

COMUNE DI SAN GIUSTINO

Provincia di PERUGIA

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA – estratti catastali e PRG

inerente il progetto esecutivo per la realizzazione di un impianto per il recupero di rifiuti non pericolosi. Su un'area ubicata in comune di San Giustino, fraz. Selci, loc. Santa Maria.-

Proprietà: **AGOSTINI ENRICO**

Ditta conduttrice: **CARBONELLA s.r.l.**

PER PRESA VISIONE



Città di Castello lì _____

Il Tecnico
Gennari Geom. Luigi



COMUNE DI SAN GIUSTINO

Provincia di PERUGIA

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA – estratti catastali e PRG

Proprietà: **AGOSTINI ENRICO**

Ditta conduttrice: **CARBONELLA s.r.l.**

Il Signor AGOSTINI ENRICO (C.F. GST NRC 78D23 C745R) nato a Città di Castello il 23/04/1978, residente in San Giustino, Fraz. Selci, Via della Croce n°26, è proprietario di un appezzamento di terreno situato in Comune di San Giustino, Fraz. Selci, Loc. Santa Maria, oltre che il legale rappresentante della Ditta “CARBONELLA S.R.L.” (P.I. 02759880541) con sede in San Giustino, Fraz. Selci, Via Gonzaga n°6, Ditta che ha in affitto tale appezzamento di terreno e che, attualmente svolge attività di scavi, demolizioni, movimenti terra e trasporto della stessa e inerti, con proprio parco macchine per tali lavorazioni.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA

L'appezzamento di terreno di cui sopra è censito a Catasto Terreni di detto Comune al Foglio n°75 con le Particelle n°37 – 293 – 294, per una superficie complessiva di Ha.0.78.30.

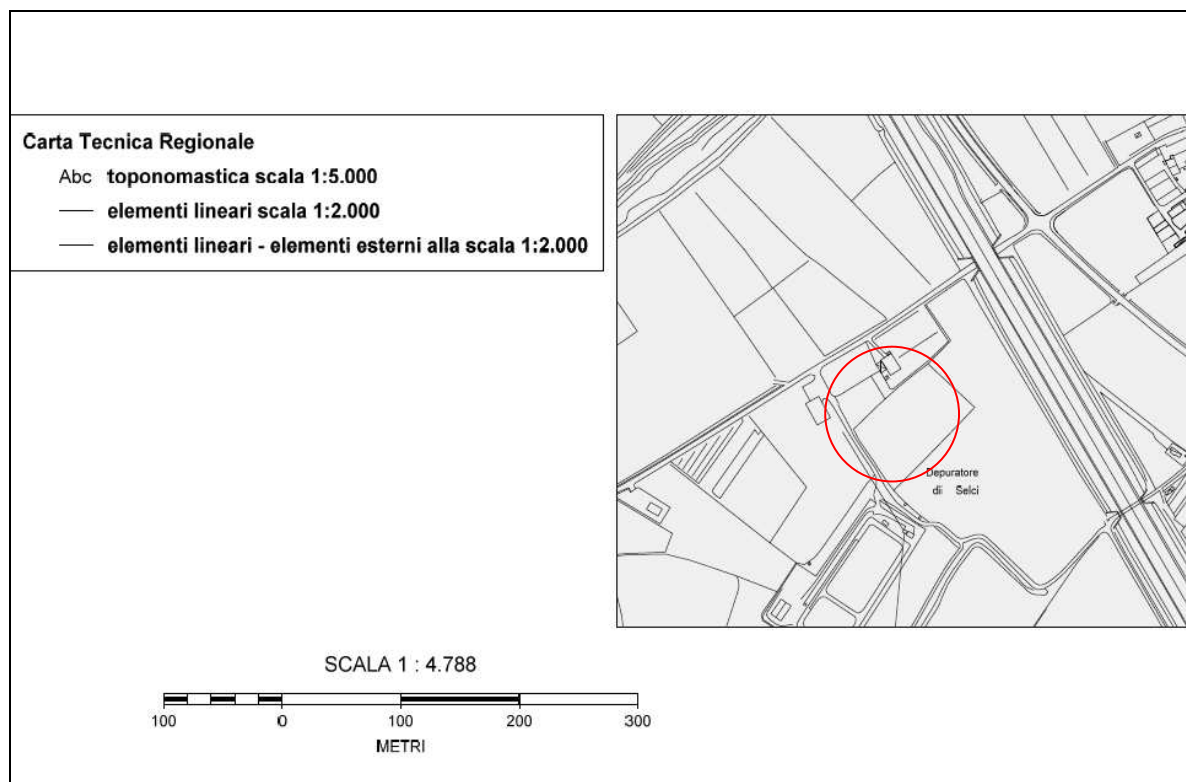
L'area così come si evince dagli estratti di seguito allegati attualmente è classificata come zona agricola V5, (area agricola di pianura) ed in particolare appartenente alla sottoclasse Ep (agricola di pregio). Dal punto di vista vincolistico l'unico vincolo sovraordinato presente è quello “vulnerabilità degli acquiferi estremamente elevata” di cui all'art.21 del D.Lgs. 152/99. L'altro elemento caratterizzante l'area è la presenza della strada di grande comunicazione E45, la quale dista circa 50 metri, con presenza del rilevato stradale di altezza circa 6-8 ml, il quale offre una eccellente schermatura dell'area nei confronti del paese di Selci.

- Estratto catastale



Estratto catastale e ubicazione dell'area

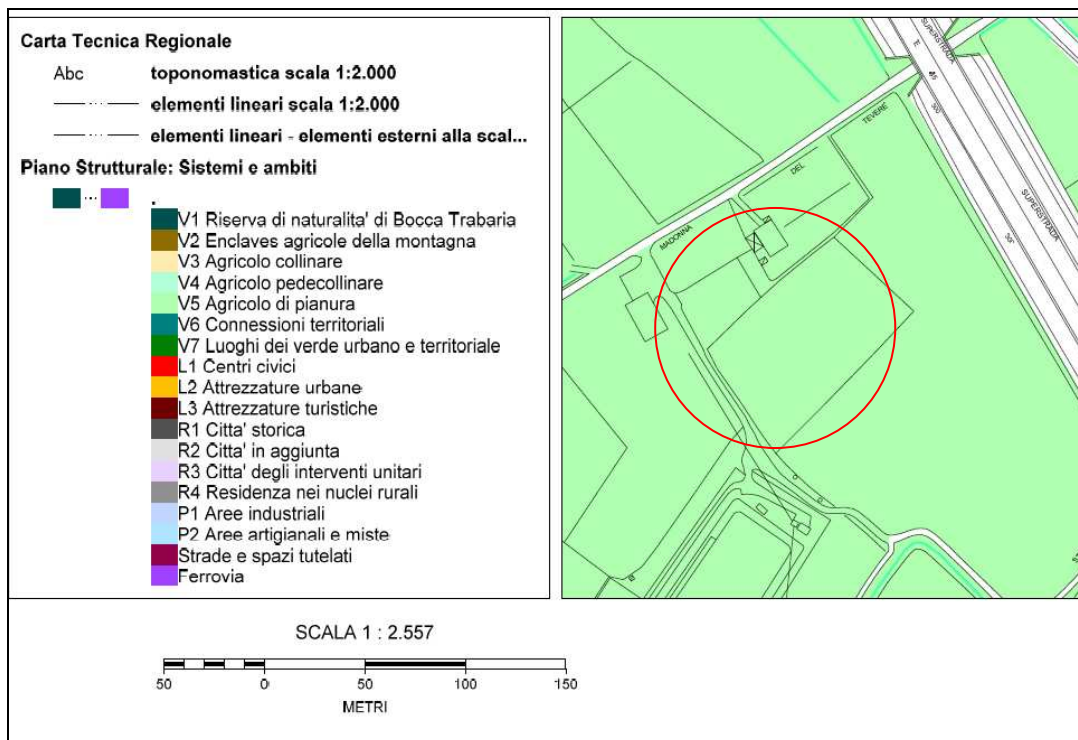
- Estratto topografico CTR



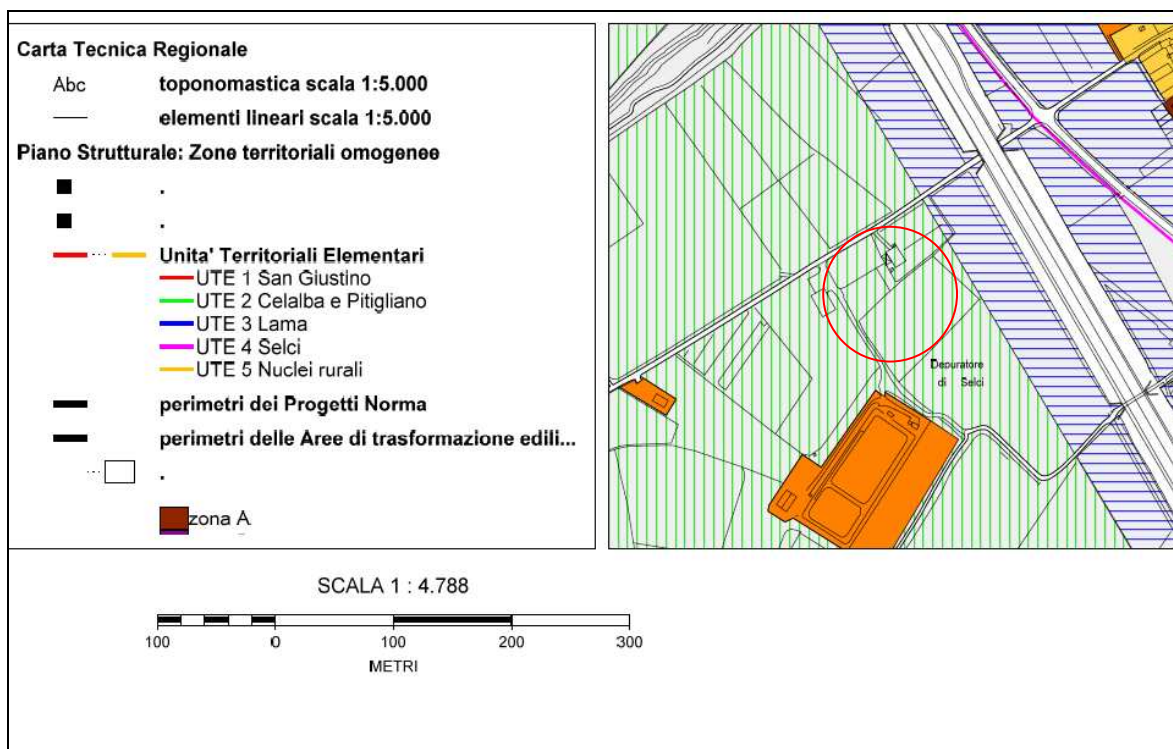
- Foto aerea dell'area





- Estratto PRG Vigente – parte strutturale - sistemi ed ambiti



- Estratto PRG Vigente – parte strutturale - zone territoriali omogenee

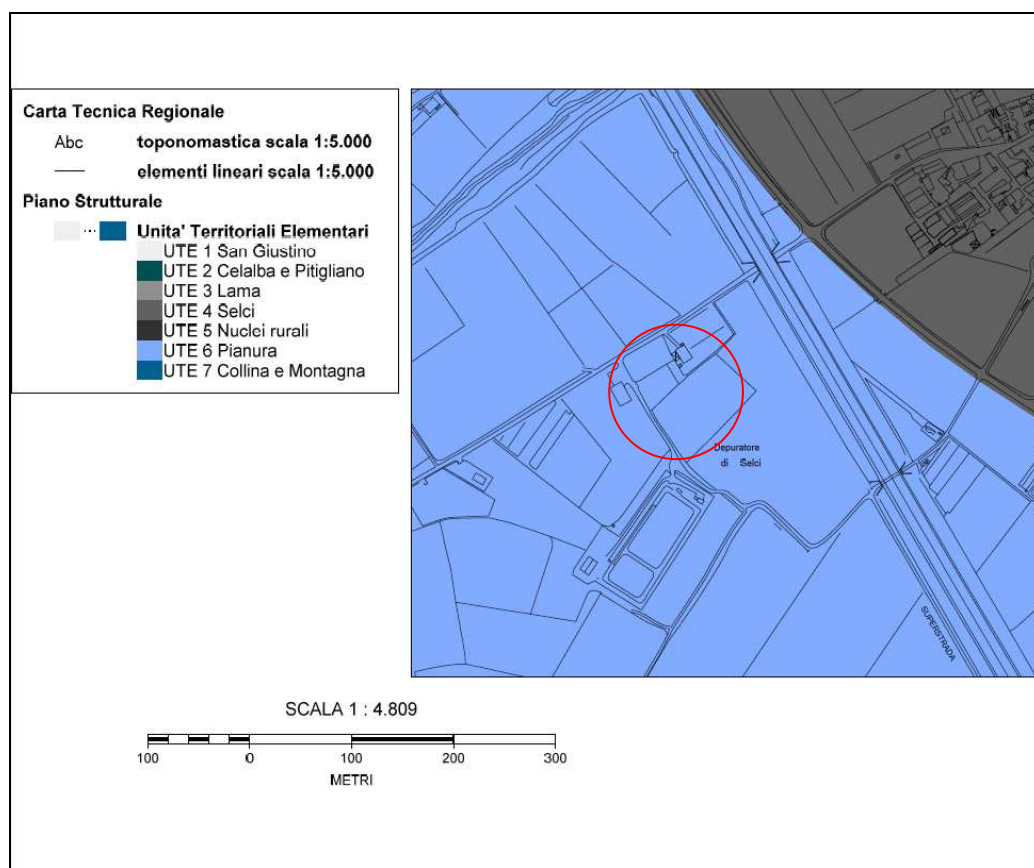


Zona agricola di pregio 

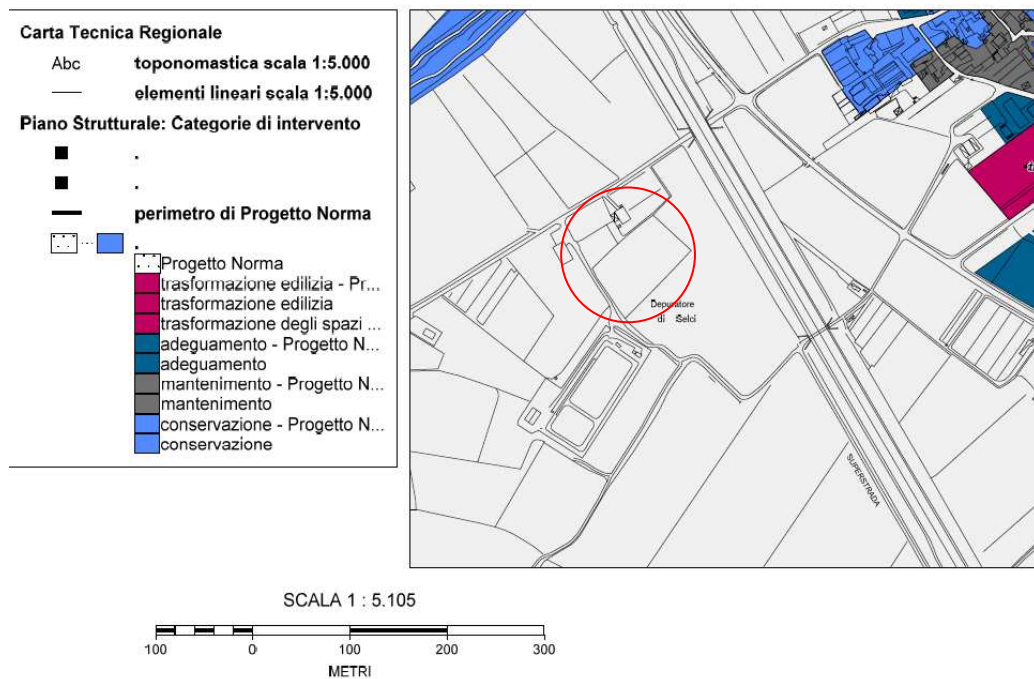
Zona agricola 

Zona omogenea 

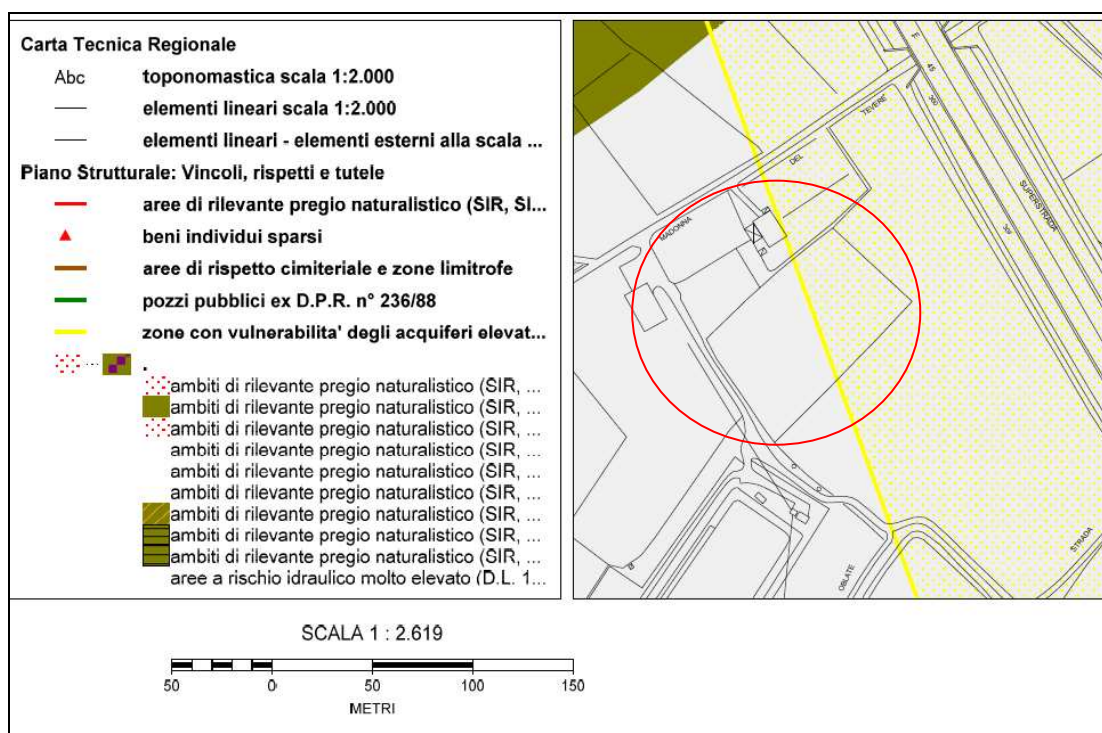
- Estratto PRG Vigente – parte strutturale - unità territoriali elementari



- Estratto PRG Vigente – parte strutturale - categorie di intervento



- Estratto PRG Vigente – parte strutturale - carta dei vincoli



ESTRATTO NORME VINCOLI DELL'AREA

Dati dell'area selezionata:

zone caratterizzate da vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi elevata ed estremamente elevata

Art. 2bis - Vincoli vari

(estratto dalle "Norme tecniche di attuazione" del Piano Strutturale)

Le aree sottoposte ai vincoli sottoelencati risultano dagli atti esistenti presso gli uffici statali e regionali competenti, nonché presso gli uffici comunali:

1. Beni immobili storici, artistici e di interesse archeologico (D.Lgs. n. 490/99 Art. 2 (ex Legge 1089/39)) ;
2. Fasce di rispetto fluviale, sottoposte a tutela con D.G.R. n. 7131/95 ai sensi del D.Lgs. n. 490/99 art. 146 lett. c) comma 1 (ex legge 431/85 art. 1 lett. c);
3. Zone Boscate EB sottoposte a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 490/99 art. 146 lett. g) comma (ex legge 431/85 lett. g);
4. Siti di Interesse Comunitari (SIC, SIR) ;
5. Aree di studio (DGR 61/98);
6. Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 30.12.1923 n. 3267;
7. Zone caratterizzate da vulnerabilità degli acquiferi estremamente elevata" di cui all'art. 21 del D.Lgs. 152/99;
8. Aree a rischio idraulico molto elevate (D.L. 180/98);
9. Aree di rispetto cimiteriali e zone limitrofe;
10. Pozzi pubblici ex DPR n. 236/88

La perimetrazione di tali vincoli è riportata nella cartografia parte strutturale del Prg ; essa potrà essere aggiornata ad ogni comunicazione di approvazione di nuovi vincoli o di variazione di quelli esistenti sulla base di Decreti , senza che ciò costituisca modifica ai contenuti del Prg.

Art. 36 - Zone caratterizzate da vulnerabilità degli acquiferi estremamente elevata

(estratto dalle "Norme tecniche di attuazione" del Piano Strutturale)

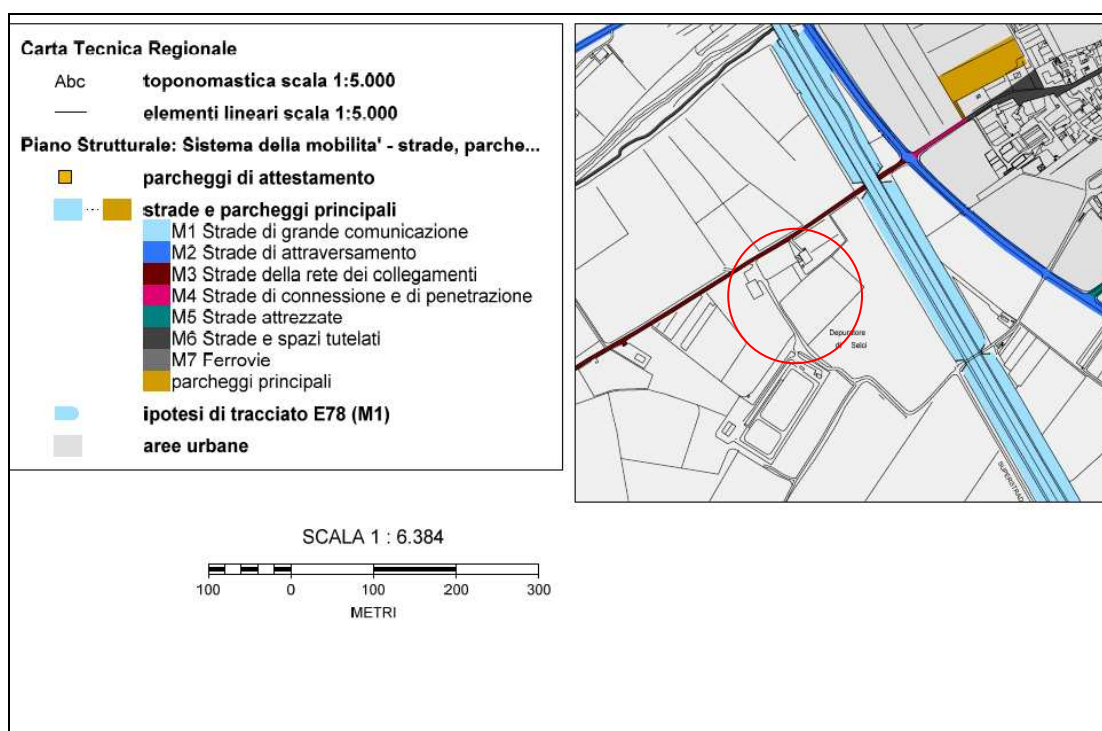
1. Nelle "zone caratterizzate da vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi elevata ed estremamente elevata" indicate nella cartografia di Prg parte strutturale Tavola 1 bis Vincoli, rispetti e tutele, dovrà essere messa in atto un'azione di riconversione delle colture che utilizzano sostanze nutrienti, pesticidi ecct., tali da pregiudicare le qualità delle acque sotterranee. In dette zone Non è consentito lo smaltimento dei reflui nelle acque superficiali e mediante pozzi a perdere; deve essere garantito che, in tutte le condizioni di portata dei corsi d'acqua, siano rispettate le condizioni stabilite dal D. Lgs. 152/99 e successive modifiche ed integrazioni ; qualora tali condizioni non vengano rispettate si dovranno adottare interventi di depurazione ed attenuazione degli scarichi

2. Nelle zone di rispetto dei punti di captazione all'interno delle Aree di cui sopra , indicate nella cartografia di Prg parte strutturale Tavola 1 bis Vincoli, rispetti e tutele, per un raggio di mt. 200 è vietato con riferimento al D.P.R. 236/88, al D. Lgs. 152/99 e alle LL. RR. 9/79, 52/83 26/89, 27/2000, ogni forma di escavazione, perforazione, installazione di impianti, manufatti e attrezzature per l'esercizio di qualsiasi attività che possa recare pregiudizio alle risorse acquifere nonché lo smaltimento di rifiuti solidi e liquidi, la dispersione di liquami zootecnici e l'uso di nutrienti e pesticidi e ogni attività indicata all'art. 21 comma 5 D. Lgs. 152/99.

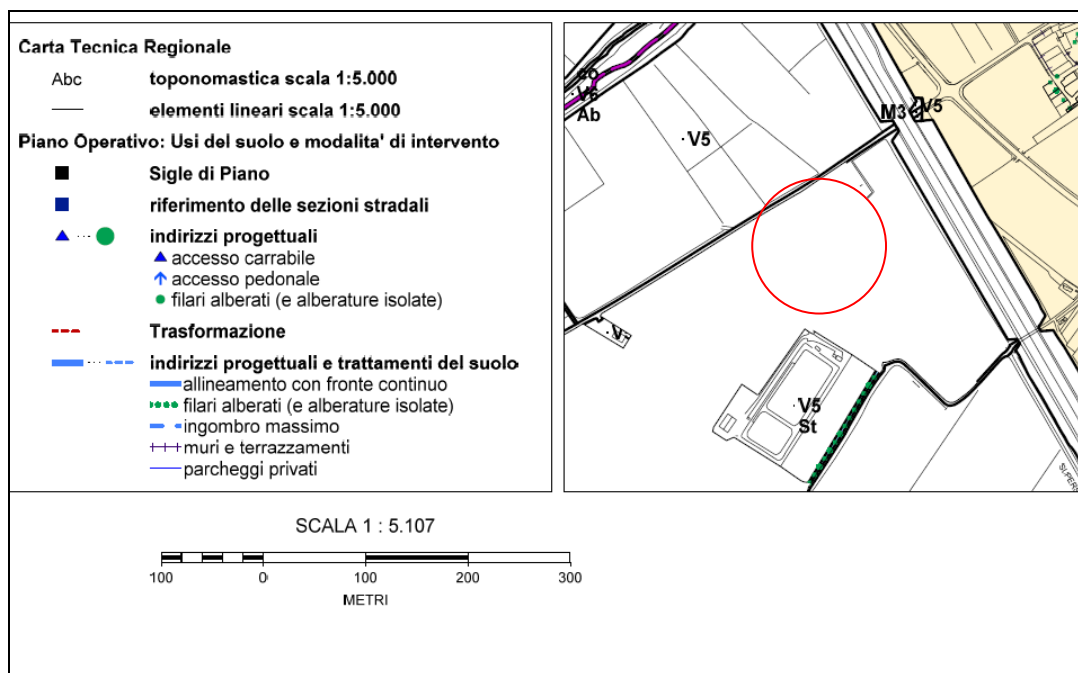
3. Per la realizzazione di nuove opere di emungimento le relative aree di rispetto devono essere accompagnate da studi geologici volti ad accertare la compatibilità con l'acquifero e che eventuali conseguenti cedimenti della superficie del suolo siano compatibili con la stabilità e la funzionalità dei manufatti presenti nella zona interessata dall'emungimento (D. M. 11.03.1988). Le opere dovranno rispettare rigidi criteri costruttivi tesi alla salvaguardia dell'acquifero. In assenza di tali studi l'area di rispetto deve avere un raggio di almeno 200 m.

4. L'approvvigionamento idrico per la produzione agricola dovrà avvalersi degli impianti di irrigazione del Consorzio di Bonifica che fanno capo alla riserva idrica di Montedoglio.

- Estratto PRG Vigente – parte strutturale - carta della mobilità



- Estratto PRG Vigente – parte operativa - usi del suolo e modalità di intervento



ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 39 - Prestazioni

(estratto dalle "Norme tecniche di attuazione" del Piano Strutturale)

1. Il sistema ambientale comprende due tipi di spazi aperti: le aree destinate a verde pubblico per lo svago e lo sport legate al sistema della residenza e i grandi spazi aperti, che comprendono le aree agricole e quelle destinate al recupero e alla salvaguardia ambientale. Per i primi dovrà essere garantita la facilità di accesso e di parcheggio, una composizione delle attrezzature (sport, gioco, sosta) articolata, sicurezza e facile manutenzione. I secondi dovranno essere opportunamente utilizzati e riqualificati per mantenere e ricostituire ecosistemi naturali all'interno e all'esterno del tessuto urbanizzato.

2. I giardini e gli impianti sportivi scoperti dovranno avere elevate percentuali di superfici permeabili e adeguate attrezzature. I materiali vegetali naturali, nelle loro differenti composizioni e funzioni, dovranno essere utilizzati per la valorizzazione delle risorse del territorio ed anche per il recupero delle aree degradate (da sottoporre a interventi di rinaturalizzazione), comprese quelle agricole che dovranno essere tutelate, potenziate o riconvertite.

3. Le strade di distribuzione all'interno del sistema ambientale sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata. La carreggiata dovrà essere opportunamente sistemata per garantire la compatibilità con le caratteristiche dei luoghi e la protezione dell'ambiente. In genere non sono previsti marciapiedi e banchine pavimentate.

Art. 40 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi

(estratto dalle "Norme tecniche di attuazione" del Piano Strutturale)

1. Il Sistema ambientale è caratterizzato dagli usi principali "Attività agricole" (A) e "Spazi scoperti d'uso pubblico" (V).

2. La caratterizzazione funzionale del sistema è garantita dalla presenza di questi usi principali in misura tendenzialmente esclusiva.

3. Sono escluse le "Attività industriali e artigianali" (I), le "Attività terziarie" (T).

4. Nel Sistema ambientale sono altresì previsti: "Servizi e attrezzature" (S), "Spazi scoperti d'uso pubblico" (P); "Residenze" (R) esclusivamente negli edifici esistenti.

5. Degli usi esclusi al punto 3 di questo stesso articolo sono ammesse le seguenti articolazioni:

- Tc: negozi, artigianato di servizio;
- Tr: campeggi, ristoranti, bar;
- Td: Stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti (solo nelle aree non destinate a standard).

6. Gli usi non espressamente citati sono da considerare ammessi.

Art. 41 - Articolazione del sistema

(estratto dalle "Norme tecniche di attuazione" del Piano Strutturale)

1. Il sistema ambientale si articola nei seguenti ambiti indicati nella tav.2 "Sistemi e ambiti":

- -Ambito V1: "Riserva di naturalità di Bocca Trabaria"
- -Ambito V2: "Enclaves agricole della montagna"
- -Ambito V3: "Agricolo collinare"
- -Ambito V4: "Agricolo pedecollinare"
- -Ambito V5: "Agricolo di pianura"
- -Ambito V6: "Connessioni territoriali"
- -Ambito V7: "Luoghi del verde urbano e territoriale"

2. Il rapporto fra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi può variare nei diversi ambiti.

Art. 47 - Ambito V5: "Agricolo di pianura"

(estratto dalle "Norme tecniche di attuazione" del Piano Strutturale)

1. Tale ambito, individuato nella cartografia di Prg parte strutturale alla Tavola 2 sistemi ed ambiti comprende tutta l'area pianeggiante non urbanizzata e prevalentemente usata a scopi produttivi agricoli del territorio di San Giustino , Zone Es (agricola semplice), Zone Ep (agricola di pregio) e Zone Ec (agricola compromessa) . Di rilevante valore sono ricompresi in detto ambito alcuni complessi di ville e nuclei storici, l'edilizia rurale specializzata (essiccatoi del tabacco), l'antico sistema di mulini (con molti edifici oggi trasformati) e la permanenza del corso d'acqua che li alimentava.

2. Gli interventi dovranno favorire l'assetto agricolo attuale e salvaguardare contemporaneamente i caratteri storici e ambientali propri dell'area: le fasce di vegetazione riparia che tagliano la pianura, la trama degli scoli per il deflusso naturale delle acque di superficie, gli edifici che tuttora si relazionano ai fondi agricoli, ai corsi d'acqua e alla viabilità storica. Gli interventi , laddove ricadenti all'interno degli ambiti di cui all'art.36 nel rispetto di quanto previsto da questo, dovranno inoltre favorire , il disinquinamento e la salvaguardia del reticolo idrografico e dei suoli agricoli, il recupero delle ex cave, la regolamentazione degli attingimenti dalla falda, il recupero degli edifici non più utilizzati a fini agricoli.

In particolare, per gli interventi sugli impianti vegetazionali e sulle aree agricole:

- - le fasce boscate lungo i fossi o i torrenti e quelle lungo le strade dovranno essere mantenute; per esse si prevedono interventi di ripulitura periodica e tagli in ottemperanza a quanto previsto per i boschi al precedente art.42quinques e per la fattispecie dalla L.R. 28/2001 ;
- - per le piante isolate si rimanda a l'elenco predisposto dallo studio svolto dalla comunità montana in ottemperanza alla L.R. 19.11.2001 n.28 ;
- - l'impianto di nuove alberature prevede le seguenti specie tipiche della pianura: populus nigra var.italica, populus nigra, populus alba, juglans regia, morus nigra, olea sp., acer campestre, quercus pubescens;
- - per le siepi arborate per produzione da legna da ardere (piantate lungo il reticolo degli scoli e delle canalette d'irrigazione) il turno dovrebbe essere più basso rispetto a quello previsto nel R.R. del 8/6/81; inoltre andrebbero ceduate al terzo anno per ottenere un numero elevato di polloni;
- - in caso di potenziamento delle siepi arborate da legna da ardere saranno da privilegiare quelle con andamento n-s; le specie utilizzabili per siepi a produzione legnosa dovranno essere scelte fra le seguenti: nocciolo, acero campestre, carpino bianco, gelso e orniello con sesti d'impianto di 3 m. nella fila e 4 m. tra le file

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza degli usi principali "Attività agricole" (A) e "Spazi scoperti d'uso pubblico" (V) in misura tendenzialmente esclusiva.

4. Sono ammessi: nuove edificazioni destinate ad abitazione e annessi agricoli; edifici per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici; l'ampliamento degli edifici e la ristrutturazione degli annessi rurali esistenti, con esclusione degli edifici e degli annessi di valore storico nel rispetto di quanto previsto per la fattispecie dall'art. 8 della L.R. 53/74 come modificata dall'art.34 della L.R. 31/97, nonché le serre di cui alla DGR 12.11.1997 n.7304.

Art. 95 - Regole per gli usi

(estratto dalle "Norme tecniche di attuazione" del Piano Operativo)

1. Nelle tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" vengono individuati i 7 ambiti per i quali il Piano Strutturale ha previsto specifici obblighi, divieti, indirizzi, eventuali e particolari forme di tutela.

2. Il rapporto fra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi varia nei diversi ambiti come individuati nelle suddette tavole.

3. In presenza di particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive, previo speciale benestare dell'Amministrazione Comunale, è consentita la costruzione di annessi di H maggiore a quella prevista dal Piano Strutturale indispensabili per una specifica produzione aziendale; in questi casi, l'H max. di norma non dovrà essere superiore a 9 m.

Art. 96 - Disposizioni su materiali e trattamenti

(estratto dalle "Norme tecniche di attuazione" del Piano Operativo)

1. I principali materiali e trattamenti degli spazi aperti del sistema ambientale sono: giardini, parchi, bande verdi naturali, parcheggi, impianti sportivi coperti e scoperti, orti, siepi e cespuglieti, aree alberate, sentieri e percorsi.

2. I materiali del sistema ambientale assumono il ruolo di aree per lo svago e per lo sport, ma anche di salvaguardia e valorizzazione ambientale e di connessione tra le aree verdi.

3. Il sistema ambientale è caratterizzato da un'elevata percentuale di superfici permeabili, implica la presenza di aree densamente alberate, la rinaturalizzazione delle sponde dei corsi d'acqua, l'inserimento nel territorio di corridoi ecobiologici. In particolare i parchi, i giardini e gli impianti sportivi scoperti devono avere caratteri di forte naturalità. I parcheggi devono avere preferibilmente pavimentazioni semipermeabile con raccolta e filtro della acque meteoriche, presenza di siepi di margine e tra gli spazi di sosta.

4. Nelle tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" le strade di distribuzione all'interno del sistema ambientale sono individuate con la sigla (V) del sistema cui appartengono.

Il Signor Agostini Enrico oltre che proprietario è (come già precedentemente evidenziato) anche il titolare e legale rappresentante della Ditta "CARBONELLA S.R.L." che svolge da sempre l'attività in proprio di scavi, demolizioni e trasporti di terra ed inerti, con in proprietà un parco macchine consistente per lo svolgimento di tale attività, attualmente parte conduttrice del terreno, e, volendo dare un impulso e un incremento al proprio lavoro, considerando l'assunzione di nuovo personale, ha in animo di poter realizzare il progetto per la realizzazione di un centro per il recupero di materiali da demolizioni edili, nel contesto generale di utilizzo dell'intero appezzamento di terreno per la propria attività.

L'intervento sostanzialmente prevede la trasformazione dell'area con una serie sistematica di opere che permettano la destinazione per la realizzazione di un impianto finalizzato al recupero con trasformazione di materiali inerti provenienti da scavi e demolizioni di fabbricati, con anche il deposito degli stessi da immettere poi nel mercato edilizio, integrandolo per ovvie esigenze di tutela e conservazione, con la possibilità di costruire un edificio da destinare a rimessa automezzi, magazzino e ufficio, dimensionato per le proprie esigenze aziendali.

Tale appezzamento di terreno è collocato a sud-ovest della Fraz. di Selci, in Località Santa Maria, a valle della strada di grande comunicazione E45 ed in adiacenza dell'impianto di depurazione comunale e dell'isola ecologica.

Con tale intervento si propone di trasformare la classificazione di tale area, avendone di fatto tutti i requisiti per quanto sopra esposto, in area artigianale mista P2 con destinazione di uso St "servizi tecnici e amministrativi per stoccaggio e trasformazione materiali inerti", tenendo indebita considerazione l'inserimento ambientale anche per l'opificio stesso.

In particolare si renderanno necessarie la realizzazione delle seguenti opere al fine di rendere funzionante l'impianto in oggetto:

- Edificio da destinare a rimessa mezzi, magazzino e uffici, di dimensioni 20x12 ml ed altezza in gronda pari a 7.00 ml. Tale immobile sarà realizzato con struttura intelaiata e fondazioni tipo plinto in c.a. Le pareti esterne saranno intonacate e tinteggiate con le tinte delle terre da

concordare con l'amministrazione comunale ed il manto di copertura sarà in coppi e tegole di laterizio. Sulla copertura (falda verso su) dovranno essere realizzati gli impianti fotovoltaico e solare termico come prescrive la normativa L.R. 17/2008;

- Un piccolo locale uffici (dimensioni 2.50 x 6 ml – H 3.00 ml) in pannelli prefabbricati necessario per le attività e le procedure carico e scarico dei materiali inerti;
- Una pesa
- Una piattaforma cementata ed impermeabilizzata al fine di impedire il percolamento delle acque superficiali sul terreno;
- Delle vasche di stoccaggio dei materiali lavorati secondo le granulometrie commerciali;
- Un sistema di raccolta acque di prima pioggia e piovane con recupero di queste per la umidificazione dei cumuli e dell'area al fine dell'abbattimento delle polveri;
- Recinzione con messa a dimora di piante autoctone al fine di attenuare l'impatto visivo dell'area e per limitare la eventuale diffusione delle polveri nell'area circostante (vedasi prescrizioni da valutazione assoggettabilità a vas).

L'area risulta già servita dalle reti tecnologiche che ne lambiscono una parte del perimetro, in particolare quello a confine con la strada che dà accesso al depuratore comunale. Pertanto risultano facili gli allacci alle reti acquedottistica, elettrica, gas metano, fognaria ecc.

La strada di accesso da Via Santa Maria a servizio dell'impianto di depurazione, potrà essere sistemata e adeguata alle nuove esigenze, con interventi mirati e a scomputo degli eventuali oneri di urbanizzazione previsti, per la trasformazione di tale appezzamento di terreno con la costruzione del suddetto opificio e dell'area circostante, il tutto così come verrà adeguatamente concordato e convenuto in sede di redazione della Convenzione con il Comune di San Giustino.

In generale, si fa riferimento alle planimetrie tecniche di progetto che si allegano con la presente e a quanto eventualmente prescritto dal Comune di San Giustino e dagli organi competenti in materia.

Per i dettagli relativi all'impianto, al suo funzionamento, alle regole di gestione, alle pontezialità ecc. si rimanda alla **“Relazione sul processo produttivo”**.

Per qualsiasi comunicazioni a riguardo il richiedente elegge il proprio domicilio presso lo studio tecnico del Geom. GENNARI LUIGI in Città di Castello, Loc. Casella, Via Risorgimento n°12 (Tel. Studio 075/8558097 e Cell. 333/2910153).

Distinti saluti.-

Città di Castello lì _____

