

# 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 PAESAGGISTICA

Elaborato

Elaborato

## RPA

Commessa **10021** Fase DEF. File A8036-10021 Rif. Data MAG.2017

Scala

Rev.	01 _____	03 _____	05 _____
	02 _____	04 _____	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

# COMUNE DI BASTIA UMBRA

PROVINCIA DI PERUGIA



## RELAZIONE PAESAGGISTICA

Redatta ai sensi dell'allegato al DPCM 12/12/2005

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

ELABORATO CONFORME ALLE PRESCRIZIONI  
DEL *SERVIZIO VALUTAZIONI AMBIENTALI SVILUPPO E SOSTENIBILITA'*  
DELLA REGIONE UMBRIA ESPRESSE CON  
DETERMINA DIRIGENZIALE N. 9847 DEL 28/11/2014

#### RICHIEDENTE:

Coop Centro Italia soc.coop. - Via A.Doria,7 Castiglione del Lago (PG)

#### PREMESSA:

La presente relazione Paesaggistica è conforme alle 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. Nello specifico si ottempera a quanto richiesto negli aspetti paesaggistici e dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria con parere n. 18735 del 2/10/2014.

#### TIPOLOGIA DELL'OPERA:

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 a destinazione commerciale, pubblici esercizi, direzionale, artigianato di servizio nel comparto edificabile D1 "ex PIC", in via Rivierasca.

#### OPERE CORRELATE:

##### *Viabilità di accesso e prossimità*

Un nuovo nodo di accesso, 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.

Tutta la viabilità, salvo locali e limitati aggiustamenti di raccordo, manterrà sostanzialmente invariate le attuali caratteristiche, così da garantire il posizionamento dei fabbricati sul piano di campagna esistente e mitigare l'impatto visivo dell'intero insediamento ottenendo una continuità tra spazi di verde interno ed esterno ai fabbricati.

All'interno dell'area, sono previsti tracciati viari pedonali che garantiscono oltre alla permeabilità dell'area la sua connessione con la viabilità urbana e gli insediamenti di contorno. La via IV Novembre sarà affiancata da un percorso interno al verde che servirà tutta l'area, si svincola dietro al fabbricato esistente, attraversa a raso via Rivierasca e conduce direttamente al 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 (in zona F come la contigua).

#### CARATTERE DELL'INTERVENTO:

permanente

#### DESTINAZIONE D'USO:

L'area in cui vengono realizzati gli interventi è destinata dal PRG vigente (comparto urbanistico D1), ad insediamenti di tipo produttivo - artigianale, commerciale e di pubblico intrattenimento.

Il piano attuativo proposto, in variante al PRG, consentirà sostanzialmente le stesse destinazioni con l'aggiunta di pubblici esercizi e direzionale secondo le quantità stabilite dallo stesso.

#### CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO:

il comparto edificato è sito in via Rivierasca, posto in prossimità del centro abitato tra l'insediamento industriale "PETRINI" a Nord, la superstrada S.S. n° 75 a Sud, via Moncioveta (bretella di raccordo tra viabilità di scorrimento e centro urbano) ad Est ed il fiume Chiascio ad ovest.

L'area è una porzione di un contesto produttivo e industriale da riqualificare.

Al di là della S.S. n°75 sono presenti aree ad attività fieristica, produttiva e commerciale.

#### MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

L'area di intervento presenta, dal punto di vista altimetrico, un andamento pressoché pianeggiante. La stessa risulta in depressione rispetto alla viabilità esistente (via Moncioveta e via Rivierasca) e all'edificato circostante. In particolare la S.S. n°75 costituisce una barriera visiva significativa in quanto la stessa è a quota molto superiore.

Il contesto edificato di contorno non presenta alcun carattere di pregio.

#### UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

Il comparto è individuato nella cartografia di seguito allegata:

- All. 01 stradale
- All. 02 estratto fotocarta
- All. 03 stralcio PRG vigente

- All. 04 stralcio P.T.C.P. vigente
- All. 05 stralcio P.U.T. vigente

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

- All. 06 documentazione fotografica - fotoinserimenti

Le riprese fotografiche permettono una vista di dettaglio dell'area di intervento e la sua relazione con il contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico e le aree di intervisibilità del sito. Gli scatti sono stati effettuati dai principali punti di visibilità della zona.

#### ESTREMI NORMATIVI

Area sottoposta a tutela paesaggistica per la presenza del Fiume Chiascio  
*ex lege* 491/85 (Legge Galasso)

#### NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'AREA TUTELATA:

L'area oggetto di studio è ubicata nel territorio del Comune di Bastia Umbra, tra Via IV Novembre, Strada rivierasca, Fiume Chiascio e Area Ex Petrini. Allo stato attuale l'area, posta a ridosso dell'edificato urbano e confinata ad ovest dalla S.S. 75, si presenta come una porzione di terreno residuale interclusa tra la viabilità urbana ed extra urbana, il fiume Chiascio, ed una residua area industriale.

In assenza di riqualificazione, come avviene nelle aree da tempo private delle attività prima insediate, l'area ha subito nel corso degli anni un processo di abbandono e di successivo degrado dovuto alla dismissione delle attività che ospitava. Come si può notare dalle foto l'area adiacente il fiume Chiascio e compresa tra via Rivierasca e la SS 75 presenta caso vegetazione spontanea di alberi ed arbusti con presenza di rifiuti abbandonati. L'area priva di una propria funzione ed identità viene saltuariamente utilizzata in occasione delle fiere come terreno per prove in campo in occasione di fiere o deposito merci.

La porzione principale interclusa tra strada rivierasca, Via IV Novembre e la Petrini prevede la presenza di strutture edilizie abbandonate alcune di essi senza copertura e ormai sommerse dalla vegetazione spontanea, nonché destinazione finale per depositi non controllati. Il riuso previsto dal Piano Attuativo in esame, con l'inserimento di nuove e più adeguate funzioni, determinerà una sicura evoluzione positiva dell'ambiente. L'ambito urbanistico vede, sul lato nord, la presenza del fiume Chiascio; con una edificazione preesistente che ha interessato le aree poste nell'immediata vicinanza dell'argine.

Il Piano ne prevede la completa eliminazione e l'allontanamento dei nuovi blocchi edilizi in condizione di minore impatto ambientale, ponendoli in relazione e continuità con l'edificato urbano e producendo una sostanziale valorizzazione del verde sulla fascia fluviale.

#### DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA:

##### *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 ed in particolare la part. 2372 per la quale si è tenuto conto della recinzione presente.

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.

### *il disegno urbano*

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 la Fonte Moncioveda, il verde ed i percorsi pedonali;
- 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 dei percorsi pedonali stessi e del verde;
- 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. 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.

#### 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. Con l’edificio 1 sopra descritto condivide la piazza esterna coperta.

#### Edificio 3

Destinato ad ospitare un esercizio per attività ristorative 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.

### *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”.

La "Fonte Moncioveta" sarà oggetto di riqualificazione attraverso il rifacimento della fontana stessa e la realizzazione di setti in beton bianco con inerte di calcare bianco che conferiranno all'opera un aspetto monolitico e materico.

E' inoltre prevista la realizzazione di un percorso pedonale sommitale al nuovo argine del Chiascio e di collegamento con il percorso "vita" esistente a Ponte Santa Lucia.

#### EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA:

L'intervento proposto, per la sua oggettiva limitata dimensione sia territoriale sia edilizia, non produce effetti negativi sull'ambiente, sul patrimonio culturale, architettonico, archeologico e sul paesaggio.

Tutti gli effetti prodotti, anche secondari e sinergici, sia nel medio che nel lungo termine, non possono che considerarsi positivi e migliorativi dell'ambiente in esame in quanto riscattano un'area ex industriale, oggi degradata, conferendole nuovi e più adeguati usi a partire dalla destinazione di nuovo verde urbano pensato come terminale naturale del verde fluviale. Dal punto di vista dell'architettura e del paesaggio costruito, la sostituzione dei manufatti edilizi esistenti e l'inserimento di nuovi e contemporanei linguaggi e tecnologie possono conferire all'intervento un valore aggiunto.

#### MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO:

L'intervento costituisce di per sé una operazione di mitigazione degli effetti negativi sull'ambiente oggi prodotti dalla condizione di area dimessa, in quanto trattasi proprio di riqualificazione urbana che prevede l'inserimento di attività terziarie e di tempo libero. L'intervento soprattutto garantisce il riassetto delle ampie superfici libere destinate a verde ed un'ampia ed utile dotazione di parcheggi sia privati che pubblici.

L'adeguamento delle sezioni stradali e la fluidificazione dei flussi dovuta al ridisegno dei tracciati, diminuisce il carico negativo prodotto sull'aria dal traffico veicolare.

L'ingombro visivo è fortemente limitato in quanto l'edificato è posto su un piano ribassato rispetto alle vie circostanti.

Il ridisegno delle aree esterne prevede l'introduzione di percorsi ciclo-pedonali, oggi inesistenti. La viabilità interna ad anello riduce i flussi sul nodo in uscita della SS75-polo fieristico. Come richiesto nella Determina Dirigenziale si prevede un'ulteriore mitigazione d'impatto prevedendo :

- una finitura opaca non riflettente all'estradosso delle coperture;
- di utilizzare asfalti con finitura finale sulle tonalità di grigio chiaro per la viabilità almeno dei parcheggi;
- un sistema di irrigazione adeguato al mantenimento del verde;
- limitazione in altezza dei totem pubblicitari che non supereranno 6M;

Firma del Richiedente

Firma del Progettista dell'intervento

ALL.1

STRADARIO



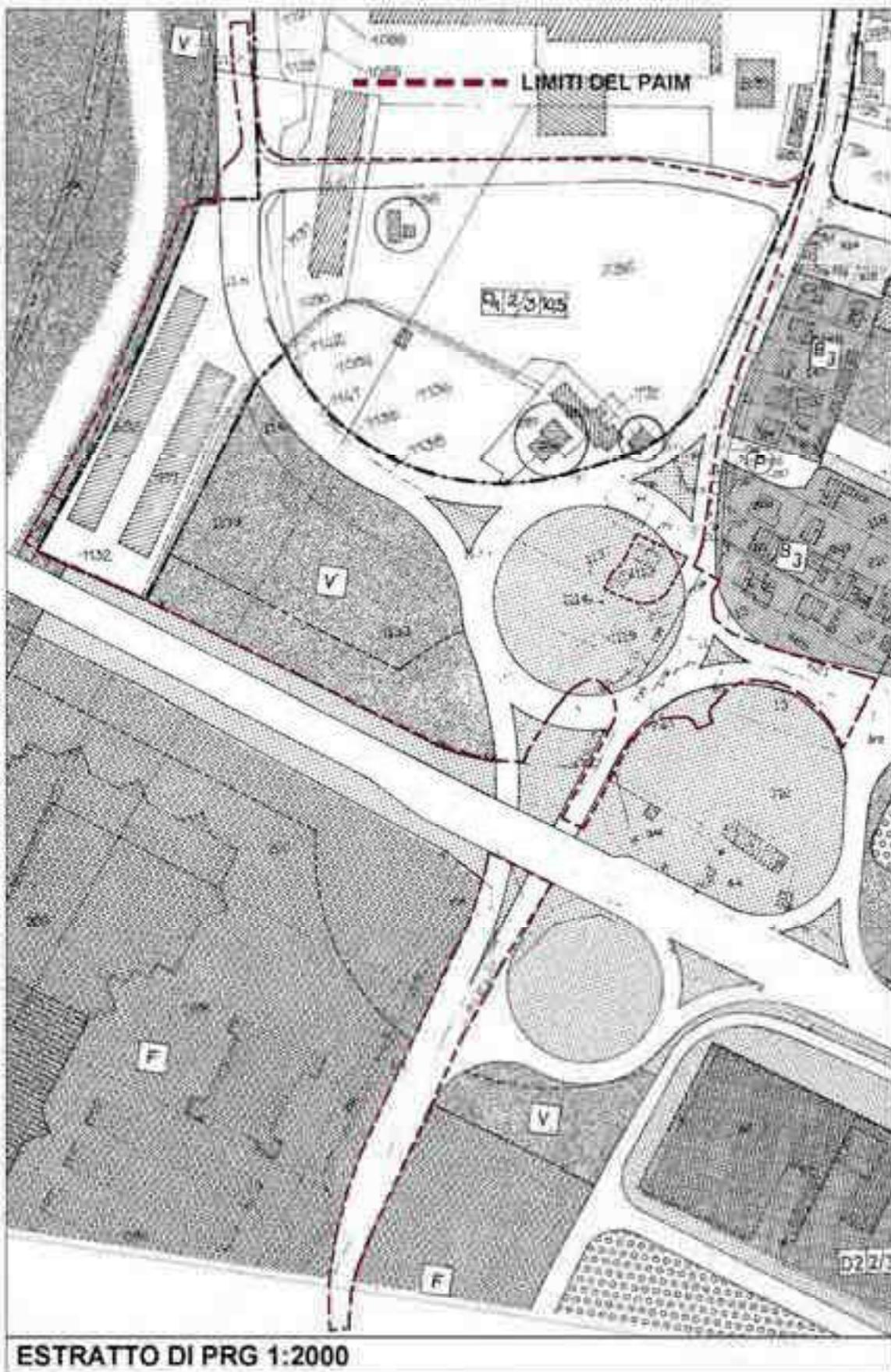
ALL.2

ESTRATTO FOTOCARTA



ALL.3

STRALCIO PRG VIGENTE



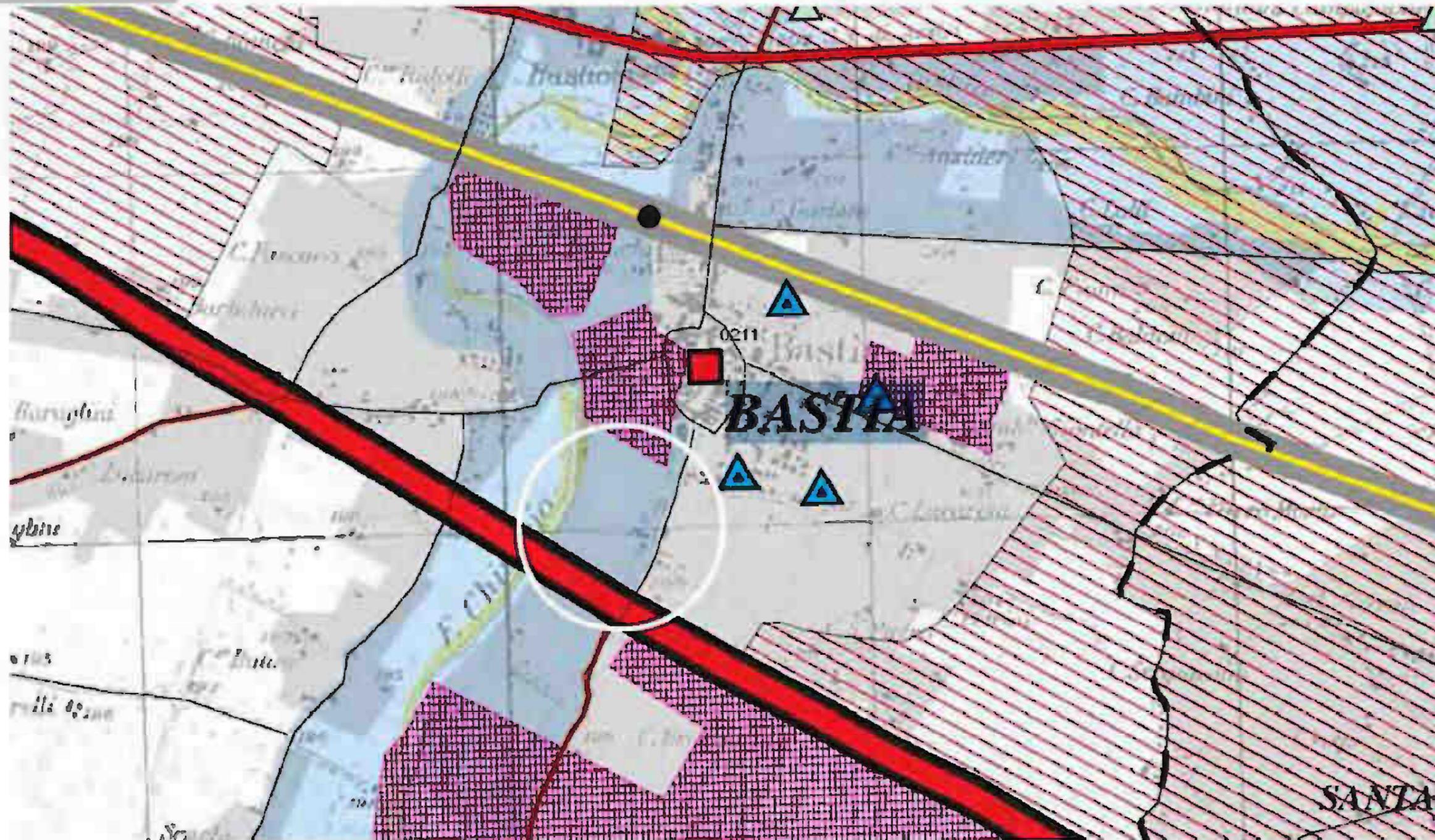
ALL.4

STRALCIO P.T.C.P. VIGENTE

**REPERTORIO DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE,  
AMBIENTALI, INFRASTRUTTURALI ED INSEDIATIVE  
DI DEFINIZIONE COMUNALE**

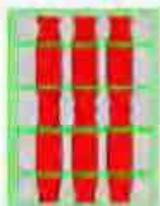
Scala 1:25.000

- Sistema naturale paesaggistico**
-  Area vincente L. 1497/20 art. 1 comma 1
  -  Area natura protetta (parchi naturali e regionali)
  -  Area di pregio naturalistico (Area Sottili)
  -  Area di maggior pregio naturalistico (Area Sottili)
  -  Area di pregio naturalistico area di equipaggiamento e cultura
  -  Area di pregio naturalistico area di protezione faunistica
  -  Area di pregio naturalistico area segnalata di interesse naturalistico faunistico
  -  Area di tutela paesaggistica
  -  Area di tutela marina
  -  Area di tutela di corsi d'acqua e di delta alluvionali
  -  Area di rispetto dei corsi d'acqua
- Sistema del paesaggio antropico**
-  Area vincente L. 1497/20 art. 1 comma 2
  -  Area vincente L. 1497/20 art. 1 comma 3 e 4
  -  Area soggetta ad usi civici
  -  Area antropologica sofferta
  -  Centri e nuclei storici
  -  Cantieri e cantieri religiosi
  -  Chiese e luoghi di culto
  -  Residui e relitti di edifici storici
  -  Mura
  -  Infrastrutture sanitarie civili e militari
- Servizi tecnologici e trattamento dei rifiuti**
-  Piazze e sorgenti
  -  Piazze e sorgenti di pregio
  -  Impianti di depurazione acque e trattamento
  -  Depuratore e centri di trattamento rifiuti solidi urbani
- Inseadimenti**
-  Area urbana
  -  Area di tutela paesaggistica urbanizzata
  -  Area di tutela paesaggistica urbanizzata
  -  Area di tutela paesaggistica urbanizzata
  -  Area di tutela paesaggistica urbanizzata



ALL.5

STRALCIO P.U.T. VIGENTE



# REGIONE DELL'UMBRIA

## PIANO URBANISTICO TERRITORIALE

### AREE DI PARTICOLARE INTERESSE NATURALISTICO-AMBIENTALE

Scala 1:100.000



#### LEGENDA



Aree di particolare interesse naturalistico-ambientale



Aree recepite nello strumento urbanistico comunale



Aree non recepite nello strumento urbanistico comunale già adeguato alla L.R. 52/83



Aree non recepite nello strumento urbanistico comunale non adeguato alla L.R. 52/83



Centri abitati ISTAT 1991



Nuclei abitati ISTAT 1991



Laghi e invasi artificiali



Fiumi e torrenti

#### Rete viaria



Viaibilità di interesse regionale  
(Esistente/Progetto)



Altre strade statali, provinciali e di collegamento con i centri

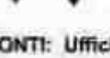
#### Rete ferroviaria



Linea direttissima (Sistema alta velocità)  
Linea ferroviaria  
(Esistente/Progetto)



Confine regionale



Limiti di Comune



PERVE SAN NICOLA

ROCCIA SAN NICOLA

TORCHIACINA

RIPA

DIST. DI GUA

MONTEROSSO

SANTA MARIA

S. MARIA

RUGIA

SERPETO

FERRIGNANO

ATTODIO

IL RO

TERRE

S. MARIA

S. MARIA

PERUGIA

PALAZZO

TORBELLITO

F. so Marchetto

S. MARCO

ASSISI

S. MARCO

ALL.6  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
E  
FOTOINSERIMENTI

PLANIMETRIA GENERALE - INDIVIDUAZIONE DEI PUNTI PRESA

