzo delle fonti di energia rinnovabile**

si è prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili quali pannelli fotovoltaici collocati in copertura di potenza superiore a quella richiesta dalla norma.

In riferimento al R.R. 2/2015 e alle dotazioni territoriali e funzionali minime al servizio di insediamenti per servizi e produttivi e per attività commerciali di cui all'art. 86 e art. 87 si specifica che il progetto prevede la realizzazione di tali dotazioni, che ai sensi dell'art. 88 in alternativa alla cessione gratuita al comune delle superfici si chiede la monetizzazione delle stesse.

**- art. 82 requisiti di qualità prestazionali**

si è provveduto alla verifica del soleggiamento dell'insediamento finalizzato all'adozione di accorgimenti tecnico costruttivi atti al risparmio energetico e alla riduzione di emissioni inquinanti (cfr. PU08)

### Aspetti convenzionali

L'intervento prevede la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione interne al comparto D1 nonché le opere afferenti le sistemazioni stradali, rotonde, rotatoria,



**ARAUT ENGINEERING** società cooperativa

Progettazione e servizi in Architettura Ingegneria Urbanistica  
Largo Marchiselli 3/b. 06034 - Foligno - PG - tel. 0742 358288 e-mail posta@araut.it

nuove bretelle stradali di PRG, adeguamento della via Rivierasca e opere di pertinenza pubblica.

Il progetto prevedendo un nuovo assetto dell'area con variante al PRG propone una compensazione in permuta di aree di proprietà del soggetto attuatore con aree di proprietà comunale, permuta finalizzata ad una esatta e funzionale definizione delle aree oggetto di interventi manutentivi sia del pubblico che del soggetto attuatore.

Il progetto prevede inoltre l'acquisizione, da parte del soggetto attuatore, dei diritti edificatori del comune di Bastia Umbra afferenti le aree di proprietà dello stesso ricadenti nel perimetro dell'area D1 del vigente PRG.

Nelle aree oggetto di cessione si evidenzia che la particella 2563 del foglio 9 del NCT è stata posta in possesso della provincia di Perugia per la realizzazione degli interventi finalizzati alla costruzione dell'argine del fiume Chiascio per la messa in sicurezza idraulica delle aree urbane.

Il soggetto attuatore ha inoltre dichiarato la disponibilità alla cessione gratuita alla provincia di Perugia della suddetta area.

In relazione al vincolo sull' esondabilità dell'area, ed in relazione al completamento delle opere di protezione idraulica eseguito dalla provincia di Perugia, gli interventi edilizi, del presente piano, sono autorizzabili ai sensi del comma c) della DGR 707/2008 a condizione che l'agibilità degli stessi avvenga successivamente al decreto di deperimetrazione dell' area da parte dell'autorità di Bacino del fiume Tevere.

I suddetti aspetti saranno oggetto di puntuale e specifica definizione nella convenzione urbanistica.

Bastia Umbra, maggio 2017

*Responsabile progetto*  
Anacleto Cleri Architetto  
Progettisti  
Luciano Beddini Architetto  
Anacleto Cleri Architetto  
Filippo Formica Architetto  
Daniele Santucci Architetto