

PROCEDURA DI SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE (SUAP) PER INSEDIAMENTO DI MAGAZZINO LOGISTICO PER ATTIVITA' DI E-COMMERCE ai sensi del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 97 della L.R. 12/2005

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS DI SUAP

N. AGG.	DATA	REDATTO	APPROVATO	VERIFICATO	RAGIONE DELL'EMISSIONE
00	MARZO 2021	E.B.	N.C.	N.C.	Prima emissione

PROMOTORE E ATTUATORE DELL'INTERVENTO					
ESSELUNGA S.p.a. via Vittor Pisani, 20 20124 Milano					
PROGETTAZIONE E COORDINAMENTO					
AEGIS S.r.l. Cantarelli & Partners via Rodi, 61 25124 Brescia					
CONSULENTE ASPETTI GEOLOGICI STUDIO CONTI ASSOCIATI via Benamati, 61 25080 Toscolano Maderno (BS)					
CONSULENTE IMPATTO VIABILISTICO STUDIO ARCHITETTO VINCENZO CURTI via Carducci, 37 20123 Milano					
CONSULENTE ACUSTICO STUDIO TREBESCHI via del Castello, 1 25122 Brescia					
ELABORATO					
VALUTAZIONE DI IMPATTO PAESISTICO					
SCALA:					
LAVORO	TIPOLOGIA	PROGETTO	SETTORE	DOCUMENTO	AGGIORNAMENTO
1130	ED4	URB	URB	AII.05	00
I ^a EMISSIONE			MARZO 2021	VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ VAS	



Indice

Premessa	2
1 Analisi degli strumenti di pianificazione di carattere paesaggistico	3
1.1 Piano Territoriale Paesistico Regionale	3
1.2 Rete Ecologica Regionale (RER)	7
1.3 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	8
1.4 PGT	13
2 Rilievo fotografico	24
3 Determinazione della classe di sensibilità del sito	26
3.1 Analisi morfologico-strutturale	27
3.2 Analisi vedutistica	28
3.3 Analisi simbolica.....	28
4 GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO	29

Premessa

La presente relazione costituisce valutazione di impatto paesistico, ai sensi della D.G.R. 11045 del 08/11/2002 in base alla quale ogni progetto edilizio che modifica lo stato esteriore dei luoghi deve essere corredato da valutazione di impatto. Il procedimento di valutazione dell'impatto paesistico consiste, in sintesi, nel considerare innanzitutto la sensibilità del sito di intervento e, quindi, l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto dalle opere in progetto. Dalla determinazione delle classi di sensibilità del sito e del grado di incidenza paesistica del progetto deriva il livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.



Figura 1: fotoinserimento del nuovo magazzino sul retro del centro commerciale Esselunga di via Triumplina inaugurato a novembre 2019

1 Analisi degli strumenti di pianificazione di carattere paesaggistico

1.1 Piano Territoriale Paesistico Regionale

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) della Lombardia è stato approvato con D.G.R. del 6 marzo 2001, n. VII/197; esso ha la duplice natura di quadro di riferimento per la costruzione del Piano del Paesaggio lombardo, costituito dall'insieme di atti a specifica valenza paesistica, e di strumento di disciplina paesistica attiva del territorio.

In applicazione dell'art. 19 della L.R. 12/2005, oggi il Piano Territoriale Regionale (PTR) ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale (Dlgs. n. 42/2004). Il PTR in tal senso recepisce, consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente dal 2001, integrandone e adeguandone contenuti descrittivi e normativi e confermandone impianto generale e finalità di tutela. Il Piano Paesaggistico Regionale diviene così sezione specifica del PTR, disciplina paesaggistica dello stesso, mantenendo comunque una compiuta unitarietà e identità. Le indicazioni regionali di tutela dei paesaggi di Lombardia, nel quadro del PTR, consolidano e rafforzano le scelte già operate dal PTPR pre-vigente in merito all'attenzione paesaggistica estesa a tutto il territorio e all'integrazione delle politiche per il paesaggio negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, ricercando nuove correlazioni anche con altre pianificazioni di settore, in particolare con quelle di difesa del suolo, ambientali e infrastrutturali.

Le misure di indirizzo e prescrittività paesaggistica si sviluppano in stretta e reciproca relazione con le priorità del PTR al fine di salvaguardare e valorizzare gli ambiti e i sistemi di maggiore rilevanza regionale: laghi, fiumi, navigli, rete irrigua e di bonifica, montagna, centri e nuclei storici, geositi, siti UNESCO, percorsi e luoghi di valore panoramico e di fruizione del paesaggio.

In particolare, il PTR contiene una serie di elaborati che vanno a integrare e aggiornare il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato nel 2001, assumendo gli aggiornamenti apportati allo stesso dalla Giunta Regionale nel corso del 2008 e tenendo conto degli atti con i quali in questi anni la Giunta ha definito compiti e contenuti paesaggistici di piani e progetti.

Di seguito si riportano brevemente i contenuti del PTR in riferimento all'ambito urbanizzato della città di Brescia, nel quale ricade anche il lotto oggetto di intervento.

Il Piano individua gli Ambiti geografici, ovvero territori di riconosciuta identità geografica. Il comune di Brescia (cod. ISTAT 17029), ove è ubicata l'area di progetto, si trova all'interno dell'Ambito geografico n. 14 del "Bresciano e Colline della Mella e, in accordo con quanto riportato nell'Abaco per i comuni, è collocato nella "Fascia" delle Unità tipologiche di paesaggio di riferimento "Fascia della Bassa Pianura" rappresentato come segue: [...] *evidenti, specie nell'immediata cerchia periurbana bresciana, situazioni di stridente frizione fra elementi ormai abbandonati e degradati del paesaggio agrario e nuovi, estesi, comparti industriali o equipaggiamenti urbani. Il paesaggio è stato quello più intensamente coinvolto nei processi evolutivi del territorio lombardo e appare intensamente costruito. È un paesaggio costruito, edificato per larghissima misura, che si caratterizza per la ripetitività anonima degli artefatti. La*

visualizzazione paesistica ha come motivo ricorrente il capannone industriale accanto al blocco edilizio residenziale.

Si riportano di seguito gli estratti della cartografia del P.T.P.R. volti ad evidenziare gli aspetti paesaggistici rilevanti a livello d'area vasta della città di Brescia e gli indirizzi e prescrizioni del PTPR:

- tav. A – ambiti geografici ed unità tipologiche;
- tav. B - elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico;
- tav. C - istituzioni per la tutela della natura;
- tav. D - quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale;
- tav. E - viabilità di rilevanza paesaggistica;
- tav. F - ambiti ed aree di attenzione regionale

che inseriscono il **lotto oggetto di intervento nell'ambito urbanizzato della città di Brescia e via Triumplina è individuato come tracciato stradale di riferimento.**

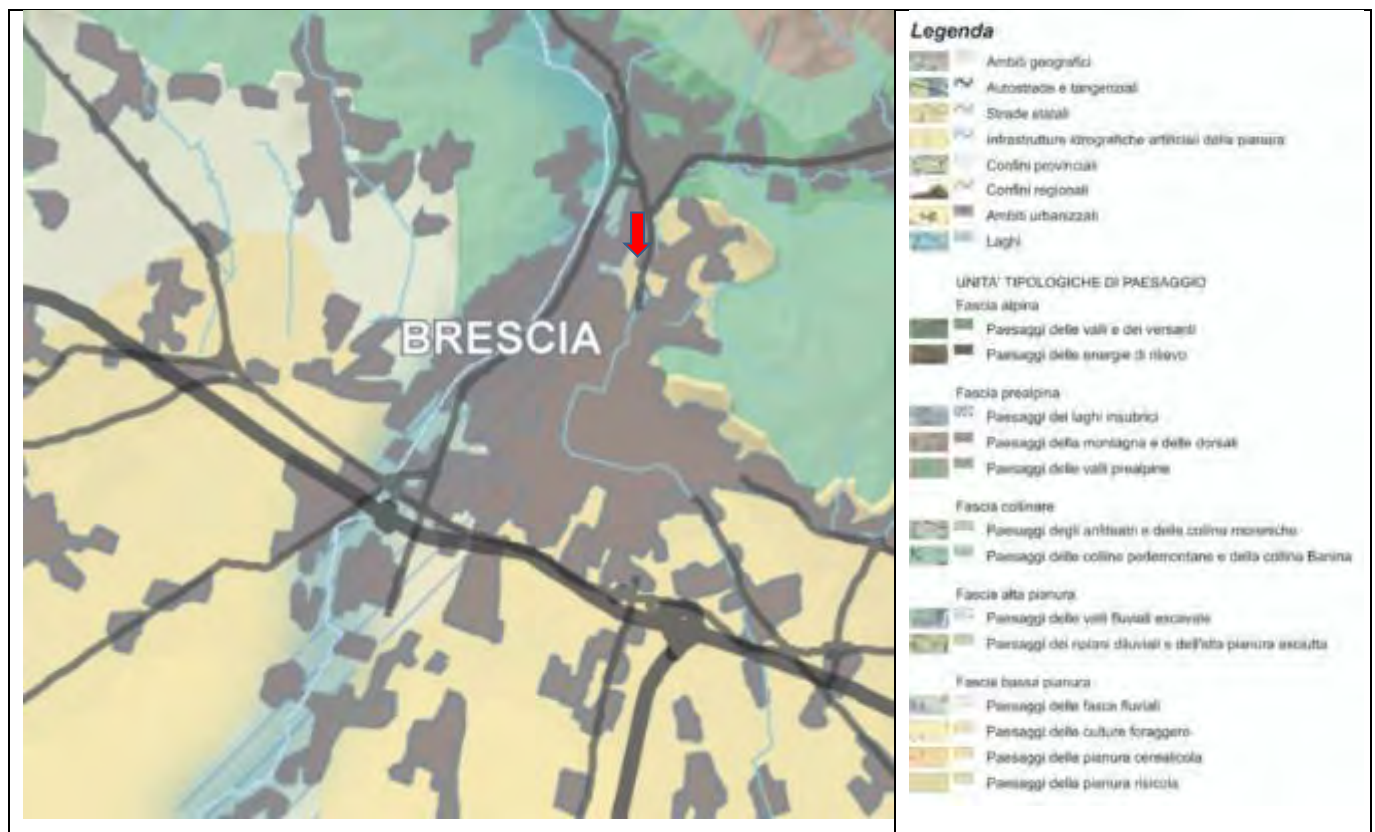


Figura 2: tav. A – ambiti geografici ed unità tipologiche

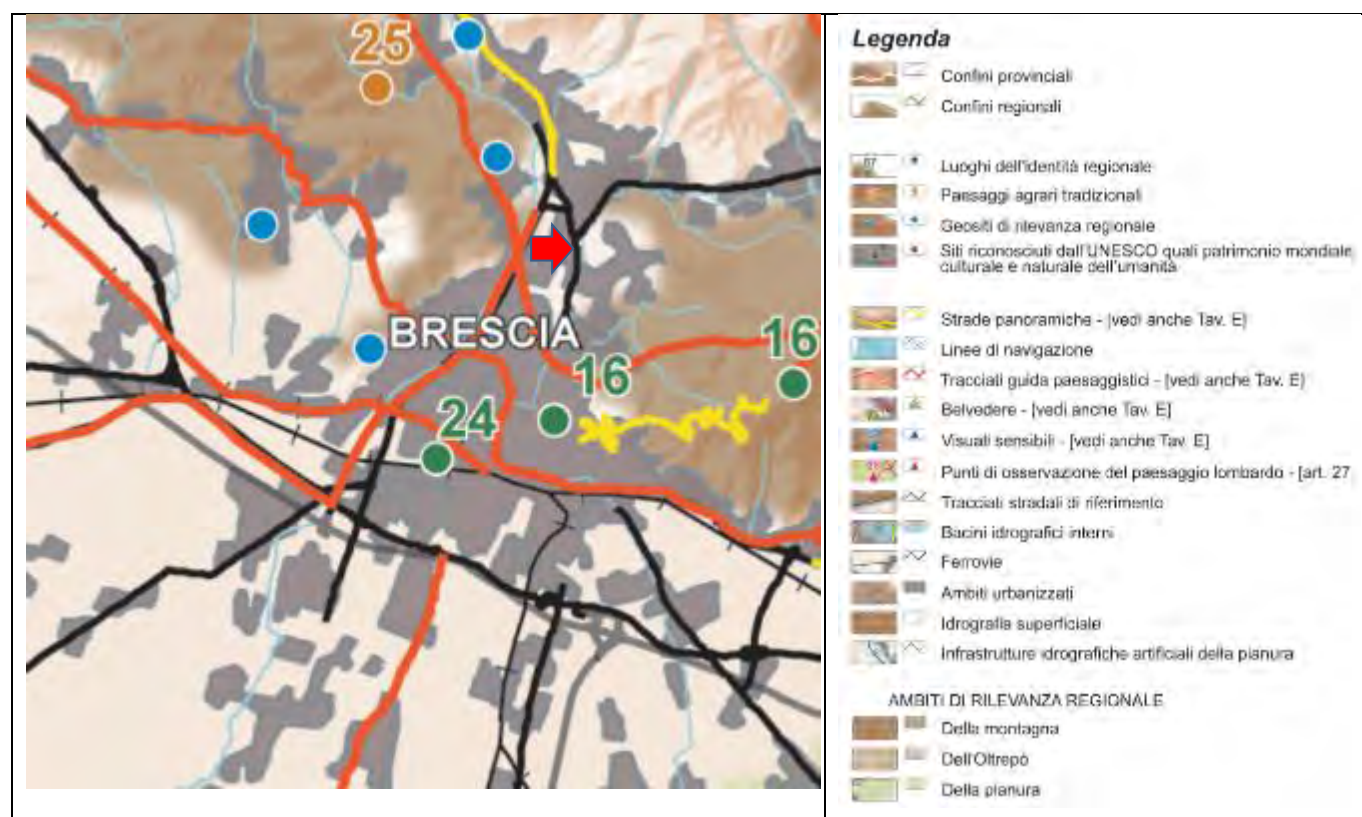


Figura 3: tav. B elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico

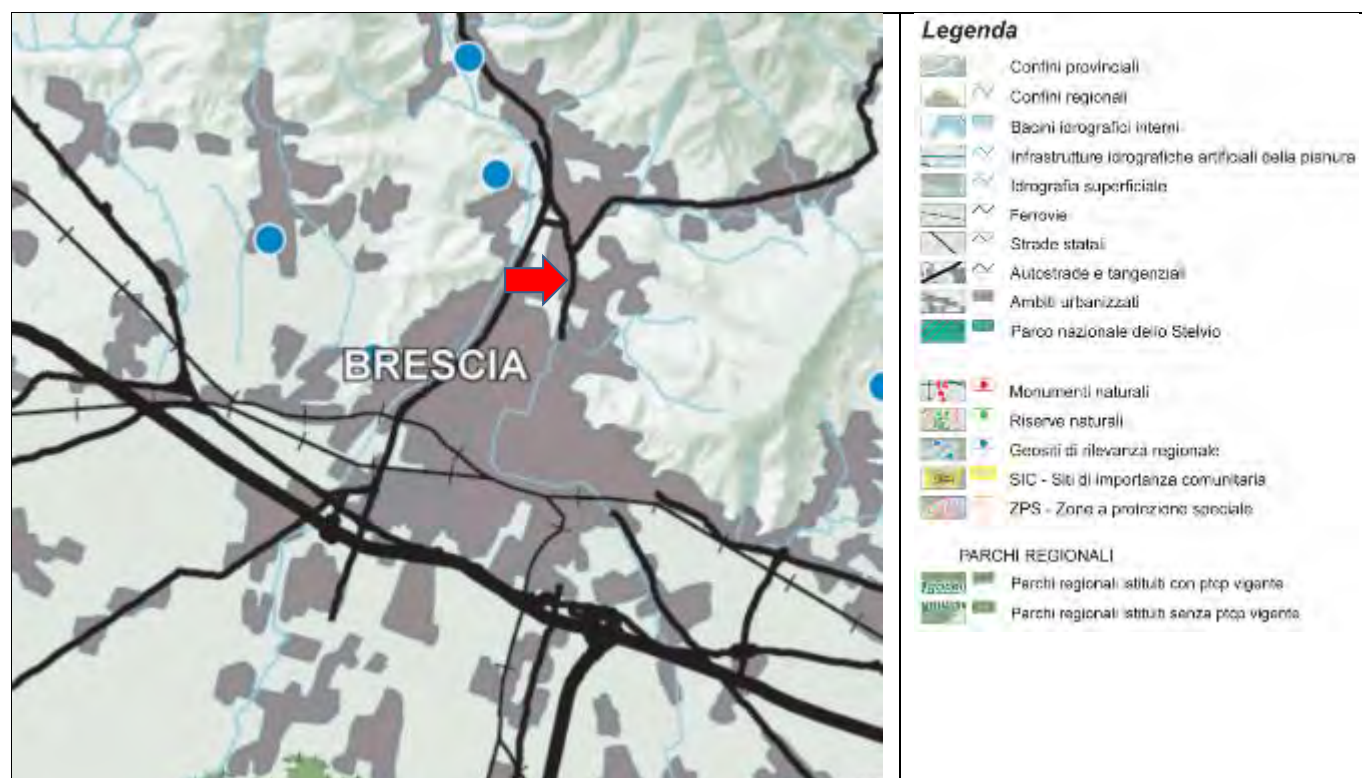


Figura 4: tav. C istituzioni per la tutela della natura

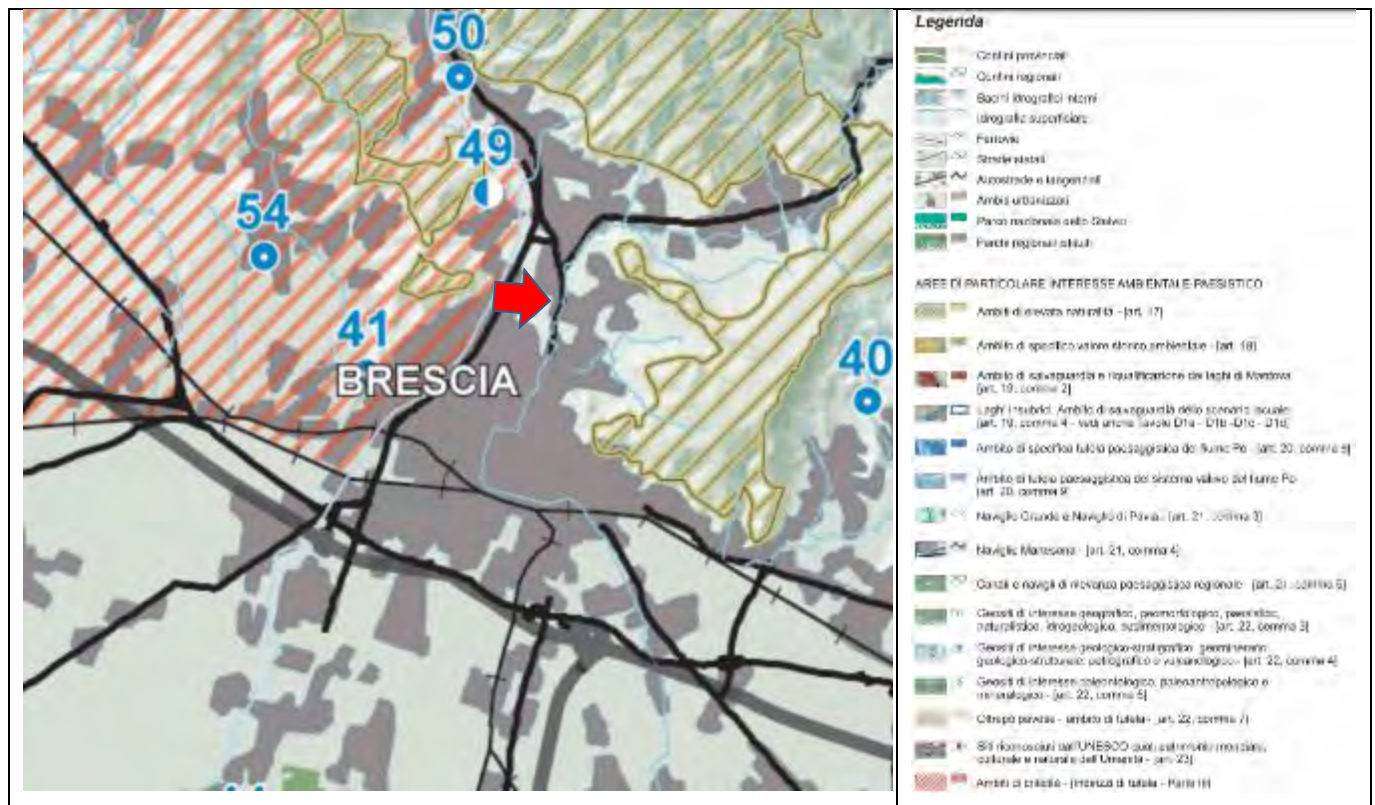


Figura 5: tav. D quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale

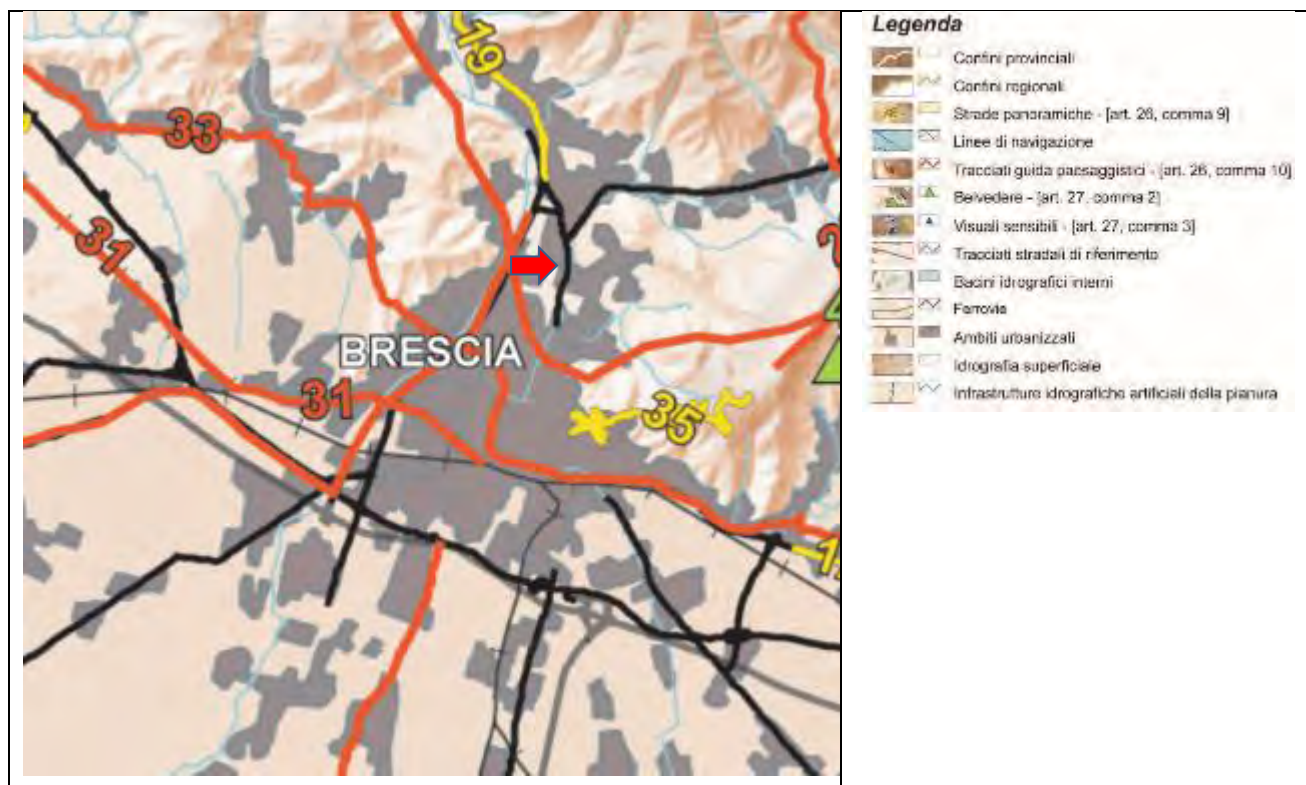


Figura 6: tav. E viabilità di rilevanza paesaggistica

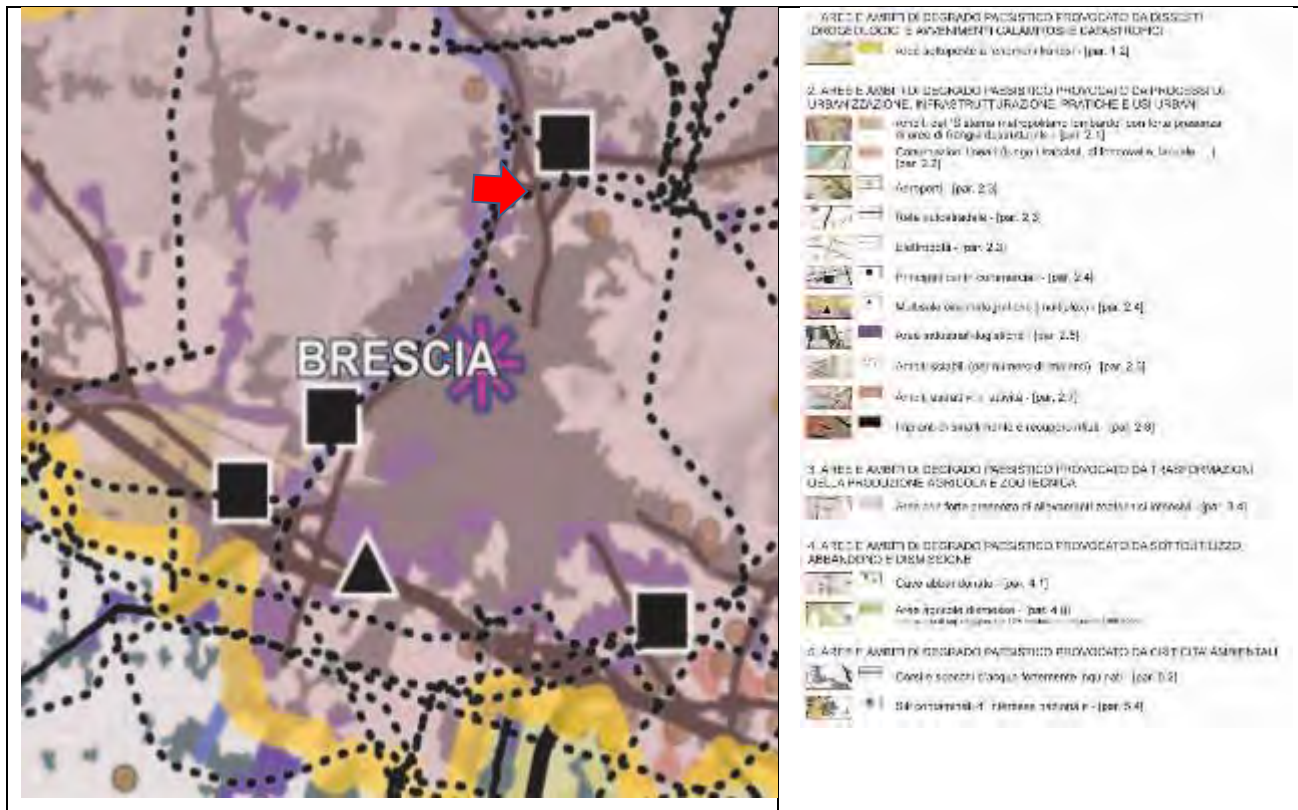
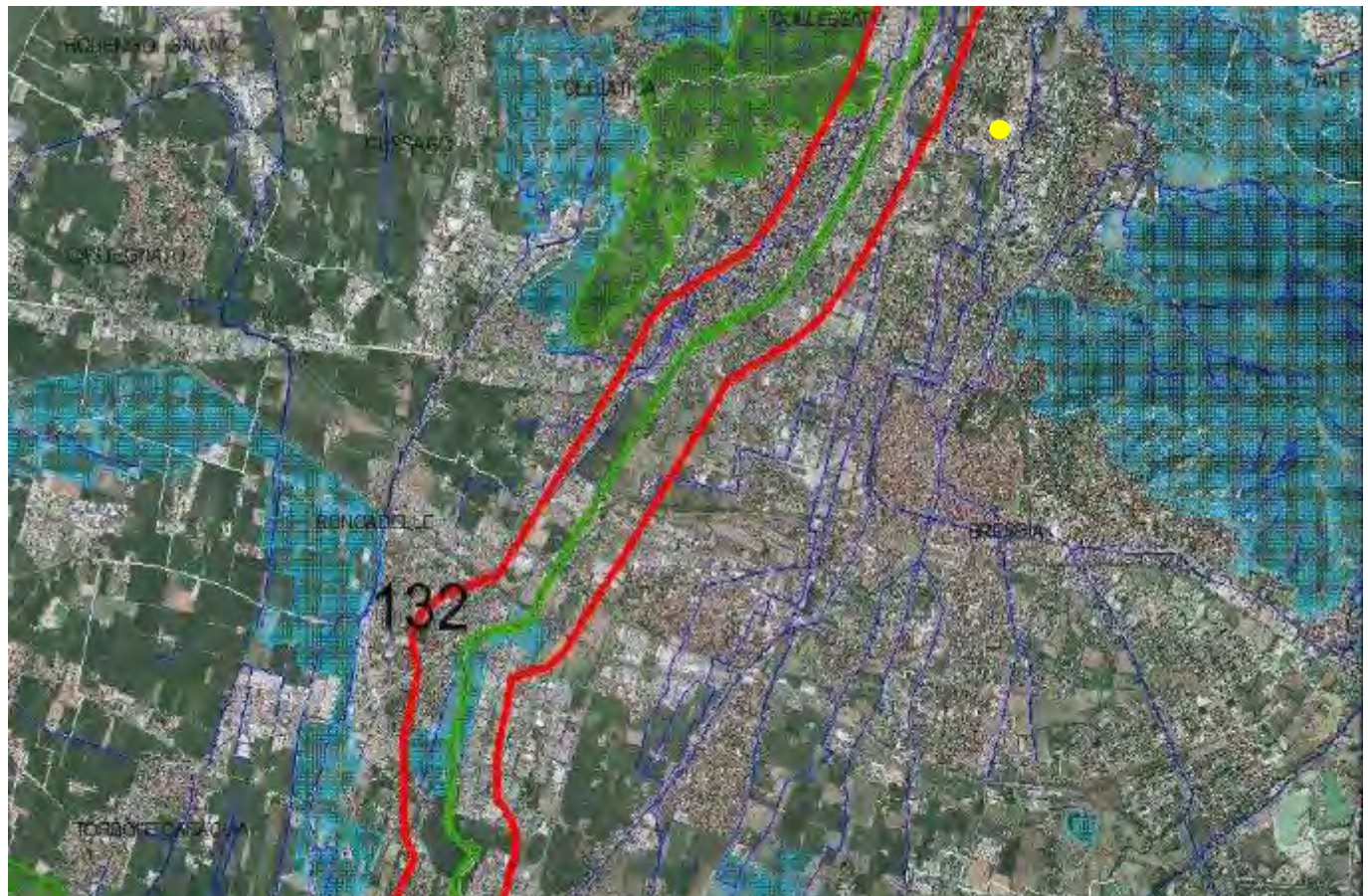


Figura 7: tav. F ambiti ed aree di attenzione regionale

1.2 Rete Ecologica Regionale (RER)

La Rete Ecologica Regionale (RER) è costituita dall'insieme dei siti della Rete Natura 2000, dalle aree protette e dalle aree di collegamento ecologico-funzionali che risultino di particolare importanza per la conservazione, migrazione, distribuzione geografica e scambio genetico di specie selvatiche. La Rete Ecologica Regionale (RER) è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale. La città di Brescia è individuata come settore n.132 della RER caratterizzato come “settore in gran parte pianiziale che comprende la città di Brescia nell’angolo nord-orientale e un ampio tratto di fiume Mella, che lo percorre da Nord a Sud. La zona a Nord-Est della città di Brescia è invece caratterizzata da un rilievo collinare montuoso, il Monte Maddalena, che con i suoi 800 metri di quota e i boschi che in buona parte lo rivestono, costituisce la principale area sorgente del settore insieme all’area del Monte Picastello (area prioritaria Collina di Sant’Anna) sita immediatamente a Nord di Brescia, e permette la connessione con l’area prealpina posta a Nord.”

Nel lotto di intervento non sono presenti elementi della RER. Il fiume Mella, sito circa 1 km ad ovest dell'area in oggetto, costituisce elemento primario della RER, rappresentando un corridoio fluviale. Per le aree soggette a forte pressione antropica inserite nella rete ecologica quali le superfici urbanizzate le indicazioni della RER sono: favorire interventi di deframmentazione; mantenere i varchi di connessione attivi; migliorare i varchi in condizioni critiche; evitare la dispersione urbana.



ELEMENTI PRIMARI DELLA RER

- varco da deframmentare
- varco da tenere
- varco da tenere e deframmentare
- corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione
- corridoi regionali primari ad alta antropizzazione
- elementi di primo livello della RER

ALTRI ELEMENTI

- griglia di riferimento
- reticolo idrografico
- elementi di secondo livello della RER
- comuni



Figura 8: estratto settore 132 della RER e lotto di intervento (in giallo)

1.3 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

La Provincia di Brescia è dotata di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), redatto ai sensi della LR 1/2000, approvato con DCP n. 22 del 21 aprile 2004 e pubblicato sul BURL n. 52 del 22 dicembre 2004. Con DCP n. 31 del 13 giugno 2014 è stata approvata la variante di adeguamento del PTCP alla LR 12/2005.

Analizzando gli elaborati del PTCP della Provincia di Brescia in relazione all'area di intervento si osserva quanto segue:

- tavola 2.1 “unità di Paesaggio”: Brescia appartiene all’Unità di Paesaggio “area metropolitana di Brescia”;
- tavola 2.2 “Ambiti, sistemi ed unità di paesaggio”: riconosce ancora la presenza di area industriale Idra come “aree produttive realizzate”;

- tavola 2.7 “Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici e culturali”: non sono presenti vincoli paesaggistici nel lotto di intervento. Ad est è presente la fascia di vincolo paesaggistico di 150 m dalle sponde del torrente Garza e ad ovest la fascia del fiume Mella;
- tavola 4 Rete Ecologica Provinciale: non sono presenti elementi della REP nel lotto di intervento. Viene individuato l’ambito del fiume Mella come corridoio ecologico primario.

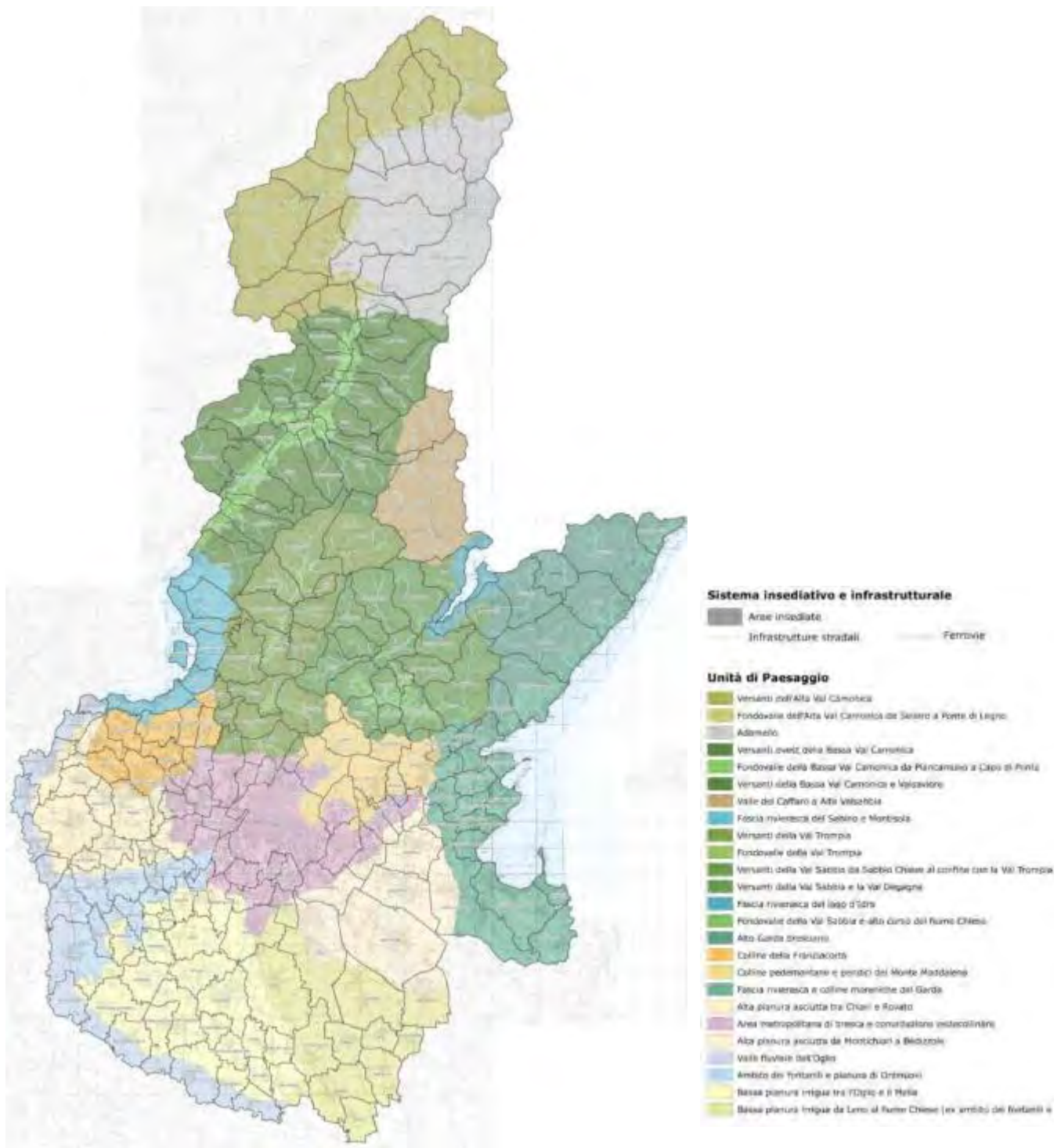
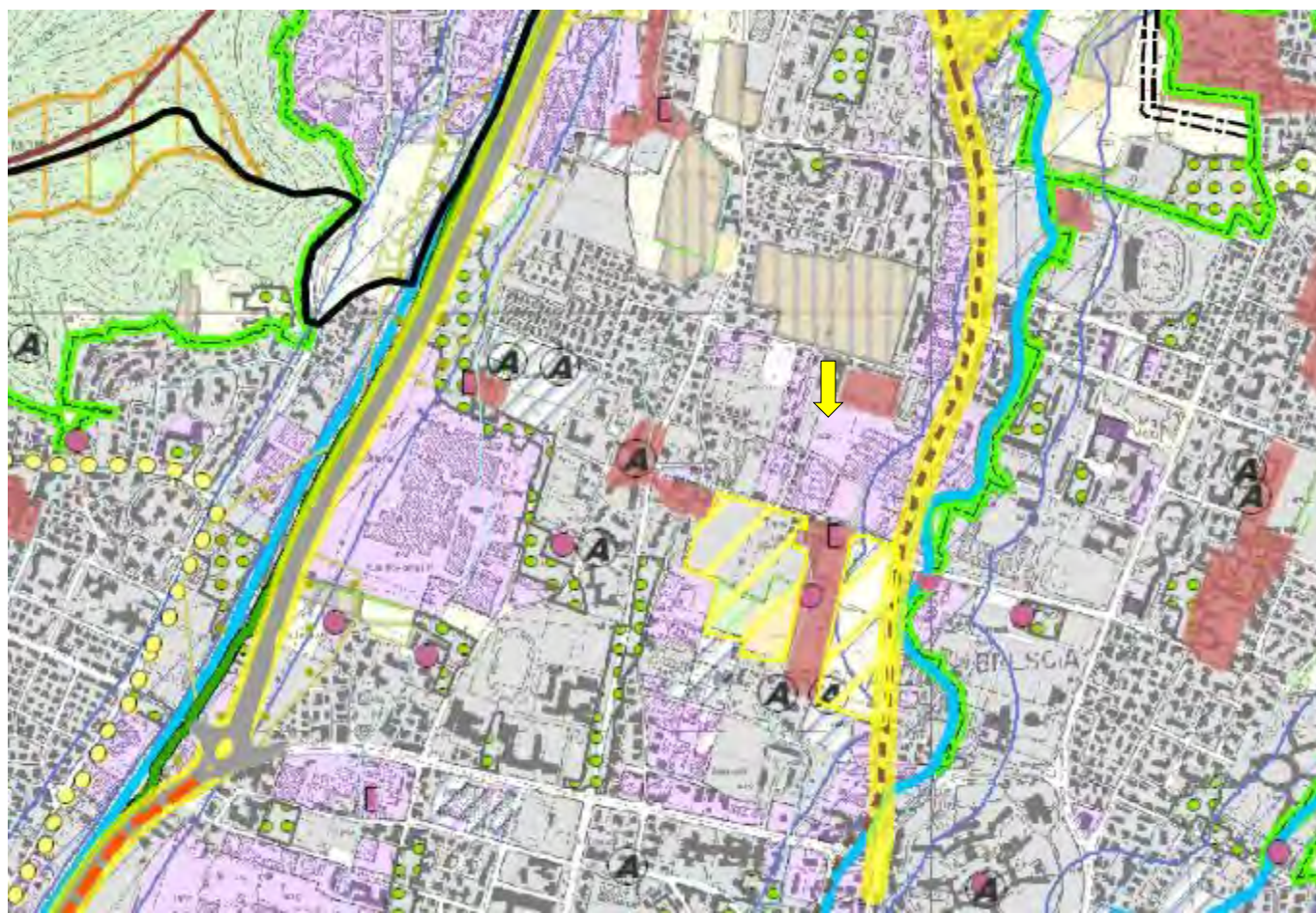


Figura 9: estratto tavola 2.1 del PTCP



Sistemi dei centri e nuclei urbani

- Nuclei di antica formazione (levata IGM)
- Aree produttive realizzate
- Altre aree edificate
- Aree produttive impegnate da PGT vigenti
- Altre aree impegnate da PGT vigenti

4) AMBITI DI PREVALENTE VALORE FRUITIVO E VISIVO PERCETTIVO

Sistema della viabilità storica-paesaggistica a livello regionale (art.26 NTA-PPR)

- Tracciati stradali di riferimento
- Strade panoramiche
- Tracciati guida paesaggistici (art.26 NTA-PPR)
- Ferrovia Storica
- Sentieri
- Tracciati guida paesaggistici
- Strade
- Vie navigabili
- Strade del vino

Luoghi della rilevanza percettiva

a livello regionale

- Belvedere, visuali sensibili regionali e punti di osservazione del paesaggio lombardo (art.27 NTA-PPR)

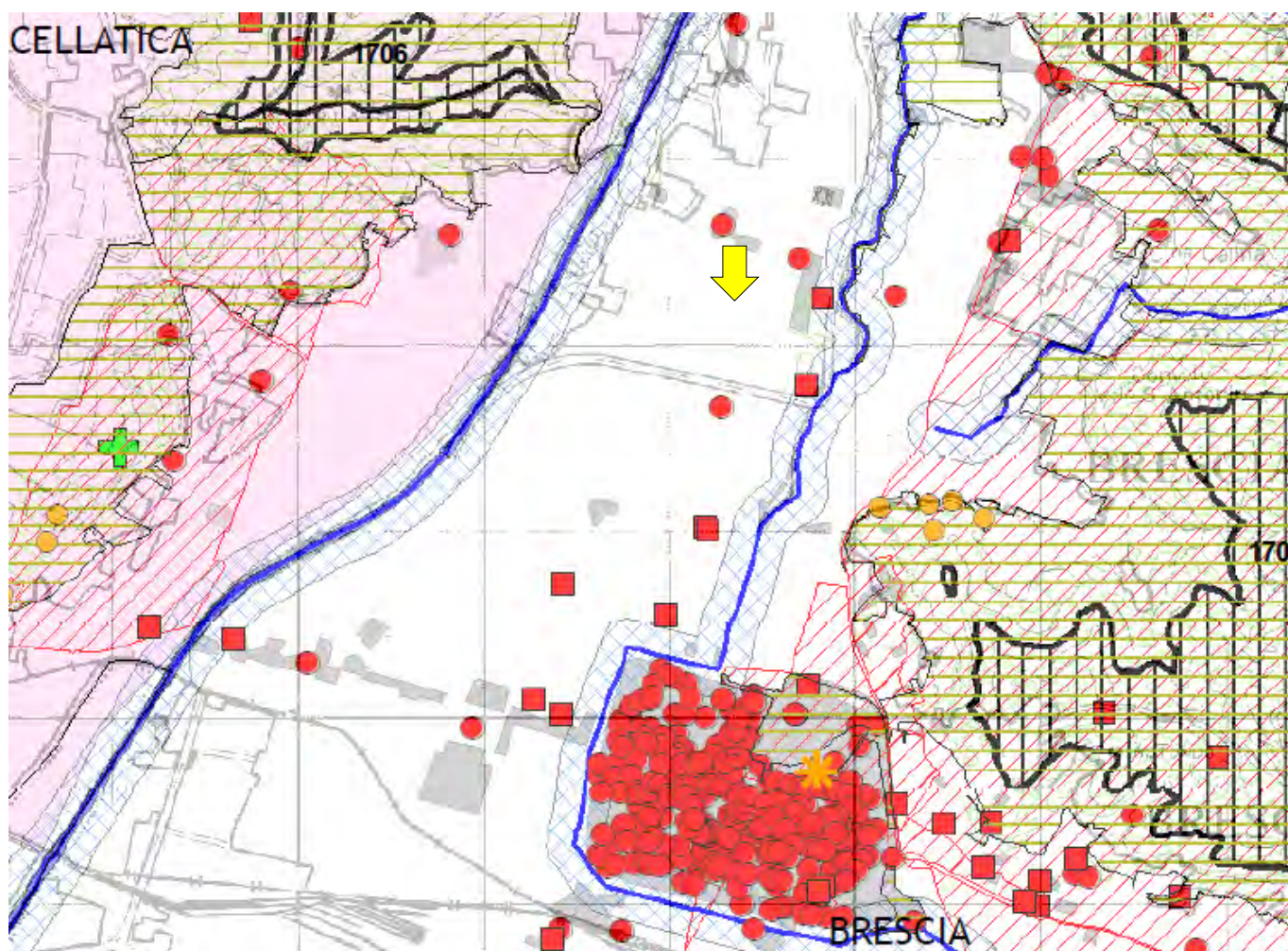
a livello provinciale

- Ambiti alto valore percettivo
- Ambiti alto valore percettivo proposti

Sistema della viabilità di fruizione paesaggistica a livello provinciale

- Sentieri valenza paesistica
- Piste ciclabili provinciali
- Itinerari fruizione paesistica
- Ippovie
- Linea di navigazione Lago d'Iseo

Figura 10: estratto tavola 2.2 del PTCP



Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela dal codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs.42/2004)

- Beni di interesse storico-architettonico (D.Lgs. 42/2004 art.10 e 116; ex L.1089/39)
- Beni di interesse archeologico (D.Lgs. 42/2004 art.10; ex L.1089/39)
- Bellezze individue (D.Lgs. 42/2004 art.136, comma 1, lettere a e b, e art. 157; ex L.1497/85)
- ▨ Bellezze d'insieme (D.Lgs. 42/2004 art. 136, comma 1, lettere c e d, e art.157; ex L. 1497/39)
- ▤ Territori contermini ai laghi (D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lettera b; ex L.431/85)
- ▥ Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera c; ex. L.431/85)

Figura 11: estratto tavola 2.7 del PTCP

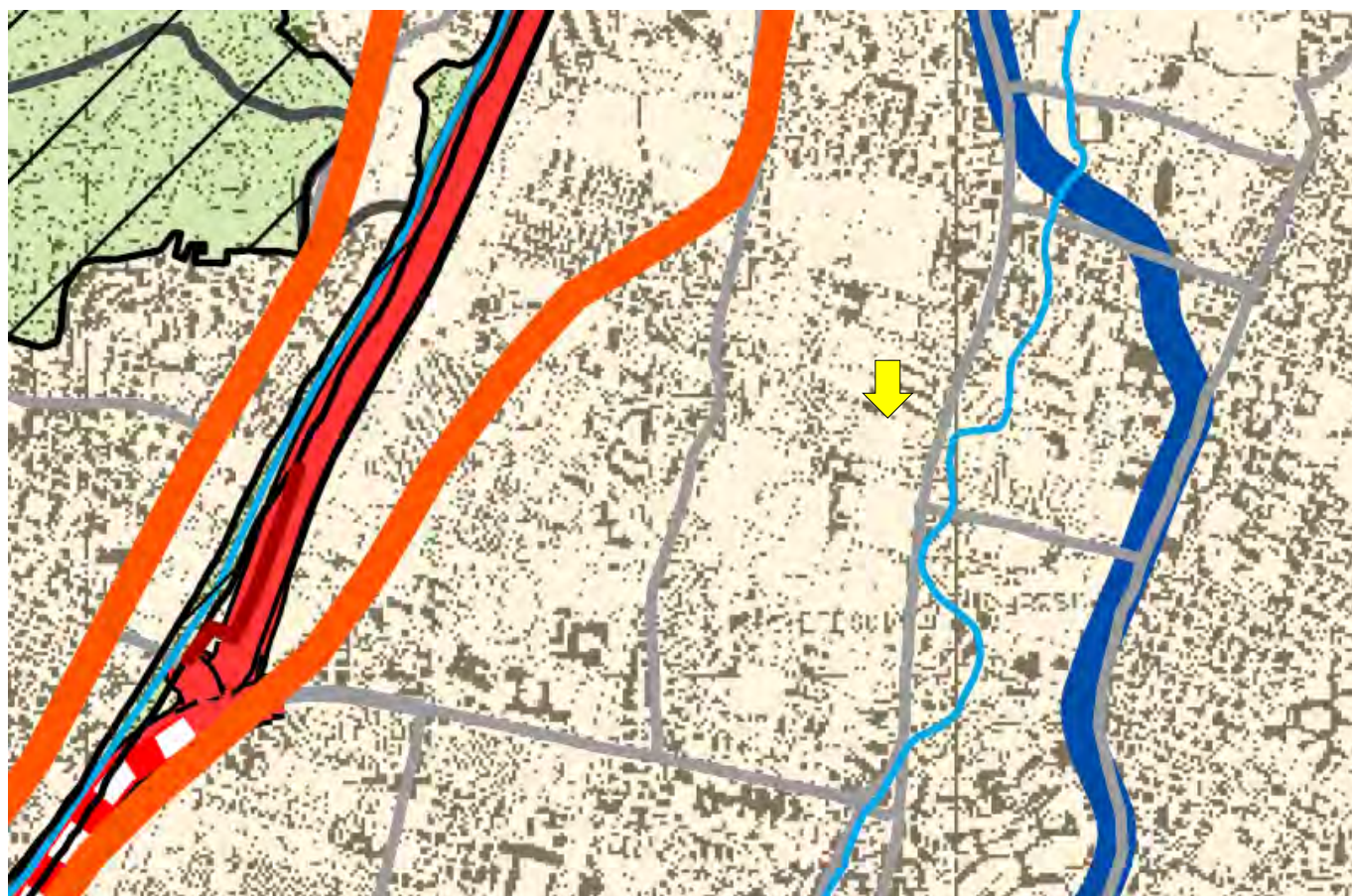
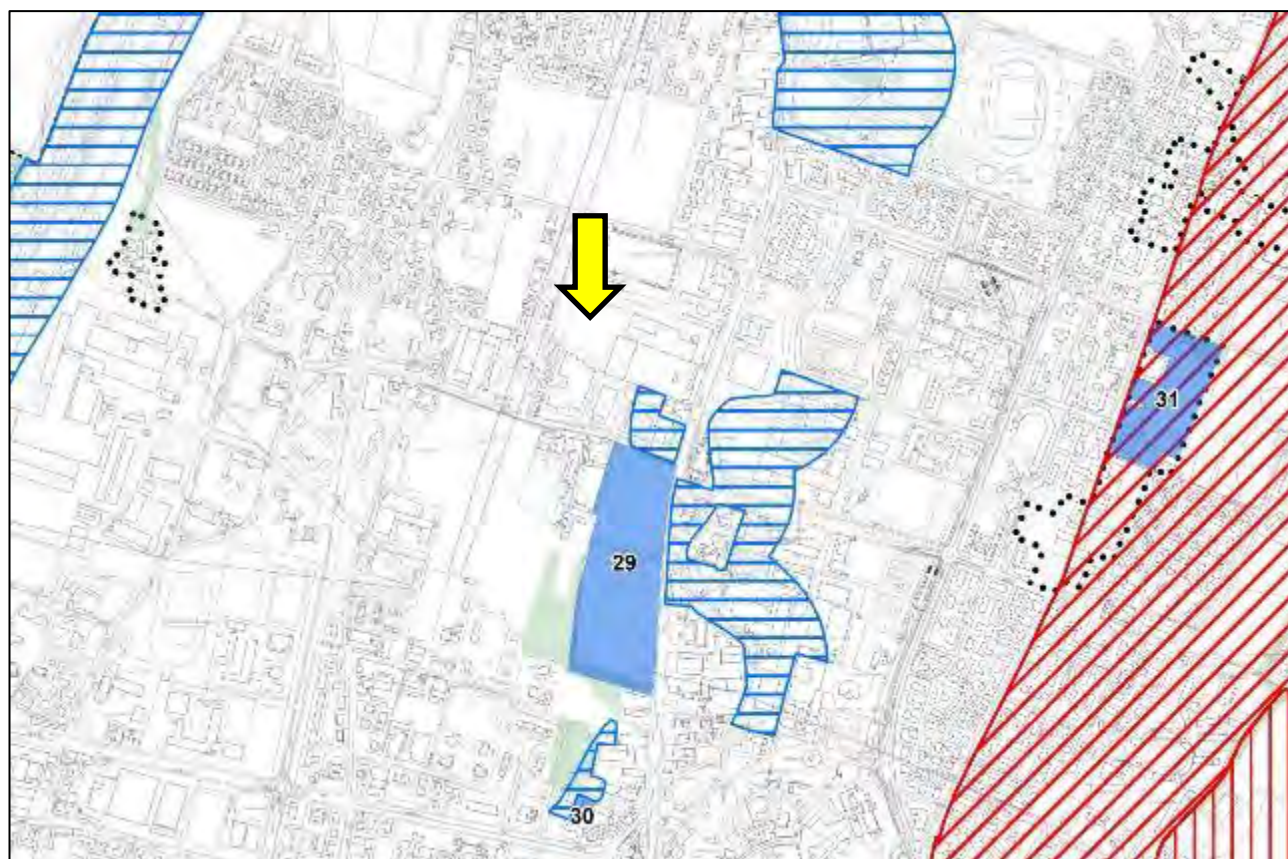


Figura 12: tavola 4 Rete Ecologica Provinciale del PTCP

1.4 PGT

Dall'analisi degli elaborati del PGT vigente:

- la tavola V-PR11 “Vincoli paesaggistici” non individua alcun vincolo paesaggistico nell’area di intervento;
- la tavola V-REC 01.1 “RER-REP” del PGT non individua nell’area oggetto di intervento alcun elemento della rete ecologica né di livello regionale né di livello provinciale;
- le tavole V-REC 01.3 “Rete Ecologica comunale” e V-REC 01.2 “REC - Quadro conoscitivo e ricognitivo” inseriscono l’area oggetto di intervento nelle aree verdi, in quanto riconosce che, nello stato di fatto, l’area non risulta ad oggi edificata, seppur sia edificabile ed inserita nel Tessuto Urbano Consolidato;
- la tavola V-DG02 “Valore ecologico definitivo” elaborata sulla base dello stato di fatto riconosce lo stato dell’area ad oggi ineditata seppur sia edificabile ed inserita nel Tessuto Urbano Consolidato, e le attribuisce valore alto;
- la tavola PR 04a Elementi e componenti del paesaggio inserisce l’area fra le **aree dismesse all’interno dell’area Ex Idra**;
- la tavola PR0b Elementi e componenti del paesaggio non individua componenti del paesaggio nell’area di intervento;
- la tavola PR03 classi di sensibilità paesaggistica inserisce il lotto di intervento in classe di sensibilità paesistica media.



Beni paesaggistici (D.lgs 42/2004 e s.m.i.)

n Immobili con cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica (art.136 lettera a,b)



Vincolo ambientale (art.136 lettera c-)

D.M. 15/05/46 pubblicato su G.U. n.110 del 22/05/46 (1 - LA BADIA ALTA)
 D.M. 20/03/55 pubblicato su G.U. n.241 del 18/10/55 (4 - VIA MARTINENGHI DA BAROC)



Vincolo ambientale (art.136 lettera d)

D.M. 08/08/52 pubblicato su G.U. n.130 del 24/05/52 (3 - CIRCONSTANTE IL CASTELLO)
 D.M. 08/10/55 pubblicato su G.U. n.242 del 19/10/55 (5 - ORIENTE LA PUSTERLA)
 D.M. 20/03/58 pubblicato su G.U. n.85 del 09/04/58 (6 - RONCHI AZ. AGR. VIA PASOTTI)
 D.M. 07/10/59 pubblicato su G.U. n.242 del 26/09/59 (7 - SUD VIALE VENEZIA)
 D.M. 23/11/59 pubblicato su G.U. n.296 del 07/12/59 (8 - VILLA BORNATA)
 D.M. 14/01/63 pubblicato su G.U. n.35 del 07/02/63 (12 - CONO PANORAMICO)
 D.M. 14/01/63 pubblicato su G.U. n.35 del 07/02/63 (13 - SOTTO COLLINA S. GIUSEPPE)
 D.M. 05/07/71 pubblicato su G.U. n.238 del 12/09/74 (14 - COLLINA DI S. GIUSEPPE)



Vincolo ambientale (art.136 lettera e - g)

D.M. 07/05/52 pubblicato su G.U. n.116 del 18/05/52 (2 - VIALE VENEZIA)
 D.M. 15/12/59 pubblicato su G.U. n.42 del 19/02/60 (9 - COLLINA DI S. ANNA)
 D.M. 10/11/61 pubblicato su G.U. n. 296 del 29/11/61 (10 - COLLINA DI S. EMILIANO)
 D.M. 30/10/61 pubblicato su G.U. n.283 del 15/11/61 (11 - RONCHI DI VAL TAVAREDA)
 D.M. 25/03/72 pubblicato su G.U. n.140 del 31/05/72 (15 - VILLA LABIRINTO)



Fiumi e corsi d'acqua - fasce di rispetto (art.142 lettera h-i)



Ambito di elevato valore paesistico (P.T.R. art. 17)



Bosco ai sensi di legge

Figura 13: estratto tavola V-PR11 “Vincoli paesaggistici”

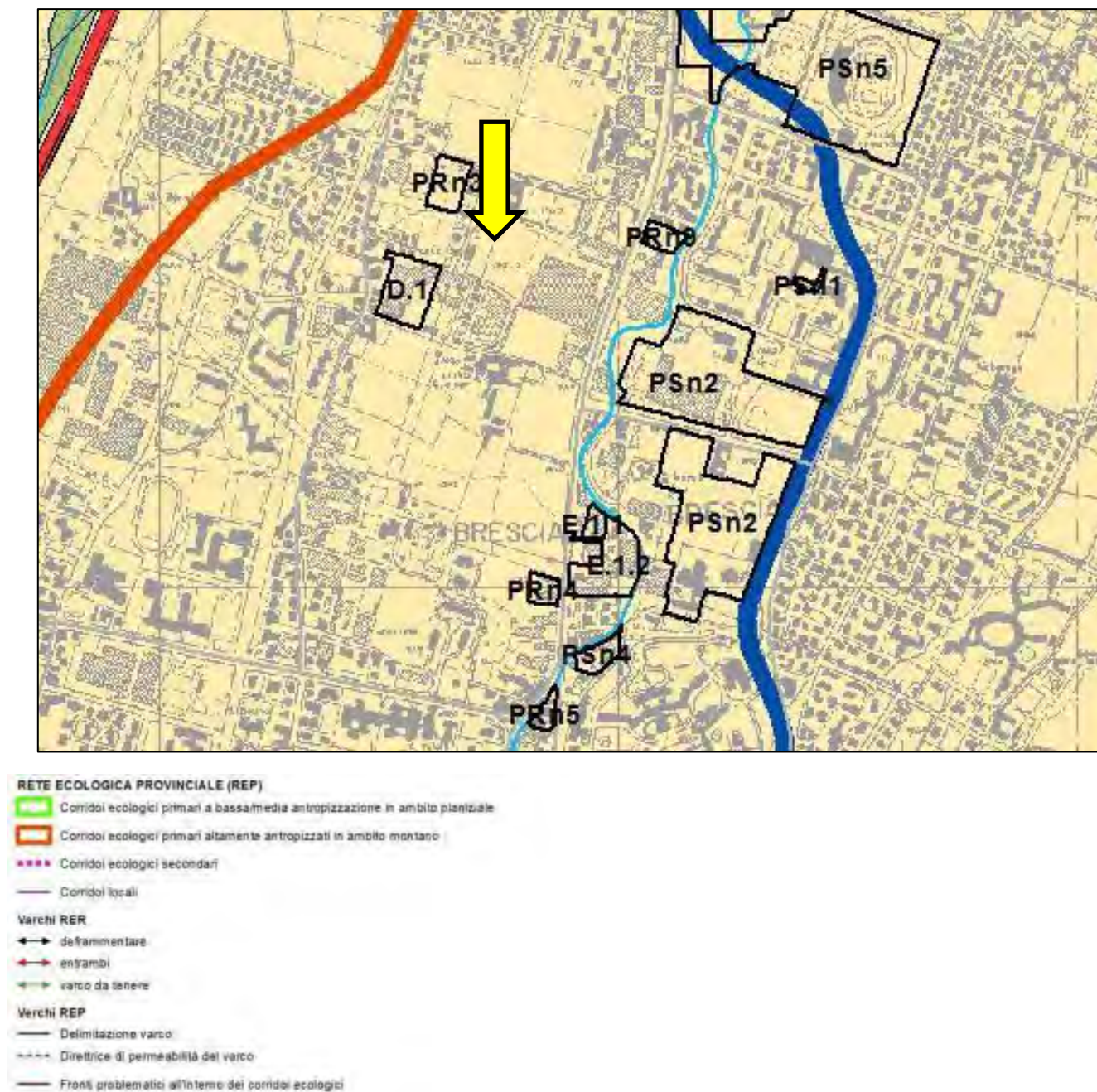
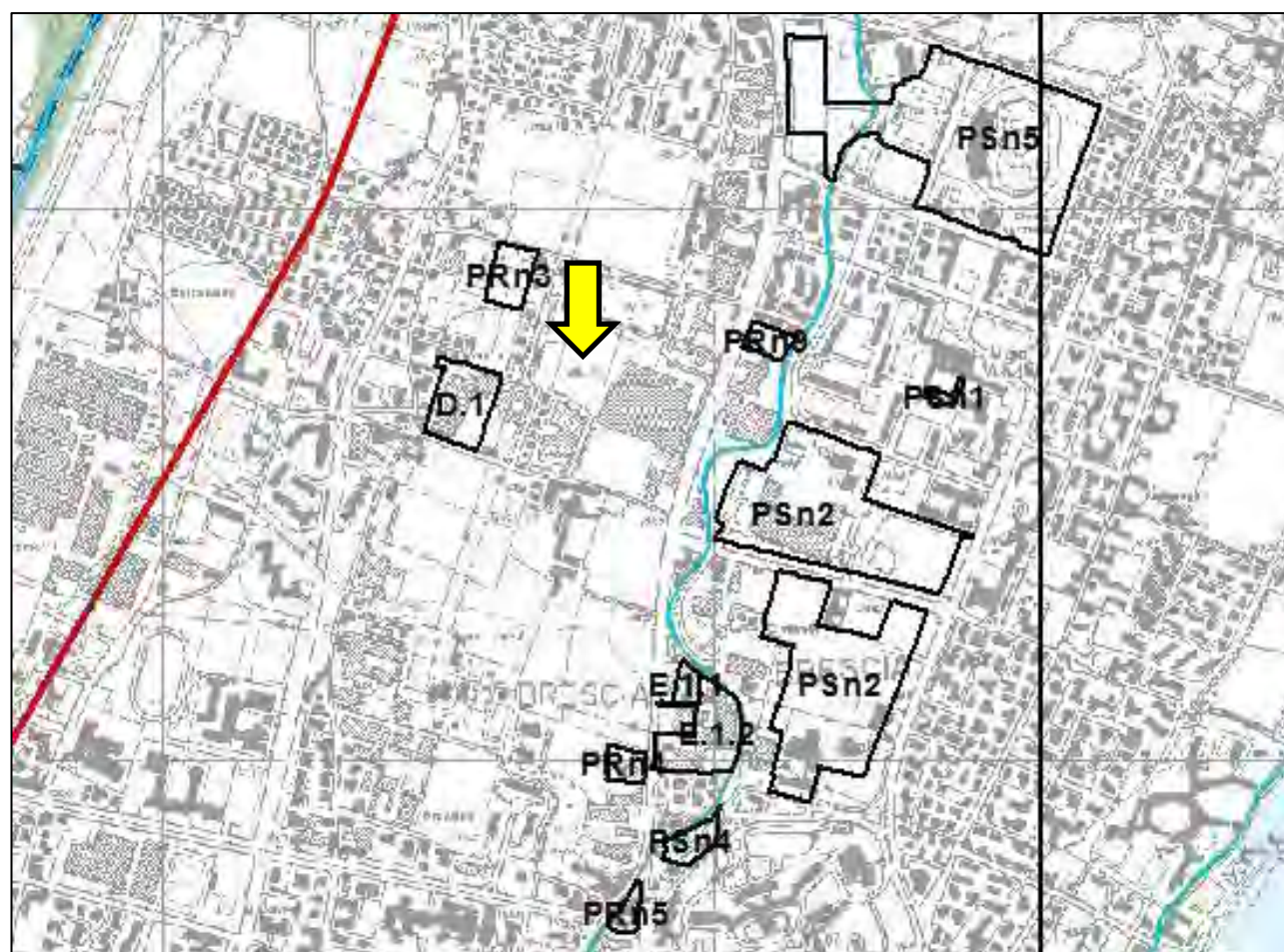


Figura 14_estratto tavola V-REC 01.1 “REP “



RETE ECOLOGICA REGIONALE (RER)
DGR 30 dicembre 2009 - n. VII/10962

Elementi primari della RER

Corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione

Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione

Elementi di primo livello della RER

varco da deframmentare

varco da tenere

varco da tenere e deframmentare

Altri elementi

Elementi di secondo livello della RER

Corso d'acqua naturale principale

Figura 15: estratto tavola V-REC 01.1 "RER "



Figura 16: estratto tavola V-REC 01.2 "REC - Quadro conoscitivo e ricognitivo" del PGT del Comune di Brescia e lotto di intervento (in rosso)

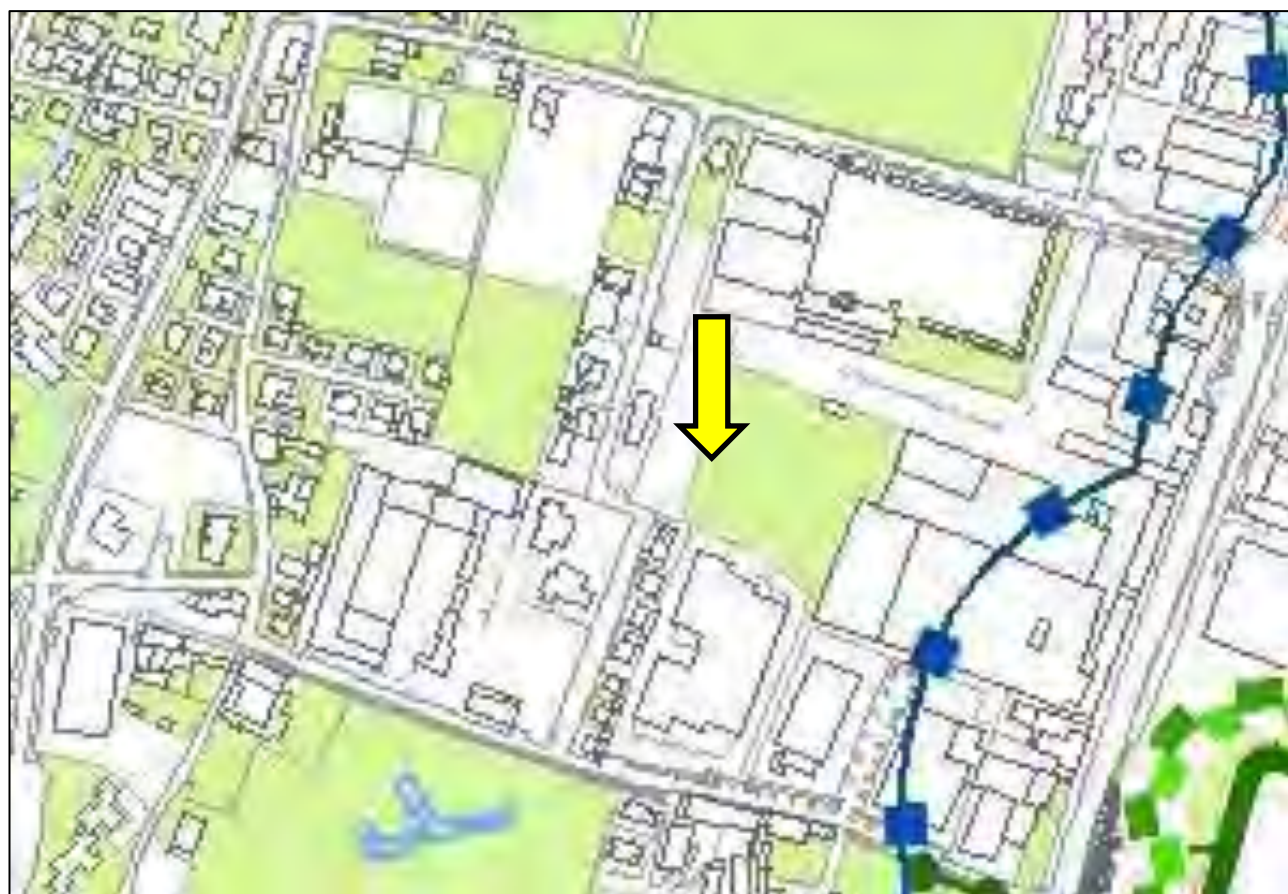


Figura 17: estratto tavola V-REC 01.3 "Rete Ecologica comunale"

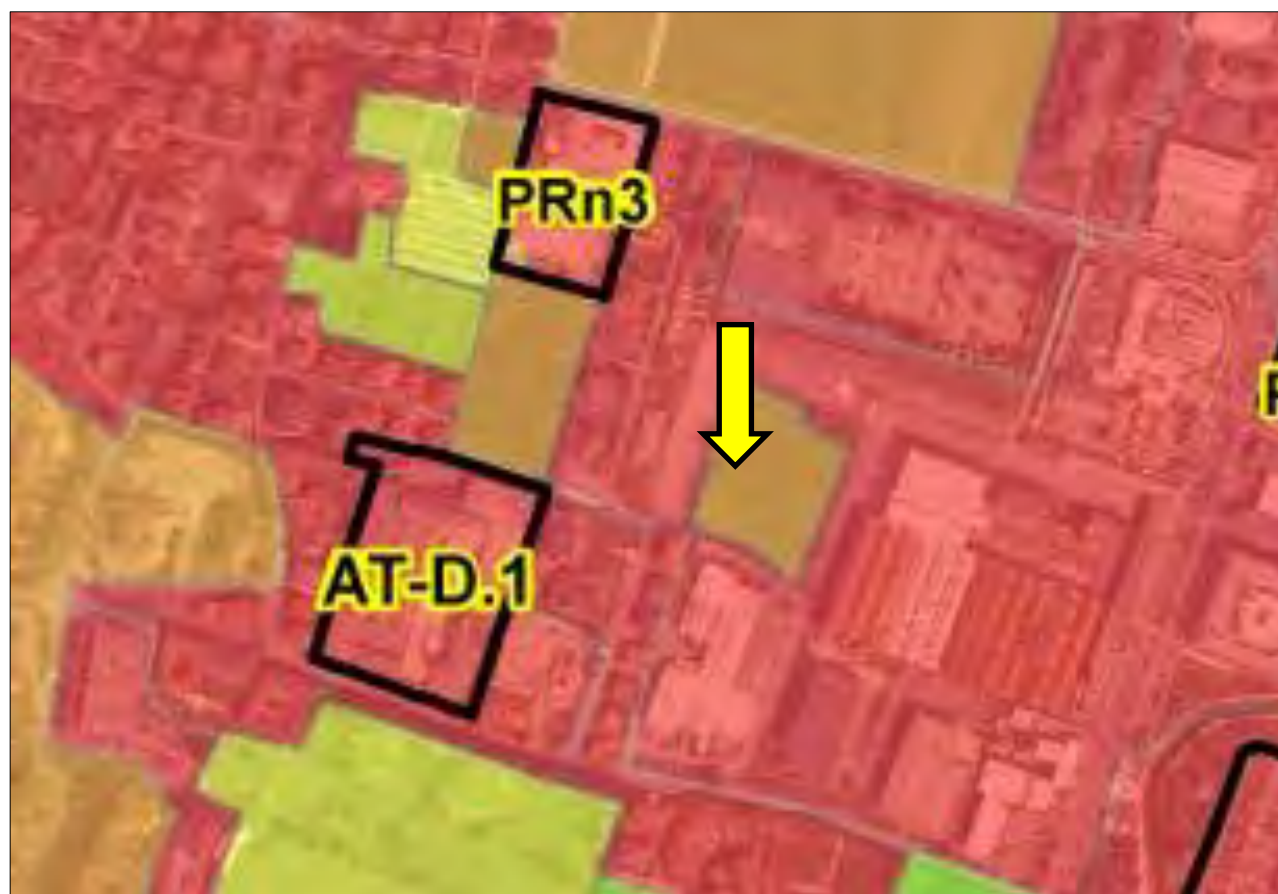


Figura 18: estratto tavola V-DG02 “Valore ecologico definitivo”

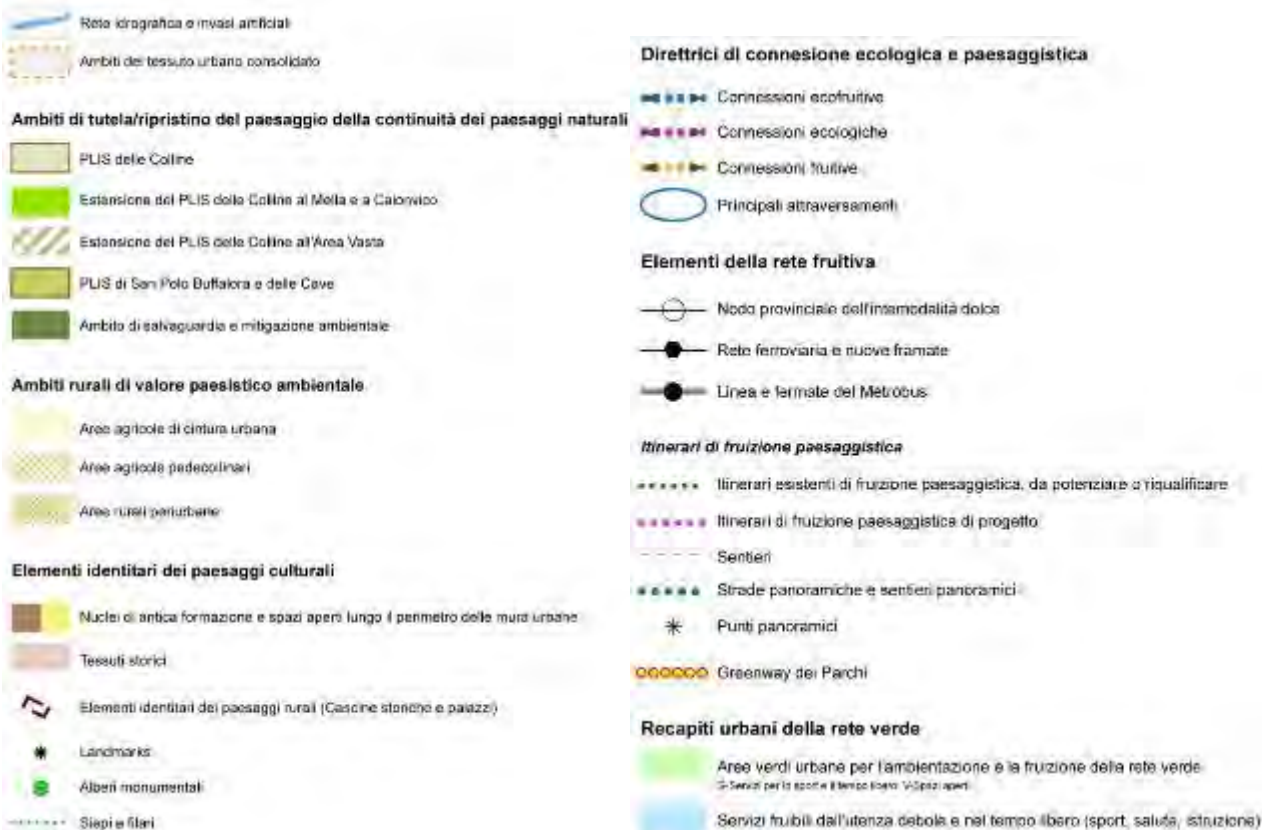
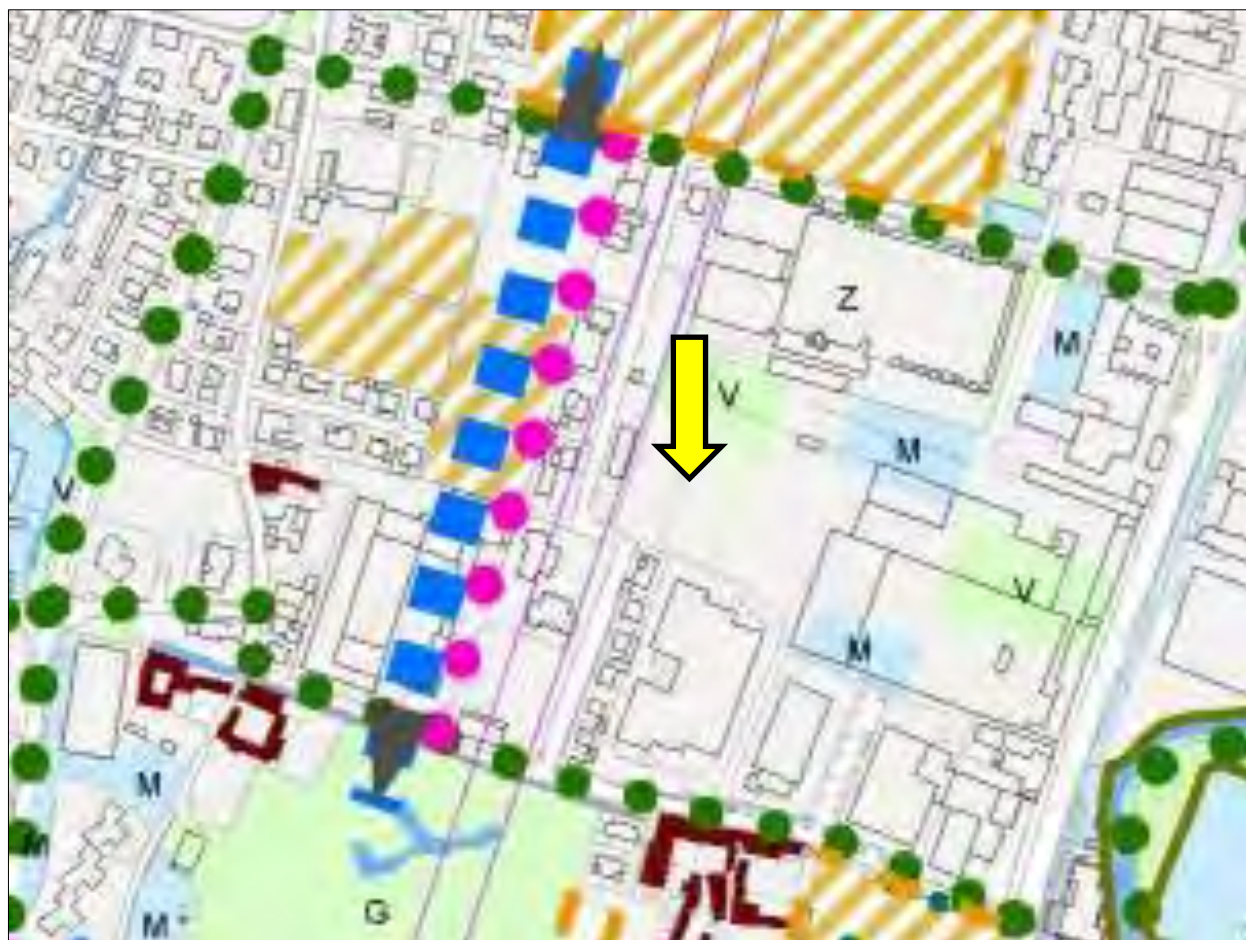
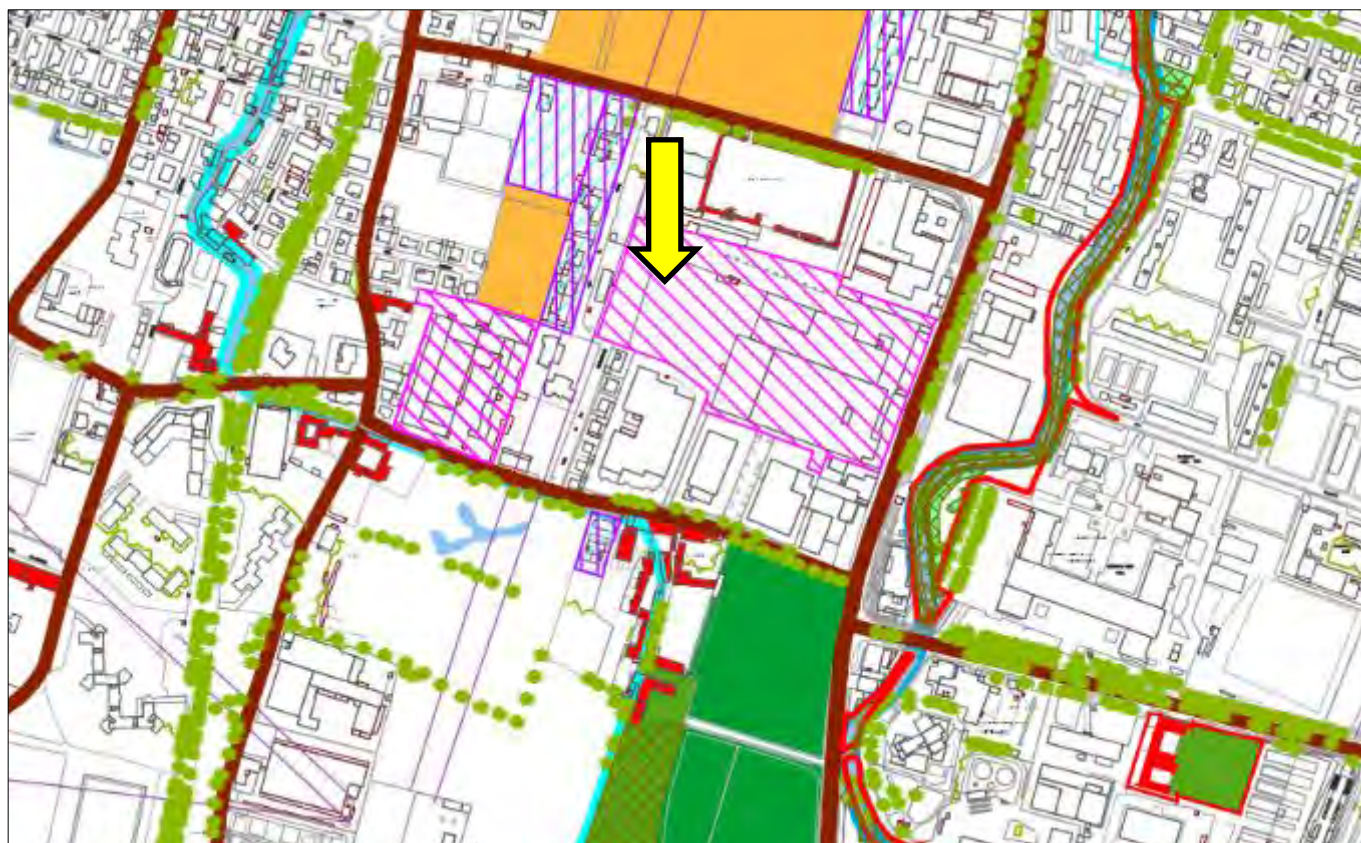


Figura 19: estratto tavola V-DG01 RV Rete verde



ELEMENTI E COMPONENTI DEL PAESAGGIO ANTROPICO

Elementi architettonici di interesse storico e paesaggistico



Edifici storici



Giardino, parco storico



Alberi monumentali



Filari alberati



Siepi

Tracce di cultura materiale



Fontana, monumento civile

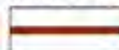


Recinzione, muro storico



Muro di contenimento, terrazzamento

Infrastrutturazione del territorio



Tracciato stradale storico principale

ELEMENTI E COMPONENTI DI CRITICITA' E DEGRADO DEL PAESAGGIO

Aree interessate da attività estrattive anche dismesse e da discariche



Aree cave attive



Aree cave dismesse



Aree cave coperte o rinaturalizzate



Discariche

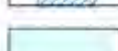
Aree degradate e soggette ad usi diversi



Aree dismesse



Edificio sparso



Frangia destrutturata



Nuclei storici: perdita di identità



Zone a rischio di conurbazione



Frangie urbane

Figura 20: estratto tavola PR04 elementi e componenti del paesaggio

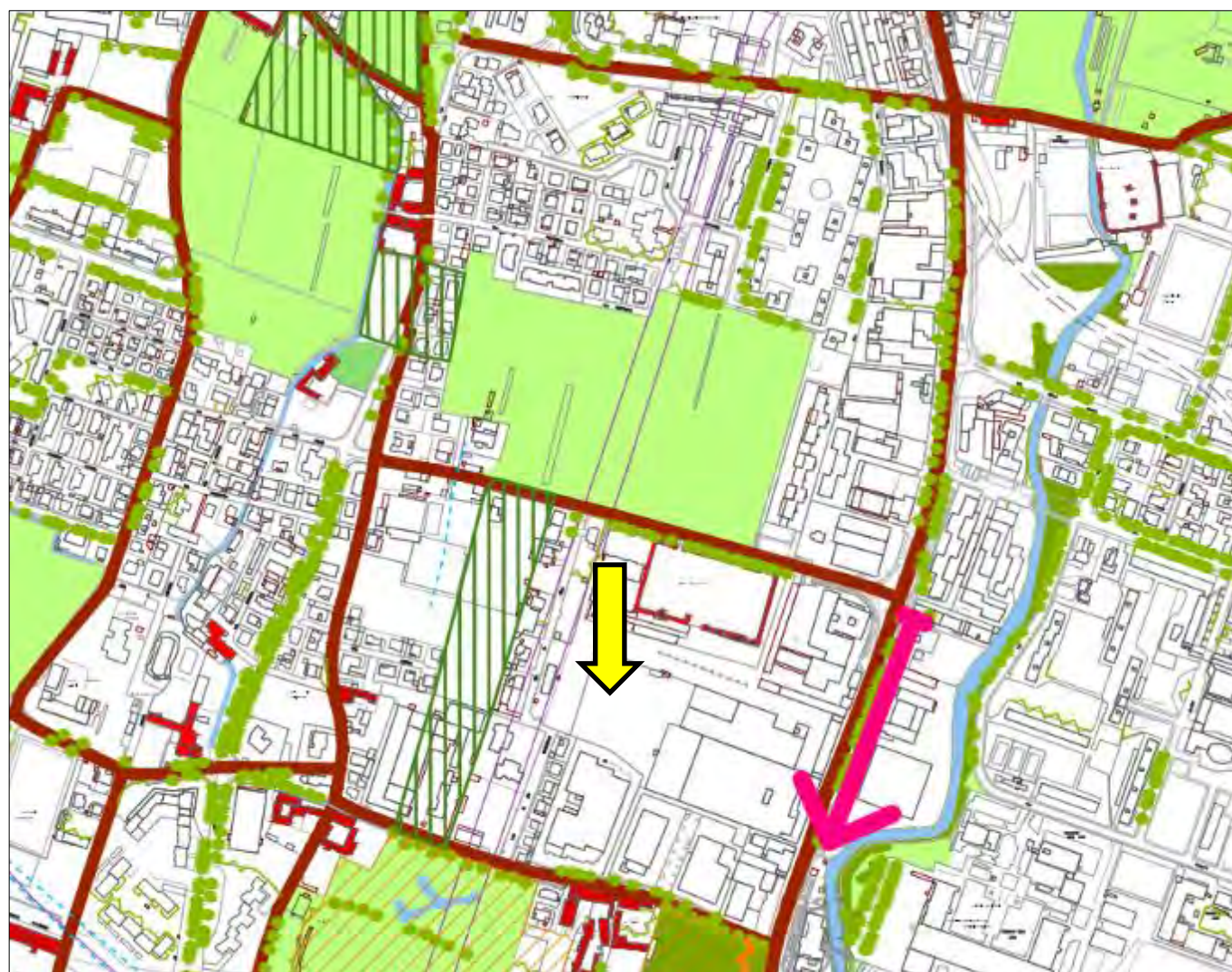


Figura 21: estratto tavola PR0b elementi e componenti del paesaggio

L'area in esame è ubicata all'esterno del PLIS delle Colline, riconosciuto con G.P. 547/2002 ed ampliato al Mella e a Caionvico con Decreto P.P. 323/2016.

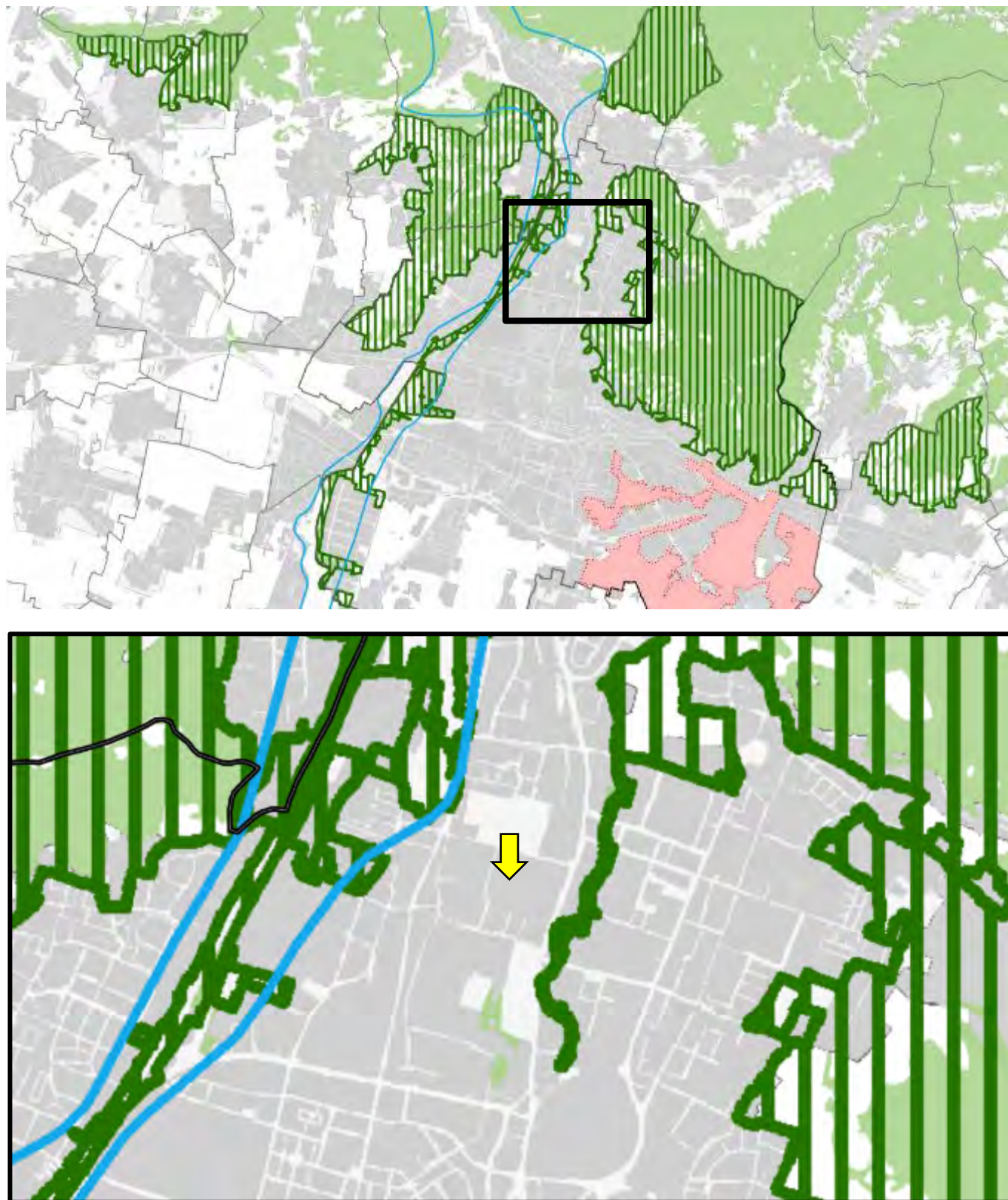


Figura 22: perimetrazione PLIS delle Colline di Brescia

2 Rilievo fotografico

Si riportano alcune immagini relative allo stato di fatto, pur evidenziando che l'**alternativa zero a confronto** è costituita da un edificio residenziale di 4.500 mq di slp alto 11,5 m.



Figura 23: viste dell'area di intervento da sud-ovest



Figura 24: vista dell'area da nord-ovest



Figura 25: vista dell'area da via Marco Polo

3 Determinazione della classe di sensibilità del sito

Il PGT inserisce il lotto di intervento in classe di sensibilità paesistica “**media**”.



Il paesaggio del territorio di Brescia



Figura 26: tavola PR03 Classi di sensibilità paesistica

3.1 Analisi morfologico-strutturale

Il sito oggetto di intervento:

- a livello locale si inserisce nel paesaggio urbano di via Triumplina caratterizzato da attività commerciali lungo il fronte strada e da tipologie edilizie con varietà dei caratteri architettonici;
- sia a livello locale sia a livello sovrallocale non appartiene a sistemi paesistici di interesse geomorfologico, naturalistico, storico-agrario, storico-artistico.

Modi di valutazione	Chiavi di lettura a livello <u>locale</u>	SI	NO	Chiavi di lettura a livello <u>sovrallocale</u>	SI	NO
1. morfologico - strutturale	APPARTENENZA/CONTIGUITÀ' A SISTEMI PAESISTICI: - di interesse geo- morfologico leggibilità delle forme naturali del suolo - di interesse naturalistico elementi naturalistico - ambientali significativi per quel luogo, ad esempio: alberature, monumenti naturali, fontanili, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde...; - di interesse storico agrario ad esempio: filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (chiuse, ponticelli), percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali...; - di interesse storico - artistico centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche...; - di relazione (tra elementi storico - culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica) ad esempio: 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; APPARTENENZA/CONTIGUITÀ' AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN ELEVATO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE - quartieri o complessi di edifici con caratteristiche unitarie; - edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti; - edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via; - zone con maglia urbana definita; - l’area o l’edificio oggetto di intervento sono prossimi ad edifici storici o contemporanei di rilievo civile o religioso (chiese, edifici pubblici e privati, fabbricati industriali storici, ecc...); - il fabbricato oggetto di intervento è caratterizzato da una composizione architettonica significativa (edifici storici, edifici moderni “d’autore”, edifici minori, ecc)	☐	☒	PARTECIPAZIONE A SISTEMI PAESISTICI SOVRALLOCALI - di interesse geo-morfologico leggibilità delle forme naturali del suolo: crinali, orli di terrazzi, sponde fluviali ...; - di interesse naturalistico presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale: componenti dell’idrografia superficiale, corridoi verdi, aree protette, boschi, fontanili ...; - di interesse storico-insediativo leggibilità dell’organizzazione spaziale e della stratificazione storica degli insediamenti e del paesaggio agrario: terrazzamenti, maglie poderali, nuclei e manufatti rurali riconducibili a modelli culturali del territorio agrario, percorsi, canali, manufatti e opere d’arte, nuclei, edifici rilevanti (ville, abbazie, castelli, fortificazioni...) PARTECIPAZIONE DI UN SISTEMA DI TESTIMONIANZE DELLA CULTURA FORMALE E MATERIALE Stili, materiali, tecniche costruttive, tradizioni culturali di un particolare ambito geografico	☐	☒

3.2 Analisi vedutistica

Il sito oggetto di intervento:

- a livello locale è inserito in posizione arretrata e non visibile dall'asse viario di via Triumplina che rappresenta un asse stradale di riferimento e non interferisce con alcuna visuale fra elementi di interesse storico, artistico o monumentale significativi;
- a livello sovrallocale non è visibile da un ambito territoriale che si estenda oltre le poche decine di metri dal perimetro dell'intervento.

Modi di valutazione	Chiavi di lettura a livello <u>locale</u>	SI	NO	Chiavi di lettura a livello <u>sovrallocale</u>	SI	NO
2. Vedutistico	INTERFERENZA CON PUNTI DI VISTA PANORAMICI il sito/l'edificio appartiene o si colloca su uno specifico punto prospettico o lungo visuali storicamente consolidate; INTERFERENZA/CONTIGUITÀ CON PERCORSI DI FRUIZIONE PAESISTICO - AMBIENTALE il sito/l'edificio si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico – ambientale (pista ciclabile, sentiero naturalistico, parco, percorso in area agricola, valliva o montana...); INTERFERENZA CON RELAZIONI PERCETTIVE SIGNIFICATIVE TRA ELEMENTI LOCALI Il sito interferisce con le relazioni visuali fra elementi di interesse storico, artistico o monumentali significativi di quel territorio	☐	☒	PERCEPIBILITÀ DA UN AMPIO AMBITO TERRITORIALE Il sito è rilevabile e caratterizza un vasto ambito territoriale INTERFERENZA CON PERCORSI PANORAMICI DI INTERESSE SOVRALLOCALE Il sito si colloca lungo un percorso sovracomunale di fruizione paesistico-ambientale (la pista ciclabile, il sentiero naturalistico...) e si colloca in posizione strategica rispetto alla piena fruizione del panorama (rischio di occlusione). INCLUSIONE IN UNA VEDUTA PANORAMICA	☐	☒

3.3 Analisi simbolica

Al sito non viene attribuito valore simbolico né a livello locale né a livello sovrallocale.

Modi di valutazione	Chiavi di lettura a livello <u>locale</u>	SI	NO	Chiavi di lettura a livello <u>sovrallocale</u>	SI	NO
3. Simbolico	INTERFERENZA/CONTIGUITÀ CON LUOGHI CONTRADDISTINTI DA UNO STATUS DI RAPPRESENTATIVITÀ NELLA CULTURA LOCALE. - luoghi che pur non essendo oggetto di celebri citazioni rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale; - luoghi connessi sia a riti religiosi sia ad eventi o ad usi civili. - funzioni pubbliche e private per la cultura contemporanea (fiere, stadi, poli universitari, ecc.)	☐	☒	APPARTENENZA AD AMBITI OGGETTO DI CELEBRAZIONI LETTERARIE, ARTISTICHE O STORICHE Luoghi oggetto di celebri "citazioni" letterarie, artistiche o storiche APPARTENENZA AD AMBITI DI ELEVATA NOTORIETÀ Luoghi oggetto di rilevanza e richiamo turistico	☐	☒

4 GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO

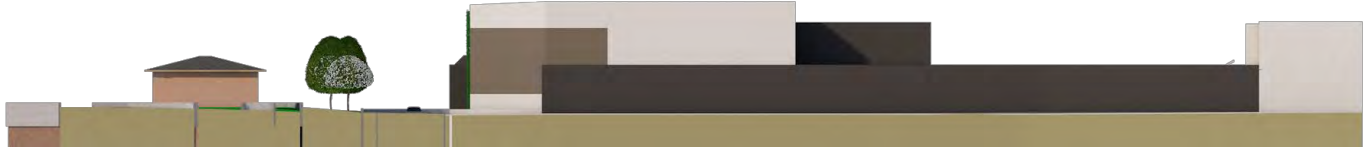


Figura 27: sezione ambientale da Sud

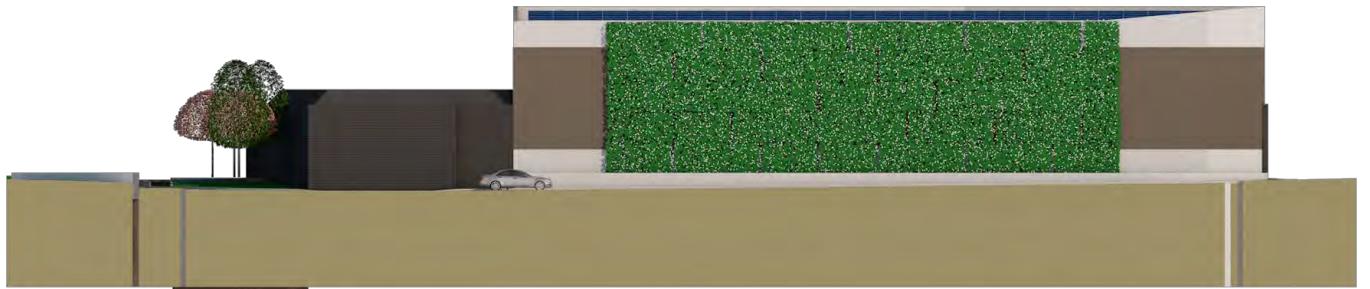


Figura 28: prospetto Ovest



Figura 29: sezione ambientale da Nord

In funzione dei diversi criteri di valutazione l'intervento di nuova costruzione di magazzino e-commerce ha le seguenti incidenze:

- incidenza morfologica e tipologica: media. Trattandosi di nuova costruzione i profili di sezione urbana vengono modificati, seppur l'edificio sia collocato in un'area che rappresenta un "retro" di via Triumplina scarsamente visibile. Per mitigare il nuovo manufatto è previsto l'inserimento di parete verde. L'alternativa uno (magazzino e-commerce) dal punto di vista tipologico è maggiormente affine alla tipologia edilizia del centro commerciale Esselunga di recente realizzazione presente nell'isolato rispetto all'alternativa zero (residenziale);
- incidenza linguistica: bassa. L'alternativa uno (magazzino e-commerce) dal punto di vista linguistico è maggiormente affine alla tipologia edilizia del centro commerciale Esselunga di recente realizzazione presente nell'isolato rispetto all'alternativa zero (residenziale);

- incidenza visiva: media. Il nuovo edificio di magazzino e-commerce determina ingombro visivo per l'inserimento di un nuovo manufatto in un'area fino ad oggi inedita. L'alternativa uno (magazzino e-commerce) dal punto di vista visivo ha altezza di 9 m inferiore agli 11,5 m ammessi nel caso dell'alternativa zero (residenziale) ed ha pertanto un impatto visivo minore;
- incidenza simbolica: bassa. Non sono attribuiti valori significativi dalla comunità locale al luogo.

che complessivamente determinano un giudizio medio, numericamente pari a 3.

L'impatto del progetto, considerata la sensibilità media del sito e il giudizio medio del progetto, è pari a 9.



Figura 30: fotoinserimento dell'intervento di magazzino e-commerce

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza:	
		SI	NO
1. Incidenza morfologica e tipologica	• ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO: Il progetto comporta modifiche: - dell'altezza e degli allineamenti degli edifici - dell'andamento dei profili - dei profili di sezione urbana - dei prospetti pieni/vuoti: rapporto e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene, tenendo conto anche della presenza di logge, portici, bow-window e balconi. - dell'articolazione dei volumi • ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI: Il progetto prevede: - tipologie di coperture (piane, a falde, relativi materiali etc.) differenti da quelle prevalenti in zona. - introduzione di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali di tipologia differente da eventuali soluzioni storiche o comunque presenti in aree limitrofe. • ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI	    	☐ ☐ ☐ ☐ ☐
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	• CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI LINGUISTICI PREVALENTI NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO	☐	
3. Incidenza visiva	• INGOMBRO VISIVO • OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI • PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI	 ☐ 	☐  ☐
4. Incidenza simbolica	• INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ LOCALE AL LUOGO	☐	

Figura 31: valutazione di incidenza del progetto

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito x incidenza del progetto					
	Grado di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

Tabella 1: impatto paesistico del progetto

Si riportano fotoinserimenti dell'intervento di magazzino e-commerce (alternativa uno) proposto in variante rispetto alla destinazione residenziale (alternativa zero).

Alternativa zero - residenziale



Alternativa uno – magazzino e-commerce



Alternativa zero - residenziale



Alternativa uno - magazzino e-commerce

