

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 04 – EL04:**

**NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER L'AMBITO N. 03 "PARTE OPERATIVA – AREA MOLINO POPOLARE"**

#### **Articolo 1: Disposizioni di carattere generale**

Il presente Piano Attuativo riguarda l'ambito territoriale che attualmente ospita lo stabilimento e gli uffici del Molino Popolare Altotiberino, posto tra Via Tiberina – Strada Regionale 3 Bis – e viale della Repubblica.

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.

È redatto nel rispetto delle previsioni del PRG e costituisce una variante alla scheda normativa n.3 presente nelle N.T.A. Parte Operativa.

#### **Articolo 2: Ambito territoriale**

1. L'ambito territoriale oggetto del Piano Attuativo è individuato dal vigente Piano Regolatore Generale – Parte Strutturale – come "ambiti urbani di trasformazione – prevalentemente residenziali – di ristrutturazione urbanistica", normati dall'articolo 38 delle NTA di PRG Parte Strutturale. Si tratta di aree attualmente destinate a scopi produttivi le cui attività risultano incompatibili con l'attuale assetto del territorio o 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 dalla scheda normativa n. 3 dove vengono elencate le specifiche urbanistiche ed edilizie previste per la zona. Nella scheda d'ambito n.3 si 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.
2. La proposta progettuale che si avanza, in variante alla scheda normativa n.3, è quella di destinare l'area per sole funzioni commerciali, alimentari e non alimentari, e direzionali, prevedendo 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 e il mantenimento della palazzina uffici di proprietà del Molino Popolare posta lungo Viale della Repubblica avente una SUC di 1300 mq distribuita su due livelli. La SUC complessiva che questa proposta sviluppa risulta essere pari a 4200 mq di cui 2900 mq ad uso commerciale e 1300 mq ad uso direzionale. La restante parte del lotto assolve alle disposizioni normative 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.

### **Articolo 3: Rapporto con le normative di riferimento**

1. Tutti gli elementi di natura programmatica, progettuale e prescrittiva che compongono il presente Piano hanno come obiettivo l'attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Umbertide e le N.T.A. hanno efficacia nell'ambito territoriale oggetto del Piano Attuativo.
2. Il presente Piano Attuativo è stato redatto nel pieno rispetto delle disposizioni ed indicazioni della legislazione vigente:
  - Legge Regionale 21/01/2015 n.1 ss.mm.ii.
  - Regolamento Regionale 18/02/2015 n.2
  - Legge Regionale 13/06/2014 n.10 ss.mm.ii.
3. Si precisa che gli interventi edilizi restano sottoposti a tutte le normative nazionali, regionali e comunali di carattere generale e/o particolari, siano esse urbanistiche, edilizie e/o per la tutela dell'ambiente e della salute anche se non espressamente richiamate dalle presenti N.T.A.

### **Articolo 4: Elenco degli elaborati**

Il presente Piano Attuativo è costituito dai seguenti documenti e/o elaborati:

- Elaborato 01 - EL01: Relazione tecnica descrittiva;
- Elaborato 02 - EL02: Piano particellare delle proprietà ricadenti nell'ambito d'attuazione;
- Elaborato 03 - EL03: Documentazione fotografica;
- Elaborato 04 - EL04: Norme Tecniche d'Attuazione;
- Elaborato 05/1 - EL05/1: Valutazione idrogeologica;
- Elaborato 05/2 – EL05/2: Relazione di compatibilità geomorfologica;
- Elaborato 05/3 – EL05/3: Relazione geologica;
- Elaborato 06 - EL06: Scheda d'ambito 3: stato vigente e proposta di variante;
- Elaborato 07 - EL07: Verifica urbanistica degli elementi prescrittivi stabiliti dalla scheda d'ambito;
- Elaborato 08 - EL08: Piano di zonizzazione acustica;
- Elaborato 09 - EL09: Rilievo planialtimetrico dell'area su base catastale con viabilità esistente;
- Elaborato 10 - EL10: Planivolumetria dell'intervento su base catastale;
- Elaborato 11 - EL11: Grandezze edilizie;
- Elaborato 12 - EL12: Rilievo e sistema del verde: stato attuale, sovrapposto e stato di progetto.  
Relazione tecnica-agronomica redatta a corredo dell'elaborato grafico 12  
- EL12;
- Elaborato 13 - EL13: Sistema della viabilità;

- Elaborato 14 - EL14: Verifica degli standard urbanistici;
- Elaborato 15 - EL15: Impianto di scarico acque meteoriche;
- Elaborato 16 - EL16: Illuminazione rotatoria e strada di collegamento;
- Elaborato 17 - EL17: Relazione tecnica impianto di scarico acque meteoriche rotatoria e strada di collegamento fra Via Tiberina e Viale della Repubblica;
- Elaborato 18 - EL18: Relazione tecnica impianto di illuminazione rotatoria e strada di collegamento fra Via Tiberina e Viale della Repubblica;
- Elaborato 19 - EL19: Dichiarazione di conformità del piano attuativo;
- Elaborato 20 - EL20: Computo metrico estimativo;
- Elaborato 21 - EL21: Schema Convenzione;
- Elaborato 22 - EL22: Determinazione Dirigenziale n.10490 del 25/10/2021 per la procedura di Verifica di assoggettabilità a V.A.S.
- Elaborato 23 - EL23: Relazione viabilistica – Progetto dell’infrastruttura.

#### **Articolo 5: Destinazioni d’uso ammesse**

Le destinazioni d’uso ammesse nell’ambito territoriale oggetto del Piano Attuativo sono commerciale e direzionale. Rispetto alla scheda normativa n.3 che prevedeva anche la destinazione d’uso residenziale con la presente variante, l’ambito viene limitato alle sole funzioni commerciali, alimentari e non alimentari, e direzionali.

La SUC complessiva che questa proposta sviluppa è pari a circa 4240 mq. La restante parte del lotto rimane a disposizione della viabilità, dei parcheggi di uso pubblico e privati necessari secondo i dettami di cui al R.R. 2/2015, delle corsie di manovra e del verde pubblico, degli stalli per le biciclette, nonché dei posti attrezzati per la ricarica delle auto elettriche. In posizione ovest dell’ambito territoriale, adiacente ad un’area residenziale e compreso nel Comparto 1, verrà realizzata un’area verde ad uso di tutta la collettività e per dare respiro all’edificio circostante. La creazione di tale spazio verde vuole rappresentare un’area di raccordo con la vegetazione dei lotti limitrofi in modo da preservarne la continuità e da favorirne la continuità dei corridoi ecologici.

#### **Articolo 6: Suddivisione dei comparti**

L’ambito territoriale oggetto del Piano Attuativo è suddiviso nei seguenti comparti:

- Comparto 1: è il comparto a destinazione d’uso commerciale. Presenta una superficie di complessivi 10922 mq. Al suo interno presenta il sub-comparto 1.2 con un nuovo edificio commerciale C1 di 2550 mq di SUC e 1500 mq di superficie di vendita distribuito su un unico livello e il sub-comparto 1.1 comprendente l’edificio originario risalente agli anni 50 che viene mantenuto, in conformità a quanto previsto nella scheda normativa, attribuendo ad esso una

destinazione commerciale. Quest'ultimo, contrassegnato con la sigla C2, presenta una SUC di 350 mq ed una superficie di vendita pari a 200 mq.

- Comparto 2: è il comparto a destinazione d'uso direzionale. Presenta una superficie di complessivi 3116 mq. Al suo interno viene mantenuta la palazzina uffici di proprietà del Molino e posta lungo viale della Repubblica. Quest'ultima, contrassegnata negli elaborati con la sigla P1, presenta una SUC di 1300 mq distribuita su due livelli.

Nell'attuazione dei due sub-comparti commerciali, le dotazioni territoriali sono verificate in conformità al Regolamento Regionale 2/2015 (vedi TAV.EL14). In sede di progettazione esecutiva, il sub-comparto commerciale 1.2 sarà delimitato fisicamente dal sub-comparto 1.1. Tale separazione verrà meno fino all'effettivo recupero dell'edificio contrassegnato dalla sigla C2.

Il resto dell'ambito territoriale viene occupato dalla nuova viabilità, che attraversa longitudinalmente tutta l'area, a servizio dei comparti e al resto dell'edificato presente esterno alla superficie oggetto del Piano Attuativo.

#### **Articolo 7: Prescrizioni edilizie**

- A. Le fasi di progettazione e di esecuzione degli interventi nell'ambito territoriale, la consistenza degli edifici e le sistemazioni esterne dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a. L'altezza massima consentita per le nuove edificazioni è quella indicata nell'elaborato EL11.
  - b. Le altezze indicate nell'elaborato EL11 sono derogate nei limiti previsti dall'art. 17 c. 3 punto d) della L.R. n. 2 del 20/22/2015.
  - c. All'interno dei due comparti (1 e 2) dovranno essere previsti gli spazi a parcheggio pubblico, privato nonché gli spazi a verde, così come stabiliti dalle vigenti normative.
  - d. Sono consentite le recinzioni delle aree private.
  - e. I certificati di agibilità potranno essere rilasciati previa realizzazione di tutte le opere esterne nonché quelle oggetto di convenzione.
- B. Gli edifici saranno realizzati con tecnologie di prefabbricazione (con strutture portanti in acciaio e/o cemento armato), rivestiti con pannelli di varia natura (es. rivestimenti ceramici, in laterizio, in cemento e/o metallici etc.). La copertura potrà essere inclinata o piana atta ad ospitare unità esterne degli impianti, pannelli solari e fotovoltaici. La normativa del piano attuativo non definisce prescrizioni particolari per la coloritura e per gli infissi degli edifici, in quanto l'aspetto architettonico dovrà essere esplicitato nell'ambito della progettazione esecutiva dei medesimi. La progettazione degli edifici dovrà essere svolta con specifica attenzione all'efficientamento energetico in linea a quanto stabilito dalla normativa regionale e nazionale in materia.

- C. La rappresentazione delle dotazioni territoriali e della viabilità interna ai parcheggi, così come gli accessi, potrà essere modificata rispetto a quella indicata nelle tavole grafiche del piano, nel rispetto delle vigenti normative.
- D. Qualora in fase esecutiva degli interventi di carattere edilizio, vi fosse la necessità di reperire ulteriori spazi di parcheggio, il progetto potrà prevedere la realizzazione di parcheggi interrati e/o al di sopra dei nuovi edifici.
- E. I colori di finitura potranno essere definiti solamente in fase esecutiva.

### **Articolo 8: Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione primaria relative all'abito consisteranno nella realizzazione:

1. Strada di collegamento tra via delle Repubblica e la strada Tiberina;
2. Rotatoria sulla Strada Tiberina;
3. Reti di smaltimento acque bianche lungo la nuova viabilità;
4. Impianto di illuminazione pubblica.

Le opere di cui ai punti precedenti saranno a carico del soggetto attuatore.

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite in conformità dei progetti esecutivi allegati alla convenzione, sotto la supervisione dell'Amministrazione Comunale di Umbertide.

Il collaudo sarà a carico del soggetto attuatore. Sarà ottemperato tramite Certificato di Regolare Esecuzione delle opere e conformità al progetto, attestato dalla Direzione Lavori.

Propedeutica alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai punti 1, 2, 3, 4 è la stipula della Convenzione tra il Soggetto Attuatore ed il Comune di Umbertide.

L'Amministrazione Comunale nell'eventualità di incompleta o mancata attuazione delle opere previste nella Convenzione ha facoltà, previa diffida al Soggetto Attuatore, ad eseguire direttamente tali opere con l'acquisizione delle aree necessarie a spese del soggetto proprietario.

L'Amministrazione Comunale in caso di mancata o incompleta attuazione può, in qualsiasi momento procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, acquisendo le aree a destinazione pubblica escutendo la polizza fidejussoria.

Il piano identifica il progetto della nuova viabilità che sarà dettagliata con il progetto esecutivo.

Gli spazi destinati a parcheggio, compresi i parcheggi privati ad uso pubblico di nuova progettazione dovranno essere realizzati con materiali che consentano la permeabilità dei suoli, in conformità con la vigente normativa.

Nella redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione si dovranno prendere in considerazione i modi di raccolta delle acque piovane.

Tutti gli interventi previsti all'interno dell'ambito dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 40 della Legge 166/62 riguardante "Installazione di cavidotti per reti di telecomunicazioni".

### **Articolo 9: Specie arboree autoctone interessate dall'intervento**

1. All'interno dell'ambito territoriale oggetto del Piano Attuativo ricadono tre esemplari di pino marittimo così come riportato nell'elaborato grafico allegato Elaborato 12 - EL12.

Tali essenze non sono censite tra quelle "che presentano un rilevante e peculiare interesse" come previsto dall'art. 12 comma 2 e successivi della L.R. 19/11/2001 n. 28 e s.m.i.

Per esigenze dettate dalla nuova viabilità di progetto, gli esemplari sopra menzionati dovranno essere abbattuti nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 13 commi 3 e 4 della L.R. 28/2001.

Il reimpianto degli esemplari abbattuti avverrà nelle aree verdi previste da progetto ed individuate nella tavola grafica Elaborato 12 - EL12, con alberi scelti nell'elenco di cui all'allegato W del R.R.7/2002 di attuazione della L.R. 28/2001 scelte in coerenza con le fitocenosi presenti.

Tutte le nuove alberature previste saranno impiantate nelle aree verdi come da progetto secondo lo schema riportato nella tavola grafica Elaborato 12 - EL12 e verranno scelte nell'elenco di cui all'allegato W del R.R.7/2002 di attuazione della L.R. 28/2001 scelte in coerenza con le fitocenosi presenti. Per tutti i dettagli si rimanda all'elaborato grafico allegato Elaborato 12 - EL12 e alla relazione specialistica a corredo dello stesso.

2. La nuova viabilità prevista all'esterno dell'ambito territoriale, tra viale della Repubblica e via Ruggero Grieco, comporterà lo spostamento di diversi esemplari di platano che verranno ricollocati come riportato nell' Elaborato 12 - EL12.

### **Articolo 10: Convenzione**

In sede di attuazione il Soggetto Attuatore cederà le aree di uso pubblico come individuate nell'elaborato EL02\_BIS così composte:

- Aree destinate alla nuova viabilità

In sede di redazione dei frazionamenti catastali le superfici previste per le aree destinate alla nuova viabilità potranno essere oggetto di modeste variazioni.

### **Articolo 11: Gestione delle aree verdi e dei parcheggi pubblici**

1. La Convenzione indica le categorie di opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito territoriale, che sono a carico del soggetto attuatore del piano.

Vengono precisati i tempi, le modalità di esecuzione e gli eventuali stralci, nonché le garanzie economiche per l'adempimento degli oneri relativi e le sanzioni per gli eventuali inadempimenti. Altresì saranno indicate le modalità di cessione gratuita delle aree stesse all'Amministrazione Comunale.

2. La Convenzione riguardante la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà stipulata entro i termini stabiliti dall'Amministrazione Comunale di Umbertide al momento dell'approvazione del Piano Attuativo.

4. Contemporaneamente alla sottoscrizione della Convenzione la parte obbligata dovrà presentare opportuna fidejussione a garanzia degli obblighi assunti verso l'Amministrazione Comunale

**Articolo 12: Barriere architettoniche**

In fase di progettazione esecutiva, si dovrà prevedere l'eliminazione delle barriere architettoniche nel rispetto delle normative vigenti in materia.

**Articolo 13: Validità del Piano Attuativo di iniziativa privata**

Il periodo di validità del presente Piano Attuativo ha validità decennale a decorrere dal momento della sua definitiva approvazione e notifica dello stesso al proprietario delle aree.

Perugia, giugno 2022

Il Progettista: arch. Lorella Capararo

(documento firmato digitalmente)