

DIREZIONE REGIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO, AMBIENTE, PROTEZIONE
CIVILE, RIQUALIFICAZIONE URBANA, COORDINAMENTO PNRR
Servizio Transizione energetica e Sviluppo sostenibile

Procedura di verifica di assoggettabilità a Vas ai sensi dell'art. 12 D. lgs 152/2006 e art. 9 comma 1 L.R. 12/2010. Progetto per l'ampliamento di una struttura ricettiva in variante al PRG'97 con procedimento di cui all'art.8 del D.P.R. n.160/2010 in viale Mezzetti nel Comune di Foligno.

Relazione istruttoria

Premessa

Si fa seguito alle comunicazioni acquisite con note n. 0092901 del 10/04/2026 e n. 0118857 del 15/05/2026 trasmesse dall'Autorità procedente, Comune di Foligno, con le quali è stata richiesta l'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art.12 del D. Lgs. 152/2006 e art. 9 comma 1 L.R. 12/2010, volta a verificare impatti significativi sull'ambiente dalla variante al PRG'97 per ampliamento di una struttura ricettiva, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, in viale Mezzetti nel Comune di Foligno.

Descrizione

Il progetto riguarda l'ampliamento dell'attività ricettiva "Relais Metelli" sita in Viale Mezzetti n.17 a Foligno mediante trasformazione di locali interrati, in corso di completamento, in variante al PRG.97 mediante il procedimento di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010.

L'immobile è ubicato in zona adiacente al Centro Storico, identificato al N.C.T. del Comune di Foligno al Foglio 176, particella 24, la variante al vigente PRG'97 riguarda la tipologia di aggregati dello spazio urbano classificata *"UC/CIAA - Tessuti di interesse architettonico – ambientale"* e prevede una ripianificazione dell' intero comparto dell' attività ricettiva come zona omogenea UP/SUAP *"area per l'ampliamento della struttura alberghiera – ricettiva esistente mediante il cambio di destinazione d'uso dei locali esistenti di una autorimessa autorizzata"*

La struttura originaria, caratterizzata da elementi architettonici in stile liberty/neoclassico, è stata interessata, negli ultimi vent'anni, da una serie di interventi che ne hanno modificato l'originaria destinazione d'uso, trasformandola da civile abitazione a uffici nel 2002, mediante D.I.A. n. 244/2002, fino al più recente cambio di destinazione d'uso da uffici a struttura ricettiva alberghiera.

La variante deriva dalla necessità di acquisire nuovi spazi funzionali alle esigenze dell'attività ricettiva, al fine di consentire alla committenza di attuare una politica aziendale orientata a una più organica e razionale gestione dei servizi offerti. L'intervento prevede pertanto il completamento e la rifunzionalizzazione della struttura interrata già autorizzata, costruita ma mai ultimata. Il progetto del seminterrato era stato approvato e autorizzato in quanto non comportava alterazioni delle caratteristiche architettoniche in stile liberty/neoclassico dell'immobile, oggetto di tutela da parte del P.R.G.

La variante prevede la rifunionalizzazione del piano seminterrato mediante la realizzazione dei seguenti locali:

- sala convegni e riunioni, completa di disimpegno, guardaroba e ripostiglio;
- area massaggi con relativi servizi;
- piccola SPA con piscina, sauna, bagno turco e area relax affacciata su un giardino interno, nel quale è altresì collocata una scala di emergenza a servizio del piano.

In particolare, i locali destinati a SPA saranno riservati esclusivamente agli ospiti della struttura ricettiva e preclusi all'utilizzo da parte di soggetti esterni non clienti dell'attività alberghiera.

La variante comporta, conseguentemente, un incremento della Superficie Utile Coperta (S.U.C.) dell'attività alberghiera pari a 46,38 mq. Tale aumento determina una variazione degli standard urbanistici relativi ai parcheggi pubblici e privati nonché alle dotazioni di verde pubblico, i quali risultano comunque soddisfatti secondo quanto dichiarato nei criteri di valutazione relativi alla variazione dei parametri urbanistici, reperiti all'interno del lotto.

Con nota prot.n. 0121599 del 19/05/2026, il Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile, ha trasmesso la documentazione ricevuta a tutti gli Enti e Soggetti con competenze ambientali al fine di acquisire le valutazioni da parte di tali Soggetti sulla necessità o meno di sottoporre la proposta di ampliamento della struttura ricettiva "Relais Metelli", sita in Viale Mezzetti n.17 a Foligno mediante trasformazione di locali interrati, a Valutazione Ambientale Strategica.

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

Regione Umbria

- Servizio Urbanistica, Politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio.
- Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici.
- Servizio Rischio sismico, Geologico, Dissesti e Attività estrattive.
- Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e valorizzazione aree protette, bonifica e irrigazione.
- Servizio Sviluppo rurale e programmazione attività agricole, garanzie delle produzioni e controlli.
- Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria.
- Servizio Infrastrutture per la Mobilità e Trasporto pubblico locale.

Altri Enti

- Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria.
- A.R.P.A. Umbria - Direzione Generale.
- Provincia di Perugia.
- A.U.R.I. Umbria.
- Azienda U.S.L. n.2.
- Agenzia Forestale Regionale Umbra.

Si riportano di seguito i pareri acquisiti:

ARPA Umbria. Prot. n.0126891 del 026.05.2026.

"Con riferimento al procedimento in oggetto, valutata la documentazione ricevuta, la scrivente Agenzia, per le materie ambientali di propria competenza, non ritiene necessario assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica le azioni collegate all'attuazione della variante descritta in quanto le stesse non producono impatti ambientali stimabili significativi."

Servizio Rischio sismico, geologico, dissesti e attività estrattive. Prot.n.0125156 del 25.05.2026.

Sezione Geologica

"Viste le banche dati e le cartografie geologiche e geotematiche sottoelencate:

- Banche dati geologiche regionali;
- Banca dati della pericolosità sismica locale;
- Idrogeo (piattaforma italiana sul dissesto idrogeologico);
- Cartografia AUBAC;
- Cartografie PUT;

Vista la "Relazione geologico-tecnica" redatta a novembre 2016 dal Dott. Geol. Alberto Bonazzi Bonaca.

Esaminati gli studi di microzonazione sismica del Comune di Foligno.

Considerato che le indagini di microzonazione sismica approvate nonché i contenuti del Piano regolatore generale del Comune di Foligno descrivono le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche del territorio interessato in quanto hanno tenuto conto di tutti gli studi ed indagini fatte dopo gli eventi sismici del 2016 e delle banche dati geotematiche del Servizio Geologico regionale;

Si ritiene che la proposta per l'ampliamento di una struttura ricettiva in variante al PRG'97 con procedimento di cui all'art.8 del D.P.R. n.160/2010 in viale Mezzetti nel Comune di Foligno non necessiti di essere sottoposta alla procedura di Assoggettabilità a VAS.

Servizio Transizione ecologica, qualità dell'aria e mitigazione dei cambiamenti climatici.
Prot. n.0127100 del 27.05.2026.

"Con riferimento al procedimento in oggetto, valutata la documentazione ricevuta, lo scrivente Servizio, per le materie di competenza della Sezione qualità dell'aria, agenti fisici e mitigazione dei cambiamenti climatici, non rileva criticità specifiche inerenti al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

Contestualmente, si raccomanda che ai fini dell'approvazione della variante, si approfondiscano i temi in ordine al rispetto di quanto richiesto dalla normativa nazionale in materia inquinamento acustico (L. n. 447/1995 e decreti attuativi) nonché dalla normativa regionale (L.R. n. 1/2015, Regolamento n. 2/2015):

- come previsto dal Regolamento Regionale n. 2/2015 al Capo VII dovrà essere verificata la compatibilità, dal punto di vista acustico dell'insediamenti ovvero verificare la compatibilità con i limiti imposti per le classi di zonizzazione acustica Comunale attraverso la Valutazione Previsionale di clima acustico. Si ricorda che per clima acustico di una determinata area si intende la distribuzione nello spazio dei livelli di rumore che la caratterizzano nei tempi di riferimento diurno e notturno;*
- ove previsto dalla norma in materia, in particolare qualora la variante comporti attività con emissioni di rumore superiori ai limiti stabiliti dal documento di classificazione acustica comunale, andrà verificata la compatibilità dal punto di vista acustico dell'attività attraverso la Valutazione Previsionale di impatto acustico redatta ai sensi della normativa in materia (in particolare Regolamento Regionale n. 2/2015 Capo VIII). In presenza di situazioni critiche dovranno essere attuate azioni di mitigazione con particolare attenzione ai recettori presenti nell'area.*

Gli elementi tecnici relativi alle valutazioni previsionali sono contenuti in una relazione redatta da un tecnico competente in acustica ambientale come previsto dalla norma (L. n. 447/95).

Infine, per gli impatti acustici e in atmosfera nella fase di cantiere si richiama a porre particolare rigore nella messa in atto di tutte le possibili misure di mitigazione, con particolare attenzione ai recettori più vicini."

Provincia di Perugia. Servizio Pianificazione Territoriale. Prot.n.0131677 del 03.06.2026.

"Preso atto della documentazione resa disponibile dal Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile della Regione Umbria, pervenuta con protocollo provinciale n. 19030 del 20/05/2026, si riportano di seguito le valutazioni ed il parere di competenza dello scrivente Servizio.

Descrizione intervento

L'immobile oggetto della presente domanda è di proprietà della ditta Costruzioni Metelli Cav. Luigi di Metelli D. e C. S.a.s. ed è ubicato nella prima fascia esterna al centro storico, di fronte la Caserma Gonzaga.

Ha accesso principale (pedonale) da Viale Mezzetti n. 17 e accesso secondario (carrabile) da Via Fabio Filzi.

E' distinto al N.C.T. del Comune di Foligno al Foglio 176 particella 24 e l'area è individuata nel Nuovo PRG '97 come zona UC/CIAA.

Con la Denuncia di Inizio Attività n° 234 del 2003 prot. 12962 del 06/03/2009 si avvia la ristrutturazione edilizia che consente il cambio d'uso degli uffici in struttura ricettiva.

Nel suo complesso si è dato luogo ad una struttura ricettiva contenuta ma di qualità che è stata ricavata all'interno del fabbricato esistente senza alterare minimamente lo stato originario

dell'edificio storico e correggendo/riqualificando le sovrapposizioni apposte alla struttura originaria costruite nel tempo.

L'attività è in esercizio da circa due anni.

I proprietari, in questo periodo di gestione, hanno potuto comprendere dalla tipologia della clientela che frequenta questo tipo/livello di struttura, che è utile e necessario poter ampliare e completare con altre attività collegate. Pertanto il presente progetto prevede l'ampliamento dell'albergo dotandolo di una sala convegni e riunioni complete di disimpegno guardaroba e ripostiglio, una zona massaggi e relativi servizi, una piccola SPA con piscina, sauna, bagno turco ed area relax che affaccerà ad un giardino interno ove è anche collocata una scala di emergenza a servizio di piano.

Pertanto l'intervento non fa altro che completare la struttura ricettiva già avviata.

La proposta oggetto di valutazione riguarda una variante al vigente PRG.97, che interessa la tipologia di aggregati del sistema dello Spazio Urbano classificata di tipo "UC/CIAA" - Tessuti di Interesse Architettonico - Ambientale - che presentano qualità architettoniche ed ambientali da salvaguardare.

Con tali presupposti si propone di riclassificare l'intero comparto come zona omogenea "UP/SUAP" - Area per l'ampliamento della struttura alberghiera ricettiva esistente - mediante l'utilizzo dei locali esistenti di una autorimessa autorizzata.

Vincoli presenti nell'area interessata dall'intervento

Dall'analisi della vincolistica e dei sistemi ambientali, si evince che la struttura ricettiva in oggetto, ricade nei seguenti ambiti del vigente PTCP:

Vedute e coni visuali

Disciplinati dall'art. 35 del PTCP e rappresentati nell'elaborato cartografico A.3.4. "Coni visuali e l'immagine dell'Umbria" del PTCP e approfondito nel testo "Il belvedere" tra memoria e attualità - per una tutela attiva dell'immagine dell'Umbria - edizione 12/2003.

- Coni visuali da Decreto Ministeriale: n. 6, Perugia, D.M. 13.01.1956 - Loggia di San Pietro;
- Visuali ad ampio spettro derivate da fonti letterarie.

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

- n. 67, "Valle Umbra", paesaggio di pianura e di valle in alta trasformazione, direttive di qualificazione.

Sistema insediativo di riferimento

- Concentrazione confermata.

Considerazioni e relativo parere sulla base della documentazione pervenuta

Per quanto di competenza, **non si rilevano elementi ostativi** in merito al "Progetto per l'ampliamento di una struttura ricettiva in variante al PRG '97", in relazione alla normativa provinciale vigente."

AFOR Agenzia Forestale Regionale Umbria. Prot. n.0140413 del 16.06.2026.

"Premesso che:

- a norma della Legge Regionale n° 10/2015 così come modificata dalla L.R. n° 12/2018, questa Agenzia ha assunto, tra le altre, le funzioni di cui alla Legge Regionale 19 Novembre 2001 n° 28 "Testo unico regionale per le foreste";
- con Decreto A.U. n°. 7 del 17/01/2025, è stato nominato il sottoscritto quale Dirigente del Servizio Agricoltura, Tutela del Territorio e delle Risorse Naturali.
- Con Decreto A.U. n. 36 del 06/02/2025 è stato nominato il sottoscritto quale Rappresentante Unico dell'Agenzia Forestale Regionale deputato a partecipare alle Conferenze dei Servizi convocate dalla Regione Umbria.

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

Ai fini della presente istruttoria si applicano le seguenti normative:

- la L.R. 28/01 "Testo unico per le foreste", ed il Regolamento d'attuazione n° 7/2002;

È stata analizzata la documentazione presente nel link contenuto nella nota della Regione Umbria di indizione della Conferenza di Servizi in oggetto;

Il processo di VAS riguarda variante al PRG97 con procedimento di cui all'art.8 del D.P.R.n. 160/2010, per l'ampliamento di una struttura ricettiva, in viale Mezzetti nel Comune di Foligno;

Considerato che:

- L'area di cui all'oggetto non è sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici a norma dell'art.4

della L.R. 28/2001 comma 1 lett. a) derivante dal R.D. 3267/1923 e lett. b) boschi come definiti dall'art. 5 della medesima legge regionale;

- L'area non è classificata agricola, ma UC/CIAA al PRG, quindi non di competenza;

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

Si propone di non rilasciare il parere perché, in relazione a quanto sopra, al momento, non risultano attribuite dalle leggi regionali alla intestata Agenzia competenze afferenti all'oggetto. Fatti salvi i diritti di terzi e le competenze di altri Enti operanti nel settore."

Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici. Prot.n.0140744 del 17.06.2026.

Con la presente si comunica che, per quanto riguarda le materie di competenza del Servizio, non si rilevano criticità specifiche inerenti il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, così come riportato nei Rapporti Istruttori che si allegano.

Sezione difesa e gestione idraulica

"Con riferimento all'intervento in oggetto, esaminati gli elaborati allegati, si comunica che non sono presenti corsi d'acqua appartenenti al Demanio idrico dello Stato, pertanto non si esprime il parere ai sensi del R.D. n. 523/1904."

Sezione Pianificazione Assetto Idraulico

"Con riferimento alla procedura citata in oggetto, analizzata la documentazione trasmessa, si comunica che non risulta necessario il nulla osta ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) in quanto la zona in esame risulta essere ubicata al di fuori delle aree perimetrate dal vigente P.A.I. dell'Autorità di Distretto dell'Appennino Centrale. Si fa presente pertanto che non si rilevano criticità specifiche inerenti il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS."

Servizio Urbanistica, politiche della casa, paesaggio e rigenerazione urbana. Prot.n. 0142531 del 19.06.2026.

"Vista la nota regionale prot. n. 121599 del 19.05.2026 con la quale il Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile ha richiesto il parere di competenza al fine di consentire la determinazione del parere unitario della Regione.

Preso atto di quanto dichiarato nella documentazione resa disponibile tramite accesso al link indicato nella nota sopra richiamate.

Si trasmette di seguito il parere di competenza dello scrivente Servizio, redatto a cura della Sezione "Urbanistica", della Sezione "Programmazione del territorio e qualità del paesaggio regionale".

Sezione Urbanistica

"La procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto riguarda una variante al PRG '97 del Comune di Foligno relativa al progetto riguardante l'ampliamento dell'attività ricettiva "Relais Metelli", sita in viale Mezzetti n. 17 a Foligno.

Dalla richiesta avanzata dal Comune di Foligno ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS si rileva che la ditta Costruzioni Metelli Cav. Luigi s.a.s., con istanza acquisita al protocollo comunale n. 52609 in data 02/10/2015, ha richiesto l'approvazione del progetto di ampliamento di cui all'oggetto in variante al vigente PRG '97 ai sensi dell'articolo 8 del DPR 160/2010.

Con Determinazione dirigenziale n. 536 del 01.04.2026 il Servizio Urbanistica Area Governo del Territorio del Comune di Foligno, in riferimento alla richiesta in esame, da atto che il provvedimento va sottoposto alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e che a tal fine intende avvalersi della Regione dell'Umbria per lo svolgimento delle funzioni di Autorità competente.

Con il medesimo atto approva il Rapporto preliminare ambientale.

Dalla lettura della DD n. 536/2026 sopra citata si rileva e si riassume quanto segue:

- Con D.G.C. n. 428 del 03.11.2015 il Comune si è espresso favorevolmente sull'inadeguatezza delle vigenti previsioni urbanistiche del PRG '97 rispetto alle esigenze dimensionali dell'impianto per servizi.

A seguito di convocazione, con nota protocollo comunale n. 57769 del 17.10.2016, in data 03.11.2016 si è svolta la prima riunione della conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 L. 241/90.

- Il Servizio Urbanistica della Regione dell'Umbria si è espresso con parere favorevole con DD 10610 del 02.11.2016.

- I lavori della conferenza sono stati sospesi, rinviandone la conclusione in data da definire, al fine di consentire l'aggiornamento della proposta progettuale a seguito delle considerazioni svolte in sede di conferenza e di acquisire formalmente i pareri da parte della USL e della Provincia di Perugia (non forniti in sede di conferenza).

- Successivamente alla prima riunione della conferenza dei servizi è stato trasmesso il parere favorevole della Provincia di Perugia con nota acquisita al protocollo comunale n. 62478 del 07.11.2016.

- Con prot. comunale n. 42952 del 29.05.2019 è stato acquisito il parere favorevole del Servizio Geologico programmazione degli interventi sul rischio idrogeologico e gestione delle competenze regionali in materia di acque pubbliche, per il quale la variante urbanistica in questione non ha rilevanza ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2010.

- Nonostante il cospicuo lasso di tempo intercorso, il Comune ritiene di poter completare l'istruttoria relativa alla proposta di intervento e di concludere il procedimento adeguandolo dove necessario a quello ora previsto dalla normativa vigente eventualmente aggiornando i pareri e gli atti di assenso già acquisiti.

Per quanto esaminato si prende atto che l'immobile oggetto della proposta in esame è ubicato in zona adiacente il centro storico, individuato nel N.C.T. del Comune di Foligno nel Foglio 176 particella 24.

L'immobile negli ultimi vent'anni è stato oggetto di una serie di interventi che ne hanno cambiato l'originaria destinazione residenziale:

- Con DIA n. 244/2002, sono eseguiti interventi di restauro, risanamento conservativo e modifica della destinazione da residenza ad uffici.

- con DIA n. 234 del 2003 prot. 12962 del 06.03.2009 è effettuata una ristrutturazione finalizzata al cambio di destinazione d'uso in struttura ricettiva.

- Con SCIA prot. 14852 del 06.04.2012 è avviata la realizzazione di una autorimessa interrata. Si prende atto altresì che al 2014 risulta rilasciata l'agibilità totale n. 96.09.2014 per la parte di struttura alberghiera completata mentre i lavori relativi all'autorimessa interrata sono stati realizzati ma non completati.

Il progetto in esame (presentato nel 2015) propone l'ampliamento dell'albergo al fine di realizzare:

- una sala convegni e riunioni complete di disimpegno, guardaroba e ripostiglio;

- una zona massaggi e relativi servizi;

- una piccola SPA con piscina, sauna, bagno turco ed area relax che affaccerà su un giardino esterno.

Per la realizzazione dei suddetti locali è intenzione di utilizzare la struttura interrata sopra citata e non ancora completata.

La proposta comporta una variante urbanistica, per quanto dichiarato, in quanto l'area interessata in cui insiste la struttura alberghiera "Relais Metelli" è classificata nel PRG '97 come zona UC/CIAA Tessuti di Interesse Architettonico – Ambientale.

Il progetto in esame propone la Variante come zona UP/SUAP Area per l'ampliamento della struttura ricettiva.

Per tutto quanto sopra riportato, per quanto riguarda la verifica di assoggettabilità a VAS, per la materia di competenza inerente agli aspetti urbanistici per la variante al PRG vigente, tenuto conto che la proposta progettuale riguarda un miglioramento dell'attività ricettiva esistente, non si rilevano cause ostative alla trasformazione proposta, a condizione che siano effettuate le seguenti verifiche:

- La proposta progettuale dovrà essere presentata con il progetto completo degli interventi previsti aggiornato alla data dell'attuale procedimento, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, compreso di sezioni che evidenzino l'ampliamento proposto.

- Il dimensionamento delle dotazioni territoriali dovrà, essere conforme a quanto disciplinato in merito dal R.R. 2/2015, con esplicite verifiche rispetto all'art. 86 del Regolamento da riportare anche nelle tavole grafiche, vista anche l'eliminazione del parcheggio inizialmente previsto;

- Gli interventi dovranno essere conformi alle disposizioni di sostenibilità ambientale di cui Alla Sez. VII, Edilizia sostenibile, del R.R. 2/2015.

Ai fini del proseguo del procedimento di cui all'art. 8 del DPR 160/2010, il Comune di Foligno, dovrà attestare l'attuale insufficienza delle aree previste dallo strumento urbanistico o l'eventuale inadeguatezza delle previsioni medesime rispetto alle esigenze localizzative e dimensionali come previsto dall'art. 32 comma 6 della L.R. n. 1/2015.

Con specifico riferimento all'art. 32 comma 6 della L.R. 1/2015, dovrà acquisire quanto di seguito specificato, eventualmente aggiornando quanto già agli atti:

- Il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, per il parere di competenza per quanto previsto dall'art. 28, comma 10, della L.R. 1/2015.
- Il parere di cui all'articolo 89 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, nonché il parere in materia idraulica e idrogeologica, di cui all'art. 28, comma 10, l.r. 1/2015.
- Il parere rilasciato dalla USL di cui all'art. 28, comma 2, l.r. 1/2015.
- Il parere per gli aspetti paesaggistici della Provincia di Perugia, ai sensi del punto 3, lettera G, della DGR 598/2015 sulla variante al PRG.

Sezione Qualità del paesaggio regionale

"La variante urbanistica in oggetto si colloca all'interno di un'area caratterizzata dalla presenza di insediamenti esistenti e interessa un immobile di proprietà della ditta Costruzioni Metelli Cav. Luigi di Metelli D. e C. S.a.s., ubicato nella prima fascia esterna al Centro Storico di Foligno.

Ha accesso principale (pedonale) da Viale Mezzetti n. 17 e accesso secondario (carrabile) da Via Fabio Filzi. E' distinto al N.C.T. del Comune di Foligno al Foglio 176 particella 24 e l'area è individuata nel Nuovo PRG '97 come zona UC/CIAA.

Dapprima residenza, successivamente destinato ad uffici, l'immobile accoglie attualmente una struttura ricettiva, in esercizio da diversi anni.

L'intervento in ampliamento riguarda l'inserimento di una sala convegni e riunioni complete di disimpegno guardaroba e ripostiglio, una zona massaggi e relativi servizi, una piccola SPA con piscina, sauna, bagno turco ed area relax che affaccerà ad un giardino interno ove è anche collocata una scala di emergenza a servizio di piano.

La costruzione di tutti i locali in ampliamento è stata prevista e localizzata **interamente all'interno della scatola interrata, costruita ma non completata.**

Nella relazione tecnica illustrativa si evince che "il progetto fu approvato ritenendolo idoneo perché prevedeva una **struttura completamente interrata** e non alterava minimamente le caratteristiche dell'immobile che il PRG in qualche modo voleva e vuole proteggere essendo stato costruito con caratteristiche liberty/neoclassiche." ed inoltre che "Le finiture esterne verranno rispettate tutte quelle esistenti intervenendo di fatto solamente nelle parti interne del volume interrato."

Si rende noto che l'area oggetto di variante risulta, ai sensi del Dlgs 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio:

- **esterna alle perimetrazioni dei beni paesaggistici** di cui all'art. 142
- **non sottoposta a vincolo paesaggistico** ai sensi dell'art. 136.

La realizzazione dell'intervento è pertanto non soggetta a preventiva Autorizzazione Paesaggistica.

L'ambito di intervento ricade nei seguenti tematismi e unità di paesaggio di cui al PTCP della Provincia di Perugia:

- Unità di Paesaggio n. 67 – Valle Umbra - Ambiti aventi il massimo grado di elementi paesaggistici di criticità, facente parte di un Sistema di pianura e di valle a cui si applicano gli artt. 32 e 33 della Normativa di riferimento.

Rispetto al preadottato Piano Paesaggistico regionale Volume1 "Per una maggiore consapevolezza del valore del paesaggio. Conoscenze e convergenze cognitive" l'ambito oggetto d'intervento:

- riguarda il Paesaggio Regionale "2_SS_Valle Umbra", i cui caratteri identitari sono a dominante di tipo fisico-naturalistico;
- ricade all'interno della Struttura Identitaria "2SS.2", in cui sono ricomprese "La piana di Foligno e Bevagna, le risorgive di Bevagna e il lago di Aiso";
- riguarda un ambito avente rilevanza classificata come rilevanza R2- accertata, integrità I3-integro, valore V2-diffuso;

- riguarda un ambito soggetto alle Direttive di qualificazione del paesaggio in alta trasformazione.

Per quanto riguarda le aree destinate a parcheggio, per il quale si dichiarano rispettati gli standard urbanistici, si chiede di valutare l'inserimento di pergolati per l'ombreggiamento, ove necessario, per evitare l'effetto isola di calore e l'utilizzo di pavimentazione di tipo drenante, al fine di favorire il corretto deflusso delle acque.

Da un punto di vista di sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'ampliamento dell'attività ricettiva in oggetto, si rileva che, come sopra riportato, che il progetto riguarda locali interrati già costruiti, esclusivamente da completare, pertanto non comporta impatti sul paesaggio esistente in quanto non percepibile dall'esterno."

AURI- Autorità Umbra Rifiuti e Idrico. Prot. n.0144902 del 23.06.2026.

"In data 20/05/2026 veniva acquisita al prot. 4527 della scrivente AURI la comunicazione della Regione Umbria con la quale veniva richiesto il parere di competenza in riferimento alla pratica in oggetto. Con nota prot. 5229 del 05/06/2026 la documentazione di cui sopra veniva trasmessa alla VUS S.p.a. al fine dell'espressione del proprio parere. In data 17/06/2026 con nota prot. 10526 la VUS spa trasmetteva il proprio parere acquisito dalla scrivente AURI al prot. 5509. Si trasmette il parere suddetto condividendolo per la parte di competenza.

"In riferimento alla Vs richiesta si rappresenta che in occasione della CdS indetta per il giorno 03.11.2016 con nota ns prot.n. 16329 del 03.11.2016 la scrivente ha espresso, per i servizi di propria competenza, parere favorevole con prescrizioni che di seguito si riporta:

SERVIZIO ACQUA: l'intervento risulta fattibile in quanto la struttura ricettiva risulta già servita mediante allaccio derivato dalla linea esistente lungo via Filzi. Solo nel caso in cui l'ampliamento comporti un significativo aumento del fabbisogno rispetto a quello attuale, essendo la condotta esistente lungo via Filzi di limitato diametro, dovranno essere previsti appositi dispositivi di accumulo o, in alternativa, si dovrà provvedere mediante opportuna richiesta di preventivo, all'adeguamento dell'allaccio derivandolo dalla condotta esistente lungo V.le Mezzetti. Diversamente potrebbero verificarsi infatti problemi di approvvigionamento anche alle abitazioni circostanti, obbligandoci ad installare sull'attuale punto di consegna un limitatore di portata.

SERVIZIO GAS METANO: allo stato attuale la struttura ricettiva risulta già servita mediante allaccio derivato dalla linea esistente lungo via Filzi; visto che dall'esame della documentazione tecnica non si rileva un incremento dei consumi rispetto a quelli attuali, l'intervento si ritiene fattibile e condivisibile.

SERVIZIO FOGNATURA (acque nere): l'intervento risulta fattibile specificando che, ai sensi dell'art. 59 del Regolamento per la fornitura di acqua e gli scarichi in pubblica fognatura nei comuni dell'ATI UMBRIA 3 "per eventuali scarichi con bocche di immissione, a livello inferiore al piano stradale" siano adottate dal Titolare dell'attività tutte le precauzioni ed accorgimenti per evitare la fuoriuscita delle acque, qualora la condotta dovesse andare in pressione..." i danni che comunque potessero derivare agli immobili o alle cose proprie o di terzi, per effetto dell'esistenza di scarichi a livello inferiore al piano stradale, saranno a carico del titolare dello scarico. Alla luce di quanto sopra si conferma la fattibilità dell'intervento a condizione che vengano trasmessi alla scrivente gli elaborati esecutivi dell'intervento ed inoltre venga richiesto l'aggiornamento dell'attuale scarico in pubblica fognatura nel quale la scrivente si riserva di aggiornare le prescrizioni già espresse nel parere sopra richiamato."

CONCLUSIONI ISTRUTTORIE

Ai sensi dell'art. 12 comma 3 del D. Lgs. 152/06, sulla base degli elementi di cui all'Allegato I alla Parte Seconda – Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12 – si evidenzia che:

- la variante non stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, e non influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- non sono stati riscontrati problemi ambientali pertinenti alla variante;
- la realizzazione della variante non risulta rilevante ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente;
- non sono stati rilevati elementi relativi a possibili impatti nell'ambiente e/o nelle aree che possono essere interessate dalla variante in riferimento specificatamente a:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente;
- entità ed estensione nello spazio degli impatti;
- valore e vulnerabilità dell'area interessata;
- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Per tutto quanto rilevato, con riferimento al contenuto dei pareri pervenuti è possibile evidenziare che la proposta di variante non comporta impatti significativi nell'ambiente, per cui non è necessario che sia sottoposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica. Pertanto si chiede di osservare le seguenti raccomandazioni per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente ai sensi del comma 3 bis dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006:

Rumore ed emissioni acustiche e luminose

- si dovrà verificare, ai sensi del Capo VII del Regolamento Regionale n. 2/2015, la compatibilità acustica dell'insediamento rispetto ai limiti previsti dalla classificazione acustica comunale, mediante la redazione della Valutazione Previsionale di Clima Acustico. Si ricorda che per clima acustico di una determinata area si intende la distribuzione nello spazio dei livelli di rumore che la caratterizzano nei tempi di riferimento diurno e notturno;
- si dovrà, secondo quanto previsto dalla normativa vigente e, in particolare, qualora la variante comporti attività con emissioni di rumore superiori ai limiti stabiliti dal Piano di Classificazione Acustica Comunale, verificare la compatibilità acustica dell'attività mediante la redazione della Valutazione Previsionale di Impatto Acustico, ai sensi del Capo VIII del Regolamento Regionale n. 2/2015. In presenza di situazioni critiche si dovranno attuare idonee misure di mitigazione, con particolare attenzione ai recettori presenti nell'area
- si dovrà garantire, nella fase di cantiere, l'adozione di tutte le possibili misure di mitigazione degli impatti acustici e delle emissioni in atmosfera, con particolare attenzione ai recettori più prossimi all'area di intervento.

Aspetti urbanistici

- si dovrà presentare la proposta progettuale corredata del progetto completo degli interventi previsti, aggiornato alla data del presente procedimento ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, comprensivo degli elaborati grafici e delle sezioni necessari a evidenziare l'ampliamento proposto;
- si dovrà garantire che il dimensionamento delle dotazioni territoriali sia conforme a quanto disciplinato dal Regolamento Regionale n. 2/2015, con esplicita verifica del rispetto dell'art. 86 del medesimo Regolamento, da riportare anche negli elaborati grafici, tenuto conto dell'eliminazione del parcheggio inizialmente previsto.
- si dovrà garantire che gli interventi siano conformi alle disposizioni in materia di sostenibilità ambientale di cui alla Sezione VII "Edilizia sostenibile" del Regolamento Regionale n. 2/2015.
- si dovrà, ai fini del prosieguo del procedimento di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, attestare da parte del Comune di Foligno l'attuale insufficienza delle aree previste dallo strumento urbanistico ovvero l'eventuale inadeguatezza delle relative previsioni rispetto alle esigenze localizzative e dimensionali, ai sensi dell'art. 32, comma 6, della L.R. n. 1/2015.

- si dovrà, con specifico riferimento all'art. 32, comma 6, della L.R. n. 1/2015, acquisire, eventualmente aggiornando la documentazione già agli atti, quanto di seguito specificato:
 - il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, ai fini dell'espressione del parere di competenza ai sensi dell'art. 28, comma 10, della L.R. n. 1/2015;
 - il parere di cui all'art. 89 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché il parere in materia idraulica e idrogeologica, ai sensi dell'art. 28, comma 10, della L.R. n. 1/2015;
 - il parere della USL di cui all'art. 28, comma 2, della L.R. n. 1/2015;
 - il parere della Provincia di Perugia per gli aspetti paesaggistici sulla variante al PRG, ai sensi del punto 3, lettera G), della D.G.R. n. 598/2015.

Aspetti idrici

- si dovrà, nel caso in cui l'ampliamento comporti un significativo aumento del fabbisogno idrico rispetto a quello attuale, prevedere appositi dispositivi di accumulo, in considerazione del limitato diametro della condotta esistente lungo Via Fabio Filzi; in alternativa, si dovrà provvedere, previa richiesta di apposito preventivo, all'adeguamento dell'allaccio, derivandolo dalla condotta esistente lungo Viale Mezzetti.
- si dovrà, ai fini della conferma della fattibilità dell'intervento, garantire il rispetto di quanto previsto dall'art. 59 del Regolamento per la fornitura di acqua e gli scarichi in pubblica fognatura nei Comuni dell'ATI Umbria 3. In particolare, qualora siano presenti scarichi con bocche di immissione poste a livello inferiore al piano stradale, il titolare dell'attività dovrà adottare tutte le precauzioni e gli accorgimenti necessari ad evitare la fuoriuscita delle acque in caso di messa in pressione della condotta, restando a suo carico gli eventuali danni arrecati agli immobili o a beni propri o di terzi.
- si dovrà, altresì, trasmettere al gestore gli elaborati esecutivi dell'intervento e richiedere l'aggiornamento dell'attuale autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura, fermo restando che il gestore si riserva di aggiornare le prescrizioni già espresse nel parere precedentemente rilasciato.

Perugia li 29/06/2026

L'istruttore
Daniela Cavalieri