

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Premessa

La redazione di un piano attuativo dell'area ex PIC si presenta come una stimolante occasione di ripensamento di una progettazione urbana più complessiva, che coinvolge non solo il relativo comparto urbanistico "D1", ma anche quello limitrofo di ristrutturazione "R6" di P.zza del Mercato, sino a coinvolgere nell'idea il centro storico della città ed il nuovo quartiere di "Bastia 2".

Tale idea di fondo, poi illustrata nelle sue linee principali, ha portato ad un primo ed approfondito studio urbanistico di tale insieme, con ipotesi planovolumetriche e di definizione degli spazi e delle funzioni, che è stato presentato alla Città ed alla sua Amministrazione Comunale nel corso di una pubblica iniziativa nello scorso mese di dicembre.

La complessità delle articolazioni proprietarie relative al comparto "R6" ha generato problematiche che non hanno consentito fino ad oggi di arrivare anche per tale area ad una definitiva proposta urbanistica e si è pertanto prodotto lo studio relativo al solo comparto "D1" dell'area ex PIC, sempre comunque secondo la visione unitaria di cui sopra, di cui la Tav. 7 (Metaprogetto) degli elaborati grafici del Piano Attuativo ne costituisce memoria di riferimento.

2. Idea metaprogettuale

L'idea di progetto della risistemazione dell'area della Piazza del Mercato e della ex area PIC usa l'occasione fornita dalle attuali previsioni volumetriche del P.R.G. per arrivare alla definizione di un sistema urbano di luoghi pubblici di grande respiro, in grado di riqualificare gli spazi esistenti e di diventare elemento strutturante della nuova città.

Le due aree, necessariamente oggetto di due piani autonomi, sono però urbanisticamente collegate da una unica idea generale, che trova nelle direttrici planimetriche storiche della città la partenza per la costruzione delle tracce regolatrici dell'impianto morfologico di progetto.

Il metaprogetto prevede la realizzazione di nuove volumetrie a destinazione residenziale, commerciale e per servizi pubblici, ed è costruito come un insieme articolato di strutture a pettine, collegate tra loro e aperte in più direzioni: da un lato ad abbracciare il tessuto storico della città, dall'altro rivolgendosi verso il tessuto edilizio recente e la Piazza del quartiere "Bastia Due", fino a collegarsi al percorso verde sul Chiascio, attraversando l'area a sud nella quale si colloca la parte commerciale con esercizi di media dimensione.

Lungo queste direzioni si succedono una serie di luoghi pubblici, un vero e proprio sistema di piazze che si lega alla Piazza del Comune (P.zza Cavour e P.zza Mazzini) ed alle piazzette pedonali del centro, e che, passata Via IV Novembre, continua con una piazzetta gradinata affacciata sulla Fonte Mongiovetta, fino alle piazzette della zona commerciale, per ricollegarsi all'area verde oltre il Chiascio.

L'intervento si pone quindi come elemento di mediazione tra la permanenza storica di Bastia e la realtà delle nuove espansioni, tra la vocazione alla pedonalità del centro e la mobilità veicolare contemporanea, connessa alla presenza delle strade a scorrimento veloce. Il suo cuore è stato identificato con la nuova Piazza del Mercato, liberata dal traffico e centrata su un nuovo spazio pubblico collocato nell'ex Mattatoio, che sarà in grado di esprimere il ruolo centrale delle istituzioni nella progettazione.

Gli edifici sono pensati in modo da assicurare da ogni posizione la permeabilità visiva e da mantenere una impressione di trasparenza dei volumi che non interrompe la percezione dell'intorno guardando dall'interno verso l'esterno, nè chiude la visuale dall'esterno verso il centro.

La parte commerciale, prevista nella porzione a sud della più vasta area Petrini (ex PIC), si pone in sinergia con le aree a nord che ospitano il commercio di vicinato, attraverso la connessione di percorsi pubblici ad alta qualità urbana, costituendo un *unicuum* senza soluzioni di continuità, in cui il commercio a media distribuzione ed il commercio selezionato di qualità giocano una partita unica, esercitando una funzione attrattiva reciproca.

Le aree verdi rappresentano a loro volta un sistema connettivo fondamentale, poiché costituiranno una trama continua nella quale le aree a verde pubblico si legheranno al verde privato, alle presenze arboree monumentali che saranno mantenute, ed al sistema dei percorsi naturali lungo il Chiascio.

3. Ambiente e contesto edificato

L'area oggetto di intervento è di tipo urbano, in ambiente fortemente antropizzato, e risulta ubicata a sud del Centro Storico della città, a valle dell'attuale insediamento industriale del gruppo Petrini, ricompresa tra lo stesso, la Strada Rivierasca, lungo i fronti ovest e sud e Via IV Novembre ad est.

Appena al di là di tale perimetro, ad ovest scorre il Fiume Chiascio, a sud è presente un'area libera, in parte utilizzata a piazzale, con finitura superficiale in breccia, che la separa dalla prospiciente arteria viaria di importanza regionale rappresentata dalla nuova S.S.75, ad est si hanno quartieri prevalentemente residenziali, con abitazioni che si affacciano sino lungo Via IV Novembre, nel tratto della stessa compreso tra Via Gramsci e P.zza del Mercato. Lungo tale asse si hanno tipologie di case singole, di più vecchia realizzazione, con muretti, inferriate e cancellate di recinzione, mentre procedendo verso est si incontrano edifici di più recente costruzione, caratterizzati da tipologie plurifamiliari, con negozi al piano terra.

La viabilità principale della zona, rappresentata da Via IV Novembre, Via Gramsci, Via del Lavoro e dalla Strada Rivierasca, determina, alla loro intersezione, un problematico nodo, ora semaforizzato, sede di un notevole volume di traffico, proprio in prossimità del sottopasso della S.S.75 e del vicinissimo svincolo per Perugia, ove si registrano spesso delle pericolosissime code a causa di quelle prodotte dal rosso semaforico lungo Via Gramsci e Via del Lavoro.

L'area ex PIC ha una morfologia subpianeggiante, con leggera pendenza naturale verso sud e verso ovest e si trova ad una quota media di circa tre metri inferiore a quella di Via IV Novembre, lungo il cui fronte ovest si ha pertanto una scarpata naturale, in corrispondenza della quale è presente una vecchia fonte detta di Mongioveta (il limitrofo toponimo catastale è riportato in cartografia con il nome di Mangiovita), oggetto di recente intervento di consolidamento della scarpata stessa da parte dell'Amministrazione Comunale, con palificata in c.c.a.

All'interno del comparto urbanistico come sopra delimitato, si hanno edifici di vario tipo, realizzati a partire dagli anni sessanta in funzione dell'azienda agraria allora in essere e della successiva attività industriale, destinati a stalle, depositi-magazzini, attività produttiva, uffici e volumi tecnologici, quali cabina elettrica, centrale idrica antincendio e cabina decompressione metano, ormai da anni tutti abbandonati e non utilizzati, fatta eccezione per l'ultima struttura, che tutt'ora serve il complesso industriale Petrini.

Le alberature presenti all'interno dell'area in oggetto sono date da pioppi industriali e da qualche cipresso da siepe, le prime disposte in prevalenza lungo i lati delle ex stalle di allevamento del bestiame, con chiaro intento di ombreggiarle, e le seconde lungo alcuni tratti del confine di proprietà. Nella zona circostante si hanno poi dei pini mediterranei, lungo il fronte nord della S.S. 75 e lungo le sponde del Chiascio, ove si registra anche la presenza di pioppi e di altre alberature minori, quali l'acacia.

Nel complesso quindi, con esclusione delle sponde del fiume, l'area in esame non si caratterizza per consistenti presenze vegetazionali, né tantomeno per particolari essenze delle stesse tutelate ai sensi della L.R. n° 28/2001.

4. Previsioni di P.R.G. vigente

Il vigente P.R.G. del Comune di Bastia Umbra classifica l'area in oggetto quale "*Zona per insediamenti produttivi*", e la individua come "*Zona D1*", destinata cioè alla nuova espansione di tali attività, normata dall'Art. 23 delle relative N.T.A.

L'indice di edificabilità è espresso dal "*rapporto di massima copertura fondiaria*", riportato nel cartiglio del P.R.G. e, per tale comparto, è pari a 2/3, mentre l'altezza massima consentita è di 10,50 m.

Risultando la superficie del comparto pari a 29.000 mq, quella coperta massima ammissibile sarà di 19.333 mq.

Il citato Art. 23 delle N.T.A. di P.R.G. destina le zone D1 alla nuova espansione delle attività produttive, produttive turistiche, commerciali ed artigianali, con la possibilità di realizzare un solo alloggio di custodia, per una superficie residenziale utile massima pari a 180 mq. Le attività commerciali e di pubblico intrattenimento sono ammesse nel limite del 50% della superficie coperta ammissibile, e quindi, nel nostro caso, per una superficie coperta massima di 9.667 mq. Le attività di pubblico intrattenimento, a loro volta, non possono eccedere il 20% della superficie coperta, perciò, utilizzando tutta la potenzialità edificatoria disponibile, non potranno superare i 1.933 mq.

Le distanze minime dai confini non possono essere inferiori alla metà dell'altezza massima consentita e dovranno perciò risultare maggiori od uguali a 5,25 m, mentre quelli dalle strade, di larghezza non superiore ai 10 m, dovranno essere di almeno 7,50 m. La distanza tra pareti finestrate e quelle di edifici antistanti deve essere di almeno 10 m.

I lotti devono avere una pezzatura minima pari a 2.000 mq.

L'attuazione avviene obbligatoriamente tramite piano attuativo, nel rispetto degli standards previsti dalle leggi regionali vigenti (L.R. n° 31/1997, L.R. n° 24/1999 e L.R. n° 27/2000).

La cartografia del vigente P.R.G. prevede una viabilità pubblica, che in parte attraversa il comparto in oggetto, dividendolo in due zone, di cui quella di minore entità viene a trovarsi tra il Fiume Chiascio ad ovest, la S.S. 75 a sud ed un verde pubblico ad est, mentre quella di maggior consistenza risulta completamente circondata dal resto della prevista viabilità, tutta esterna al comparto stesso. Infatti, a monte del comparto D1, troviamo una nuova viabilità di P.R.G., che lo divide dal limitrofo comparto D2 (attuale area Petrini), e che dovrebbe collegare Via IV Novembre, all'altezza dell'intersezione con Via Allende, con la Strada Rivierasca, ad est risulta confermata l'attuale Via IV Novembre, mentre a sud si ha un tracciato della Strada Rivierasca previsto molto più a monte di quanto la stessa è stata effettivamente posizionata e realizzata, come documentato dal rilievo planimetrico della zona, riportato nella Tav. 4 degli elaborati grafici del Piano Attuativo.

Le quattro arterie viarie principali sopra descritte (Via IV Novembre, Via Gramsci, Via del Lavoro e la Strada Rivierasca) e che ora si intersecano nell'incrocio con semaforo, vengono dal P.R.G. tra loro raccordate tramite la previsione di una rotatoria stradale circolare di circa 54 m di raggio esterno, per facilitare il deflusso veicolare ed evitare le

pericolose file sopra ricordate, per la cui realizzazione sarebbe necessario abbattere un edificio di civile abitazione, di non lontana realizzazione, attualmente abitato ed in ottimo stato di conservazione, posto tra il comparto D1 e l'incrocio semaforizzato.

Tra la parte minore del comparto D1, ad ovest, la S.S. 75 a sud, la rotatoria ad est e la Strada Rivierasca a nord, il P.R.G. prevede un polmone di verde pubblico, ridotto di fatto nella sua estensione a monte, dalla reale posizione della Strada Rivierasca, come detto realizzata con tracciato spostato verso valle e di cui l'ultima stesura del P.R.G., approvato con D.C.C. n° 44/2001, non ha evidentemente tenuto conto.

Una fascia di verde pubblico è collocata anche tra il limite ovest del comparto D1 e l'alveo del Fiume Chiascio.

Per la presenza di tale asta fluviale, in funzione delle sue piene registrate e prevedibili, e delle sue sezioni idrauliche, l'intero comparto D1 risulta ricompreso nelle aree a rischio di esondabilità, di cui al vigente P.A.I.

Per tali aspetti, si rimanda allo specifico elaborato E4 (Relazione idraulica) del Piano Attuativo.

5. Legittimazione edifici esistenti e riferimenti catastali delle proprietà

Gli edifici esistenti all'interno del comparto risultano tutti di proprietà della Società proponente STRUTURAE s.r.l., in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Brunelli Giuseppe del 30/11/2006, Rep. n° 108377, Racc. n° 30849, registrato e trascritto a Perugia rispettivamente il 13/12/06 al n° 12520 1T ed il 14/12/06 al n° 25171, che viene integralmente allegato all'elaborato E7 (Titoli di proprietà e relativo piano particellare) del Piano Attuativo.

In base a quanto riportato al punto 5 del citato atto, parte degli immobili sono stati realizzati in data anteriore al 01/09/1967, e comunque tutti in forza dei seguenti provvedimenti amministrativi, rilasciati dal Comune di Bastia Umbra:

- Licenza Edilizia n° 38 del 05/11/1964;
- Licenza Edilizia n° 80 del 17/05/1965;
- Licenza Edilizia n° 100 del 16/06/1965;
- Concessione Edilizia n° 18 del 15/01/1981;
- Concessione Edilizia n° 112 del 29/04/1981;
- Concessione Edilizia n° 290 del 27/07/1988;
- Concessione Edilizia in sanatoria n° 1087/bis del 09/01/1991.

Comunque, come poi si dirà, tali immobili saranno tutti demoliti, senza tener conto nella progettazione del Piano della loro superficie e/o volumetria.

In base alle visure catastali ed al citato atto di cui sopra, allegati al richiamato elaborato E7, i terreni ricompresi nel comparto e censiti al foglio catastale n° 9, per un totale di 29.000 mq, risultano di proprietà della Società STRUTURAE s.r.l. e del Comune di Bastia Umbra, secondo le particelle e le relative superfici riportate nella tabella di cui alla Tav. 2 degli elaborati grafici del Piano Attuativo, rispettivamente per una superficie di circa 26.584 mq e di circa 2.416 mq.

6. Finalità del Piano Attuativo

Le finalità del Piano consistono essenzialmente nella:

- a) attuazione delle previsioni edificatorie del P.R.G., in conformità allo stesso ed alle sue N.T.A., limitatamente alla sola parte commerciale consentita, e quindi per una superficie coperta massima di 9.667 mq, anziché dei possibili 19.333 mq;

- b) parziale ridefinizione della viabilità di P.R.G. esterna al comparto e perciò in variante allo stesso, in conseguenza della diversa disposizione della Strada Rivierasca e quindi dell'impossibilità di realizzare la prevista rotatoria stradale nella posizione e delle dimensioni riportate nelle tavole di P.R.G. Infatti in tal caso la rotatoria si verrebbe a trovare troppo a ridosso del sottopasso stradale della S.S. 75, con un dislivello di circa 4 m e quindi con pendenze proibitive. Questa modifica evita inoltre l'esproprio e l'inutile abbattimento dell'edificio abitativo sopra ricordato, ridimensionando la rotatoria, che dovrà comunque garantire efficacemente lo smaltimento dei flussi veicolari registrati e prevedibili, con notevole risparmio di pubblico denaro. In tale ottica si prevede la razionalizzazione dell'intera viabilità, appena esterna al comparto D1;
- c) utilizzazione dei corpi delle infrastrutture viarie che correranno lungo il Fiume Chiascio quali potenziali ed efficaci argini di contenimento delle sue acque di esondabilità, mettendo così in sicurezza tutta la zona ad est degli stessi, compreso, in particolare il sottopasso stradale della S.S.75, lungo Via del Lavoro;
- d) conseguente ridefinizione del perimetro del comparto D1, in variante al vigente P.R.G., quale semplice presa d'atto della variata viabilità, ma senza modificarne la potenzialità edificatoria e le destinazioni consentite;
- e) conseguente ridefinizione del polmone di verde pubblico, esterno al comparto D1, a valle dello stesso e della Strada Rivierasca, in variante al P.R.G., quale presa d'atto di quanto sopra, senza però alcuna diminuzione della sua superficie, che, se necessario, dovrà essere reperita all'interno del perimetro del nuovo comparto, ma al di fuori delle aree considerate ai fini degli standards minimi obbligatori, al fine di non diminuire lo standard generale di verde pubblico dello stesso P.R.G.

7. Descrizione dell'ipotesi progettuale

Il Piano Attuativo in progetto, partendo dalla situazione attuale e con riferimento alle finalità descritte, propone sostanzialmente i seguenti interventi:

- a) realizzazione di tre distinti corpi di fabbrica (Corpo A, Corpo B, Corpo C), di cui i primi due ubicati nella zona più grande del comparto, a monte della Strada Rivierasca, e l'altro in quella minore, a valle di tale viabilità, nella zona lungo il Chiascio.

I corpi A e B avranno un livello interrato destinato a parcheggio, per una superficie rispettivamente pari a 5.236 mq e 7.415 mq, e quindi di complessivi 12.651 mq circa, che sarà ricavato sfruttando sostanzialmente il dislivello esistente tra Via IV Novembre e la Strada Rivierasca, senza perciò necessità di sbancamento di terreno rispetto alla quota media dell'attuale piano campagna, se non quello strettamente necessario per le opere fondali, considerando anche il fatto che il piano di calpestio del parcheggio sarà impostato a circa 50 cm sopra quello medio dell'attuale piano campagna.

- a1) Corpo A

Questo edificio è posto sul fronte ovest della zona più grande del comparto, con la viabilità della Strada Rivierasca che lo "delimita" lungo i fronti ovest e sud; sarà ad un piano fuori terra, per una superficie coperta di massimo ingombro di circa 4.267 mq e per un'altezza fuori terra per ora prevista di circa 7 m, minore quindi di quella massima ammissibile, pari a 10,50 m.

La conformazione planimetrica è a pianta rettangolare, con ingombro massimo di 50 m x 80 m, con pensilina lungo il fronte est, nella zona degli ingressi, a coprire anche l'impianto meccanizzato di collegamento con il sottostante parcheggio. Lungo il fronte sud e parte di quello est, una quinta costituita da un paramento murario con portali disegna e caratterizza il prospetto più visibile dalla S.S.75.

La destinazione d'uso sarà a carattere commerciale, con superficie lorda massima di calpestio pari a 2.767 mq, di cui 2.500 mq da utilizzare quale superficie massima di vendita. Gli altri 1.500 mq di superficie coperta lorda saranno occupati da magazzini, locali tecnici e servizi vari per il personale.

a2) Corpo B

Questo corpo di fabbrica si pone di fronte al corpo A, ad una distanza minima di 40 metri, ed ha forma planimetrica di un poligono irregolare tagliato nel mezzo da un passaggio coperto, posto sulla direttrice proveniente dall'area della Piazza del Mercato, nell'ottica di realizzare un asse commerciale continuo ideale che parta da quest'ultima. Le misure di massimo ingombro sono riportate nella Tav. 13 (Tipi edilizi) degli elaborati grafici del Piano Attuativo, per una superficie coperta di circa 4.600 mq.

Il percorso coperto, di circa 800 mq, individua due aree commerciali distinte ma unitarie, una sorta di galleria commerciale divisa in due parti di ognuna delle quali ha una porzione ad un solo spiccatto, per un'altezza per ora prevista intorno ai 5-6 m, ed una, più contenuta, a due livelli sovrapposti di circa 375 mq lordi ciascuno, per un'altezza totale di circa 10,50 m. Queste parti a maggiore altezza sono state pensate come due elementi emergenti che sottolineano la direttrice obliqua proveniente da Piazza Mercato, con una forte connotazione architettonica, a formare una sorta di portale d'ingresso che accoglie chi viene dal centro storico. Essi vogliono dialogare idealmente con i silos della limitrofa area Petrini, che segnano lo skyline urbano e sono la testimonianza dello sviluppo industriale, economico e sociale della città.

La destinazione d'uso di questo fabbricato è per la maggior parte a carattere commerciale, per una superficie lorda massima di calpestio pari a 3.300 mq (compreso il percorso coperto di cui sopra), di cui 2.500 mq da utilizzare quale superficie massima di vendita, e con 1.050 mq occupati da magazzini, locali tecnici e servizi vari per il personale. Sono stati previsti anche 1.000 mq di superficie per attività artigianali e/o di pubblico intrattenimento, che, data la natura e l'entità complessiva dell'intervento, potrebbero, forse in parte, essere utilizzati per ospitare attività finanziarie e bancarie.

Lo spazio interposto tra il corpo A e il corpo B, pur nell'adempimento delle funzioni previste deve essere definito in termini architettonici come luogo pubblico, vera e propria piazza terminale di un articolato sistema di piazze che discende dal centro fino al Chiascio.

a3) Corpo C

Come detto è questo l'edificio posto nella zona sud-ovest del comparto, lungo il Fiume Chiascio, con ingombro massimo a forma rettangolare, di lati pari a 21 m x 38 m, per una superficie coperta di massimo ingombro di circa 800 mq.

Fuori terra si hanno due livelli sovrapposti, per un'altezza per ora prevista di circa 8 m, minore quindi di quella massima ammissibile, pari a 10,50 m.

Le destinazioni d'uso sono quelle già attribuite al corpo B, per la maggior parte a carattere commerciale, per una superficie lorda massima di calpestio pari a 1.000 mq, di cui 500 mq da utilizzare quale superficie massima di vendita, e con 200 mq occupati da magazzini, locali tecnici e servizi vari per il personale. Sono stati previsti inoltre 400 mq di superficie per attività artigianali e/o di pubblico intrattenimento, che, anche in tal caso, potrebbero, forse in parte, essere utilizzati per ospitare attività finanziarie e bancarie. Data la collocazione "appartata" dell'edificio rispetto al resto dell'intervento e considerando la vicinissima presenza del Centro Fieristico "Ludovico Maschiella", nonché l'auspicato flusso di persone che l'intervento comporterà, si è pensato di prevedere in tale immobile anche la possibilità di un'attività ristorativa, per una superficie contenuta nei 400 mq;

b) realizzazione della rotatoria, esterna al comparto D1, all'intersezione tra Via IV Novembre, Via Gramsci, Via del Lavoro e la Strada Rivierasca, posta sostanzialmente

in corrispondenza dell'attuale incrocio semaforizzato, con i necessari adeguamenti in pianta ed in quota della viabilità esistente, che tiene conto dell'effettiva collocazione planimetrica della Strada Rivieraasca e degli spazi disponibili, e quindi con un raggio esterno ridotto a 18 m, ma che consente comunque una elevata sostenibilità di traffico, pari 2.629 veicoli/ora, determinata per una velocità di percorrenza pari a 35 km/ora.

Entro questa logica progettuale, si colloca anche la ridefinizione di quella bretella viaria minore che attualmente dalla Strada Rivieraasca, in prossimità del semaforo, scende verso il vecchio sottopasso stradale della S.S. 75 e che oggi sbocca all'interno dell'area fieristica del Centro Maschiella. Infatti tale strada deve necessariamente essere curvata verso ovest, allontanando la sua intersezione con la Strada Rivieraasca, a circa 70 m dall'ingresso di quest'ultima in rotatoria.

In funzione di una complessiva razionalizzazione del sistema viario della zona, si propone la soppressione della nuova strada di collegamento tra Via IV Novembre e la Strada Rivieraasca, prevista dal vigente P.R.G. tra il comparto D1 e quello D2. Tale viabilità risulta infatti:

- inutile, dato che la stessa funzione viene svolta, poco più a valle, dalla stessa Strada Rivieraasca ed, in qualche modo, dalla nuova viabilità di comparto;
- pericolosa, in quanto creerebbe un incrocio con la Strada Rivieraasca all'inizio e/o fine di un suo tratto in curva, ed un incrocio con Via IV Novembre completamente disassato rispetto a quello di quest'ultima con Via Allende, dato che tale arteria risulta realizzata circa quindici metri più a valle rispetto alle previsioni di P.R.G. Inoltre la forte differenza di quota tra Via IV Novembre e la Strada Rivieraasca richiederebbe che almeno un consistente tratto di arrivo della nuova viabilità su quella di Via IV Novembre fosse all'incirca in piano, per ovvi problemi di visibilità dell'incrocio, fortemente ridotta ed impedita, per chi salisse a sinistra, dalla casa esistente appena a monte, stesso lato. Del resto la presenza di tale edificio rende impossibile prevedere l'inserimento di una rotatoria che potesse supplire alle carenze descritte e rendere in qualche modo funzionale e sicura la nuova intersezione stradale.

La proposta progettuale prevede inoltre l'inserimento di una nuova rotatoria di 22 m di raggio esterno, posta all'incirca a metà del tratto in curva della Strada Rivieraasca, per gran parte all'interno del comparto D1 ed in piccola parte al suo esterno. La sua realizzazione si rende necessaria per garantire la dovuta sicurezza in una zona che sarebbe altrimenti caratterizzata da un incrocio molto pericoloso, quasi in piena curva, tra la stessa Strada Rivieraasca e la viabilità al servizio di quella parte di comparto ove si ha il Corpo C. Inoltre con tale anello si razionalizzano e si rendono più sicuri e scorrevoli i flussi veicolari in entrata ed in uscita dall'area del Corpo A.

All'interno del comparto è prevista una viabilità di accesso ai parcheggi del piano terra e del piano interrato dei Corpi A e B, per chi proviene da Via IV Novembre, e di uscita dagli stessi sulla Strada Rivieraasca, posta a valle dei due edifici in progetto;

- c) modifica del tratto della Strada Rivieraasca appena a monte della nuova rotatoria, per il necessario raccordo con la stessa, ma soprattutto con la ridefinizione in quota del suo tracciato, che, come la rotatoria stessa, sarà realizzato a circa 1,30 m più in alto, in modo da costituire un efficace e valido argine di difesa rispetto alla possibile esondazione del Fiume Chiascio. Per la stessa motivazione anche la zona del comparto a valle della nuova rotatoria, ove si ha il Corpo C, sarà tutta rialzata alla stessa quota;
- d) ripermetrazione, per tutto quanto sopra descritto, del comparto D1, che passa da un'attuale superficie di 29.000 mq ad una di progetto pari a circa 37.533 mq, ma che, in base ai dati progettuali riportati al precedente punto a) di questo paragrafo, conserva inalterata la sua potenzialità edificatoria, come espressamente stabilito all'Art. 2 delle N.T.A. del Piano Attuativo.

Anche i fabbricati, entro e fuori terra, come le superfici a standards, per i parcheggi e per il verde, sono stati collocati tutti entro il perimetro dell'attuale comparto di P.R.G., ed addirittura in modo tale da non interessare le aree di proprietà della Pubblica Amministrazione. La ridefinizione del perimetro del comparto urbanistico, lungo i versanti nord, est e sud, rappresenta perciò soltanto una presa d'atto della diversa viabilità, in parte esistente, in parte di progetto, rispetto a quella prevista dal vigente P.R.G., che, insieme al comparto D2, a monte, ne determina la naturale configurazione;

- e) conseguente ridefinizione del verde pubblico di P.R.G. compreso tra la Strada Rivasca a monte e la S.S. 75 a valle, e confinante con il comparto D1 ad ovest, che dagli stimati 2.834 mq previsti dal vigente P.R.G., passa ai 3.377 mq di progetto, aumentando addirittura la sua superficie, in parte diminuita per il descritto spostamento registrato verso valle della Strada Rivasca, ma in parte maggiormente aumentata per la riduzione di ingombro della rotatoria viaria, di cui al precedente punto b) di questo paragrafo.

In base alle scelte progettuali effettuate, le particelle catastali interessate dal nuovo comparto urbanistico e quelle esterne allo stesso, ma ricomprese nell'area di intervento, sono riportate rispettivamente nella Tav. 9a e nella Tav. 9b.

8. Calcolo degli standards e relative superfici di progetto

Le superfici a standards sono state calcolate in base ai dati progettuali riportati al punto a) del precedente paragrafo 7., applicando i disposti della L.R. n° 31/1997, della L.R. n° 24/1999 e della L.R. n° 27/2000.

Per comodità vengono di seguito riepilogati i dati progettuali:

a) Corpo A

- Superficie lorda di calpestio e/o di pavimento = 2.767 mq
- Superficie di vendita = 2.500 mq
- Superficie per magazzini, locali tecnici e servizi del personale = 1.500 mq

b) Corpo B

- Superficie lorda di calpestio e/o di pavimento = 3.300 mq
- Superficie di vendita = 2.500 mq
- Superficie per magazzini, locali tecnici e servizi del personale = 1.050 mq
- Superficie per attività artigianali e/o di pubblico intrattenimento = 1.000 mq

c) Corpo C

- Superficie lorda di calpestio e/o di pavimento = 1.000 mq
- Superficie di vendita = 500 mq
- Superficie per magazzini, locali tecnici e servizi del personale = 200 mq
- Superficie per attività artigianali e/o di pubblico intrattenimento = 400 mq

Totale superficie di vendita (lorda di calpestio e/o di pavimento): 7.067 mq

Totale superficie di magazzini (ed altro): 2.750 mq

Totale superficie di attività artigianali e/o pubblico intrattenimento: 1.400 mq (di cui 1.000 mq previsti per attività artigianali e 400 mq per pubblico intrattenimento).

Superficie coperta:

- Corpo A: 4.267 mq

- Corpo B: 4.600 mq (i 750 mq previsti al piano superiore non entrano nel computo di tale tipo di superficie)
- Corpo C: 800 mq (gli 800 mq previsti al piano superiore non entrano nel computo di tale tipo di superficie)

Totale superficie coperta: 9.667 mq (pari a quella ammissibile)

Standards richiesti:

- **parte commerciale:** L.R. 31/1997, Art. 26, comma 1 e comma 2 così come modificato con L.R. 24/99, Art. 41, comma 1, lettera c)

200% di 7.067 mq = 14.134 mq

P = 80% di 14.134 mq = 11.307 mq

V = 20% di 14.134 mq = 2.827 mq

- **parte attività artigianali:** L.R. 27/2000, Art. 61, comma 2, lettera a)

1.000 mq / 2/3 = 1.500 mq (superficie del comparto attinente la superficie coperta a carattere artigianale)

P = 10% di 1.500 mq = 150 mq

V = 5% di 1.500 mq = 75 mq

- **parte attività di pubblico intrattenimento:** non esistono standards di riferimento nella normativa regionale e nazionale in vigore, pertanto, per similitudine, utilizziamo quelli di cui all'Art. 37 delle N.T.A. del P.R.G. di Bastia Umbra, validi per le zone a servizi privati, dove, tra le attività ivi ammesse sono elencate anche "*sale per spettacoli, centri culturali, luoghi di divertimento in genere, attività sportive*"

Per i parcheggi, in un'ipotesi di medio affollamento, si avranno:

400 mq x 1 spett./1,5 mq = 267 spett.

P = 1 p.a./3 spett. x 267 spett. = 89 p.a.

Considerando uno stallo da 12,50 mq (2,5 m x 5 m), la superficie necessaria sarà pari a 1.113 mq.

Per il verde, per un'altezza convenzionale di riferimento pari a 3,50 m, si avrà:

400 mq x 3,50 m = 1.400 mc (volume virtuale)

V = 4,5 mq/100 mc x 1.400 mc = 63 mq

Per le attività artigianali e di pubblico intrattenimento si avrebbe:

P (totale) = (150+1.113) mq = 1.263 mq

V (totale) = (75+63) mq = 138 mq

Nel caso che tali superfici fossero utilizzate per attività finanziarie e/o ristorative, conviene sin d'ora prevederne gli standards secondo i relativi parametri, perciò avremo:

- **parte attività finanziarie e/o ristorative:** L.R. 27/2000, Art. 61, comma 1, lettera a)

$$P = 0,60 \times 1.400 \text{ mq} = 840 \text{ mq} < 1.263 \text{ mq}$$

$$V = 0,40 \times 1.400 \text{ mq} = 560 \text{ mq} > 138 \text{ mq}$$

Complessivamente risulterebbero quindi tali standards:

$$P = (11.307+1.263) = \mathbf{12.570 \text{ mq}}$$

$$V = (2.827+560) = \mathbf{3.387 \text{ mq}}$$

A tali standards vanno aggiunti i parcheggi relativi alla L. n° 122/1989 (Legge Tognoli), per una superficie complessiva pari ad 1/10 della volumetria:

per un'altezza convenzionale di riferimento pari a 3,50 m, si avrà:

$$(9.667+750+800) \text{ mq} \times 3,50 \text{ m} = 39.260 \text{ mc (volume virtuale)}$$

$$Pp = 1/10 \times 39.260 = \mathbf{3.926 \text{ mq.}}$$

Standards di progetto:

- parcheggi pubblici = 12.651 mq > 12.570 mq (entro comparto attuale, su proprietà privata);
- parcheggi privati = 9.020 mq > 3.296 mq (entro comparto attuale, su proprietà privata);
- verde pubblico = 4.408 mq > 3.387 mq (entro comparto attuale, su proprietà privata).

Per quanto concerne la superficie dei parcheggi, da assoggettare ad uso pubblico, la stessa, per la parte di soddisfacimento degli standards, è stata tutta individuata su proprietà privata, al piano interrato dei Corpi A e B, mentre, per la parte di tipo privato, a copertura della Legge Tognoli, è stata collocata al piano terra, sempre su proprietà privata, all'esterno dei tre fabbricati di progetto. Questo tipo di parcheggi risulta comunque tutto interno al perimetro dell'attuale comparto D1.

Il progetto prevede inoltre altre superfici a parcheggio, di tipo privato, su aree sia di proprietà privata, sia ora di proprietà pubblica, per la quali si propone il trasferimento al privato, per un'ulteriore superficie complessiva pari a circa 2.574 mq.

Anche per il verde pubblico chiamato a soddisfare gli standards, in parte proposto in cessione alla Pubblica Amministrazione, in parte da assoggettare ad uso pubblico, si ha una superficie che per la sua totalità corrisponde ad aree di proprietà privata presenti all'interno dell'attuale comparto D1.

Il progetto, parimenti a quanto avviene per i parcheggi, individua altre superfici a verde pubblico, sia su aree di proprietà privata, per le quali si propone la cessione alla Pubblica Amministrazione, sia su aree di proprietà pubblica, per un'ulteriore superficie pari a circa 3.358 mq.

Una parte del verde pubblico di progetto è rappresentato da un verde pubblico attrezzato, caratterizzato da un piccolo anfiteatro all'aperto, lungo il fronte est prospiciente Via IV

Novembre, e da una piazza con arredo urbano, collocata tra i Corpi A e B, nella zona di monte.

E' stata inoltre inserita tra i comparti D1 e D2 un'area a verde privato, insistente su proprietà privata, per circa 1.719 mq complessivi.

Per la natura ed entità di tutte le aree interessate dai vari tipi di superficie, si rimanda alla Tav. 18 (Regime dei suoli) degli elaborati grafici del Piano Attuativo.

9. Elaborati del Piano Attuativo

Ai fini di una maggiore comprensione di quanto qui illustrato e per quanto non eventualmente descritto, si rimanda all'esame degli elaborati grafici del Piano Attuativo, costituiti dalle Tavole 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9a, 9b, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20a, 20b, 20c, 20d, 20e, 20f, 21, 22, 23 e 24, nonché alla lettura degli altri elaborati E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8 ed E9.

Bastia Umbra, aprile 2008

I PROGETTISTI

(Dott. Scacchetti Arch. Luca)

(Dott. Latini Ing. Giuseppe)

(Dott. Proietti Ing. Francesco)