



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:

ELABORATI GENERALI

TITOLO ELABORATO:

RELAZIONE TECNICA GENERALE

ELABORATO NUMERO:

E01

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		COD. DOCUMENTO	REV.	FOGLIO	DATA		
G	P	0	F	1	0	DI 26	06 Giugno 2024

## **COMUNE DI FOLIGNO**

(Provincia di Perugia)

**Realizzazione di strutture commerciali in località La Paciana nel comune  
di Foligno in variante al vigente PRG, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n°  
160/2010 e dell'art. 32, c.6 della L.R. n° 1/2015.**

**Committente e proprietario dell'area: Generale Prefabbricati S.p.A.**

**Centro Direzionale Quattrotorri, Via Corcianese n° 234 – 06132 Ellera Perugia.**

### **RELAZIONE TECNICA GENERALE**

Giugno 2024

## Sommario

1. Premessa .....	3
2. I soggetti coinvolti.....	3
2.1 Generale Prefabbricati.....	4
2.2 PAC 2000.....	4
3. Elenco elaborati .....	4
4. Scelte localizzative e inadeguatezza delle vigenti previsioni urbanistiche .....	5
5. Indicazioni normative di riferimento alla proposta .....	10
6. Precedenti fasi progettuali.....	10
7. Studi e procedure da svolgere .....	12
8. Scelte progettuali e inserimento dell'intervento sul territorio.....	12
8.1 Localizzazione dell'intervento.....	12
8.2 Situazione vincolistica – vincoli ambientali, paesaggistici ed archeologici.....	13
8.3 Situazione urbanistica.....	14
8.4 Descrizione del progetto.....	14
8.5 Analisi della viabilità .....	16
8.5.1 Traffico attratto generato.....	18
8.5.2 Definizione del bacino di utenza del comparto .....	19
8.5.3 Conclusioni .....	24
9. Assetto catastale e proprietario.....	25
10. Espropri e cessioni .....	25
11. Idoneità delle reti dei servizi .....	25
12. Verifica delle interferenze.....	25
13. Conclusioni .....	26

## 1. Premessa

Il presente documento realizza la relazione tecnica generale dell'intervento denominato: "realizzazione di strutture commerciali in località La Paciana nel comune di Foligno in variante al vigente PRG", che concerne la proposta progettuale per un insediamento produttivo di tipo commerciale e per servizi proposto nel Comune di Foligno, località La Paciana, via G. Vasari angolo via Shibukawa.

La richiesta di variante e il progetto architettonico sono proposti dalla proprietà dell'area (committente) mediante un provvedimento autorizzativo unico di cui mediante le procedure di cui all'art. 8 del DPR 160/2010, dell'art. 32, c. 6 e c. 11, della L.R. n° 1/2015, nonché dell'art. 96 del R.R. 2/2015: ovvero secondo le modalità previste dallo sportello unico per le attività produttive (SUAPE).

Anche al fine di chiarire quanto previsto dal comma 3, dell'art. 8 del DPR 160/2010, in relazione con quanto disposto dalla normativa umbra sopra citata, si premette sin da ora che l'insediamento in progetto sarà realizzato dalla committenza, quale proprietaria dell'area e quale general contractor edile, per essere poi ceduto ad una primaria impresa del settore del commercio che possiede i requisiti previsti dall'art. 8 del DLgs. 31 marzo 1998 n° 114, circa le medie strutture di vendita (sia alimentari che non alimentari).

L'istanza volta all'autorizzazione di tale insediamento commerciale, di cui la presente relazione è uno degli elaborati tecnici, è prevista per n° 2 edifici di tipo M2, aventi le destinazioni di seguito indicate:

**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., organizzato secondo gli intenti progettuali di seguito illustrati.

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

## 2. I soggetti coinvolti

La presente proposta progettuale viene presentata dalla ditta attualmente proprietaria dell'area: Generale Prefabbricati SpA di Ellera di Perugia, la quale nel suo ruolo di general contractor, provvederà alla realizzazione dell'intervento edilizio con la costruzione dei due edifici con prefabbricati che la stessa produce, nonché alla

realizzazione del parcheggio e di tutte le opere di urbanizzazione. Mentre per quanto riguarda la successiva gestione commerciale questa sarà curata da PAC 2000; ciò anche ai fini di quanto sopra accennato relativamente al comma 3, dell'art. 8 del DPR 160/2010, anche e soprattutto per quanto attiene alla normativa sul commercio di cui la L.R. n° 10/2014, Testo unico in materia di commercio e del suo regolamento attuativo RR. N° 1/2018.

### 2.1 Generale Prefabbricati

Generale Prefabbricati SpA da oltre 70 anni opera in Italia e all'estero nel campo della prefabbricazione in cemento, è leader nazionale dei solai alveolari estrusi Spiroll e di componenti prefabbricati in c.a. e c.a. precompressi con stabilimenti di produzione in Piemonte, Umbria e Abruzzo. Progetta produce e installa strutture prefabbricate pluripiano complesse e travi precomprese di grande luce e portata prodotte anche in situ per la realizzazione grandi strutture industriali commerciali per la comunità e infrastrutture stradali e ferroviarie.

La vastissima gamma di prodotti sostanzialmente infinita data la capacità tecnico progettuale e di realizzazione "su misura" è arricchita da pannelli architettonici di facciata GFRC o GRC composti da un mix di malte cementizie e fibre di vetro a.r. (alkali resistant) e da pavimenti tecnici sopraelevati in cemento SFloor.

La azienda è certificata ISO 9001:2015, tutti i prodotti sono certificati CE, Generale Prefabbricati possiede certificati SOA nelle categorie e importi seguenti: Cat. OG1 (Class. VIII), Cat. OG3 (Class. V), Cat. OS12-A (Class. I), Cat. OS13 (Class. VIII).

### 2.2 PAC 2000

PAC 2000A Soc Coop è la più grande cooperativa del consorzio Conad, per dimensioni e fatturato, con una rete di vendita che si estende su 5 regioni: l'Umbria, il Lazio, la Campania la Calabria e la Sicilia, dopo la fusione con la cooperativa isolana, divenuta effettiva nel corso del 2020. PAC 2000A con sede a Ponte Felcino (PG) è la principale azienda della Grande distribuzione organizzata nel Centro e Sud Italia. L'impegno di PAC 2000A Conad è finalizzato a sviluppare la cooperazione fra esercenti, tutelare ed accrescere la redditività delle imprese associate, sviluppare qualità nel servizio e nell'offerta, rinnovare l'impresa al dettaglio, per essere sempre più vicina alle esigenze dei clienti.

Da sempre guidata da una visione ambiziosa e dall'obiettivo di promuovere la cooperazione fra gli esercenti, tutelare e far crescere la redditività delle imprese associate, sviluppare qualità nel servizio e nell'offerta, la Cooperativa opera nei territori di pertinenza attraverso i 1.083 soci imprenditori che declinano in ogni aspetto del lavoro quotidiano i valori del modello imprenditoriale Conad, quali la mutualità, la partecipazione, il radicamento nella Comunità, la centralità delle persone.

## 3. Elenco elaborati

In ragione dell'articolazione e della complessità della struttura degli elaborati è stato redatto un apposito documento denominato "Elenco elaborati", che riassume la struttura del progetto e a cui si rinvia per la comprensione dell'articolazione dell'intero intervento [Elaborato EE].

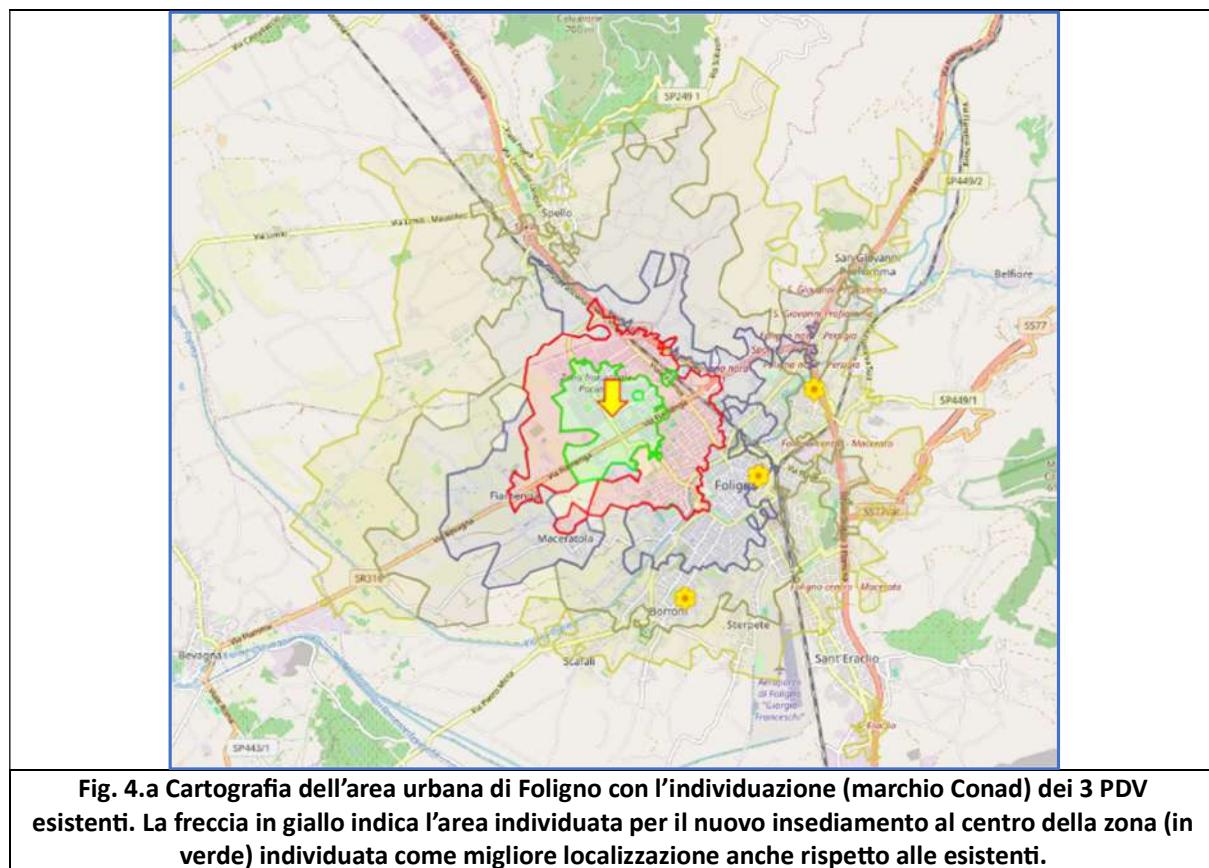
In tale elaborato, al fine di consentire ai diversi Pubblici Uffici la consultazione degli elaborati attinenti le diverse competenze, gli stessi sono stati ricompresi e denominati in ragione delle materie trattate. Gli elaborati sono stati per tale ragione quindi suddivisi in : Architettonici (A), ...., Geologici (G), ...., Impiantistici (I) ...., Urbanistici (U), etc., tale modalità permette la caratterizzazione dei diversi contributi disciplinari nel quadro articolato endoprocedimentale.

#### 4. 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 Raffaello Sanzio, 4 con superficie di vendita di mq. 450.



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.

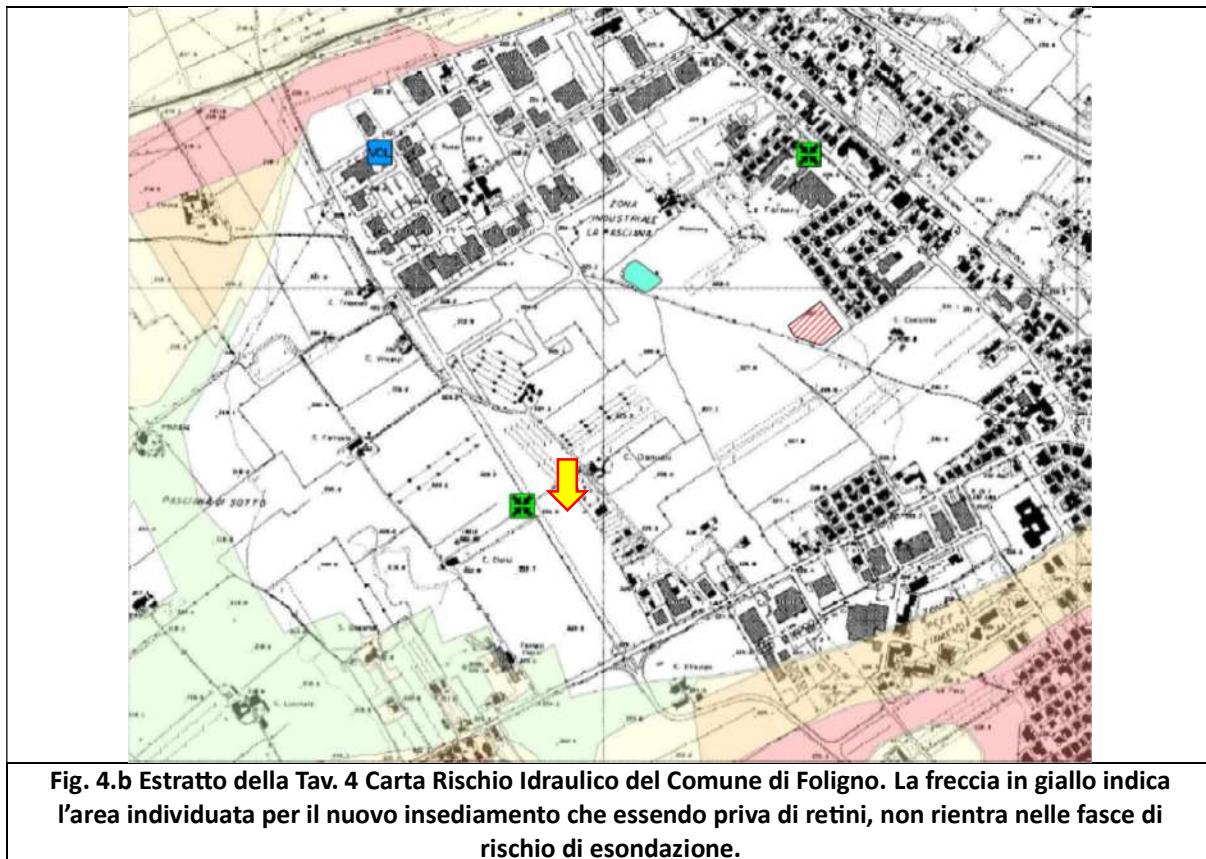
La definizione della zona de La Paciana discende quindi dalla considerazione della sua posizione, delle infrastrutture esistenti e della sua vocazione produttiva, che la rendono idonea al soddisfacimento delle condizioni sopra indicate per l'individuazione delle aree di possibile collocazione di nuovi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



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.

 <p><b>CITTÀ DI FOLIGNO</b> AREA GOVERNO DEL TERRITORIO SERVIZIO URBANISTICA</p>	<p><b>PROTOCOLLO</b></p>	<p><b>CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n. 89/2020</b></p>												
<p><b>VISTA</b> 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;</p> <p><b>PRESO ATTO</b> che la richiesta è finalizzata ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica (<i>in breve C.D.U.</i>) previsto dall'articolo 30, commi 2 e 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380;</p> <p><b>CONSIDERATO</b> 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..."</p> <p><b>VISTA</b> la strumentazione urbanistica vigente, ed in particolare lo strumento urbanistico generale comunale vigente (<i>denominato PRG 97</i>), 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);</p> <p style="text-align: center;"><b>SI CERTIFICA</b></p> <p>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:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 20px;"> <tr> <th style="width: 15%;">particella</th> <th style="width: 15%;">del foglio di mappa del Cat. Terreni</th> <th style="width: 15%;">è classificata dal vigente PRG 97 come:</th> <th style="width: 15%;">e quindi tale previsione risulta utilizzabile con modalità (Titolo VI, Cap. 2<sup>o</sup>, Art. 104/2<sup>o</sup>)</th> <th style="width: 15%;">In base agli indici, alle categorie di intervento e con le destinazioni d'uso descensibili dalla NTA del PRG 97, ed in particolare in</th> <th style="width: 15%;">e con le limitazioni derivanti dalla eventuale perimetrazione come:</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">476</td> <td style="text-align: center;">136</td> <td style="text-align: center;"> <b>UP/SUAP</b>  <input type="checkbox"/> ovvero  <input checked="" type="checkbox"/> edificabile  <input type="checkbox"/> agricola  <input type="checkbox"/> altro         </td> <td style="text-align: center;"> <input type="checkbox"/> diretta  <input checked="" type="checkbox"/> diretta condizionata  <input type="checkbox"/> indiretta  <input type="checkbox"/> previo esproprio         </td> <td style="text-align: center;"> <input type="checkbox"/> Tabella A e B (<i>per lo Spazio extra-urbano</i>). Fatto salvo quanto previsto al Titolo IV, Sezione III, legge regionale n. 1/2015  <input type="checkbox"/> Tabella C e D (<i>per lo Spazio urbano</i>)  <input type="checkbox"/> Titolo III (<i>per i Sistemi</i>)  <small>La classificazione corrisponde alla zona territoriale omogenea di tipo "D" di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444</small> </td> <td style="text-align: center;">no</td> </tr> </table> <p style="text-align: center; font-size: small; margin-top: 20px;"> <small>CITTÀ DI FOLIGNO - Piazza della Repubblica 10 - 06034 Foligno (Pg) - C.F. e P.IVA 00166560540          Tel. 0742.330001 - Fax 0742.330208 - Site Internet: <a href="http://www.comune.foligno.pg.it">www.comune.foligno.pg.it</a> - Posta certificata: <a href="mailto:comune.foligno@postacenter.umbria.it">comune.foligno@postacenter.umbria.it</a>          Responsabile del Servizio e del procedimento: genn. Luca Pierantoni - Tel. 0742.330407 - Fax 0742.330434 - e-mail: <a href="mailto:luca.pierantoni@comune.foligno.pg.it">luca.pierantoni@comune.foligno.pg.it</a></small> </p>			particella	del foglio di mappa del Cat. Terreni	è classificata dal vigente PRG 97 come:	e quindi tale previsione risulta utilizzabile con modalità (Titolo VI, Cap. 2 <sup>o</sup> , Art. 104/2 <sup>o</sup> )	In base agli indici, alle categorie di intervento e con le destinazioni d'uso descensibili dalla NTA del PRG 97, ed in particolare in	e con le limitazioni derivanti dalla eventuale perimetrazione come:	476	136	<b>UP/SUAP</b> <input type="checkbox"/> 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 ( <i>per lo Spazio extra-urbano</i> ). Fatto salvo quanto previsto al Titolo IV, Sezione III, legge regionale n. 1/2015 <input type="checkbox"/> Tabella C e D ( <i>per lo Spazio urbano</i> ) <input type="checkbox"/> Titolo III ( <i>per i Sistemi</i> ) <small>La classificazione corrisponde alla zona territoriale omogenea di tipo "D" di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444</small>	no
particella	del foglio di mappa del Cat. Terreni	è classificata dal vigente PRG 97 come:	e quindi tale previsione risulta utilizzabile con modalità (Titolo VI, Cap. 2 <sup>o</sup> , Art. 104/2 <sup>o</sup> )	In base agli indici, alle categorie di intervento e con le destinazioni d'uso descensibili dalla NTA del PRG 97, ed in particolare in	e con le limitazioni derivanti dalla eventuale perimetrazione come:									
476	136	<b>UP/SUAP</b> <input type="checkbox"/> 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 ( <i>per lo Spazio extra-urbano</i> ). Fatto salvo quanto previsto al Titolo IV, Sezione III, legge regionale n. 1/2015 <input type="checkbox"/> Tabella C e D ( <i>per lo Spazio urbano</i> ) <input type="checkbox"/> Titolo III ( <i>per i Sistemi</i> ) <small>La classificazione corrisponde alla zona territoriale omogenea di tipo "D" di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444</small>	no									
<p><b>Fig. 4.c Certificato di destinazione urbanistica (CDU) del Comune di Foligno che attesta l'edificabilità del lotto in esame.</b></p>														

\* \* \* \* \*

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 € 5,60\*.

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, il 28/05/2020.

IL DIRIGENTE

arch. Antonia Fratino

(documento firmato digitalmente)

\* 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.

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

\*\* I siti di interesse naturalistico sono quelli perimetrati come VISIC (Siti di interesse comunitario) V/ZPS (Zone di Protezione Speciale); VISIR (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 perimetrata come VA/SDR (rispetto delle sorgenti); VA/RI (ristagno idrico); VA/IF (interessato dall'azione fluviale); VA/AF (affioramento della falda); VA/LT (rischio di liquefazione del terreno); VA/VF (versanti franosi); VA/CD (ex cave ed ex discariche); VA/AE (arie 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 (sistematizazioni di arredo e mitigazioni ambientali); la cui disciplina è contenuta negli articoli 20, 23 e 24 delle NTA del PRG'97.

\* 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:

1.8	Terreno costituito da una sola partecilla con unica destinazione di PRG .....	€ 5,60
1.8	Terreni con stessa destinazione di PRG costituiti da più partecille sullo stesso foglio di mappa .....	€ 11,20
1.8	Terreni con stessa destinazione di PRG costituiti da più partecille su diversi fogli di mappa .....	€ 22,90
1.8	Terreni con diverse destinazioni di PRG ma costituiti da una sola partecilla .....	€ 11,20
1.8	Terreni con diverse destinazioni di PRG costituiti da più partecille su diversi fogli di mappa .....	€ 22,90
1.8	Terreni con diverse destinazioni di PRG costituiti da più partecille su diversi fogli di mappa (fino a 3 fogli) .....	€ 33,50
1.8	Terreni con diverse destinazioni di PRG costituiti da più partecille su diversi fogli di mappa (oltre 3 fogli) .....	€ 55,80
1.8	Rinnovo certificati (se diritti su originale assolti in base al regolamento) .....	€ 5,60

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](http://www.comune.foligno.pg.it) - Posta certificata: [comune.foligno@posta.certificata.it](mailto:comune.foligno@posta.certificata.it)  
Responsabile del Servizio e del procedimento: geom. Luca Plesanti - Tel. 0742.330407 - Fax 0742.330434 - e-mail: [luca.plesanti@comune.foligno.pg.it](mailto:luca.plesanti@comune.foligno.pg.it)

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.

## 5. Indicazioni normative di riferimento alla proposta

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 inedificato, 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 della stessa proprietà dell'area da parte del proponente la trasformazione urbanistica.

## 6. Precedenti fasi progettuali

Il progetto in oggetto vede una precedente analoga autorizzazione insistente sullo stesso lotto e ottenuta, sempre in variante allo strumento urbanistico comunale, 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)<sup>1</sup>, con l'autorizzazione di:

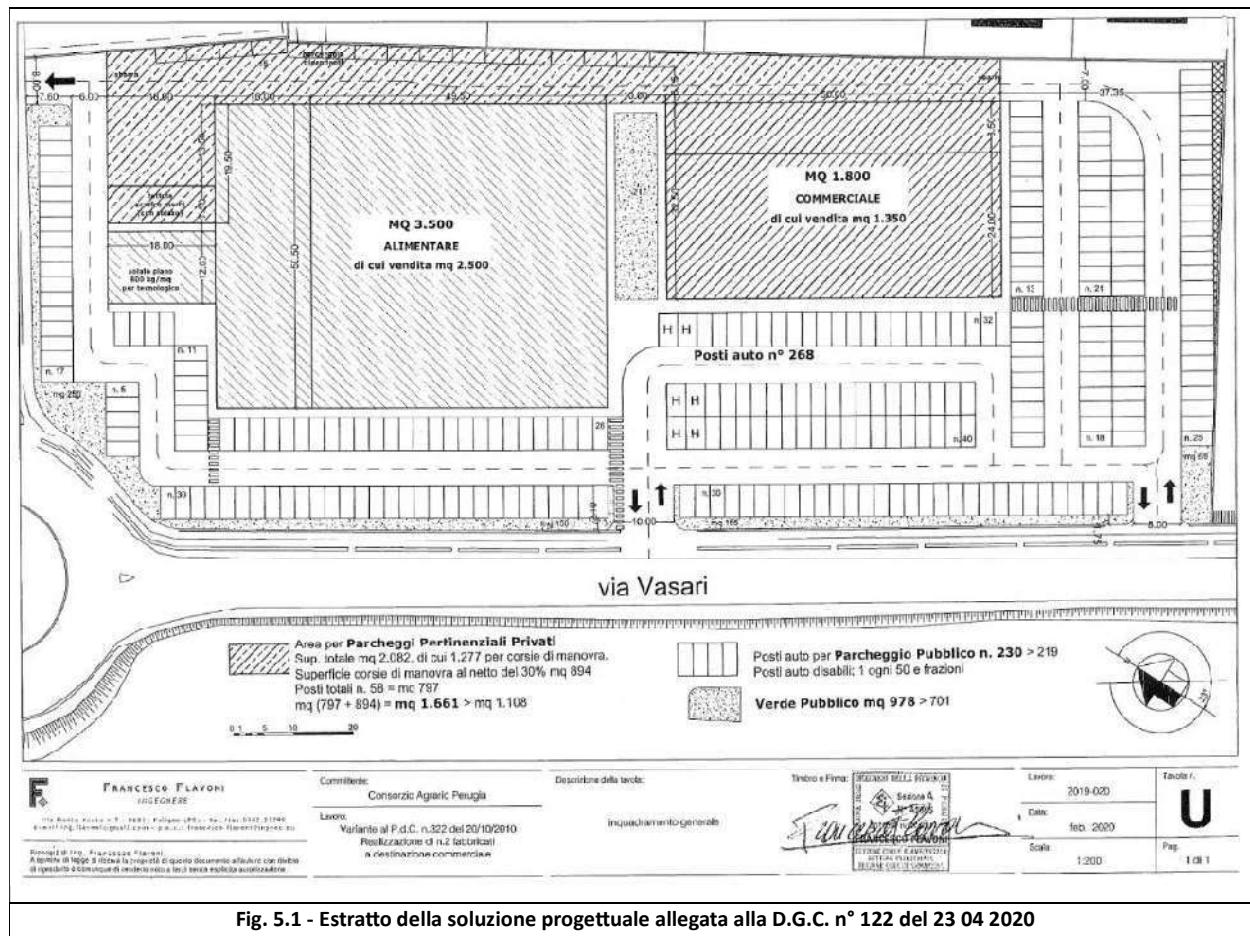
- un blocco di edifici con destinazione silos e magazzini;
  - un blocco di edifici con destinazione commerciale e servizi.

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.

Di cui una sintesi essenziale, ma esplicativa ai fini del presente lavoro, contenuta nella delibera sopra citata, viene di seguito proposta.



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

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.

## 7. Studi e procedure da svolgere

In ragione dell'attivazione del SUAP di cui al D.P.R. n° 160/2010, vi è la necessità di redigere tutti i documenti e gli elaborati sino al progetto esecutivo dell'intervento, onde pervenire, oltre che alla variante urbanistica, all'autorizzazione del progetto con un permesso a costruire rilasciato a conclusione della procedura stessa mediante una conferenza dei servizi promossa dall'Amministrazione comunale. Vi è quindi la necessità di procedere ad una progettazione integrata per i servizi indicati in premessa con la collaborazione delle figure professionali coinvolte in tutte le fasi della progettazione sino al livello esecutivo.

Si sottolinea infatti che le modifiche allo strumento urbanistico del Comune di Foligno sono soggette alla Verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi del Titolo II della L.R. n° 12/2010, ancorché effettuata nell'ambito del SUAP. Verifica di assoggettabilità di cui l'art. 9, della Legge e a quanto previsto dalle D.G.R. n° 233 del 13 marzo 2018 e dalla D.G.R. n. 1327 del 31 dicembre 2020.

Inoltre avendo l'insediamento carattere commerciale occorre espletare le procedure per tali insediamenti previsti dalla L.R. 10/2014 e dal R.R. 1/2018; nonché la probabile necessità dell'Autorizzazione Unica Ambientale (AUA).

Per quanto sopra, le procedure e gli iter amministrativi necessari possono essere sintetizzati come segue:

Istanza SUAP.

1. Redazione di una Variante al PRG.
2. Procedura di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS).
3. Procedura di autorizzazione per insediamenti commerciali.
4. Redazione della progettazione architettonica degli edifici e progettazione paesaggistica dell'area dell'insediamento commerciale.
5. Redazione elaborati tecnici per Autorizzazione Unica Ambientale (AUA).

## 8. Scelte progettuali e inserimento dell'intervento sul territorio

### 8.1 Localizzazione dell'intervento

L'area della Variante è localizzata in loc. La Paciana del comune di Foligno, posta tra la rotatoria sull'asse stradale Foligno-Bevagna e la rotatoria con direttive via Vasari della zona artigianale e via Shibukawa.

L'area è inquadrabile nella sezione 324-010 della Carta Tecnica Regionale alla scala 1: 10.000 e nella tavoletta 131 IV NE della cartografia IGM alla scala 1: 25.000.

L'area, inoltre, è individuabile nel foglio 136 alla particella 476 del Nuovo Catasto dei Terreni (NCT) del comune di Foligno.

## 8.2 Situazione vincolistica – vincoli ambientali, paesaggistici ed archeologici

Dalla analisi della situazione vincolistica dell'area della Variante si evince l'assenza di vincoli ambientali, paesaggistici ed archeologici, così come dettagliato nella tabella successiva.

Norma	Oggetto	Sintesi della disamina
Direttiva 92/43 CEE; D.P.R. 8/09/1997 n. 357; D.P.R. 12/03/2003 n. 120	<b>ZONE DI SPECIALE CONSERVAZIONE (ZSC) E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE (ZPS)</b>	L'area della Variante non insiste su siti della Rete Natura 2000
L. 06/12/1991 n. 394	<b>PIANI DI GESTIONE DELLE AREE PROTETTE E DEI PARCHI</b>	L'area della Variante non ricade su ambiti delle aree protette o di parchi
R.D.L. 30/12/1923 n. 3267	<b>VINCOLO IDROGEOLOGICO</b>	L'area della Variante non è interessata dal vincolo idrogeologico, è pertanto necessaria l'autorizzazione da parte della Comunità Montana o dell'Ente ora competente.
D.lgs. 22/01/2004 n. 42	<b>CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO</b>	L'area della Variante non è sottoposta ai beni paesaggistici di cui agli articoli 136 e 142 del D.lgs. 42/2004.
L. 18/05/1989 n. 183	<b>PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO P.A.I.</b>	Assenza di prescrizioni vincolanti

Dalla disamina speditiva dei Piani sovraordinati regionali e provinciali si riportano le seguenti sintesi in formato tabellare.

Norma	Oggetto	Sintesi della disamina
L.R. 26/06/2009 n. 13	<b>PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE P.P.R.</b>	Assenza di aree di notevole interesse pubblico e di beni paesaggistici vincolati per legge.
L.R. 24/03/2000 n. 27	<b>PIANO URBANISTICO TERRITORIALE (P.U.T.)</b>	Non si rilevano particolari tipi di vincoli dal punto di vista paesaggistico e ambientale
D.G.R. 30/11/2005 n. 2003	<b>RETE ECOLOGICA DELLA REGIONE UMBRIA (R.E.R.U.)</b>	L'area ricade nell'ambito dei <i>Frammenti</i> come <i>habitat</i>

Norma	Oggetto	Sintesi della disamina
L. 08/06/1990 n. 142	<b>PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE P.T.C.P.</b>	L'area d'intervento ricade sull'unità di paesaggio n.67 in conservazione, che presenta ambiti aventi il massimo grado di elementi paesaggistici di criticità per la quale sono previste direttive di qualificazione del paesaggio in alta trasformazione.

### 8.3 Situazione urbanistica

La situazione urbanistica dell'area della Variante è definita dall'attuale previsione del PRG vigente come zona a destinazione urbanistica EP/APP, ovvero *"Agricolo periurbano di pregio"*, nelle tavole di piano, mentre una precedente procedura di sportello unico (SUAP del Consorzio Agrario) ha comportato una zonizzazione per attività assegnandole l'edificabilità. Si veda a tale riguardo quanto indicato in Premessa [§ 1].

La presente proposta di Variante individua l'area con la nuova 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.

Per l'approfondimento della situazione urbanistica si rinvia alla *Relazione variante urbanistica* (Elab. UO1) e alle *NTA* della Variante (Elab. UO2).

### 8.4 Descrizione del progetto

L'intervento prevede la realizzazione nell'area di intervento data dalla particella n° 476 del foglio 136 della superficie complessiva di 14.825 mq., di due edifici commerciali di tipo M2, così composti:

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

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

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

<b>Superficie</b>	<b>mq.</b>	<b>14.825</b>		
<b>Superficie</b>	<b>mq.</b>	9.826	Superficie lotto 1	
<b>Superficie</b>	<b>mq.</b>	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, ancorché l'area esterna è auspicabile che venga gestita unitariamente.

Rinviano agli elaborati grafici per una comprensione delle impostazioni architettoniche ed edilizie sia della sistemazione dell'area, sia per quanto attiene l'articolazione e la struttura degli edifici, quello che qui si specifica è che tali immobili saranno:

- realizzati mediante strutture prefabbricate in cemento con pilastri e tamponature ed avranno una altezza di ml. 4,50 di intradosso del solaio e una altezza esterna (parapetto delle coperture di ml. 6,15);
- la copertura sarà realizzata per l'edificio n° 1, da shed in modo da avere una superficie opaca per il posizionamento di pannelli fotovoltaici e una parte trasparente così da consentire l'illuminazione naturale, mentre l'edificio n° 2, avrà una copertura piana impostata con le medesime altezze dell'edificio n°1;
- le aperture sui prospetti saranno di due tipologie: a vetrina, per le aperture di maggiori dimensioni e con infissi opachi per le porte di servizio.

La sistemazione architettonica complessiva vede la creazione di un'area di forma triangolare delle dimensioni di circa 200 mq., posta nella zona centrale dell'intervento e realizzata mediante l'arretramento dell'angolo dell'edificio n°1. Tale soluzione, unita alla destinazione di questa parte dell'edificio a bar – ristorante, viene intesa quale zona per la sosta all'aperto e, per tanto, verrà attrezzata con tavoli, sedie e arredi (ombrelloni) così da ottenere una "piazzetta" quale spazio aperto complementare agli edifici.

La dimensione complessiva del lotto, depurata dei necessari spazi di parcheggio (standard), non lascia molte superfici per le sistemazioni a verde che sono state quindi pensate più come elementi ambientali (riduzione isola di calore, assorbimento di CO<sub>2</sub>, superfici permeabili, etc.) che non come spazi per la fruizione. In tal senso le scelte paesaggistiche che saranno sviluppate sono nel senso della creazione di un verde di arredo con funzioni ecologiche.

La sistemazione della viabilità meccanizzata all'interno del lotto vede l'attuazione di due criteri principali:

1. la razionalizzazione degli accessi;
2. la ricerca della massima fluidità di circolazione all'interno dell'insediamento commerciale.

Relativamente al primo punto si segnala che rispetto la soluzione assentita dal Comune di Foligno (DGC 122/2020), quanto ora proposto riduce ad un solo ingresso all'insediamento commerciale lungo via Vasari, anziché i due previsti in precedenza. Mentre conferma un ingresso su via Shibukawa. Tale soluzione permette una minore interferenza dell'insediamento ora previsto sia con la viabilità veicolare meccanizzata, di cui poi si tratterà nello specifico, sia con la pista ciclopedonale latistante via Vasari. Relativamente all'ingresso da via Shibukawa, si specifica che questo verrà riservato al solo ingresso dei mezzi destinati al rifornimento della superficie di vendita alimentare, con ciò segnalando un utilizzo prevalente in un solo senso (in ingresso per i mezzi pesanti) ed eventualmente riservato ai soli dipendenti relativamente al traffico veicolare. Inoltre tale accesso realizza la possibilità di una più facile accessibilità da parte dei mezzi pesanti sia attraverso lo svincolo di Foligno Nord, che mediante quello di Spello.

Lo schema del rifornimento della parte alimentare dell'intervento, vede l'ingresso da via Shibukawa connesso alla rampa in pendenza della baia di carico sul lato nord dell'edificio. I mezzi pesanti quindi, dopo aver scaricato le merci attraverso la baia, proseguiranno diritti interessando solo in un senso la circolazione interna dell'insediamento, convergendo in uscita su via Vasari.

Quanto al precedente punto 2., oltre quanto sopra relativamente ai mezzi pesanti, lo schema di circolazione proposto ha tenuto presente la necessità di fluidificare al massimo il traffico veicolare in ingresso da via Vasari individuando una rotatoria posta ad oltre 60 ml. dall'intersezione. Ciò garantirà l'ingresso senza formazioni di code su via Vasari, avendo una dimensione significativa all'interno. Inoltre i sensi unici di circolazione sono stati studiati in modo da garantire una rapida distribuzione e divisione dei flussi di traffico all'interno dell'insediamento, sempre per evitare il rallentamento dei flussi su via Vasari.

Con tali attenzioni sulla circolazione veicolare viene proposto l'intervento al suo interno, mentre nei paragrafi successivi viene sviluppata l'analisi nell'ambito dell'area urbana.

## 8.5 Analisi della viabilità

Il presente paragrafo riguarda lo studio dell'impatto sul sistema viabilistico prodotto dalla realizzazione di due strutture commerciali in loc. 'La Paciana' nel comune di Foligno.

L'area di intervento si colloca al margine della zona industriale La Paciana lungo Via Giorgio Vasari e via Shibukawa ed è ricompresa tra due intersezioni a rotatoria, la prima posta all'intersezione con la S.R.316 (Via Fiamenga) e la viabilità in direzione Centro e direzione Sud di Foligno e la seconda posta all'intersezione tra via Giorgio Vasari e via Shibukawa.



Via Giorgio Vasari

L'area di intervento è raggiungibile per il tramite della viabilità esistente ed in particolare da Nord-Est e Sud-Ovest attraverso via Fiamenga (SR.316), da Sud-Est e dalla zona centrale di Foligno attraverso via Arcamone e via Novarese, da Nord Ovest attraverso via Pasciana/via Sangallo.



Accessibilità all'area di intervento

Il Piano di Mobilità sostenibile del comune di Foligno, redatto nel settembre 2020 ha individuato le criticità della rete viaria urbana ed ha analizzato la rete attraverso la simulazione del modello di traffico nello scenario corrispondente all'anno 2020 ed in quello di progetto (anno 2030) in cui sono stati inseriti gli interventi previsti per il miglioramento della rete viaria. L'esito della simulazione del traffico riportato nel PUMS, nello scenario di progetto, con riferimento alla fascia oraria 7:30-8:30, è riportato di seguito.



Simulazione del traffico riportato nel PUMS, nello scenario di progetto, con riferimento alla fascia oraria 7:30-8:30

L'esame del grafo di rete evidenzia che Via Giorgio Vasari, nella fascia oraria considerata, è interessato da un flusso di autoveicoli equivalenti pari a 901 in uscita da Foligno in direzione Nord Ovest e da un flusso di autoveicoli equivalenti in ingresso in direzione Est pari a 91 ed è prevalentemente utilizzata per il raggiungimento delle varie attività industriali ed artigianali presenti nell'area. Il flusso dei veicoli in uscita verso via Pasciana è pari a 200 autoveicoli equivalenti (circa il 20% del flusso totale). Il flusso dei veicoli lungo la S.R. 316 provenienti da Sud è pari a 386 autoveicoli equivalenti mentre da Nord si assesta a 135 autoveicoli equivalenti.

Il flusso veicolare di maggiore entità è pari a 472 autoveicoli equivalenti e si registra in corrispondenza dall'area del polo ospedaliero.

#### 8.5.1 Traffico attratto generato

Il progetto prevede la realizzazione di due edifici commerciali, il primo con una superficie di 3500mq di cui 1000mq di magazzino, 1500mq a destinazione di vendita alimentare e 1000mq di ristorazione, il secondo con una superficie di 1500mq con 1200mq di superficie di vendita potenzialmente destinata ad articoli elettronici ed elettrodomestici.

La procedura di stima del traffico attratto generato è stata condotta secondo i passi seguenti:

- ✓ adozione di parametri che descrivono i carichi per unità di superficie,
- ✓ calcolo del carico giornaliero medio complessivo;
- ✓ stima dell'attrazione/generazione per l'ora di punta del giorno prescelto per la simulazione.

I valori assunti sono stati ricavati con riferimento al manuale ITE "Trip Generation Manual"<sup>2</sup> relativamente alle attività di:

ITE 850: Supermarket

ITE 931: Quality restaurant

ITE 863: Electronic superstore

Per ciascuna categoria di utilizzo il manuale individua una idonea percentuale di viaggi con riferimento all'intera giornata lavorativa e con riferimento all'ora di punta pomeridiana

In relazione ai coefficienti riportati si ottengono i seguenti valori relativi al traffico attratto generato dalle nuove attività previste

Description	Unit of measure	Trips per Unit Daily	Trips per Unit Peak hour	%PM IN	%PM OUT
ITE 850: Supermarket (Alimentari)	1000 SF	38,73	10,5	51%	49%
ITE 931: Quality restaurant	1000 SF	35,98	7,49	67%	33%
ITE 863: Electronic Superstore	1000 SF	18,02	7,49	49%	51%

Nella tabella precedente è riportato:

- il numero di viaggi (autoveicoli) generato dalla attività commerciale in funzione della superficie di vendita

<sup>2</sup> *Trip Generation, 9th ed.* Trip Generation, 9th Edition: An ITE Informational Report includes updated introductory and instructional material (User's Guide), as well as two data volumes with revised land use descriptions, trip generation rates, equations and data plots.

- il numero di viaggi generato nell'ora di punta della sera
- la percentuale di viaggi attratti e generati dall'attività commerciale,

I parametri riportati in tabella, assunti per ciascun segmento di domanda, hanno consentito di determinare il carico giornaliero aggiuntivo attratto e generato, in linea generale, dalle nuove attività commerciali.

Land Use	Unit	P.M. PEAK HOUR			WEEK DAILY
<b>Supermarket</b>	KSF				
	12,9	IN	OUT	TOTAL	
<b>Passenger vehicles</b>					
Trips/Unit		5,355	5,145	10,500	38,728
Trip generation		69	66	136	500
Land Use	Unit	P.M. PEAK HOUR			DAILY
<b>Restaurant</b>	KSF				
	8,6	IN	OUT	TOTAL	
<b>Passenger vehicles</b>					
Trips/Unit		3,550	2,472	7,490	35,980
Trip generation		17	9	26	310
Land Use	Unit	P.M. PEAK HOUR			WEEK DAILY
<b>Electronic superstore</b>	TSF				
	12,9	IN	OUT	TOTAL	
<b>Passenger vehicles</b>					
Trips/Unit		3,810	2,472	7,490	18,016
Trip generation		11	12	23	233

Complessivamente il volume di traffico attratto generato è il seguente:

	P.M. PEAK HOUR			WEEK DAILY
	IN	OUT	TOTAL	
<b>TRAFFICO A/G</b>	98	87	185	<b>1043</b> <sup>(3)</sup>

Il carico giornaliero risulta pari a 1043 viaggi.

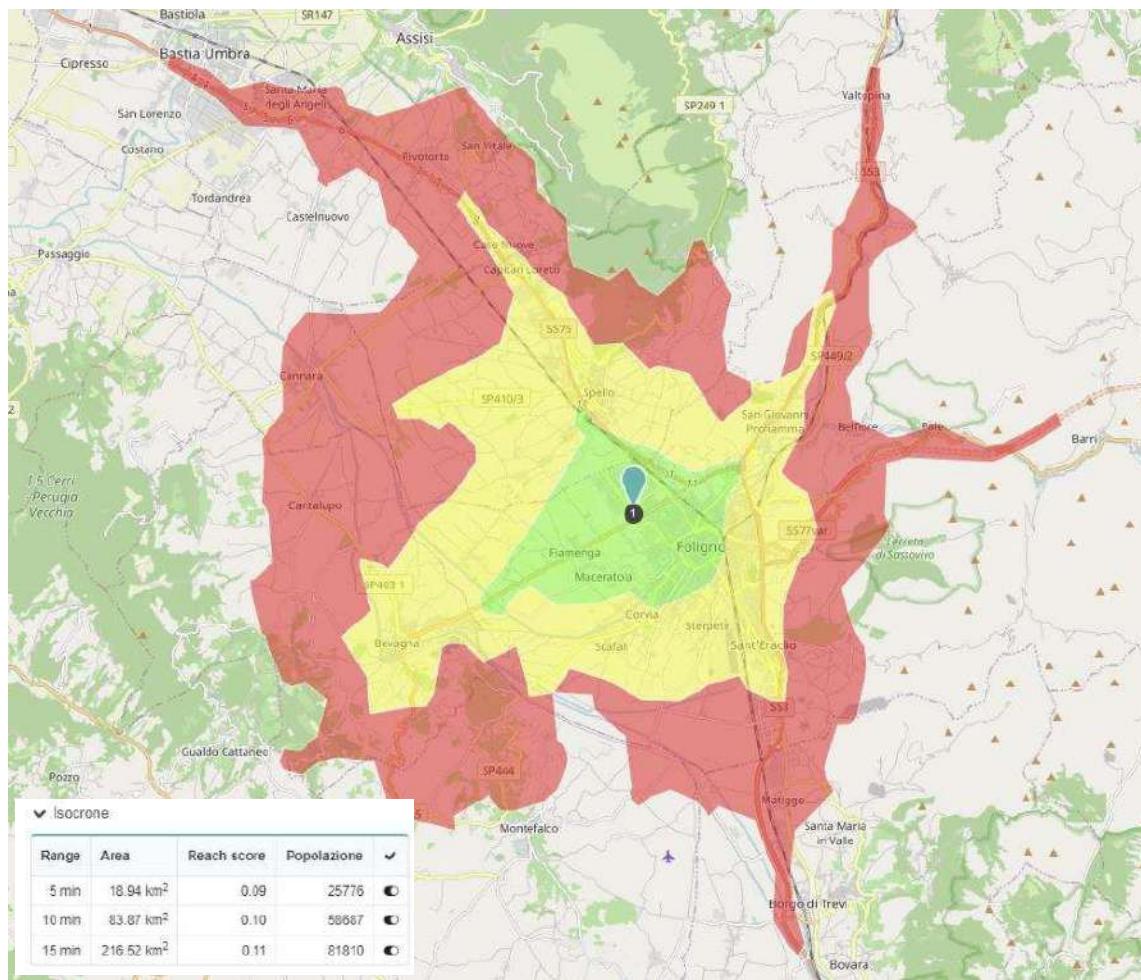
Il carico nell'ora di punta serale risulta pari a 185 veicoli (98 in ingresso e 87 in uscita dalle attività commerciali).

### 8.5.2 Definizione del bacino di utenza del comparto

La definizione dell'area commerciale corrisponde a quella parte del territorio da cui proviene la clientela escludendo quella a carattere occasionale. Localizzato geograficamente il punto di insediamento del nuovo centro di vendite, l'area commerciale sarà l'intorno del negozio la cui ampiezza è proporzionale alla capacità di attrazione esercitata verso i consumatori residenti nelle zone circostanti.

La definizione del bacino di utenza della potenziale clientela si definisce dunque su base geografica tracciando delle curve isocrone di distanza dal punto di vendita e determinando i centri residenziali potenzialmente attraibili.

<sup>(3)</sup> KSF kilosquarefeet; (1mq= 10,7639SF;10mq = 0,0107339KSF)



Il numero di potenziali clienti è determinato ipotizzando dei coefficienti di ponderazione del numero di abitanti residenti nei vari centri abitati.

Nel presente studio i coefficienti di ponderazione adottati sono:

P=1 per bacino di utenza relativo agli insediamenti con distanza temporale nell'ordine 0-5min

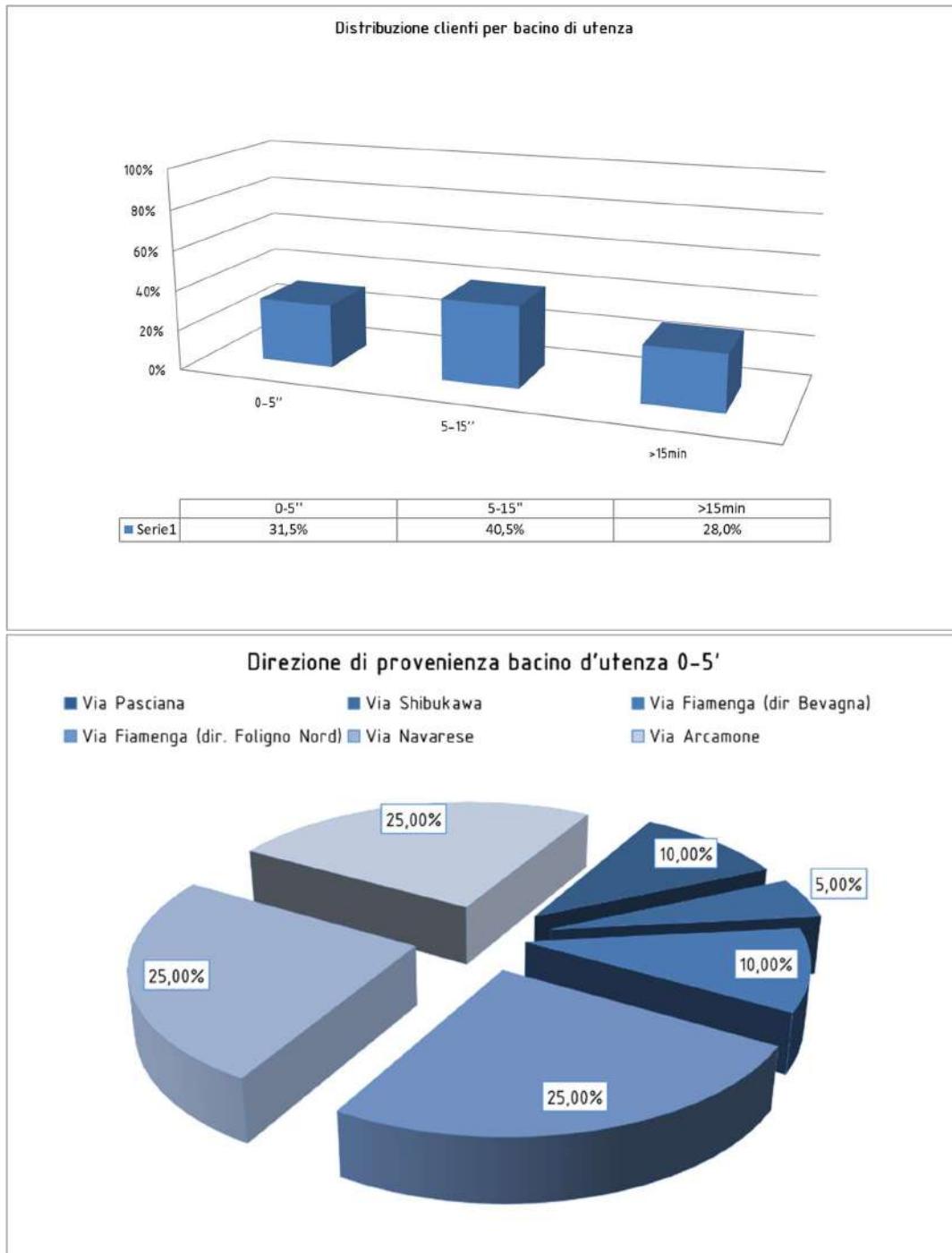
P=0.6 per bacino di utenza relativo agli insediamenti con distanza temporale nell'ordine 5-15min

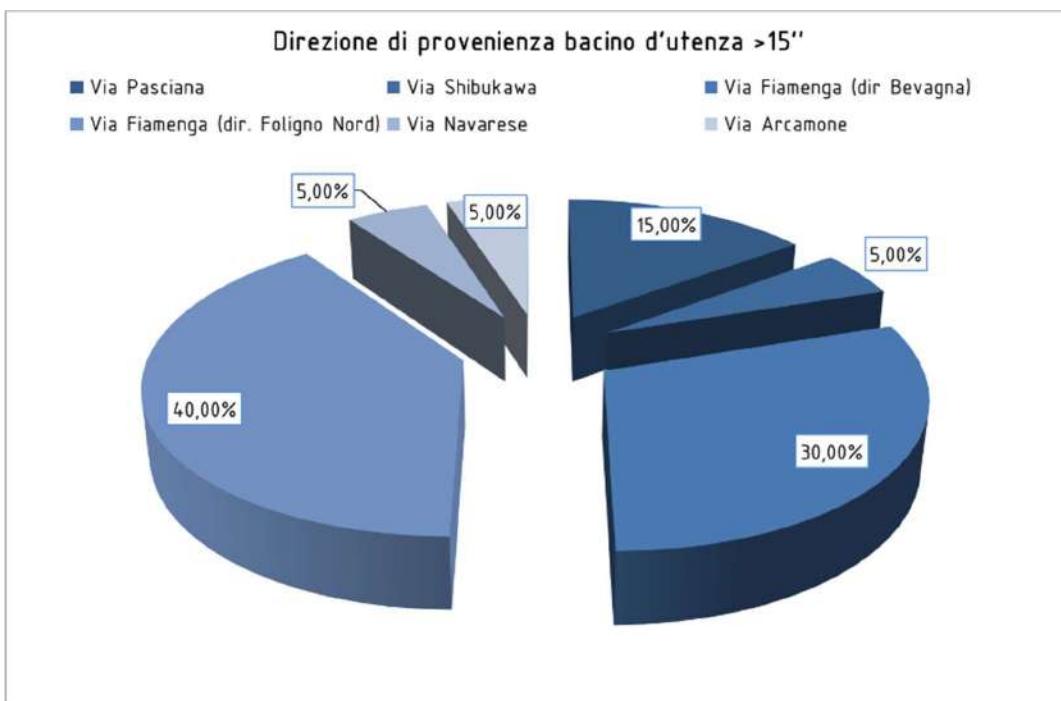
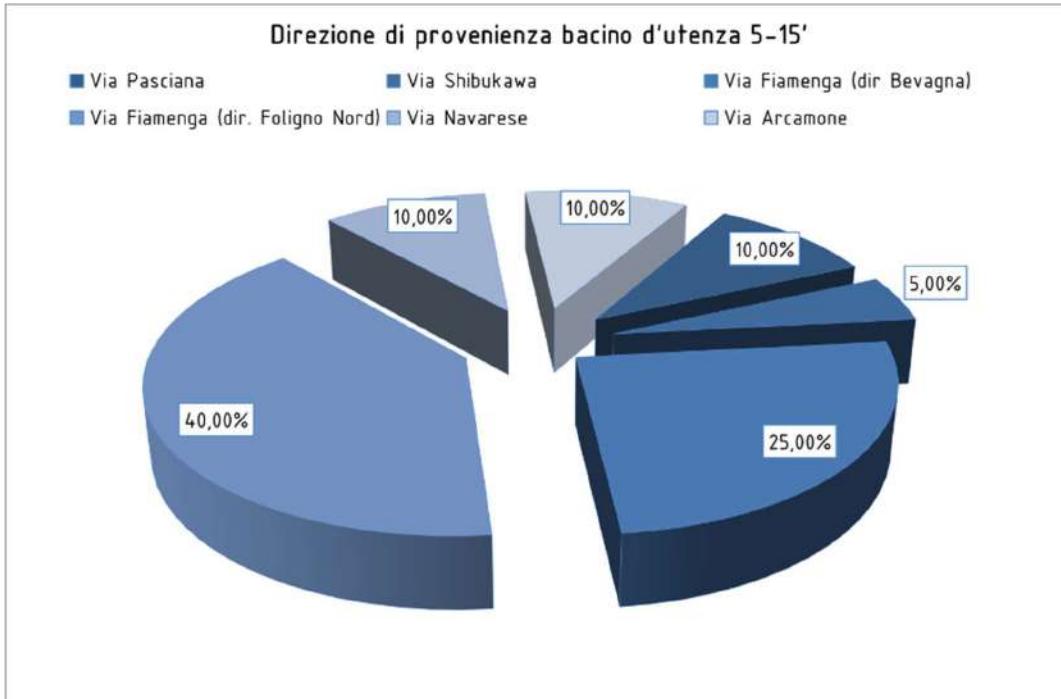
P=0.2 per bacino di utenza relativo agli insediamenti con distanza temporale >15min

Per il calcolo dei differenti bacini di utenza si è fatto riferimento alle isocronie di distanza misurate in relazione alle differenti componenti di tempo ed alla viabilità di collegamento al sito di interesse.

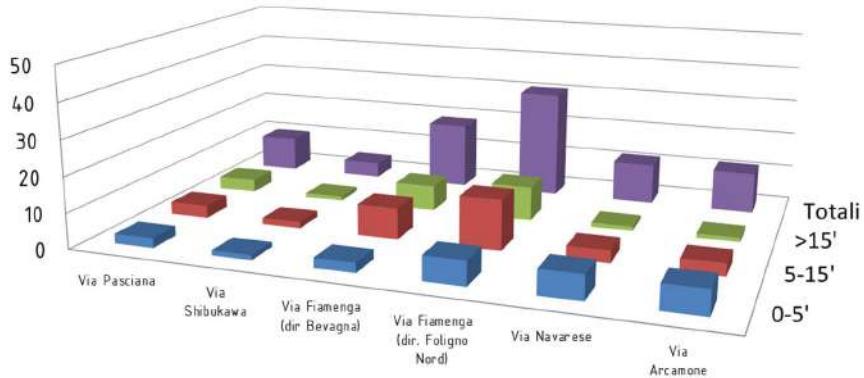
La clientela così determinata sarà trasformata in viaggi da e verso il nuovo insediamento commerciale e ripartita nei differenti percorsi stradali esistenti.

Il grafico seguente riporta il bacino di utenza in funzione della distanza temporale dal luogo di residenza al comparto.



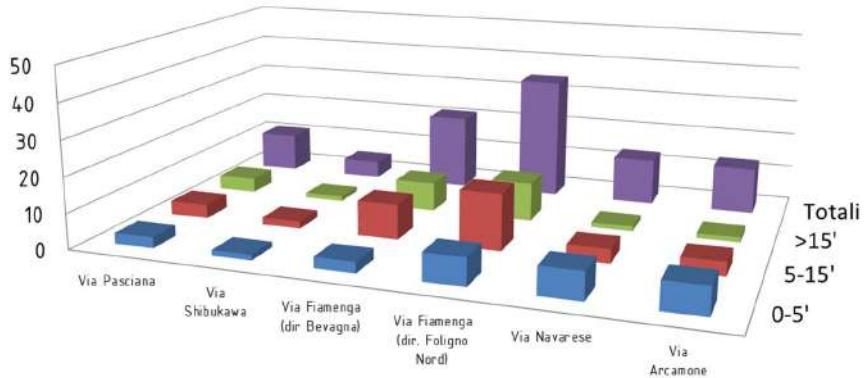


**Distribuzione di provenienza clienti ora di punta**



	Via Pasciana	Via Shibukawa	Via Fiamenga (dir. Bevagna)	Via Fiamenga (dir. Foligno Nord)	Via Navarese	Via Arcamone
■ 0-5'	3	1	3	7	7	7
■ 5-15'	4	2	9	14	4	4
■ >15'	4	1	7	10	1	1
■ Totali	10	4	19	31	12	12

**Distribuzione di clienti in uscita ora di punta**



	Via Pasciana	Via Shibukawa	Via Fiamenga (dir. Bevagna)	Via Fiamenga (dir. Foligno Nord)	Via Navarese	Via Arcamone
■ 0-5'	3	2	3	8	8	8
■ 5-15'	4	2	10	16	4	4
■ >15'	4	1	8	11	1	1
■ Totali	11	5	21	35	13	13

Sulla base dei dati di traffico rilevati nella fascia oraria 18:00-19:00 e di quelli stimati attraverso il modello di previsione del traffico attratto generato verrà costruita la matrice origine destinazione in autoveicoli equivalenti per la microsimulazione del traffico nello scenario attuale e di progetto.:

La modellazione dello scenario di progetto seguirà il seguente diagramma di flusso:

- 1) geometrizzazione della rete in relazione alla cartografia dell'intera area modificata in base alle scelte progettuali adottate
- 2) assegnazione dei centroidi come generatori e recettori di traffico
- 3) assegnazione della matrice origine destinazione a seguito dell'elaborazione dei dati di rilievo e della definizione della componente di traffico attratto/generato dalle nuove attività commerciali.
- 4) elaborazione dei risultati e calcolo degli indicatori di rete e confronto con gli analoghi indicatori dello scenario dello stato attuale

Gli indicatori assunti per la valutazione saranno:

- la quantità di "veicoli per chilometro" ovvero la distanza totale percorsa,
- la quantità di "veicoli per tempo", ovvero il "tempo di percorrenza totale"
- la densità di veicoli per km
- la lunghezza media di coda
- la velocità media
- il tempo di viaggio
- il tempo di ritardo (nelle componenti di fermata e di rallentamento).

La microsimulazione fornirà inoltre il valore del livello di servizio della rete stradale ed il livello di servizio in termini di ritardo dei rami delle rotatorie interessati dal nuovo traffico attratto generato.

#### 8.5.3 Conclusioni

Lo studio del traffico relativo alla definizione delle ricadute sulla rete stradale dovute al nuovo carico urbanistico prodotto dalla realizzazione delle nuove attività commerciali è condotto attraverso un procedimento che può essere riassunto nelle seguenti fasi:

- ✓ analisi dello scenario attuale, con riferimento ai dati di traffico misurati nella zona afferente al comparto;
- ✓ stima del traffico indotto dall'intervento in ingresso ed in uscita dal nuovo insediamento;
- ✓ simulazione dello scenario futuro tramite modello dell'assegnazione del traffico
- ✓ verifica della rete stradale e del livello di servizio delle intersezioni nello scenario futuro.

Attraverso le misurazioni del traffico nelle sezioni di osservazione viene costruita la matrice Origine-Destinazione dell'intera zona nell'ora di punta della sera.

La registrazione del numero di veicoli in transito e delle manovre di svolta nella configurazione attuale consente di costruire la matrice origine destinazione rappresentativa del traffico veicolare.

La microsimulazione del traffico basata sulla configurazione dello stato attuale con riferimento ai valori di traffico di picco della fascia oraria serale ha lo scopo di evidenziare le eventuali criticità della rete stradale esistente in termini di ritardo ed accodamento e di determinare i valori degli indicatori di rete da confrontare con quelli dello scenario di progetto.

La determinazione del flusso di traffico indotto dal nuovo insediamento commerciale è realizzata su base geografica tracciando delle curve isocrone di distanza dal punto di vendita e determinando i centri

residenziali attraibili. Il numero di potenziali clienti è determinato ipotizzando dei coefficienti di ponderazione del numero di abitanti residenti nei vari centri abitati.

La microsimulazione del traffico nella fascia oraria di punta della sera consente di valutare, attraverso gli indicatori della rete, gli effetti dovuti all'incremento di traffico sulla rete.

L'analisi puntuale delle singole intersezioni nella configurazione di progetto nell'ora di punta della fascia oraria pomeridiana consente di valutare gli effetti indotti dalle nuove attività commerciali per valutarne la compatibilità sia con il livello di servizio atteso per la rete stradale.

## 9. Assetto catastale e proprietario

L'area della Variante e dell'intervento edilizio è individuabile nel Nuovo Catasto dei Terreni (NCT) del comune di Foligno alla particella 476 del foglio 136.

Il proprietario dei terreni dell'area della Variante è la Generale Prefabbricati S.p.a. di Perugia.

## 10. Espropri e cessioni

Il presente capitolo viene proposto più per completezza di trattazione che non per competenza essendo questo un intervento privato in cui si agisce solo nelle aree di proprietà. Ma come indicato negli elaborati urbanistici viene anche qui segnalata la necessità dell'utilizzo di aree di proprietà del Comune di Foligno.

La dimensione del lotto infatti non consentirebbe lo sviluppo di tutti gli standard necessari, ma di contro la specifica situazione presente indica l'opportunità per entrambi i soggetti: il proponente e il Comune, di addivenire alla soluzione proposta dal presente progetto. Proposta che vede 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.

## 11. Idoneità delle reti dei servizi

Sia per le verifiche effettuate, sia per la localizzazione in prossimità dell'area produttiva della Paciana, che quanto precedentemente stabilito attraverso la Conferenza dei servizi conseguentemente alla proposta del Consorzio Agrario Provinciale e al rilascio del Permesso a Costruire n° 322 del 24/11/2010; vi sono le condizioni che assicurano l'idoneità delle reti (elettriche, fognarie, acquedottistiche, etc.) nonché dei servizi (rifiuti, etc.) presenti e capienti per le esigenze dell'insediamento ora proposto.

## 12. Verifica delle interferenze

I rilievi e le indagini condotte non hanno rilevato la presenza di reti o elementi puntuali o areali capaci di realizzare interferenze con la presente proposta progettuale.

### 13. Conclusioni

In conclusione si segnala che l'intervento:

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 promotori 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.