

COMUNE DI COLOGNE

Provincia di Brescia



P.I.I. IN VARIANTE AL PGT VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 14 E 92 DELLA L.R. N. 12/2005 E S.M.I.
"RIQUALIFICAZIONE DEL COMPARTO URBANO POSTO TRA VIA S. EUSEBIO E VIA S. MARIA E VIA D. ALIGHIERI,
MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI ATTIVITA' POLIFUNZIONALI UNITAMENTE AD OPERA PUBBLICA STRATEGICA"

committente

MONDINI S.r.l.

G. MONDINI S.p.A.

coordinamento progettazione

tecno habitat S.r.l.

Società di Ingegneria

Via Natale Battaglia 22, 20127 Milano
T +39.02.2614 8322 - thmi@tecnohabitat.com

progettazione architettonica

studio castiglioni & nardi

architetti associati

Via Generale Cantore 36, 21100 Varese
T +39.0332.232191 - info@studiocastiglioninardi.it

oggetto

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

RT

A

data

10/12/2019

aggiornamenti

tecnico progettista

timbro e firma

tecno habitat

società di ingegneria

MONDINI SRL

Via XX Settembre 22/a – 25121 Brescia

G MONDINI SPA

Via Brescia 5/7 – 25030 Cologne (BS)

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Allegata al P.I.I. in variante al pgt vigente ai sensi dell'art. 14 e 92 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

“Riqualificazione del comparto urbano posto tra Via S. Eusebio, Via S. Maria
e Via D. Alighieri, mediante la realizzazione di attività polifunzionali
unitamente ad opera pubblica strategica”

Dicembre 2019

INDICE

1. PREMESSA	3
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	6
3. AREA OGGETTO DEL PII	7
3.1 <i>Inquadramento catastale</i>	10
4. INQUADRAMENTO URBANISTICO	12
5. SUPERAMENTO VINCOLI URBANISTICI	17
5.1 <i>Zona fascia di rispetto elettrodotto</i>	17
5.2 <i>Interventi di mitigazione del rischio idraulico</i>	18
6. IL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO	19
6.1 <i>Urbanizzazione primaria a scomputo oneri</i>	20
6.2 <i>Urbanizzazioni secondarie a scomputo oneri:</i>	20
6.3 <i>Cessioni aree per opere urbanizzazione primaria</i>	21
6.4 <i>Cessioni aree per opere urbanizzazione secondaria</i>	21
6.5 <i>Altre cessioni di aree</i>	21
6.6 <i>Obblighi Comune di Cologne</i>	21
6.7 <i>Contributo per rilascio permesso di costruire:</i>	21
6.8 <i>Altri oneri a carico del proponente:</i>	21
7. IL PROGETTO	23
7.1 <i>Realizzazione della rotonda tra via S. Eusebio e Via S. Maria</i>	24
7.2 <i>Realizzazione della rotonda e della nuova strada di accesso da Via S. Maria con i relativi sottoservizi</i>	24
7.3 <i>Realizzazione nuova pista ciclabile</i>	25
7.4 <i>Realizzazione nuovo tratto fognario lungo Via D. Alighieri</i>	25
7.5 <i>Realizzazione nuova cabina ENEL</i>	25
7.6 <i>Realizzazione nuove strutture per orti</i>	26
7.7 <i>Realizzazione opere idrauliche a monte del cimitero</i>	26

7.8	Cessione area per caserma e orti comunali.....	27
7.9	Cessione area parcheggio convenzionato	27
7.10	Realizzazione nuovo immobile	27
7.10.1	Sistemazione dell'area interna alla recinzione. Accessi al fabbricato e viabilità.....	30
7.10.2	Fognatura.....	31
7.10.3	Le strutture.....	31
7.10.4	Prevenzione incendi.....	31
7.10.5	Impianti elettrici.....	32
7.10.6	Impianto fotovoltaico	33
7.10.7	Impianti meccanici.....	34
7.10.8	Verifica normativa sul superamento delle barriere architettoniche	34
7.10.9	Alcuni materiali.....	35
7.10.10	Dispositivi anticaduta dall'alto.....	36
7.11	Recupero edilizio della Cascina "Colombara".....	37

Allegati:

Allegato 1: Verifiche urbanistiche;

Allegato 2: Valutazione sensibilità paesistica

1. PREMESSA

- a. Che l'art. 87 della legge regionale 12/2005 prevede che i programmi integrati di intervento siano caratterizzati dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:
- Previsione di una pluralità di destinazioni e funzioni, comprese quelle inerenti infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica
 - Compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
 - Rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.
- b. Che la società MONDINI S.p.A. ha necessità di trasferire e ampliare la propria sede direzionale/amministrativa/tecnica e produttiva sita in via Brescia 5/7, Cologne
- che l'azienda G. Mondini S.p.A., riconosciuta a livello internazionale per le sue produzioni, necessità di ampliamento e concentrazione, in un unico polo, delle sue attività produttive;
 - che l'area attualmente occupata non consente ulteriori ampliamenti;
 - che la G. Mondini S.p.A. ha già ottimizzato tutti gli spazi disponibili all'interno dell'insediamento esistente
 - che il PGT del Comune di Cologne non prevede aree industriali idonee per la ricollocazione del complesso produttivo necessario ed indispensabile alla G. Mondini S.p.A. per poter proseguire e sviluppare la propria attività;
 - la società G. Mondini srl è proprietaria, in Comune amministrativo di Cologne censuario di Cologne di compendio immobiliare avente estensione territoriale complessiva di mq. 92.757,23, contraddistinto ai mappali:
 - n. 2 sub. 2 fg. 11 cat. D/10 Rendita € 6.518,00
 - n. 2 sub. 3 fg. 11 cat. A/3 4,5 vani Rendita € 244,03
 - n. 112 fg. 11 Superficie: 9 ha 15 are 80 ca RD € 733,11 e RA € 756,75
 - dal punto di vista urbanistico, il compendio di che trattasi risulta essere classificato dal vigente PGT comunale:
 - "Ambito di possibile trasformazione per attività ricettive – alberghiere – e attrezzature private d'interesse pubblico con immobile edificato esistente individuato "come insediamento agricolo di valore storico ambientale"
 - zona di rispetto cimiteriale
 - quanto al vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia, le verifiche esperite hanno permesso di attestare l'insussistenza, a valere sull'ambito de

quo, di vincoli o di preesistenze di valenza paesistico - ambientale, essendo il lotto di intervento inserito tra gli ambiti urbanizzati del territorio comunale;

- che con nota n. prot. 1695 del 30/01/2019 la società G. Mondini S.p.A. ha inoltrato all'Amministrazione Comunale di Cologne una istanza di permesso di costruire, nell'area suddetta, di un immobile industriale per l'insediamento della propria attività.
- Che il Comune di Cologne, con nota n. 3152 cat. 06 cl 03 del 22/02/2019, ha espresso parere negativo per l'istanza di cui sopra in quanto in base alle disposizioni del vigente Piano del Governo del Territorio, il suddetto intervento è in variante al Documento di Piano del P.G.T. in quanto lo stesso prevede un ambito di trasformazione per il quale non è ammessa la destinazione d'uso produttiva.
- che, a seguito di quanto sopra, la società G. MONDINI S.p.A., in data 01.03.2019 registrata al prot. n. 3614 ha inoltrato proposta di intervento, finalizzata alla realizzazione, di un complesso produttivo da assentirsi mediante ricorso al modulo operativo dello Sportello Unico in variante urbanistica, di cui all'art. 8 DPR 160/2010 e all'art. 97 della LR 12/2005 e s.m.i., previo esperimento di procedura di VAS;
- che in risposta all'istanza di cui sopra il Comune di Cologne, con deliberazione di Giunta Comunale n. 93 in data 10.04.2019 ha formulato l'atto di indirizzo per la gestione della promovenda procedura ex art. 8 del D.P.R. n.160/2010 per l'insediamento dell'immobile produttivo della MONDINI S.p.A. comportante variante agli strumenti urbanistici;
- che, in data 02.08.2019 la società MONDINI s.r.l. ha depositato richiesta di permesso di costruire in variante al PGT, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 8 DPR 130/2010 e all'art 97 L.R. 12/2005 e s.m.i. e successivamente ritirata;
- che in funzione delle osservazioni dell'Amministrazione Comunale si è reso necessario ampliare l'intervento coinvolgendo anche le seguenti proprietà comunali:
 - n. 113 parte fg. 11 Superficie: 29 are 70 ca RD € 23,78 e RA € 24,54
 - n. 114 parte fg. 11 Superficie: 44 are 55 ca RD € 35,66 e RA € 36,81
 - n. 115 parte fg. 11 Superficie: 10 are 40 ca RD € 8,33 e RA € 8,59dal punto di vista urbanistico, il compendio di che trattasi risulta essere classificato dal vigente PGT comunale:
 - "Ambito di possibile trasformazione per attività ricettive – alberghiere – e attrezzature private d'interesse pubblico con immobile edificato esistente individuato "come insediamento agricolo di valore storico ambientale"
 - servizi pubblici.

c. Il presente PII si pone i seguenti obiettivi:

- La riqualificazione del comparto urbano tra via Santa Maria, via Sant'Eusebio e via Dante Alighieri, mediante la realizzazione di attività polifunzionali unitamente alla realizzazione della nuova caserma dei carabinieri;
- La progettazione unitaria del comparto consente un livello progettuale elevato che affronta le interferenze tra le attività pubbliche esistenti e i contigui insediamenti residenziali con attenta analisi delle ricadute e delle necessarie mitigazioni sia dal punto di vista ambientale/paesistico che delle funzioni con particolare riguardo alla qualità urbana, alla viabilità, alle aree verdi e alle emissioni acustiche.
- Di elaborare un approfondito studio della viabilità, con riguardo alle attività esistenti e realizzande, per evitare che il traffico dell'insediamento possa interferire con l'area residenziale contigua
- La ricollocazione e l'ampliamento dell'unità produttiva della società MONDINI s.p.a.
- La realizzazione di opere di riqualificazione infrastrutturale e ambientale del comparto urbano.
- L'Amministrazione, oltre alle opere di cui al precedente capoverso, provvederà, con le risorse economiche generate dal PII (monetizzazione dello standard qualitativo), all'attuazione di interventi di riqualificazione urbana all'interno del territorio comunale;
- La realizzazione di opere quali la rotonda stradale di interesse sovracomunale all'intersezione tra via san Eusebio e Via Santa Maria, la strada di accesso al centro sportivo senza incidere sul comparto residenziale contiguo, la risoluzione delle problematiche idrauliche della zona;
- La cessione di aree (mq. 22.207,42) di proprietà della società MONDINI Srl, oltre agli standard necessari all'intervento,

Tale cessione consente all'Amministrazione Comunale

- di completare il comparto pubblico in funzione della realizzazione della caserma dei carabinieri già prevista nel piano delle opere pubbliche. La collocazione nel comparto risulta strategica in funzione del sistema urbano e dell'accessibilità
- Poter dare continuità alla pista ciclabile in progetto.
- risolvere definitivamente i problemi idrogeologici emersi;
- realizzare mitigazioni ambientali e paesistiche, con particolare attenzione alla realizzazione di appropriati spazi verdi, tanto con riguardo alle attività esistenti quanto alle realizzande;

- porre in sicurezza la viabilità di via Santa Maria e via Sant'Eusebio;



Figura 1 – veduta dell'intervento in progetto

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Cologne si estende per 13,83 Km² nella zona situata ad ovest della provincia di Brescia, a sud del bacino idrografico del lago d'Iseo ed all'inizio della pianura bresciana occidentale, inglobando nella parte nord il versante sud-occidentale del Monte Orfano, che delimita le colline moreniche della Franciacorta; l'altitudine varia dai 168 m ai 452 m s.l.m.

Il Comune di Cologne è inserito nella regione agraria provinciale n. 12 denominata "Pianura Bresciana Occidentale", unitamente ad altri 23 comuni. Il territorio comunale confina a nord con il Comune di Erbusco, ad est con il Comune di Coccaglio, a sud con quello di Chiari e ad ovest con il Comune di Palazzolo S/Oglio.



Figura 2 – inquadramento territoriale

Le principali vie di comunicazione sono la ex statale n. 573 Ogliese, che attraversa il territorio di Cologne da est ad ovest, e la provinciale n. 17 Chiari-Cologne-Adro, che funge da collegamento verticale nord-sud al cui percorso storico è stata recentemente realizzata una variante di collegamento con la nuova autostrada A35 BreBeMi passante nel Comune di Chiari.

Altra via di comunicazione è la linea ferroviaria Brescia – Bergamo - Lecco, che attraversa il territorio da est ad ovest e fa scalo nel Comune.

Gli elementi idrografici rilevanti nel territorio sono la seriola Fusia, la roggia Miola e la roggia Mioletta.

L'abitato urbano è composto dal centro capoluogo e da due piccole località denominate Macina e Mirandola, oltre ad un certo numero di case sparse dislocate sul territorio agricolo.

3. AREA OGGETTO DEL PII

L'area oggetto di intervento è posta ad occidente rispetto al centro urbano ed è delimitata a Ovest dalla strada provinciale n. 17 a nord dalla Via santa Maria e da complesso cimiteriale, ad est dalla roggia Miola, dal palazzetto dello sport e da residenze private puntiformi, a sud da complesso industriale.

L'area è stata oggetto di interventi edilizi all'inizio degli anni duemila con la realizzazione del complesso sportivo e del comparto residenziale.

tecno habitat

società di ingegneria



Figura 3 – Cologne 2003



Figura 4 – Cologne 2005



Figura 5 – Cologne 2014

Il centro sportivo e le altre aree pubbliche circostanti sono accessibili esclusivamente dalle strade interne Via Dante Alighieri e Via Galileo Galilei, gravando di conseguenza sulla viabilità urbana residenziale anche in occasione di manifestazioni di carattere sovracomunale e creando problemi all'intero sistema urbano.

L'area è dotata delle urbanizzazioni primarie necessarie.

Il comparto è caratterizzato dal punto di vista dell'edificazione dal complesso industriale confinante, dall'architettura del palazzetto dello sport e dalla residenza puntiforme.



Figura 6 – Individuazione area d'intervento

3.1 Inquadramento catastale

Il terreno, situato in Cologne sull'area situata in Via S. Eusebio, Cologne e contraddistinta dai mappali del foglio n.11 catasto terreni e fabbricati numeri 2 (sub 2 e 3) ,112 di proprietà della società Mondini srl da una porzione del mappale 113 (interno all'ambito di trasformazione "H"), mappale 114 e da una porzione del mappale 115 di proprietà del Comune di Cologne di cui nella figura sottostante si riporta estratto catastale,

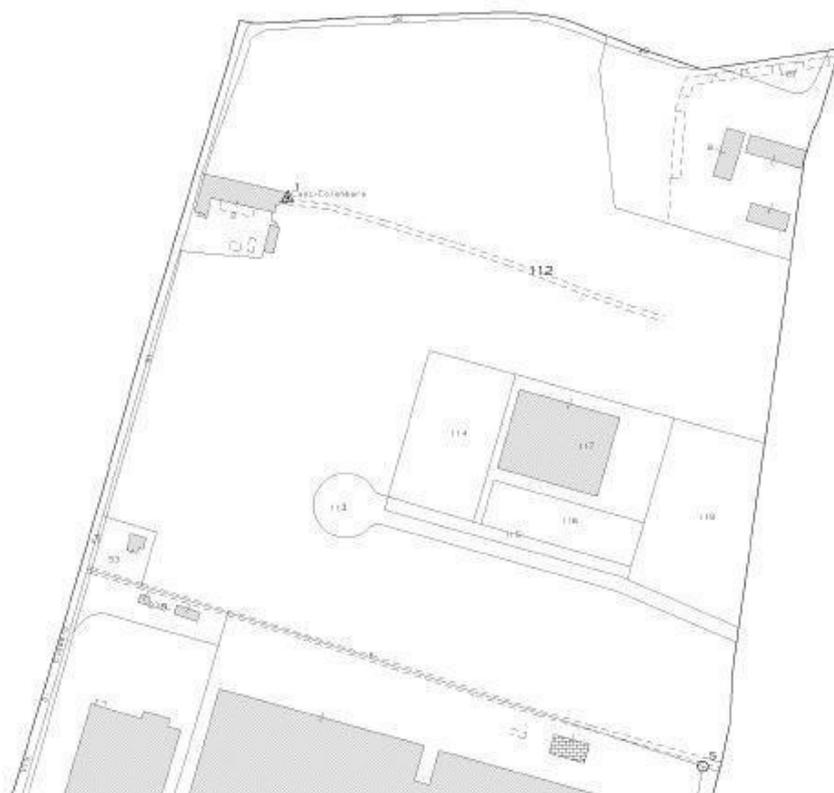


Figura 7 – Estratto mappa catastale con individuazione dei mappali

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 17/12/2019

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MONDINI S.R.L. con sede in BRESCIA	01166480176*	(1) Proprietà per 1/1

3. Unità Immobiliari site nel Comune di COLOGNE(Codice C893) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	NCT	11	2	2			D/10				Euro 6.518,00	VIA SANT'EUSEBIO piano: T-1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/11/2018 protocollo n. BS0204981 in atti dal 08/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 54593.1/2018)	Annotazione
2	NCT	11	2	3			A/3	3	4,5 vani	Totale: 118 m ² Totale escluse aree scoperte**: 118 m ²	Euro 244,03	VIA SANT'EUSEBIO piano: 1-2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/11/2018 protocollo n. BS0204982 in atti dal 08/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 54594.1/2018)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 4,5 Rendita: Euro 6.762,03

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 17/12/2019

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MONDINI S.R.L. con sede in BRESCIA	01166480176*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 07/03/2018 protocollo n. BS0044395 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/03/2018 Repertorio n.: 3465 Rogante: MAGNOCAVALLO ANDREA Registrazione: Sede: TMK Volume: 1T n: 10363 del 12/03/2018 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 50.1/2018)	

5. Immobili siti nel Comune di COLOGNE(Codice C893) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca				Dominicale	Agrario			
1	11	112		-	SEMINAT IVO	2	9	15	80		Euro 733,11	Euro 756,75	FRAZIONAMENTO del 20/01/2005 protocollo n. BS0021296 in atti dal 20/01/2005 (n. 21296.1/2005)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MONDINI S.R.L. con sede in BRESCIA	01166480176*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/07/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/08/2019 Repertorio n.: 4619 Rogante: MAGNOCAVALLO ANDREA Sede: CHIARI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 22275.1/2019)	

Totale Generale: vani 4,5 m² 270 Rendita: Euro 89.054,23

Totale Generale: Superficie 09.77.40 Redditi: Dominicale Euro 792,89 Agrario Euro 814,61

Unità immobiliari n. 11

Tributi erariali: Euro 1,80

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area in oggetto, avente una superficie territoriale di circa 92.757,23 m², attualmente è inserita nel vigente strumento urbanistico come:

- “Ambito di Possibile Trasformazione per attività ricettive - alberghiere e attrezzature private d'interesse pubblico” con immobile edificato esistente individuato come “insediamento agricolo di valore storico-ambientale”.
- Zona di rispetto cimiteriale
- Servizi pubblici
- Strada pubblica

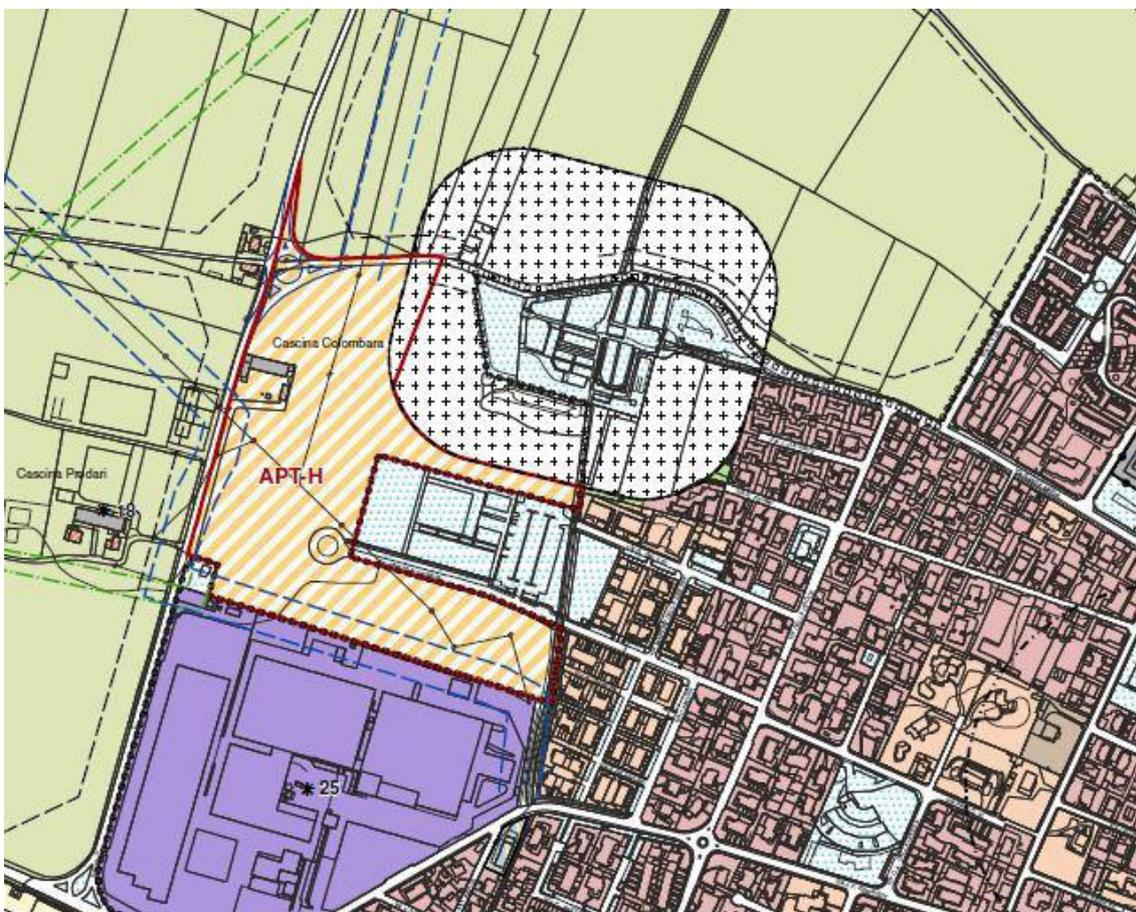
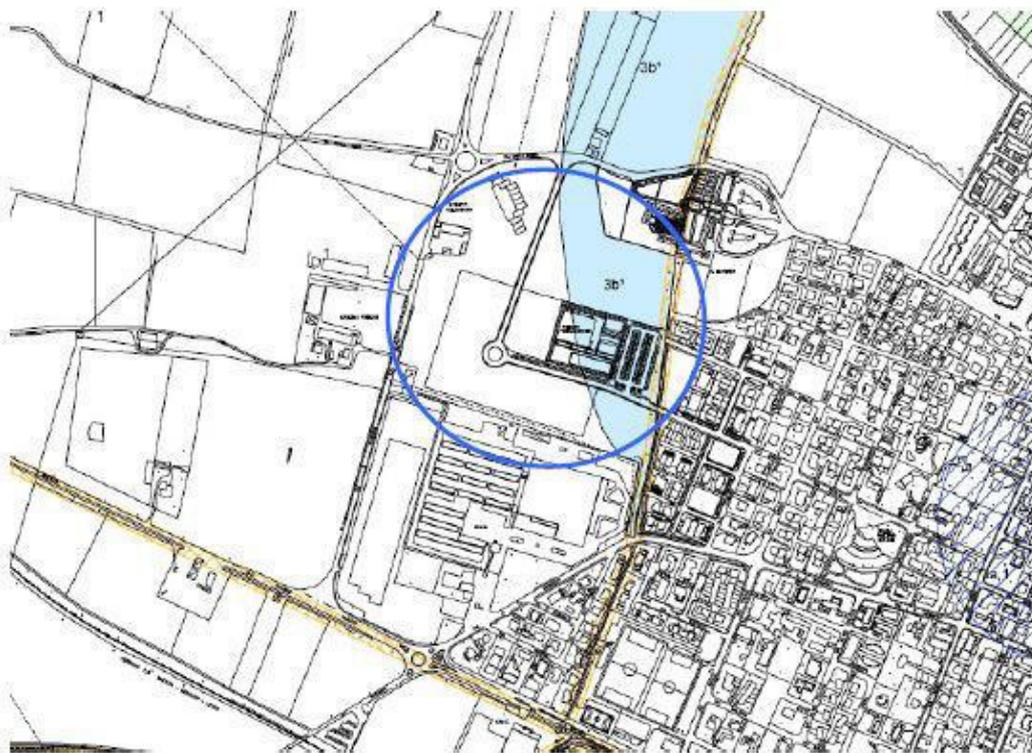


Figura 8 – estratto PGT: individuazione ambito di trasformazione H

L'area risulta inoltre interessata da una classe di fattibilità 3 (consistenti limitazioni) a causa della presenza di fenomeni di esondazione di un corso d'acqua di tipo effimero/stagionale (ubicato lungo una porzione del confine est dell'area) che non risulta censito a livello di reticolo minore né cartografato nelle carte della direttiva alluvioni.



CLASSE 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni



Area pianeggianti nelle quali le caratteristiche geotecniche dei terreni sono buone e la falda idrica non interferisce con il suolo ed il primo sottosuolo (profondità > 40 m).



3b Area periodicamente allagata;
3b' Area allagata per esondazione del corso d'acqua.

Figura 10 – Individuazione classe di fattibilità

L'area, come evidenziato nella tavola n.06 del Documento di Piano del PGT di Cologne, risulta contraddistinta dai seguenti vincoli:

- Zona di rispetto cimiteriale;
- Zona di rispetto elettrodotti;
- Zona di rispetto allevamento zootecnici;



Figura 11 - Tav. 6 Documento di Piano del PGT con individuazione dei vincoli

ALTRI VINCOLI

-  Stabilimento industriale a Rischio di Incidente Rilevante (Lunigaz spa)
-  Rispetti R.I.R.
-  Zona di Rispetto Cimiteriale
-  Rispetto ferroviario
-  Rispetto stradale
-  Contorno di Salvaguardia per infrastrutture in previsione
-  Rispetto allevamenti zootecnici
-  Rispetto elettodotti (Alta tensione - Media tensione)
-  Rispetto metanodotto
-  Ambiti di elevata naturalità (art. 17 - Normativa del P.P.R.)
-  Viabilità di progetto

LEGENDA

-  Confine amministrativo comunale
 -  Perimetro Centro Abitato
- ### VINCOLI IDROGEOLOGICI
-  Piani di rispetto del Faldo Iseo-Museo
 -  Linea Vincolo Idrogeologico (art. 1, R.D. 25 gennaio 1933, n.1367)
 -  Linea Rispetto Captazione acque sorgive (20 m)
 -  Zona di Tutela Acquedotto Captazione acque sorgive (20 m)
- ### BENI PAUSAGGIATICI ED AMBIENTALI
- Parte Seconda, Titolo I (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42)
-  Monte Orfano - D.M. 26/11/1983 art. 136, comma 1, lettera d)
 -  Beni (Piano di indirizzo Forestale) art. 142, comma 1, lettera g)
- ### BENI CULTURALI
- Parte Seconda, Titolo I (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42)
- Beni vincolati ai sensi art. 10
- 1) Ex Chiesa di San Giacomo - D.M. 28/02/1916
 - 2) Villa Giovinetti e parco - D.M. 28/02/1943
 - 3) Chiesa parrocchiale
 - 4) Chiesa di S. Lorenzo
 - 5) Castello Rocconale
 - 6) Edificio di Rocconale della Torre
 - 7) Edificio in via Castello
 - 8) Palazzo Martelli
 - 9) Edificio dell'ex Palazzo Comunale
 - 10) Palazzo Garbelli
 - 11) Castello e Chiesa di Sant'Eustachio
 - 12) Casa di Sesto
 - 13) Torre
 - 14) Villa Maria Fontana
 - 15) Casa Pannocchini
- ### INTRONAMENTI ARCHEOLOGICI
- Carta archeologica della Lombardia
-  Ritrovamento preistorico
 -  Ritrovamento preistorico (analisi in progress)
 -  Ritrovamento romano
 -  Ritrovamento altomedievale
- 26) 05M011 Tomba preistorica
 - 27) 05M022 Riperti preistorici e romani
 - 22) 05M033 Ritrovamenti romani
 - 23) 05M034 Tomba romana
 - 24) 05M038 Riperti romani
 - 25) 05M039 Riperti preistorici
 - 26) 05M037 Riperti preistorici
 - 27) 05M038 Ritrovamenti altomedievali
 - 28) 05M039 Ritrovamenti preistorici
 - 29) 05M040 Ritrovamenti altomedievali

Figura 12 – Legenda Tav. 6 del Documento di Piano del PGT

5. SUPERAMENTO VINCOLI URBANISTICI

5.1 Zona fascia di rispetto elettrodotto

Il terreno risulta attraversato da due elettrodotti che tagliano l'area da est a ovest e parzialmente da Nord a Sud, salvo deviare verso Ovest come desumibile dalle foto di seguito riportate.



Figura 13 – Vista dalla provinciale SP17 della rete elettrica aerea



Figura 14 - Vista dal parcheggio del Cimitero

È stato richiesto all'ente gestore, lo spostamento dei tralicci insistenti sull'area, si riportano gli estremi della pratica avviata con E-Distribuzione:

- Codice di Rintracciabilità 220377177;
- N. Preventivo 2430553/352044984;
- Richiedente IT001E186756185 MONDINI SRL;

5.2 Interventi di mitigazione del rischio idraulico

Come desumibile dalla carta di fattibilità geologica allegata al PGT, e come meglio specificato nella relazione geologica (Allegato F) il fabbricato in progetto ricade in ricadrà in classe 1 di fattibilità – Fattibilità senza particolari limitazioni.

Una porzione dell'area di studio è classificata in classe 3 (Fattibilità con consistenti limitazioni), sottoclasse 3b1 – area periodicamente allagata per esondazione di corsi d'acqua.

Nello specifico nella Classe 1 ricadono aree pianeggianti nelle quali le caratteristiche geotecniche dei terreni sono buone e la falda idrica non interferisce con il suolo ed il primo sottosuolo (profondità > 40 m).

Non si evidenziano pertanto particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

Per quanto riguarda l'area esondabile posta al margine nordorientale dell'area, al fine di superare il problema idrogeologico saranno adottati in fase progettuale, interventi di mitigazione del rischio quali barriere e/o sistemi drenanti meglio specificati come una trincea drenante avente un volume riempito di ghiaia lavata avente una porosità media del 30% e avvolta in idoneo tessuto non tessuto per garantirne il corretto funzionamento nel medio-lungo periodo.

Per una trattazione di dettaglio si rimanda ai capitoli e agli allegati tecnici di riferimento.

6. IL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

Il progetto prevede la riqualificazione complessiva del comparto urbano con completamento della viabilità sovracomunale e comunale, l'inserimento di nuove opere pubbliche strategiche (caserma dei carabinieri) dotazione di parcheggi per le attività esistenti e in progetto, la realizzazione di pista ciclabile, la realizzazione di opere idrauliche al fine di superare il problema idrogeologico e ricollocazione dell'azienda Mondini S.p.A.

Il comparto interessato dal Programma integrato di intervento in variante ha una superficie complessiva di mq. 99.216,69 posta ai margini del centro edificato e compreso tra via San. Eusebio, Via Santa Maria, il cimitero, il centro sportivo e proprietà private, individuato catastalmente dai mappali di cui sopra. Tale comparto è attualmente inserito nel PGT vigente nelle seguenti zone:

- Ambito di trasformazione per una superficie di mq. 71.376,18
- Servizi per una superficie di mq. 5.331,33
- Vincolo cimiteriale per una superficie di mq. 22.509,18

in particolare, la proposta di intervento depositata agli atti comunali prevede i seguenti cambi d'uso delle superficie:

- Ampliamento dell'area a servizi per una superficie complessiva di mq. 26.984,47
- Aree per sedi stradali per una superficie complessiva di mq. 5.001,00
- Aree a destinazione produttiva individuata con la sigla P.2.a. per una superficie complessiva di mq. 67.231,22
- Modifica dei contenuti del Piano di azionamento acustico

La variante interessa tutti e tre atti del P.G.T.:

1. il Documento di Piano per l'aggiornamento del quadro conoscitivo e la definizione degli obiettivi strategici;
2. il Piano dei Servizi per la modifica del sistema dei servizi;
3. il Piano delle Regole per la modifica della destinazione d'uso delle aree oggetto di intervento;

La proposta di variante al PGT comporta la seguente situazione urbanistica finale:

4. Superficie lorda di pavimento edificabile a destinazione Produttiva P.2.a. mq. 31.500,00 che corrisponde a un indice di circa 0,47 mq./mq. della superficie fondiaria;
5. Superficie coperta edificabile a destinazione Produttiva P.2.a. mq. 30.000,00 che corrisponde a un indice di circa 0,45 mq./mq. della superficie fondiaria
6. Restano invariati gli altri indici rispetto alla zona produttiva P2 vigente.
7. Superficie destinata a servizi 20% della SLP edificabile pari a mq. 6.300,00;

8. Il PII prevede una cessione complessiva di mq. 28.507,42 di cui mq.22.207,42 oltre gli standard necessari pari a mq. 6.300,00.
9. Superficie destinata a strada mq. 5.001,00;
10. Il progetto depositato assicura il reperimento di aree con funzione di parcheggio di pertinenza per complessivi mq. 8.249.17, di cui mq. 801,96 in ambito di rispetto cimiteriale, a fronte di una richiesta di mq. 8.163,16, la superficie in eccesso a quella necessaria potrà essere utilizzata, per i successivi ampliamenti;

Quanto, invece, agli interventi di urbanizzazione del complesso, si dà atto che il progetto de quo, interessando aree già parzialmente urbanizzate prevede la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria come di seguito esplicitati.

6.1 Urbanizzazione primaria a scomputo oneri

- Realizzazione nuova rotatoria e tratto stradale di comunicazione della Via Santa Maria con la Via Dante Alighieri al servizio sia dell'insediamento produttivo che dei servizi pubblici esistenti, compreso marciapiedi, illuminazione pubblica e sottoservizi; (tav. 7 e 8.a);
- Realizzazione di un tratto di pista ciclabile insistente sul mappale n. 112;

Opere non oggetto di scomputo

- Realizzazione di cabina elettrica asservita a favore di ENEL spa; (non scomputato nei conteggi).
- Realizzazione nuovo tratto di collettore fognario sulla Via Dante Alighieri; (non scomputato nei conteggi)

6.2 Urbanizzazioni secondarie a scomputo oneri:

- Realizzazione di servizi idonei per ripristinare l'area destinata ad orti comunali;
- Realizzazione di interventi per mitigazione e risoluzione delle problematiche idrogeologiche attinenti il comparto e le aree pubbliche esistenti;
- Realizzazione della rotonda stradale in corrispondenza dell'intersezione tra Via San Eusebio e Via Santa Maria;
- Realizzazione di parcheggio pubblico, convenzionato con privato, a supporto del centro sportivo e del cimitero (scomputo in quota 20%);

6.3 Cessioni aree per opere urbanizzazione primaria

La società Mondini SRL, cede all'Amministrazione comunale mq 2.383,21 per la realizzazione della rotonda tra Via S. Maria e la nuova via d'accesso.

6.4 Cessioni aree per opere urbanizzazione secondaria

La società Mondini SRL, cede all'Amministrazione comunale mq 6.300,00 corrispondente a porzione dell'area n. 4 (Tav. 6) per la realizzazione di un parcheggio convenzionato.

6.5 Altre cessioni di aree

La società Mondini SRL, oltre alle aree standard previste cede mq. 22.207,42 per la realizzazione della rotonda tra Via S. Eusebio e Via S. Maria, area verde per dare continuità alla pista ciclabile, porzione di parcheggio convenzionato, area per realizzazione caserma Carabinieri.

6.6 Obblighi Comune di Cologne

Il Comune di Cologne cede alla società Immobiliare Mondini SRL, le aree individuate con le sigle 2 e 3 nella tavola 6, per una superficie complessiva pari a mq 5.364,62.

6.7 Contributo per rilascio permesso di costruire:

Il soggetto proponente avente titolo si impegna a corrispondere all'Ente l'importo di €. 235.371,28 quale contributo per rilascio del permesso di costruire, nei termini e con le modalità di cui all'art. 48, comma 7, LR 12/2005 e s.m.i.;

6.8 Altri oneri a carico del proponente (Standard qualitativo):

Al fine di garantire, a titolo perequativo e compensativo, ulteriori benefici per l'Ente pubblico e per l'intera cittadinanza di Cologne, il progetto prevede l'assunzione in capo alla società proponente avente titolo delle seguenti, ulteriori obbligazioni quali il versamento in attuazione dei disposti della deliberazione di Giunta Comunale n. 1 del 11.01.2018, (standard qualitativo) all'atto di sottoscrizione della presente Convenzione, dell'importo di €. 362.544,00 che l'Amministrazione Comunale si impegna a utilizzare per interventi finalizzati al miglioramento della dotazione di servizi nell'ambito urbano contestualmente alla stipula della presente



Figura 15 – veduta dell'intervento in progetto

7. IL PROGETTO

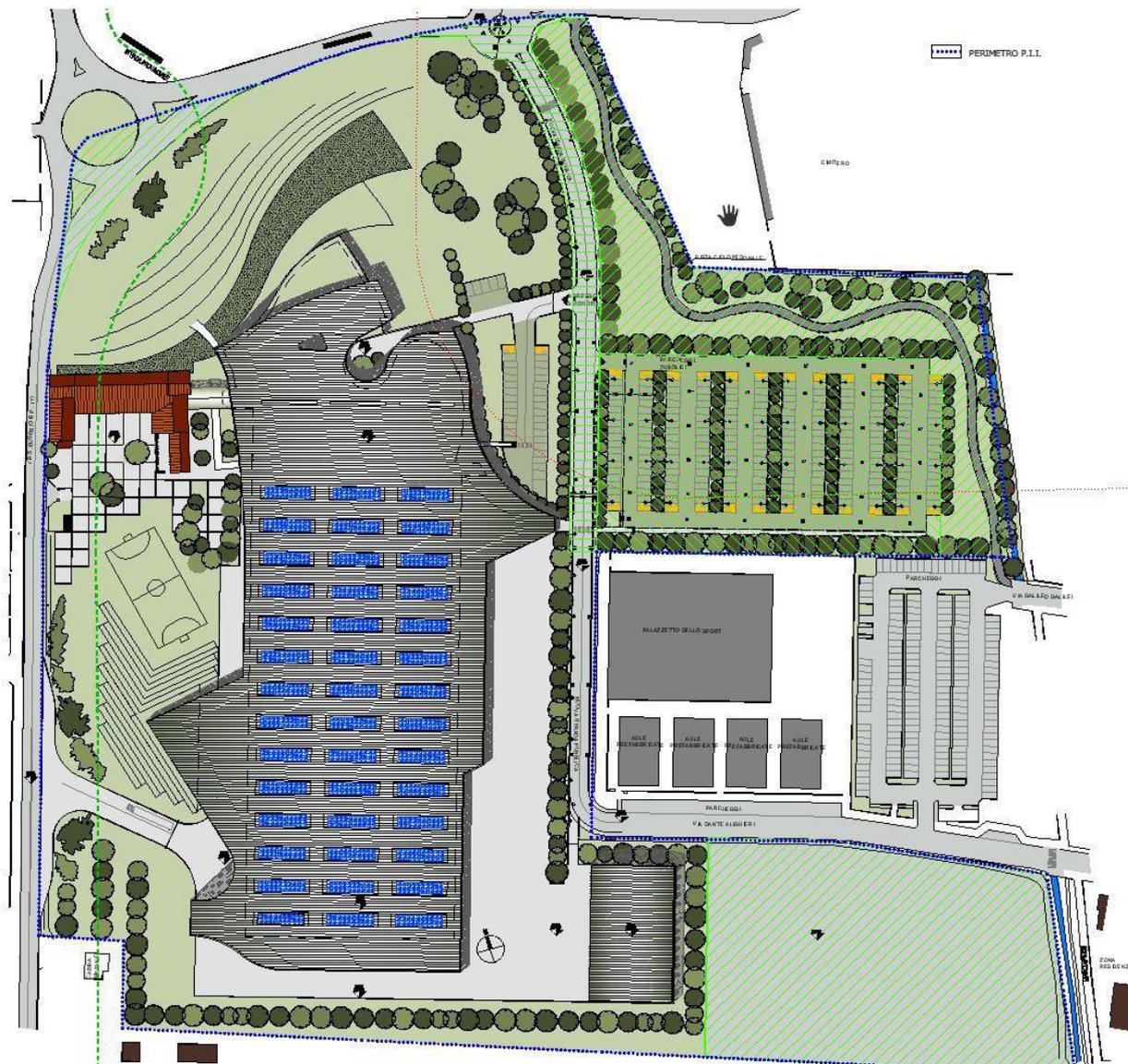


Figura 16 – Inquadramento generale

Il progetto si pone l'obiettivo di riqualificare completamente il comparto urbano composto da aree agricole dismesse, cascinaie, centro sportivo, aree cimiteriali e accesso al comparto residenziale limitrofo.

La realizzazione della rotonda posta all'intersezione tra Via S. Eusebio e Via Santa Maria risolve un problema storico di accessibilità al centro del Comune di Cologne dalla SP 17.

La realizzazione della rotonda in Via S. Maria e della nuova strada di accesso, risolve il problema di accessibilità al centro sportivo senza coinvolgere la rete stradale del comparto residenziale.

La realizzazione dei parcheggi nell'area interposta tra il centro sportivo ed il cimitero serve soprattutto in determinate ricorrenze e manifestazioni sportive con notevole afflusso di visitatori;

inoltre la cessione dell'area a valle del centro sportivo consente la realizzazione della caserma dei Carabinieri.

L'intervento consiste sostanzialmente:

- Cessione dell'area e realizzazione di rotonda tra via san Eusebio e via Santa Maria;
- Cessione area e realizzazione di rotonda e nuova strada di accesso da Via Santa Maria con relativi sottoservizi
- Cessione area e realizzazione di pista ciclabile con sistemazione area verde
- Realizzazione di tratto fognario;
- Realizzazione cabina a servizio di Enel;
- Cessione area e realizzazione di strutture per nuovi orti;
- Realizzazione opere idrauliche per mettere in sicurezza idrogeologica il cimitero e l'area del palazzetto dello sport;
- Cessione dell'area per la realizzazione nuova caserma dei Carabinieri e area orti;
- Cessione area e realizzazione di parcheggio convenzionato;
- Realizzazione di un nuovo immobile ad uso industriale avente superficie coperta di circa 24.170 m² con relativi locali accessori e pertinenze;
- Ristrutturazione della cascina Colombara;

Inoltre il progetto prevede la realizzazione di opere idrauliche per risolvere il problema, purtroppo sempre più frequente, di allagamento della strada a monte del cimitero.

7.1 Realizzazione della rotonda tra via S. Eusebio e Via S. Maria

La realizzazione verrà eseguita in base al progetto già approvato dall'amministrazione comunale che si allega. La nuova rotatoria avrà un diametro esterno di 21,00m con carreggiata da 7,00m e isola centrale di 14,00m.

7.2 Realizzazione della rotonda e della nuova strada di accesso da Via S. Maria con i relativi sottoservizi

L'intervento nel suo complesso comporta la realizzazione di alcune opere edili a modifica della viabilità esterna. Nello specifico, oltre alla realizzazione di una nuova rotatoria tra la SP17 (Via S. Eusebio) e Via S. Maria, si prevede una nuova strada che consentirà di accedere al palazzetto dello sport.

La strada, collegata a Via S. Maria mediante una rotonda di nuova realizzazione, osserverà quanto previsto dal DM 5/11/2001, rispettando i requisiti minimi di strada categoria E di ambito locale di quartiere di seguito riportata.

Soluzione base a 1+1 corsie di marcia

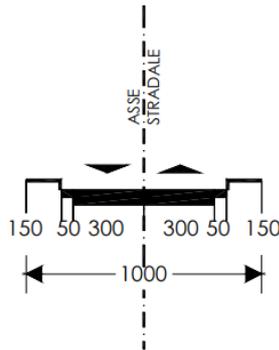


Figura 17 – Estratto del DM 5/11/2001 con individuazione categoria stradale

La stratigrafia, definita nella Tav. 7 e nel computo metrico allegato prevede una successione di strati di fondazione e uno strato d'usura in conglomerato bituminoso. Si precisa, che lo schema sopra indicato è considerato come il minimo ingombro dettato da normativa. In via cautelativa, le corsie sono state allargate in fase progettuale di 25 cm per consentire una migliore fruizione dell'infrastruttura da eventuali mezzi di soccorso.

7.3 Realizzazione nuova pista ciclabile

La riqualifica dell'area prevede la realizzazione di una pista ciclabile immersa in un contesto a verde (così come definita da schema in tav. 7), composta da strato di finitura in graniglia calcarea, completa di sottoservizi per l'illuminazione pubblica e sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

7.4 Realizzazione nuovo tratto fognario lungo Via D. Alighieri

Il nuovo tratto del collettore fognario sarà in PVC con De 250mm come da comunicazione Acque Bresciane del 27/03/2019 prot. 002404 rif. Pratica MRA840/19.

7.5 Realizzazione nuova cabina ENEL

Verrà realizzato apposito manufatto per la consegna dell'energia elettrica, a supporto del nuovo immobile industriale e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

7.6 Realizzazione nuove strutture per orti

In attesa di progetto.

7.7 Realizzazione opere idrauliche a monte del cimitero

Il sistema di subdispersione in progetto necessita di una capacità d'invaso pari a $V=422$ mc d'invaso, al verificarsi di una durata critica di pioggia pari a $T_c=21$ min (cfr. tabella di calcolo n°4, in allegato).

Si prevede di realizzare in fregio a via Santa Maria – lato nord una trincea drenante costituita da uno scavo (lunghezza complessiva $L=136$ m, larghezza media $B=3,00$ m e altezza utile $H=3,00$ m) riempito di ghiaia lavata di media pezzatura avente una porosità media del $30\div35\%$ e avvolta in idoneo tessuto non tessuto per garantirne il corretto funzionamento nel medio-lungo periodo.

Tale opera, attraversata per tutto il suo sviluppo da n°2 condotte forate in PVC SN4 DN400, garantisce un accumulo complessivo $W=428$ mc > 422 mc.

Per maggiori dettagli si rimanda agli elaborati grafici di riferimento.

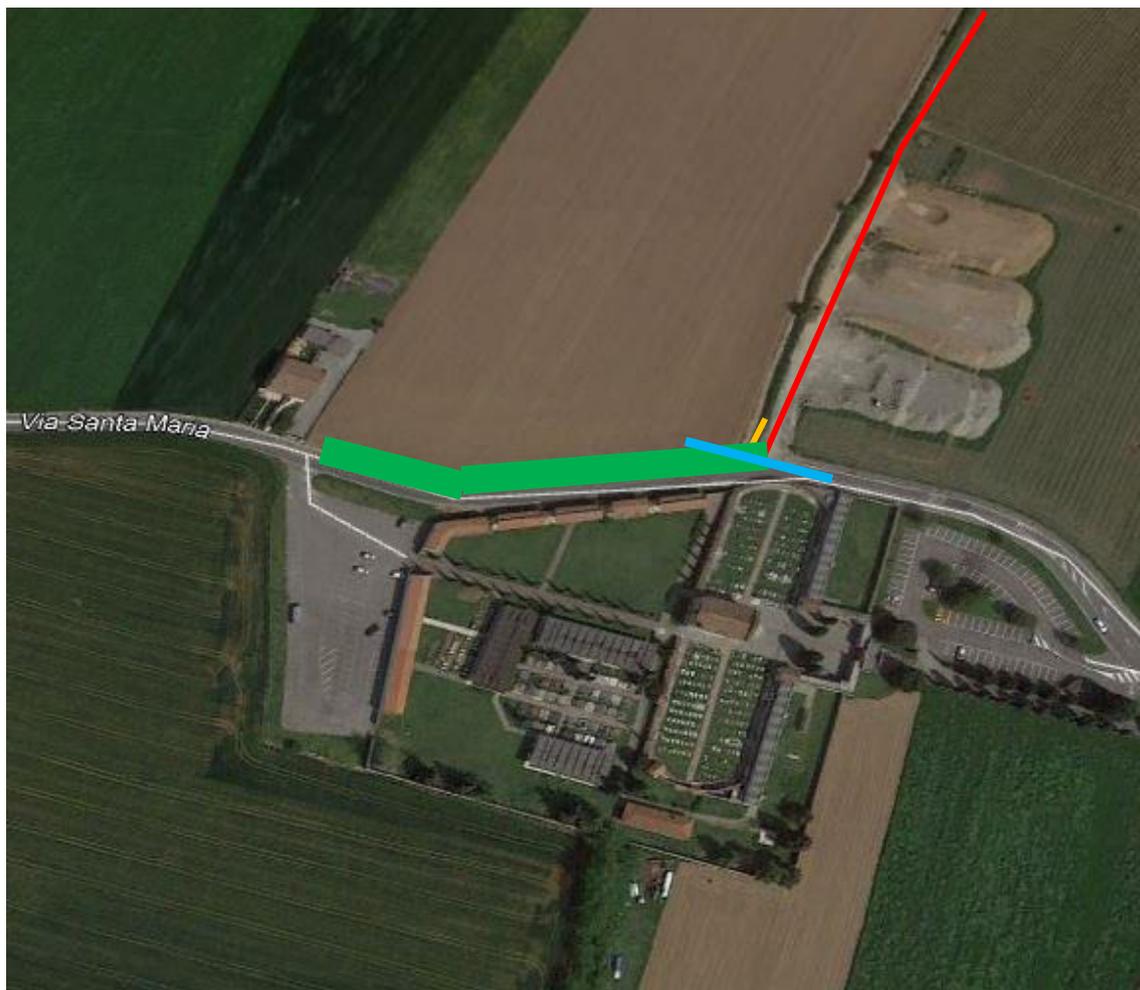


Figura 18 – rappresentazione schematica intervento di mitigazione del rischio idraulico:

- roggia (tratto rosso)
- sezione di chiusura considerata (tratto azzurro)

- *soglia sfiorante (tratto arancione)*
- *trincea drenante (tratto verde)*

7.8 Cessione area per caserma e orti comunali

Il P.I.I. prevede di completare il comparto pubblico in funzione della realizzazione della caserma dei Carabinieri già prevista nel piano delle opere pubbliche. La collocazione nel comparto risulta strategica in funzione del sistema urbano e dell'accessibilità.

7.9 Cessione area parcheggio convenzionato

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico convenzionato nei giorni feriali così come da schema rappresentato nella tav. 7 allegata al progetto.

7.10 Realizzazione nuovo immobile

Il progetto architettonico pone particolare attenzione al paesaggio circostante. La forma ed i materiali scelti si pongono in continuità con il contesto riprendendo elementi caratteristici di modellazione del terreno tipici dell'area. La modellazione a botte della copertura con propaggini che tendono ad inserirsi nel terreno riprendono le caratteristiche morfologiche del terreno dell'area di franciacorta riprendendo la morbidezza delle linee di contorno.

Le porzioni di copertura che tendono verso il terreno verranno in parte coperte di verde naturale così da creare una continuità tra l'immobile e l'area circostante. L'area degli uffici, pur mantenendo la stessa tipologia di copertura della zona produttiva ma con una inclinazione differente, viene delimitata completamente con vetrata con riflettanza 20% in modo che si rifletta in facciata la variabilità dei colori stagionali. L'uso di vetrate e la copertura integrata nel terreno consente una forte riduzione dell'impatto delle visuali dal Monte Orfano.

Il fabbricato è composto a Nord da un corpo uffici open space, caratterizzato da un nucleo centrale e ampi spazi dedicati alle postazioni videoterminali per il personale; è suddiviso su due



livelli, piano terra e piano primo ed è separato dall'area produttiva mediante un corridoio che, prolungandosi verso la Cascina Colombara collega il fabbricato alla zona refezione.

Figura 19 – Immagini render di alcuni spazi interni: vista dall'ingresso verso il customer center



Figura 20 - Immagini render di alcuni spazi interni: vista del corridoio di separazione uffici - produzione

Ad est del comparto, è prevista un'area espositiva su più livelli (customer center), cuore del progetto, dove la proprietà riceve clienti e visitatori per mostrare le proprie realizzazioni e intrattenere rapporti commerciali.

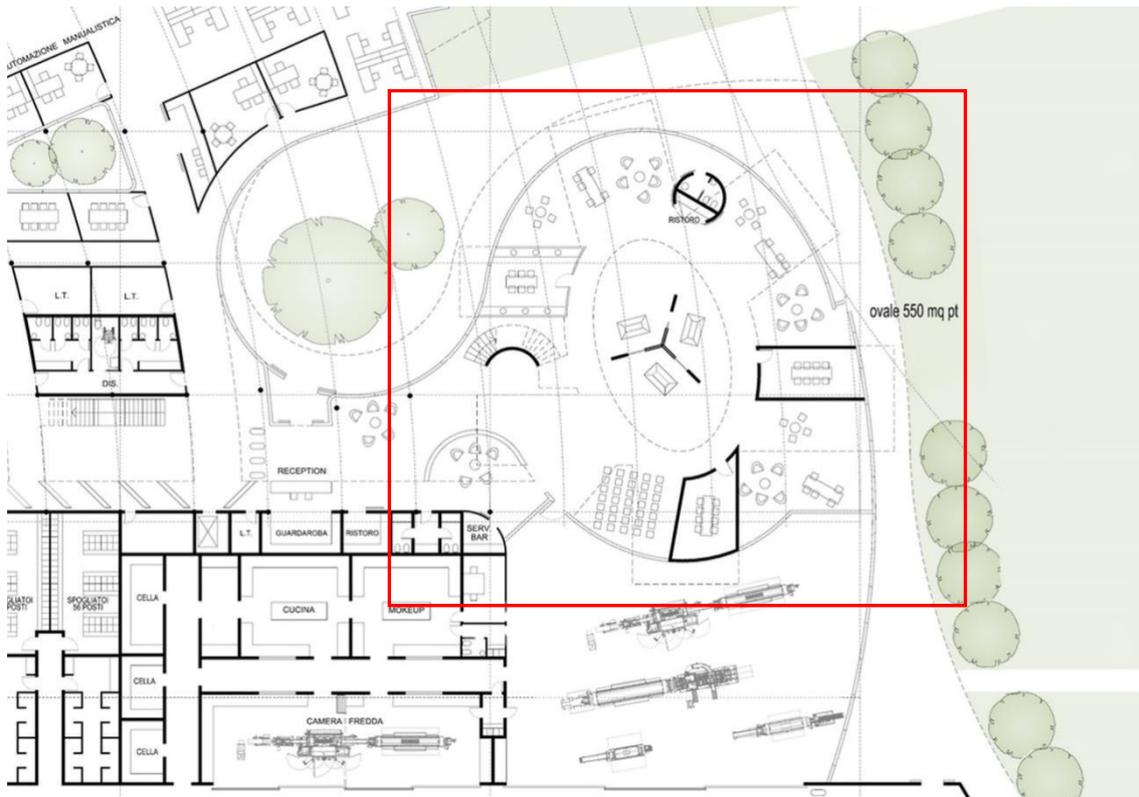


Figura 21 – Stato di progetto Individuazione customer center

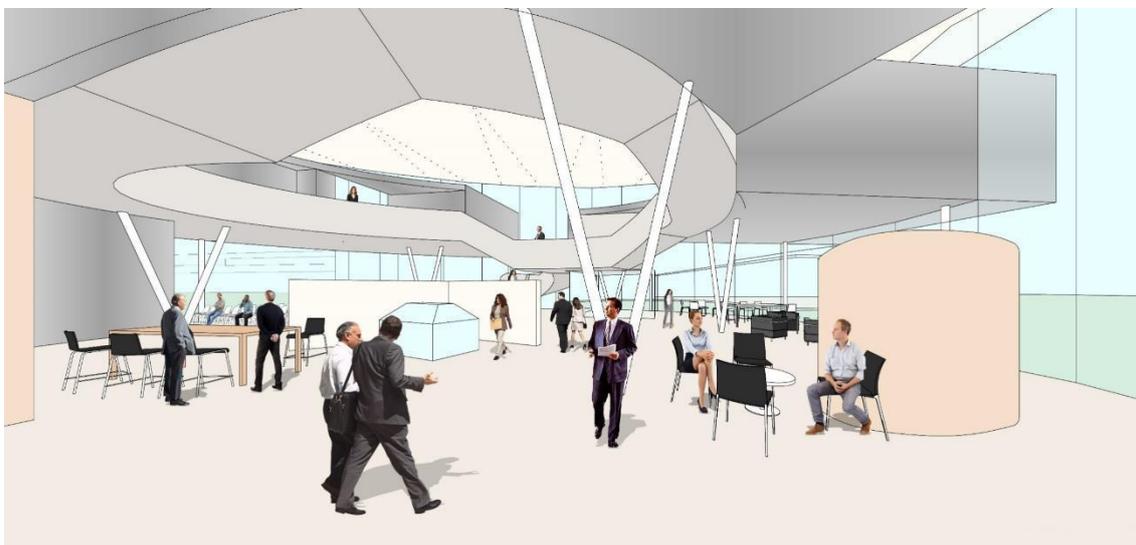


Figura 22 – Stato di progetto vista interna del customer center

Separato dal reparto uffici, il reparto produttivo in progetto si sviluppa in:

- **Area magazzino compreso ufficio acquisti**

Unico piano terra di superficie lorda in pianta pari a 5392 m² suddivisa in:

- ufficio ricevimento acquisti;
- magazzino.

- **Area produzione**

Unico piano terra di superficie lorda in pianta pari a 7741 m² suddiviso in:

- officina;
- reparto stampi;
- reparto assemblaggio.

Connessa all'area magazzino e all'area produzione tramite tettoia nell'area ovest del progetto, sono collocati i locali adibiti a vani tecnici a servizio dello stabile, e nello specifico:

- locale inverter;
- cabina di trasformazione;
- locale quadri elettrici;
- locale impianti aria compressa;
- locali tecnici.

L'ambiente circostante il fabbricato, ad esclusione dei piazzali di manovra, sono completamente a verde con piantumazione autoctona. Il fronte lungo via Sant'Eusebio sarà completamente piantumato.

7.10.1 Sistemazione dell'area interna alla recinzione. Accessi al fabbricato e viabilità

Il fabbricato disporrà di due vie d'accesso indipendenti:

- Dalla strada esistente provinciale SP17 – Via Sant' Eusebio;
- Da una strada adiacente al lato est (in progetto) che costeggia il cimitero e il palazzetto dello sport, raccordandosi con Via Dante Alighieri a sud-est del fabbricato.

La prima è destinata al transito dei mezzi pesanti verso la G. Mondini Spa per il carico/scarico dei prodotti, la seconda in via di progetto, prevede il transito dei mezzi leggeri in direzione del paese e della G. Mondini spa stessa.

La viabilità interna prevede la circolazione dei mezzi pesanti a sud del fabbricato dove avviene il carico/scarico delle merci pertanto si prevede una pavimentazione rinforzata per il transito degli stessi fermo restando l'utilizzo di un tappeto d'usura in conglomerato bituminoso.

Lo spazio verde, intorno al fabbricato, è composto da essenze arboree locali.

7.10.2 Fognatura

Il progetto prevede la realizzazione di un sistema fognario di tipo separato:

- i reflui di origine domestica vengono conferiti nel collettore comunale transitante lungo via Dante Alighieri come da nota di Acqua Bresciane (vedi allegato);
- le acque di origine meteoriche vengono raccolte e smaltite mediante n°4 trincee drenanti nei primi strati del sottosuolo, previo idoneo trattamento di disoleazione.

Per maggiori dettagli si rimanda alle tavole di progetto e alla relazione tecnica allegata.

7.10.3 Le strutture

Le strutture portanti saranno realizzate in carpenteria in acciaio con solai collaboranti in CA gettati in opera.

La sezione trasversale dello stabile avrà un funzionamento a telaio con colonne incastrate sia a livello delle fondazioni (plinti isolati collegati da cordoli in CA) che in sommità alla trave di copertura. La trave di copertura della zona produttiva, di luce 75 m, è continua su 3 campate con luce della singola campata fissata a 25 m. Alle estremità sono previsti sbalzi con luce variabile tra i 4 ed i 10 m per formare l'impalcato delle tettoie; l'altezza delle colonne laterali è di circa 7 m, mentre le colonne interne raggiungono un'altezza di circa 8,3 m. La sezione trasversale così composta è posta ad interasse longitudinale di 12 m. I di sopra di questi telai trasversali appoggiano travi di copertura secondarie di luce 12 m poste ad interasse di circa 4,2 m. La stabilità nei confronti delle azioni orizzontali è assicurata da un comportamento a telaio della sezione trasversale precedentemente descritta, mentre longitudinalmente il sistema pendolare è stabilizzato da controventi verticali disposti su tutti gli allineamenti delle colonne. In falda sono previsti controventi orizzontali. Le sezioni utilizzate sono del tipo ad anima piena ad I/H commerciali e da sezioni ad H realizzate tramite composizione saldata di lamiera. Le connessioni tra i vari elementi sono previste in carpenteria bullonate in campo.

7.10.4 Prevenzione incendi

Le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi ai sensi dell'Allegato I del D.P.R. 1° agosto 2011, n.151 sono:

Area reparto magazzino:

Attività principale:

- n° 70.2.C: Locali adibiti a depositi con quantitativi di merci e materiali combustibili superiori complessivamente a 5000 kg, di superficie lorda superiore a 3000 mq;

Attività secondaria:

- n° 34.1.B: Depositi di carta e cartoni con quantitativi in massa da 5000 a 5000 kg;
- n° 36.1.B: Depositi di legnami con quantitativi in massa da 50000 kg a 500000 kg;
- n° 47.1.B: Depositi di cavi elettrici isolati con quantitativi da 10000 a 10000 kg.

Area adibita ad uffici, customer care e cascina:

- n° 71.1.A.: Aziende ed uffici, con oltre 300 persone presenti (fino a 500 persone).

Ed è soggetto alla valutazione del progetto da parte del Comando Provinciale dei VVF, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 151/2011.

E' stato presentato il Progetto di Prevenzione Incendi al Comando dei VVF di Brescia in merito alle attività sopra individuate, il quale in ottemperanza all'art. 2 del D.P.R: 151/2011, in data 22/11/2019 ha espresso parere favorevole sulla conformità del progetto in esame (rif. pratica 73954) alla normativa e ai criteri tecnici di prevenzione incendi.

7.10.5 Impianti elettrici

Il nuovo stabilimento produttivo prevede l'installazione di tutte le utenze necessarie (compresa la potenza necessaria per alimentare le opere meccaniche) per svolgere le attività produttive, attività d'ufficio e riscaldamento/raffrescamento di tutti gli ambienti. La potenza elettrica complessiva necessaria risulta di circa 1.500 kW.

Il progetto elettrico dell'impianto prevede la realizzazione di un nuovo punto di consegna energia elettrica con tensione di riferimento a 15.000 V in apposita cabina di ricezione posizionato nelle immediate vicinanze dell'ingresso della struttura. La trasformazione da MT a BT avverrà in una cabina apposita all'interno del nuovo fabbricato. In particolare per la trasformazione MT/BT avverrà mediante installazione di due trasformatori da 1250 kVA ciascuno; la distribuzione della potenza elettrica attraverso un quadro elettrico generale BT denominato Power Center "PC" il quale alimenterà a sua volta tutti i sotto quadri di zona, di macchina e le utenze finali.

L'impianto elettrico alimenterà inoltre il locale per il pompaggio dell'acqua antincendio dotato di motopompa ed elettropompa. L'alimentazione dell'elettropompa sarà derivata direttamente dalla sbarre di bassa tensione dei trasformatori e la linea di alimentazione protetta da solo fusibili per garantire la protezione solo dal corto circuito.

Altri impianti da realizzare nell'area del nuovo capannone comprenderanno:

- l'illuminazione delle strade interne;
- l'illuminazione delle aree interne;
- la messa a terra ed i collegamenti equipotenziali;

- impianti speciali (rilevazione incendi ed EVAC).

7.10.6 Impianto fotovoltaico

L'impianto fotovoltaico, potenza di picco di 512,40 kWp, sarà connesso in parallelo alla rete pubblica di media tensione in modalità trifase.

I moduli fotovoltaici saranno fissati per mezzo di apposite strutture di supporto prefabbricate, che permetteranno di eseguire il montaggio e lo smontaggio di ciascun modulo fotovoltaico, indipendentemente dalla presenza o meno dei moduli contigui.

L'impianto solare fotovoltaico sarà realizzato come indicato sugli schemi elettrici della relazione di dettaglio, secondo le Norme tecniche, CEI 64-8, Guida CEI 82-25, CEI 0-16.

L'impianto fotovoltaico sarà costituito essenzialmente dalle seguenti apparecchiature:

- N° 1680 moduli fotovoltaici in silicio monocristallino tipo QCells modello Q.PEAK-G4.1 o similari modello, di potenza di picco 305 Wp ciascuno. Classe di reazione al fuoco 1.
- N° 5 gruppi di conversione dell'energia elettrica (inverter) tipo ABB tipo PVS-100-TL trifase o similari, installati al piano terra in prossimità del quadro elettrico generale o in copertura, riparati dai raggi solari;
- N° 5 quadri elettrici lato corrente continua, installati in copertura.
- N° 1 quadro elettrico lato corrente alternata di bassa tensione. Il quadro sarà installato in prossimità dell'inverter.

La connessione alla rete interna del fabbricato è prevista in bassa tensione a 400 V e la configurazione elettrica sul lato corrente alternata di bassa tensione risulta essere il sistema TNS.

Il lato in corrente continua dell'impianto fotovoltaico dovrà essere realizzato come un sistema IT isolato rispetto al potenziale del terreno mediante componenti in Classe di isolamento II (doppio isolamento) senza alcun polo connesso a terra.

Ciascun inverter dovrà essere dotato del dispositivo di controllo di isolamento sul lato DC.



7.10.7 Impianti meccanici

Si rimanda alla trattazione tecnica di dettaglio.

7.10.8 Verifica normativa sul superamento delle barriere architettoniche

Per quanto riguarda la rispondenza alle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche (D.M. 236/89 e L.R. n° 6 del 20/02/1989), essendo l'edificio in progetto un ambiente di lavoro è necessario verificare il requisito dell'accessibilità per il settore produttivo, gli uffici, un servizio igienico per ogni nucleo, la mensa, gli spogliatoi e tutti i servizi di pertinenza.

Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.

Gli elaborati grafici allegati alla presente relazione che dimostrano l'accessibilità di cui sopra sono la tavola n° 14 e 14 a.

In particolare il piano terra è completamente fruibile da persone disabili, infatti non vi sono differenze di quote fra esterno ed interno che necessitano la creazione di rampe. Inoltre nel parcheggio esterno è stato predisposto un numero adeguato di stalli riservati a persone disabili.

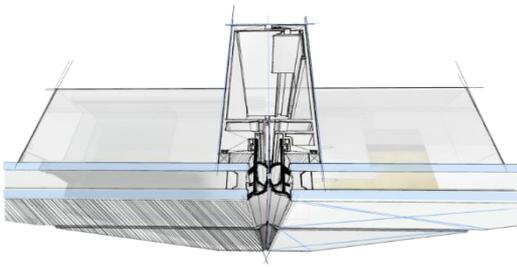
I percorsi interni e le porte interne (luce netta ≥ 80 cm.) sono dimensionati a norma rispetto alle leggi vigenti. In particolare sono raggiungibili/usufruibili la zona uffici, i servizi igienici (correttamente dimensionati), gli spogliatoi, la zona produzione (dove è presente un nucleo di servizi igienici con un servizio dimensionato per l'utilizzo da parte di persone disabili), la refezione ed il servizio igienico connesso.

Il piano primo è raggiungibile da un ascensore a norma e lo spazio antistante l'ascensore, sia al piano terra che al piano primo, permette la rotazione di una carrozzina. Anche al primo piano la zona uffici è correttamente raggiungibile/usufruibile ed è presente un nucleo di servizi igienici con un servizio correttamente dimensionato per l'utilizzo da parte di persone disabili.

Per quanto riguarda i servizi igienici per disabili sono previsti: uno spazio laterale per l'accostamento alla tazza WC maggiore di 100 cm (misurato dall'asse dell'apparecchio) e uno

spazio per l'accostamento frontale al lavabo di 80 cm. Inoltre l'asse della tazza WC è posto ad una distanza di 40 cm. dalla parete laterale, mentre il bordo anteriore della stessa è posto ad una distanza di 75 cm. dalla parete posteriore. Entro i locali dei servizi igienici è realizzabile, inoltre, uno spazio di manovra di diametro uguale a 150 cm, con porta di accesso con luce netta \geq di 80 cm.

7.10.9 Alcuni materiali

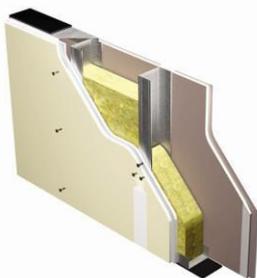


Il comparto uffici, piano terra e piano primo si distingue per l'elevato pregio dei materiali. La facciata continua interamente in cristallo è l'elemento verticale più pregiato dell'intero segmento. Elevate prestazioni di contenimento energetico e impatto visivo ottimale, fanno della

facciata continua il biglietto da visita del nuovo fabbricato.

La facciata è composta da moduli completamente prefabbricati in linee di assemblaggio d'officina. I pre-assemblati hanno la particolarità di contenere la struttura portante in alluminio, i tamponamenti e tutti gli accessori di movimentazione, illuminazione e sicurezza da progetto. L'installazione sequenziale permette infine, di assecondare i movimenti della struttura dell'edificio, sia per carichi ed eventi accidentali che per il naturale comportamento viscoelastico delle strutture nel lungo periodo.

Separato dalla zona uffici, l'area Customer care presenta le medesime qualità degli uffici, ma con elementi aggettanti in carpenteria metallica con finitura in alluminio interposti tra il piano terra e il piano primo che formano delle superfici architettoniche uniche.



Le tramezzature, previste in cartongesso a spessore variabile, avranno montanti con passo 60 cm e con doppia lastra (dove necessario) da 12,5mm per lato e pannelli fonoassorbenti interposti per l'isolamento acustico. I collegamenti tra i piani verranno realizzati in strutture metalliche o in CA dove si rende necessaria la

compartimentazione dei locali.

I locali saranno isolati da terra prevedendo un vespaio di aerazione e un cuscinetto termico isolante termicamente.

Nell'area produttiva sono previsti elementi verticali opachi coibentati. Si prevede l'utilizzo

di pannelli tipo sandwich in lana minerale di colore grigio di spessore medio di 200 mm al fine di garantire il contenimento energetico degli edificio. Si prevede una pavimentazione in calcestruzzo con spolvero di quarzo.

La copertura, composta da una superficie sub-orizzontale nel centro e ad inclinazione accentuata (a botte) nei lati, prevede l'installazione di file di shed apribili della dimensione in pianta di 20m x 5m e h 1,40 su cui saranno installati 1680 moduli fotovoltaici. Il rivestimento dell'intero fabbricato, ad esclusione del piano terra, sarà in pannelli sandwich tipo Alutek Alugraf di colore verde di spessore circa 200 mm con interposto strato isolante in lana minerale, per garantirne l'isolamento termico.

Le tettoie, elementi di continuità con la copertura del fabbricato, presentano una struttura portante in acciaio e dove le luci dello sbalzo sono considerevoli sono previsti saette di irrigidimento e sostegno della struttura portante.

Separata dall'edificio principale la tettoia posta a sud-est, sarà realizzata con le medesime tecnologie costruttive del corpo di fabbrica, pertanto prevede una struttura portante a telaio in carpenteria metallica con copertura in pannelli sandwich.

Diverso stile, per caratteristiche e tecnologie costruttive esistenti, Cascina Colombara sarà ristrutturata prevedendo l'utilizzo di tecniche costruttive e tipologiche simili a quelle presenti. I muri, in mattone pieno, saranno tamponati dove previsto nel progetto con lo stesso materiale. Il porticato sarà perimetrato con una vetrata ad alta prestazione energetica che permetterà l'ingresso della luce nella zona antistante le sale pranzo. Non ci saranno variazioni sulla copertura esistente che rimarrà in coppi con struttura portante in legno. La pavimentazione esterna sarà in porfido a spessore variabile di circa 2-4 cm.

7.10.10 Dispositivi anticaduta dall'alto

Al fine di garantire la completa sicurezza e accessibilità del tetto saranno installati idonei sistemi anticaduta meglio rappresentati nella tavola 15. Si prevedono pertanto sistemi anticaduta dall'alto conformi agli standard di riferimento vigenti. Nello specifico sono previsti, lungo l'intero fabbricato, la tettoia e la cascina Colombara, sistemi di ancoraggio lineare con tenditori e sistemi di ancoraggio puntuale in prossimità delle gronde per mitigare l'effetto pendolo in caso di caduta. Tutti i dispositivi sono compatibili con il tipo di copertura prevista (lamiera grecate).

L'accesso in copertura è previsto mediante l'utilizzo di opere provvisorie quali ad. esempio trabattello o ponteggi temporanei

7.11 Recupero edilizio della Cascina "Colombara"

Cascina Colombara è un insediamento agricolo di valore storico – ambientale esistente. Il progetto ne prevede il recupero edilizio mantenendone le caratteristiche tipologiche e materiche integrandola nel progetto complessivo.

Il fine è realizzare uno spazio di aggregazione per i dipendenti e i clienti, nonché la creazione di uno spazio destinato a refezione per il personale occupato. Parte della cascina verrà destinata ad abitazione con la creazione di un appartamento con ingresso indipendente.



Figura 24 – Stato di fatto: vista della cascina Colombara da EST



Figura 25 – Stato di fatto: vista della struttura portante della copertura della cascina Colombara



Figura 26 – Stato di fatto: vista interna del soffitto al PT della cascina Colombara

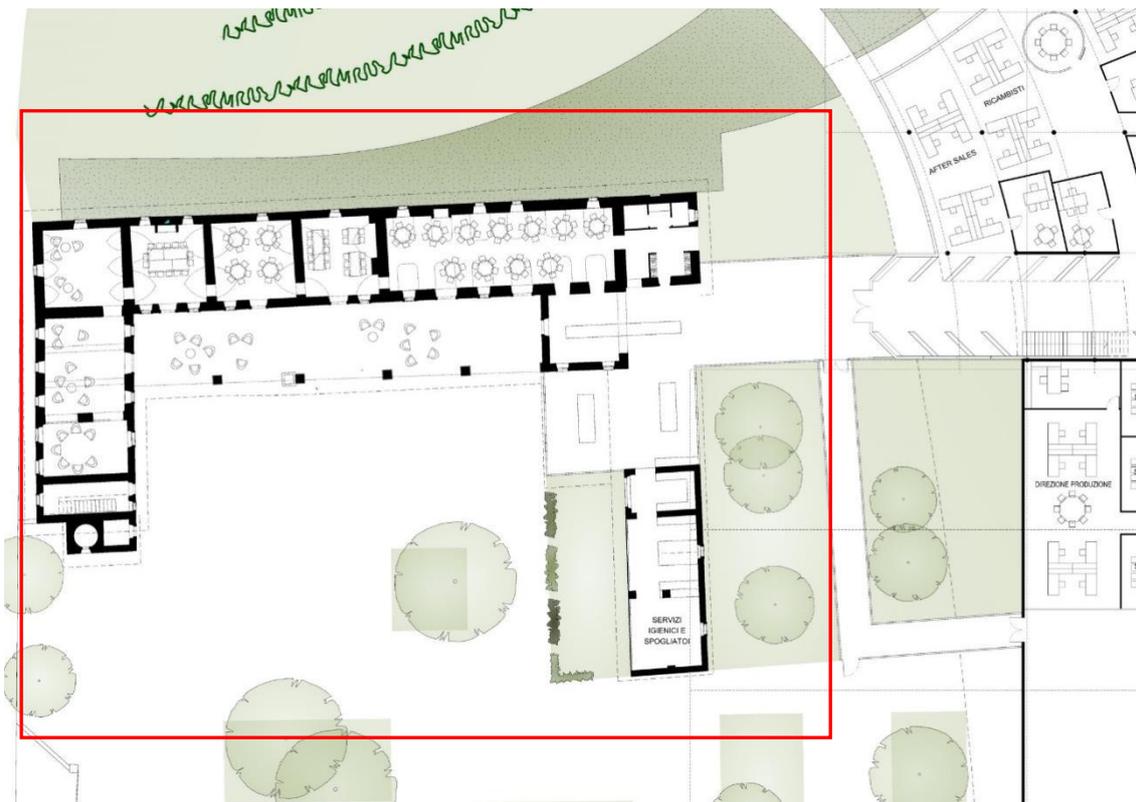


Figura 27 – Stato di progetto - Individuazione cascina Colombara

Il recupero edilizio prevede il completamento delle facciate con l'inserimento dei serramenti e/o il tamponamento dei vani dove previsti dal progetto, la demolizione di alcune pareti e la realizzazione di una nuova porzione di copertura che consenta il collegamento con il nuovo fabbricato in progetto.

Di seguito viene riportato uno stralcio della TAV. 11 riportante alcune opere in demolizione e/o costruzione da cui si può desumere la nuova copertura in progetto che unisce i fabbricati esistenti.

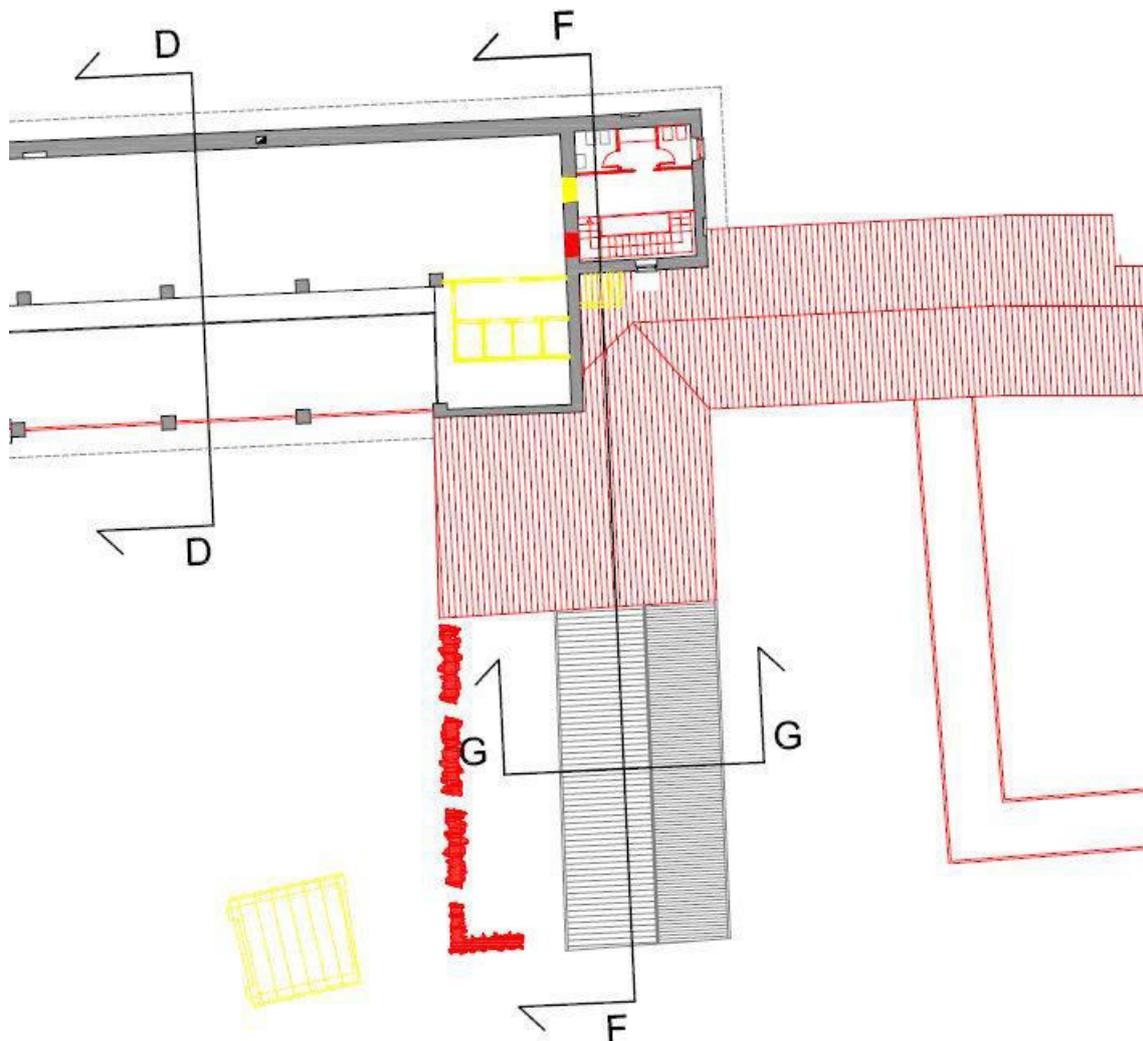


Figura 28 – Estratto TAV. 11 con Demolizioni e costruzioni della cascina Colombara

ALLEGATO 1
VERIFICHE URBANISTICHE

VARIANTE PGT

AREE INSERITE ALL'INTERNO DEL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO - TAV. 8a per superfici

Proprietà MONDINI SRL	superficie mq.	destinazione PGT	destinazione PGT
		vigente	variante
lotto A	55.238,78	ambito trasformazione	produttiva 2.a
lotto B	10.000,51	ambito trasformazione	servizi
lotto C	22.509,18	vincolo cimiteriale	
C1	6.627,82		produttiva 2.a
C2	2.101,39		strada
C3	6.200,97		servizi
C4	7.579,00		servizi
lotto D	281,82	ambito trasformazione	strada
lotto E	3.203,99	ambito trasformazione	servizi
lotto F	1.522,95	ambito trasformazione	strada
TOTALE	92.757,23		

Proprietà COMUNE COLOGNE	superficie mq.	destinazione PGT	destinazione PGT
		vigente	variante
lotto G	3.565,69	servizi	produttiva 2.a
lotto H	921,48	servizi	strada
lotto I	1.128,13	ambito trasformazione	produttiva 2.a
lotto L	670,80	servizi	produttiva 2.a
lotto M	173,36	servizi	strada
TOTALE	6.459,46		

PARAMETRI URBANISTICI PRODUTTIVA 2.a

I parametri urbanistici che variano rispetto alla zona produttiva consolidata sono esclusivamente :

1.	Superficie zona P.2.a "Produttivo con pianificazione attuativa in progetto"	mq.	67.231,22
2.	Superficie lorda pavimento edificabile comparto		
		mq.	31.500,00
3.	Superficie coperta edificabile comparto		
		mq.	30.000,00

AREE STANDARD (SERVIZI) NECESSARIE ALL'INTERNO DEL PII

aree standard necessarie per nuove edificazioni

standard	20% slp edificabile		
standard necessari per nuova edificazione			
31.500,00	20%	mq.	6.300,00

PROGETTO					
DATI DI PROGETTO					
1.	Superficie lorda di pavimento (progetto e esistente)	27.210,55	mq	<	31.500,00 mq.
2.	Superficie coperta esistente	775,23	mq		
2.1	Superficie coperta di nuova edificazione totale (2)	<u>23.394,37</u>	mq		
		24.169,60	mq.	<	30.000,00 mq.
3.	Aree standard previste (20% SLP) (porzione area n.6)	6.300,00	mq		
4.	Standard qualitativo necessario (50% Sc)	12.084,80	mq		
ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA					
1.	Importo da versare in base a tabelle vigenti 27210,55 x € 18,85	€	512.918,87		
2.	Opere realizzate a scomputo				
2.1	strada di collegamento Via Santa Maria Via Dar	€	387.500,00		
	compreso tratto su proprietà comunale				
2.2	pista ciclabile	€	<u>103.036,80</u>		
	totale (2)	€	<u>490.536,80</u>		
	differenza a carico di MONDINI srl			-22.382,07 €	Versamento contestuale a stipula della convenzione
3.	Opere realizzate e non scomputate				
3.1	collettore fognario Via Dante	€	25.000,00		
3.2	cabina enel	€	<u>15.000,00</u>		
	totale	€	<u>40.000,00</u>		
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA					
1.	Importo da versare in base a tabelle vigenti 27210,55 x € 18,85	€	512.918,87		
2.	Opere realizzate a scomputo				
2.1	parcheggio nord palazzetto	€	1.044.671,27		
	scomputato in quota 20 %	€	208.934,25		
2.2	sistemazione area orti	€	10.000,00		
2.3	sistemazione idrauliche	€	75.000,00		
2.4	rotatoria via San Eusebio	€	<u>293.120,59</u>		
	totale (2)	€	<u>587.054,85</u>		
	differenza a carico di MONDINI SRL			€	74.135,98
3.	Opere realizzate e non scomputate				
	parcheggio nord palazzetto non scomputato in quota 80 %	€	835.737,02		
MONETIZZAZIONE STANDARD QUALITATIVO					
1.	Standard qualitativo necessario (50% Sc a progetto x 30 €/mq.)	€	362.544,00		Versamento contestuale a stipula della convenzione
CESSIONE AREE URBANIZZAZIONE PRIMARIA					
AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA					
1.	Area per strada e rotatoria Via S. Maria (Area 7)		2.383,21	mq	

ALTRE CESSIONI OLTRE GLI STANDARD			
1.	Area 1 di proprietà MONDINI srl destinazione d'uso PGT vigente "AMBITO DI TRASFORMAZIONE" destinazione d'uso PGT variante "STRADA" Valutazione mq. 1.522,95 x 30 €/mq.	€	1.522,95 mq. 45.688,50
2.	Area 4 di proprietà MONDINI srl destinazione d'uso PGT vigente "AMBITO DI TRASFORMAZIONE" destinazione d'uso PGT variante "SERVIZI" Valutazione mq. 10.000,51 x 30 €/mq.	€	10.000,51 mq. 300.015,30
3.	Area 5 di proprietà MONDINI srl destinazione d'uso PGT vigente "VINCOLO CIMITERIALE" destinazione d'uso PGT variante "SERVIZI" Valutazione mq. 7.579,00 x 30 €/mq.	€	8.162,13 mq. 244.863,90
4.	Area 6 di proprietà MONDINI srl Superficie totale mq 8.821,83 con detrazione mq 6.300 in conto standard destinazione d'uso PGT vigente "VINCOLO CIMITERIALE" destinazione d'uso PGT variante "SERVIZI" Valutazione mq. 2.521,83 x 30 €/mq.	€	2.521,83 mq. 75.654,90
TOTALE AREE IN CESSIONE 1, 4, 5 e 6 (porzione)			22.207,42 mq.
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA 1, 4, 5 e 6 (porzione)		€	666.222,60
OBBLIGHI DEL COMUNE DI COLOGNE			
1.	Area 2 di proprietà del Comune di Cologne in cessione a Mondini SRL destinazione d'uso PGT vigente "AMBITO DI TRASFORMAZIONE" destinazione d'uso PGT variante "P 2.a" Valutazione mq. 1.128,13 x 120 €/mq.	€	1.128,13 mq. 135.375,60
2.	Area 3 di proprietà del Comune di Cologne in cessione a Mondini SRL destinazione d'uso PGT vigente "SERVIZI" destinazione d'uso PGT variante "P 2.a" Valutazione mq. 4236,49 x 120 €/mq.	€	4.236,49 mq. 508.378,80
TOTALE AREE IN CESSIONE 2 e 3			5.364,62 mq.
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA aree 2 e 3		€	643.754,40
SMALTIMENTO RIFIUTI			
1.	Slp mq. 27.210,55 x €/mq. 8,65	€	235.371,26

ALLEGATO 2
VALUTAZIONE SENSIBILITA' PAESISTICA

. VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI

1. MODO DI VALUTAZIONE MORFOLOGICO-STRUTTURALE

VALUTAZIONI		M o l t o	b a s s o	B a s s o	M e d i o	A l t o	M a l t o
<p>CHIAVI DI LETTURA A LIVELLO SOVRALocale (Valutano le relazioni del sito di intervento con elementi significativi di un sistema che caratterizza un contesto più ampio di quello di rapporto immediato)</p>							
a.	Interesse geo-morfologico. Leggibilità di strutture morfologiche di particolare rilevanza nella configurazione di contesti paesistici: crinali, orli di terrazzi, sponde fluviali e lacuali,...	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
b.	Interesse naturalistico. Presenza di aree o elementi di rilevanza ambientale che intrattengono uno stretto rapporto relazionale con altri elementi nella composizione di sistemi di maggiore ampiezza: componenti dell'idrografia superficiale, corridoi verdi, aree protette, boschi, fontanili,...	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
c.	Interesse storico-insediativo. Leggibilità dell'organizzazione del paesaggio agrario storico: terrazzamenti, maglie poderali segnate da alberature ed elementi irrigui, manufatti rurali distribuiti secondo modalità riconoscibili e riconducibili a modelli culturali che ristrutturano il territorio agrario,	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
d.	Elementi fondamentali della struttura insediativa storica: percorsi, canali, manufatti e opere d'arte, nuclei, edifici rilevanti (ville, abbazie, castelli e fortificazioni ...)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
e.	Partecipazione ad un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale caratterizzanti un determinato ambito storico-geografico: soluzioni stilistiche tipiche e originali, utilizzo di specifici materiali e tecniche costruttive (edilizia in pietra o in legno, muretti a secco, tradizioni culturali)...	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

CHIAVI DI LETTURA A LIVELLO LOCALE

(Considerano l'appartenenza o contiguità del sito di intervento con elementi propri dei sistemi qualificanti quel luogo specifico)

a.	Elementi di interesse geo-morfologico: dislivello di quota, scarpata morfologica, elementi minori dell'idrografia superficiale, ...	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
b.	Elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo: alberature, monumenti naturali, fontanili o zone umide che non si legano a sistemi più ampi, aree verdi, che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde locale,...	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
c.	Elementi di interesse storico-agrario: filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (chiuse, ponticelli...), percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali...	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
d.	Elementi di interesse storico-artistico: centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche, ...	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
e.	Elementi di relazione fondamentali a livello locale: percorsi - anche minori - che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari - verdi o d'acqua - che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico-ambientali significative, "porte" del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria...	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
f.	Vicinanza o appartenenza ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo linguistico, tipologico e d'immagine, situazione in genere più frequente nei piccoli nuclei, negli insediamenti montani e rurali, nelle residenze isolate ma che potrebbe riguardare anche piazze o altri particolari luoghi pubblici	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

2. MODO DI VALUTAZIONE VEDUTISTICO

VALUTAZIONI		M b o a l s t o o	B a s s o	M e d i o	A l t o	M a l t o
CHIAVI DI LETTURA A LIVELLO SOVRALocale (Valutano le caratteristiche del sito di intervento, considerando le relazioni percettive che esso intrattiene con un intorno più ampio, dove la maggiore ampiezza può variare molto a seconda delle situazioni morfologiche del territorio)						
a.	Siti collocati in posizioni morfologicamentge emergenti e quindi visibili da un ampio ambito territoriale (l'unico rilievo in un paesaggio agrario di pianura, il crinale, l'isola o il promontorio in mezzo al lago...)	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
b.	Il sito si trova in contiguità con percorsi panoramici di spiccato valore, di elevata notorietà, di intensa fruizione, e si colloca in posizione strategica rispetto alle possibilità di piena fruizione del panorama (rischio di occlusione)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
c.	Appartenenza del sito ad una "veduta" significativa per integrità paesistica e/o per notorietà (la sponda del lago, il versante della montagna, la vista verso le cime...), si verifica in questo caso il rischio di "intrusione"	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
d.	Percepibilità del sito da tracciati (stradali, ferroviari, di navigazione, funivie) ad elevata percorrenza	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
CHIAVI DI LETTURA A LIVELLO LOCALE (Si riferiscono principalmente a relazioni percettive che caratterizzano quel luogo)						
a.	Il sito interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
b.	Il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (il percorso-vita nel bosco, la pista ciclabile lungo il fiume, il sentiero naturalistico...)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
c.	Il sito interferisce con le relazioni visuali storicamente consolidate e rispettate tra punti significativi di quel territorio (il cono ottico tra santuario e piazza della chiesa, tra rocca e municipio, tra viale alberato e villa...)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
d.	Adiacenza a tracciati (stradali, ferroviari) ad elevata percorrenza	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

3. MODO DI VALUTAZIONE SIMBOLICO

VALUTAZIONI		M o l t o	b a s s o	B a s s o	M e d i o	A l t o	M a l t o
<p align="center">CHIAVI DI LETTURA A LIVELLO SOVRALocale</p> <p align="center">(Considerano i valori assegnati a quel luogo non solo e non tanto dalla popolazione insediata quanto da una collettività più ampia; spesso il grado di notorietà risulta un indicatore significativo)</p>							
a.	Siti collocati in ambiti oggetto di celebrazioni letterarie (ambientazioni sedimentate nella memoria culturale, interpretazioni poetiche di paesaggi, diari di viaggio...) o artistiche (pittoriche, fotografiche e cinematografiche...) o storiche (luoghi di celebri battaglie...)	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>				
b.	Siti collocati in ambiti di elevata notorietà e di forte richiamo turistico per le loro qualità paesistiche (citazioni in guide turistiche)	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>				
<p align="center">CHIAVI DI LETTURA A LIVELLO LOCALE</p> <p align="center">(Considerano quei luoghi che pur non essendo oggetto di -particolari- celebri citazioni rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale)</p>							
a.	Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale; possono essere connessi sia a riti religiosi (percorsi processuali, cappelle votive...) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata)	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>				

Riassuntivo:		
Tabella 1 - MODI E CHIAVI DI LETTURA PER LA VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI		
Modi di valutazione	Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a livello sovralocale	Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a livello locale
1. Morfologico strutturale	● MEDIO	● BASSO
2. Vedutistico	● MEDIO	● MEDIO
3. Simbolico	● MOLTO BASSO	● MOLTO BASSO
Giudizio sintetico	<input type="checkbox"/> MEDIO	<input type="checkbox"/> BASSO
Giudizio complessivo	<input type="checkbox"/> 1. SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIO	

La valutazione qualitativa sintetica della classe di sensibilità paesistica del sito rispetto ai diversi modi di valutazione e alle diverse chiavi di lettura viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

- Sensibilità paesistica molto bassa
- Sensibilità paesistica bassa
- Sensibilità paesistica media
- Sensibilità paesistica alta
- Sensibilità paesistica molto alta

Il giudizio complessivo è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione:

1. Sensibilità paesistica molto bassa
2. Sensibilità paesistica bassa
3. Sensibilità paesistica media
4. Sensibilità paesistica alta
5. Sensibilità paesistica molto alta

. VALUTAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO

1. INCIDENZA MORFOLOGICA E TIPOLOGICA

VALUTAZIONI	M o l t o	b a s s o	B a s s o	M e d i o	A l t o	M a l t o
CHIAVI DI LETTURA A LIVELLO SOVRALocale						
a. Contrasto del progetto rispetto alle forme naturali del suolo.	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
b. Contrasto del progetto rispetto alla presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico.	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
c. Contrasto del progetto rispetto alle regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
CHIAVI DI LETTURA A LIVELLO LOCALE						
a. Alterazione dei caratteri morfologici del luogo	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
b. Adozione di tipologie costruttive poco affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
c. Alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

2. INCIDENZA LINGUISTICA: STILE, MATERIALI, COLORI

VALUTAZIONI		M o l t o	b a s s o	B a s s o	M e d i o	A l t o	M a l t o
CHIAVI DI LETTURA A LIVELLO SOVRALocale							
a.	Contrasto del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto, inteso come ambito di riferimento storico-culturale	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
CHIAVI DI LETTURA A LIVELLO LOCALE							
a.	Contrasto del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

3. INCIDENZA VISIVA

VALUTAZIONI	M o l t o	b a s s o	B a s s o	M e d i o	A l t o	M a l t o
CHIAVI DI LETTURA A LIVELLO SOVRALocale						
a. Ingombro visivo	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
b. Contrasto cromatico	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
c. Alterazione dei profili e dello skyline	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
CHIAVI DI LETTURA A LIVELLO LOCALE						
a. Ingombro visivo	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
b. Occultamento di visuali rilevanti	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
c. Prospetto su spazi pubblici	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	

4. INCIDENZA AMBIENTALE

VALUTAZIONI		M b o a l s t s o o	B a s s o	M e d i o	A l t o	M a o l t o
CHIAVI DI LETTURA A LIVELLO SOVRALocale						
a.	Alterazione della possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
CHIAVI DI LETTURA A LIVELLO LOCALE						
a.	Alterazione della possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

5. INCIDENZA SIMBOLICA

VALUTAZIONI		M b o a l s t s o o	B a s s o	M e d i o	A l t o	M a o l t o
CHIAVI DI LETTURA A LIVELLO SOVRALocale						
a.	Contrasto del progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
CHIAVI DI LETTURA A LIVELLO LOCALE						
a.	Incapacità dell'immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato)	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Riassuntivo:		
Tabella 2 - CRITERI E PARAMETRI PER DETERMINARE IL GRADO DI INCIDENZA DI UN PROGETTO		
Modi di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala sovralocale	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala locale
1. Incidenza morfologica e tipologica	<input checked="" type="radio"/> BASSO	<input checked="" type="radio"/> MEDIO
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<input checked="" type="radio"/> BASSO	<input checked="" type="radio"/> BASSO
3. Incidenza visiva	<input checked="" type="radio"/> MEDIO	<input checked="" type="radio"/> MEDIO
4. Incidenza ambientale	<input checked="" type="radio"/> BASSO	<input checked="" type="radio"/> BASSO
5. Incidenza simbolica	<input checked="" type="radio"/> BASSO	<input checked="" type="radio"/> BASSO
Giudizio sintetico	<input type="checkbox"/> BASSO	<input type="checkbox"/> BASSO
Giudizio complessivo	<input type="checkbox"/> 1. INCIDENZA PAESISTICA BASSA	

La valutazione qualitativa sintetica del grado di incidenza paesistica del progetto rispetto ai cinque criteri e ai parametri di valutazione considerati viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

- Incidenza paesistica molto bassa
- Incidenza paesistica bassa
- Incidenza paesistica media
- Incidenza paesistica alta
- Incidenza paesistica molto alta

Il giudizio complessivo è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione:

1. Incidenza paesistica molto bassa
2. Incidenza paesistica bassa
3. Incidenza paesistica media
4. Incidenza paesistica alta
5. Incidenza paesistica molto alta ___

GIUDIZIO SINTETICO COMPLESSIVO

CLASSE DI SENSIBILITA' DEL SITO	3
GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO	2
IMPATTO PAESISTICO	3X2
	6

Esito valutazione

Impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza (compreso tra 5 e 15)