



COMUNE DI FOLIGNO
Provincia di Perugia

REALIZZAZIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI IN
LOCALITA' LA PACIANA NEL COMUNE DI FOLIGNO
IN VARIANTE AL VIGENTE P.R.G. - AI SENSI
DELL'ART. 8 DEL D.P.R. N. 160/2010 E
DELL'ART.32 COMMA 6 DELLA L.R. N. 1/2015

COMMITTENTE:

GENERALE PREFABBRICATI

Centro Direzionale Quattrotorri

Via Corcianese nr 234 - 06132 Ellera Perugia



OGGETTO:

URBANISTICA

TITOLO ELABORATO:

RELAZIONE VARIANTE URBANISTICA

ELABORATO NUMERO:

U01

SCALA:

N/A



**GENERALE
PREFABBRICATI**

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA E URBANISTICA:

Arch. Andrea Pochini
Arch. Lucia Marchi
Geom. Andrea Farnelli



Geom. Gian Luca Dittamo
Geom. Stefano Pastorelli



STUDIO GEOLOGICO:

Geol. Luca Domenico Venanti



PROGETTAZIONE STRUTTURALE:

PROCEDURA V.A.S.:

Dott.ssa Alessandra Moccia
A2A s.r.l. Engineering
Dott. Stefano Rosi
Studio Geochim

TIMBRO E FIRMA:

3					
2					
1	Giugno 2024	Revisione per integrazioni	Arch. A. Pochini	Arch. A. Pochini	GP S.r.l.
0	Aprile 2024	Emissione	Arch. A. Pochini	Arch. A. Pochini	GP S.r.l.
REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA	REDATTO	APPROVATO	AUTORIZZATO

COD. PROGETTO

G P 0 F

COD. DOCUMENTO

1565 U01 RELVAR

REV.

1

FOGLIO

0 DI 15

DATA

06 Giugno 2024

COMUNE DI FOLIGNO

(Provincia di Perugia)

**REALIZZAZIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI IN LOCALITA' LA PACIANA NEL
COMUNE DI FOLIGNO IN VARIANTE AL VIGENTE P.R.G. - AI SENSI DELL'ART. 8 DEL
D.P.R. N. 160/2010 E DELL'ART.32 COMMA 6 DELLA L.R. N. 1/2015**

PIANO REGOLATORE GENERALE

RELAZIONE GENERALE DELLA VARIANTE UP/SUAP3A

Variante al PRG Vigente

ai sensi art. 8 DPR 160/2010

Sommario

1	Premessa	2
2	Scelte localizzative e inadeguatezza delle vigenti previsioni urbanistiche.....	3
3	Variante al PRG.....	8
4	Standard previsti	10
5	Conclusioni	15

1 Premessa

La presente Variante consegue l'istanza della società Generali Prefabbricati S.p.A. del 08/04/2024 formulata ai sensi del ex art. 8 DPR 160/2010 (Sportello Unico per le Attività Produttive – SUAP) e volta alla realizzazione di un insediamento commerciale in località La Paciana nel comune di Foligno.

La presente Variante allo strumento urbanistico comunale, denominata UP/SUAP3A, vede una precedente analoga autorizzazione insistente sullo stesso lotto e ottenuta sempre mediante lo sportello unico per le attività produttive. Precedente costituito, quale atto finale e conclusivo, dal Permesso di costruire n° 322 del 24/11/2010, rilasciato al Consorzio Agrario Provinciale Perugia, per la "Realizzazione della nuova sede in variante al PRG (art. 5 del DPR 447/98), realizzazione di recinzione dell'insediamento con apertura di un accesso carrabile".

L'intervento del Consorzio Agrario, vedeva la situazione urbanistica contraddistinta dalla previsione del PRG quale zona a destinazione urbanistica EP/APP, ovvero "*Agricolo periurbano di pregio*". Tale destinazione, non compatibile con il progetto, al termine della procedura ha visto la sua modifica in "*Ambito urbano a disciplina particolareggiata pregressa, interventi di cui all'art. 5 DPR 447/98 mediante lo Sportello Unico Attività Produttive* (sigla UP/SUAP)¹, con l'autorizzazione di:

- un blocco di edifici con destinazione silos e magazzini;
- un blocco di edifici con destinazione commerciale e servizi.

Successivamente, sempre il Consorzio Agrario Provinciale Perugia, ha presentato una richiesta di parere preliminare per una variante al sopra citato permesso di costruire n° 322/2010.

Con D.G.C. del Comune di Foligno n° 122 del 23/04/2020, è stato espresso un parere favorevole su tale istanza che proponeva un nuovo insediamento produttivo sulla medesima area costituito da:

1. edificio di 3.500 mq. di cui 2.500 di vendita alimentare;
2. edificio di 1.800 mq. di cui 1.350 di vendita;

Quanto sopra evidenzia un precedente orientamento favorevole alla realizzazione di un insediamento commerciale ubicato nel medesimo luogo e caratterizzato da dimensioni edilizie e commerciali superiori a quelle qui proposte.

Risulta inoltre opportuno precisare, sin dalla presente premessa, circa un disallineamento presente nella strumentazione urbanistica comunale, dato dal mancato aggiornamento degli elaborati grafici del vigente PRG ad una precedente attività di Sportello unico, svolta dal Consorzio Agrario Provinciale di Perugia. Nelle tavole del PRG (Elaborato P3, Tav. 7/20) l'area in oggetto viene classificata EP/APP, ovvero agricolo periurbano di pregio, mentre vi sarebbe dovuta essere una sigla UP/SUAP in ragione dell'avvenuto cambiamento di destinazione d'uso a seguito del precedente sportello unico. Andando comunque oltre i formalismi, ciò su cui si vuol far chiarezza sin dalle premesse è che la situazione urbanistica del lotto in questione non è più quella di una zona agricola con limiti di edificabilità, ma una zona già destinata quale area edificabile per attività industriale con destinazione specifica per attività produttiva e servizi compresa una parte commerciale. Le presenti affermazioni trovano riscontro, oltre che nel citato elaborato di PRG, sia nell'esito della precedente variante (D.C.C. 79/2010), sia nella D.G.C. n° 122 del 23/04/2020, che, in modo

¹ Approvata con atto Consiglio Comunale n° 79 del 03/08/2010, pubblicata sul BUR n° 41 del 05/10/2010.

inequivocabile, nel Certificato di destinazione urbanistica n° 89/2020, del 28/05/2020, in cui è chiaramente indicato che l'area è edificabile.

2 Scelte localizzative e inadeguatezza delle vigenti previsioni urbanistiche

Nel presente paragrafo vengono illustrate le ragioni dell'individuazione dell'area di via G. Vasari, in località La Paciana, per la proposta in oggetto. Ragioni dovute alla convergenza in tale lotto sia delle esigenze localizzative, sia della situazione urbanistica e di assetto territoriale della stessa area e dell'intorno e che ne definiscono l'inadeguatezza delle vigenti previsioni urbanistiche, salvo che per tale unico lotto.

Esigenze localizzative che sono state analizzate e, quindi definite, partendo dalla situazione complessiva della presenza della rete commerciale Conad a Foligno. Ad oggi la rete Conad nel Comune di Foligno è composta da n° 3 punti di vendita (PdV):

1. CONAD via Umberto I, 68 con superficie di vendita di mq. 870;
2. CONAD Via U. Nobile, 20/22 con superficie di vendita di mq. 620;
3. CONAD Via Raffello Sanzio, 4 con superficie di vendita di mq. 450.

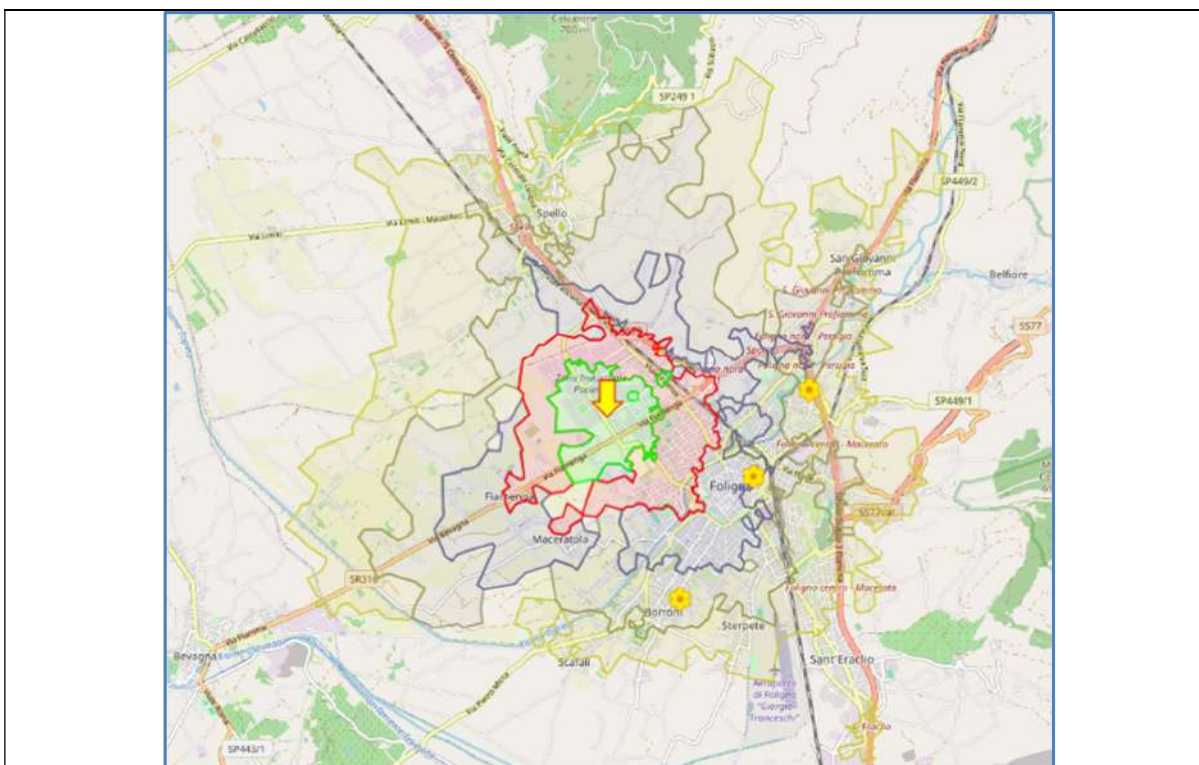


Fig. 2.a Cartografia dell'area urbana di Foligno con l'individuazione (marchio Conad) dei 3 PDV esistenti. La freccia in giallo indica l'area individuata per il nuovo insediamento al centro della zona (in verde) individuata come migliore localizzazione anche rispetto alle esistenti.

Verificando il posizionamento dei PdV dell'attuale rete di vendita, risulta evidente lo sbilanciamento verso i quadranti ad est del Centro Storico, che lasciano completamente scoperta tutta l'area a nord-ovest. Nasce

quindi la necessità di coprire una zona del Comune di Foligno dove Conad non è presente con una delle proprie insegne di riferimento.

Risulta poi altrettanto evidente che le superfici di vendita dei 3 PdV esistenti sono ormai troppo limitate e non in linea con l'evoluzione del sistema commerciale moderno, che prevede soluzioni ottimali con superfici non inferiori ai mq. 1.500 e quindi non in grado di soddisfare le esigenze del potenziale cliente Conad.

In un'ottica di razionalizzazione della rete vendita che sia coerente con le nuove dinamiche commerciali e le varie nuove tipologie di vendita si rende necessario un riposizionamento nel nuovo tessuto urbano che si sviluppa lungo la via Vasari.

Il fattore che influenza maggiormente la soddisfazione dei clienti nei confronti di una catena di supermercati è, oltre al prezzo, alla qualità del prodotto, alla vastità dell'assortimento, il comfort ed il servizio che ricomprendono la facilità di raggiungimento del negozio, l'accessibilità, la disponibilità dei parcheggi e degli spazi di manovra, i servizi all'interno del supermercato e ad esso adiacenti.

L'analisi delle aree di possibile collocazione del nuovo punto vendita nelle aree della città è stata condotta tenendo conto di:

- dove risiedono i clienti;
- dove lavorano;
- dove si recano per gli acquisti;
- dove vanno nel tempo libero;
- dove si trovano sportelli bancari, uffici pubblici e luoghi di attrazione e di divertimento.

La definizione della zona de La Paciana discende quindi dalla considerazione della sua posizione, delle infrastrutture esistenti e della sua vocazione produttiva, che la rendono idonea al soddisfacimento delle condizioni sopra indicate per l'individuazione delle aree di possibile collocazione di nuovi punti vendita.

La presenza delle due rotatorie posizionate sulla Via Vasari in corrispondenza con gli incroci con la Via Fiamenga e la via Shibukawa rendono ottimali e corretti i flussi di traffico sia in entrata che in uscita dal centro di Foligno.

Il lotto in questione ha caratteristiche tali da consentire uno sviluppo progettuale armonico con il contesto urbanizzato circostante, anche sotto il profilo dell'accessibilità e della fruibilità in genere. Inoltre, per la sua forma rettangolare con il lato lungo parallelo a via Vasari, rende possibile il posizionamento di due attività commerciali di tipo M2 tra loro complementari (una alimentare e una non alimentare), che oltre a realizzare una integrazione dell'offerta commerciale verso l'utenza, risultano essere entrambe visibili dalla viabilità principale.

In ragione poi della sua superficie complessiva, della conformazione unitaria e complanare, possiede dimensioni adeguate a posizionare 5.000 mq. di strutture di forma rettangolare, con possibilità di più accessi a servizio delle due attività commerciali.

Oltre a quanto sopra, una delle principali motivazioni della localizzazione indicata, afferma anche al fatto dell'individuazione di un'area non gravata da rischio idraulico. Come è desumibile dalla figura seguente l'area non ricade in nessuna delle fasce di rischio (zone bianche) della Carta del rischio idraulico nell'ambito della località La Paciana.

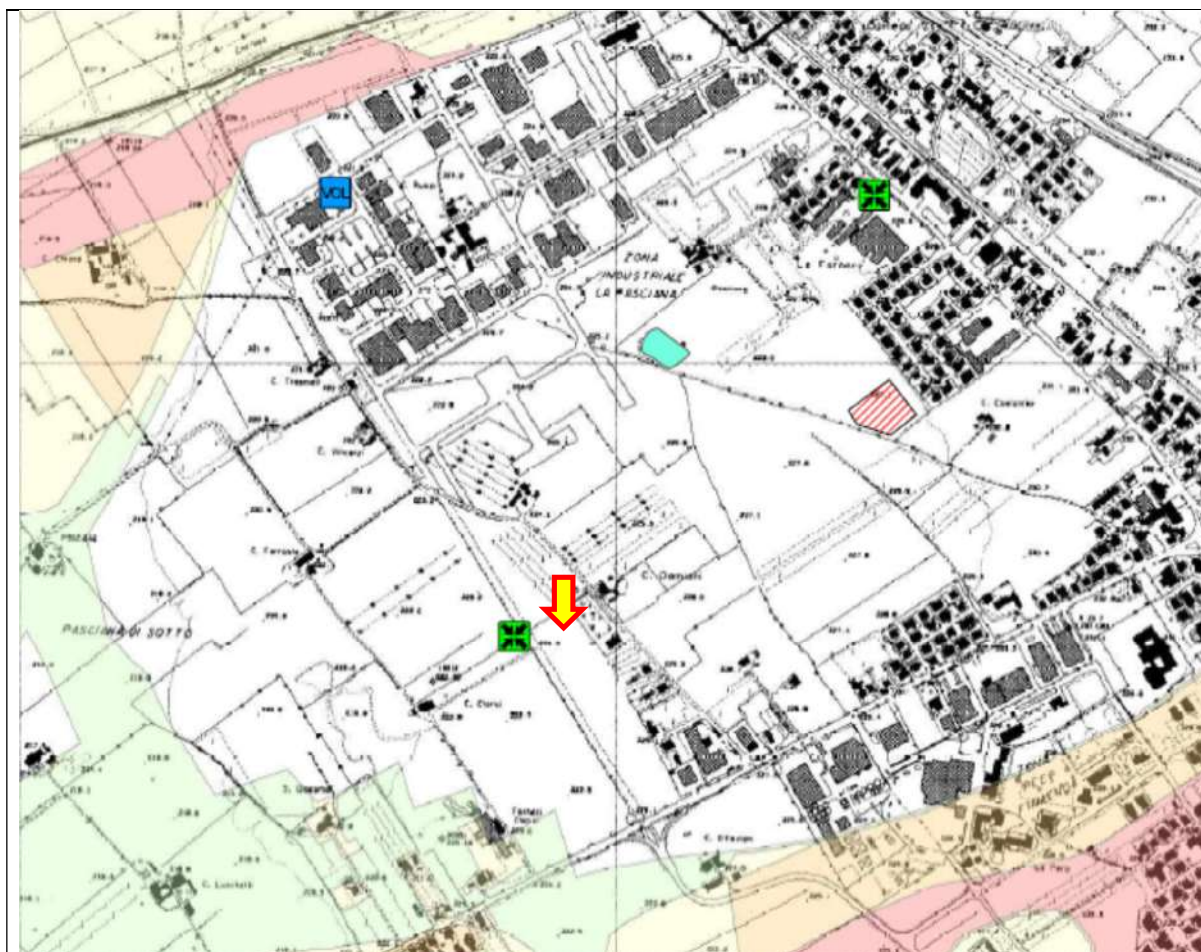



Fig. 2.b Estratto della Tav. 4 Carta Rischio Idraulico del Comune di Foligno. La freccia in giallo indica l'area individuata per il nuovo insediamento che essendo priva di retini, non rientra nelle fasce di rischio di esondazione.

In definitiva quello che emerge dalla considerazione delle scelte localizzative per il nuovo insediamento commerciale alla Paciana, non è tanto la carenza di aree urbanisticamente utilizzabili, quanto una loro inadeguatezza funzionale che, al contrario è assicurata dal lotto prescelto. Lotto che possiede tutte le caratteristiche necessarie indicate dall'analisi sulle esigenze localizzative precedentemente esposte.

Caratteristiche che trovano inoltre una conferma e una "validazione" fondamentale con la considerazione della zonizzazione urbanistica che il lotto attualmente possiede. Zonizzazione desumibile dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Foligno e che vede classificare l'area come zona "UP/SUAP" edificabile (produttiva) e quindi compatibile con le attività commerciali previste dalla presente proposta progettuale.



CITTÀ DI FOLIGNO
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
SERVIZIO URBANISTICA

PROTOCOLLO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n. 89/2020

VISTA la richiesta formulata a questo Comune da parte di AGABITI ALBANO, in qualità di Presidente del Consorzio Agrario di Perugia, ed acquisita in data 26/05/2020 con protocollo n. 27577, relativa all'area sita in loc. Paciana e identificata al Catasto Terreni al foglio di mappa n. 136 particella n. 476, individuata negli stralci di mappa prodotti dal richiedente in allegato all'istanza;

PRESO ATTO che la richiesta è finalizzata ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica (in breve C.D.U.) previsto dall'articolo 30, commi 2 e 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380;

CONSIDERATO che in base a quanto previsto dalla disciplina sopra citata, *"...Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non si allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata..."*;

VISTA la strumentazione urbanistica vigente, ed in particolare lo strumento urbanistico generale comunale vigente (denominato PRG'97), approvato con la Determinazione Dirigenziale dell'Ufficio Temporaneo Urbanistica, Controllo e Vigilanza sugli strumenti urbanistici degli Enti Locali della Direzione Regionale Politiche Territoriali, Ambiente ed Infrastrutture della Regione dell'Umbria 15 dicembre 2000 n. 10413, come rettificata ed integrata con la Determinazione Dirigenziale 8 giugno 2001 n. 5039, nonché le sue successive varianti approvate (o solo adottate);

SI CERTIFICA

che i terreni, individuati negli stralci di mappa prodotti dal richiedente in allegato all'istanza, attualmente hanno, per ciascuna particella, la classificazione urbanistica riportata nel prospetto che segue:

la/le particella/e	del foglio di mappa del Cat. Terreni	è classificata dal vigente PRG'97 come	e quindi tale previsione risulta attuabile con modalità (Titolo VI, Capo 2°, RTA del PRG'97)	In base agli indici, alle categorie di intervento e con le destinazioni d'uso desumibili dalla RTA del PRG'97, ed in particolare in:	e con le limitazioni derivanti dalla eventuale perimetrazione come
476	136	UP/SUAP ovvero <input checked="" type="checkbox"/> edificabile <input type="checkbox"/> agricola <input type="checkbox"/> altro	<input type="checkbox"/> diretta <input checked="" type="checkbox"/> diretta condizionata <input type="checkbox"/> indiretta <input type="checkbox"/> previo esproprio	<input type="checkbox"/> Tabella A e B (per lo Spazio extra-urbano), fatto salvo quanto previsto al Titolo IV, Sezione III, legge regionale n. 1/2015 <input type="checkbox"/> Tabella C e D (per lo Spazio urbano) <input type="checkbox"/> Titolo III (per i Sistemi) La classificazione corrisponde alla zona territoriale omogenea di tipo "D" di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444	no

CITTÀ DI FOLIGNO - Piazza della Repubblica 10 - 06034 Foligno (Pg) - C.F. e P.IVA 00166560540
 Tel. 0742.330001 - Fax 0742.330208 - Sito internet : www.comune.foligno.pg.it - Posta certificata : comune.foligno@postacert.umbria.it
 Responsabile del Servizio e del procedimento: **guern. Luca Piersanti** - Tel. 0742.330407 - Fax 0742.330434 - e-mail luca.piersanti@comune.foligno.pg.it

Fig. 2.c Certificato di destinazione urbanistica (CDU) del Comune di Foligno che attesta l'edificabilità del lotto in esame.

Il presente certificato:

- conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici (articolo 30, comma 3, decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380);
- attiene le sole prescrizioni derivanti dal vigente strumento urbanistico generale comunale (PRG'97), e non ricomprende eventuali vincoli gravanti sulle aree in questione, per l'individuazione dei quali la specifica disciplina regionale prevede una ulteriore certificazione (CERTIFICATO SULL'ESISTENZA E QUALITÀ DEI VINCOLI) di cui all'articolo 115 della legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1, e successive modificazioni ed integrazioni;
- non precostituisce titolo alla utilizzazione edificatoria che resta comunque subordinata all'ottenimento del titolo abilitativo di cui all'articolo 119 della citata legge regionale n. 1/2015, nonché al rispetto della disciplina vincolistica anche di livello sovraordinato a quello comunale;
- è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria (legge 19 marzo 1993), per un importo pari ad € 5,60⁰⁰.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o a privati gestori di pubblici servizi.

L'estensore: geom. Gaetano Medorini - 0742.330445

Foligno, lì 28/05/2020.

IL DIRIGENTE
arch. Antonia Frattino

(documento firmato digitalmente)

¹ L'individuazione come "edificabile" ovvero "agricola" non precostituisce alcun titolo ai fini della utilizzazione edificatoria e viene riportata con riferimento alla classificazione di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968. Con la dizione "altro" si intendono tutte le altre classificazioni incluse quelle per "servizi" ed "infrastrutture" attuabili, di norma, mediante esproprio e da parte di soggetto pubblico.

² Nel caso di aree a disciplina progressa contraddistinte con la sigla UP/.... (Urbano Progresso/.....) l'attuazione in via diretta è ammessa nel rispetto delle previsioni dello strumento attuativo già approvato e convenzionato.

³ I siti di interesse naturalistico sono quelli perimetrati come V/SIC (Siti di interesse comunitario) V/ZPS (Zone di Protezione Speciale); V/SIR (Siti di Interesse Regionale); la cui disciplina è contenuta negli articoli 20 e 22 delle NTA del PRG'97.

Le aree ambientalmente sensibili sono quelle perimetrato come VA/SOR (rispetto delle sorgenti); VA/RI (ristagno idrico); VA/IF (interessato dall'azione fluviale); VA/JAF (affioramento della falda); VA/LT (rischio di liquefazione del terreno); VA/VF (versanti franosi); VA/CD (ex cave ed ex discariche); VA/AE (aree di espansione dei fiumi Topino e Menotre); VA/CP (di conservazione del paesaggio agrario); VA/PE (di pertinenza dell'edificato di valore nello spazio extraurbano); VA/AMA (sistemazioni di arredo e mitigazione ambientale); la cui disciplina è contenuta negli articoli 20, 23 e 24 delle NTA del PRG'97.

⁴ L'importo dei diritti di segreteria di cui alla legge 19 marzo 1993, n. 68 di conversione del decreto legge 18 gennaio 1993, n. 8, è stato stabilito, con regolamento comunale, approvato da ultimo con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 186 del 18/12/2001 come segue:

1.0	Terreno costituito da una sola particella con unica destinazione di PRG	€ 5,60
1.1	Terreni con stessa destinazione di PRG costituiti da più particelle sullo stesso foglio di mappa	€ 11,20
1.2	Terreni con stessa destinazione di PRG costituiti da più particelle su diversi fogli di mappa	€ 27,90
1.3	Terreni con diverse destinazioni di PRG ma costituiti da una sola particella	€ 11,20
1.4	Terreni con diverse destinazioni di PRG costituiti da più particelle ma sullo stesso foglio di mappa	€ 22,30
1.5	Terreni con diverse destinazioni di PRG costituiti da più particelle su diversi fogli di mappa (fino a 3 fogli)	€ 33,50
1.6	Terreni con diverse destinazioni di PRG costituiti da più particelle su diversi fogli di mappa (oltre 3 fogli)	€ 55,80
1.7	Rinnovo certificati (se diritti su originale assolti in base al regolamento)	€ 5,60

Sulla base degli elementi sopra indicati il lotto nella zona della Paciana, è stato acquistato da Generale Prefabbricati per realizzare, per conto di Conad (PAC 2000) l'intervento urbanistico – edilizio – commerciale. Da cui l'attivazione dello Sportello unico per le attività produttive, in modo da avere un'unica procedura destinata alla realizzazione degli edifici in progetto.

In definitiva, richiamando tutto quanto sopra indicato e descritto, si conclude che la strumentazione urbanistica del Comune di Foligno, può solo teoricamente avere aree sufficienti per la previsione di attività produttive quali quelle richieste, mentre risulta inadeguata, salvo che per la previsione che interessa il lotto in questione. Lotto che unicamente possiede le caratteristiche localizzative e dimensionali idonee all'insediamento commerciale in progetto e che per tanto è capace di superare l'inadeguatezza delle previsioni urbanistiche dello strumento generale.

3 Variante al PRG

Le modifiche proposte al PRG sono individuate nell'elaborato U03 – Planimetria della proposta di variante al P.R.G.; la zonizzazione attuale del vigente PRG riporta, nell'elaborato grafico per l'area in Variante, e al netto di quanto specificato in Premessa [§ 1.], la seguente zonizzazione:

EP/APP – Agricolo periurbano di pregio, di cui all'art. 30 delle NTA

Con quanto sopra si segnala nuovamente che la zonizzazione ripotata negli elaborati grafici del vigente piano è quella agricola sopra indicata, mentre nelle tavole si sarebbe già dovuta trovare la sigla UP/SUAP, essendo già un Ambito urbano a disciplina particolareggiata pregressa - interventi di cui art. 5 DPR 447/1998 mediante SUAPE.

La variante propone la zonizzazione dell'area con la sigla **UP/SUAP3A**, essendo una variante dello sportello unico per le attività produttive (SUAP) e la qualifica come Area per insediamenti per servizi e produttivi, in cui insisteranno due edifici per attività commerciali di tipo M2, di cui uno per la vendita di prodotti alimentari.

La zona UP/SUAP3A, avrà una sistemazione complessiva come previsto in progetto [Elab. U03 - Planimetria della proposta di Variante], articolata come segue:

SUPERFICI E DESTINAZIONI		
SUC EDIFICIO 1 - M2	mq.	3.500
SUC EDIFICIO 2 - M2	mq.	1.500
SUC TOTALE	mq.	5.000

Edificio 1 di complessivi 3.500 mq. suddivisi in superficie commerciale per la vendita alimentare M2 di 1.500 mq., superficie per servizi compresa la ristorazione di 1.000 mq, superficie a magazzino di 1.000 mq.;

Edificio 2 di complessivi 1.500 mq., suddiviso in superficie di vendita commerciale non alimentare M2 di 1.200 mq. e superficie a magazzino di 300 mq.

Il tutto su di un terreno di 14.825 mq. individuato catastalmente dalla particella n° 476 del foglio 136.

Tali edifici troveranno localizzazione nell'area di intervento su due lotti di "competenza" così contrassegnati:

Superficie	mq.	14.825		
Superficie	mq.	9.826		Superficie lotto 1
Superficie	mq.	4.999		Superficie lotto 2

Tale suddivisione in lotti è sopra definita di “competenza”, in quanto rappresenta la superficie territoriale relativa a ciascun edificio che, oltre ad essere il riferimento per gli standard urbanistici, dal punto di vista architettonico e gestionale significa la ripartizione di riferimento dei due diversi edifici.

Oltre a quanto precedentemente indicato in premessa, appare utile specificare quanto segue al fine di inquadrare l'intervento nella sua normativa di riferimento.

Per prima cosa appare utile richiamare la definizione stessa di “attività di servizi” per la normativa umbra, così indicata alla lettera l) dell'art. 7 della L.R. 1/2015:

"attività di servizi", si intendono quelle a carattere socio-sanitarie, direzionale, pubbliche o private atte a supportare i processi insediativi e produttivi, comprese le attività commerciali, di somministrazione di cibi e bevande, turistico-produttive, ricreative, sportive e culturali;

Risulta inoltre importante, ai fini del favorevole accoglimento della presente proposta progettuale, tenere presente quanto stabilito nella parte finale del comma 6, dell'art. 32, sempre del Testo unico del governo del territorio della Regione Umbria, L.R. 1/2015, ove si specifica, in tema di ammissibilità delle varianti urbanistiche e in diretto riferimento a quelle conseguenti all'art. 8 del DPR 160/2010 che il Comune:

entro e non oltre venti giorni dalla presentazione della proposta progettuale di intervento, si esprime sull'insufficienza delle aree previste dallo strumento urbanistico generale, o sull'eventuale inadeguatezza delle previsioni medesime rispetto alle esigenze localizzative e dimensionali dell'impianto produttivo o per servizi rappresentate nella proposta stessa.

Partendo da tali determinazioni normative si evidenzia che la proposta progettuale e di variante urbanistica trova motivazioni nel fatto che:

1. l'area ha riscontrato una precedente favorevole individuazione quale insediamento produttivo commerciale (DGC n° 122 del 23/04/2020);
2. l'area collocandosi tra la zona più propriamente produttiva - industriale de La Paciana, quella più commerciale di via Fiamenga e quella per servizi generali dell'Ospedale, contribuisce alla complessiva realizzazione di un mix funzionale proprio degli insediamenti indicati dall'art. 96 del RR. 2/2015;
3. l'area insiste quale unico lotto ineditato, ma urbanisticamente definito come edificabile e, per tanto non soggetto a consumo di suolo, lungo la parte est di via G.Vasari;
4. l'intervento realizza una diversificazione nell'offerta commerciale dell'isolato integrando la presenza del McDonald di Foligno, mentre fornisce una integrazione alle strutture di vendita alimentare presenti in via Fiamenga.

In fine appare non trascurabile il fatto che la proprietà dell'area è della stessa società Generale Prefabbricati, che è anche la proponente della trasformazione urbanistica.

4 Standard previsti

La Variante si compone di due lotti come indicato in precedenza e sotto riproposto, i cui standard, con riferimento a quanto previsto dal R.R. n°2/2015, sono di seguito definiti e suddivisi secondo le destinazioni d'uso dei due edifici commerciali di tipo M2.

Superficie	mq.	14.825		
Superficie	mq.	9.826	Superficie lotto 1	
Superficie	mq.	4.999	Superficie lotto 2	

Tabelle Lotto 1

SUPERFICI E DESTINAZIONI EDIFICIO 1 - M2			
SUC	SUC Totale di cui	mq.	3.500
Sva	Superficie di vendita - M2 alimentare	mq.	1.500
Sm	Superficie magazzino	mq.	1.000
Ss	Superficie somministrazione alimenti / servizi	mq.	1.000

Standard per parcheggi RR 02/2015			
Commerciale alimentare M2			
Dotazioni funzionali minime per attività commerciali			
Art. 87, comma 1, lettera a (0 - 250)/22		p.a.	11
Art. 87, comma 1, lettera b (900 - 251) / 20		p.a.	32
Art. 87, comma 1, lettera c (SUP. VEND. - 901) /15		p.a.	40
A1	Sommano standard posti auto pubblici per totale superficie vendita	p.a.	84
Parcheggi pertinenziali			
Art. 87, comma 8 (1 mq. ogni 3 mq di superficie di vendita)		mq.	500
Superficie per stallone Art. 3, c.4 (2,50x5,50 ml.) mq. 13,75 oltre superficie corsie			
B1	Sommano standard parcheggi pertinenziali	mq.	500
Sommano standard per parcheggi per insediamento commerciale alimentare M2			
		p.a.	84
Sommano standard parcheggi pertinenziali		mq.	500
Di cui per disabili		p.a.	2

Standard per parcheggi RR 02/2015			
Dotazioni funzionali minime per insediamenti per servizi e produttivi			
Servizi compresa la ristorazione			
	Art. 86, comma 1, (Suc /100 x 70)	mq.	700
C1	Sommano standard posti auto pubblici per totale superficie vendita	mq.	700
Parcheggi pertinenziali			
	Art. 86, comma 7 (1 mq. ogni 3 mq di superficie utile coperta esclusi magazzini)	mq.	333
	Superficie per stallo Art. 3, c.4 (2,50x5,50 ml.) mq. 13,75 oltre superficie corsie		
D1	Sommano standard parcheggi pertinenziali	mq.	333
Sommano standard per parcheggi per insediamenti per servizi e produttivi compresa la ristorazione			
		mq.	700
	Sommano standard parcheggi pertinenziali	mq.	333
	Di cui per disabili	p.a.	1

Standard verde pubblico RR 02/2015			
Commerciale alimentare M2			
	Art. 87, comma 3 - 20% Superficie di vendita	mq.	300
Servizi compresa la ristorazione			
	Art. 86, comma 1 (30 mq. ogni 100 mq di superficie utile coperta)	mq.	300
E1	STANDARD TOTALE PER VERDE PUBBLICO M2 EDIFICIO 1	mq.	600
Standard alberature			
Commerciale alimentare M2			
Servizi compresa la ristorazione			
	Art. 82, comma 2, n° 1 alberatura ogni 60 mq. di superficie libera		
	Superficie libera (ST - SUC)	mq.	6.326
F1	STANDARD TOTALE ALBERATURE	n.	105

Standard recupero acque piovane RR 02/2015			
Commerciale alimentare M2			
	Art. 32, comma 5		
	Litri 30 per mq. di copertura, lt. 30 x (1.500 + 1.000)	lt.	75.000
	Litri 30 per mq. di verde irrigabile lt. 30 x 300	lt.	9.000
Servizi compresa la ristorazione			
	Art. 32, comma 6		
	Litri 30 per mq. di copertura, lt. 30 x 1.000	lt.	30.000
	Litri 30 per mq. di verde irrigabile lt. 30 x 300	lt.	9.000
	Standard totale quale capacità vasca accumulo acque piovane	lt.	18.000

Standard permeabilità RR 02/2015			
Commerciale alimentare M2			
Servizi compresa la ristorazione			
Art. 33, comma 1, lett. b)			
Superficie permeabile minima 20% della Sf libera, 20% (Sf - Suc)	mq.	6.326	
Superficie permeabile minima	20%	1.265	
Standard minimo di superficie libera	mq.	1.265	

Standard risparmio energetico RR 02/2015			
Commerciale alimentare M2			
Servizi compresa la ristorazione			
Art. 34, comma 3			
Istallazione impianti per produzione energia elettrica da fonti rinnovabili			
All. 3 D.Lgs 28/2011 - $P=1 \times S/K$ (Suc/ 50)	Kw	70	
Standard minimo per il risparmio energetico	Kw	70	

Tabelle Lotto 2

SUPERFICI E DESTINAZIONI EDIFICIO 2 - M2			
SUC	SUC Totale di cui	mq.	1.500
Svc	Superficie di vendita commerciale - M2	mq.	1.200
Sm	Superficie magazzino	mq.	300

Standard per parcheggi RR 02/2015			
Commerciale (non alimentare) M2			
Dotazioni funzionali minime per attività commerciali			
Art. 87, comma 1, lettera a (0 - 250)/22		p.a.	11
Art. 87, comma 1, lettera b (900 - 251) / 20		p.a.	32
Art. 87, comma 1, lettera c (SUP. VEND. - 901) /15		p.a.	20
A2	Sommano standard posti auto pubblici per totale superficie vendita	p.a.	64
Parcheggi pertinenziali			
Art. 87, comma 8 (1 mq. ogni 3 mq di superficie di vendita)		mq.	400
Superficie per stallo Art. 3, c.4 (2,50x5,50 ml.) mq. 13,75 oltre superficie corsie			
B2	Sommano standard parcheggi pertinenziali	mq.	400
Sommano standard per parcheggi per insediamento commerciale M2			
		p.a.	64
Sommano standard per parcheggi pertinenziali		mq.	400
Di cui per disabili		p.a.	1

Standard verde pubblico			
Commerciale (non alimentare) M2			
Art. 87, comma 3 - 20% Superficie di vendita		mq.	240
E2	STANDARD TOTALE PER VERDE PUBBLICO M2 LOTTO 2	mq.	240
Standard alberature			
Commerciale (non alimentare) M2			
Art. 82, comma 2, n° 1 alberatura ogni 60 mq. di superficie libera			
Superficie libera (ST - SUC)		mq.	3.499
F2	STANDARD TOTALE ALBERATURE	n.	58

Standard recupero acque piovane RR 02/2015			
Commerciale (non alimentare) M2			
Art. 32, comma 5			
Litri 30 per mq. di copertura, lt. 30 x (1.200 + 300)		lt.	45.000
Litri 30 per mq. di verde irrigabile lt. 30 x 240		lt.	7.200
Standard totale quale capacità vasca accumulo acque piovane			lt. 9.000

Standard permeabilità RR 02/2015			
Commerciale (non alimentare) M2			
Art. 33, comma 1, lett. b)			
Superficie permeabile minima 20% della Sf libera, 20% (Sf - Suc)		mq.	3.499
Superficie permeabile minima		20%	700
Standard minimo di superficie libera			mq. 700

Standard risparmio energetico RR 02/2015			
Commerciale (non alimentare) M2			
Art. 34, comma 3			
Istallazione impianti per produzione energia elettrica da fonti rinnovabili			
All. 3 D.Lgs 28/2011 - $P=1 \times S/K$ (Suc/ 50)		Kw	30
Standard minimo per il risparmio energetico			Kw. 30

Gli standard relativi alla Variante sono, quindi, sintetizzati e riassunti nella tabella seguente:

Standard complessivi per edificio e totali dell'intervento		Standard di legge			Standard di progetto			Standard di legge	Standard di progetto	
		Edificio 1 M2			Edificio 1 M2			Edificio 2 M2		TOTALE PROGETTO
		Alimentare	Servizi	Sommano	Alimentare	Servizi	Sommano	Commerciale	Commerciale	
Standard per parcheggi pubblici RR 02/2015	p.a.	84		84	102	38	140	p.a. 64	p.a. 75	p.a. 215
Standard per parcheggi pubblici RR 02/2015	mq.		700	700		740	mq. 740			mq. 740
Standard per parcheggi pertinenziali RR 02/2015	mq.	500	333	mq. 833	578	363	mq. 941	mq. 400	mq. 428	mq. 1.369
Standard per verde pubblico RR. 02/2015	mq.	300	300	mq. 600			mq. 800	mq. 240	mq. 383	mq. 1.183
Standard per alberature RR. 02/2015	n°			n. 105			n. 58	n.58	n. 28	n° 86
Standard recupero acque piovane RR 02/2015	lt.	9.000	9.000	lt. 18.000	9.000	9.000	lt. 18.000	lt. 9.000	lt 9.000	lt. 27.000
Standard permeabilità RR 02/2015	mq.			mq. 1.265			mq. 2.327	mq. 700	mq. 1.268	mq. 3.595
Standard risparmio energetico RR 02/2015	Kw			Kw 70			Kw. 80	Kw 30	Kw. 40	Kw. 120

Da quanto sopra emerge che le aree e le dotazioni previste dal progetto sono uguali o superiori a quelle degli standard minimi di legge, con ciò si afferma la rispondenza del progetto alla normativa.

Per quanto riguarda il verde pubblico si segnala il ricorso alle superfici marginali della viabilità di proprietà del comune di Foligno. Tale proposta prevede la realizzazione (e la successiva gestione) di verde pubblico a spese del proponente, ma realizzato su aree di proprietà comunale. Modalità questa espressamente prevista dalla normativa proprio su richiesta dei proponenti: art. 88, c.2, let.a) del RR. N°2/2015. In specifico, nel caso in esame, le superfici previste per tale utilizzo non sono totalmente esterne al comparto, ma sono confinanti e realizzano una migliore soluzione urbanistica rendendo il confine fisico dell'intervento coincidente con la viabilità pubblica di via Vasari e via Shibukawa.

Per tale specifica situazione non solo la realizzazione del verde pubblico sarà a carico del richiedente, ma anche la manutenzione di tale verde pubblico sarà a carico del richiedente e/o dei soggetti che subentreranno nella gestione. Tale assetto sarà uno di quelli specificatamente trattati nella convenzione tra il comune e l'attuatore e/o dei soggetti che subentreranno nella gestione.

In fine per quanto attiene alle altezze degli edifici questa viene stabilita in funzione del progetto architettonico in ml. 4,50 all'intradosso del solaio (altezza di riferimento per l'intervento) e una altezza esterna dovuta al parapetto delle coperture di ml. 6,15.

Come poi precisato nella normativa tecnica della variante, altezze superiori sino ad una altezza massima di ml 8,00, potranno essere proposte senza che ciò costituisca variante urbanistica, essendo questa l'altezza massima prevista dal vigente PRG per le zone produttive (si vedano l'art. 8 e art. 52, tabella C, delle NTA del vigente PRG).

5 Conclusioni

In definitiva la presente Variante:

1. Non interviene in aree vincolate ambientalmente e/o paesaggisticamente.
2. Risolve l'inadeguatezza della strumentazione urbanistica generale.
3. Non realizza consumo di suolo, andando ad insistere su di una zonizzazione edificabile già oggetto di previsioni di trasformazione edilizia: Permesso di costruire n° 322/2010 e Variante di cui DGC n° 122/2020;
4. Diminuisce la SUC totale rispetto a quanto ammissibile con D.G.C. N. 122 del 23/04/2022 portandola da 5.300 mq a 5.000 mq;
5. Interviene sulle previsioni del PRG, rendendole adeguate alle richieste delle attività produttive promotrici del presente SUAP e arricchendo l'offerta delle attività commerciali dell'intera zona a favore di una più ampia e articolata scelta da parte dei cittadini;
6. Riduce l'altezza massima prevista nel permesso di costruire rilasciato da ml 12 a ml 6,15 con miglioramento complessivo dell'impatto sul costruito circostante che presenta altezze non superiori a ml 10;
7. Prevede destinazioni d'uso ambientalmente e paesaggisticamente meno impattanti rispetto a quelle autorizzate dal permesso a costruire precedentemente rilasciato. Questo anche dal punto di vista igienico sanitario, in quanto era previsto lo stoccaggio e l'essicazione di cereali, attività queste che non appaiono compatibili con la zona attuale, essendo caratterizzata dalla presenza di attività civili non rumorose né moleste, viceversa consone a quanto ora proposto.

Perugia, 06 Giugno 2024.