

# Edizione Speciale **Terrecomp**

MAGAZINE DI ASSISI - BASTIA UMBRA - BETTONA

Anno III N. 5 Luglio 2010 - DIRETTORE RESPONSABILE Francesco Brufani - EDITORE Coop SAF  
MENSILE Free Press a diffusione gratuita - 2.000 COPIE - REG. TRIB. N. 7 del 27/3/2008

## **IL RECUPERO DELLE AREE URBANE DISMESSE UN'OPPORTUNITÀ ECONOMICA OLTRE CHE AMBIENTALE**

DI FRANCESCO BRUFANI

L'attuale crisi economica, la crescente delocalizzazione delle medie e grandi imprese, la necessità di procedere a continue riorganizzazioni aziendali per cercare di mantenere il passo della concorrenza, sono tutti fattori che favoriscono la chiusura di stabilimenti produttivi all'interno del tessuto urbano. Di conseguenza si pongono crescenti problemi di corretto recupero delle enormi superfici rese disponibili dalle aree dismesse i cui proprietari aprono lunghi tavoli di concertazione con gli enti pubblici preposti, per concordare nuove destinazioni urbanistiche degli spazi non più utilizzati. L'iter burocratico dell'area Franchi si sta concludendo a cavallo di due legislature di diverso colore dove tutti i soggetti politico/pubblici (Lombardi/Ansideri) e privati (Officine Franchi/Central Park) sono impegnati da tempo nel pianificare un pezzo di futuro della città di Bastia.

Terrecomp consapevole dell'epocale cambiamento che si sta prospettando offre ai suoi lettori l'attuale edizione speciale interamente dedicata al Piano di Recupero della Central Park ...

(continua a pag. 11)

# **VIAGGIO NEL FUTURO DELL'AREA FRANCHI**



# Dismissione industriale e rigenerazione Prende il via una parte della



di Sara Stangoni

**I**l progetto per la ristrutturazione urbana e riqualificazione ambientale dell'area "Franchi" fa un altro grande passo in avanti, dopo l'adozione del Piano Attuativo di Iniziativa Mista (PAIM) dello scorso 22 aprile 2009 a chiusura dell'Amministrazione Lombardi.

La nuova Giunta ha integrato il Piano e fornito ulteriori indicazioni circa i contenuti per riorganizzare in termini urbanistici, architettonici, paesaggistici e viabilistici l'intera zona, ridisegnando completamente l'area. Un intervento estremamente significativo e di elevata qualità insediativa, senza però rinunciare alla dimensione urbana, e che mira a realizzare nuove possibilità di sviluppo per la città di Bastia Umbra. Oltre 22 ettari che si estendono tra il centro storico, via Firenze, la stazione ferroviaria e il fiume Chiascio. Una posizione centralissima nel tessuto urbano di Ba-

stia e senza dubbio strategica, di forte impatto ambientale e paesaggistico.

Il progetto "Central Park" (dal nome della società che lo sta portando avanti) prende le mosse dal "Masterplan" redatto dai professori Nigro e Stanghellini nel 2009, per disegnare nel complesso tutta la viabilità che va oltre l'ambito di intervento, cercando di ricollegare il nord della città di Bastia con il sud, superando due principali ostacoli: il fiume Chiascio e la ferrovia.

Tre le volumetrie previste dal Piano: residenziale (82.950 mc) con una proiezione di circa 800 abitanti, attrezzature e servizi privati circa (50.000 mc) che prevedono ad oggi la social housing e una residenza per anziani di 40 minialloggi ed altrettante camere, attrezzature e servizi pubblici circa (41.000 mc). Il piano attuativo è stato suddiviso in 10 stralci autonomi e funzionali, che potranno trovare la loro attuazione separatamente: il primo stralcio resterà comunque l'intervento sulla viabilità di collegamento alla Strada Rivierasca e al resto della città, ed in particolare la realizzazione del sottopasso di Via Firenze.

L'intera mobilità sarà articolata su tre livelli: veicolare, ciclabile e pedonale, per consentire un'agile e capillare percorribilità dell'area. Senza dimenticare il traffico dei mezzi pubblici, per i quali saranno previste fermate attrezzate. Rispetto ai parcheggi, sarà intensificato quello delle Poste con una struttura pluripiano e realizzato uno coperto in prossimità della ferrovia, mentre gli altri parcheggi di superficie verranno realizzati alberati e con un sistema di pavimentazioni permeabili, per un totale di 2200 posti auto più uno spazio riservato ai pullman.

L'ex area Franchi si trasformerà in un primo quartiere ad emissione CO2 zero, grazie ad una vera scommessa con l'utilizzo di molteplici sistemi alternativi energetici: idroelettrico, geotermico e fotovoltaico. Ma il cuore pulsante resta il grande parco tematico polifunzionale, un articolato sistema di verde pubblico strettamente relazionato con il parco fluviale del Chiascio, a servizio non solo del nuovo quartiere, ma dell'intera città.

**terrecomp**

Anno III n. 5 Luglio 2010  
Edizione Speciale

**REG. TRIB. PERUGIA  
N. 7/2008 DEL 27/3/2008  
PROPRIETÀ COOP SAF**

**Sede legale:** p. Moncada, 1 -  
06083 Bastia Umbra - Tel.  
075.8010758 Fax 075.8011811

**Direttore Responsabile:**  
Francesco Brufani 335.7362185  
[bruk22@alice.it](mailto:bruk22@alice.it)

**Collaboratori editoriali:** Anna  
Bicego - Carlo Rosignoli - Sara  
Stangoni

**Pubblicità:** Marco Fabrizi:  
335.8243510

**Foto:** Terrecomp  
**Disegni, Rendering:**  
Studio Ortica Eurotecno

**Si ringrazia per la  
collaborazione:**

Amministrazione Comunale  
di Bastia Umbra;  
Central Park;  
Officine Meccaniche Franchi

# erazione urbana città del futuro



Il sindaco di Bastia Umbra **STEFANO ANSIDERI**

## Il Piano Urbanistico Franchi prima pietra della Città del terzo Millennio

“Sovente, nei mesi scorsi, sono stato fermato per strada da cittadini che mi chiedevano il “cambiamento” annunciato nella primavera 2009 in campagna elettorale e confermato nel mio programma di mandato. A costoro ho sempre risposto di avere pazienza, che stavamo lavorando ad obiettivi che presto sarebbero stati visibili a tutti. Oggi, ad un anno dal mio insediamento alla guida del Comune, se ne sta concretizzando uno di straordinaria importanza: il Piano attuativo di iniziativa mista per l’area Franchi, che per la sua collocazione a ridosso del Centro storico, tra via Firenze e la sponda del fiume Chiascio, per la sua dimensione di oltre 22 ettari, per l’attenzione che il progetto pone all’ambiente come risorsa con la realizzazione di un grandioso parco attrezzato, avrà valore strategico alla stregua della posa della prima pietra su cui costruire la Città del terzo Millennio. I criteri di qualità e di bellezza individuati per questa area saranno adottati per altri due importanti piani di recupero: l’area ex Pic e l’area ex Mattatoio, che potranno essere varati in tempi rapidi. Altra novità che mi fa piacere annunciare è che piani e progetti saranno esaminati con la massima trasparenza, consentendo ad ogni cittadino di apprezzare, passo dopo passo, quale è l’obiettivo che stiamo perseguendo. Mi corre l’obbligo, infine, di ringraziare la proprietà Central Park ed i progettisti tutti per l’ulteriore sforzo chiesto loro dall’Amministrazione e che ha consentito il raggiungimento di un risultato importante, per riaffermare il primato della nostra città in termini di innovazione tecnologica e di salvaguardia del territorio.”



Dall’Amministrazione Comunale

## INIZIA UNA NUOVA FASE DELLA GESTIONE DEL TERRITORIO A BASTIA UMBRA

**LUCA LIVIERI**, assessore all’Urbanistica - “La riqualificazione dell’area officine Franchi è il tema urbanistico più rilevante di questo primo scorcio di legislatura. Dopo un anno di lavoro serrato arriva all’attenzione della città, e certamente dell’intera Regione, un disegno urbanistico che vuol dare una significativa accelerazione qualitativa alla progettazione strategica della città. L’area viene ridisegnata in sinergia con il centro storico e con tutte le zone limitrofe, ottimizzando i collegamenti viari, puntando sulla sostenibilità ambientale e sulla qualità dello spazio pubblico. Nello studio dell’area il motivo urbanistico dominante è la qualità della vita e l’ambiente: parco urbano di 5 ettari, produzione di energia idroelettrica, fotovoltaico, centrale a olio combustibile, termovalorizzazione del legno di potatura. Quartieri a zero emissione di anidride carbonica e completa autosostenibilità energetica. Lo sforzo profuso ha anche l’importante obiettivo di sostenere ed incentivare la delocalizzazione delle Officine Franchi nel nuovo sito di Ospedalichio. La presentazione del 13 luglio sarà un primo momento di confronto con tutti i cittadini di Bastia, vogliamo fare un percorso partecipato ed attento a tutte le osservazioni. Intendiamo fare presto ma, certamente dovremo fare molto bene. Il nuovo volto della città di Bastia inizierà da questo intervento.”



**FRANCESCO FRATELLINI**, assessore alla Viabilità e Commercio - “Spero fortemente che le imprese di Bastia trovino spazio nella realizzazione del piano e nella gestione delle aree commerciali del comparto, in modo da potenziare l’intera rete di Bastia valorizzando sempre più le ormai consolidate professionalità del settore. Rispetto alla viabilità, il primo stralcio interesserà sicuramente la realizzazione del sottopasso in via Firenze e dei collegamenti con Rivierasca e centro storico, per chiudere in modo funzionale l’intero anello viario. Dopo queste operazioni siamo certi che avremo finalmente una viabilità migliore di quella di oggi che è molto congestionata. Significativi saranno i 5 km previsti di pista ciclopedonale, che incideranno molto sulle scelte future dell’intera riqualificazione del tessuto urbano. Le nuove aree di recupero dovranno avere tutte quest’impostazione di viabilità alternativa con l’obiettivo finale di realizzare un sistema di collegamento che riguardi anche il percorso verde e il Centro Fieristico Regionale.”



**MARCELLO MANTOVANI**, assessore al Patrimonio e Lavori Pubblici - “Sono nella Giunta del sindaco Ansideri per esprimere soprattutto un’esigenza: poche chiacchiere e fatti concreti. La presentazione del Paim sull’area Franchi e la sua imminente approvazione mi tolgono ogni freno sull’uso delle parole. Parole, non vuote, che presto diventeranno opere. Grazie a questo piano, infatti, come primo intervento del cantiere, sarà realizzato il sottopasso ferroviario di via Firenze, un’opera attesa da decenni e lasciata sinora in secondo piano. Connesso al progetto del sottopasso sarà realizzato un nuovo ingresso alla Stazione ferroviaria, venendo anche in questo caso a risolvere problemi datati nel tempo. Questi interventi a carico del privato facilitano l’intervento dell’Amministrazione comunale che realizzerà a breve due rotatorie: una all’altezza dei Giardinetti di via Firenze e l’altra all’incrocio tra via Roma e via Veneto, davanti al cinema consentendo la riapertura del doppio senso di marcia nel tratto di confluenza tra via Roma e Via Firenze. In tal modo sarà possibile mettere mano alla viabilità dell’area per limitare il congestionamento del traffico, anche in via Torgianese con il raddoppio dei posti auto nel parcheggio dell’Ufficio Postale, che verrà trasferito in altra collocazione, ma sempre all’interno dell’area ristrutturata.”





Via Romavecchia, 1 - 06083 COSTANO di BASTIA UMBRA (PG) - P.IVA 01705880548  
Stabilimento: Tel. 075.8019931 - Fax: 075.8019950 - E-mail: cелаfer@tiscali.it

Via Romavecchia, 2 - 06083 COSTANO di BASTIA UMBRA (PG) - P.IVA 00529200545  
Stabilimento: Tel. 075.8019954-8 - Fax: 075.8019780 - E-mail: cusisrl@virgilio.it





CSQ CISO T-Net ISO 9001

# IMPIANTI

via della Gomma 06135 Balanzano (PG)  
Tel. +39 075.38.231- Fax +39 075.38.87.442  
[www.ceuimpianti.it](http://www.ceuimpianti.it) - [info@ceuimpianti.it](mailto:info@ceuimpianti.it)



# GALLANO

TIBERI E ORTICA  
COSTRUTTORI

*...Edilizia Evoluta*

[www.gallano.it](http://www.gallano.it)



Il piano di recupero dell'area Franchi visto nel raggio di 1 km nel tessuto urbano della città

## CENTRAL PARK

# Nelle funzioni innovazione e qualità

di Romano Peli  
presidente  
Central Park



L'intento della CENTRAL PARK Srl è quello di cercare di inserire all'interno del PAIM elementi di innovazione e di qualità che andassero incontro alle esigenze funzionali, economiche, tecnologiche, sociali e ambientali che un'area strategica e di grandi dimensioni come l'area Franchi richiede.

La conseguenza delle scelte della Società ha portato all'individuazione di diverse professionalità altamente specializzate ognuna nel proprio ambito, che, con il loro contributo, sono riuscite, a definire un progetto di PAIM di ottimo livello, nel pieno rispetto delle regole e attraverso il confronto con gli Enti, con cui ci si è rapportati. Bisogna dire che con le Amministrazioni con cui abbiamo collaborato in questi anni si è creata una buona sinergia anche se i tempi per

gli iter burocratici per noi imprenditori sono sempre troppo lunghi. Hanno comunque incoraggiato le nostre proposte, effettuato richieste a cui noi abbiamo cercato di rispondere anche a costo di un oneroso "Contributo di Sostenibilità" per la realizzazione di opere e infrastrutture extra-piano, coscienti che ciò si rendeva necessario per contribuire a risolvere i problemi della viabilità della città.

Il tutto dovrà completarsi con altrettanti impegni negli altri piani già previsti all'interno del Comune di Bastia Umbra. Siamo di fronte ad un progetto molto impegnativo, sperimentale sotto alcuni aspetti, su cui crediamo molto; con estrema chiarezza dobbiamo dire che i tempi della approvazione definitiva diventano un elemento fondamentale per la buona riuscita dell'operazione.

# Case popolari? No, Social Housing

Nel nuovo quartiere "Central Park" prevista la realizzazione di complessi residenziali innovativi ad alte prestazioni energetiche e costi contenuti

di Sara Stangoni

**L**a rivoluzione del social housing approda a Bastia e diventa elemento catalizzatore della progettazione nell'area Franchi. Vero emblema del nuovo modo di pensare la residenza, il social housing prevede una modalità costruttiva semplice e complessa allo stesso tempo, in quanto attorno ad esso si ricrea una vera vita sociale. Ma nulla a che vedere con una banale riproposizione delle cosiddette "case popolari" di antica memoria.

Sebbene il social housing sia nato per rispondere a situazioni di disagio abitativo, nuovi criteri vengono perseguiti, mutuati anche da valutazioni critiche di esperienze passate non esaltanti per qualità edilizia, impianto urbanistico e composizione sociale. La forza è in una progettazione estremamente mirata che tie-

ne conto di ogni aspetto che può produrre variabili significative: mix sociale, servizi, costi di costruzione, spazi comuni e privati, modalità di acquisto o di affitto dell'alloggio, costi di mantenimento dell'immobile. Non più abitazioni costruite con budget ridotti al minimo, ma abitazioni ordinarie, con budget di costruzione nella media di mercato. Non più assegnazioni ad una sola fascia sociale basata sul reddito, ma aperta ad una pluralità di soggetti: famiglie piccole o numerose, soprattutto solidali, alloggio studio, single, anziani. Non più una gestione pubblica e monodimensionale, ma pubblico-privata e dinamica. Non più vaste zone isolate, ma nuclei ben inseriti nella città. Non più solo residenze, ma servizi (anche innovativi) che diventano accessori alla residenza, come negozi, lavanderia condominiale, spazi comuni, utensileria etc... Lo spazio pubblico diventa terreno su cui costruire delle rela-

zioni e polo di attrazione per la comunità. Forte l'attenzione che verrà prestata a significati fattori: qualità architettonica, accurato studio dei materiali costruttivi per garantire il minor consumo di energia rispetto alle abitazioni tradizionali, ecosostenibilità e innovazione, bassi costi di gestione che consentano un rapido recupero dell'investimento iniziale. Il progetto nasce dal concetto di comunità e come questa possa essere sviluppata e consolidata. Si basa sulla considerazione che ad una varietà da un punto di vista tipologico degli alloggi corrisponde una varietà da un punto di vista sociale. Gli inquilini vengono selezionati attraverso graduatorie e bandi e le tipologie di appartamenti possono essere flessibili: monolocali, bilocali, trilocali e quadrilocali. Essenziale è il punto di partenza che coincide anche con l'obiettivo finale: qualità della vita collegata all'amore degli abitanti per la loro casa.

## Crisi vuol dire difficoltà, ma anche superamento

di Gianfranco Ortica

*Nella ricerca di realizzare "Una cosa buona" presentiamo il piano di recupero dell'area Franchi.*

Nel pieno della storica crisi globale in cui viviamo, che non lascia più niente come prima, noi operatori del settore edilizia abbiamo pensato che occorresse fare altro, andare oltre, con un progetto che può apparire utopistico ma non lo è, certamente corre avanti, è ambizioso, futuristico se vogliamo, ma sono le sue caratteristiche a determinarne la fattibilità proprio in questo momento economico particolare.

Tutto si gioca su tre elementi:

- sul Disegno urbano che definisce una nuova centralità, un "cuore" con nuove attività, con il parco anche come fonte economica e con una nuova viabilità, che completano integrando l'attuale anonimo centro-città;

- sulla Qualità degli spazi, tutti percorribili pedonalmente, e delle costruzioni con elevato comfort abitativo e risparmio energetico;

- sul Mixité di funzioni e di destinazioni che distingueranno l'area quale modello regionale.

Tutti questi elementi non sono mere enunciazioni, ma frutto di analisi e verifiche certificate dall'Università di Perugia e dalla VAS (Valutazione Impatto Ambientale).

Per la prima volta a Bastia infrastrutture importantissime vedranno la luce prima delle costruzioni come il nuovo accesso alla stazione ferroviaria, il sottopasso di Via Firenze e il collegamento alla rivierasca. Diceva qualcuno che i sogni senza le gambe sono destinati a restare sul cuscino. È vero. Le gambe a questo progetto le dà in prima battuta un nuovo modo di intendere il rapporto pubblico-privato insieme alla consapevolezza della grande occasione di sviluppo economico che l'intervento rappresenta per tutta la città. Per i commercianti si presenta finalmente la vera occasione per un salto di qualità dell'intero settore e per rinverdire la tradizionale vocazione di Bastia. La credibilità del piano è assicurata dalla possibilità di realizzare l'intervento in 10 stralci, autonomi e sostenibili che renderanno l'attuazione flessibile alle esigenze che si andranno via via rivelando.

A Bastia e nel comprensorio ci sono aziende capaci di soddisfare la quasi totalità della richiesta di forniture e di lavorazioni necessarie. Ad esse ci rivolgeremo principalmente. È un progetto ambizioso e realizzabile e tutti possono contribuire facendo, con i patti, la propria parte nei modi e nei tempi opportuni.



**Rosella Aristei**

Assessore alla Cultura, Turismo e Servizi Educativi



"Il nuovo progetto dell'area Franchi contiene il parco fluviale, polmone determinante per il suo valore ambientale. Esso offre anche una grande opportunità per creare al suo interno nuove strutture e servizi che si pongono nell'ottica dello sviluppo turistico, a favore di Bastia e del comprensorio.

Tante le ipotesi: dal centro di educazione ambientale all'ostello della gioventù, dall'anfiteatro ai percorsi sportivi e ai punti ristoro. Proposte per incentivare il turismo scolastico e giovanile, perfettamente servito dalla stazione ferroviaria, o turismo in senso ampio, in collegamento con l'Azienda di Promozione Turistica che da Assisi può muovere masse consistenti verso la nostra città.

Turisti nazionali e internazionali che vogliono percorrere la via francescana, gustando le offerte del parco e coniugando cultura a relax, sport e divertimento. Insomma un grande contenitore pronto ad offrire tutto il meglio in un solo meraviglioso spazio"

DALLA PRIMA PAGINA

di Francesco Brufani

## Il recupero delle aree urbane dismesse, un'opportunità economica oltre che ambientale

... disegnato dall'architetto di fama mondiale Manuel Salgado. Si tratta della metamorfosi di un territorio grande ben 22 ettari e che dal lontano 1915 è la sede delle Officine Meccaniche Franchi.

- Grazie alla giunta Lombardi si è lavorato inizialmente alla possibilità di conciliare, per l'Officina Franchi, gli interessi produttivi e immobiliari con l'individuazione di un'area a Ospedalichio per la delocalizzazione del sito produttivo. Contemporaneamente si è cercato di assicurare gli investitori pubblici che privati sulla compatibilità economica, ambientale e sociale del recupero dell'area.

- Grazie alla giunta Ansideri si è lavorato più sugli aspetti funzionali e innovativi del nuovo insediamento urbano attraverso: - La qualificazione dell'area sia dal punto di vista socio-ambientale che dell'efficienza energetica;

- L'inserimento del previsto parco nell'ansa del fiume Chiascio all'interno di un progetto complessivo che coinvolge anche le future aree di recupero Petri ed ex Pic;

- Il miglioramento della viabilità con aumento di parcheggi e superamento di importanti barriere naturali e infrastrutturali con un nuovo ponte e due sottopassi ferroviari.

Il progetto di riqualificazione, ad un primo sguardo, evidenzia la necessità di ingenti investimenti finanziari. Ma se si analizzano con attenzione le soluzioni organizzative individuate ci si rende subito conto che i beni che si andranno a realizzare saranno maggiormente competitivi sul mercato in virtù dell'elevato standard sociale, ambientale e tecnologico. Da non dimenticare, inoltre, l'offerta di lavoro che sarà in grado di garantire il nuovo e più moderno sito produttivo delle Officine Meccaniche Franchi e quella di tutte le imprese che saranno chiamate a realizzare il piano di riqualificazione.

## I GRANDI NUMERI DEL PAIM

- › 225.000 METRI QUADRATI
- › DI ESTENSIONE TERRITORIALE
- › 80.000 METRI QUADRATI DI VERDE
- › 5.000 NUOVI ALBERI
- › 2.000 t/ANNO DI CO2 RISPARMIATE
- › 2.300 PARCHEGGI AUTO
- › 25 PARCHEGGI BUS
- › 5 KM DI PERCORSI CICLO PEDONALI
- › 4 ROTATORIE
- › 2 SOTTOPASSI FERROVIARI
- › UN PONTE CARRABILE CON PISTA CICLOPEDONALE

### MIXITÈ TIPOLOGICA:

- residenza di qualità
- commercio
- servizi pubblici e privati

### MIXITÈ SOCIALE

#### MIXITÈ D'USO (delle SUC in progetto)

- residenziale mq. 27.650
- commercio di vicinato mq. 11.180
- commercio medie food mq. 2.500
- commercio medie no food mq. 1.500
- direzionale mq. 3.500
- ricettivo mq. 6.500 (hotel 100 camere)
- servizi pubblici mq. 1.800
- ludico ricreativo mq. 3.000
- energia mq. 1.500
- residenza per anziani mq. 4.000
- social housing mq. 6.000
- parco tematico mq. 48.000

## PUNTI SALIENTI DEL PAIM

- › DISEGNO URBANO
- › QUARTIERE CERTIFICATO ISO 14064 (GHG) DA UNIVERSITÀ DI PERUGIA
- › VAS COME GARANZIA DI QUALITÀ
- › PARCO ENERGETICO:
  - 1 MW di energia solare
  - 1 MW da centrale cogenerazione
  - 130 KW da centrale idroelettrica
  - 100 KW dalle potature degli alberi
  - 150 KW da geotermico
  - 100 mc vasche recupero acqua piovana
- Teleriscaldamento
- Albedo
- Bike sharing
- › EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI
- › INFRASTRUTTURE
  - Sottopasso di via Firenze
  - Ponte sul Chiascio con pista ciclopedonale
  - Viabilità extracomparto
  - Ulteriore sottopasso ferroviario vicino al parco
  - Mobilità alternativa
  - Riqualificazione Stazione Ferroviaria
- › MODALITÀ ATTUATIVE
- N° 10 stralci autonomi

VOLUMI Previsti dal PRG 260.000 mc  
VOLUMI in progetto da parametri 226.380 mc

