

COMUNE DI UMBERTIDE

PROVINCIA DI PERUGIA

**OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL P.R.G. PER LA
REALIZZAZIONE DI UN COMPARTO COMMERCIALE E DIREZIONALE**

RICHIEDENTI: MOLINI POPOLARI RIUNITI DI ELLERA/UMBERTIDE SOC. COOP. AGR.,
SEDE CORCIANO, LOC. ELLERA PIAZZA DELLA SOLIDARIETÀ 2
(P.IVA. 00294530548)

ARCA IMMOBILIARE S.R.L.
SEDE LEGALE: CESENA (FC), PIAZZALE CADUTI DEL LAVORO 244
(P.IVA. 03393470400)

UBICAZIONE DELL'INTERVENTO: COMUNE DI UMBERTIDE, VIA TIBERINA 3BIS.

DATI CATASTALI: COMUNE DI UMBERTIDE, C.F. FOGLIO 74, PARTICELLE 2040, 194, 2015

ELABORATO 01 – EL01:

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER L'AMBITO N. 03 "PARTE OPERATIVA – AREA MOLINO POPOLARE"

Obiettivi generali

Oggetto della presente relazione è la proposta di sviluppo dell'area che attualmente ospita lo stabilimento e gli uffici del Molino Popolare Altotiberino, posta tra la via Tiberina – Strada Regionale 3 Bis – ed il Viale della Repubblica.

La lettura del presente documento va integrato anche con la Determinazione Dirigenziale N.10490 del 25/10/2021 avente ad oggetto *"Procedura per la Verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 ed art. 9 della L.R. 12/2010 relativa alla variante art. 56, comma 17, L.R. 1/2015, al PRG Parte Operativa di terreni edificabili compresi nella scheda d'ambito n.3 delle N.T.A.– Comune di Umbertide"* e le altre relazioni specialistiche.

Stato attuale

Il luogo

Si tratta di un vasto compendio con una estensione di poco superiore ad un ettaro e mezzo e con andamento pressoché pianeggiante, posto al margine inferiore dell'espansione edificata di Umbertide, in prossimità dell'area sportiva della città, che in origine si trovava inserito in una zona con vocazione prevalentemente, se non esclusivamente, agricola. Attualmente, la massiccia presenza di edifici residenziali nelle immediate vicinanze della zona rende l'area non più consona alle necessità produttive dell'attività aprendo invece prospettive molto interessanti per un utilizzo diverso. Attualmente l'area risulta essere quasi completamente occupata dagli edifici di carattere produttivo ed attività collaterali, nonché da quelli con funzione amministrativa, nati in epoche diverse a partire dalla metà degli anni '50. La proprietà in oggetto è costituita prevalentemente di capannoni industriali di uniforme altezza ad eccezione dell'edificio del molino vero e proprio e dei retrostanti silos: questi due corpi presentano uno sviluppo verticale maggiore rispetto agli altri pari a circa 17 m.

Il lotto è delimitato, oltre che dalla viabilità, da una zona a vocazione agricola ad est mentre ad ovest da un'area a servizi per l'autotrazione, lungo la SR 3 bis e da edificato residenziale lungo viale della Repubblica. Come detto, tutto il contesto urbanizzato posto a nord, è caratterizzato da un tessuto con destinazione prevalentemente residenziale, mentre l'ambito posto a sud, a valle della strada regionale 3 bis e della linea ferroviaria che corre parallelamente alla strada, costituisce parte della zona industriale / artigianale di Umbertide.

Catastalmente l'area è individuata al foglio 74 del catasto terreni del Comune di Umbertide con le particelle 194, 2015 e 2040.

I vincoli

L'area non è sottoposta a nessun tipo di vincolo.

Il PRG in vigore

Da un punto di vista urbanistico l'area in questione è classificata dal vigente piano regolatore generale – parte strutturale – come *“ambiti urbani di trasformazione – prevalentemente residenziali – di ristrutturazione urbanistica”*, normati all'art. 38 delle NTA di PRG - P.S. Si tratta di aree attualmente destinate a scopi produttivi le cui attività risultano incompatibili con l'attuale assetto del territorio in fase di dismissione.

La parte operativa dello strumento urbanistico individua l'area all'interno degli *“ambiti di trasformazione – prevalentemente residenziale e integrati – di ristrutturazione urbanistica – ATU/RU”* e, conformemente alle specifiche del PRG parte strutturale, è definita anche da una scheda normativa dove vengono elencate le specifiche urbanistiche ed edilizie previste per la zona. Nel particolare la scheda prevede la rilocalizzazione del molino e di tutte le attività ad esso legate e la sua sostituzione con un mix funzionale composto da residenziale, produttivo, commerciale e terziario. La **SUC** complessivamente disponibile è pari a **11.346 mq**, su una **superficie territoriale (St) di 16209 mq**, con un **indice complessivo (Ut) pari a 0.70 mq/mq**. La superficie massima utilizzabile per l'edificato è pari a 6484 mq (40% St). Le altezze massime vengono fissate in 10 metri con la possibilità di realizzare torri di altezza non superiore a metri 18. Viene inoltre prescritto il mantenimento ed il recupero dell'edificio originario del Molino Popolare risalente agli anni '50.

Come già accennato in precedenza l'area in esame si trova inserita in un contesto prevalentemente residenziale, costituito da un edificio di recente realizzazione frutto dell'espansione urbanistica dell'abitato di Umbertide, dislocato tra due arterie stradali costituite dalla strada regionale 3 bis – via Tiberina e dalla viabilità locale di viale della Repubblica.

Il Progetto

La variante urbanistica

La proposta progettuale che si intende avanzare all'amministrazione comunale parte anche dalla osservazione della particolare congiuntura economica attuale che, dopo una fase di sviluppo, vede da oltre dieci anni una fase di scarsa crescita economica per non parlare di stagnazione. Dopo una fase di sviluppo edilizio, prevalentemente marcato ed incentrato su un edificio destinato alla residenza, si sta ora vivendo un momento di stagnazione dovuto probabilmente sia ad una carenza di disponibilità economica (e quindi ad una domanda piuttosto scarsa) e sia da una offerta piuttosto sovrabbondante.

Il Piano Regolatore comunale vigente è figlio del primo periodo storico/economico.

Per questi motivi, ma anche dalla constatazione che un mix funzionale molto diversificato di residenze, commerciale di medio/grande dimensione e terziario, presenta dei problemi di convivenza piuttosto evidenti e di difficile risoluzione, si avanza l'ipotesi di apportare una modifica alle previsioni urbanistiche per la zona in esame consistenti in una notevole riduzione della SUC realizzabile e in una sua specializzazione funzionale di tipo commerciale e direzionale.

Questa scelta si fonda, come accennato, sulla constatazione che il mercato di oggi non richiede ulteriori volumi destinati alla edilizia residenziale in quanto l'offerta presenta valori ed opportunità di molto superiori a quelli richiesti dalla domanda attuale. Questo porta anche una notevole riduzione dei valori immobiliari che, sicuramente, non incentivano il mercato ad investire su tale settore. Non vanno poi dimenticati i problemi di convivenza che la funzione residenziale ha con le strutture di vendita e distribuzione nonché con le attività terziarie.

Per tutto quanto sopra la proposta che si avanza è quella di destinare l'area alle sole funzioni commerciali, alimentari e non alimentari, e direzionali prevendo la realizzazione di un solo nuovo edificio commerciale di circa **2550 mq** di **SUC**, il recupero dell'edificio risalente agli anni '50 da destinare a commerciale per quanto riguarda il piano terra per una **SUC di 350 mq** in conformità alla scheda norma e il mantenimento della palazzina uffici di proprietà del Molino Popolare posta lungo Viale della Repubblica avente una **SUC di 1300 mq**. La SUC complessiva che questa proposta sviluppa è pari a **4200 mq** di cui **2900 mq** ad uso commerciale e **1300 mq** ad uso direzionale.

La superficie coperta complessivamente è di circa **3600 mq**.

Come appare evidente la SUC di progetto è molto inferiore a quella prevista dalla attuale scheda d'ambito 03 di cui all'allegato A delle NTA del PRG Parte Operativa pari a 11346 mq così come anche la superficie coperta del presente progetto che risulta inferiore a quella prevista di mq 6484. Più precisamente si apporta una riduzione della SUC realizzabile pari a circa il 60% ed una riduzione della superficie coperta di circa il 44% rispetto a quella massima realizzabile.

La viabilità

Il progetto rielabora la realizzazione della bretella di collegamento tra la via Tiberina 3 bis e il Viale della Repubblica così come previsto dall'attuale scheda d'ambito del PRG – P.O. La presente proposta prevede lo spostamento della bretella di collegamento lungo il margine ovest della proprietà consentendo di non dividere in due il lotto di terreno in esame. Il progetto prevede di realizzare l'innesto con la viabilità esistente della Via Tiberina 3bis e di Viale della Repubblica mediante due rotatorie stradali in modo da rendere fluido e continuo il flusso di traffico; dalla nuova bretella avverrà l'accesso e l'uscita principale all'area in progetto, così da evitare pericolose intersezioni a raso sulla viabilità principale. La bretella permette di realizzare anche un nuovo by pass di accesso / uscita da e per i quartieri residenziali e la viabilità regionale. Per quanto concerne la realizzazione delle due rotatorie, solo quella in progetto

sulla strada Tiberina 3 bis, verrà realizzata contestualmente alla strada di collegamento, a carico del soggetto proponente. Si propone nella nuova scheda d'ambito il collegamento ciclopeditone tra il comparto e l'attuale pista ciclabile lungo la ferrovia e il tratto in progetto fuori comparto.

I comparti

La superficie dell'ambito d'intervento sarà suddivisa in comparti, nello specifico:

- Il "Comparto 1 – commerciale"
- Il "Comparto 2 – direzionale".

Il "Comparto 1 – commerciale" si sviluppa su una superficie di circa 11000 mq e comprende il "sub-comparto 1.1" ed il "sub-comparto 1.2".

Il "sub-comparto 1.2" presenta l'immobile C1 avente una SUC di 2550 mq e superficie massima di vendita pari a circa 1500 mq.

Dal recupero dell'edificio esistente, ricadente nel "sub-comparto 1.1" verrà insediata un'attività commerciale avente una SUC di 350 mq e una superficie di vendita pari a 200 mq.

Il "Comparto 2 – direzionale", posto in posizione nord dell'ambito d'intervento, si sviluppa su una superficie di circa 3100 mq e ospita il solo edificio esistente ad uso palazzina uffici di proprietà del Molino posta lungo Viale della Repubblica.

L'immobile ha una SUC di 1300 mq distribuita su due livelli.

I comparti ed i sub-comparti potranno essere attuati a stralci.

Le sistemazioni esterne

La parte del lotto di proprietà non occupata da edifici, rimane a disposizione per i parcheggi di uso pubblico e privati necessari secondo i dettami di cui al RR 2/2015, alle corsie di manovra ed al verde pubblico, agli stalli per le biciclette, nonché ai posti attrezzati per la ricarica delle auto elettriche conformemente agli standards previsti dalla normativa attualmente in vigore. Sarà prevista un'area a verde nel lato ovest adiacente ai lotti residenziali per dare respiro e creare aree di aggregazione finalizzate al benessere e al tempo libero degli abitanti nonché un filtro tra la nuova viabilità e gli edifici residenziali limitrofi. Le aree verdi delle attività commerciali e direzionali saranno integrate da nuova vegetazione arborea ed arbustiva autoctona disposta in modo non regolare come richiesto nella D.D. N.10490 del 25/10/2021. Inoltre per ciò che riguarda i parcheggi, verrà prevista la massima copertura di superficie permeabile al fine di ridurre le aree asfaltate e mitigare la temperatura del suolo soprattutto nei periodi dell'anno di massimo irraggiamento solare. Per tutti i dettagli si rimanda all'elaborato 12 – EL12.

Fattibilità amministrativa e dell'intervento

A fronte di quanto soprariportato si rende necessaria la predisposizione di una variante allo strumento urbanistico che interesserà solamente il livello operativo, permettendo così la modifica delle destinazioni d'uso degli edifici previsti nella scheda d'ambito n.3 del PRG parte operativa, lasciando inalterata la previsione commerciale e direzionale, ed eliminando completamente quella residenziale. Modifiche saranno apportate anche alle SUC realizzabili ed alle altezze degli edifici rapportandole a quelle di progetto e prevedendo quindi una significativa riduzione rispetto a quelle attualmente previste. Le dotazioni territoriali e funzionali saranno quelle previste dal regolamento regionale 2/2015.

La modalità di attuazione della variante proposta avverrà mediante un piano attuativo di iniziativa privata.

Perugia, giugno 2022

Il tecnico: arch. Lorella Capararo

(documento firmato digitalmente)