

ciemme s.r.l.

societa' di servizi di ingegneria unipersonale

06125 Perugia - Str. S. Lucia 6E/17 - tel. 075/5847422

committente

GECO srl

data

MAGGIO 2026

agg.ti

oggetto

Autorizzazione Unica ai sensi Art. 8 del D.P.R n.160/2010

Loc

viale Firenze

Relazione tecnica illustrativa

foglio 115 part. 533-1385

rapp. 1:500

comune

FOLIGNO

RELAZIONE GENERALE

Autorizzazione Unica ai sensi Art.8 del D.P.R. n.160/2010 convenzionato mediante procedura SUAP – Comune di Foligno

Localizzazione: via Firenze snc, 06034 Foligno (PG)

Dati catastali: N.C.T. foglio 115 particella 1385, 533.

Sup. lotto mq 12.963

1 - Finalità

La proprietà come indicato nei grafici di progetto precisa che l'intervento interessa un'area classificata dall'attuale PRG parte UC/MPC Art. 64 delle NTA di mq 4068 e parte in EP/APP Art. 30 delle NTA di mq 8895 con potenzialità edificatoria (SUC) di mq 2300 circa definita con delibera di **Giunta Comunale** espressa **nella seduta del 05-02-2024** da attuare con procedimento di cui all'Art. 8 del D.P.R n.160/2010 stabilendo che il rilascio del titolo abilitativo dovrà avvenire utilizzando l'apposita piattaforma dell'Ente denominata SUAPE.

La proposta progettuale richiesta con Autorizzazione Unica si è resa necessaria per valorizzare il lotto e per poter aumentare la SUC da mq 2300 circa come indicato nella Delibera di Giunta a mq 2470, e sia per estendere l'intervento all'intera superficie di proprietà in quanto per la funzionalità dell'edificio commerciale in progetto e garantirne un migliore inserimento urbanistico occorre arretrare la struttura da via Firenze, lasciando libero da manufatti lo spazio fronteggiante per realizzare l'accesso, aree a parcheggio, per la viabilità, per il carico e scarico merci ed il verde. La norma di piano andrà quindi variata per l'area in oggetto con una **scheda norma** che andrà a definire la superficie massima edificabile in mq 2470 con superficie di vendita di mq 1500, edificio in unico livello con altezza massima come stabilita nelle attuali NTA in ml 8.00 con estensione dell'area UC/MPC all'intera superficie (UP/SUAP).

2- Posizione e stato dell'area

L'area interessata dalla presente pratica è ricompresa tra Via Firenze e via Valter Baldaccini ad oggi l'ingresso non è ben identificato ma vista la quasi perfetta rispondenza delle quote stradali con quelle del terreno il passaggio di mezzi agricoli avviene lungo quasi tutto il fronte con via Firenze.

La posizione del lotto è sicuramente idonea ad ospitare una struttura commerciale poiché fronteggiante una importante viabilità ed in vicinanza di un tessuto urbano consolidato che ospita sia attività commerciali, produttive che residenziali.

L'area interessata dalla presente pratica è ad oggi in parte utilizzata per scopi agricoli ed in parte quella fronteggiante via Baldaccini risulta incolta. Tutta la superficie non è interessata da presenza di costruzioni o annessi agricoli.

1- Descrizione intervento

Come indicato nei grafici di progetto nel lotto è prevista la realizzazione di un edificio ad unico livello di mq 2470 da collocare nel lato sud ovest nell'area più distante dalla pubblica via.

Tale scelta consente di avere lungo via Firenze e via Baldaccini aree libere da costruzioni destinate solo a parcheggi pubblici e privati, accessi veicolari e pedonali ed aree sistemate a verde.

Per migliorare l'accesso e garantire maggior sicurezza ai clienti si propone di realizzare una rotatoria tra via Firenze e via Baldaccini che sicuramente contribuirà a mettere in sicurezza anche il traffico attuale, obbligando gli automobilisti a ridurre la velocità gestendo al meglio i flussi di traffico nelle ore maggiormente congestionate.

L'edificio commerciale avrà due accessi veicolari entrambi da via Firenze uno riservato ai visitatori ed uno agli autocarri per carico e scarico merci anche se tali operazioni avvengono quasi sempre nelle ore di chiusura dell'attività e nelle prime ore del mattino. L'uscita veicolare da via Firenze in entrambe le direzioni avrà corsie di accelerazione separate dalla viabilità ordinaria per facilitare l'innesto senza causare rallentamenti. Come indicato nei grafici tutta la superficie fronteggiante le pubbliche vie sarà destinata a parcheggi e verde ornamentale da valere come tutela degli insediamenti esistenti e di mitigazione ambientale.

La costruzione assemblata a grande semplicità e funzionalità sarà di forma rettangolare ed occuperà una superficie di circa mq 2470 di costruzione oltre aree esterne per soddisfacimento standard.

L'edificio in progetto verrà realizzato in struttura prefabbricata (travi e pannelli) con finiture esterne caratterizzate nel fronte stradale da ampie vetrate, con serramenti in alluminio e pareti in parte tinteggiate ed in facciata rivestite con grès porcellanato dim. cm75x cm 150 montato a paramento staccato su sottostruttura metallica, tale finitura verrà arricchita da griglie di alluminio di colore

effetto corten si estenderà anche ad alcuni tratti delle pareti laterali. A protezione dell'ingresso verrà montata una pensilina in acciaio rivestita in alluminio.

La copertura dell'edificio sarà realizzata in coppelle di alluminio coibentato di colore nella gamma dei verdi mai visibile dall'esterno perché ricompresa all'interno dei pannelli prefabbricati esterni. Nel rispetto delle attuali normative in copertura verranno montati pannelli solari termici e fotovoltaici con duplice scopo di produrre energia sufficiente all'attività commerciale e garantire sostenibilità ambientale.

Particolare importanza è stata data al posizionamento dell'area di carico e scarico merci prevista nella parte retro dell'edificio commerciale ed interclusa alla vista dei clienti mediante rete tipo fils di altezza ml 1.50 montata sopra muretto di cls. L'accesso all'area avviene in modo autonomo per evitare interferenze con traffico veicolare dei clienti dell'edificio commerciale.

Per motivi d'igiene e sicurezza all'interno dell'area di carico e scarico merci verrà realizzata ulteriore recinzione con rete metallica per delimitare lo spazio riservato ai contenitori predisposti per la raccolta differenziata la recinzione è necessaria per evitare l'avvicinamento di animali o volatili ai contenitori di stoccaggio rifiuti.

2- Sistemazione aree esterne

Le superfici esterne avranno due tipi di pavimentazione in asfalto su tutta la viabilità carrabile mentre le area di sosta auto e marciapiedi saranno realizzate con pavimentazione drenante in masselli autobloccanti in calcestruzzo di tipo betonella.

La colorazione dei masselli sarà rossa per le aree di sosta e pedonali e grigia per la delimitazione dei posti auto, le pavimentazioni andranno perimetrate con cordoli in cemento vibrato di colore grigio. I collegamenti pedonali si completano con la realizzazione lungo via Firenze di un marciapiede di ml 1.50 di larghezza, in tale tratto andrà completamente rifatta la pubblica illuminazione e la segnaletica sia verticale che orizzontale.

Tutte le aree di sosta e l'ingresso saranno illuminate mediante lampioni testa palo con altezza fuori terra di ml 7 con armatura a LED in alluminio pressofuso con ottica stradale mezzanotte virtuale.

Aree verdi

All'interno del lotto sono state individuate aree a verde sia con funzione ornamentale, lungo via Firenze essenzialmente per fini estetici, decorativi e di benessere, principalmente per arricchire il paesaggio urbano con piante, fiori ed arbusti per mettere in risalto la bellezza visiva.

Lungo il perimetro del lotto verranno messe a dimora piante essenzialmente autoctone necessarie a valorizzare l'area urbana garantendo una funzionalità ecologica ed uno schermo visivo verso la struttura commerciale.

Tutte le aree sistemate a verde e piantumate saranno micro-irrigate con un sistema di irrigazione a goccia localizzata che permettere di ridurre gli sprechi, dando la possibilità di irrigare solo la parte necessaria a differenza di un impianto tradizionale.

L'irrigazione sarà dotata di impianto di centralina per suddividere le zone e verrà utilizzata l'acqua piovana di recupero in apposita cisterna eventualmente integrata nel caso di siccità prolungata da allaccio alla rete idrica pubblica.

Perugia

il tecnico

Arch. Claudio Malfagia