

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 DI 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 22 – EL22:** D.D. N.10490 DEL 25/10/2021 PER LA PROCEDURA DI VERIFICA DI  
ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.

**Da:** Per conto di: comune.umbertide@postacert.umbria.it <posta-certificata@legalmail.it>  
**Inviato:** mercoledì 27 ottobre 2021 13:41  
**A:** info@pec.architectonica.it  
**Oggetto:** POSTA CERTIFICATA: Prot.N.0026564/2021 - RIF.0019906/2021 - POSTA CERTIFICATA: ISTANZA DI NON ASSOGGETTABILITA' A VAS MOLINI POPOLARI RIUNITI ELLERA-UMBERTIDE - TRASMISSIONE DETERMINAZIONE REGIONALE A CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO  
**Allegati:** postacert.eml (207 KB); daticert.xml

## Messaggio di posta certificata

Il giorno 27/10/2021 alle ore 13:40:41 (+0200) il messaggio "Prot.N.0026564/2021 - RIF.0019906/2021 - POSTA CERTIFICATA: ISTANZA DI NON ASSOGGETTABILITA' A VAS MOLINI POPOLARI RIUNITI ELLERA-UMBERTIDE - TRASMISSIONE DETERMINAZIONE REGIONALE A CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO" è stato inviato da "comune.umbertide@postacert.umbria.it" indirizzato a:

info@pec.architectonica.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

**Identificativo messaggio:** 25F5397B.00ABB55A.C18D645E.E576A0A3.posta-certificata@legalmail.it

L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

---

## Certified email message

On 27/10/2021 at 13:40:41 (+0200) the message "Prot.N.0026564/2021 - RIF.0019906/2021 - POSTA CERTIFICATA: ISTANZA DI NON ASSOGGETTABILITA' A VAS MOLINI POPOLARI RIUNITI ELLERA-UMBERTIDE - TRASMISSIONE DETERMINAZIONE REGIONALE A CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO" was sent by "comune.umbertide@postacert.umbria.it" and addressed to:

info@pec.architectonica.it

The original message is attached.

**Message ID:** 25F5397B.00ABB55A.C18D645E.E576A0A3.posta-certificata@legalmail.it

The daticert.xml attachment contains service information on the transmission

**Da:** comune.umbertide@postacert.umbria.it  
**Inviato:** mercoledì 27 ottobre 2021 13:41  
**A:** info@pec.architectonica.it  
**Oggetto:** Prot.N.0026564/2021 - RIF.0019906/2021 - POSTA CERTIFICATA: ISTANZA DI NON ASSOGGETTABILITA' A VAS MOLINI POPOLARI RIUNITI ELLERA-UMBERTIDE - TRASMISSIONE DETERMINAZIONE REGIONALE A CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO  
**Allegati:** Segnatura.xml; DG\_0038412\_2021.pdf

Si trasmette a conclusione del procedimento di verifica a non assoggettabilità a VAS della variante in oggetto la determinazione regionale. Nella citata determinazione sono contenute delle prescrizioni alle quali occorrerà attenersi in sede di redazione del progetto di variante.

Distinti saluti

Ing. Fabrizio Bonucci



# Regione Umbria

Giunta Regionale

**DIREZIONE REGIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO, AMBIENTE, PROTEZIONE CIVILE**

**Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed autorizzazioni ambientali**

## **DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

**N. 10490 DEL 25/10/2021**

**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.

**Visto** il decreto legislativo 30 marzo 2001, 165 e sue successive modifiche ed integrazioni;

**Vista** la legge regionale 1 febbraio 2005, n. 2 e i successivi regolamenti di organizzazione, attuativi della stessa;

**Vista** la legge 7 agosto 1990, n. 241 e sue successive modifiche ed integrazioni;

**Vista** la legge regionale 16 settembre 2011, n. 8, "Semplificazione amministrativa e normativa dell'ordinamento regionale e degli Enti locali territoriali";

**Visto** il Regolamento interno della Giunta regionale – Titolo V;

**Vista** la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

**Visto** il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n.152 e s.m.i.

**Vista** la Legge Regionale n. 12 del 16 febbraio 2010 "Norme di riordino e semplificazione in materia di valutazione ambientale strategica e valutazione d'impatto ambientale, in attuazione dell'articolo 35 del decreto legislativo 3 aprile 2006, 152 (Norme in materia ambientale) e successive modificazioni e integrazioni".

**Vista** la Deliberazione di Giunta Regionale n. 233 del 13 marzo 2018 “Adempimenti ai sensi della L.R. n. 12 del 16/02/2010 - Specificazioni tecniche e procedurali in materia di Valutazione Ambientale Strategica – Nuova modulistica”.

**Vista** la Deliberazione di Giunta Regionale n. 1327 del 31 dicembre 2020 “D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. L. R. 12 del 16 febbraio 2010. Misure per la semplificazione delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica degli strumenti urbanistici comunali”.

**Vista** la nota n° 0171801 del 15/09/2021 del Comune di Umbertide, con la quale è stata trasmessa l’istanza e la relativa documentazione per espletare la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS 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.

**Visto** che, con nota n. 0173366 del 16/09/2021 il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed autorizzazioni ambientali ha trasmesso la documentazione ricevuta a tutti gli Enti e Soggetti con competenze ambientali al fine di acquisire le valutazioni da parte di tali Soggetti sulla necessità o meno di sottoporre a VAS la 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. nel Comune di Umbertide.

Sono stati individuati e invitati ad esprimersi i seguenti Soggetti portatori di competenze ambientali:

#### **Regione Umbria**

- Servizio Urbanistica, Riqualficazione urbana e Politiche della casa, tutela del paesaggio.
- Servizio Rischio idrogeologico, idraulico e sismico, Difesa del suolo.
- Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e Faunistica venatoria.
- Servizio Sviluppo rurale e programmazione attività agricole, garanzie delle produzioni e controlli.
- Servizio Energia, Ambiente, Rifiuti.
- Servizio Infrastrutture per la Mobilità e Trasporto pubblico locale.
- Servizio Risorse Idriche, Acque Pubbliche, Attività estrattive e Bonifiche.

#### **Altri Enti**

Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell’Umbria.

A.R.P.A. UMBRIA - Direzione Generale.

Provincia di Perugia.

A.U.R.I. Umbria.

Azienda U.S.L. n. 1.

Agenzia Forestale Regionale Umbra.

**Visti** i seguenti pareri pervenuti:

**Provincia di Perugia.** Prot. n. 0190360 del 01/10/2021 con il quale si comunica che: *“Oggetto della presente verifica di assoggettabilità a Vas è la proposta di sviluppo dell’area che attualmente ospita lo stabilimento e gli uffici del Molino Popolare Altotiberino, posta tra via Tiberina – strada regionale 3 bis – ed 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.*

*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. 98 delle NTA di PRG PS.*

*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.*

*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. 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.

La proposta progettuale che si avanza è quella di destinare l'area per sole funzioni commerciali, alimentari e non alimentari, e direzionali, prevedendo la realizzazione di un solo nuovo edificio avente una superficie commerciale di circa 2500 mq, oltre al mantenimento della palazzina uffici di proprietà del Molino posta lungo viale della Repubblica.

L'edificio originario del Molino risalente agli anni 50 viene mantenuto in conformità a quanto previsto nella scheda norma, ad esso viene attribuita una destinazione commerciale.

La SUC complessiva che questa proposta sviluppa è pari a circa 4240 mq di SUC, molto inferiore a quella prevista così come anche la superficie coperta del presente progetto che risulta inferiore a quella prevista di mq 6484.

La restante parte del lotto rimane a disposizione per i parcheggi di uso pubblico e privati necessari secondi 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.

In riferimento per gli aspetti paesaggistici di competenza della scrivente Provincia si osserva che le ricadono all'interno dei seguenti ambiti:

**Aree di interesse naturalistico - ambientale e faunistico venatorio (NATURA 2000)**

-Aree di studio: di cui alla DGR n. 61/1998, disciplinate dall'art. 38, p.ti 8 e 9 del PTCP.

-SIC/ZSC: IT 5210003 (è situato a circa 550 m a sud - ovest della zona in esame).

**Aree e beni di interesse paesaggistico e storico - culturale**

-Emergenze storico architettoniche, disciplinate dall'art. 35 del PTCP e rappresentate nell'elaborato cartografico A.3.1. "Le emergenze storico - architettoniche":

codice 56301, Nucleo storico, "Umbertide" (l'area è posta a 1 km a nord - ovest);

codice 561135, Molino, "Molino Casanova", loc. Umbertide (a 660 m a sud - ovest);

codice 56754, Residenza rurale, "Villa Petrogalli", loc. Umbertide (a 800 mt. a ovest);

codice 56744, Residenza rurale, "Calaghisa", loc. Umbertide (a 1,2 km a sud - est);

-Visuali ad ampio spettro derivate da fonti letterarie.

-Sistema insediativo di riferimento: policentrismo lineare.

**Aree e siti di interesse archeologico**

-Presenze archeologiche rappresentate nell'elaborato A.3.2. "Aree e Siti Archeologici": codice 390, loc. Scopeto, "insediamento rustico" (a 1 km a sud - est);

codice 391, loc. centro urbano, "insediamento rustico romano" (a 1 km a nord - ovest);

**Infrastrutture di interesse storico - paesaggistico**

-Viabilità storica, disciplinata dall'art. 37 del PTCP come da elaborato A.3.3 e A.7.1 (SR3 bis Resina - Città di Castello)

**Unità di Paesaggio (UdP) e sistema paesaggistico - artt. 32, 33 del PTCP**

-UdP: Umbertide, n. 19, "Valle del Tevere, Umbertide", paesaggio di pianura e di valle in alta trasformazione, direttive di qualificazione.

Verificata la documentazione progettuale e considerato che non risultano criticità legate alla variante in oggetto, si ritiene che la stessa sia compatibile con le Norme del PTCP".

**Servizio Foreste, Montagna, Sistemi Naturalistici e Faunistica Venatoria.** Prot. n. 0190491 del 01/10/2021 con il quale si comunica che: "Esaminata la documentazione trasmessa di cui all'oggetto, acquisita agli atti con PEC Prot. n.173366/2021 non si evincono criticità alla variante proposta".

**Servizio Urbanistica Riquilificazione urbana e Politiche della casa, tutela del paesaggio. Parere di competenza della Sezione Programmazione del territorio e promozione della qualità del paesaggio regionale.** Prot. n. 0196163 del 11/10/2021 con il quale si comunica che: "In merito alla nota ricevuta con nota PEC prot.n. 0173366 del 16.09.2021, con la quale si chiedeva ai Servizi regionali di rendere le proprie determinazioni, previa consultazione della documentazione oggetto d'istanza all'indirizzo web:

<https://filecloud.regione.umbria.it/index.php/s/0kMnj8nKMsqTIVd>

Dalla documentazione di cui sopra si ricava che l'area oggetto di Variante catastalmente è individuata al foglio 74 del catasto terreni del Comune di Umbertide con le particelle 194, 2015 e 2040, l'area è ubicata in un'area residenziale confinante con la zona industriale annessa all'abitato di Umbertide.

*Attualmente il sito ospita lo stabilimento e gli uffici del Molino Popolare Altotiberino, posto tra la via Tiberina – strada regionale 3 bis – ed il 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.*

*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.98 delle NTA di PRG PS. Sono aree attualmente destinate a scopi produttivi le cui attività risultano incompatibili con l'attuale assetto del territorio, e sono aree produttive in fase di dismissione.*

*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.*

*La superficie massima utilizzabile per l'edificato, con la proposta di variante, 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.*

*La proposta progettuale è quella di destinare l'area per sole funzioni commerciali, alimentari e non alimentari, e direzionali prevedendo la realizzazione di un solo nuovo edificio avente una superficie commerciale di circa 2500 mq, oltre al mantenimento della palazzina uffici di proprietà del Molino posta lungo viale della Repubblica.*

*L'edificio originario del Molino risalente agli anni 50 viene mantenuto in conformità a quanto previsto nella scheda norma, ad esso viene attribuita una destinazione commerciale.*

*L'area oggetto di variante non è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi della D.Lgs n. 42/2004.*

*Da un punto di vista della sostenibilità ambientale e paesaggistica della proposta, si dichiara che la stessa comporterà una riduzione delle attuali potenzialità edificatorie e poiché allo stato attuale l'area necessita di riqualificazione, la variante se si contengono le altezze, potrebbe essere migliorativa rispetto alle previsioni attuali.*

*In sede di progetto definitivo, si chiede di elaborare un inserimento paesaggistico che permetta di considerare il lotto in questione in interrelazione reciproca con il paesaggio e l'abitato circostante considerato che questo lotto fungerebbe da filtro tra un'area ancora rurale e un'area residenziale.*

*Si raccomanda inoltre, di fare il possibile per non alterare la morfologia del suolo, pertanto a tale scopo vanno contenuti al massimo gli scavi e i rinterri .*

*Un approfondimento particolare dovrà essere dedicato alla vegetazione, mantenendo la vegetazione già presente e incrementando la presenza arborea e arbustiva del lotto con fasce di vegetazione soprattutto arborea di tipo autoctono nelle sistemazioni esterne e nelle aree destinate ai parcheggi per le attività commerciali. Si dovrà cercare di disporre la vegetazione non in modo regolare per filari compatti ma in ordine sparso al fine di conseguire un effetto di naturalità e si dovrà aver cura di raccorderla con la vegetazione dei lotti limitrofi in modo da preservarne la continuità e da favorire la continuità dei corridoi ecologici.*

*Poiché si prevede d'intervenire nella viabilità, si chiede d'integrare la vegetazione con i percorsi ciclopedonali che dovranno essere realizzati in modo tale da consentire la permeabilità di transito dalle aree limitrofe. Per ciò che riguarda i parcheggi e percorsi ciclopedonali si chiede di prevedere oltre alla massima copertura di superficie drenante e riduzione delle aree asfaltate, anche l'ombreggiamento delle aree al fine di mitigare la temperatura, favorire la ventilazione e ridurre l'irraggiamento. Ciò al fine di apportare attraverso il verde benessere psico-fisico ai fruitori e migliorare la qualità dell'aria fungendo da filtraggio dagli inquinanti atmosferici.*

*Qualora venissero previsti impianti fotovoltaici sugli edifici, si raccomanda di prevedere che gli stessi vengano inseriti integralmente da un punto di vista architettonico in modo tale da evitare che siano visibili lateralmente. Per compensare le estese superfici dei prospetti del volume commerciale, prevedere delle pareti verdi e percorsi di collegamento con tettoie ricoperte da vegetazione*

*Riguardo alle finiture delle superfici dei prospetti, si chiede di prediligere superfici opache e collocare eventuali insegne all'interno dei prospetti degli edifici".*

**Servizio Urbanistica Riqualficazione urbana e Politiche della casa, tutela del paesaggio. Sezione Attività e piani comunali in materia urbanistica e controllo attività edilizia in materia di abusivismo.** Prot. n. 0196163 del 11/10/2021 con il quale si comunica che: *"Vista la nota regionale prot. n. 173366 del 16/09/2021 con la quale il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali della Regione Umbria ha richiesto i pareri di competenza finalizzati al procedimento di cui all'oggetto;*

*Esaminati gli atti in allegato;*

*Premesso che la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto riguarda una variante PRG parte operativa vigente, proposta dal Comune di Umbertide ai sensi dell'art. 56 comma 17 della L.R. 1/2015.*

*Preso atto di quanto dichiarato nel Rapporto Preliminare Ambientale (RPA) allegato alla nota sopra richiamata e nello specifico che:*

*- L'area in oggetto è ubicata in un ambito prevalentemente residenziale confinante con la zona industriale annessa all'abitato di Umbertide ed è identificata con le previsioni urbanistiche della scheda d'ambito n.3, i cui obiettivi generali sono la ricollocazione di attività produttive in contrasto con l'attuale contesto residenziale. In particolar modo è previsto il recupero e la riqualficazione dell'area produttiva da dismettere, ubicata a margine di un contesto prevalentemente residenziale, previo insediamento di strutture terziarie, commerciali e di servizio ricreative e culturali, di supporto ai comparti limitrofi esistenti.*

*- Il PRG parte strutturale individua l'area in questione come "macroarea elementare ME.1" (ambiti urbani di trasformazione, prevalentemente residenziale di ristrutturazione edilizia), mentre il PRG parte operativa, che individua e disciplina le previsioni urbanistiche nelle modalità forme e limiti stabiliti nella parte strutturale, classifica l'area come "ambiti urbani di trasformazione, prevalentemente residenziale di ristrutturazione edilizia – Nc 3". La scheda d'ambito nr. 3 ne definisce le specifiche urbanistiche ed edilizie, prevedendo attualmente una SUC complessiva di 11.346 mq a fronte di una superficie territoriale pari a 16.209 mq (0,70 mq/mq). Le altezze massime sono fissate in 10 m, con la possibilità di realizzare torri di altezza non superiore a 18 m. La scheda norma prescrive infine il mantenimento ed il recupero dell'edificio originario del Molino Popolare risalente agli anni '50.*

*- La proposta di variante urbanistica, che nel RPA è dichiarato essere necessaria per la sola parte operativa del PRG, propone la modifica delle destinazioni d'uso degli edifici previsti nella scheda d'ambito n. 3, lasciando inalterata la previsione commerciale e direzionale, ed eliminando completamente quella residenziale.*

*- Nello specifico è prevista la realizzazione di un solo nuovo edificio avente una superficie commerciale di circa 2.500 mq, oltre al mantenimento della palazzina uffici di proprietà del Molino posta lungo viale della Repubblica e*

*il recupero dell'edificio originario del Molino risalente agli anni 50, in conformità a quanto previsto nella scheda d'ambito, al quale viene attribuita una destinazione commerciale.*

*- La SUC complessiva prevista dalla variante urbanistica al PRG PO all'interno dell'insediamento in oggetto, sarà pari a 4.240 mq, destinata in parte ad attività commerciale ed in parte a servizi, in diminuzione rispetto alla SUC vigente.*

*- Le modifiche proposte prevedono anche lo spostamento, al margine ovest della proprietà, della viabilità di collegamento tra la via Tiberina 3 bis e il Viale Repubblica, oltre alla realizzazione di n. 2 rotatorie per rendere fluido e continuo il flusso di traffico ed evitare pericolose intersezioni a raso sulle viabilità principali.*

*Per tutto quanto sopra riportato, la scrivente Sezione relaziona quanto segue:*

*- In primo luogo non si riscontrano elementi di competenza della scrivente Sezione, in quanto, per come dichiarato nel RPA, la variante urbanistica è riferita alla sola parte operativa del PRG. In ogni caso è competenza del Comune di Umbertide verificare la necessità di un eventuale ricorso ad una procedura di variante al PRG parte strutturale, secondo le procedure previste dall'art. 32 comma 4 della LR 1/2015.*

*- La riqualficazione dell'area in oggetto dovrà in ogni modo garantire il rispetto di tutte le dotazioni territoriali secondo quanto previsto dal RR 2/2015, oltre ad assicurare un contributo*

concreto ad una migliore infrastrutturazione dell'area interessata. In particolar modo le altezze di progetto dovranno essere coerenti con il contesto urbano circostante.

- Si raccomanda infine che sia verificata la coerenza dell'insediamento della nuova attività commerciale con quanto previsto dalla programmazione comunale commerciale approvata e con quella in fase di approvazione ai sensi del R.R. 1/2018, con particolare riferimento alle interazioni con gli aspetti legati alla sostenibilità ambientale, alla infrastrutturazione, alla logistica e alla mobilità relativi all'ambito territoriale di intervento”.

**Asl Umbria 1- Dipartimento di Prevenzione** : Prot. n. 0198711 del 14/10/2021 con il quale si comunica che: *“In riferimento al procedimento in oggetto, vista la documentazione allegata all'istanza pervenuta in data 16/09/2021 prot. n. 0168820 per quanto di competenza rispetto agli aspetti ambientali con risvolti nei confronti della salute pubblica, considerato che non si ravvedono impatti ambientali tali che possano determinare effetti negativi per la salute della popolazione, si ritiene che può essere escluso dall'assoggettabilità della procedura di VAS”*

**Arpa Umbria.** Prot. n. 0199160 del 15/10/2021 con il quale si comunica che: *“Nell'ambito del procedimento in oggetto, in base alla documentazione presentata la scrivente ARPA Umbria, per le materie ambientali di propria competenza e per la tipologia di intervento sottoposto a verifica, ritiene che non sia necessario assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica le azioni previste in quanto gli impatti ambientali stimabili non appaiono significativi”.*

**Agenzia Forestale Regionale Umbria.** Prot. n. 0199459 del 15/10/2021 con il quale si comunica che: *“Premesso che:*

- a norma della Legge Regionale n° 10/2015 così come modificata dalla L.R. n° 12/2018, questa Agenzia ha assunto, tra le altre, le funzioni di cui alla Legge Regionale 19 Novembre 2001 n° 28 *“Testo unico regionale per le foreste”;*

- con Decreto A.U. n° 241 del 10/08/2020 è stato individuato detto rappresentante unico dell'Agenzia Forestale Regionale deputato a partecipare alle conferenze di servizi convocate dalla Regione nella personale del Dirigente del Servizio Gestione del Territorio e tutela delle risorse naturali o suo delegato;

- con Decreto A.U. n°. 245 del 04/07/2021, sono state individuate le funzioni di Dirigente Vicario dei sette Servizi dell'Ente con nomina del sottoscritto quale Dirigente Vicario del Servizio Agricoltura Gestione Territorio e Tutela Risorse Naturali e di conseguenza soggetto Rappresentante Unico dell'Agenzia Forestale Regionale deputato a partecipare alle conferenze dei Servizi convocate dalla Regione.

Vista l'istruttoria di seguito riportata eseguita dagli uffici e rimessa dal Responsabile del Procedimento di questo Servizio:

-Ai fini della presente istruttoria si applicano le seguenti normative:

- la L.R. 28/01 *“Testo unico per le foreste”* e s.m.i., ed il Regolamento d'attuazione vn° 7/2002 s.m.i.;

È stata analizzata la documentazione presente sul portale della Regione Umbria, all'indirizzo fornito nella nota avente prot. n. 0173366-2021 del 16/09/2021 recepita al prot. n. 38629 del 16/09/2021.

Si osserva che l'area oggetto di variante risulta classificata dal vigente P.R.G come *“ambiti urbani di trasformazione, prevalentemente residenziale di ristrutturazione edilizia – Nc 3”.*

Considerato che:

1. L'area oggetto di intervento non è sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici a norma dell'art.4 della L.R. 28/2001 comma 1 lett. a) derivante dal R.D. 3267/1923 e lett. b) boschi come definiti dall'art. 5 della medesima legge regionale.

2. L'area non è classificata dal P.R.G. del Comune di Terni come area *“Agricola”;*

3. Non risultano, dalla documentazione rilasciata, vincoli in merito alla esistenza di aree boscate, ma la presenza di piante sparse suscettibili di tutela a norma della L.R. n. 28/2001, per le quali in caso di necessità di abbattimento/spostamento andrà fatta preventiva richiesta di autorizzazione all'Ente competente;

Ciò premesso e precisato, ai soli fini delle strette competenze, sugli aspetti necessari alla emanazione del parere per quanto in esame, che sono normate ai sensi della L.R. 28/01 s.m.i. *“Testo unico regionale per le foreste”* e del suo Regolamento attuativo n. 7/2002 s.m.i.,

Si propone:

di rilasciare il seguente parere: non dovuto in quanto che i terreni interessati dal progetto non sono agricoli, ne sono sottoposti al vincolo previsto dall'art.4 della L.R. 28/2001 comma 1 lett. a) derivante dal R.D. 3267/1923 e lett. b) boschi come definiti dall'art.5 della medesima legge regionale. Fatti salvi i diritti di terzi e le competenze di altri Enti operanti nel settore.

*Il Responsabile del Procedimento Dr. Geol. Damaso Luciani.*

*L'Agenzia Forestale Regionale, attraverso il proprio Servizio "Tutela del Territorio e Risorse Naturali", che qui si sottoscrive nella persona del rispettivo Dirigente, in base alle normative, alle motivazioni e alla proposta di parere contenuti nella su riporta istruttoria,*

*Comunica: di non rilasciare il parere perché non dovuto in quanto che i terreni interessati dal progetto non sono agricoli, né sono sottoposti al vincolo previsto dall'art.4 della L.R. 28/2001 comma 1 lett. a) derivante dal R.D. 3267/1923 e lett. b) boschi come definiti dall'art.5 della medesima legge regionale. Fatti salvi i diritti di terzi e le competenze di altri Enti operanti nel settore".*

**Servizio Rischio Idrogeologico, Idraulico, Sismico. Difesa Del Suolo.** Prot. n. 0199623 del 15/10/2021 con il quale si comunica che: *"Con la presente si comunica quanto di seguito come richiesto:*

*Parte pianificazione assetto idraulica:*

*Non si ritiene di esprimere parere ai fini idraulici ai sensi delle N.T.A. del P.A.I. in quanto l'intervento oggetto di variante ricade fuori dalle fasce di pericolosità e rischio del P.A.I. di cui alla Tav. 5 del reticolo principale.*

*Parte geologica:*

*Viste le cartografie geologiche e geotematiche sottoelencate:*

*Banche dati geologiche regionali;*

*Banca dati della pericolosità sismica locale;*

*Idrogeo (piattaforma italiana sul dissesto idrogeologico);*

*Cartografia del PUT e PTA.*

*Dai dati disponibili delle banche dati sopra citate è possibile fare le seguenti valutazioni:*

*L'area adibita alla variante:*

*- È individuata dalla Banca dati geologica regionale come: area con depositi alluvionali terrazzati non in rapporto con la morfologia attuale.*

*- È individuata dalla banca dati della Pericolosità sismica locale come: Zona di fondovalle stabile, suscettibile di amplificazione sismica locale;*

*- È individuata dalla piattaforma italiana sul dissesto idrogeologico-idrogeo come: zona non coinvolta in dissesti di origine gravitativa.*

*- È interpretabile dall'esame della banca regionale dei dati geognostici e geofisici come: area con sequenze di materiali limo argillosi, sabbio limosi e ghiaie con falde acquifere localizzate che si attestano a varie profondità dal p.c. Non ci sono indagini all'interno del lotto d'interesse.*

*- È individuata nella Tavola 45 del PUT come: zona ricadente in ambiti di acquiferi alluvionali d'interesse regionale.*

*- È individuata nella Tavola 14 del PTA (2) come: zona non ricadente in ambiti di salvaguardia delle captazioni.*

*Si ritiene che il Progetto di variante PRG parte operativa di terreni edificabili compresi nella scheda d'ambito n.3 delle N.T.A. del Comune di Umbertide, possa essere escluso dalla procedura di Assoggettabilità a VAS.*

*Parte Idraulica:*

*Analizzati gli elaborati si è evinto che la stessa non interferisce con corsi d'acqua appartenenti al Demanio Idrico dello Stato pertanto non necessita di parere ai sensi del R.D. n. 523 del 27/07/1904".*

**Rilevato che:** L'oggetto della variante consiste nella proposta di sviluppo dell'area che ospita lo stabilimento e gli uffici del Molino Popolare Altotiberino, posta tra la via Tiberina ed il viale della Repubblica. 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 e artigianale di Umbertide.

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.98 delle NTA di PRG PS.

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 nr.3 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, con la proposta di variante, 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.

La proposta è quella di destinare l'area per sole funzioni commerciali, alimentari e non alimentari, e direzionali prevedendo la realizzazione di un solo nuovo edificio avente una superficie commerciale di circa 2500 mq, oltre al mantenimento della palazzina uffici di proprietà del Molino posta lungo viale della Repubblica.

L'edificio originario del Molino risalente agli anni 50 viene mantenuto in conformità a quanto previsto nella scheda norma, ad esso viene attribuita una destinazione commerciale.

La SUC complessiva che questa proposta sviluppa è pari a circa 4240 mq di SUC complessiva molto inferiore a quella prevista dalla attuale scheda d'ambito 03. La restante parte del lotto rimane a disposizione per i parcheggi di uso pubblico e privati necessari secondi 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. Il progetto rielabora anche la realizzazione della bretella di collegamento tra la via Tiberina 3 bis e il Viale Repubblica che la scheda d'ambito del PRG - PO prevede al centro dell'area in questione. Si prevede di realizzare l'innesto con la viabilità esistente della SR Tiberina e di viale della Repubblica mediante due rotatorie stradali in modo da rendere fluido e continuo il flusso di traffico. La bretella permette di realizzare anche un nuovo by pass di accesso / uscita da e per i quartieri residenziali e la viabilità regionale.

**Considerato** che per tutto quanto rilevato, con riferimento al contenuto dei pareri pervenuti è possibile evidenziare che, i previsti interventi non comportano ripercussioni negative sull'ambiente, per cui non è necessario che 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. nel Comune di Umbertide, sia sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica.

**Considerato** che con la sottoscrizione del presente atto se ne attesta la legittimità.

## Il Dirigente D E T E R M I N A

1. Di esprimere, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e ai sensi dell'art. 9 della l.r. 12/2010, la non necessità di sottoporre a VAS 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. nel Comune di Umbertide.

2. Nelle successive fasi dell'iter di approvazione della Variante si dovrà tener conto delle seguenti indicazioni e criteri tesi a garantire un migliore inserimento ambientale degli interventi:

### **Aspetti Urbanistici**

- La riqualificazione dell'area in oggetto dovrà in ogni modo garantire il rispetto di tutte le dotazioni territoriali secondo quanto previsto dal RR 2/2015, oltre ad assicurare un contributo concreto ad una migliore infrastrutturazione dell'area interessata. In particolar modo le altezze di progetto dovranno essere coerenti con il contesto urbano circostante.
- Si dovrà verificare la coerenza dell'insediamento della nuova attività commerciale con quanto previsto dalla programmazione comunale commerciale approvata e con quella in fase di approvazione ai sensi del R.R. 1/2018, con particolare riferimento alle interazioni con gli aspetti legati alla sostenibilità ambientale, alla infrastrutturazione, alla logistica e alla mobilità relativi all'ambito territoriale di intervento.
- E' di competenza del Comune di Umbertide verificare la necessità di un eventuale ricorso ad una procedura di variante al PRG parte strutturale, secondo le procedure previste dall'art. 32 comma 4 della LR 1/2015.

### **Aspetti paesaggistici**

- In sede di progetto definitivo, si chiede di elaborare un inserimento paesaggistico che permetta di considerare il lotto in questione in interrelazione reciproca con il paesaggio e l'abitato circostante considerato che questo lotto fungerebbe da filtro tra un'area ancora rurale e un'area residenziale.
  - Si raccomanda inoltre, di fare il possibile per non alterare la morfologia del suolo, pertanto a tale scopo vanno contenuti al massimo gli scavi e i rinterrati.
  - Un approfondimento particolare dovrà essere dedicato alla vegetazione, mantenendo la vegetazione già presente e incrementando la presenza arborea e arbustiva del lotto con fasce di vegetazione soprattutto arborea di tipo autoctono nelle sistemazioni esterne e nelle aree destinate ai parcheggi per le attività commerciali. Si dovrà cercare di disporre la vegetazione non in modo regolare per filari compatti ma in ordine sparso al fine di conseguire un effetto di naturalità e si dovrà aver cura di raccordarla con la vegetazione dei lotti limitrofi in modo da preservarne la continuità e da favorire la continuità dei corridoi ecologici.
  - Poiché si prevede d'intervenire nella viabilità, si chiede d'integrare la vegetazione con i percorsi ciclopedonali che dovranno essere realizzati in modo tale da consentire la permeabilità di transito dalle aree limitrofe.
  - Per ciò che riguarda i parcheggi e percorsi ciclopedonali si chiede di prevedere oltre alla massima copertura di superficie drenante e riduzione delle aree asfaltate, anche l'ombreggiamento delle aree al fine di mitigare la temperatura, favorire la ventilazione e ridurre l'irraggiamento. Ciò al fine di apportare attraverso il verde benessere psico-fisico ai fruitori e migliorare la qualità dell'aria fungendo da filtraggio dagli inquinanti atmosferici.
  - Qualora venissero previsti impianti fotovoltaici sugli edifici, si raccomanda di prevedere che gli stessi vengano inseriti integralmente da un punto di vista architettonico in modo tale da evitare che siano visibili lateralmente. Per compensare le estese superfici dei prospetti del volume commerciale, prevedere delle pareti verdi e percorsi di collegamento con tettoie ricoperte da vegetazione.
- Riguardo alle finiture delle superfici dei prospetti, si chiede di prediligere superfici opache e collocare eventuali insegne all'interno dei prospetti degli edifici.
3. Di trasmettere il presente atto al Comune di Umbertide.
  4. Di disporre che il presente atto sia reso disponibile per la consultazione sul sito WEB della Regione Umbria, Area tematica Ambiente, Valutazioni Ambientali.
  5. L'atto è immediatamente efficace.

Perugia li 25/10/2021

L'Istruttore  
- Giovanni Roccatelli  
Istruttoria firmata ai sensi dell' art. 23-ter del Codice dell'Amministrazione digitale

Terni li 25/10/2021

Si attesta la regolarità tecnica e amministrativa  
Il Responsabile  
Alfredo Manzi  
Parere apposto ai sensi dell' art. 23-ter del Codice dell'Amministrazione digitale

Perugia li 25/10/2021

Il Dirigente  
Andrea Monsignori  
Documento firmato digitalmente ai sensi del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82, art. 21 comma 2

**Da:** Per conto di: comune.umbertide@postacert.umbria.it <posta-certificata@legalmail.it>  
**Inviato:** mercoledì 27 ottobre 2021 13:57  
**A:** info@pec.architectonica.it  
**Oggetto:** POSTA CERTIFICATA: Prot.N.0026571/2021 - RIF.0019906/2021 - POSTA CERTIFICATA: ISTANZA DI NON ASSOGGETTABILITA' A VAS MOLINI POPOLARI RIUNITI ELLERA-UMBERTIDE - TRASMISSIONE NOTA SOPRINTENDENZA  
**Allegati:** postacert.eml (255 KB); daticert.xml

## **Messaggio di posta certificata**

Il giorno 27/10/2021 alle ore 13:57:15 (+0200) il messaggio "Prot.N.0026571/2021 - RIF.0019906/2021 - POSTA CERTIFICATA: ISTANZA DI NON ASSOGGETTABILITA' A VAS MOLINI POPOLARI RIUNITI ELLERA-UMBERTIDE - TRASMISSIONE NOTA SOPRINTENDENZA" è stato inviato da "comune.umbertide@postacert.umbria.it" indirizzato a:

info@pec.architectonica.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

**Identificativo messaggio:** 0707A614.00C69B6C.C19C8F30.5689F7C2.posta-certificata@legalmail.it

L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

---

## **Certified email message**

On 27/10/2021 at 13:57:15 (+0200) the message "Prot.N.0026571/2021 - RIF.0019906/2021 - POSTA CERTIFICATA: ISTANZA DI NON ASSOGGETTABILITA' A VAS MOLINI POPOLARI RIUNITI ELLERA-UMBERTIDE - TRASMISSIONE NOTA SOPRINTENDENZA" was sent by "comune.umbertide@postacert.umbria.it" and addressed to:

info@pec.architectonica.it

The original message is attached.

**Message ID:** 0707A614.00C69B6C.C19C8F30.5689F7C2.posta-certificata@legalmail.it

The daticert.xml attachment contains service information on the transmission

**Da:** comune.umbertide@postacert.umbria.it  
**Inviato:** mercoledì 27 ottobre 2021 13:57  
**A:** info@pec.architectonica.it  
**Oggetto:** Prot.N.0026571/2021 - RIF.0019906/2021 - POSTA CERTIFICATA: ISTANZA DI NON ASSOGGETTABILITA' A VAS MOLINI POPOLARI RIUNITI ELLERA-UMBERTIDE - TRASMISSIONE NOTA SOPRINTENDENZA  
**Allegati:** Segnatura.xml; Nota soprintendenza.pdf

Ad integrazione della precedente nota con cui è stata trasmessa la determinazione regionale di non assoggettabilità a VAS si trasmette anche la nota della Soprintendenza.

Distinti saluti

Ing. Fabrizio Bonucci



# Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE  
ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
DELL'UMBRIA

Perugia, data del protocollo

A Regione Umbria

GIUNTA REGIONALE Direzione regionale Governo del territorio, ambiente e protezione civile. SERVIZIO: Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali

[direzioneambiente.regione@postacert.umbria.it](mailto:direzioneambiente.regione@postacert.umbria.it)

E.p.a. Comune di Umbertide

P.zza Matteotti, n. 1  
06019, Umbertide (PG)  
pec

Risposta al foglio prot. 0173366-2021

Classifica: 34.43.04/89

Referimento No. prot. 16769 del 16.09.2021

Lettera inviata solo tramite E-MAIL. Sostituisce l'originale ai sensi dell'art. 43 c. 6 DPR 445/2000 e art. 47 c. 1 e 2 del DLgs. 82/05.

**Oggetto** Art. 12 D. Lgs 152/2006 ed art. 9 l.r. 12/2010, procedura per la Verifica di assoggettabilità a VAS 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;

**Indirizzo** UMBERTIDE, Via Tiberina 3bis, Molino Popolare Altotiberino;

**Dati catastali** foglio 74 del catasto terreni del Comune di Umbertide, particelle 194, 2015 e 2040;

**Lavori di** Modifica alle previsioni di piano urbanistico;

**Richiedente** G.M.F.Grandi Magazzini Fioroni S.p.A. per tramite della Regione Umbria;

In riferimento alla nota che si riscontra a margine, pervenuta in data 16/09/2021 con la quale si chiede il parere di compatibilità paesaggistica per lavori di cui in oggetto:

**VISTO** l'art. Art. 12 D. Lgs 152/2006 ed art. 9 l.r. 12/2010, procedura per la Verifica di assoggettabilità a VAS relativa alla variante art. 56, comma 17, L.R. 1/2015, al PRG parte operativa;

**VISTA** il Rapporto preliminare ambientale;

**ESAMINATA** la documentazione progettuale allegata a detta relazione;

**VERIFICATO** che la proposta di variante prevede: Oggetto della presente verifica di assoggettabilità a Vas 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. 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.

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 nr.3 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, con la proposta di variante, 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.

La proposta progettuale che si avanza è quella di destinare l'area per sole funzioni commerciali, alimentari e non alimentari, e direzionali prevedendo la realizzazione di un solo nuovo edificio avente una superficie commerciale di circa 2500 mq, oltre al mantenimento della palazzina uffici di proprietà del Molino posta lungo viale della Repubblica.

L'edificio originario del Molino risalente agli anni 50 viene mantenuto in conformità a quanto previsto nella scheda norma, ad esso viene attribuita una destinazione commerciale. La SUC complessiva che questa proposta sviluppa è pari a circa 4240 mq di SUC complessiva.

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



Piazzetta della Sinagoga 2, già via Ulisse Rocchi, 71 – 06123 – PERUGIA - TEL. 07557411 - FAX 0755728221

Sito web: [www.sabap-umbria.beniculturali.it](http://www.sabap-umbria.beniculturali.it) - PEO: [sabap-umb@beniculturali.it](mailto:sabap-umb@beniculturali.it)

PEC: [mbac-sabap-umb@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-umb@mailcert.beniculturali.it)

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. La restante parte del lotto 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. Viabilità di accesso Il progetto rielabora anche la realizzazione della bretella di collegamento tra la via Tiberina 3 bis e il Viale Repubblica che la scheda d'ambito del PRG -PO prevede al centro dell'area in questione.

La proposta che si presenta prevede lo spostamento della bretella di collegamento lungo il margine ovest della proprietà. Lo spostamento consente di non dividere in due il lotto di terreno in esame. Il progetto prevede di realizzare l'innesto con la viabilità esistente della SR Tiberina 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.

**CONSIDERATO** che l'ambito di intervento risulta sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136, c. 1 lett. c) e d);

**CONSIDERATO** che il progetto non è risultato in contrasto con i vigenti dispositivi di tutela, questo Ufficio esprime **parere favorevole** di compatibilità paesaggistica del progettato intervento, solo a condizione del recepimento delle prescrizioni che di seguito si riportano:

#### TUTELA ARCHEOLOGICA

- tutte le attività di scavo connesse con gli interventi nell'area (siano essi relativi alla bretella stradale o alle nuove fondazioni di edifici) dovranno essere eseguite sotto il controllo di questa Soprintendenza. Poiché questo Ufficio non può assicurare in tempi certi l'intervento di proprio personale tecnico, al fine di ottemperare alle norme del d.lgs. 42/04 e s.m.i., sarà opportuno da parte del Committente provvedere all'assunzione diretta di personale archeologico specializzato perché segua con continuità l'intervento;
- il professionista incaricato prenderà accordi preventivi con questo Ufficio sullo svolgimento dei lavori, ne renderà conto comunicando tempestivamente eventuali rinvenimenti e accompagnerà l'andamento dei lavori con adeguata documentazione testuale, grafica e fotografica;
- la data di avvio dei lavori ed il nominativo del professionista incaricato, nonché, se non già noto per precedenti collaborazioni, il relativo curriculum dovranno essere comunicati a questo Ufficio con un preavviso non inferiore a 15 gg.;
- il professionista incaricato, se necessario ad una migliore comprensione della situazione archeo-stratigrafica, potrà chiedere in corso d'opera limitati ampliamenti e/o approfondimenti dell'area di scavo;
- in caso di rinvenimenti di interesse archeologico, le modalità di prosecuzione del lavoro dovranno essere concordate con questo ufficio, che si riserva, ai sensi del d.lgs 42/04, il diritto di chiedere (se necessario) modifiche e varianti anche sostanziali al progetto;
- si rammenta l'obbligo di ottemperare all' art. 90 d.lgs. 42/04, che prevede, in caso di rinvenimenti archeologici, l'immediata sospensione dei lavori e la comunicazione entro 24 ore alla Soprintendenza competente, al Sindaco o alle Autorità di Pubblica Sicurezza.

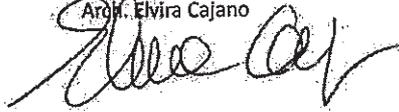
#### TUTELA PAESAGGIO

- Si prescrive che l'altezza massima consentita in gronda sia equivalente all'edificio storico adiacente all'area al civico n. 29 della Via Tiberina e non si conviene con il mantenimento della possibilità di realizzazione di torri alte 18 m. Fatta salva la riqualificazione dell'edificio con la Scritta "Molino Popolare Altotiberino", attualmente esistente;
- Al netto della viabilità principale prevista, le percorrenze interne ai singoli lotti e i parcheggi non direttamente adiacenti alla viabilità principale dovranno prevedere pavimentazioni drenanti e permeabili quali ghiaia a inerti non coesi, sistemi a prato-pratico, miscela di stabilizzato con legante di calce o autobloccanti inerbiti;
- Le sistemazioni a verde dovranno prevedere un progetto a firma di agronomo abilitato;
- Resta ferma la presentazione del progetto definitivo di realizzazione di viabilità e nuovi edifici a questa Soprintendenza per il previsto parere paesaggistico;

Quanto sopra, fatte salve le competenze delle autorità preposte a vigilare sulla osservanza delle norme urbanistiche, sulla esistenza di eventuali altri vincoli gravanti sulla località, nonché sulla puntuale realizzazione di quanto è stato autorizzato che potrà essere oggetto di verifiche ispettive da parte dell'ente territoriale.

Si evidenzia che, ai sensi della Legge 241/90 e ss. mm. e ii., il responsabile del procedimento è l'Arch. Gilda Giampoli (gilda.giampoli@beniculturali.it) al quale gli aventi diritto, ai sensi degli artt. 7 e 9 della citata legge, possono riferirsi per eventuali ulteriori chiarimenti.

Il Soprintendente  
Arch. Elvira Cajano



responsabile istruttoria tutela paesaggistica  
Arch. Gilda Giampoli

responsabile istruttoria tutela archeologica  
Dott. Giorgio Postriotti

GGI - GP



MINISTERO  
DELLA  
CULTURA

Piazzetta della Sinagoga 2, già via Ulisse Rocchi, 71 - 06123 - PERUGIA - TEL. 07557411 - FAX 0755728221

Sito web: [www.sabap-umbria.beniculturali.it](http://www.sabap-umbria.beniculturali.it) - PEO: [sabap-umb@beniculturali.it](mailto:sabap-umb@beniculturali.it)

PEC: [mbac-sabap-umb@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-umb@mailcert.beniculturali.it)