



STUDIO TECNICO  
AGRONOMICO  
ALIMENTO

Dott.ssa Agronomo Cinzia Alimento

Sede: S.S. 321 Ovest n. 22

53040 - Piazze Cetona (Si)

CF: LMNCNZ74P62I445W

P.IVA: 01373680527

**Regione Umbria  
Comune di Città della Pieve  
Provincia di Perugia**

**RELAZIONE DESCRITTIVA**

**ZSC IT5190012 - Boschi dell'alta valle del Nestore**

***“Proprietario Carlini Roberto”***

**Ampliamento fabbricato esistente, ristrutturazione annesso agricolo esistente, realizzazione di piscina, cancello e magazzino, recinzione ed altre opere esterne, in Località La Solda.**

Il Tecnico

Dott.ssa Agr. Cinzia Alimento



## **PREMESSA:**

I Signori Carlini Roberto e Silvia Monini in forza dell' Atto stipulato in data 15 giugno 2021 presso lo Studio del Notaio A. Canape in Città della Pieve, sono divenuti proprietari del fabbricato sito in Località La Solda (particella n. 43 del foglio 70 ) e delle particelle limitrofe a destinazione urbanistica di verde agricolo ( Ed) ( particelle n. 26, 34,44 e 45 del foglio n. 70 e particella n.45 del foglio n. 69 ) tutte censite al C.C. di Città della Pieve.

Il fabbricato principale, oggi adibito a civile abitazione al primo piano e a fondi e magazzini al piano terra, è stato oggetto di accurata ristrutturazione edilizia e consolidamento funzionale negli ultimi anni, da parte della precedente proprietà.

Le esigenze della nuova proprietà riguardano una serie di interventi di miglioramento funzionale e di dotazioni edilizie, tutte possibili ai sensi delle normative regionali vigenti ( L.R. 1/2015 e R.R. 2/2015 e seguenti), in ogni caso da sottoporre a screening di incidenza ambientale da parte dell' autorità competente, ricadendo di fatto l'intera proprietà all'interno del S.I.C. Sito di Interesse Comunitario.

## **DESCRIZIONE DEL PROGETTO:**

Gli interventi sono di seguito elencati e riportati negli elaborati grafici allegati:

### **1.Ampliamento del fabbricato esistente**

Si tratta di un ampliamento di circa SUC pari 60 m2, in grado di realizzare un nuovo spazio dedicato a cucina-soggiorno, dispensa lavanderia e nuova scala interna in grado di collegare e disimpegnare i due piani dell'edificio, oggi separati e raggiungibili tra di loro solo attraverso una scala esterna. Contestualmente a tale opera, verrà inoltrata la richiesta di cambio di destinazione d'uso dei fondi e magazzini al piano terra a spazi residenziali veri e propri. L'ampliamento verrà realizzato tramite un manufatto ad un piano fuori terra di foggia tipica, tradizionale ed armonizzata con l'edificio esistente, sia come sagoma che come finiture edilizie.

### **2.Ristrutturazione edilizia di annesso esistente**

Si tratta del recupero a fini abitativi (per realizzazione di una dependance) della SUC e della volumetria regolarmente accatastata di un vecchio annesso agricolo, oggi ridotto

nella condizione di rudere). La superficie SUC di tale nuovo manufatto, che verrà realizzato in una posizione leggermente spostata rispetto all'esistente, sarà pari a ca 50 m2. La foggia del nuovo edificio, ad un piano fuori terra, sarà di tipo tradizionale secondo le indicazioni generali della DGR regionale in merito, sia dal punto di vista della sagoma che delle finiture edilizie.

### **3.Nuova costruzione di locali deposito e tecnici**

Si tratta della edificazione di un piccolo manufatto, con SUC non superiore a 30 m2, di fatto seminterrato, realizzato come opera pertinenziale ai sensi dell'art. 21 del R.R. 2/2015, destinato ad ospitare uno spazio per protezione e ricovero di attrezzature per il giardinaggio e l'agricoltura e uno spazio utile per i macchinari tecnologici a servizio della piccola piscina. La parte in vista del nuovo edificio sarà di tipo tradizionale secondo le indicazioni generali della DGR regionale in merito, sia dal punto di vista della sagoma che delle finiture edilizie.

### **3.Realizzazione di piccola piscina**

Si tratta della realizzazione di una piccola piscina privata, dalle dimensioni di mt 3,0 x 7,0 x h max 1,50 di profondità, a servizio del fabbricato principale e della nuova dependance. Le finiture della piscina e i camminamenti esterni saranno realizzati nel rispetto delle norme e delle indicazioni generali a livello paesaggistico.

### **4.Nuova costruzione di cancello con colonne in muratura**

Si tratta della realizzazione di un cancello a delimitazione e protezione della proprietà , con colonne e brani di muratura di foggia tipica e tradizionale in pietra e mattoni, e cancelli pedonale e carrabile eseguiti in ferro battuto.

### **5.Nuova recinzione**

Si tratta della delimitazione funzionale e di sicurezza di un'area pari a 3.000 m2 ( massima superficie consentita dalle norme) nell'immediato intorno del fabbricato principale e dei nuovi manufatti, soprattutto ai fini della protezione della parte a giardino dall'incursione dei cinghiali, infestanti nella zona. La recinzione è prevista con rete metallica verde per un'altezza massima pari a mt 1,80.

## **6.Tettoia/pensilina fotovoltaica**

Si tratta della realizzazione, con semplice struttura in ferro o in legno, di una tettoia /pensilina capace di garantire l'installazione di un impianto fotovoltaico di potenza pari a ca 10 KW come potenza massima impegnata, con ulteriore funzione di protezione di un'area di parcheggio automezzi pari a 4 posti auto.

## **7.Piccola Area barbecue**

Si tratta della formazione di una piccola piazzetta ( 10-12 m2) delimitata da muretti in pietra e mattoni di altezza non superiore a cm 90, per uno spazio barbecue/cucina all'aperto a servizio dell'area piscina e dependance.

## **8.Spostamento serbatoio Gas GPL**

Si tratta del semplice spostamento, con collocazione nell'area limitrofa a l nuovo parcheggio, del serbatoio Gas GPL interrato, con contestuale realizzazione di segnaletica e di recinzione a norma VVFF.

## **9.Spostamento linea aerea ENEL**

Si tratta della richiesta di spostamento del tratto terminale della linea di media tensione ENEL di servizio alla proprietà e al fabbricato principale. Sarà realizzata mediante spostamento del palo terminale in situazione più consona e favorevole.

## **10.Nuove piantumazioni – taglio cipressi viale d' ingresso.**

E' prevista la piantumazione di alcuni nuovi ulivi e di alberi da frutta (mandorli, ciliegi, albicocchi) nell'area compresa tra il fabbricato esistente e la nuova dependance, completata dall'inserimento a scopo ornamentale di essenze arbustive autoctone come cystus, pyracantha, allori.

La Proprietà sta valutando la possibilità di togliere alcuni esemplari di cipresso malati posti nel viale di ingresso perché presentano parti secche e malate.

## **11.Sistemazione scarpata**

Alle spalle del fabbricato esistente è stata realizzata, in occasione dei precedenti interventi di ristrutturazione, una scarpata inclinata capace di coprire un dislivello di circa 4-5 metri tra il piano campagna intorno al fabbricato e la prima balza coltivata ad uliveto. Tale scarpata è stata ultimata con tessuto non tessuto e essenze tappezzanti che non hanno

negli anni attecchito in modo consono. La scarpata presenta vari punti di dilavamento ed è anche esteticamente e paesaggisticamente insoddisfacente.

Ci si propone quindi di operare un ridisegno della scarpata stessa, lavorando sulle pendenze e creando piccole fasce pianeggianti intermedie ove piantumare essenze arbustive autoctone in grado di attecchire bene, di consolidare in modo naturale il declivio stesso e di migliorare in ogni caso l'aspetto ambientale.

Come sopra descritto l'area interessata all' intervento è interamente ubicata nella **ZSC IT 5210040 Boschi dell'alta valle del Nestore**.

Gli interventi interesseranno il fabbricato principale e la relativa resede individuati al Foglio N. 70 particella n. 43 e la particella n. 44.

Si fa presente che non verrà interessato alcun habitat presente nella ZSC.

Per la presentazione dello Screening di Vin.ca è stata presa visione del Piano di gestione SIC IT5210040 – Boschi dell' Alta Valle del Nestore, il progetto nella sua globalità è conforme agli obbiettivi di conservazione dello stesso.

Città della Pieve il 12.08.2021

Dott.ssa Agr. Cinzia Alimento

