

REGIONE UMBRIA
COMUNE DI BASTIA UMBRA



**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA MISTA
 ZONA DI RISTRUTTURAZIONE "R2" FRANCHI
 E AREE LIMITROFE**

IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE

PROGETTISTI:

Arch. Manuel Salgado

RISCO

Arch. Domenico Pasquale

Cooperstudio s.c.

Arch. Carlo Neri

Cooperstudio s.c.

Parco tematico

Arch. Pietro Carlo Pellegrini

PCPA

Arch. Giuseppe Lunardini

Analisi energetico ambientale

Prof. Ing. Franco Cotana



Collaboratore

Arch. Rita Cameira

Restituzione grafica

Alessandro Bilotta

Cooperstudio s.c.

Coordinatore

Geom. Gianfranco Ortica

Comune di Bastia Umbra

Arch. Francesca Lanzi

Dott. Lucio Vantaggi



STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Relazione paesaggistica

(redatta ai sensi del D.P.C.M. del 12/12/2005)

D8bis

Data Emissione Scala

Novembre 2012

Rev. n.	Nota di revisione	Data	File 06001-USA-D8bis-R06 paesaggistica.pdf			
6	Integrazione SBAP prot. 0019271 del 10-09-2012	Nov 2012	Cod. Inc.	Redatto	Verificato	Approvato
0	Prima emissione	Feb 2009	06-001	Bilotta/Ludovici	Neri	Neri



COOPERSTUDIO s.c.

via G.Polanga n.9 - 06034 Foligno (PG) • tel. 0742 677093 • fax 0742 393398 • e-mail: info@cooperstudio.it

- La diffusione e/o riproduzione, anche parziale, di questo elaborato è vietata a termini di legge -

RELAZIONE PAESAGGISTICA

(Redatta ai sensi del D. P. C. M. del 12.12.2005)

- Comune:** Bastia Umbra (PG)
Oggetto: Piano Attuativo di Iniziativa Mista zona di ristrutturazione "R2 Franchi" e aree limitrofe in variante al P.R.G. vigente
Proprietà: Franchi S.p.a. e Central Park s.r.l.
Comune di Bastia Umbra
Progettisti: Arch. Manuel Salgado (RISCO)
Arch. Domenico Pasquale, Arch. Carlo Neri (Cooperstudio s.c.)
Parco tematico: Arch. Pietro Carlo Pellegrini (PCPA), Arch. Giuseppe Lunardini
Analisi energetico ambientale: Prof. Ing. Franco Cotana (CiRiAF - Università di Perugia)
Coordinatore: Geom. Gianfranco Ortica
Comune di Bastia Umbra: Arch. Francesca Lanzi, Dott. Lucio Vantaggi

Premessa

La presente RELAZIONE PAESAGGISTICA ordinaria viene redatta ai sensi del D. P. C. M. del 12.12. 2005, con riferimento specifico agli interventi che direttamente e/o indirettamente potranno coinvolgere e interessare le aree soggette a tutela (Fascia ripariale del fiume Chiascio, ex L. n. 431/1985 s. m. e i. e D. Lgs. N. 42/2004)

L'area interessata dal Piano Attuativo di Iniziativa Mista (PAIM) è localizzata nel comune di Bastia Umbra, si estende per oltre 22 ettari e comprende una vasta zona produttiva, attualmente utilizzata dalla Franchi S.p.a., e alcune aree limitrofe, tutte interne all'insediamento urbano del capoluogo, poste tra il centro storico, via Firenze, la stazione ferroviaria e il fiume Chiascio.

Un'area strategica per la città, comunque fortemente compromessa per qualità edilizia e destinazione d'uso di tipo industriale.

La proposta di PAIM è presentata in attuazione della Convenzione di Programmazione Negoziata (Delibera di C. C. n. 48 del 21.06.2005) stipulata tra il Comune di Bastia e la Franchi s.p.a. con la quale sono state definite le procedure e i relativi tempi di attivazione; l'intervento previsto comprende la rilocalizzazione dell'impianto industriale (nell'area produttiva in località Ospedalichio) e conseguentemente la riqualificazione urbana dell'originaria area di sedime.

La zona "R2 Franchi" risulta anche parte integrante del Master Plan (adottato con Delibera di C. C. n. 34 del 21/04/2009), strumento di pianificazione comunale importante per la gestione del processo di trasformazione delle previsioni inattuate del PRG, con previsioni unitarie e strategiche per la zona centrale del capoluogo di Bastia incentrate nel fornire coerenza al sistema della mobilità, dei servizi e finalizzato alla riqualificazione delle aree degradate o dismesse e alla ridefinizione delle relazioni fra i caratteri urbani e ambientali (rapporto con il fiume Chiascio e le aree naturali circostanti).

Il PAIM ha seguito il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS di cui al D. Lgs. 152/2006, art. 12, conclusosi con la pubblicazione nel BUR n. 2 del 12.01.2011 della determinazione dirigenziale regionale del 22.12.2010 n. 11259.

Il procedimento di verifica ha *escluso la necessità di una valutazione ambientale strategica del Piano*, formulando nel contempo una serie di prescrizioni ai fini delle riduzione degli impatti ambientali "quali necessari riferimenti per la successiva fase progettuale".

Infatti i lavori della conferenza istruttoria, anche alla luce della documentazione integrativa presentata, degli approfondimenti prodotti e dei pareri pervenuti, hanno permesso di giungere alle seguenti conclusioni:

- non si sono rilevati elementi di criticità ambientale di area vasta tali da comportare la necessità di sottoporre la variante alla procedura di VAS; nessun Soggetto che ha partecipato alla procedura di verifica di assoggettabilità ha richiesto la VAS. Peraltro la delocalizzazione, già prevista dal Comune di Bastia, dell'attuale complesso metalmeccanico e il contestuale, progressivo recupero e trasformazione dell'attuale sito costituiscono elementi rilevanti in positivo per l'area in questione, posta nelle immediate adiacenze del centro storico e tra questo e il sistema fluviale del fiume Chiascio;
- gli approfondimenti prodotti dal Rapporto ambientale preliminare comprensivi delle successive integrazioni sono tali per cui l'espletamento della procedura di VAS non produrrebbe ulteriori sostanziali elementi utili alla valutazione ambientale effettuata;
- si dovranno osservare le prescrizioni indicate nella determinazione per la migliore definizione del piano attuativo e per la successiva fase progettuale;

(estratto contenuto alla pag. 5 della Determinazione Dirigenziale n. 11259/2010 della Regione Umbria - Verifica di assoggettabilità a VAS).

Il PAIM, nella fase di ridefinizione e adeguamento dei contenuti progettuali, ha recepito tali prescrizioni e di conseguenza integrato gli elaborati; in sintesi le modifiche apportate hanno riguardato:

- la viabilità: con il nuovo progetto preliminare del sottopasso ferroviario localizzato su via Firenze in sostituzione di quello previsto in prima istanza sulla strada Rivierasca, l'inserimento di una rotatoria su via Monte Vettore, alcune modifiche del nuovo asse stradale di accesso alla stazione ferroviaria e l'eliminazione dell'intero tratto di strada posto a nord della ferrovia (recepimento prescrizioni del Servizio Difesa e Gestione

Idraulica della Provincia di Perugia, parere emesso in data 17.11.2011 inerente le aree esondabili e la previsione del sottopasso ferroviario sulla strada rivierasca, stante la collocazione in una zona perimetrata dal PAI);

- le previsioni edificatorie: con la riduzione dell'altezza massima ammessa per i lotti L3 e L5 (modifiche inerenti la riduzione di altezze e studi su viste da e per il centro storico apportate al piano attuativo in adeguamento alle prescrizioni VAS). In particolare il PAIM ha previsto per il lotto L3 una diversa altezza massima, che passa da metri 27,00 a metri 21,00 (per una riduzione complessiva di metri 6,00) per il fabbricato denominato in tabella "residenziale torre" (recepimento prescrizioni della Provincia di Perugia formulate con DGP 469/2011 limitatamente alla variante al PRG contenuta nel piano attuativo);
- valutazioni integrative inerenti le dotazioni territoriali e funzionali minime (nei modi previsti dal regolamento regionale n. 7/2011, articoli 11, 12 e 13), soluzioni inerenti il risparmio energetico, la sostenibilità ambientale degli interventi urbanistici ed edilizi e la salvaguardia ambientale delle aree sottoposte a tutela.

Per una approfondita consultazione delle modifiche e degli adeguamenti effettuati si rimanda, in prima istanza, alla consultazione delle integrazioni presentate per il completamento dell'iter amministrativo di approvazione del Piano e, per gli adempimenti apportati in precedenza, alla lettura della relazione generale del Piano, in particolare del capitolo quattro, contenente la specifica analisi circa:

- le valutazioni delle osservazioni al Piano presentate durante la fase di pubblicazione;
- la proposta di modifica delle superfici e dei volumi in funzione dei pareri già acquisiti;
- i criteri di valutazione e verifica delle dotazioni territoriali e funzionali minime (ex standard urbanistici);
- le modifiche apportate sugli elaborati di progetto in funzione delle prescrizioni e degli adempimenti della VAS;
- le modifiche apportate sugli elaborati di progetto in funzione dell'accoglimento delle osservazioni pervenute;
- le modifiche apportate sugli elaborati di progetto in funzione dei pareri già acquisiti;
- le modifiche e/o integrazioni apportate a seguito del recepimento della richiesta di documentazione integrativa effettuata dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici dell'Umbria ai fini del rilascio del parere per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione (pareri MBAC SBAP UMB 0014695 in data 05/07/2012 e 0019271 in data 10/09/2012);

La richiesta di integrazioni da parte della SBAP dell'Umbria risulta finalizzata all'acquisizione di "Studi specifici di valutazione delle interferenze paesaggistiche" in riferimento alla fascia di tutela del corso del fiume Chiascio rispetto al "corretto inserimento paesaggistico del tratto stradale e del ponte di attraversamento del Chiascio e delle relative opere di sistemazione e/o mitigazione connesse" (da parte della Soprintendenza risposta al foglio dello 06/09/2012 prot. 21994, MBAC SBAP UMB AOT 0022839 in data 22/10/2012 prot. 0019271 del 10/09/2012).

Le valutazioni dei "possibili" impatti delle previsioni progettuali sul sistema paesaggistico tutelato ("fascia ripariale del fiume Chiascio" sottoposta a tutela ex legge n. 431/1985 s. m. e i. decreto legislativo n. 42/2004) vengono "descritte e documentate" per tutte le opere di urbanizzazione ricadenti nell'ambito interessato dal vincolo.

Descrizione dell'area di intervento

L'area di intervento, di forma pressoché rettangolare, si estende maggiormente in direzione est - ovest in contiguità con la linea ferroviaria Foligno - Terontola.

La superficie dei volumi esistenti interni al Piano risulta articolata per destinazione d'uso come segue:

- per il 7% residenziale;
- per il 93% industriale.

I volumi a destinazione residenziale sono localizzati lungo la viabilità urbana di Via Firenze (edificio plurifamiliare) e lungo quella di connessione alla sottostante Via di Circonvallazione (edificio plurifamiliare).

L'area produttiva si estende per circa otto ettari, al suo interno sono localizzati i reparti produttivi (cinque corpi di fabbrica) organizzati in tre diverse tipologie:

- gli edifici funzionali alle lavorazioni meccaniche;
- gli edifici funzionali allo stoccaggio dei prodotti finiti;
- gli edifici legati alle attività di servizio (direzione, uffici amministrativi, tecnici e di collaudo).

Lo stabilimento presenta una vasta superficie libera, di pertinenza ai vari manufatti, strettamente collegata alle fasi di lavorazione, all'assemblaggio dei prodotti finiti ed alla movimentazione all'interno dello stabilimento in relazione alle specifiche filiere di produzione. L'ambito esterno, ricompreso fra i vari reparti (carpenteria, deviatoi, bulloneria, stampaggio e zincatura), risulta attrezzato con due carroponti, posizionati parallelamente all'andamento planimetrico degli edifici produttivi. L'area delle officine risulta collegata direttamente alla linea ferroviaria Foligno - Terontola, tramite un binario interno che percorre la parte centrale dell'insediamento industriale. L'accessibilità carrabile all'area produttiva è garantita da quattro ingressi posizionati in corrispondenza della viabilità primaria urbana.

Oltre agli edifici produttivi all'interno della Franchi sono localizzati alcuni impianti ed attrezzature tecnologiche, in particolare:

- il deposito dei rifiuti tossici e nocivi;
- il deposito vernici;
- l'impianto di depurazione delle acque;
- un pozzo;
- la cabina elettrica;

- la cabina metano.

Parte dell'area comprende la fascia fluviale del Chiascio sottoposta a tutela (margini ovest e sud).

Al suo interno sono presenti formazioni ripariali collegate all'asta fluviale ed una pioppeta esistente, di vecchio impianto, in avanzato stato vegetativo.

Il vigente PRG (Tavola A) classifica l'area di intervento (PAIM) come:

- zona di Ristrutturazione R2 - Franchi (tra la previsione di verde attrezzato di PRG e la via Firenze immediatamente a sud della stazione ferroviaria);
- zona per attrezzature e servizi pubblici F (ufficio postale esistente, localizzato a nord del parcheggio pubblico attestato su via Torgianese);
- Verde pubblico attrezzato VA (a sud della ferrovia, al centro dell'ansa fluviale, ad ovest degli attuali manufatti produttivi dell'area franchi);
- (fascia ripariale sottoposta a tutela, margine ovest),
- Verde pubblico V (a nord della linea ferroviaria fino al fiume Chiascio e una fascia a sud della ferrovia ricompresa fra la zona di ristrutturazione urbanistica R2 - Franchi e il fiume Chiascio;
- ferrovia e fascia di rispetto ferroviaria;
- viabilità.

Le specifiche normative di ciascuna zona sono riportate nella tabella sottostante.

Zone urbanistiche di PRG ricomprese nell'area oggetto del PAIM

ZONA DI PRG	DESTINAZIONE	ATTUAZIONE	VOLUME EDIFICABILE INDICE DI FABBRICABILITA'	ALTEZZA MASSIMA ml
"R2" FRANCHI	Mista *3	Indiretta	mc 108.00	*3
P	Parcheggio pubblico	Diretta	3,00 mc/mq *1	9,50
V	Verde pubblico	*4	0,03 mc/mq *2	3,00
VA	Verde pubblico attrezzato *5		2,50 mc/mq *2	12,00

Note:

- *1 If Indice di fabbricabilità fondiaria
- *2 It Indice di fabbricabilità territoriale
- *3 vedi articoli 14 e 16 PRG vigente
- *4 vedi art. 38 PRG vigente
- *5 nello specifico vedi art. 39 PRG vigente

Per quanto riguarda la viabilità il piano regolatore prevede:

- il completamento della strada di circonvallazione (denominata "rivierasca") con un tracciato di progetto che costeggia per intero l'ansa del fiume Chiascio (in corrispondenza del margine occidentale del capoluogo);
- l'innesto, su tale direttrice, di un tronco stradale trasversale (in direzione est - ovest) che, superando il fiume con un nuovo ponte collocato a nord della ferrovia esistente, riconnette la "rivierasca" con la viabilità urbana per le località di Villaggio XXV Aprile e Bastiola e garantisce gli accessi alla strada statale assisana, alla superstrada (in direzione Perugia) e all'aeroporto regionale di Sant'Egidio.

Inoltre il PRG localizza lungo la ferrovia esistente un'ampia area di rispetto ferroviaria, di fatto non più funzionale per l'attuale stazione di Bastia Umbra.

Le infrastrutture viarie sopra descritte, in particolare quelle di nuova previsione del PRG vigente, oltre ad occupare una vasta superficie di suolo (pari a circa 3,80 ettari) generano numerose e particolari "interferenze" paesaggistiche, ambientali e ecologiche riassumibili sinteticamente come segue:

- la compromissione della continuità fisica e ambientale dell'ansa del fiume Chiascio (sottoposta a tutela);
- la compromissione del sistema ecologico, interconnesso agli aspetti ambientali e all'habitat consolidato (vegetazione ripariale e fascia di in edificabilità di metri 30,00);
- la riduzione della "continuità" ecologica sia di valenza urbana che territoriale (rete costituita dalle zone agricole di rispetto del sistema fluviale);
- la compromissione/perdita di suolo agricolo, riconducibile all'aumento di carico antropico legato alla realizzazione delle infrastrutture viarie previste dal piano regolatore comunale;
- la riduzione della "percezione visiva" del fiume e delle sue aree di riferimento (fascia di tutela).

Opera correlata a:

- Edifici;
- Aree di pertinenza o circostanti gli edifici;
- Lotto di terreno;
- Strade, corsi d'acqua;
- Territorio aperto.
- Viabilità urbana;

Carattere dell'intervento:

- Temporaneo o stagionale;
- Permanente:
 - fisso*
 - rimovibile*

Destinazione d'uso dei manufatti esistenti o dell'area interessata (edifici e manufatti):

- Residenziale (edifici esistenti confermati);
- Ricettiva/turistica;
- Industriale/artigianale;
- Agricolo;
- Commerciale/direzionale;
- Ufficio postale esistente (zona F di PRG vigente);

Uso attuale del suolo:

- Urbano;
- Agricolo;
- Boscato;
- Naturale;
- Incolto;
- Fascia ripariale del fiume Chiascio sottoposta a tutela (fascia di rispetto fluviale ex L. n. 431/1985 s.m.i. e D. Lgs. n. 42/2004);

Contesto paesaggistico dell'intervento:

- Centro storico;
- Area urbana
- Area periurbana;
- Territorio agricolo;
- Insediamento sparso;
- Insediamento agricolo;
- Area naturale;
- Fascia ripariale del fiume Chiascio sottoposta a tutela (fascia di rispetto fluviale ex L. n. 431/1985 s.m.i. e D. Lgs. n. 42/2004);

Morfologia del contesto paesaggistico:

- Costa (*bassa/alta*);
- Ambito lacustre/vallivo;
- Pianura;
- Versante (*collinare/montano*);
- Altopiano/promontorio;
- Piana valliva (*montana/collinare*);
- Terrazzamento;
- Crinale;
- Fascia ripariale del fiume Chiascio sottoposta a tutela;

Ubicazione dell'intervento:

- Intervento ricadente in area urbana:
 - indicazione precisa dell'area di intervento: Bastia Umbra capoluogo, via Firenze, via della Stazione, via Torgianese, Via del Conservificio, via del MEC, via Monte Vettore*
- Opera e/o intervento ricadente in territorio extraurbano o rurale:
 - estratto CTR/IGM/Ortofotocarta;*
 - evidenziazione grafica o coloritura dell'edificio/area di intervento;*
 - evidenziazione dei punti di ripresa fotografica;*
- Estratto tavola P.R.G. e relativa norma, evidenziando:
 - l'area di intervento;*
 - area di pertinenza/lotto di terreno;*
 - area circostante su cui si intende intervenire;*
- Estratto degli strumenti di pianificazione paesistica quali: P.T.C.P. che evidenzia il contesto paesaggistico e l'area dell'intervento.

Documentazione fotografica:

- Le riprese fotografiche devono permettere:
 - una vista di dettaglio dell'area di intervento;*
 - una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico;*
 - le aree di intervisibilità del sito;*
- Le riprese fotografiche vanno corredate:
 - da brevi note esplicative;*
 - dall'individuazione del contesto paesaggistico e dell'area di intervento;*

Estremi del provvedimento ministeriale o regionale di notevole interesse pubblico del vincolo per immobili o aree dichiarate di notevole interesse pubblico (*artt. 136, 141, 157 del D. lgs. 42/2004*):

- Cose immobili;
- Ville;
- Giardini;
- Parchi;
- Complessi di cose immobili;
- Bellezze panoramiche;
- Estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esso indicate

Presenza di aree tutelate per legge (*art. 142 del D. lgs. 42/2004*):

- Territori costieri;
- Territori contermini a fiumi, torrenti, corsi d'acqua (*ex legge n. 431/1985 e s. m. i*);
- Montagne superiori a 1200/1600 metri;
- Ghiacciai e circhi glaciali;
- Parchi e riserve;
- Territori coperti da foreste e boschi;
- Università agrarie e usi civici;
- Zone umide;
- Vulcani;
- Zone di interesse archeologico.

Note descrittive dello stato attuale degli immobili o dell'area tutelata:

L'area oggetto del PAIM è delimitata ad ovest dal fiume Chiascio che conforma, sempre nella stessa direzione, una grande ansa attraversata dalla linea ferroviaria.

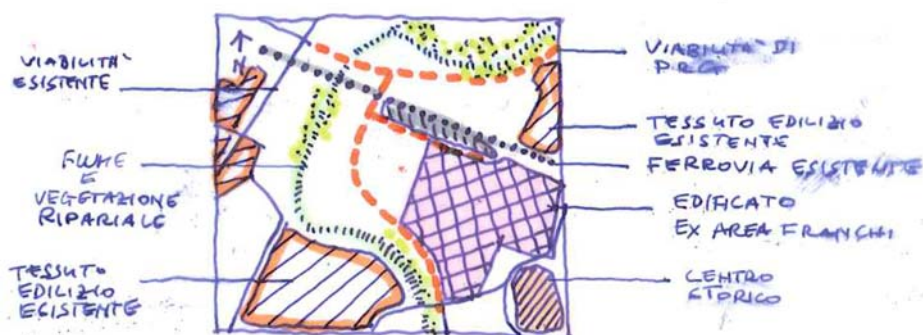
L'area, ricompresa fra il fiume e il centro storico, è stata nel tempo edificata concentrando, quasi esclusivamente, le volumetrie a sud della ferrovia. La maggior parte dei volumi edilizi, che occupano il cuore dell'area, corrispondono all'ex opificio industriale della Franchi, nella quale sono presenti capannoni e manufatti produttivi di scarso interesse (da demolire).

L'altra parte di suolo interessata dalla variante al PRG, in particolare quella posta al margine nord, risulta ad oggi completamente non edificata (anche se al suo interno sono previste dal PRG vigente diverse infrastrutture viarie), con destinazione agricola o incolta.

In riferimento alla struttura urbana l'area d'intervento è fortemente degradata, ma assume per i suoi caratteri identitari una positiva propensione alla trasformazione, in particolare evidenzia:

- una adeguata estensione di superficie, strategica per posizione, per l'intera città di Bastia;
- una reale occasione di recupero al fine di limitare il consumo di suolo (*recepimento integrazioni contenute nel parere n. 184325 del 25/11/2010 della SBAP dell'Umbria*);
- una reale occasione di riqualificazione e valorizzazione paesaggistica e ambientale del paesaggio fluviale, solo in parte attualmente utilizzato per la fruizione pubblica (*recepimento integrazioni contenute nei pareri n. 6185 del 05/08/2009, n. 184325 del 25/11/2010, n. 0014695 del 05/07/2012 e n. 0019271 del 10/09/2012 della SBAP dell'Umbria*);
- una buona accessibilità rispetto alla mobilità su gomma e su ferro;
- una stretta relazione con il sistema insediativo del capoluogo;
- una particolare vicinanza al centro storico;
- una contiguità con le aree naturali di rispetto fluviale.

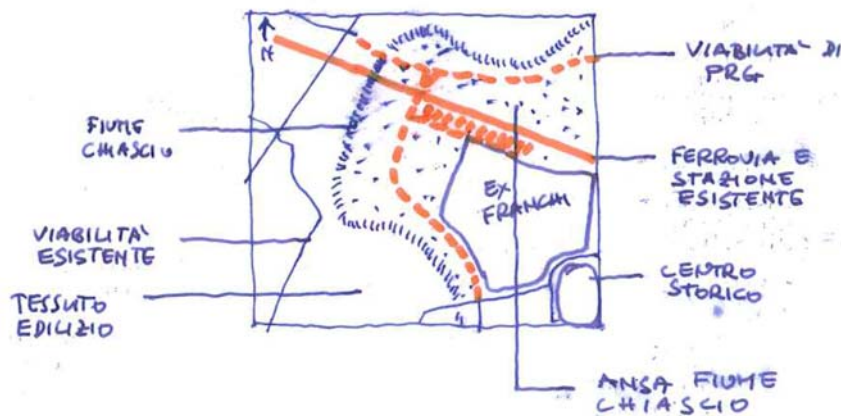
Di seguito si allegano alcuni schemi planimetrici a supporto di quanto sopra evidenziato; il contributo grafico e gli specifici commenti inerenti lo stato di fatto dei luoghi, costituiscono una importante documentazione integrativa in relazione agli studi specifici di valutazione delle eventuali "interferenze paesaggistiche" inerenti l'ambito tutelato (*recepimento integrazioni contenute nel parere n. 0019271 del 10/09/2012 della SBAP dell'Umbria*)



STATO DI FATTO: primo schema planimetrico

Sinteticamente lo schema grafico evidenzia:

- l'ambiente e il paesaggio fluviale (porzione della parte urbana);
- le infrastrutture esistenti (viabilità, ferrovia, stazione e scalo merci);
- l'edificato (centro storico, tessuti esistenti, ex area Franchi);
- la viabilità di progetto del PRG vigente.



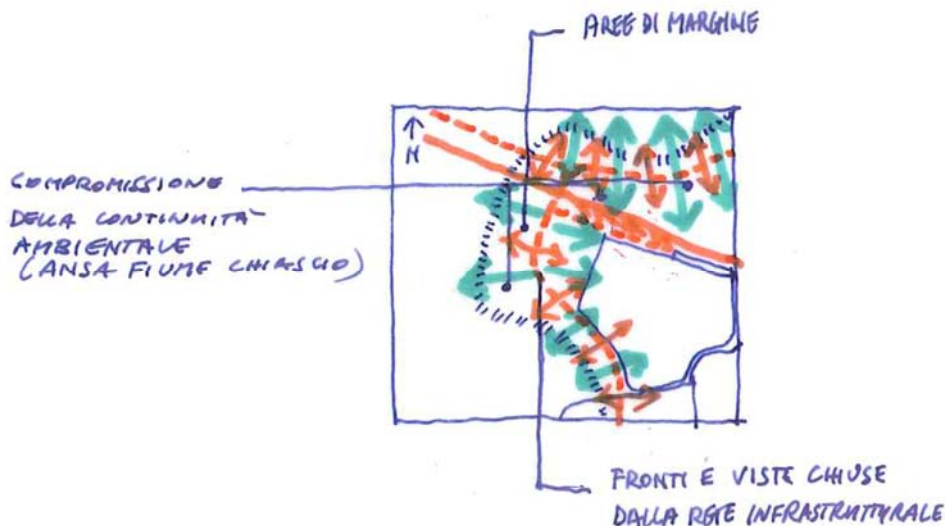
STATO DI FATTO: secondo schema planimetrico

Sinteticamente lo schema grafico evidenzia:

- l'ambiente e il paesaggio fluviale (fascia di tutela del fiume Chiascio);
- le infrastrutture esistenti (viabilità, ferrovia, stazione e scalo merci);
- la viabilità di progetto del PRG vigente che in modo invasivo incide in misura rilevante l'intera ansa del fiume Chiascio, favorendo un effetto di "cesura" soprattutto in corrispondenza del margine occidentale e settentrionale.

L'ambiente e il paesaggio fluviale rappresentano e connotano la fascia di tutela ex legge n. 431/1985:

- fascia di inedificabilità di metri 30,00;
- fascia di rispetto dei corsi d'acqua di metri 150,00;
- vegetazione ripariale.



STATO DI FATTO: terzo schema planimetrico

Sinteticamente lo schema grafico evidenzia alcune "criticità" di seguito elencate:

- la compromissione dei caratteri ambientali tipici del paesaggio fluviale (fascia di tutela);
- la compromissione degli spazi aperti di relazione fra la città (parte edificata) e il fiume (paesaggio fluviale);
- la compromissione della continuità fisica e ambientale del "Parco fluviale" di valenza territoriale;
- la compromissione della continuità fisica e ambientale dell'ansa del fiume Chiascio (parte urbana);
- la chiusura dei fronti e delle viste prospettive dell'ambiente fluviale a seguito della futura realizzazione delle infrastrutture stradali previste dal vigente PRG;
- il consumo di suolo e la costituzione di aree di margine residuali di pertinenza delle future infrastrutture viarie.

La scelta perseguita nella proposta progettuale di PAIM resta quello di qualificare il fiume e le aree libere circostanti, che nel loro insieme, concorreranno a costituire il "PARCO FLUVIALE URBANO" attraverso la realizzazione di un sistema di aree aperte da destinare a diverse tipologie di verde come di seguito elencato:

- aree verdi naturali e seminaturali di dominio fluviale;
- aree verdi organizzate e/o attrezzate;
- aree agricole di fruizione pubblica.

Sotto questo aspetto, l'attribuzione di una nuova connotazione al fiume e alle aree libere circostanti contribuisce sensibilmente al raggiungimento di importanti obiettivi di seguito evidenziati:

- riqualificazione morfologica - funzionale delle aree libere e o dismesse;
- valorizzazione del corridoio ecologico del fiume (connessione trasversale tra le unità regionali di

connessione ecologica);

- riqualificazione e valorizzazione di aree marginali, che da retro morfologicamente indefinito assumono una chiara e definita unità ambientale e paesaggistica, rinnovando uno stretto rapporto fra fiume e città (legame storico perso con il processo di sviluppo edilizio).

L'ambito del PAIM è interessato marginalmente nella parte meridionale dell'area dal PAI (vincolo alla luce dei disposti delle NTA del PAI, art. 28). Peraltro il progetto e gli interventi di arginatura del fiume Chiascio, promosso dalla Provincia di Perugia, determinerà il declassamento e la riclassificazione delle fasce fluviali e delle zone a rischio.

Per quanto riguarda l'area sottoposta a tutela parte del Piano ricade in minima parte (margine occidentale e meridionale) nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art. 142, lettera c, comma 1, D. lgs. n. 42/2004 e D.G.R. 22.09.95 n. 7131) e per quanto riferito alla vegetazione ripariale del fiume Chiascio alla tutela boschiva (art 142, lettera g, comma 1, D. lgs n. 42/004 e s. m. i.).

Comunque, essendo il PAIM all'interno dei centri abitati definiti dal vigente PRG, la fascia di inedificabilità è di 30,00 metri dalle sponde del fiume.

All'interno di tale fascia sono comunque da tutelare i corpi idrici superficiali e le formazioni ripariali ad essi collegate, che costituiscono i principali componenti delle reti ecologiche alla scala territoriale a cui dovranno prioritariamente ricollegarsi le azioni di salvaguardia e di valorizzazione sviluppate a livello di pianificazione comunale.

In tutti gli elaborati allegati alla presente relazione paesaggistica è riportata la *fascia dei 150 metri* sottoposta a *vincolo paesaggistico*, in riferimento alla quale *ciò che in essa ricade è sottoposto a nulla-osta*, nonché la *fascia di 30 metri* dal corso d'acqua nella quale il PTCP di Perugia *fa divieto di scavi e di edificazione*.

Nelle "Aree di interesse paesaggistico - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua" sono tutelati i "corpi idrici superficiali" e le "formazioni ripariali ad essi collegati", in quanto costituiscono i principali componenti delle reti ecologiche alla scala territoriale a cui dovranno prioritariamente ricollegarsi le azioni di salvaguardia e di valorizzazione sviluppate a livello comunale (PTCP, normativa, art. 39, p.to 4).

Rispetto alle indicazioni sopra richiamate va comunque tenuto in debito conto che il PTCP *consente e ammette*, all'art. 39, p.to 4, comma a) al p.to 7 della normativa, quanto segue:

- la realizzazione di infrastrutture a rete di rilevante interesse pubblico (.....);
- la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative all'aperto.

Per tali interventi il PRG vigente ha dettato la relativa disciplina, come riportato in sintesi nella tabella relativa alle *"Zone urbanistiche di PRG ricomprese nell'area oggetto del PAIM"* (art. 48, comma 5, legge regionale n. 27/2000 - PUT).

In riferimento alle aree edificate il piano attuativo individua e classifica le stesse, gli edifici e le pertinenze secondo l'art. 4 della D.G.R. 420/2007.

L'edilizia interna al PAIM (residenziale e produttiva) viene classificata come "Edilizia ordinaria tradizionale" in quanto priva di qualità e caratteri tradizionali (*recepimento integrazioni contenute nel parere n. 6185 del 05/08/2009 della SBAP dell'Umbria*).

Descrizione sintetica dell'intervento e delle caratteristiche di progetto

L'intervento (PAIM) assume un ruolo importante in relazione all'assetto urbanistico dell'intero capoluogo e svolge una funzione strategica dal punto di vista ambientale.

I caratteri salienti dell'area oggetto di piano attuativo possono essere riassunti come segue:

- ubicazione nella parte centrale del Capoluogo (interna al "Centro abitato");
- localizzazione e giacitura in aderenza al fiume Chiascio;
- localizzazione (margine sud per la parte esistente e fronte ovest/margine nord per quella di futura realizzazione) di tratti della strada "rivierasca", viabilità di PRG prevista per assicurare l'aggiramento ad ovest del Centro Storico e il collegamento alle varie porzioni urbane del Capoluogo (specificatamente ad ovest e a nord-est);
- posizione strategica in funzione dell'accesso in città dalla SS 75 (margine sud);
- posizione strategica dell'intervento in funzione della rilocalizzazione di attività di servizio pubbliche e private d'interesse d'area vasta, urbana e locale (in sostituzione di quella industriale);
- maggiore "compatibilità" e integrazione funzionale fra le diverse destinazioni d'uso insediate e da insediare (mixité tipologica, funzionale e sociale);
- "facilità di accesso" (rispetto alla mobilità nel suo insieme) e "posizione centrale" rispetto all'intera città di Bastia di una "area aperta" di pertinenza del fiume.

L'insieme dei caratteri sopra evidenziati costituisce una grande e unica opportunità di *connotare e qualificare significativamente* l'assetto urbanistico dell'intero Capoluogo.

L'obiettivo prefissato, stante la dimensione dell'intervento e i caratteri formali e ambientali dei "luoghi", risulta quello di dare *continuità, unità e qualità* al "paesaggio" nel suo insieme, inteso come "addizione" di *pieni* (tessuti edilizi) e *vuoti* (spazi aperti del fiume).

Del resto non si può valutare e capire una *area* o più in generale gli *ambiti tutelati* a questa connessi, in modo disgiunto dal *contesto circostante* (territoriale o, come in questo caso, *fortemente antropizzato*, in quanto posizionato nel cuore del Capoluogo).

Gli studi specifici, di seguito allegati, cercheranno di valutare le "interferenze paesaggistiche" e il "corretto inserimento" degli interventi e delle opere previste dal PAIM.

In particolare, come già precedentemente riportato nelle pagine precedenti alla presente relazione, il piano attuativo favorisce e privilegia:

- gli interventi di recupero del patrimonio storico esistente (DRBC dell'Umbria, parere n. 184325/2010);
- la limitazione al consumo di suolo (DRBC dell'Umbria, parere n. 184325/2010);
- la riqualificazione architettonica del contesto urbano attraverso la ristrutturazione delle aree industriali dismesse (DRBC dell'Umbria, parere n. 184325/2010);
- la rigenerazione sotto il profilo ecologico/ambientale e la salvaguardia delle aree agricole, in particolare della fascia di in edificabilità di metri 30 (obiettivo trasversale per l'intero ambito oggetto di tutela);
- la riqualificazione paesaggistica e ambientale (urbana e territoriale) dell'ansa fluviale destinata a "Parco fluviale del fiume Chiascio" (DRBC dell'Umbria, parere n. 184325/2010);
- la tutela della vegetazione ripariale e delle alberature ad alto fusto esistenti all'interno delle aree di rispetto fluviale (DRBC dell'Umbria, pareri n. 6185/2009 e n. 0014695/2012);
- la dotazione, nel Capoluogo, di spazi aperti (previsioni PAIM: "Parco tematico" e "Parco lineare") e del verde (previsioni PAIM: dotazioni individuate (ex standard urbanistici) pari a circa 2,80 ettari, che rappresentano il 12,5% della superficie territoriale del piano attuativo);
- la riqualificazione formale dei fronti edilizi verso il fiume, intesi non più come "retro degli edifici" ma come elementi di qualità paesaggistica e ambientale (margini ovest e sud del PAIM) (DRBC dell'Umbria, pareri n. 6185/2009 e n. 0014695/2012);
- la realizzazione, tramite interventi di recupero dei volumi esistenti, di una porzione edilizia, tipologicamente strutturata con affaccio sul fiume;
- la definitiva sistemazione della rete della mobilità (completamento della strada rivierasca e realizzazione del nuovo viale della stazione) con la previsione di tronchi stradali pensati in funzione della presenza di significative funzioni urbane e della configurazione morfologica e architettonica dell'affaccio in riva sinistra al Chiascio (DRBC dell'Umbria, pareri n. 0014695/2012 e 0019271/2012);
- l'eliminazione di tutte le aree marginali e dequalificate poste a ridosso della strada rivierasca esistente e nelle vicinanze del parcheggio pubblico posto sotto la via Torgianese (DRBC dell'Umbria, pareri n. 0014695/2012 e 0019271/2012).

La configurazione degli spazi aperti potrà generare diverse sistemazioni di verde, quali ad esempio:

- aree verdi naturali e seminaturali, indispensabili per l'ampliamento del dominio fluviale;
- aree verdi organizzate e/o attrezzate;
- aree agricole di fruizione.

L'insieme delle aree libere e degli spazi aperti concorrono a rafforzare:

- un nuovo rapporto formale e spaziale tra il Parco fluviale e la città;
- una prospettiva aperta verso il paesaggio fluviale;
- la percezione visiva, da parte dei cittadini, dello spazio non edificato, sia esso naturale, agricolo e strutturato.

Per il sistema della mobilità il completamento parziale della "rivierasca" (percorso in direzione nord-sud), il ridisegno del nuovo tratto viario di circoscrizione (percorso in direzione est-ovest alternativo a quello previsto dal PRG) e il riarrangiamento di parti di viabilità urbana (nuovo viale della stazione e potenziamento dei collegamenti da e per via Firenze) risultano interventi fondamentali per garantire funzionalità e fluidità carrabile, in particolare favoriscono:

- il collegamento con lo svincolo della SS 75 di Bastia sud;
- il collegamento verso nord, nonché il raccordo con l'Assisana a Bastiola;
- il collegamento verso ovest con l'abitato di Villaggio XXV Aprile;
- una maggiore scorrevolezza del traffico in entrata e in uscita da e per la SS 75, attraverso tracciati stradali posti non in adiacenza all'ansa del fiume Chiascio;
- la facilitazione della mobilità urbana e una maggiore relazione tra le parti di città costituenti il capoluogo (Centro storico, aree rifunzionalizzate, tessuti edilizi costituiti da quartieri/frazioni, centro Umbria fiere, area produttiva/commerciale posta a sud della superstrada, aree verdi e aree libere intorno al fiume).

Nello specifico l'intervento (PAIM) prevede:

- la riorganizzazione urbanistica dell'intera zona (senza lasciare frange e margini indefiniti);
- la ristrutturazione urbana di tutti i manufatti a destinazione produttiva (tramite interventi di demolizione e successiva ricostruzione);
- la riqualificazione edilizia e architettonica tramite nuovi edifici posti in continuità con il tessuto edilizio esistente;
- il ridisegno della viabilità urbana di accesso al capoluogo;
- la tutela e valorizzazione paesaggistica e ambientale delle aree fluviali poste a cavallo tra lo spazio costruito consolidato e il fiume Chiascio (fascia ex legge n. 431/1985);
- la riqualificazione dell'intero contesto naturale circostante (fascia ex legge n. 431/1985).

Nell'elaborazione del progetto sono stati individuati alcuni criteri di impostazione quali ad esempio:

- la dimensione urbana;
- l'elevata qualità insediativa (del nuovo insediamento);
- la definizione di un sistema articolato di spazi di relazione a misura d'uomo;
- la tutela della fascia ripariale interessata dall'intervento (ex legge n. 431/1985 s.m.i. e decreto legislativo n. 42/2004).

A supporto e integrazione del nuovo insediamento (discreto nella densità edilizia pari a 0,31 mq/mq di superficie utile) viene prevista la creazione di un articolato sistema del verde, strettamente funzionale ai fini delle strategie bioclimatiche e della mitigazione percettiva degli edifici.

Sotto questo aspetto è bene ricordare quanto riportato dalla *Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici* nel *parere n. 184325 del 25/11/2010* in riferimento alla dimensione degli interventi: ".... Pur apprezzando la riduzione delle previsioni rispetto al Piano Regolatore Generale vigente,".

Le aree verdi sono strutturate, nel PAIM, secondo una gerarchia che prevede:

- la realizzazione di un *parco tematico* polifunzionale attestato sul fiume in corrispondenza del margine ovest;
- la realizzazione di un *parco naturale* localizzato a sud della nuova circonvallazione, che si sviluppa unitariamente per l'intero tratto posto a cavallo fra la strada e il fiume;
- la realizzazione di un parco urbano, denominato *parco lineare*, limitrofo al centro storico e strettamente relazionato e integrato con il *parco fluviale del Chiascio* (vedi previsione di *Master Plan* - Comune di Bastia Umbra) e il *parco tematico*;
- la formazione di aree pubbliche di vicinato e di spazi attrezzati;
- la previsione di aree private di pertinenza degli edifici e di spazi verdi interni;
- la volontà di prefigurare un *disegno unitario del verde*, incentrato sulla forte integrazione dell'insieme delle aree verdi con la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (di valenza urbana e funzionali all'ambito d'intervento).

La realizzazione congiunta e integrata per funzioni del *parco tematico*, del *parco naturale* e del *parco lineare* permette di innescare una tutela attiva dell'intera fascia ripariale e, nel contempo, favorisce la messa in atto di mirati interventi al fine di limitare i possibili impatti sull'intero sistema paesaggistico tutelato.

Il parco tematico, porzione del più ampio *parco fluviale urbano*, connota in adiacenza alle parti edificate funzioni e caratteristiche più "cittadine"; al suo interno si insedieranno esclusivamente percorsi, aree di sosta, aree giochi, piccole attività economiche e di servizio compatibili, in modo da creare i presupposti economici per la realizzazione e successiva gestione e manutenzione.

Il parco tematico è legato alla città attraverso il parco lineare, proteso verso il fiume, un segno o una porta ideale che indica il progressivo passaggio da una situazione a valenza urbana ad una più naturaliforme (acqua e verde), un ponte da attraversare per entrare nello spazio naturale e andare verso il paesaggio fluviale.

Nell'obiettivo di limitare il più possibile ogni eventuale interferenza paesaggistica, sono previsti i seguenti interventi:

- filari d'alberi, elementi di arredo, vegetazione arborea ed arbustiva e la presenza dell'acqua (parco lineare, parco naturale e parco tematico lungo il fiume - margine ovest);
- lievi movimenti altimetrici del terreno, servizi ipogei, piazze, spazi pedonali e aree tematiche (parco tematico, porzione est a ridosso dell'area edificata).

Il prato risulta l'elemento vegetale predominante, scandito e delimitato da gruppi di masse arbustive (posizionate in forma sparsa e/o in formazione a filare singolo o doppio).

L'organizzazione delle aree a parco evidenzia un continuum paesaggistico fra il paesaggio fluviale, la vegetazione ripariale, la vegetazione esistente e le aree verdi circostanti.

L'essenze verranno scelte in avvicendamento ai cicli vegetali di vecchio impianto e fra quelle inserite negli elenchi degli elementi arborei ammissibili, in particolare verranno messe a dimora le essenze ricomprese all'interno dell'abaco allegato al vigente PTCP della Provincia di Perugia.

Il *sistema del verde* (dotazioni funzionali del PAIM nelle diverse tipologie precedentemente descritte) contribuisce in aggiunta delle *aree a parco*, al miglioramento del *comfort ambientale* e della *vivibilità* complessiva dell'intero ambito d'intervento.

Le previsioni progettuali in ambito edilizio prefigurano un insediamento continuo che trova dei punti di forza nei seguenti aspetti:

- nella sostituzione dei volumi produttivi esistenti;
- nel completamento del tessuto residenziale lungo via Firenze;
- nella realizzazione di edifici a diversa destinazione (residenziale, servizi pubblici, social housing e servizi privati);
- nella riqualificazione della rete viaria urbana;
- nella dotazione e riqualificazione dei sottoservizi (infrastrutture a rete e rete dati);
- nella realizzazione di aree pubbliche a verde e parcheggio a servizio non solo del nuovo quartiere, ma più in generale dell'intera città (dotazioni funzionali e in aggiunta la attuazione del verde attrezzato di PRG e delle aree a parco di Master Plan).

Il piano attuativo oltre a delineare i principi compositivi, definisce anche:

- le modalità dell'edificazione;
- i rapporti fra pubblico e privato;
- la struttura, l'organizzazione e l'orientamento dei complessi edilizi;
- la destinazione d'uso;
- i criteri in materia di sostenibilità ambientale degli interventi urbanistici ed edilizi.

Il PAIM è articolato in stralci funzionali ed autonomi.

Ad ognuno di questi compete una dotazione territoriale (parcheggi e verde pubblici), in grado di soddisfare le dotazioni territoriali e funzionali previste dalla normativa vigente.

Si ricorda inoltre, come varie volte ricordato e "*valutato positivamente*" nei pareri espressi dai Soggetti portatori di competenze ambientali e nella Verifica di assoggettabilità a VAS (D.D.M. n. 11259/2010), che il PAIM integrato ai pareri acquisiti (in data agosto 2012) *evidenzia una sostanziale "riduzione" delle altezze massime consentite e delle volumetrie (quest'ultima pari a circa il 14% della capacità edificatoria massima ammessa dalle previsioni dal PRG vigente).*

Il PTCP per gli Ambiti vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 (art. 142) definisce i caratteri della tutela e valorizzazione delle aree vincolate (Normativa, art. 39).

Segue un'analisi comparata circa i contenuti normativi della pianificazione sovraordinata (Regione, Provincia, Soprintendenza e altri Enti e/o Soggetti portatori di competenze ambientali), nonché l'elencazione degli interventi ammessi, le "azioni prioritarie" individuate dagli strumenti urbanistici generali (variante) e attuativi (PAIM) in conformità ai disposti del PTCP, Normativa, art. 39, p.to 4, comma a) e una sintesi delle indicazioni/prescrizioni che il piano attuativo ha recepito prima di procedere alla definitiva approvazione.

La tabella sottostante sintetizza quanto sopra evidenziato.

Le note riportate in calce alla tabella risultano parte integrante della stessa.

TABELLA RELATIVA DELLE INDICAZIONI E PRESCRIZIONI RECEPITE DAL PAIM
AI SENSI DELL'ART. 39, P.TO 4, COMMA a) DELLA NORMATIVA DEL PTC P

AZIONI PRIORITARIE INTERVENTI AMMESSI	PREVISIONI DI PAIM *1	INDICAZIONI RECEPITE	PRESCRIZIONI ACCOLTE *2
Azioni di salvaguardia e valorizzazione sviluppate a livello comunale	- zone a Parco *3 - zone a Verde pubblico - zone a Verde privato	■ *3	Eliminazione sottopasso Strada rivierasca *4
Fascia di in edificabilità di 30 metri	- limitazione assoluta di qualsiasi intervento	■ *3	
Massima tutela degli aspetti naturalistici e ambientali	- Parco tematico - Parco naturale - Previsione di area unitaria a Verde pubblico posta a nord della ferrovia (vedi Variante)	■	
Salvaguardia delle componenti delle reti ecologiche alla scala territoriale	- Parco naturale - tutela assoluta vegetazione ripariale	■	
Eliminazioni opere e impianti che rechino pregiudizio ai corpi d'acqua, agli argini, alle rive e alle presenze bio-vegetazionali	- Parco tematico - Parco naturale - tutela assoluta vegetazione ripariale		Eliminazione centrale idroelettrica
Tutela area vincolata		■ *6	Revisione viabilità di PRG vigente
Aree esondabili			Eliminazioni interferenze *7
Limitazione e contenimento delle modifiche dell'attuale morfologia del sito		■ *8	- Eliminazione sottopasso Strada rivierasca - Eliminazione viabilità di PRG (margini ovest e nord)

Note esplicative

- *1 nella fase di redazione del piano attuativo;
- *2 se contenute nei pareri emessi da *Soggetti portatori di competenze ambientali*;
- *3 recepimento indicazioni sia dal PRG vigente che dal PAIM;
- *4 accoglimento prescrizione del Servizio Difesa e Gestione Idraulica della Provincia di Perugia, *parere del 17/11/2011*;
- *5 limitazione *assoluta* di qualsiasi intervento che può arrecare *compromissione*;
- *6 *eliminazione del sottopasso carrabile* (vedi nota *4);
- *7 *recepimento prescrizioni di eliminazione del sottopasso e della centrale idroelettrica* previste nel PAIM;
- *8 *revisione progettuale di parte della viabilità di PRG vigente (margini ovest e nord)*, nella volontà di eliminare la compromissione dell'integrità spaziale dell'area tutelata.

Infine si riporta:

- il *parere in materia Paesaggistico/ambientale* ai sensi dell'art. 30 della legge regionale n. 31/1997 della Provincia di Perugia (*parere e istruttoria n. 17 del 21/11/2010*):
“ **CONSIDERATO**, inoltre che, dall'analisi comparata con il vigente PTCP non sono emersi ulteriori vincoli oltre a quanto riportato in premessa;
- che per quanto attiene la variante al PRG vigente, proposta con il presente piano attuativo, non risulta porsi in modo negativo con quanto previsto dalla vigente normativa paesaggistico/ambientale, nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate; (...)”.
- il *parere della Regione dell'Umbria circa la Verifica di assoggettabilità a VAS* ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s. m. i. - *Determinazione Dirigenziale n. 11259 del 22 dicembre 2010*:
“ **Considerato** (...) hanno permesso di giungere alle seguenti conclusioni:
- non si sono rilevati elementi di criticità ambientale di area vasta tali da comportare la necessità di sottoporre la variante alla procedura di VAS; nessun Soggetto che ha partecipato alla procedura di verifica di assoggettabilità ha richiesto la VAS. Peraltro la delocalizzazione, già prevista dal Comune di Bastia, dell'attuale complesso metalmeccanico e il contestuale e progressivo recupero e trasformazione dell'attuale sito costituiscono elementi rilevanti in positivo per l'area in questione, posta nelle immediate adiacenze del centro storico e tra questo e il sistema fluviale del Chiascio; (...) Seguono prescrizioni.

Sulla base di quanto richiesto dalla Soprintendenza (SBAP UMB, parere n. 0019271 del 10/09/2012) si completa la presente relazione paesaggistica con una *documentazione integrativa* circa:

- le caratteristiche progettuali del tratto stradale (completamento rivierasca);
- le caratteristiche progettuali del ponte di attraversamento del Chiascio;
- studi di valutazione delle interferenze paesaggistiche, attraverso la redazione di elaborati progettuali e foto inserimenti del tratto stradale e del ponte di attraversamento del Chiascio;
- chiarimenti e approfondimenti circa la previsione di aree verdi (destinate a parco e dotazioni funzionali).

Nel capitolo seguente (“Mitigazione dell'impatto dell'intervento”) vengono definite e descritte le relative opere di sistemazione e/o mitigazione connesse al tratto stradale e al ponte.

- *TRATTO STRADALE DI PROGETTO (completamento rivierasca)*

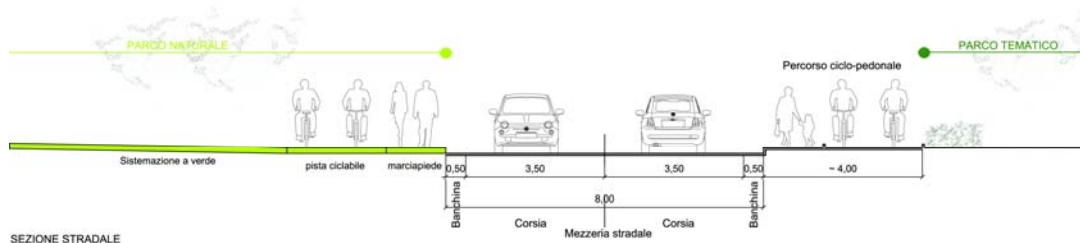
La nuova viabilità viene *classificata* come strada di *CATEGORIA E - URBANA DI QUARTIERE* (soluzione di base a 1 + 1 corsia di marcia).

Rispetto all'asse le dimensioni che costituiscono lo spazio stradale risultano:

- corsia di marcia metri 3,00
- banchina metri 0,50
- marciapiede pedonale metri 1,50 (larghezza minima)
- pista ciclabile metri 2,50 (larghezza minima).

Il marciapiede pedonale e la pista ciclabile sono delimitati, verso la banchina, da un ciglio/cordolo non sormontabile sagomato, di altezza non superiore a centimetri 15,00.

La viabilità è attrezzata con due rotonde posizionate in corrispondenza del fronte nord del grande parcheggio pubblico esistente (sotto la torghianese).



ALLEGATO 7.5 – SEZIONE STRADALE TRATTO RIVIERASCA

Come riportato nella *sezione stradale tipo* (sopra allegata) particolare cura è stata data alla individuazione e localizzazione del tracciato, alla definizione dello spazio stradale e alle relazioni formali del confine stradale in quanto la viabilità è in gran parte ricadente nella fascia di tutela ex legge n. 431/1985.

Nello specifico vengono elencati alcuni temi propedeutici alla definizione delle scelte progettuali, a nostro avviso più corrette, vista l'importanza che questa infrastruttura viaria riveste per l'assetto, esistente e di lungo periodo, della intera area urbana di Bastia (aggregazione del Capoluogo + tessuti residenziali contigui).

In sintesi si evidenzia:

- la riduzione del consumo di suolo data la minore incidenza, sul territorio, della viabilità prevista dal PAIM in variante al PRG vigente (strada di circonvallazione rivierasca e relative opere connesse):
 - lunghezza viabilità PRG vigente metri 1.285,00
 - superficie viabilità PRG vigente mq 20.560,00
 - lunghezza viabilità PAIM in variante al PRG vigente metri 750,00
 - superficie viabilità PAIM in variante al PRG vigente mq 9.000,00
 - riduzione lunghezza viabilità metri 535,00 pari al 58% della viabilità di PRG vigente ($750/1285 \times 100 = 58,37\%$);
 - riduzione superficie viabilità mq 11.560,00 pari al 44% della viabilità di PRG vigente ($9000/20560 \times 100 = 43,77\%$);
- una minore incidenza degli interventi previsti negli ambiti tutelati, vista la *consistente riduzione* (in termini di sviluppo lineare del tracciato e di superfici interessate) del tronco viario proposto;
- il rispetto assoluto della fascia di inedificabilità di metri 30,00 e della vegetazione ripariale, in quanto nelle previsioni di PAIM nessuna opera stradale occupa o interferisce con questi elementi di vincolo. Da una più attenta analisi effettuata (vedi *ALLEGATO A* sovrapposizione stralcio PRG vigente con la fascia di tutela ex legge n. 431/1985) emerge, in modo evidente, che la *viabilità di PRG interferisce sensibilmente con la fascia di inedificabilità di metri 30,00 e con la vegetazione ripariale*;
- l'assoluta salvaguardia e non compromissione dell'intero ambito tutelato posto a nord della ferrovia (fascia di inedificabilità + fascia di rispetto dei corsi d'acqua) per l'intera superficie agricola, dal margine edificato di via Firenze fino alla sponda del fiume;
- la riduzione significativa dell'incidenza dell'opera stradale una funzione della fascia di rispetto di corsi d'acqua con l'eliminazione di parte del tracciato e, in misura più rilevante, con la *cancellazione della previsione di sottopasso carrabile alla ferrovia esistente* (vedi prescrizioni PAI e pareri della Provincia - Servizi Difesa e Gestione Idraulica e della Soprintendenza);
- la riduzione degli impatti e delle interferenze paesaggistiche con la *nuova collocazione del ponte di attraversamento del fiume Chiascio* all'interno di un'area appartenente, di fatto, al contesto urbano (vedi stato di fatto dei luoghi: edificato e infrastrutture esistenti).
La nuova posizione del ponte permette, di conseguenza, di valorizzare sotto il profilo ambientale e paesaggistico l'intero paesaggio fluviale a nord della ferrovia, appartenente maggiormente al dominio naturale e agricolo.
Rispetto a quanto sopra riferito, deve essere ben chiaro, che il PAIM non prevede un "*nuovo ponte di attraversamento del fiume*" ma semplicemente *rilocalizza*, nella filosofia di preservare e tutelare l'ansa fluviale, una previsione del PRG vigente.
Seguendo il ragionamento sopra esplicitato sono evidenti gli intenti e gli obiettivi che il PAIM in variante al PRG vuole perseguire:
 - realizzare, esclusivamente, le sole opere stradali fondamentali per l'attrezzamento dell'ambito urbano rispetto al sistema della mobilità (*Master Plan: la nuova "rivierasca"*);
 - non prevedere nuove infrastrutture se non ritenute necessarie;
 - limitare o contenere, dove possibile, il carico antropico e l'impatto che tali opere riversano sul territorio non edificato (in particolare quello ricompreso all'interno degli ambiti tutelati);
 - *concentrare e addossare* il più possibile le infrastrutture (viarie e di urbanizzazione) a ridosso dell'ambito urbano e/o di aree già compromesse;
 - attivare, dove necessario, interventi di rinaturazione e bonifica ambientale;
 - contenere, il più possibile, il consumo di suolo attivando anche una virtuosa "*perequazione*" ambientale;
 - contenere e mitigare le interferenze formali e paesaggistiche in relazione allo spazio stradale interessato.

Concludendo la scelta progettuale effettuata favorisce e garantisce la costituzione di un'ampia fascia non edificata, di appartenenza al sistema fluviale (*di maggiore superficie rispetto a quella prevista dal PRG vigente*), che può innescare:

- un generale intervento di riqualificazione formale;
- una più attiva azione di tutela sotto il profilo ecologico, ambientale e paesaggistico;

- la costituzione di un “*disegno unitario del verde*” come già descritto in precedenza;
- garantire “qualità” nel paesaggio;
- assumere un ruolo attivo circa l’eliminazione e/o attenuazione delle interferenze paesaggistiche delle opere previste rispetto agli ambiti tutelati.

- NUOVO PONTE DI ATTRAVERSAMENTO DEL CHIASCIO

Per il nuovo ponte di attraversamento del Chiascio vale quanto già in precedenza analizzato e sintetizzato nella parte di relazione inerente al “*tratto stradale di progetto (completamento “rivierasca”*)”.

La presente relazione paesaggistica contiene la *richiesta di documentazione integrativa* in risposta alla *Soprintendenza (parere n. 0019271 del 10/09/2012)* e fornisce risposte circa i pareri già precedentemente acquisiti. Di conseguenza le previsioni di PAIM sono modificate e adeguate a seguito del recepimento delle *prescrizioni a carattere vincolante* e delle *richieste di integrazione* disposte da tutti i Soggetti portatori di interesse e competenze in materia ambientale.

Le modifiche effettuate potranno consentire il prosieguo dell’iter amministrativo del piano attuativo, nonché l’esame conclusivo da parte del Consiglio comunale.

Di seguito si riportano, in maniera sistematica, alcuni aspetti e chiarimenti circa la proposta di localizzazione del ponte di attraversamento del fiume Chiascio:

- 1) il ponte era già previsto, in altro sito, dal PRG vigente;
- 2) il ponte e il completamento della “rivierasca” assicurano l’unico collegamento tra il Capoluogo e l’area urbana del quadrante nord-occidentale (insediati di Bastiola e Villaggio XXV Aprile);
- 3) la realizzazione del ponte risulta a carico del proponente del PAIM come contributo di sostenibilità (extra onere - vedi relazione generale, capitolo 3, paragrafi 3.6 Quadro tecnico economico e 3.7 Modalità di attuazione);
- 4) alla previsione del ponte è collegata funzionalmente anche la realizzazione, in altro sito (vedi PAI - aree esondabili), del sottopasso stradale alla ferrovia su via Firenze (extra onere - contributo di sostenibilità);
- 5) il recepimento del parere della Provincia di Perugia (SDGI) che per il nuovo ponte così recita: “... dovrà essere caratterizzato da spalle esterne alle sponde incise e dovrà avere la quota di intradosso posta almeno ad un metro sopra il livello di piena due centennale sulla configurazione *post operam*.”;
- 6) la presa atto che le prescrizioni del piano attuativo “*modificano in modo non particolarmente rilevante quelle del vigente PRG, si rileva una sostanziale coerenza con gli indirizzi programmatici del PUT (legge regionale 27/2000), con particolare riferimento ai fini della procedura in oggetto (VAS) a quelli attinenti al tema del sistema ambientale e con le strategie del DST (D.G.R. 1903/2008)*”
(il corsivo fra virgolette è riferito al dispositivo della Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. del piano attuativo, DD n. 11259/2010, pagina 6, punto a) della Regione Umbria - Servizio Valorizzazione del Territorio e Tutela del Paesaggio, Tecnologie della Informazione: parere n. 148387 del 23/02/2010);
- 7) la presa atto che “... *riferendoci alle strategie di scala territoriale, la variante non produce effetti significativi sull’ambiente.*”
(il corsivo fra virgolette è riferito al dispositivo della Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. del piano attuativo, DD n. 11259/2010, pagina 7, punto b) della Regione Umbria - Servizio Valorizzazione del Territorio e Tutela del Paesaggio, Tecnologie della Informazione: parere n. 148387 del 23/02/2010);
- 8) la presa atto che “... *Con il quale si ritiene che la variante urbanistica, limitata sostanzialmente alla viabilità, non può che ritenersi migliorativa rispetto a un’area già fortemente degradata in un contesto di insediamenti residenziali esistenti e (...).*”
(il corsivo fra virgolette è riferito al dispositivo della Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. del piano attuativo, DD n. 11259/2010, pagina 7 della Regione Umbria - Servizio Urbanistica ed Espropriazioni: parere n. 152272 del 30/09/2010).

I dettati di cui ai punti 5), 6) e 7), recepiti a “integrazione” delle previsioni di PAIM, sono da ritenersi estesi all’intero ambito d’intervento in quanto, esulano dalla propria specificità, assumendo importanza anche rispetto al rinnovato impianto fondiario e alla gestione delle risorse naturali.

Quanto sopra evidenziato assume ancora più importanza in quanto riconosciuta da tutti i Soggetti portatori di competenze ambientali e paesaggistiche, la condivisione di analisi effettuata trova condivisione nei seguenti aspetti:

- specificità di analisi (per approcci e competenze diversi);
- universalità di giudizio (per lo stato dei luoghi e i temi del progetto di recupero);

- oggettiva coerenza di contenuto in relazione alle valutazioni emanate e ai pareri emessi.

Nello specifico vengono elencati alcuni temi propri del ponte, in sintesi si evidenzia:

- una minore incidenza degli interventi previsti negli ambiti tutelati, vista la *consistente riduzione* (in termini di sviluppo lineare del tracciato, di superfici interessate e eliminazione del sottopasso ferroviario, vedi prescrizioni PAI e pareri della *Provincia - Servizi Difesa e Gestione Idraulica e della Soprintendenza*) del nuovo assetto viario;
- la riduzione degli impatti e delle interferenze paesaggistiche con la *nuova collocazione del ponte di attraversamento del fiume Chiascio* all'interno di un'area appartenente, di fatto, al contesto urbano (vedi stato di fatto dei luoghi: edificato e infrastrutture esistenti).

La nuova posizione del ponte permette, di conseguenza, di valorizzare sotto il profilo ambientale e paesaggistico l'intero paesaggio fluviale a nord della ferrovia, appartenente maggiormente al dominio naturale e agricolo.

Rispetto a quanto sopra riferito, deve essere ben chiaro, che il PAIM non prevede un "nuovo ponte di attraversamento del fiume" ma semplicemente *rilocalizza*, nella filosofia di preservare e tutelare l'ansa fluviale, una previsione del PRG vigente.

Seguendo il ragionamento sopra esplicitato sono evidenti gli intenti e gli obiettivi che il PAIM in variante al PRG vuole perseguire:

- realizzare, esclusivamente, le sole opere stradali fondamentali per l'attrezzamento dell'ambito urbano rispetto al sistema della mobilità (*Master Plan: ponte*);
- contenere e mitigare le interferenze formali e paesaggistiche in relazione allo spazio stradale interessato.

Le caratteristiche di progetto del nuovo ponte risultano:

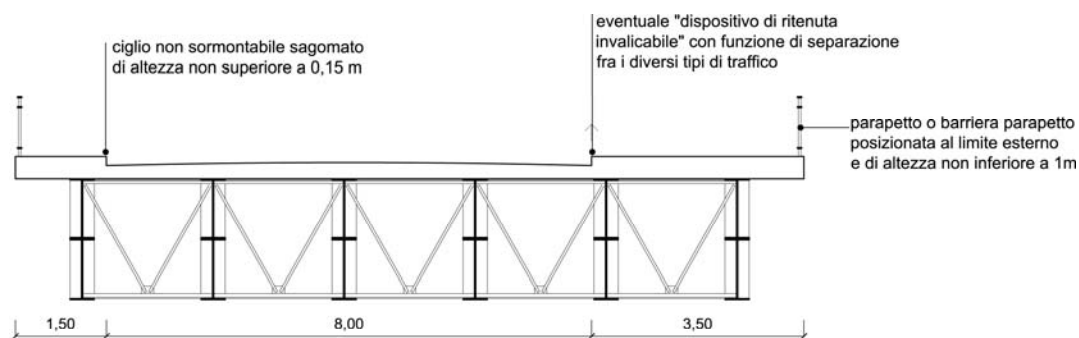
- tipologia	ponte fisso del tipo a travi
- materiali	ponte stradale in acciaio
- corsia di marcia	metri 3,00
- banchina	metri 0,50
- marciapiede pedonale	metri 1,50 (larghezza minima)
- pista ciclabile	metri 3,50 (larghezza minima).

Il marciapiede pedonale e la pista ciclabile sono posizionati come riportato nella sezione stradale sotto allegata e risultano delimitati come segue:

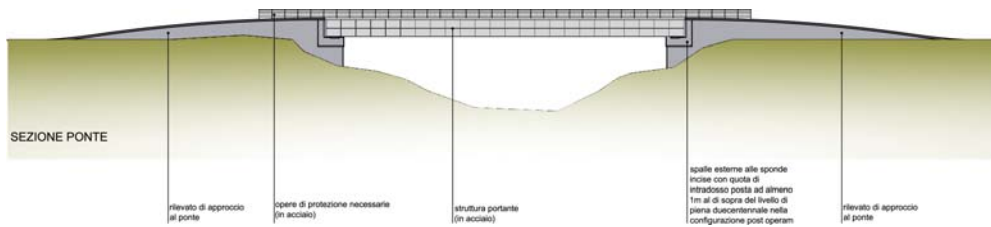
- verso la banchina, da un ciglio/cordolo non sormontabile sagomato, di altezza non superiore a centimetri 15,00;
- nei perimetri esterni da un parapetto o barriera parapetto di altezza non inferiore a metri uno;
- fra la banchina e il marciapiede pedonale (lato sinistro) e la pista ciclabile (lato destro) potrà essere posizionata, ai fini della sicurezza, un eventuale "dispositivo di ritenuta invalicabile" con funzione di separazione fra i diversi tipi di traffico.

Completano la realizzazione del ponte le seguenti opere:

- il rilevato di approccio al ponte comprensivo delle relative opere di sistemazione e/o mitigazione connesse;
- le spalle esterne alle sponde incise con la quota di intradosso posta almeno ad un metro al di sopra del livello di piena duecentennale nella configurazione post operam.



SEZIONE TRA NUOVO PONTE
E STRADA RIVIERASCA
(MARGINE OVEST)



ALLEGATO 7.5 - PONTE DI ATTRAVERSAMENTO DEL FIUME CHIASCIO

CARATTERISTICHE DI PROGETTO DEL PONTE DI ATTRAVERSAMENTO DEL CHIASCIO

- TIPOLOGIA PONTE FISSO DEL TIPO A TRAVI
- MATERIALI PONTE STRADALE IN ACCIAIO

ORGANIZZAZIONE DELLA SEDE STRADALE

- | | | |
|------------------------|-------|-------------------------|
| - CORSIA DI MARCIA | metri | 3,00 |
| - BANCHINA | metri | 0,50 |
| - MARCIAPIEDE PEDONALE | metri | 1,50 (larghezza minima) |
| - PISTA CICLABILE | metri | 3,50 (larghezza minima) |

OPERE DI SISTEMAZIONE E/O MITIGAZIONE CONNESSE

- QUALIFICAZIONE DEI MARGINI ESTERNI IN PARTICOLARE DEL RILEVATO DI APPROCCIO AL PONTE *1
- QUALITA' FORMALE IN PARTICOLARE DELLE OPERE DI PROTEZIONE NECESSARIE (in acciaio) e DELLE PARTI EDILI
- QUALITA' DEGLI IMPIANTI IN PARTICOLARE DELLA PUBBLICA ILLUMINAZIONE *2

Note

- *1 Interventi, dove possibile, con metodologie di basso impatto e finalizzate a criteri di naturalità;
- *2 Limitazione e contenimento dell'inquinamento luminoso;

Effetti conseguenti la realizzazione dell'intervento:

La tabella sottostante riassume gli *obiettivi* e le conseguenti *azioni specifiche* che il PAIM ha predisposto in riferimento agli *ambiti tutelati* (fascia di tutela ex legge n. 431/1985), al *paesaggio* e al *patrimonio culturale*.

OBIETTIVI	AZIONI SPECIFICHE	INDICAZIONI E PRESCRIZIONI ACCOLTE *1
- attuazione previsioni PRG vigente (zona R2) - delocalizzazione area produttiva	recupero e trasformazione del sito dismesso	- riduzione consumo di suolo - interventi di recupero volumi esistenti - riduzione previsioni rispetto al PRG vigente (contenimento volumetrie) - contenimento altezze - preservazione vedute panoramiche (verso il centro storico e dalla superstrada)
- nuova identità urbana del sito dismesso - riqualificazione formale e funzionale	ricostituzione della continuità urbana con il contesto urbano circostante e la città storica	- salvaguardia del contesto urbano - salvaguardia del contesto territoriale
- tutela del corso del fiume Chiascio	- tutela assoluta (30 metri) - fascia tutela 150 metri - salvaguardia rete ecologica - individuazione opere ricadenti in ambito tutelato	- tutela assoluta vegetazione ripariale - alberature esistenti da mantenere
- salvaguardia e valorizzazione dell'ansa del fiume Chiascio - contenimento inquinamento luminoso e acustico	- parco tematico (attuazione Va e V di PRG) - parco lineare (largo 30 metri e lungo oltre trecento metri) - parco naturale - tutela alberature esistenti - individuazione nuove piantumazioni	- opere di sistemazione aree verdi - alberature da ricollocare - nuove piantumazioni (Abaco PTCP) - sistemi di illuminazione con luce verso terra - riclassificazione acustica del PAIM - riduzione traffico veicolare nel PAIM - mobilità integrata - opere di mitigazioni connesse alle reti - opere di mitigazioni connesse alla viabilità
- disegno unitario del verde	- aree destinate a parco - dotazioni funzionali (ex standard) - rete dei percorsi pedonali e ciclabili	- integrazione aree verdi con lo spazio naturale e la rete dei percorsi pedonali e ciclabili
- riammagliamento viabilità urbana - revisione viabilità urbana di PRG	- nuovi tracciati urbani - nuova rivierasca	- inserimento paesaggistico della rivierasca - inserimento paesaggistico del ponte di attraversamento del fiume Chiascio - valutazione interferenze paesaggistiche (intervisibilità ponte e strada) - definizione opere di sistemazione (ponte e strada) - definizione opere di mitigazione connesse (ponte e strada) - riduzione consumo di suolo - contenimento scavi e movimenti terra - eliminazione sottopasso sulla rivierasca - riduzione previsioni rispetto al PRG vigente - eliminazione viabilità di PRG (margini ovest e nord) - salvaguardia del contesto urbano - unitarietà del contesto territoriale
- mantenimento della morfologia del sito	- contenimento scavi e movimenti terra	- area archeologicamente indiziata - valutazione interferenze paesaggistiche
- energia e sostenibilità ambientale - "quartiere" a Zero CO2	- utilizzo integrato delle energie rinnovabili - gestione telematica di reti e servizi - riqualificazione energetica del sistema edilizio urbano - miglioramento qualità residenziale (classe energetica A+)	- opere di mitigazioni connesse ai servizi - valutazione interferenze paesaggistiche - limitazione impermeabilizzazione dei suoli - coperture con tetti verdi (edifici fronte fiume)
- opere di urbanizzazione (reti)	- nuova impostazione delle opere di urbanizzazione - gestione telematica di reti e servizi - riqualificazione funzionale delle reti del sistema edilizio urbano - miglioramento prestazioni - riduzione consumi - contenimento inquinamento luminoso - contenimento inquinamento acustico	- riduzione consumo di suolo - sistemi di illuminazione con luce verso terra - contenimento scavi e movimenti terra - opere di mitigazioni connesse alle reti - valutazione interferenze paesaggistiche - definizione opere di sistemazione - definizione opere di mitigazione connesse - limitazione impermeabilizzazione dei suoli - tutela zone a vulnerabilità degli acquiferi - riduzione dei consumi idrici - riutilizzo delle acque piovane

Si ricorda inoltre che l'impostazione progettuale del PAIM persegue alcuni obiettivi strategici di sostenibilità proponendo, conseguentemente, un modello di insediamento caratterizzato da elevati standard di compatibilità ambientale e performance energetiche (nuovi edifici).

Di seguito vengono elencati alcuni elementi che rafforzano e rappresentano la sostenibilità del Piano:

- l'utilizzo integrato delle energie rinnovabili ("quartiere" a Zero CO₂" - metodologia basata sul ciclo di vita dei prodotti - Life Cycle Assessment LCA);
- la gestione telematica di funzioni e servizi (quali il traffico, la sosta, l'illuminazione pubblica, l'irrigazione dei parchi e delle aree verdi, la procedura di smaltimento dei rifiuti);
- la riduzione del traffico veicolare all'interno dell'area di intervento a favore dell'incentivazione di una mobilità integrata (percorsi ciclabili, pedonali, bike sharing);
- la riclassificazione acustica dell'intera area (una volta attuata);
- la limitazione all'impermeabilizzazione dei suoli;
- la tutela delle zone a vulnerabilità degli acquiferi elevata nel rispetto di quanto riportato all'art. 15, comma 5a) della Normativa del PTCP della Provincia di Perugia;
- la riduzione dei consumi idrici e il riutilizzo delle acque piovane (rete antincendio e irrigazione aree verdi);
- il miglioramento della qualità edilizia (utilizzo di materiali non inquinanti e a basso consumo energetico, coperture di edifici realizzati con tetti verdi, edifici residenziali in classe energetica A+);
- la riqualificazione energetica del sistema edilizio urbano (uso integrato di energia da fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione e teleriscaldamento e impianti di geotermia).

L'intervento risulta congruo ai contenuti di pianificazione sovraordinata.

Mitigazione dell'impatto dell'intervento:

In riferimento agli effetti cumulativi degli impatti il PAIM prevede una politica molto attenta in campo ambientale e paesaggistico.

Per quanto riguarda gli impatti di tipo indiretto, come ad esempio quelli legati alla mobilità, si può prevedere che la realizzazione del nuovo sottopasso ferroviario (su via Firenze) e della nuova viabilità di rango urbano (tratti relativi alla traversa interna al PAIM, al nuovo viale della stazione e al completamento della strada di circonvallazione denominata rivierasca) permetteranno una decongestione del traffico dalle aree del centro e di conseguenza un migliore scorrimento dei flussi veicolari in entrata ed uscita dal Capoluogo.

Quanto sopra riportato trova conferma anche nel "Rapporto Ambientale iniziale per la Verifica di assoggettabilità" alla VAS, infatti al capitolo V - Valutazioni, al paragrafo 5.1.3 viene così riportato:

"Ad oggi non sono ipotizzabili possibili impatti negativi di natura sinergica e/o cumulativa."

Sotto il profilo ambientale e paesistico l'area in esame non presenta vulnerabilità di rilievo, in quanto trattasi di un sito già urbanizzato ai fini industriali.

Le previsioni di un *parco tematico* polifunzionale, di un *parco naturale* (corrispondente in gran parte all'ansa fluviale oggetto di tutela) e di un *parco lineare*, pensato come asse verde di penetrazione verso il centro, rappresentano un importante contributo ai fini:

- della salvaguardia delle componenti ambientali (previsione inerente il margine occidentale del parco tematico);
- della costituzione di una spina bioclimatica per la città storica e consolidata (previsione inerente le aree previste a parco);
- della tutela, salvaguardia e valorizzazione degli ambiti tutelati e della vegetazione ripariale del fiume Chiascio, anche in funzione del mantenimento della rete ecologica esistente;
- del mantenimento, tutela e valorizzazione delle piantumazioni esistenti, sia isolate che raggruppate (viale alberato interno all'attuale area produttiva, viale alberato della stazione e pioppeta esistente per la quale è previsto un progressivo reimpianto arboreo);
- della previsione di un nuovo sistema di illuminazione di tutte le aree verdi e in particolare relativamente al *parco lineare*, al *parco naturale* e al *parco tematico* con corpi illuminanti che limitano l'inquinamento luminoso, tramite emissioni di luce artificiale verso il terreno;
- del miglioramento del comfort ambientale e della vivibilità complessiva di tutta l'area d'intervento (previsioni inerenti al disegno unitario del verde, tramite la classificazione di aree verdi di interesse pubblico, private e la rete dei percorsi pedonali e ciclabili).

In sintesi visto lo scenario di partenza e l'attuale destinazione e uso dell'area (degradata e da bonificare) si può affermare che l'intervento del PAIM sia *migliorativo* rispetto ai potenziali impatti attuali.

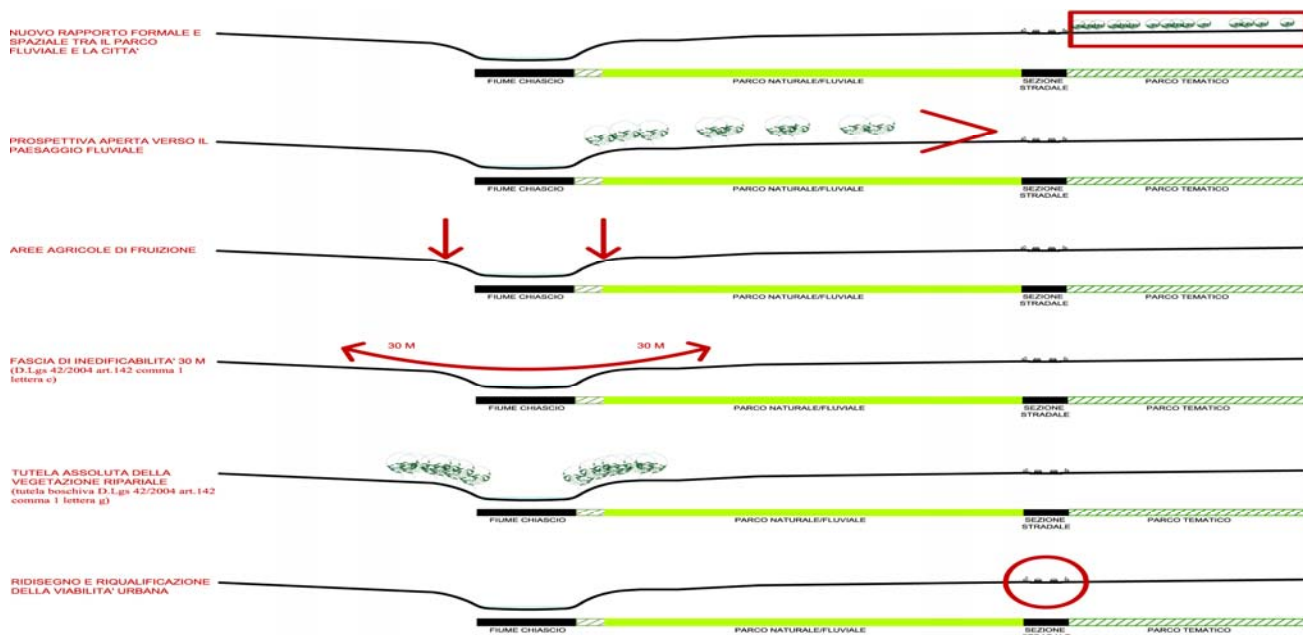
Inoltre, come già riportato anche nel "Rapporto Ambientale Preliminare" (VAS), si può concludere " ... che le attività di trasformazione previste non generano attesi impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, pertanto l'intervento non incide in modo negativo nel contesto paesaggistico".

Quanto sopra descritto appare evidente anche dalla documentazione integrativa prodotta, con foto simulazioni che riportano l'inserimento delle opere previste sia nell'ambito paesaggistico tutelato (elaborate da diversi e principali punti di percezione) sia dalle viste "da" e "verso" il centro storico (vedi punti di vista e coni ottici posizionati all'interno e all'esterno della zona a di Bastia Umbra) e foto inserimenti del tratto stradale e del ponte di attraversamento del Chiascio.

Lo schema sotto riportato (Allegato 7.4 Sezioni progettuali delle aree destinate a parco e a verde pubblico) meglio descrive le opere di sistemazione e/o mitigazione connesse agli interventi previsti.

In sintesi si evidenzia:

- il nuovo rapporto formale e spaziale tra il parco naturale e la città;
- la funzione di mitigazione che assume la previsione del parco tematico in relazione alla riorganizzazione urbanistica dell'intera zona R2 (vedi Allegato 7.4 sezione progettuali parte ricompresa nel rettangolo rosso e Allegato 7.7 opere di sistemazione e/o mitigazione connesse agli interventi proposti);
- la valorizzazione dell'ansa naturale di pertinenza fluviale percepibile attraverso la costituzione di una prospettiva aperta verso il paesaggio fluviale (vedi Allegati 7.4 e 7.7 - e parere n. 0019271 del 10/09/2012 della SBAP dell'Umbria che così recita: "... zone di influenza visiva e le relazioni di intervisibilità ...");
- l'ampliamento del dominio fluviale e la fruizione pubblica delle aree naturali e agricole (vedi Allegati 7.4 e 7.7);
- la tutela assoluta della fascia di in edificabilità di trenta metri;
- la tutela assoluta della vegetazione ripariale;
- la sostenibilità ambientale e urbanistica dell'intervento;
- la realizzazione di opere pubbliche fondamentali per l'attrezzamento del sistema urbano (mobilità, opere di urbanizzazione, spazi e luoghi di incontro e relazione);
- il ridisegno e la riqualificazione della rete viaria urbana tramite la piantumazione di aree verdi di bordo (vedi Allegati 7.4 e 7.7);
- la qualificazione della "città pubblica" attraverso la costituzione di un disegno unitario delle aree a parco, degli spazi pubblici, del verde e dei percorsi pedonali e ciclabili;
- l'eliminazione di tutte le aree marginali dequalificate poste a ridosso della strada rivierasca, di via Torgianese e del parcheggio pubblico esistente (vedi Allegato 7.7);
- la riqualificazione formale dei fronti edilizi con vista fiume, da "retro" a "fronte principale" (vedi Allegato 7.7);
- la riqualificazione dell'immagine formale e spaziale di un nuovo rapporto fra parco fluviale (tematico + naturale) e la città (vedi Allegato 7.7).



ALLEGATO 7.4 SEZIONE PROGETTUALI

Inoltre, in aggiunta a quanto precedentemente consegnato, è stata elaborata anche una più completa documentazione fotografica, in particolare incentrata nella descrizione degli aspetti naturali della fascia ripariale sottoposta a tutela e delle relazioni di intervisibilità degli interventi rispetto ai luoghi panoramici, dalle vie principali di comunicazione (SS 75, via Torgianese, viale della stazione e strada rivierasca) e dai centri abitati (zona storica del capoluogo e tessuto urbano circostante, margini settentrionali e occidentali).

Per una maggiore articolazione dei temi trattati si rimanda alla consultazione del capitolo 4 della “Relazione generale” al Piano, in particolare nel paragrafo 4.4 - *Previsioni di piano attuativo e loro inserimento paesaggistico*, vengono descritti, in maniera esaustiva ed analitica, gli esiti di verifica circa i possibili impatti sul contesto paesaggistico e ambientale. Le verifiche sono state effettuate tramite indagini dirette e sopralluoghi mirati

Il materiale aggiuntivo prodotto (allegato alla presente) consiste in una più completa documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi e in alcuni elaborati specifici con evidenziato l'intervento, in sovrapposizione allo stato di fatto (viste “da” e “verso” il centro storico e in relazione alle aree agricole di pertinenza fluviale).

Le modifiche e integrazioni apportate riguardano i seguenti temi:

- nella riduzione della capacità edificatoria prevista dal PRG vigente;
- nel contenimento delle altezze di alcuni edifici rispetto alla proposta iniziale;
- nella preservazione delle vedute panoramiche verso il centro storico e dal tratto della superstrada;
- nella previsione di un nuovo impianto fondiario, basato su un rinnovato concetto di “*Urban design*”
- nella previsione di alloggi per edilizia sociale (*Social Housing*);
- nella previsione di un “*disegno unitario del verde*”;
- nella qualificazione formale e funzionale della “*città pubblica*”;
- nella previsione di un sistema di mobilità meno invasivo e con l'individuazione di aree e spazi “*car free*”;
- nella previsione di un rinnovato approccio all'utilizzo e produzione delle fonti di energia (“*quartiere*” a zero CO₂);
- nella costituzione di un sistema di recupero e trattamento delle acque piovane alla scala urbana;
- nella valorizzazione e uso compatibile delle risorse naturali, da verificare anche con la predisposizione di un “*Piano di monitoraggio ambientale*”;
- nella sostenibilità ambientale e urbanistica del PAIM (suoli da cedere al Comune e opere pubbliche da realizzare);
- nel versamento di un extraonere inteso come contributo di sostenibilità per le opere aggiuntive da realizzare a titolo gratuito da parte del proponente;
- nella bonifica del sito inquinato;
- nell'acquisizione di pareri positivi per l'area d'intervento, nel rispetto delle prescrizioni vincolanti negli stessi contenute, da parte di Soggetti portatori di competenze ambientali (Regione dell'Umbria e Provincia di Perugia).

In conclusione riteniamo ulteriormente ribadire che l'intervento prevede il recupero di un'area industriale localizzata in ambito urbano, nel cuore della città di Bastia.

Pertanto occorre prefigurare un “*percorso virtuoso*” che possa *restituire* questo ambito alla città per la parte urbana (attraverso il recupero delle volumetrie) e all'*ambiente* per la parte non edificata (tramite l'individuazione di suoli da bonificare, da tutelare e/o da perequare).

Di seguito si riporta l'elenco degli ALLEGATI alla presente relazione:

INTEGRAZIONE IN SEGUITO AL PARERE N° 0019271 DEL 10-09-2012

<i>Att.</i>	<i>Tav./All.</i>	<i>Rev.</i>	<i>Titolo/Descrizione</i>	<i>Scala</i>
	Allegato 1		Planimetrie di inquadramento	
	Allegato 2		Documentazione fotografica stato di fatto	
	Allegato 3.1		Studio di inserimento paesaggistico: planimetria generale	1:5000
	Allegato 3.2		Studio di inserimento paesaggistico: sezioni planimetria generale	1:2000
	Allegato 3.3		Studio di inserimento paesaggistico: sezioni planimetria generale – Approfondimento interferenze DA e PER il centro storico	1:2000
	Allegato 4		Vincoli paesaggistico-ambientali	1:5000
	Allegato 5		Vincoli paesaggistico-ambientali e reti tecnologiche di progetto	1:7000
	Allegato 6.1		Vedute di progetto - plastico	
	Allegato 6.2		Vedute di progetto - render e plastico	
	Allegato 7		Documentazione integrativa richiesta a seguito del parere n° 0019271 del 10-09-2012 MBAC SBAP UMB	
	Allegato 7.1		Inquadramento generale aree destinate a parco ed a verde	
	Allegato 7.2		Documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dei “luoghi” interessati dall'intervento	
	Allegato 7.3		Planimetria progettuale delle aree destinate a parco ed a verde pubblico	
	Allegato 7.4		Prospetto e sezioni progettuali delle aree destinate a parco ed a verde pubblico	
	Allegato 7.5		Fotoinserimento tratto stradale e ponte di attraversamento del fiume Chiasco	
	Allegato 7.6		Planimetria di sintesi riferita al corretto inserimento paesaggistico degli interventi proposti	
	Allegato 7.7		Planimetria di supporto per la comprensione delle opere di sistemazione e/o mitigazione connesse agli interventi proposti	

* *Integrazione novembre 2012*

Motivazione del rilascio dell'autorizzazione e/o eventuali prescrizioni dell'Amministrazione competente:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

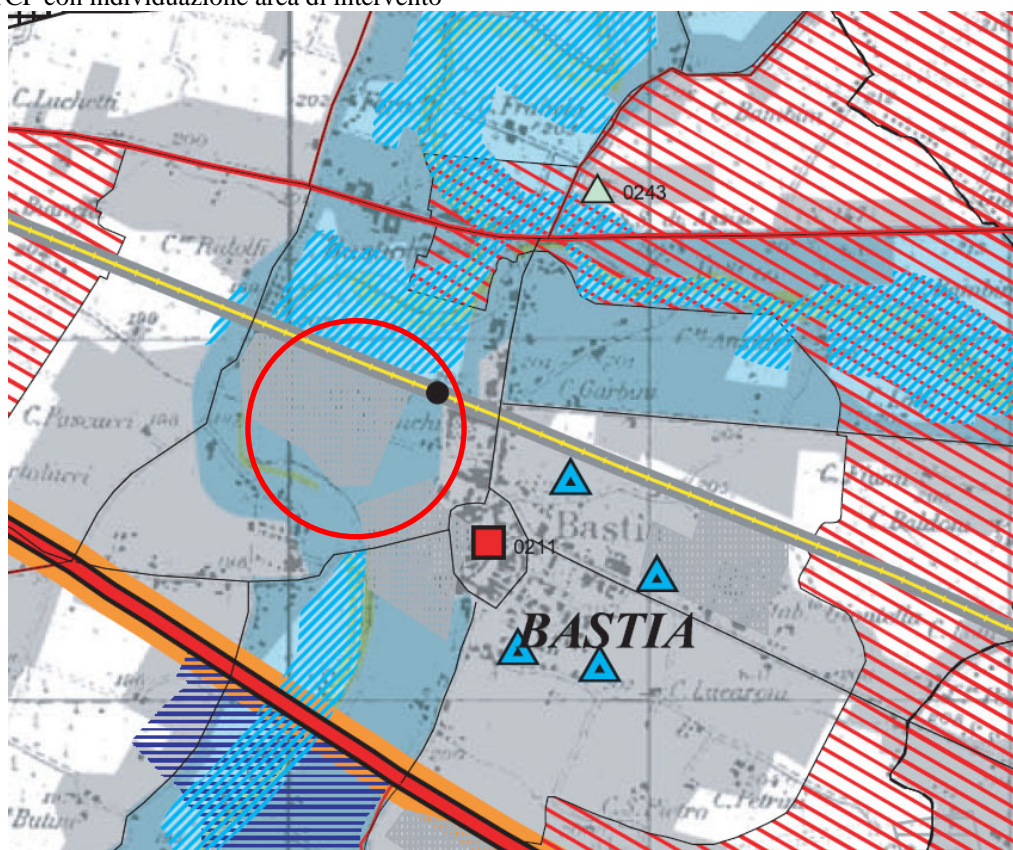
.....

.....

.....

Firma del Soprintendente o Delegato

Stralcio PTCP con individuazione area di intervento



Stralcio Ortofotocarta (311.110) con individuazione area di intervento





1. vista dal Via Bastiola



2. vista dal piazzale della stazione



9. viste dal percorso salute



8. viste da Via Torgianese



3. viste da Via Firenze



7. vista dalla SS 75



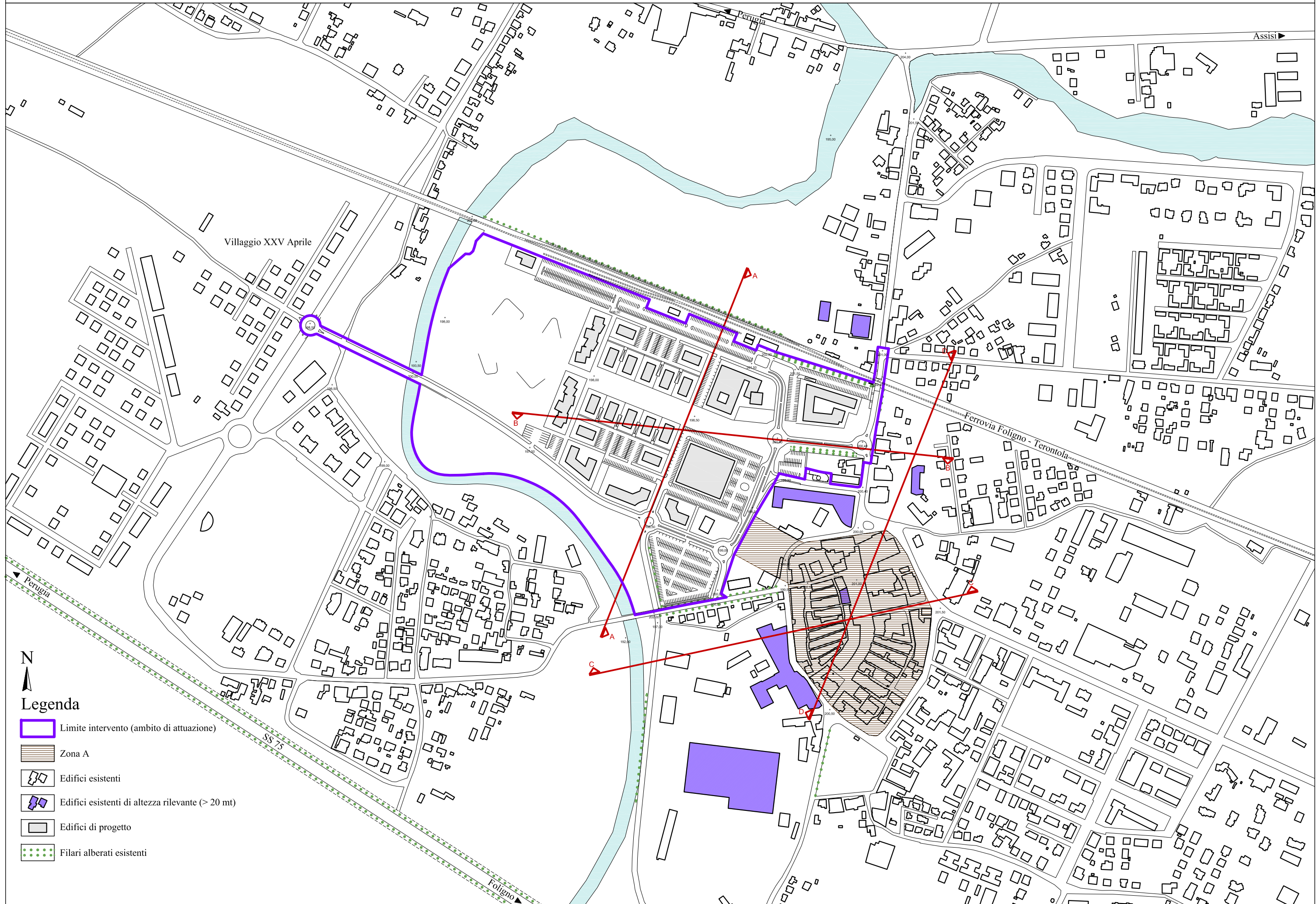
6. viste da Via Rivierasca









5. viste da Via del Conservificio



4. viste dal centro storico



Legenda

-  Limite intervento (ambito di attuazione)
-  Zona A
-  Edifici esistenti
-  Edifici esistenti di altezza rilevante (> 20 mt)
-  Edifici di progetto
-  Filari alberati esistenti