



COMUNE DI CITTÀ DI CASTELLO

Committente

FAIST PRECISION EUROPE S.r.l.



SCREENING V.I.A. PER LA REALIZZAZIONE DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE SITO NELLA FRAZIONE DI SANTA LUCIA NEL COMUNE DI CITTÀ DI CASTELLO (PG)

Gruppo di Progettazione

Bondi Ing. Francesco
Via del Vignola, 4 Umbertide
06019 (PG)
Tel./Fax 075.9413021
389.7969263

Naticchioni Ing. Andrea
Via del Vignola, 4 Umbertide
06019 (PG)
Tel./Fax 075.9413021
339.7272446

Tavola

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Tavola

RI

Scale: -

Plottaggio: -

Archivio: 134 RI SV

Rev.	Data	Redatto	Verificato	Approvato	MOTIVAZIONE
A	07.03.2015	Migliorati Marta	Ing. Naticchioni A.	Ing. Bondi F.	Prima emissione
B					
C					



INDICE

1.	Introduzione.....	2
2.	Identificazione territoriale e catastale.....	3
3.	Valenza ed ENTITA' dell'iniziativa.....	3
4.	Situazione giuridica della proprietà.....	4
5.	Piano regolatore generale.....	5
6.	Descrizione dello Stato post opera.....	5
7.	SERVIBILITA' DELL'AREA.....	8
8.	ANALISI DEL PROCESSO PRODUTTIVO E DELLE ATTIVITA' SVOLTE.....	8
9.	TIPOLOGIA DI MATERIALI UTILIZZATI.....	9
10.	SMALTIMENTO REFLUI.....	10
11.	NORMATIVA APPLICABILE.....	10

1. INTRODUZIONE

La presente relazione ha lo scopo di illustrare l'entità e le implicazioni legate al progetto (inteso quale Progetto Preliminare ai sensi del D.Lgs 163/2006 art 93 comma 3) da sottoporre alla procedura di "Screening VIA" come richiesto dalla Deliberazione della Giunta Regionale n° 1100 del 01/09/2014 e da effettuarsi a seguito a seguito dell'entrata in vigore della Legge Nazionale 116 dell'11 agosto 2014 che ha di fatto esteso lo screening Via a tutte le attività avendo soppresso temporaneamente le soglie dimensionali da applicarsi per l'assoggettamento alla procedura di verifica dei progetti elencati nell'Allegato IV alla Parte II del Decreto 152/2006.

In particolare il progetto tratta la realizzazione di un opificio industriale con afferente palazzina uso uffici, su lotto sito in Loc. santa Lucia di Città di Castello (PG), su terreno distinto al catasto al foglio 188 particelle 555/553 di proprietà del proponente FAIST PRECISION EUROPE SRL con sede legale in Via Vittorio Veneto 5, Città di Castello (PG).

Il lotto interessato all'edificazione si estende per circa 16.200 mq ed è prevista la realizzazione di un edificio avente Superficie utile coperta pari a circa 5200 mq per lo spazio opificio e circa 1000 mq per lo spazio uffici (ripartiti su più piani).

In sede preventiva, il progetto è sottoponibile a procedura di "Screening Via" quale attività ricadente all'interno dell'Allegato IV alla parte II punto 7) lettera a) del Decreto 152/2006 e smi, fermo restando che il ricadere all'interno della procedura è un fatto legato solo ed esclusivamente alla temporanea sospensione delle soglie dimensioni legate alla Legge 116/2014, altrimenti il limite sarebbe stato"progetti di sviluppo di zone industriali o produttive con una superficie interessata superiore a 40 ettari".... e quindi ben al di sopra dell'estensione prevista dal presente progetto (16 ha).

Pur essendo in itinere presso Ministero dell'ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare un decreto Ministeriale che ha come volontà la correzione di tale "aberrazione normativa" comprendendo le nuove Linee Guida dell'assoggettabilità a Via ed avendo le commissioni Ambiente alla Camera ed al Senato parere positivo in merito al un disposto che prevede il ripristino delle soglie esistenti con precise riduzioni legate a vari fattori di cumulo (che comunque, anche applicandoli tutti nella peggiore delle ipotesi non arriverebbero ad individuare l'estensione del presente progetto (16 ha) quale progetto da sottoporre a procedura di Screening), ad oggi vale la Legge Nazionale 116/2014 e Decreto Legge 91/2014 secondo le quali la procedura di Screening deve essere attuata.

Fermo restando la dovuta premessa, di seguito si caratterizza il tenore del progetto.

Il lotto destinato alla futura realizzazione è stato sottoposto a piano attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di opificio industriale in variante alla Parte Operativa dell'allora vigente P.R.G., ai sensi dell'art. 24, comma 16, della L.R. 22/02/05, n° 11 e ss.mm.ii., (individuazione

catastale: foglio n° 188, particelle n° 553, 555 - destinazione P.R.G. vigente all'epoca: "F2 – Aree per centri espositivi e centri fieristici, pubblici e privati" e "ZS - Zona di rispetto stradale" – destinazione P.R.G. variato: "D1 - Edilizia industriale con caratteri integri" - destinazione P.R.G.-P.S. adottato (D.C.C. n° 103 del 19/12/13): "Tessuti prevalentemente per attività e servizi" (art. 136 delle N.T.A.).

Il piano attuativo ha concluso il suo iter in data 17/12/2014 con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 104 di approvazione definitiva.

In particolare il lotto oggetto dell'intervento edificatorio risulta di proprietà esclusiva di FAIST PRECISIONE EUROPE SRL come dimostrato dagli allegati alla presente relazione e coinvolge li seguenti identificativi catastali:

- Foglio.188, particelle n. 553 e n. 555, ubicato a Sud del Capoluogo in località Santa Lucia.

2. IDENTIFICAZIONE TERRITORIALE E CATASTALE

L'area di circa 16.000 mq nella quale è previsto l'intervento è identificata catastalmente al comune di Città di Castello al foglio 188, particelle n. 553 e n. 555, è ubicata a Sud del Capoluogo in località Santa Lucia ed è posta in continuità verso Nord con una zona produttiva esistente (destinazione D2 del PRG - Parte Operativa vigente), mentre a Sud confina con una zona destinata a servizi privati (destinazione Spr3 – distributore di carburanti - del PRG - Parte Operativa vigente) ed è compresa fra la Strada E45 ad ovest e la strada statale n.3bis ad est.

A circa 500 metri a sud troviamo lo svincolo di entrata e di uscita della E45.

Il lotto oggetto di trasformazione ha una forma pressoché trapezoidale ed attualmente utilizzato a coltivazione con la presenza di alcuni stradelli sterrati e fossi campestri di drenaggio. La superficie complessiva del lotto è di 16.120 mq e si presenta priva di fabbricati.

Il comparto è delimitato ad ovest da terreni di natura agricola separati da quest'ultimi da una strada vicinale e una fascia con presenze arboree di basso fusto; ad est confina con la strada statale di cui sopra. La zona di intervento a livello urbanistico si presta come naturale proseguimento della zona produttiva esistente a nord. L'area si presenta pressoché pianeggiante nella parte centrale e leggermente declinante verso ovest. L'area del comparto non ricade nelle aree vincolate ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137).

3. VALENZA ED ENTITA' DELL'INIZIATIVA

Il soggetto proponente è l'azienda FAIST PRECISIONE EUROPE SRL, una realtà appartenente al gruppo "Faist Group's", azienda riconosciuta a livello mondiale nella produzione di

sistemi e componenti elettromeccanici e presente nel moderno mercato della globalizzazione fin dalla sua istituzione nel 1978. Nel corso degli anni, l'azienda è rimasta pienamente impegnata nel suo obiettivo di soddisfare le esigenze dei clienti per l'innovazione e per offrire completi servizi no-stop di produzione, che vanno dalla progettazione di utensili e materiali di sourcing, all'assemblaggio del prodotto, finitura e logistica.

Con la finalità di incentivare lo sviluppo economico ed occupazionale del territorio l'azienda FAIST PRECISIONE EUROPE SRL, si propone di sviluppare un centro di produzione, ricerca e realizzazione di prototipi di componenti elettromeccanici ai massimi livelli di innovazione nell'ambito nazionale e comunitario.

L'ubicazione geografica dell'area, così come descritta nel precedente paragrafo, fa sì che tale comparto produttivo una volta realizzato sia facilmente raggiungibile vista l'importanza delle vie di comunicazione che lo delimitano e inoltre vista la collocazione di rilevanza soprattutto rispetto alla E45 fa del nuovo polo produttivo un punto di riferimento per l'intera zona.

Ad Ovest infatti l'area di progetto si apre sull'ampio paesaggio di fondovalle, attraversato dal rilevato della E45 e sulla vista di fronte delle colline della Valle occidentale del Tevere.

Si tratta di una situazione ambientale dove è evidente il carattere del limite dell'edificato sulla campagna: un podio naturale che emerge dal paesaggio circostante e che si affaccia sul paesaggio agricolo antropizzato.

In particolare, FAIST PRECISION EUROPE SRL nel lotto indicato ha in obiettivo la realizzazione di una struttura complessa dal punto di vista architettonico, che coniuga al suo interno la funzionalità e la fruibilità degli ampi spazi moderni con la praticità di aree destinate a produzione metalmeccanica vera e propria.

Il fabbricato proposto racchiude circa 5000 mq di spazi destinati a reparto produzione e controllo oltre che circa 1000 mq di spazi per uffici ed attività affini legate all'ingegnerizzazione del prodotto da commercializzare, al marketing, al commercio e simili.

Saranno di contorno ma non per questo meno importanti gli spazi esterni per parcheggi e verde nonché per viabilità interna di mezzi pesanti e non.

4. SITUAZIONE GIURIDICA DELLA PROPRIETÀ

L'area nella quale è previsto l'intervento è di proprietà della Faist Precision Europe s.r.l. proprietà derivante da Atto pubblico di compravendita del 17 febbraio 2014 n. 3595 Rep.11554.

5. PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Operativo del PRG vigente (ottenuto a seguito di Piano Attuativo regolarmente concluso) individua il come "D1 – Edilizia industriale con caratteri integri" il lotto; i parametri urbanistici sono i seguenti:

- Rapporto di copertura massimo: 60% della sup. del lotto;
- altezza massima: 13 ml,
- dotazione di parcheggi: 15% della sup. del lotto;
- dotazione di verde: 15% della sup. del lotto;
- distanza minima dalla strada principale: 12 ml

6. DESCRIZIONE DELLO STATO POST OPERA

Il progetto rispetta le prescrizioni introdotte urbanistiche ovvero tutti i parametri edilizi-urbanistici.

Il progetto prevede di articolare il programma funzionale, riguardante un'area produttiva ed una destinata ad uffici, in due volumi distinti e con differenti caratteristiche, capaci di instaurare una relazione con i caratteri specifici dell'ambiente circostante.

Il disegno semplice e chiaro del nuovo assetto insediativo, rafforzando i margini del luogo stesso, lega indissolubilmente le due parti, mettendo in risalto le specificità del contesto.

Il corpo di fabbrica principale, destinato ad attività produttiva di circa 5000 mq, è ubicato lungo la Strada Statale, da cui è previsto un accesso indiretto; per questo edificio il progetto prevede un volume compatto in un unico piano fuori terra con altezza inferiore a 13 metri, la cui pianta squadrata risulterà essere parallela alla Strada Statale e con lo stesso orientamento del molto più vasto insediamento della "Cartotecnica" adiacente verso Nord.

L'edificio sarà così ancorato agli elementi principali che caratterizzano questa porzione di paesaggio, proponendosi come elemento capace di definire un'adeguata testata Sud dell'ampia zona produttiva esistente.

Il corpo di fabbrica destinato ad ospitare gli uffici tecnici ed amministrativi dell'azienda, è invece previsto alle spalle dell'edificio produttivo, nella parte Ovest della proprietà, proprio sul limite del podio naturale che domina il paesaggio di fondovalle.

Per questo edificio si prevedono caratteristiche molto diverse da quello produttivo, dettate non solo dalla destinazione d'uso, ma soprattutto dal rapporto che l'edificio stesso deve instaurare con lo specifico carattere del paesaggio agricolo e naturale.

Il corpo di fabbrica degli uffici previsto all'interno dell'area edificabile, si caratterizza per il suo andamento lineare, influenzato dalla forte orizzontalità del paesaggio di fondovalle.

L'edificio, collegato da un'appendice a quello produttivo, presenta una evidente introflessione che segue l'andamento dei segni antropici del declivio sottostante, permettendo un sensibile

distacco tra i due edifici e dando origine ad uno spazio interstiziale aperto e ben definito, una vera e propria corte d'ingresso per gli uffici. Il volume si organizza su due piani, ma si prevede che gran parte del piano terra rimanga libero come spazio porticato, in modo tale da conferire una trasparenza che mette in contatto visivo la corte con il paesaggio esterno, permettendo agli elementi naturali del paesaggio di entrare fino al cuore dell'insediamento.

Un lunga rampa pedonale, distesa lungo il lato Ovest dell'edificio produttivo, condurrà al piano superiore che ospiterà il programma richiesto.

La leggerezza, l'apertura verso l'esterno e la trasparenza, sono le caratteristiche che si intendono perseguire nel progetto del manufatto architettonico.

Con il progetto inoltre si prevede la riqualificazione dell'area esterna creando appositi spazi verdi con anche piantumazione di alberi autoctoni; si prevede infatti un'ampia area verde che si sviluppa lungo tutti i lati dell'insediamento, nella quale verranno messe a dimora di diverse piante di alto fusto e arbusti autoctoni, che amplificano la presenza della compagine vegetale già esistente nel contesto, creando un disegno degli spazi aperti di grande qualità; verranno realizzati inoltre idonei parcheggi pertinenziali e di pubblica utilità.

A suffragio di quanto esposto ai paragrafi precedenti si allegano alcune restituzioni grafiche del progetto

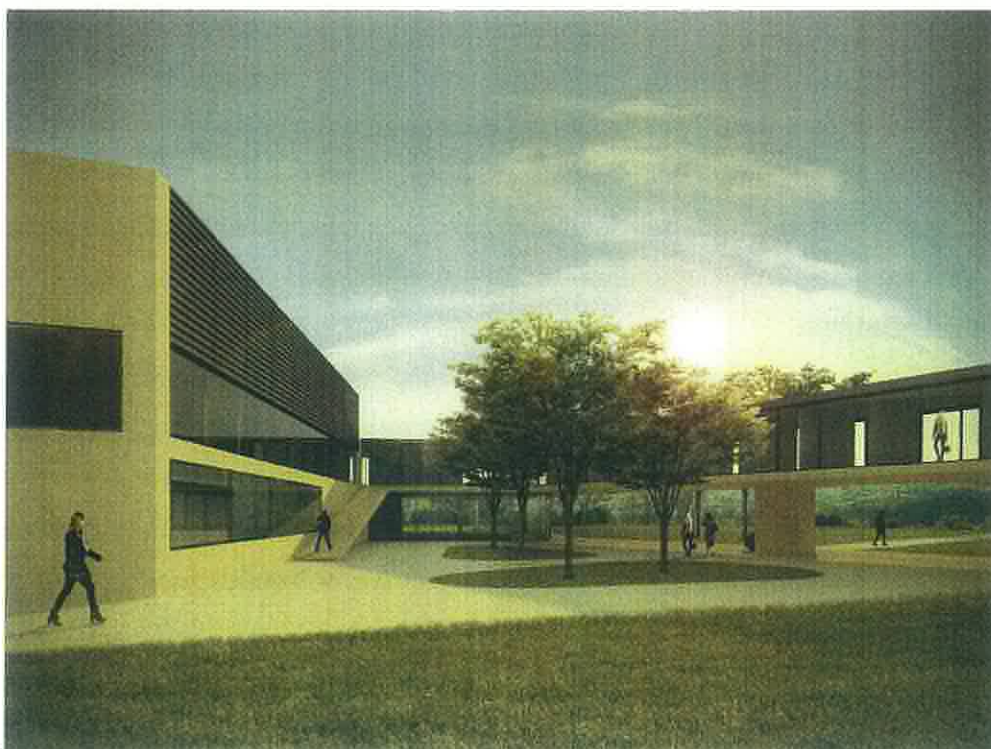


Immagine 1: Vista dall'interno del lotto



Immagine 2: Vista dall'interno del lotto



Immagine 3: Vista dal lato Ovest (E45)

7. SERVIBILITA' DELL'AREA

Il lotto di cui all'oggetto si trova in posizione baricentrica rispetto ai principali servizi di rete; in particolare già ENEL Distribuzione Media Tensione (quale sarà la tensione di allacciamento alla rete dell'azienda) attraversa il terreno, mentre servizi quali Acqua pubblica, fognatura, Gas metano hanno preso visione del progetto ed espresso la fattibilità tecnica positiva per l'allacciamento delle varie utenze alle rispettive reti ed infrastrutture (i pareri dei quali si riportano in allegato).

8. ANALISI DEL PROCESSO PRODUTTIVO E DELLE ATTIVITA' SVOLTE

Faist Precisione Europe Srl, Soggetto Proponente, è una realtà appartenente al gruppo "Faist Group's", azienda riconosciuta a livello mondiale nella produzione di sistemi e componenti elettromeccanici e presente nel moderno mercato della globalizzazione fin dalla sua istituzione nel 1978. Nel corso degli anni, l'azienda è rimasta pienamente impegnata nel suo obiettivo di soddisfare le esigenze dei clienti per l'innovazione e per offrire completi servizi no-stop di produzione, che vanno dalla progettazione di utensili e materiali di sourcing, all'assemblaggio del prodotto, finitura e logistica. Faist Group's vanta ventiquattro stabilimenti produttivi in tutto il mondo, progettati e realizzati attenendosi rigorosamente ai principi di efficienza, efficacia e sicurezza.

Entrando nel merito del progetto, Faist Precision Europe Srl si occupa di costruzione di stampi e di attrezzature meccaniche, lavorazione lamiere e componenti in alluminio di alta precisione per le industrie globali automotive e telecomunicazioni.

Si riassumono di seguito i principi dell'attività sopra descritta in sede di autorizzazione.

ATTIVITA' ED ATTREZZATURE

<i>Reparto</i>	<i>Descrizione attività</i>	<i>Attrezzature e macchine impiegate</i>
Officina meccanica	- Realizzazione di parti per stampi, trance, raddrizzatura tramite asportazione di trucioli	- Frese - Trapani - Torni - Rettifica tangenziale - Utensili manuali
Assemblaggio	- Montaggio ed aggiustaggio di tutte le parti componenti gli stampi per ottenimento della funzionalità finale	- Pressa di prova - Utensili manuali - Apparecchi per azionamento manipoli ad aria compressa

MATERIE E SOSTANZE UTILIZZATE

<i>Materie e sostanze utilizzate</i>	<i>Stima quantità (kg/anno)</i>		<i>Prodotti finiti</i>
	<i>In lavorazione</i>	<i>In deposito</i>	
Acciai legati	50.000	5.000	Stampi, trince, raddrizzatori
Lubrificanti per macchine utensili	-	30	-
Filo per erosione	-	50	-

Tutte le attività sopra elencate non rientrano nelle attività dell'allegato IV alla parte II del D.Lgs. 152/2006.

Sarà cura del proponente in caso di modifiche in corso d'opera o di varianti all'attività proposta di verificare la necessità o meno di nuova procedura autorizzativa in seno alle attività stesse.

In termini di emissioni in atmosfera, l'attività rientra fra quelle in deroga (scarsamente rilevanti) ai sensi dell'allegato IV alla Parte V del D.Lgs. 152/2006.

Eventuali modifiche alla presente fase previsionale saranno valutate dalla committenza ed eventualmente autorizzate come da legge.

9. TIPOLOGIA DI MATERIALI UTILIZZATI

La struttura portante dell'edificio produttivo verrà realizzata in calcestruzzo armato prefabbricato, le tamponature esterne con pannelli in calcestruzzo armato prefabbricato dotati di un elevato isolamento termico ed acustico.

La copertura sarà costituita da elementi realizzati in C.A.P., i divisori interni in cartongesso di adeguato spessore, i pavimenti in gres porcellanato ad alta resistenza e tutti gli infissi in alluminio elettrocolorato. Tutto il complesso sarà circondato all'esterno da un marciapiede e da spazi verdi con alberature d'alto fusto e non, l'area parcheggio sarà realizzata con manto bituminoso del tipo drenante poggiante su sottofondo in ghiaia perfettamente rullato e alcune parti saranno coperte con blocchetti autobloccanti in calcestruzzo forati che permetteranno la crescita di un manto erboso. Gli spazi esterni saranno accessibili dalle persone diversamente abili ed i marciapiedi saranno dotati di rampe di adeguate dimensioni e pendenze, sarà garantito, inoltre, il numero minimo di posti auto per disabili, secondo le normative vigenti.

Tutto il complesso sarà dotato di impianto elettrico, termico ed idrico e le varie apparecchiature necessarie verranno posizionate sul tetto del fabbricato, dove troveranno posto anche i pannelli fotovoltaici e termici, come prevede la L.R. 17/2008 e il D.lgs. 28/2011.

La palazzina uffici sarà realizzata in opera con struttura in cemento armato.

Valgono poi le sconsiderazioni fatte al paragrafo precedente per gli altri aspetti.

10. SMALTIMENTO REFLUI

Ai sensi della normativa vigente Umbra Delibera di Giunta 424/2012, le acque piovane raccolte di seconda pioggia e quelle dei pluviali saranno conferite ai fossi circostanti, le acque di scarico assimilate al domestico (ossia uffici) saranno trattate con fosse imhoff e degrassatori (specifici per locale mensa/cucina) e condotte in pubblica fognatura, così come le acque di prima pioggia e dei piazzali che saranno trattate con impianto dedicato (e dimensionato sulle caratteristiche dimensionali del lotto e delle varie superfici in gioco) e condotte esse stesse in fogna.

L'attività in sede di progetto non prevede produzione di scarichi inquinanti o simili (trattasi di scarichi industriali per definizione ma solo perché associati ad attività diversa dal domestico) ma non presentano inquinanti.

11. NORMATIVA APPLICABILE

La progettazione definitiva ed esecutiva da effettuarsi a seguito del parere positivo in merito allo screening, prevedrà il rispetto di tutte le normative di settore applicabili, a partire dal risparmio energetico, strutture, impianti, utilizzo di FER e simili.

UMBERTIDE (PG), 10.03.2015

Luogo e data

