



## Regione Umbria Giunta Regionale

DIREZIONE REGIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO, AMBIENTE, PROTEZIONE  
CIVILE

Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed autorizzazioni ambientali

### DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 11310 DEL 01/12/2020

**OGGETTO:** Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS – Art.12 del D. Lgs.152/2006 e art. 9 l.r. 12/2010 – Comune di San Giustino - “Ampliamento Insediamento produttivo ai sensi dell’art. 8 comma 1 d.P.R. 160/2010 in variante al P.R.G. Parte Strutturale ai sensi art. 32 comma 10 lett. d) della L.R. 1/2015 e art. 102 comma 1 lett. g) del R.R. 2/2015 , in viale Toscana – via della Repubblica, del Comune di San Giustino, Provincia di Perugia.

**Visto** il decreto legislativo 30 marzo 2001, 165 e sue successive modifiche ed integrazioni.

**Vista** la legge regionale 1 febbraio 2005, n. 2 e i successivi regolamenti di organizzazione, attuativi della stessa.

**Vista** la legge 7 agosto 1990, n. 241 e sue successive modifiche ed integrazioni.

**Vista** la legge regionale 16 settembre 2011, n. 8, “Semplificazione amministrativa e normativa dell’ordinamento regionale e degli Enti locali territoriali”;

**Visto** il Regolamento interno della Giunta regionale – Titolo V;

**Vista** la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente.

**Visto** il decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152 e s.m.i.

**Vista** la legge regionale n. 12 del 16 febbraio 2010 “Norme di riordino e semplificazione in materia di valutazione ambientale strategica e valutazione d’impatto ambientale, in attuazione dell’articolo 35 del decreto legislativo 3 aprile 2006, 152 (Norme in materia ambientale) e successive modificazioni e integrazioni”.

**Vista** la Deliberazione di Giunta Regionale n. 233 del 13 marzo 2018 “Adempimenti ai sensi della L.R. n. 12 del 16/02/2010 - Specificazioni tecniche e procedurali in materia di Valutazione Ambientale Strategica – Nuova modulistica”.

**Vista** la nota n° 0179073 del 13/10/2020 del Comune di San Giustino, con la quale è stata trasmessa l'istanza e la relativa documentazione per espletare la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, sulla proposta di Variante al vigente PRG per la realizzazione di un Ampliamento produttivo ai sensi dell'art. 8 comma 1 d.P.R. 160/2010 in variante al P.R.G. Parte Strutturale ai sensi art. 32 comma 10 lett. d) della L.R. 1/2015 e art. 102 comma 1 lett. g) del R.R. 2/2015.

**Visto** che con la stessa nota è stato chiesto al Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali, quale “Autorità competente”, di espletare la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS in ottemperanza dell'art. 9 della l.r. 12/2010.

**Visto** che, con nota n. 0188088 del 23/10/2020, il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni Ambientali, ha richiesto i pareri di competenza 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 a VAS, la proposta di Variante al vigente PRG del Comune di San Giustino, per la realizzazione di un Ampliamento produttivo ai sensi dell'art. 8 comma 1 d.P.R. 160/2010 in variante al P.R.G. Parte Strutturale ai sensi art. 32 comma 10 lett. d) della L.R. 1/2015 e art. 102 comma 1 lett. g) del R.R. 2/2015.

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

**Regione Umbria**

- Servizio Sviluppo rurale e programmazione attività agricole, garanzie delle produzioni e controlli.
- Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e Faunistica-venatoria.
- Servizio Energia, Ambiente, Rifiuti.
- Servizio Risorse idriche, Acque pubbliche, Attività estrattive e Bonifiche.
- Servizio Rischio idrogeologico, idraulico e sismico, Difesa del suolo.
- Servizio Urbanistica, Riqualficazione urbana e Politiche della casa, tutela del paesaggio.
- Servizio Infrastrutture per la mobilità e politiche del trasporto pubblico.

**Altri Enti**

Provincia di Perugia - Ufficio Territorio e Pianificazione.

A.R.P.A. UMBRIA - Direzione Generale.

Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria.

A.U.R.I. Umbria

Azienda U.S.L. n. 2.

AFOR - Agenzia Forestale Regionale.

**Visti** i seguenti pareri pervenuti:

**ARPA Umbria.** Parere prot. n. 0205688 del 13/11/2020 con il quale si comunica che, *“In relazione al procedimento in oggetto, preso atto della documentazione presentata e delle caratteristiche degli interventi previsti, la scrivente ARPA Umbria, per le materie ambientali di propria competenza, non ritiene necessario assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica le azioni previste in quanto gli impatti ambientali stimabili non appaiono significativi. Si ritiene comunque necessario richiamare tutte le possibili forme di mitigazione e minimizzazione di possibili disturbi/effetti arrecabili in fase di realizzazione e di attuazione operativa dell'intervento nei confronti dell'adiacente complesso scolastico presente in Via della Repubblica”.*

**AFOR - Agenzia Forestale Regionale Umbra.** Parere prot. n. 0206944 del 16/11/2020 con il quale si comunica che, *“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° 241 del 10/08/2020 è stato individuato nel sottoscritto Dirigente del Servizio Agricoltura Gestione Territorio e Tutela Risorse Naturali il Rappresentante Unico dell'Agenzia Forestale Regionale.*

Vista ed esaminata la documentazione presente sul portale della Regione Umbria all'indirizzo fornito nella nota di convocazione della conferenza;

Considerato che:

- gli interventi richiesti NON riguardano la zona agricola "E" e solamente in qualche caso zone DC ("Aree agricole utilizzabili per nuovi insediamenti produttivi");

Vista la informativa resa in fase di pre-istruttoria dal Responsabile del Procedimento Dott. Agr. Bonifazi Meffe Carlo (e-mail: cbonifazi@afor.umbria.it);

In relazione a quanto precede non risultano attribuite dalle leggi regionali alla intestata Agenzia competenze afferenti all'oggetto e conseguentemente ci si astiene dallo esprimere il parere".

**SERVIZIO Urbanistica, Riqualficazione urbana e politiche della casa, tutela del paesaggio \_ Urbanistica.** Parere prot. n. 0207035 del 16/11/2020 con il quale si comunica che, "Con nota prot. 188088 del 23 ottobre 2020 del Servizio Valutazioni ambientali, sviluppo e sostenibilità ambientale è stato richiesto il parere di competenza inerente alla necessità o meno di sottoporre a VAS la variante al PRG PS in oggetto, indicando nella stessa il link informatico dove reperire la documentazione tecnico progettuale. Dalla documentazione si ha che il progetto prevede la realizzazione dell'ampliamento di un edificio produttivo ubicato all'interno della zona industriale/artigianale di San Giustino, secondo le modalità previste all'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 32 comma 6 della LR 1/2015.

Dalla relazione si apprende che l'area interessata dalla variante, identificata al catasto del Comune di San Giustino al foglio 35, particella 2161, ha una superficie complessiva di circa mq 6845, attualmente classificata nella parte strutturale del PRG vigente come zona agricola compromessa – Ec – dove si trovano anche alcuni edifici rurali. Il progetto prevede la realizzazione di un edificio produttivo in ampliamento al complesso esistente, ubicato a confine con l'area in esame, costituito da una tettoia di collegamento con la porzione esistente, per una superficie complessiva di mq 816 circa, ed un edificio produttivo di tipo prefabbricato per mq 1750 circa da destinare a magazzino, con una altezza complessiva, comprensiva di veletta, di circa otto metri. La ditta richiedente si occupa di imballaggi. L'area di pertinenza all'edificio in progetto, in continuità con quella già esistente, verrà utilizzata come piazzale di servizio all'attività oltre che per la realizzazione delle dotazioni territoriali e funzionali. L'accesso al nuovo complesso avverrà utilizzando l'accesso esistente per la porzione già insediata. Per la realizzazione dell'opera si rende necessario abbassare il piano di campagna attuale dell'area interessata da progetto mediamente di circa 2.50 metri così da portarlo al medesimo livello del piazzale esistente.

L'edificio esistente ha una superficie di poco superiore ai 7500 mq che, a seguito dell'intervento di ampliamento per una superficie complessiva pari a circa 2566 mq, raggiungerà una superficie totale coperta di poco superiore ai 10.000 mq, su una estensione territoriale di circa 2 ettari. L'area interessata dall'intervento verrà destinata in parte anche alla realizzazione di un parcheggio pubblico di circa 1000 mq da cedere al Comune di San Giustino ad uso di un plesso scolastico posto nelle immediate adiacenze dell'area di intervento. Si apprende che alcuni degli edifici rurali presenti nell'area di intervento verranno in parte demoliti per essere poi ricostruiti con cambio d'uso a residenza in altra area. La variante al PRG parte strutturale vigente prevede la modifica della attuale destinazione urbanistica dell'area da zona agricola compromessa – Ec – a zona per insediamenti produttivi – D (aree per "insediamenti produttivi e per servizi esistenti e di nuova previsione" secondo la definizione dell'art.96 del RR 2/2015). Sempre dalla relazione si apprende che l'area di intervento non risulta interessata da vincoli paesaggistico – ambientali.

Ciò detto, per quanto riguarda la verifica di assoggettabilità a VAS inerente alla variante al piano regolatore vigente parte strutturale, per la materia di competenza inerente agli aspetti urbanistici, non si rilevano cause ostative alla trasformazione proposta, tenuto conto che l'intervento in esame si pone in ampliamento ad uno stabilimento esistente, in un'area marginale posta a confine con l'area produttiva di San Giustino.

Si rilevano invece alcuni aspetti che necessitano di chiarimenti e di integrazione documentale per la successiva fase della procedura urbanistica di approvazione del progetto e della conseguente variante al piano regolatore parte strutturale del Comune di San Giustino, ai sensi del DPR 160/2010 e dell'art. 32, commi 6 e 11 della LR 1/2015, in quanto le notizie

riportate nella documentazione progettuale presentata risultano poco chiare se non discordanti tra di loro.

Dovrà essere definita con precisione quale è la superficie interessata dalla procedura di variante, escludendo la porzione che rimarrà classificata come agricola, indicando gli estremi catastali e superficiali, in quanto l'elencazione catastale delle particelle interessate e le planimetrie allegate non sono congruenti tra loro e con l'estensione superficiale indicata, ed inoltre appaiono differenti nei vari documenti presentati. Per la stessa andrà predisposto un estratto di PRG nello stato di variante che indichi con precisione l'area da trasformare per attività produttive e quella destinata a parcheggio. Andranno altresì allegati gli estratti delle NTA di PRG PS nello stato attuale ed in quello di variante.

Il progetto prevede anche la demolizione di alcuni edifici rurali e la loro ricostruzione con cambio d'uso a residenza in altra posizione: si ritiene che detta questione esuli dalla presente procedura SUAP in quanto la fattispecie non interessa alcuna attività produttiva, ritenendo pertanto che la stessa debba essere stralciata e affrontata con altro procedimento edilizio. Dalla documentazione si apprende che il terreno è di proprietà della ditta CESMA Srl la quale ha attivato la presente procedura, mentre l'attività esistente viene indicata come S.I.CART Spa. Tenuto conto che la domanda riguarda l'ampliamento di una attività esistente si chiedono chiarimenti in merito. Dovrà inoltre essere prodotta:

1. dichiarazione di cui all'art. 32, comma 6, LR 1/2015;
2. parere geologico ed idrogeologico di cui all'art. 89, DPR 380/2001;
3. parere idraulico di cui all'art. 28, comma 10, LR 1/2015;
4. parere rilasciato dalla USL di cui all'art. 28, comma 2, LR 1/2015;
5. tutti gli elaborati, relazioni e grafici, andranno aggiornati in base alle indicazioni sopra riportate.

Il controllo del rispetto delle disposizioni regolamentari inerenti alle dotazioni territoriali e funzionali di cui all'art. 86, quelle inerenti alle alberature di cui all'art. 82, comma 2, nonché quelle inerenti alla sostenibilità edilizia di cui agli articoli 32 e seguenti, tutte riferite al RR 2/2015, è di competenza del Comune”.

**SERVIZIO Urbanistica, Riquilificazione urbana e politiche della casa, tutela del paesaggio \_ Paesaggio.** Parere prot. n. 0207035 del 16/11/2020 con il quale si comunica che “Con riferimento alla comunicazione acquisita con nota PEC regionale n. 0188088 del 23/10/2020, con la quale si chiedeva di far pervenire il proprio parere di competenza in merito alla necessità o meno di sottoporre a VAS la variante in oggetto. Vista la documentazione posta in consultazione allegata (Relazione Tecnica, Relazione Istruttoria preliminare, Rapporto Ambientale Preliminare) o quella sul sito del Comune all'indirizzo web:

<https://www.halleyweb.com/c054044/zf/index.php/trasparenza/index/index/categoria/134>

La variante in oggetto, come dichiarato nella Relazione Tecnica riguarda l'istanza di ampliamento di un insediamento produttivo a San Giustino e le aree interessate dalla variante sono localizzate in corrispondenza di via della Repubblica e via Toscana, interessano una superficie totale di circa 6.845,00 m<sup>2</sup>, oltre a dei fabbricati su di essi insistenti. Tutte le aree limitrofe, compresa quella oggetto di intervento, risultano fortemente antropizzate. Le aree interessate dal piano ricadono nel Comune di San Giustino al foglio n. 35, Part. n. 2161, 2162 e 179 e al N.C.E.U. al Foglio n. 35, Part. n. 179, subb. 3 e 4. La ditta CESMA S.r.l in oggetto è proprietaria di terreni agricoli ricadenti in ambito V4 – “Agricolo Pedecollinare” in San Giustino, come da previsione del vigente PRG, per una superficie complessiva di 6.845,00 m<sup>2</sup> e dei fabbricati su di essi insistenti, alcuni dei quali parzialmente diruti. Adiacente a questi lotti si trova lo stabilimento di proprietà della ditta CESMA S.r.l., azienda specializzata nell'imballaggio ondulato in bobine e nella stampa flessografica. La ditta attualmente è in forte espansione produttiva e commerciale e necessita di ampliare i propri spazi produttivi per far fronte al proprio sviluppo. Dal momento che nel lotto in cui insiste l'attività in essere è giunta a completamento la sua potenzialità edificatoria, la ditta ha individuato nel lotto identificato catastalmente al foglio 35, part. 2161, l'unica possibile direttrice di espansione al fine di scongiurare l'inevitabile delocalizzazione dell'intero impianto. Per la realizzazione dell'ampliamento sarà necessario portare il piano di campagna al livello a cui si trova attualmente lo stabilimento esistente; quindi verrà realizzato uno scavo di sbancamento con la

realizzazione di muri di contenimento in CLS con sovrastante recinzione in metallo lungo i lati Ovest, Sud ed Est dello scavo. L'ampliamento avrà una superficie complessiva di 2.565,96 m<sup>2</sup>, di cui 816,47 m<sup>2</sup> destinati a tettoia ed i restanti 1.749,49 m<sup>2</sup> destinati a magazzino. L'edificio sarà realizzato con struttura portante prefabbricata in cemento e tamponato con pannelli prefabbricati; il pavimento interno sarà in cemento del tipo industriale. La progettazione intende risarcire il territorio degradato e mitigare l'impatto paesaggistico di ciò che verrà costruito, utilizzando pannelli prefabbricati in graniglia, usando una tonalità di colore da concordare con l'Amministrazione Comunale. La proprietà intende cedere al Comune di San Giustino una porzione del lotto lungo Via della Repubblica da sistemare a verde pubblico e parcheggi ad uso della prospiciente scuola elementare statale "Gianni Rodari", per una superficie complessiva pari a circa 935 m<sup>2</sup>. L'istante intende anche richiedere la possibilità di demolire e delocalizzare con cambio di destinazione d'uso a residenza su area di sua proprietà, parte degli immobili ricadenti sui lotti in oggetto, alcuni dei quali parzialmente diruti e non agibili. La demolizione verrà effettuata contestualmente alla realizzazione dell'ampliamento, trovandosi gli annessi all'interno dell'area oggetto dello scavo di sbancamento; il progetto di recupero della volumetria demolita sarà oggetto di altro iter autorizzativo.

Da un punto di vista paesaggistico, l'area non è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs n.42/2004, tuttavia l'area merita attenzione da un punto di vista paesaggistico proprio perché edificata e produttiva, infatti con un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento si possono migliorare le condizioni di benessere e fruibilità per esempio anche come in questo caso ricavando delle aree per spazi comuni (parcheggi antistanti la Scuola). Pertanto si dovrebbe, per quanto possibile viste le esigenze progettuali già descritte, porre particolare attenzione al fine di preservare la morfologia del suolo di contenere il più possibile gli scavi e rinterri. A pag. 116 del rapporto Preliminare Ambientale viene dichiarato in merito alla mitigazione con apparati vegetazionali 'la realizzazione dell'intervento verrà parzialmente mitigata dal mantenimento delle alberature presenti lungo il confine di proprietà, lato nord-est, e attraverso la piantumazione di alberature e vegetazione autoctone nelle aree verdi', si chiede comunque di provare ad infittire la vegetazione lungo tutto il perimetro del lotto. Si dovrà evitare di disporre la vegetazione per filari compatti e lineari a favore della realizzazione di fasce arboree e arbustive, composte da vegetazione autoctona, disposte in ordine sparso in quanto ciò permette di conseguire un effetto di maggiore naturalità. Inoltre, sarebbe bene disporre la vegetazione nel lotto in continuità con la vegetazione già presente nei lotti circostanti. Sempre tramite la vegetazione provvedere all'ombreggiamento dei parcheggi, come pure dei percorsi ciclopedonali laddove presenti, che dovranno essere realizzati in modo tale da consentire la permeabilità di transito anche dalle aree limitrofe. Per quanto riguarda le finiture dei manufatti da realizzare, si chiede di evitare superfici riflettenti, adoperare tonalità tenui e in caso si decidesse di installare impianti fotovoltaici si dovrà avere l'accortezza d'integrarli architettonicamente".

**SERVIZIO: Foreste, montagna, sistemi naturalistici e Faunistica - venatoria.** Parere prot. n. 0207464 del 16/11/2020 con il quale si comunica che, "Esaminata la documentazione trasmessa di cui all'oggetto, acquisita agli atti con prot.n. 188088-2020, ai sensi della L.R. 1/2015, non si evincono criticità".

**SERVIZIO: Rischio idrogeologico, idraulico e sismico, Difesa del suolo.** Parere prot. n.0207967 del 17/11/2020 con il quale si comunica che, "Con riferimento all'istanza inviata con la nota di cui all'oggetto ed alla documentazione fornita dal proponente, sulla base dell'istruttoria fatta dal servizio, si ritiene che la variante possa essere esclusa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica".

**Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria.** Parere prot. n. 0209909 del 19/11/2020 con il quale si comunica che, "...Considerato che la presente verifica di assoggettabilità a V.A.S. riguarda la variante al P.R.G. Parte Strutturale ai sensi art. 32 comma 10 lett. d) della L.R. 1/2015 e art. 102 comma 1 lett. g) del R.R. 2/2015, per "Ampliamento Insediamento produttivo ai sensi dell'art. 8 comma 1 d.P.R. 160/2010; Verificato che l'intervento prevede:

- La classificazione dell'area interessata come P1 ad 10 50%, per una edificazione massima ai fini industriali di S.U.C. 2.692,50 m<sup>2</sup>;
- Realizzazione di sbancamento al fine di portare il piano di campagna al livello a cui si trova attualmente lo stabilimento esistente; con la realizzazione di muri di contenimento in CLS con sovrastante recinzione in metallo lungo i lati Ovest, Sud ed Est dello scavo. L'ampliamento avrà una superficie complessiva di 2565,96 m<sup>2</sup>, di cui 816,47 m<sup>2</sup> destinati a tettoia ed i restanti 1749,49 m<sup>2</sup> destinati a magazzino. L'edificio sarà realizzato con struttura portante prefabbricata in cemento e tamponato con pannelli prefabbricati; il pavimento interno sarà in cemento del tipo industriale.
- Cessione al Comune di San Giustino, da parte della proprietà, di una porzione del lotto lungo Via della Repubblica da sistemare a verde pubblico e parcheggi ad uso della prospiciente scuola elementare statale "Gianni Rodari", per una superficie complessiva pari a circa 1.065 m<sup>2</sup>;
- demolizione e delocalizzazione con cambio di destinazione d'uso a residenza su area di sua proprietà, di parte degli immobili ricadenti sui lotti in oggetto, alcuni dei quali diruti e non agibili, la cui demolizione verrà effettuata contestualmente alla realizzazione dell'ampliamento, trovandosi gli annessi all'interno dell'area oggetto dello scavo di sbancamento (eventuale successivo iter autorizzativo);

Considerato che:

Valutazione Paesaggistica:

- Si conviene con quanto espresso nella relazione tecnico-illustrativa sull'impiego di pannelli prefabbricati in graniglia del colore delle terre dei luoghi eventualmente impiegando anche una o due tonalità differenti benché simili;
- Si prescrive che la soluzione progettuale venga dettagliata con opportuni fotoinserti realistici, dalle principali direzioni e direttrici varie, al fine di valutarne nel dettaglio l'inserimento paesaggistico;
- Si prescrive l'impiego in copertura di un manto di rivestimento dalle cromie dei rossi del laterizio o delle cromie terrose e dei marroni e che i pannelli fotovoltaici installati impieghino vetro fotovoltaico colorato di cromia analoga al manto scelto, nonché, nel caso della scelta di coperture curve, che seguano la forma della copertura;
- si prescrive che le pavimentazioni impieghino autobloccanti inerbiti;
- la vegetazione di mitigazione dovrà prevedere l'alternanza di almeno n. 2 essenze autoctone differenti per assetto vegetativo;

Valutazione archeologica:

Poiché poche decine di metri a Nordest dell'area di intervento, come a più riprese segnalato nella documentazione di progetto, si colloca un sito archeologico di recente rinvenimento (2015) comprendente strutture di carattere abitativo e produttivo la cui estensione complessiva risulta non definita ma certamente più ampia rispetto a quanto ad oggi riportato in luce, si ritiene non sufficiente l'impegno assunto dall'azienda di segnalare eventuali rinvenimenti in corso di scavo, la qual cosa costituisce peraltro obbligo di legge ai sensi dell'art. 90, D.Lgs. 42/2004, ma si ritiene necessario impartire le seguenti prescrizioni:

- tutte le attività di scavo e movimento terra dovranno essere eseguite sotto la direzione scientifica di questa Soprintendenza ed il controllo in cantiere di personale archeologico specializzato che, con oneri a carico del committente, segua con continuità l'intervento;
- il professionista incaricato prenderà accordi preventivi con questo Ufficio sullo svolgimento dei lavori, ne renderà conto comunicando tempestivamente eventuali rinvenimenti e accompagnerà l'andamento dei lavori con adeguata documentazione testuale, grafica e fotografica;
- la data di avvio dei lavori ed il nominativo del professionista incaricato, nonché, se non già noto per precedenti collaborazioni, il relativo curriculum dovranno essere comunicati a questo Ufficio con un preavviso non inferiore a 15 gg.;
- il professionista incaricato, se necessario ad una migliore comprensione della situazione archeo-stratigrafica, potrà chiedere in corso d'opera limitati ampliamenti e/o approfondimenti dell'area di scavo;

- in caso di rinvenimenti di interesse archeologico, le modalità di prosecuzione del lavoro dovranno essere concordate con questo ufficio, che si riserva, ai sensi del d.lgs 42/04, il diritto di chiedere (se necessario) modifiche e varianti anche sostanziali al progetto;

In riferimento a quanto sopra richiesto si comunica che il Funzionario archeologo competente per il Comune di San Giustino è il Dott. Giorgio Postriotti (giorgio.postriotti@beniculturali.it).

**Provincia di Perugia.** Parere prot. n. 0217251 del 27/11/2020 con il quale si comunica che, "L'intervento oggetto della presente è relativo alla richiesta di variante al Piano Regolatore Generale associata al progetto di "Ampliamento insediamento produttivo in variante al Piano Regolatore Generale" del Comune di San Giustino (PG).

La ditta Cesma S.r.l. è proprietaria di terreni agricoli ricadenti in ambito V4 – "Agricolo Pedecollinare" per una superficie complessiva di 6.845,00 mq e dei fabbricati su di essi insistenti, alcuni dei quali parzialmente diruti.

Adiacente a detti lotti si trova lo stabilimento di proprietà della ditta. Questa ha necessità di ampliare i propri spazi produttivi per far fronte allo sviluppo in essere; dal momento che è giunta a completamento della potenzialità edificatoria del lotto su cui attualmente insiste, vede nel lotto adiacente l'unica possibile direttrice di espansione onde scongiurare la altrimenti inevitabile delocalizzazione dell'intero impianto.

Per l'attuazione dell'intervento si rende necessario classificare l'area interessata come P1 (Area industriale ed artigianale).

L'ampliamento avrà una superficie complessiva di 2.565,96 mq, di cui 816,47 mq destinati a tettoia ed i restanti 1.749,49 mq destinati a magazzino.

L'edificio sarà realizzato con struttura portante prefabbricata in cemento e tamponato con pannelli prefabbricati; il pavimento interno sarà in cemento del tipo industriale.

La progettazione intende risarcire il territorio degradato e mitigare l'impatto paesaggistico di ciò che verrà costruito, utilizzando pannelli prefabbricati in graniglia, usando una tonalità di colore da scegliere nella mazzetta dei colori di "Terra di Siena", lo stesso verrà comunque concordato prima con l'Amministrazione Comunale.

La proprietà intende cedere al Comune di San Giustino una porzione del lotto lungo Via della Repubblica da sistemare a verde pubblico e parcheggi ad uso della prospiciente scuola elementare statale "Gianni Rodari", per una superficie complessiva pari a circa 935 mq.

L'istante intende inoltre richiedere la possibilità di demolire e delocalizzare con cambio di destinazione d'uso a residenza su area di sua proprietà, parte degli immobili ricadenti sui lotti in oggetto.

La demolizione verrà effettuata contestualmente alla realizzazione dell'ampliamento, trovandosi gli annessi all'interno dell'area oggetto dello scavo di sbancamento; il progetto di recupero della volumetria demolita sarà oggetto di altro iter autorizzativo.

In riferimento della pratica in oggetto, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistico-ambientali di competenza della scrivente Provincia, si osserva che l'area d'intervento rientra all'interno dei seguenti ambiti:

**Aree di interesse di valore paesaggistico e storico-culturale**

-Emergenze storico architettoniche: codice 4461, Nucleo Storico "Cospaia" posto a 360 m a nord - est della zona in esame; codice 44284, Residenza rurale "Villa Giovagnoli", loc. Cospaia a 360 m a nord - est la zona in esame.

-Presenze archeologiche: codice 260 loc. Cospaia "iscrizione latina" a 360 m a nord - est della zona in esame.

-Coni visuali da documentazione fotografica: 37\_scheda verde, San Giustino - Cospaia.

-Sistema insediativo di riferimento: concentrazione confermata.

-Viabilità storica disciplinata dall'art. 37 del PTCP come da elaborato A.3.3 e A.7.1.

**Unità di Paesaggio (UdP) e sistema paesaggistico – PTCP**

-UdP San Giustino n. 1 "Alta valle del Tevere", paesaggio di pianura e di valle in alta trasformazione, direttive di qualificazione.

Dall'analisi degli elaborati progettuali e per gli aspetti paesaggistici e ambientali si ritiene che il progetto sia coerente con le norme del P.T.C.P. della Provincia di Perugia.

Si chiede di valutare le qualità architettoniche e storiche di entrambi i manufatti ed in compatibilità con il progetto, stimare la possibilità di poter preservare i due edifici interessati

*alla variante, in quanto, anche se diruti, possono avere delle qualità tali da poter essere comunque conservati.*

*Si ritiene, inoltre, necessario realizzare il parcheggio utilizzando un grigliato carrabile al fine di garantire la permeabilità dei terreni”.*

**Rilevato che:**

- La variante in oggetto, riguarda l'istanza di ampliamento di un insediamento produttivo a San Giustino e le aree interessate dalla variante sono localizzate in corrispondenza di via della Repubblica e via Toscana;
- la superficie totale interessata è di circa 6.845,00 m2, oltre a dei fabbricati su di essi insistenti;
- tutte le aree limitrofe, compresa quella oggetto di intervento, risultano fortemente antropizzate;
- le aree interessate dal piano ricadono nel Comune di San Giustino al foglio n. 35, Part. n. 2161, 2162 e 179 e al N.C.E.U. al Foglio n. 35, Part. n. 179, subb. 3 e 4;
- la ditta CESMA S.r.l in oggetto è proprietaria di terreni agricoli ricadenti in ambito V4 – “Agricolo Pedecollinare” in San Giustino, come da previsione del vigente PRG, per una superficie complessiva di 6.845,00 m2 e dei fabbricati su di essi insistenti, alcuni dei quali parzialmente diruti. Adiacente a questi lotti si trova lo stabilimento di proprietà della ditta CESMA S.r.l., azienda specializzata nell’imballaggio ondulato in bobine e nella stampa flessografica. La ditta attualmente è in forte espansione produttiva e commerciale e necessita di ampliare i propri spazi produttivi per far fronte al proprio sviluppo. Dal momento che nel lotto in cui insiste l’attività in essere è giunta a completamento la sua potenzialità edificatoria, la ditta ha individuato nel lotto identificato catastalmente al foglio 35, part. 2161, l’unica possibile direttrice di espansione al fine di scongiurare l’inevitabile delocalizzazione dell’intero impianto.

**Considerato** che per tutto quanto rilevato, con riferimento al contenuto dei pareri pervenuti è possibile evidenziare che, i previsti interventi non comportano potenziali criticità per cui, non è necessario che la proposta di Piano attuativo in Variante al vigente PRG, sia sottoposta a VAS, è tuttavia necessario, ai sensi del comma 4 dell’art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i, dettare adeguate prescrizioni che indirizzino la successiva fase progettuale in direzione della sostenibilità ambientale del Piano Attuativo.

**Considerato** che con la sottoscrizione del presente atto se ne attesta la legittimità;

**Il Dirigente  
D E T E R M I N A**

1. Di esprimere, ai sensi dell’art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e ai sensi dell’art. 9 della l.r. 12/2010, la non necessità di sottoporre a VAS, la proposta di Piano attuativo in Variante al vigente PRG del Comune di San Giustino “Ampliamento Insediamento produttivo ai sensi dell’art. 8 comma 1 d.P.R. 160/2010 in variante al P.R.G. Parte Strutturale ai sensi art. 32 comma 10 lett. d) della L.R. 1/2015 e art. 102 comma 1 lett. g) del R.R. 2/2015.
2. Nella successiva definizione progettuale dovranno tenute in considerazione le seguenti prescrizioni:

**ASPETTI URBANISTICI**

Si rilevano invece alcuni aspetti che necessitano di chiarimenti e di integrazione documentale per la successiva fase della procedura urbanistica di approvazione del progetto e della conseguente variante al piano regolatore parte strutturale del Comune di San Giustino, ai sensi del DPR 160/2010 e dell’art. 32, commi 6 e 11 della LR 1/2015. Dovrà essere definita con precisione quale è la superficie interessata dalla procedura di variante, escludendo la porzione che rimarrà classificata come agricola, indicando gli estremi catastali e superficiali, in quanto l’elencazione catastale delle particelle interessate e le planimetrie allegate non sono congruenti tra loro e con l’estensione superficiale indicata, ed inoltre appaiono differenti nei vari documenti presentati. Per la stessa andrà predisposto un

estratto di PRG nello stato di variante che indichi con precisione l'area da trasformare per attività produttive e quella destinata a parcheggio. Andranno altresì allegati gli estratti delle NTA di PRG PS nello stato attuale ed in quello di variante.

Il progetto prevede anche la demolizione di alcuni edifici rurali e la loro ricostruzione con cambio d'uso a residenza in altra posizione: si ritiene che detta questione esuli dalla procedura SUAPE in quanto la fattispecie non interessa alcuna attività produttiva, ritenendo pertanto che la stessa debba essere stralciata e affrontata con altro procedimento edilizio. Dalla documentazione si apprende che il terreno è di proprietà della ditta CESMA Srl la quale ha attivato la presente procedura, mentre l'attività esistente viene indicata come S.I.CART Spa. Tenuto conto che la domanda riguarda l'ampliamento di una attività esistente dovranno essere forniti i necessari chiarimenti in merito nell'ambito del procedimento di SUAPE. Dovrà inoltre essere prodotta:

1. dichiarazione di cui all'art. 32, comma 6, LR 1/2015;
2. parere geologico ed idrogeologico di cui all'art. 89, DPR 380/2001;
3. parere idraulico di cui all'art. 28, comma 10, LR 1/2015;
4. parere rilasciato dalla USL di cui all'art. 28, comma 2, LR 1/2015;
5. tutti gli elaborati, relazioni e grafici, andranno aggiornati in base alle indicazioni sopra riportate.

Il controllo del rispetto delle disposizioni regolamentari inerenti alle dotazioni territoriali e funzionali di cui all'art. 86, quelle inerenti alle alberature di cui all'art. 82, comma 2, nonché quelle inerenti alla sostenibilità edilizia di cui agli articoli 32 e seguenti, tutte riferite al RR 2/2015, è di competenza del Comune”.

#### **ASPETTI PAESAGGISTICI**

Da un punto di vista paesaggistico, l'area non è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs n.42/2004, tuttavia l'area merita attenzione proprio perché edificata e produttiva, infatti con un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento si possono migliorare le condizioni di benessere e fruibilità per esempio anche come in questo caso ricavando delle aree per spazi comuni (parcheggi antistanti la Scuola). Pertanto si dovrebbe, per quanto possibile viste le esigenze progettuali già descritte, porre particolare attenzione al fine di preservare la morfologia del suolo di contenere il più possibile gli scavi e rinterri. A pag. 116 del rapporto Preliminare Ambientale viene dichiarato in merito alla mitigazione con apparati vegetazionali 'la realizzazione dell'intervento verrà parzialmente mitigata dal mantenimento delle alberature presenti lungo il confine di proprietà, lato nord-est, e attraverso la piantumazione di alberature e vegetazione autoctone nelle aree verdi', si chiede comunque di infittire la vegetazione lungo tutto il perimetro del lotto. Si dovrà evitare di disporre la vegetazione per filari compatti e lineari a favore della realizzazione di fasce arboree e arbustive, composte da vegetazione autoctona, disposte in ordine sparso in quanto ciò permette di conseguire un effetto di maggiore naturalità. Inoltre, sarebbe bene disporre la vegetazione nel lotto in continuità con la vegetazione già presente nei lotti circostanti. Sempre tramite la vegetazione provvedere all'ombreggiamento dei parcheggi, come pure dei percorsi ciclopedonali laddove presenti, che dovranno essere realizzati in modo tale da consentire la permeabilità di transito anche dalle aree limitrofe. Per quanto riguarda le finiture dei manufatti da realizzare, si chiede di evitare superfici riflettenti, adoperare tonalità tenui e in caso si decidesse di installare impianti fotovoltaici si dovrà avere l'accortezza d'integrarli architettonicamente”.

Si prescrive che la soluzione progettuale venga dettagliata con opportuni fotoinserimenti realistici, dalle principali direzioni e direttrici viarie, al fine di valutarne nel dettaglio l'inserimento paesaggistico.

Si prescrive l'impiego in copertura di un manto di rivestimento dalle cromie dei rossi del laterizio o delle cromie terrose e dei marroni e che i pannelli fotovoltaici installati impieghino vetro fotovoltaico colorato di cromia analoga al manto scelto, nonché, nel caso della scelta di coperture curve, che seguano la forma della copertura.

Si prescrive che le pavimentazioni impieghino autobloccanti inerbiti.

La vegetazione di mitigazione dovrà prevedere l'alternanza di almeno n. 2 essenze autoctone differenti per assetto vegetativo.

Da ultimo si chiede di valutare le qualità architettoniche e storiche di entrambi i manufatti limitrofi, stimando la possibilità di poter preservare i due edifici interessati alla variante, ove dovessero risultare rilevanti qualità storico-artistiche.

Valutazione archeologica:

Poiché poche decine di metri a Nordest dell'area di intervento, come a più riprese segnalato nella documentazione di progetto, si colloca un sito archeologico di recente rinvenimento (2015) comprendente strutture di carattere abitativo e produttivo la cui estensione complessiva risulta non definita ma certamente più ampia rispetto a quanto ad oggi riportato in luce, si ritiene non sufficiente l'impegno assunto dall'azienda di segnalare eventuali rinvenimenti in corso di scavo, la qual cosa costituisce peraltro obbligo di legge ai sensi dell'art. 90, D.Lgs. 42/2004, ma si ritiene necessario impartire le seguenti prescrizioni:

- tutte le attività di scavo e movimento terra dovranno essere eseguite sotto la direzione scientifica di questa Soprintendenza ed il controllo in cantiere di personale archeologico specializzato che, con oneri a carico del committente, segua con continuità l'intervento;
- il professionista incaricato prenderà accordi preventivi con questo Ufficio sullo svolgimento dei lavori, ne renderà conto comunicando tempestivamente eventuali rinvenimenti e accompagnerà l'andamento dei lavori con adeguata documentazione testuale, grafica e fotografica;
- la data di avvio dei lavori ed il nominativo del professionista incaricato, nonché, se non già noto per precedenti collaborazioni, il relativo curriculum dovranno essere comunicati a questo Ufficio con un preavviso non inferiore a 15 gg.;
- il professionista incaricato, se necessario ad una migliore comprensione della situazione archeo-stratigrafica, potrà chiedere in corso d'opera limitati ampliamenti e/o approfondimenti dell'area di scavo;
- in caso di rinvenimenti di interesse archeologico, le modalità di prosecuzione del lavoro dovranno essere concordate con questo ufficio, che si riserva, ai sensi del d.lgs 42/04, il diritto di chiedere (se necessario) modifiche e varianti anche sostanziali al progetto;

In riferimento a quanto sopra richiesto si comunica che il Funzionario archeologo competente per il Comune di San Giustino è il Dott. Giorgio Postriotti (giorgio.postriotti@beniculturali.it)".

3. Di trasmettere il presente atto al Comune di San Giustino.
4. Di disporre che il presente atto sia reso disponibile per la consultazione sul sito WEB della Regione Umbria, Area tematica Ambiente.
5. L'atto è immediatamente efficace

Terni lì 01/12/2020

L'Istruttore

- Graziano Caponi

Istruttoria firmata ai sensi dell' art. 23-ter del Codice dell'Amministrazione digitale

Terni lì 01/12/2020

Si attesta la regolarità tecnica e amministrativa

**Il Responsabile**

**Alfredo Manzi**

Parere apposto ai sensi dell' art. 23-ter del Codice dell'Amministrazione digitale

Perugia lì 01/12/2020

**Il Dirigente**

**Andrea Monsignori**

Documento firmato digitalmente ai sensi del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82, art. 21 comma 2