



Al Settore Pianificazione del Territorio
del Comune di Clusone

Località: Clusone (BG)

Indirizzo: viale Europa, fg. 9 mapp. 4511,9686

Committenti: Trussardi Walter, Trussardi Fiorella e Trussardi Marco

PERMESSO DI COSTRUIRE SUAP

RELAZIONE TECNICA

REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO COMMERCIALE PER LA RISTORAZIONE

Sommario

Premessa	3
Riferimenti normativi generali	Errore. Il segnalibro non è definito.
Verifica di assoggettabilità alla VAS	Errore. Il segnalibro non è definito.
Fasi della verifica	Errore. Il segnalibro non è definito.
Inquadramento territoriale	3
Soggetto proponente e motivi della proposta	6
Il quadro urbanistico vigente	7
La variante urbanistica	8
Coerenza della variante urbanistica con la pianificazione sovraordinata	8
Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP)	9
Piano paesaggistico Regionale (PPR)	11
Localizzazione delle reti di sottoservizi	12
L'intervento edilizio	13
Materiali di costruzione – edificio principale	19
Materiali di costruzione – cabina Enel	19
Materiali di costruzione – isola ecologica e area macchine a terra	20
Impianti e reti tecnologiche previste	20
Valutazione degli effetti ambientali significativi generati dalla variante introdotta	27
Suolo e Sottosuolo	27
Ciclo integrato dell'acqua	28
Emissioni in atmosfera	Errore. Il segnalibro non è definito.
Mobilità	30
Rumore	32
Gestione rifiuti	34
Paesaggio	34
Siti Natura 2000	35
Considerazioni conclusive sugli effetti ambientali della variante apportate al piano delle regole dal SUAP	Errore. Il segnalibro non è definito.

Premessa

I proprietari dell'area e dei relativi fabbricati, hanno la necessità di effettuare un intervento di SUAP in variante alla destinazione funzionale di zona, per mantenere la destinazione residenziale/commerciale, in quanto la stessa risulta modificata con il parziale recepimento dell'osservazione 73 al PGT da parte dell'amministrazione comunale.

Inquadramento territoriale

L'area di progetto è collocata a sud-ovest del territorio comunale, nella frazione denominata "Fiorine". Si tratta di un lotto a forma triangolare posto lungo viale Europa, la strada SS671, ed a valle della strada comunale denominata via Fiorine.

Il tessuto consolidato circostante l'area di progetto è caratterizzato da edifici residenziali di 2 o 3 piani fuori terra e dalla presenza della Chiesa di Santa Maria Maddalena e San Rocco, posta a nord, sul lato opposto di via Fiorine.

A monte della frazione Fiorine, l'aumento della pendenza del versante montuoso provoca il rapido diradarsi delle abitazioni, che lasciano spazio ad un versante ricco di conifere miste a bosco di latifolia.

All'interno della frazione tutto l'edificato è costituito da edifici isolati, posti al centro del lotto di pertinenza, senza la presenza di costruzioni lungo la strada a formare una cortina edilizia.

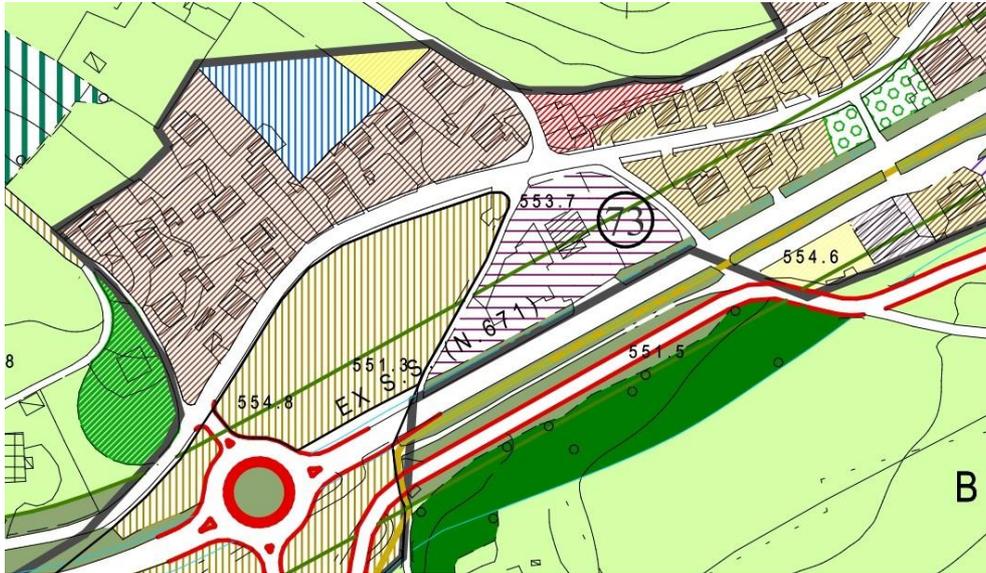
Lungo la SS671 vi è invece la presenza eterogenea di edifici residenziali a più piani e – in maggior parte – di edifici a destinazione commerciale (ristorazione, show-room, la sede della Fonti Pineta). Il lotto oggetto di intervento risulta essere il primo ambito edificato della SS671 che si incontra salendo verso il centro di Clusone; l'area è chiusa fra i due margini, inferiore e superiore, costituiti dalle due vie di collegamento, la storica via Fiorine e la più recente strada statale, in questo senso, ne costituisce elemento di mediazione, che con il suo dolce degradare raccorda orograficamente i due sedimi stradali.

Sul margine est, leggermente rialzata rispetto al piano di calpestio dell'area di progetto, si trova una via pubblica, a senso unico, che consente di scendere dalla via Fiorine alla via Europa.

Sul margine ovest è invece presente un percorso pubblico pedonale, attualmente in disuso, costituito da un sentiero non pavimentato che dalla via Fiorine scende verso la via Europa.

Si rileva su tutti e due i margini dell'area (est ed ovest) la presenza di massi calcarei, conficcati nel terreno uno in fila all'altro, a delimitare il limite rispetto alle due strade (una pedonale, l'altra carrabile).

Per meglio identificare l'area si riportano di seguito un estratto del Piano delle Regole del Comune e degli estratti fotografici.



Estratto tavola 3 - Quadro di riferimento interventi

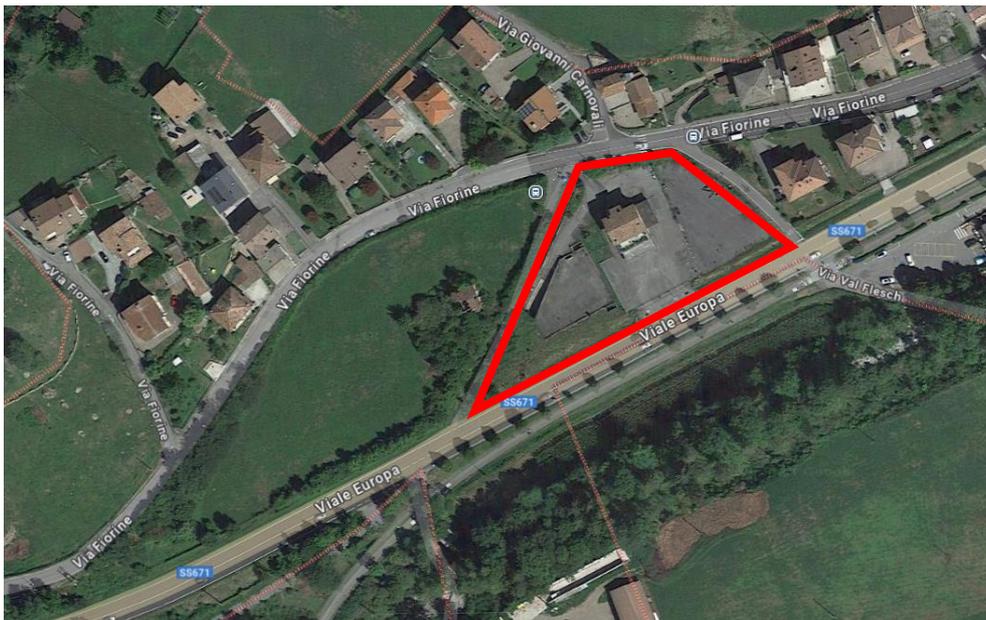


Foto n.1 - vista aerea con individuazione dell'area di intervento



Foto n. 2 – vista da viale Europa direzione Bergamo



Foto n. 3 – vista da viale Europa direzione centro di Clusone



Foto n. 4 – vista da via Fiorine direzione centro di Clusone



Foto n. 5 – vista da via Fiorine direzione Bergamo

Soggetto proponente e motivi della proposta

L'intenzione della Committenza è di riqualificare il lotto di proprietà che attualmente risulta essere in dismissione.

Su di esso sorgono due fabbricati, il primo completamente interrato adibito a magazzino e il secondo invece fuori terra, nel quale al piano terra vi era un'attività commerciale di autosalone e officina e ai piani superiori invece una residenza.

I terreni sui quali sorgono i fabbricati sono identificati catastalmente al foglio 9 mappali 4511,9686 e ricadono nell'area individuata dal PGT vigente all'art. 54 delle N.T.A. del Piano delle Regole quale "Insediamenti per attività economiche soggetti a interventi di riconversione".

L'attività ormai cessata ha comportato un lento abbandono dell'area, la quale risulta essere una grande distesa d'asfalto con un fabbricato senza alcun pregio architettonico che caratterizza un'area paesaggistica invece meritevole di essere valorizzata.

L'intervento che si intende realizzare consentirebbe di rivitalizzare l'area e di apportare migliorie alla sua intrinseca qualità paesaggistica, anche in virtù del fatto che il nuovo fabbricato avrà un'altezza inferiore dell'esistente e le aree esterne saranno completamente riprogettate, con un sensibile incremento della superficie a verde.

Il quadro urbanistico vigente

L'articolo 54 del vigente Piano delle Regole individua il lotto come interessato da "insediamenti per attività economiche soggetti ad interventi di riconversione", prevedendo il cambio di destinazione da commerciale a lotto con destinazione residenziale e/o terziario direzionale. Tuttavia in seguito al ricevimento dell'osservazione n. 73, con la quale si chiedeva di inserire il lotto negli "ambiti di consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica" come all'art.30 delle NTA, il Comune ha parzialmente accolto l'istanza confermando la riconversione in residenziale, ma incrementando la possibilità di ampliamento al 100% dell'esistente.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".

Si riporta di seguito uno stralcio delle norme del PGT

*Città di Clusone –N.T.A. del Piano delle Regole
in accoglimento delle osservazioni*

Art. 54 Insediamenti per attività economiche soggetti ad interventi di riconversione

1. Il Piano delle Regole individua alla tav. 3 gli insediamenti di cui al presente articolo.
2. Per tali insediamenti è prescritta la riconversione delle destinazioni attualmente in essere e la ridestinazione a fini residenziali e/o terziario direzionali.
3. Gli interventi di riconversione potranno prevedere il recupero delle slp esistenti per una src o slp complessiva con un incremento del 30% e saranno fatti oggetto di specifico Piano Attuativo.
4. Le altezze saranno fissate nell'ambito del Piano Attuativo.
5. Le attività presenti non potranno essere sostituite.
6. Fino all'attuazione degli interventi di riconversione si applica la disciplina del successivo art. 55.

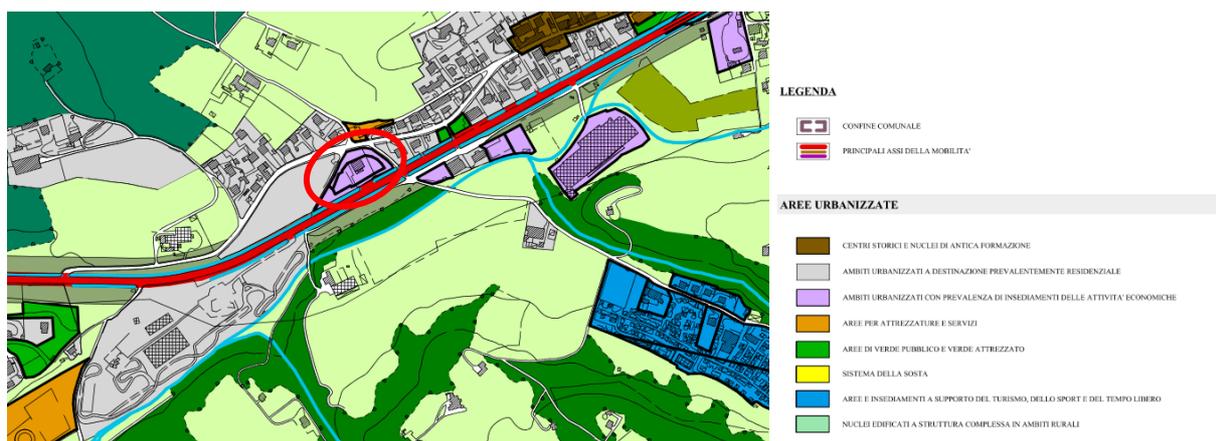
La variante urbanistica

Il decreto legislativo 3 aprile 2006, n.15 definisce la verifica di non assoggettabilità a VAS la quale è stata presentata in data 23/10/2024 (prot. 19222) e il cui iter risulta concluso in data 21/03/2025 con decreto di esclusione n. 1549

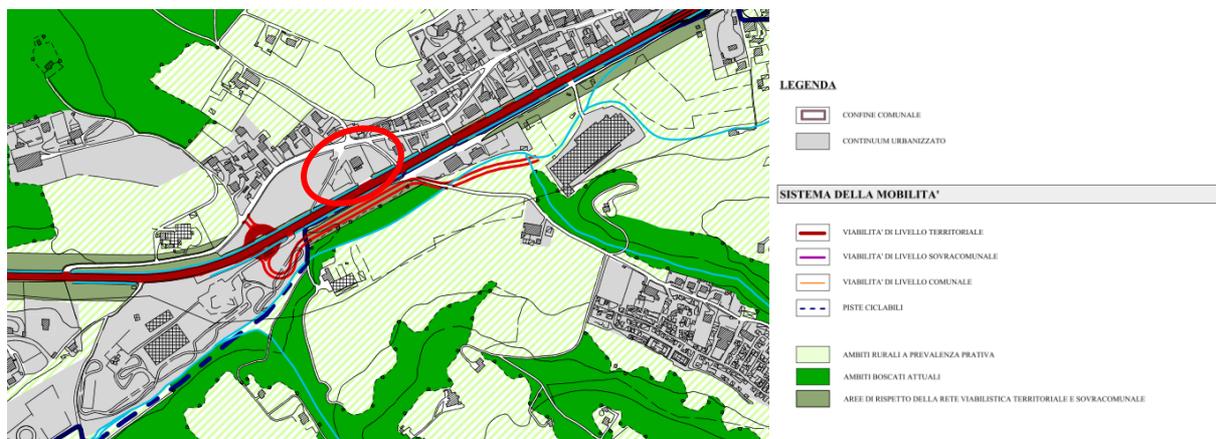
Poiché nel caso in esame, si richiede la variante allo strumento urbanistico non per la capacità edificatoria dell'area in quanto il progetto prevede una riduzione dell'incremento ammesso, né dell'altezza massima realizzabile, in quanto il progetto avrà un edificio più basso anche del fabbricato esistente, ma in quanto si richiede una variante alla destinazione funzionale di zona, da residenziale e/o terziario a commerciale (come l'attuale destinazione d'uso dell'area).

Coerenza della variante urbanistica con la pianificazione sovraordinata

Nonostante l'intervento sia in parte difforme allo strumento urbanistico comunale, è importante precisare che non è in contrasto con la destinazione attuale dell'area, ma con quella in previsione nel Piano di Governo del Territorio (PGT).



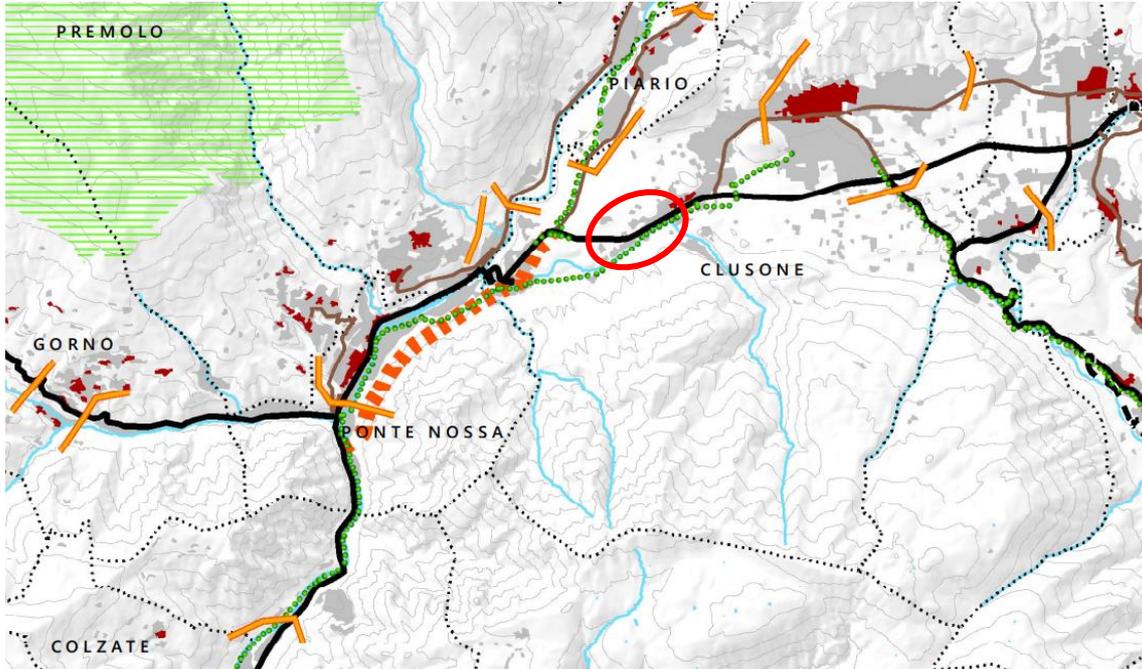
DDP t.3 – uso del suolo



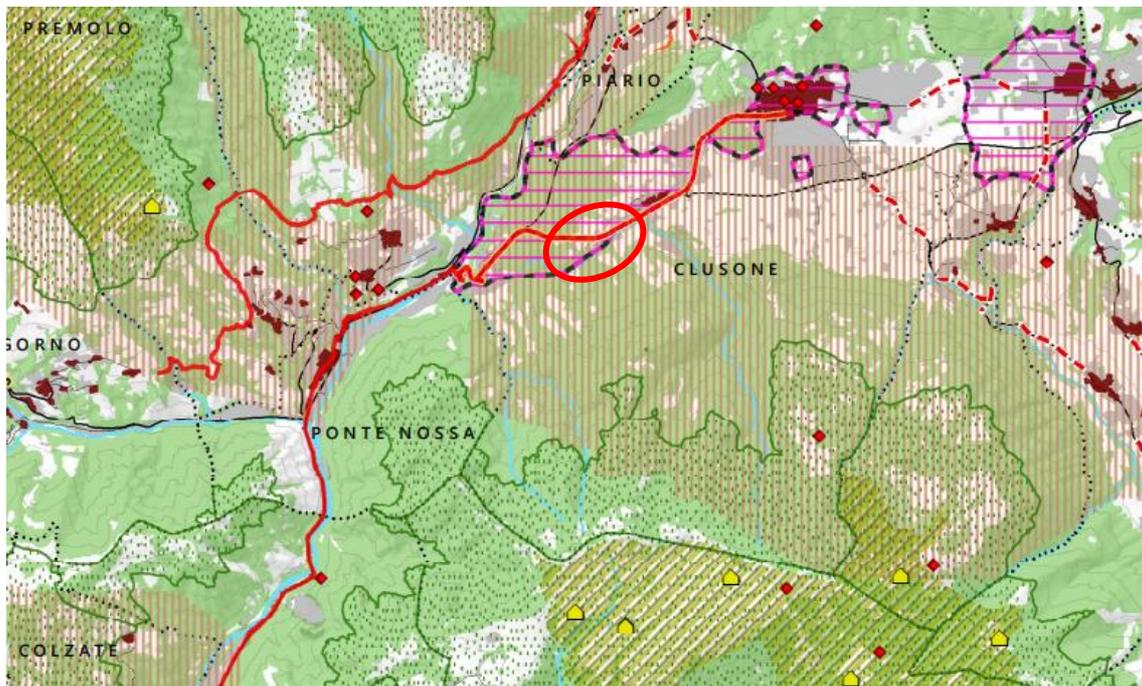
DDP t.4 – inquadramento viabilità

Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP)

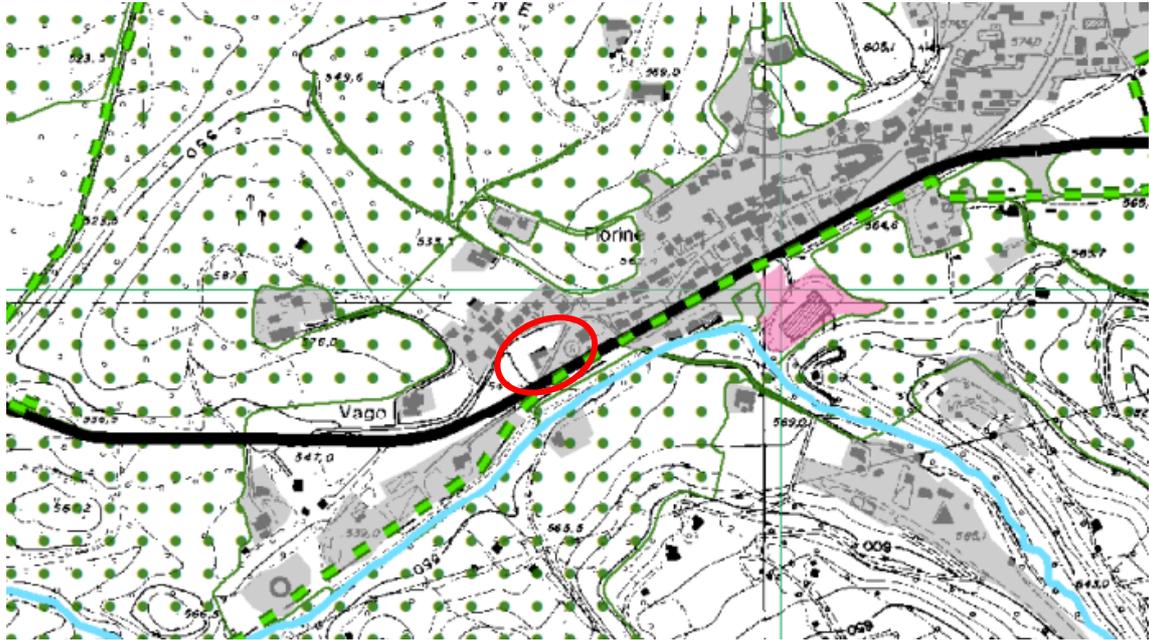
Inoltre ai fini di verificare la compatibilità della variante urbanistica rispetto alla pianificazione sovraordinata si evince che: il piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) non prevede interventi, pertanto l'intervento non risulta essere in contrasto con il PTCP.



PTCP - Reti di mobilità



PTCP - Rete verde provinciale



PTCP - Contesti locali altopiano di Clusone

Piano paesaggistico Regionale (PPR)

In merito alla verifica del Piano Territoriale regionale (PTR) e in particolare dalla componente del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) che contiene la disciplina paesaggistica della Lombardia, si evince come la strada antistante l'area di intervento venga classificata come "strade panoramiche" (art. 26 comma 9: *È considerata viabilità di fruizione panoramica e di rilevanza paesaggistica quella che domina ampie prospettive e quella che attraversa, per tratti di significativa lunghezza, zone agricole e boschive, parchi e riserve naturali, o comunque territori ampiamente dotati di verde, o che costeggia corsi d'acqua e laghi o che collega mete di interesse turistico anche minore.*) e il tratto precedente come "tracciati guida paesaggistici".

L'analisi svolta in loco mette in luce il fatto che in questo specifico tratto stradale tali caratteristiche sono meno riconoscibili data la presenza del primo tratto urbanizzato della città di Clusone, con edificazioni a destinazione commerciale e produttiva allineate lungo la SS671.

Pertanto non vi sono elementi in contrasto con la pianificazione regionale.

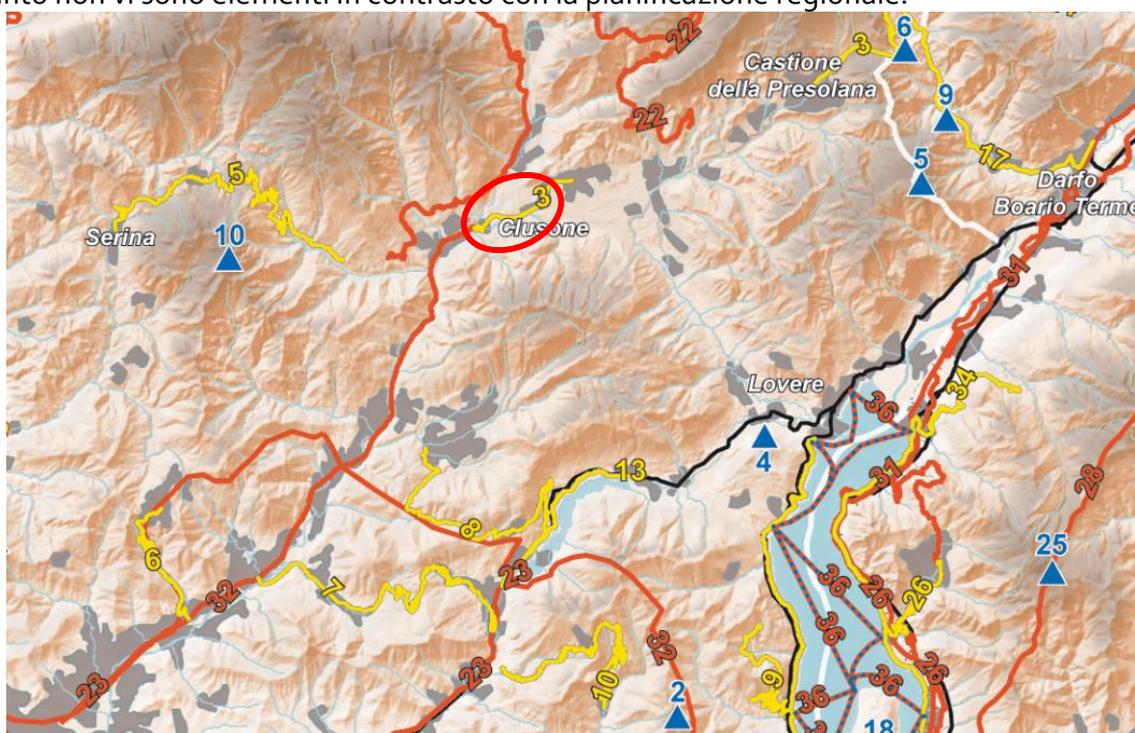
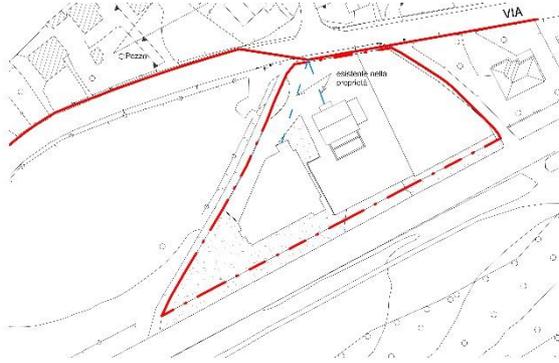


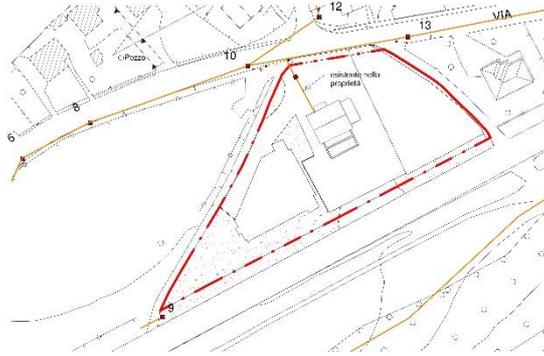
Tavola E – Viabilità di rilevanza paesaggistica

Localizzazione delle reti di sottoservizi

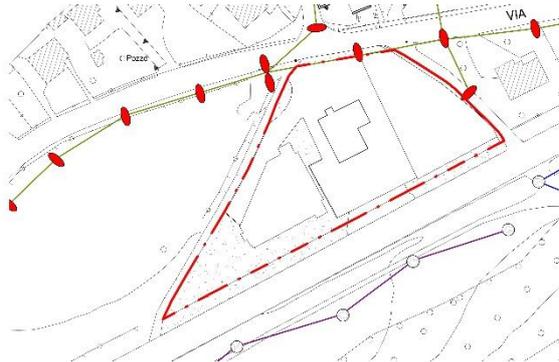
L'area risulta essere già dotata delle opere di urbanizzazione e di seguito si riportano i tracciamenti delle reti esistenti.



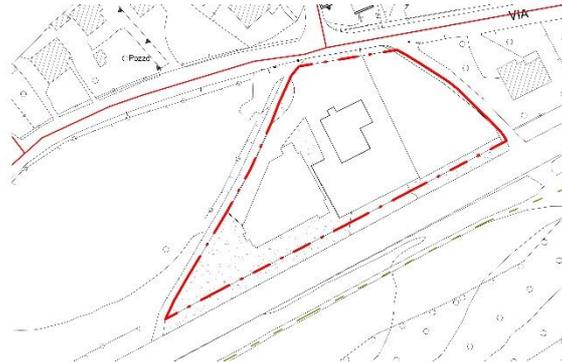
Rete Enel



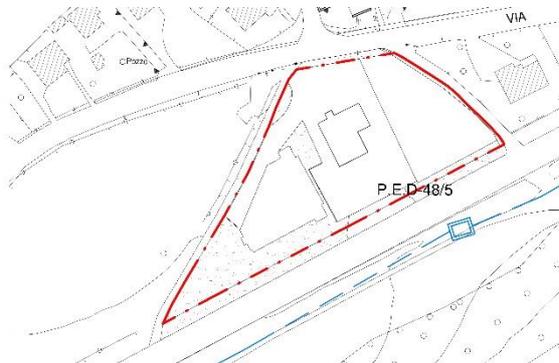
Rete fognaria



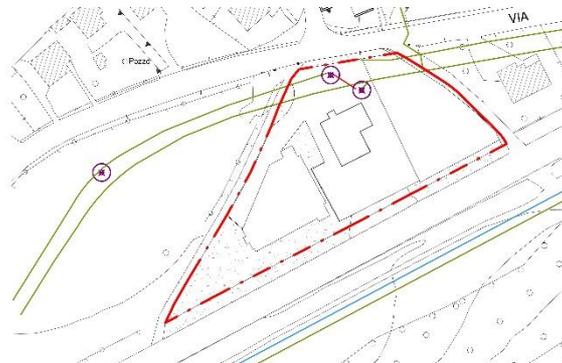
Rete illuminazione pubblica



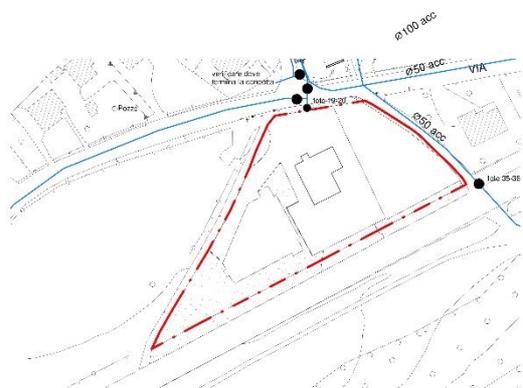
Rete gas metano



Rete dati



Rete Telecom



Rete acquedotto

L'intervento edilizio

Il progetto prevede la demolizione completa sia del fabbricato fuori terra che di quello interrato esistenti sul foglio 11 ai mappali 3843 e 4949, seguita dalla realizzazione di un nuovo edificio commerciale da adibire a ristorante della catena McDonald e McDrive, per la somministrazione di alimenti e bevande, con la possibilità di consumare in loco oppure attraverso il ritiro dell'ordine direttamente dall'autovettura.

Il programma che ci si propone di sviluppare risulta essere in linea con le previsioni strategiche del PGT che nell'area attigua a sud già prevede lo sviluppo di un'area a destinazione speciale (da definire con PII – art. 37 delle NTA), in questo senso l'intervento in progetto si costituisce in linea di continuità con le previsioni di sviluppo dettate dallo strumento urbanistico, tese alla costituzione di un polo omogeneo a destinazione produttiva e commerciale, posto al margine sud del centro abitato della frazione Fiorine.

Il nuovo fabbricato avrà una superficie coperta di 4523,35 m² e un'altezza di 4,80 m, con una pianta rettangolare che comprenderà le zone di somministrazione e preparazione degli alimenti e tutte le aree funzionali al corretto svolgimento dell'attività. Sarà caratterizzato esteriormente da facciate con colori sobri e naturali (finto legno, pietra grigia,) e da una "casquette" decorativa (verde bosco scuro, finto legno e bianca) con falda a doppia pendenza, che maschererà la retrostante copertura piana destinata ad ospitare parte degli impianti tecnologici e dei pannelli fotovoltaici. Gli spazi interni saranno suddivisi in spazi per il pubblico (sala somministrazione e bagni), per la preparazione (cucina), spazi di servizio (celle frigorifere positive e negative, magazzini, locale rifiuti, lavaggio, locale cassaforte) e spazi per i dipendenti (spogliatoi, servizi igienici e locale pausa).

In prossimità del fabbricato, in continuità con l'area ristorazione all'interno, si prevede la realizzazione di un'area pavimentata, attrezzata con panche e tavoli anche con una zona giochi per bambini.

Nell'area antistante via Fiorine verranno realizzate ex-novo una piccola isola ecologica (scoperta) per consentire lo stoccaggio in maniera adeguata dei rifiuti prodotti dall'attività, una cabina Enel, accessibile direttamente dalla via pubblica (vedi altro titolo edilizio) e un'area motori remoti degli

impianti del nuovo fabbricato che per miglior impatto ambientale ed acustico saranno posizionati a terra, semincassati nel terreno.

Questi tre elementi saranno realizzati con un rivestimento con un sempreverde rampicante tipo gelsomino, che cresca su una struttura metallica (rete) di ancoraggio e che una volta cresciuta, sia in grado di mascherare la struttura sottostante, la quale sarà ulteriormente tinteggiata con una RAL 6007 per mitigare l'intervento in fase di crescita (vedi autorizzazione paesaggistica).

L'altezza dei primi due manufatti sarà limitata a m 2.50 in modo da esser percepiti come semplici elementi accessori, caratterizzati da semplicità di forma e finitura; il terzo manufatto invece sarà seminterrato all'interno del declivio del terreno per ottenere un maggiore mascheramento.

L'accesso pedonale avverrà solo da via Fiorine in prossimità delle attuali strisce pedonali, creando un percorso protetto per i pedoni e dunque migliorando lo stato attuale della viabilità. L'area risulta essere posta ad una quota inferiore rispetto al livello stradale per cui verrà realizzata una gradinata con ridotta pendenza per consentire il superamento delle quote e il piano di calpestio del nuovo fabbricato verrà innalzato di circa 35 cm, per consentire un miglior inserimento dell'area con le quote di livello dei lotti posti direttamente a nord ed est.

Per quanto riguarda invece gli accessi carrai verranno mantenuti i due esistenti, uno su viale Europa e uno su via Fiorine. Quello su viale Europa sarà l'accesso principale per i fruitori del locale, al suo interno l'area sarà adeguatamente studiata per garantire adeguati percorsi veicolari idonei al corretto funzionamento dell'attività commerciale.

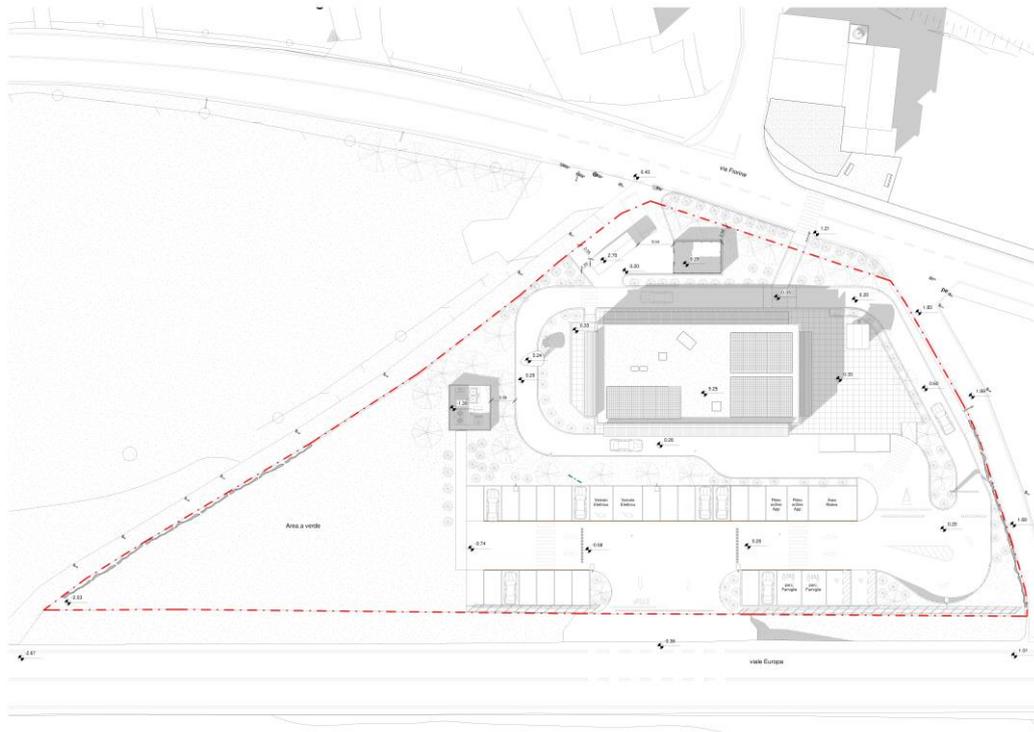
Quello su via Fiorine invece verrà mantenuto ed utilizzato come accesso secondario per il solo rifornimento e ritiro dei materiali da parte dei vari fornitori.

In prossimità dell'ingresso carrale principale verranno realizzati 31 posti auto per soddisfare gli standard urbanistici previsti per l'insediamento della nuova attività (vedi tav. AUT501 per il dimensionamento).

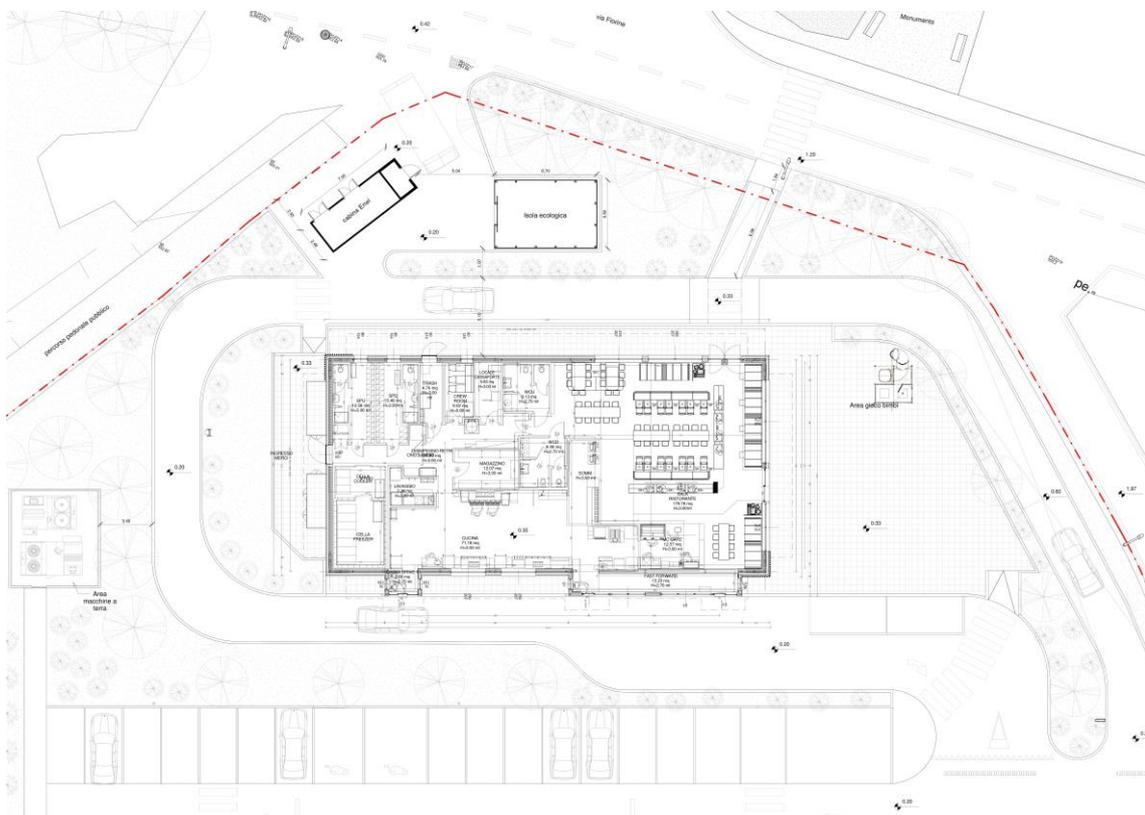
Per l'intera area è stato svolto uno specifico studio delle essenze (vedi tav. AUT503), prevedendo come concordato con la Commissione Paesaggio e sulla base delle indicazioni fornite dalla Provincia la posa sul fronte strada di via Fiorine di due tipologia di vegetazione, sul fronte della via verrà piantumato il *Carpinus Pyramidalis*, mentre dietro delle piante d'alto fusto sempreverdi con essenza da definire (si ipotizza tipo leccio, ma verrà definito con l'agronomo). Il resto dell'area prevede invece una nuova piantumazione, adeguata alla nuova conformazione del sito, utilizzando essenze autoctone che consentano un mascheramento dei veicoli in circolo attorno al fabbricato, prediligendo la specie *Barberis Vulgaris*.

Come già anticipato i manufatti accessori saranno invece mascherati con un sempreverde rampicante tipo gelsomino, che cresca su una struttura metallica (rete) di ancoraggio.

Il progetto architettonico denominato McDrive è stato sviluppato seguendo le linee guida europee di McDonald's del modello internazionale "Folded Standard" e prevede un'attenta scelta di finiture e materiali, per un risultato formale ed ambientale di qualità.



Planivolumetrico progetto



Pianta piano terra progetto



Fotoinserimento n.1 in direzione Clusone– viale Europa



Fotoinserimento n.2 in direzione Clusone– viale Europa



Fotoinserimento n.3 in direzione Clusone– viale Europa



Fotoinserimento n.4 in direzione Bergamo – viale Europa



Fotoinserimento n.5 in direzione Bergamo – via Fiorine



Fotoinserimento n.6 in direzione Bergamo – via Carnovali

Materiali di costruzione – edificio principale

I materiali caratterizzanti le superfici esterne saranno la ceramica gres imitazione pietra di Luserna a listelli rettangolari orizzontali di vari formati miscelati, le doghe verticali a sezione quadrata in lamiera composita sagomata, ad imitazione legno di Noce, ed i pannelli ventilati in laminato ad alto spessore con finitura legno di Noce.

Le grandi vetrate ed i serramenti esterni, realizzati con profili metallici a taglio termico e vetri isolanti ad alte prestazioni (stratificati, basso emissivi e con vetrocamera), permetteranno una grande luminosità degli spazi interni e alleggeriranno il profilo esterno del ristorante.

Lungo il perimetro dell'edificio si alterneranno tipologie differenti di pensiline aggettanti, a forma di "casquette", in alluminio composito: casquettes a brise-soleil con finitura "Noce Italiano", che filtreranno i raggi solari lasciando intravedere il cielo, casquettes piene, di colore verde scuro RAL 6007 con corpi illuminanti incassati e casquettes bianche per identificare l'ingresso laterale e le casse drive.

Le superfici vetrate, i brise-soleil, le casquettes, i rivestimenti e i dettagli saranno fondamentali all'armonia dei cromatismi e degli effetti materici richiesti, così come l'illuminazione interna ed esterna del fabbricato.

Riassumendo il nuovo fabbricato sarà caratterizzato dalle seguenti finiture:

- Rivestimento in Trespa (laminato plastico ad alto spessore) imitazione legno di Noce;
- Rivestimento in gres porcellanato, col. LUSERNA (grigio chiaro);
- Giunti orizzontali in lamiera verniciata grigio RAL 7022
- Zoccolo in gres porcellanato colore nero, dim.60x30 cm
- Rivestimento dogato in profili ed estrusi in alluminio con finitura effetto legno
- Casquettes in alluminio composito Multipanel o Alpolic verniciato verde RAL 6007
- Casquettes con brise soleil in alluminio composito Multipanel o Alpolic, imitazione legno
- Le insegne sul fabbricato saranno in policarbonato (vari colori, vedi tavola AUT314) con retroilluminazione a led.

Gli spazi esterni prevedono invece:

- Le pavimentazioni esterne al fabbricato saranno in gres porcellanato effetto pietra.
- I parcheggi verranno finiti in asfalto.
- I percorsi carrali invece saranno in asfalto
- Tavoli e tende retrattili (RAL6007 e sostegno RAL 7022) esterni sulla terrazza

Materiali di costruzione – cabina Enel (altro titolo edilizio)

- La cabina Enel verrà realizzata utilizzando di base un modello standard in cemento prefabbricato omologato dall'ente, che verrà tinteggiato con una RAL 6007 e sul quale verrà posata una struttura metallica (rete) di ancoraggio, sulla quale crescerà un sempreverde rampicante. Le porte d'accesso saranno verniciate con una RAL 6007.

Materiali di costruzione – isola ecologica e area macchine a terra

- L'isola ecologica sarà costruita con una struttura perimetrale in profilati di ferro sul quale verrà posata una struttura metallica (rete) di ancoraggio, sulla quale crescerà un sempreverde rampicante. Le porte d'accesso saranno verniciate con una RAL 6007.

Impianti e reti tecnologiche previste

Brevemente possiamo qui riassumere che il ristorante sarà dotato dei seguenti impianti:

- impianto di illuminazione interna ed esterna;
- impianto elettrico con dispersione a terra conforme alle normative vigenti.
- impianto dati;
- impianti speciali;
- impianto di condizionamento estivo ed invernale a servizio delle zone pubblico;
- impianto di raffrescamento estivo e riscaldamento invernale a servizio della zona cucina ed ambienti annessi;
- impianto di estrazione forzata cappe cucina;
- impianto di estrazione forzata locali servizi igienici del pubblico e personale compreso spogliatoi, locali lavaggio, magazzino e locale rifiuti;
- impianto idrico sanitario con acqua calda e fredda.

Le acque meteoriche provenienti dalle coperture saranno convogliate in parte nella vasca d'accumulo (24,35 m³) prevista in prossimità del fabbricato che consentirà l'irrigazione della aiuole e l'eccesso confluirà nei 13 pozzi perdenti ad anelli fessurati del diametro pari a 2,00 m e altezza pari a 3,00 m ciascuno e collegati in serie.

Lo smaltimento delle acque reflue sarà garantito da un adeguamento del collegamento esistente alla rete fognaria comunale e che sarà oggetto di nuova permesso di allaccio alla fognatura. L'esercizio sarà provvisto di degrassatore per il trattamento delle acque grasse prima dell'immissione in fognatura.

L'edificio sarà equipaggiato con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete, come previsto dall'art. 135-bis del d.p.r. 380/2001.

L'area sarà opportunamente illuminata tramite la realizzazione di idonea rete di illuminazione su palo, come visibile nello schema delle rete d'illuminazione (AUT504). L'illuminazione del piazzale sarà garantita da dei pali di tipo stradale h. 6,00 mt., con corpo illuminante a basso consumo energetico (LED). I pali della luce previsti parallelamente alla strada saranno posizionati all'interno del lotto e saranno dotati di doppi corpi illuminanti asimmetrici per illuminare correttamente l'area d'ingresso.

Alcuni corpi illuminanti saranno installati ad incasso al di sotto delle casquettes, orientati verso terra, per illuminare i marciapiedi perimetrali all'edificio e le facciate esterne.

Sono previste insegne ed elementi grafici luminosi installati direttamente sulle casquettes del fabbricato, coordinati con gli elementi architettonici ed i materiali di progetto.

Inoltre, lungo la corsia drive sono previsti totem e segnaletica personalizzata per agevolare il percorso di avvicinamento e la fruizione della corsia drive da parte dei clienti.

Posizioni, forme, dimensioni, colori e finiture di tutte le insegne sono dettagliatamente descritti nella tavola grafica dedicata (AUT310).

Il fabbricato non sarà dotato di allaccio alla rete del gas metano (per la quale a progetto è prevista la dismissione), ma sarà interamente alimentato da energia elettrica: per questo motivo in copertura saranno installati un adeguato numero di pannelli fotovoltaici (vedi progetto specifico) per soddisfare il fabbisogno previsto dell'immobile.

Strutture e partizioni verticali esterne ed interne

- Fondazioni in travi di cemento armato;
- struttura di elevazione in carpenteria metallica; con pilastri portanti sul perimetro;
- travi reticolari trasversali di collegamento e travi di banchina sul perimetro che costituiranno l'elemento di sostegno delle casquette;
- Vespaio aerato al di sotto del pavimento in gusci di polipropilene riciclato, detti "iglù", che garantirà un adeguato isolamento dall'umidità del terreno.

Nessun piano interrato né seminterrato, un solo piano fuori terra, con un'altezza utile interna (a controsoffitto posato) di 3,00 metri (considerata 0.00 la quota del PPF interno) e quota della copertura al colmo (estradosso finito) di +4.80 metri, con elementi perimetrali sagomati (casquettes) che raggiungono la quota di +5,85 metri (v. sezione).

La quota inferiore delle travi reticolari trasversali all'edificio, portanti la travatura secondaria che poi regge la copertura sarà posta a +3,18 cm di altezza dal pavimento, quella superiore a + 4,32.

Lo spazio da quota +3,00 metri fino alla copertura piana sarà dedicato ad ospitare le canalizzazioni per il trattamento dell'aria (mandata ed estrazione), le passerelle per la distribuzione delle alimentazioni elettriche e degli impianti speciali, i corpi illuminanti e gli anemostati ad incasso.

Al di sopra delle travi reticolari portanti verrà appoggiata la copertura in pannelli sandwich di lamiera coibentata con spessore 200 mm, e al di sopra di questa un doppio strato di impermeabilizzazione in PVC saldato ad aria calda, su cui verranno posizionati infine i telai per i macchinari degli impianti di climatizzazione ed aspirazione, il tutto finito con le parti a vista con tappetino in erba sintetica.

Tamponamenti perimetrali realizzati con doppia pannellatura sandwich (interna ed esterna ai pilastri della carpenteria metallica portante) di lamiera di acciaio coibentata con Poliuretano (PUR) e Poliisocianurato (PIR). La pannellatura sul lato interno della struttura avrà spessore 60 mm e quella sul lato esterno avrà spessore 80 mm + nervatura esterna per il successivo aggancio della facciata ventilata. L'intercapedine tra i due pannelli verrà riempita con isolante (pannelli in lana di roccia media densità, spessore 10+10 cm).

Saranno poi presenti grandi serramenti vetrati con profili in alluminio da 75 mm di spessore a taglio termico, e vetrocamera con cristalli selettivi e bassoemissivi nella zona destinata a sala di somministrazione.

Tutte le pareti divisorie interne saranno realizzate con struttura metallica zincata da 75 mm e pannelli di cartongesso idrofugo da 15 mm.

Le finiture saranno descritte più avanti, ambiente per ambiente.

Descrizione generale del fabbricato e delle aree esterne

L'esercizio risulterà essere suddiviso in vari locali con specifiche destinazioni d'uso, meglio individuabili nella planimetria allegata, completa di quote, superfici, altezze.

La sala di somministrazione sarà dotata di 110 posti a sedere interni e 80 sulla terrazza esterna.

Sala ristorante + McCafè + aree di attesa:

La sala ristorante sarà dotata di tavoli con struttura in metallo e piano in laminato, sedute di diverse tipologie; le porte dei servizi e del pubblico verranno realizzate in alluminio e laminato, e saranno dotate di apposite pompe per il ritorno automatico.

Controsoffitti: Il controsoffitto sarà in pannelli ispezionabili in legno magnesite tipo Eraclit (ad h.300 cm) tinteggiati, con alcune zone in cartongesso tinteggiato colore bianco e nero, con corpi illuminanti prevalentemente ad incasso e sempre a LED, atti a garantire una corretta illuminazione.

Pavimenti: Il pavimento sarà realizzato in piastrelle ceramiche di "grès porcellanato".

Rivestimenti: Le pareti saranno provviste di rivestimento in laminato plastico a tutt'altezza fino alla quota del controsoffitto e zoccolo in stratificato

Distribuzione- bancone panini:

Controsoffitti: Il controsoffitto sarà in cartongesso (h.300 cm) tinteggiato colore bianco e nero con corpi illuminanti incassati atti a garantire una corretta illuminazione.

Pavimenti: Il pavimento sarà realizzato in piastrelle ceramiche antisdrucchiolo.

Rivestimenti: Le pareti saranno provviste di rivestimento in ceramica nera lucida a tutt'altezza fino alla quota del controsoffitto e di zoccolo in ceramica nel colore del pavimento.

Servizi igienici per il pubblico:

N° 2 WC e 2 lavabi per le donne (di cui 1 WC e 1 lavabo idonei anche per l'uso da parte dei disabili)

N° 2 WC e 2 lavabi per gli uomini (di cui 1 WC e 1 lavabo idonei anche per l'uso da parte dei disabili).

Pavimento in ceramica e rivestimento in ceramica a tutta altezza.

Controsoffitti in cartongesso con corpi illuminanti a LED ad incasso.

Cucina:

Le attrezzature (banchi, piani di appoggio, lavelli, lavamani e cappe...) saranno realizzate interamente in acciaio inox. Lavelli e lavamani presenti nella zona preparazione saranno del tipo con comando a pedale.

Il locale sarà provvisto di un impianto di estrazione autonomo, per le cui specifiche tecniche si rimanda alla relazione redatta dal progettista dell'impianto meccanico.

Gli armadi frigoriferi saranno del tipo prefabbricato in pannelli schiumati di lamiera preverniciata e facilmente lavabile e sono corredati di termometro a lettura esterna.

L'elenco completo delle attrezzature installate ed il loro posizionamento sarà riportato nella tavola grafica dedicata.

Controsoffitti: Il controsoffitto presente in cucina sarà in quadrotti (h.300 cm) in gesso rivestiti con pellicola vinilica preverniciata colore bianco con corpi illuminanti incassati a LED atti a garantire una corretta illuminazione.

Pavimenti: Il pavimento sarà realizzato in piastrelle ceramiche lisce in corrispondenza delle attrezzature e in piastrelle ceramiche antisdrucciolo, facilmente lavabile, nelle zone di passaggio dei dipendenti.

A pavimento saranno presenti le pilette per la raccolta delle acque di lavaggio collegate al sistema di smaltimento generale del locale ed al degrassatore.

Rivestimenti: le pareti presenteranno un rivestimento in piastrelle colore grigio chiaro (a tutta altezza fino alla quota del controsoffitto), con battiscopa a sguscia ed angoli arrotondati e paraspigoli in acciaio.

Lavaggio:

Controsoffitti: Il controsoffitto presente sarà in quadrotti (h.300 cm) in gesso rivestiti con pellicola vinilica preverniciata colore bianco con corpi illuminanti incassati a LED atti a garantire una corretta illuminazione.

Pavimenti: Il pavimento sarà realizzato in piastrelle ceramiche lisce in corrispondenza delle attrezzature e in piastrelle ceramiche antisdrucciolo, facilmente lavabile, nelle zone di passaggio dei dipendenti.

A pavimento saranno presenti le pilette per la raccolta delle acque di lavaggio collegate al sistema di smaltimento generale del locale ed al degrassatore.

Rivestimenti: le pareti presenteranno un rivestimento in piastrelle colore grigio chiaro (a tutta altezza fino alla quota del controsoffitto), con battiscopa a sguscia ed angoli arrotondati e paraspigoli in acciaio.

Locale cassaforte:

Troveranno posto i registri contabili, l'impianto stereofonico per la diffusione sonora nella sala ristorante, la cassaforte. In questo locale sarà prevista permanenza saltuaria di persone.

Controsoffitti: Il controsoffitto sarà in pannelli di fibra minerale colore bianco con corpi illuminanti a LED atti a garantire una corretta illuminazione.

Pavimenti: Il pavimento sarà realizzato in piastrelle ceramiche.

Rivestimenti: Le pareti saranno tinteggiate con idropittura lavabile del tipo opaca, con zoccolo battiscopa a sguscia ed angoli arrotondati e paraspigoli in acciaio.

Disimpegno retri e area bevande (Drink System):

Nella zona dei retri dedicata al "Drink System" sarà posizionato l'apparecchio per l'erogazione delle bevande.

Controsoffitti: Il controsoffitto sarà in pannelli di fibra minerale colore bianco con corpi illuminanti atti a garantire una corretta illuminazione.

Pavimenti: Il pavimento sarà realizzato in piastrelle ceramiche antisdrucciolo facilmente lavabili nel disimpegno retri e nell'area bevande.

Rivestimenti: le pareti presenteranno un rivestimento in lamiera di alluminio fin. mandorlata (h.150 cm), fissata a parete con tasselli fisher con testa a scomparsa, con zoccolo battiscopa a sguscia ed angoli arrotondati e paraspigoli in acciaio. La parte superiore al rivestimento in lamiera sarà finita con smalto all'acqua colore tinta chiara per il disimpegno retri e in piastrelle colore bianco per l'area bevande.

Magazzino:

I prodotti stoccati nel magazzino saranno conservati su scaffalature metalliche poggiate a terra e fissate a parete.

Controsoffitti: Il controsoffitto sarà in pannelli in gesso rivestito con colore bianco (h.300) con corpi illuminanti atti a garantire una corretta illuminazione.

Pavimenti: Il pavimento sarà realizzato in piastrelle ceramiche antisdrucciolo facilmente lavabile.

Rivestimenti: Le pareti saranno tinteggiate con idropittura lavabile del tipo opaca tinta unita chiara, con zoccolo battiscopa a sguscia ed angoli arrotondati e paraspigoli in acciaio.

Locale Dipendenti (Crew Room):

Nel locale dipendenti sarà prevista la presenza saltuaria dei dipendenti per le attività di formazione.

Controsoffitti: Il controsoffitto sarà in cartongesso colore bianco (h.300 cm) con corpi illuminanti atti a garantire una corretta illuminazione.

Pavimenti: Il pavimento sarà in ceramica.

Rivestimenti: Le pareti saranno provviste di rivestimento in laminato plastico a tutt'altezza fino alla quota del controsoffitto e di zoccolo in acciaio inox.

Locale Rifiuti (Trash):

La funzione di questo piccolo locale sarà lo stoccaggio temporaneo dei rifiuti, che poi verranno portati negli appositi contenitori all'interno dell'"isola ecologica" posizionata esternamente al fabbricato.

Controsoffitti: Il controsoffitto nel locale rifiuti sarà in pannelli in gesso rivestito tipo Fireline REIgo colore bianco (h.300) con corpi illuminanti atti a garantire una corretta illuminazione.

Pavimenti: Il pavimento sarà realizzato in piastrelle ceramiche antiscivolo facilmente lavabili.

Rivestimenti: le pareti presenteranno un rivestimento in lamiera di alluminio fin. mandorlata (h.150 cm), fissata a parete con tasselli fisher con testa a scomparsa. La parte superiore al rivestimento in lamiera sarà rivestita in piastrelle a tutt'altezza fino alla quota del controsoffitto e zoccolo battiscopa a sguscia ed angoli arrotondati e paraspigoli in acciaio.

Area celle frigo:

Nel disimpegno retri, separati da una lastra in acciaio inox con tutti i bordi molati (h.160 cm) troveranno posto le celle frigo, che saranno di tipo prefabbricato in pannelli schiumati di lamiera preverniciata lavabile, con scaffalature all'interno, rispondenti alle normative igienico-sanitarie CEE sulle quali saranno stoccate le materie prime deperibili. Le due celle frigo denominate una "positiva" e una "negativa" saranno previste per funzionare rispettivamente a +4°C e a -21°C. La cella "negativa" sarà dotata di registratore di temperatura settimanale.

Spogliatoi del personale maschile e femminile:

Il locale sarà dotato n. 2 spogliatoi, divisi per sesso e ognuno dotato di doccia, lavabo e WC.

Gli spogliatoi saranno allestiti con armadietti a doppio scomparto per i dipendenti (uno per ogni dipendente).

Il numero di dipendenti contemporanei presenti sul locale non supererà le 10 unità (5 uomini e 5 donne).

I lavabi presenti negli spogliatoi saranno del tipo con comando a pedale.

Controsoffitti: Il controsoffitto sarà in lastre di gesso rivestito, pitturato in colore bianco (h.300) con corpi illuminanti atti a garantire una corretta illuminazione.

Pavimenti: Il pavimento sarà realizzato in piastrelle ceramiche.

Rivestimenti: Le pareti saranno tinteggiate idropittura lavabile del tipo opaca tinta unita chiara, con zoccolo battiscopa a sguscia ed angoli arrotondati e paraspigoli in acciaio.

Wc degli spogliatoi del personale maschile e femminile:

I servizi igienici saranno dotati di estrazione meccanica continua.

Controsoffitti: Il controsoffitto sarà in lastre di gesso rivestito colore bianco (h.300) con corpi illuminanti atti a garantire una corretta illuminazione.

Pavimenti: Il pavimento sarà realizzato in piastrelle ceramiche.

Rivestimenti: Le pareti saranno rivestite in piastrelle colore bianco a tutt'altezza fino alla quota del controsoffitto con zoccolo battiscopa a sguscia ed angoli arrotondati e paraspigoli in acciaio.

Servizi igienici per pubblico uomini-donne con accessibilità disabili:

I servizi igienici, distinti per uomini e donne, disporranno in totale di 4 WC e 4 lavabi, di cui 2 saranno accessibili ai disabili.

Le rubinetterie saranno del tipo ad azionamento automatico a fotocellula; ogni servizio igienico sarà dotato di estrazione meccanica continua e di illuminazione artificiale.

Controsoffitti: il controsoffitto sarà in lastre di gesso rivestito colore bianco (h.270) con corpi illuminanti atti a garantire una corretta illuminazione.

Pavimenti: Il pavimento sarà realizzato in piastrelle ceramiche di "grès porcellanato".

Rivestimenti: Le pareti saranno rivestite in piastrelle ceramiche di "grès porcellanato" a tutt'altezza fino alla quota del controsoffitto.

Area esterna (terrazza)

La terrazza esterna delimitata da una ringhiera dotata di corpi illuminanti offre ulteriori posti a sedere e tavoli (coperti da tende solari retrattili, con tessuto verde scuro).

Una 'playland' esterna aperta, dedicata al gioco dei bambini, completa la ricca dotazione di servizi ai clienti.

Tale arredo esterno rientra tra gli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica "A.17. installazioni esterne poste a corredo di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero, costituite da elementi facilmente amovibili quali tende, pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o strutture stabilmente ancorate al suolo"

Parcheggi e viabilità

All'esterno del ristorante verrà realizzata una corsia percorribile in automobile, che offrirà un servizio aggiuntivo ai clienti che desidereranno consumare il pasto altrove: si tratta della corsia DRIVE, studiata accuratamente in ogni dettaglio, semplice da utilizzare, rapida ed efficace.

Per chi invece vorrà fermarsi a consumare il pasto potrà usufruire dei 31 parcheggi previsti, di cui ad uso esclusivo due per le auto elettriche, due per le famiglie, due per persone disabili e un'area riders.

I parcheggi previsti saranno di gran lunga superiori rispetto al numero minimo di parcheggi previsti dalle NTA del Piano dei Servizi comunali, per maggiori dettagli si rimanda alla tavola AUT502.

Per quanto riguarda l'accesso all'area di progetto si prevede il mantenimento dell'accesso carrale a nord del lotto per soli usi di servizio e rifornimento, mentre a sud sarà collocato l'accesso carrale

pubblico il quale si immette sulla strada statale SS671. Tutta l'area sarà debitamente provvista della segnaletica stradale orizzontale e verticale. Sarà previsto l'assoluto divieto di svolta a sinistra sia in entrata che in uscita dal lotto e verrà rifatta la segnaletica come da indicazioni della Polizia Locale, di cui si richiede un parere da allegare alla presente variante SUAP.

I pali della luce previsti parallelamente alla strada saranno posizionati all'interno del lotto per evitare di che ostruiscano la visibilità veicolare e saranno dotati di doppi corpi illuminanti asimmetrici per illuminare correttamente l'area d'ingresso.

Contributo di costruzione

Per quanto riguarda il conteggio del contributo di costruzione si richiede al Comune la quantificazione dell'importo, tuttavia si riporta il calcolo ipotizzato.

Trattandosi di un intervento commerciale gli oneri di urbanizzazione previsti dalla tabella comunale in vigore, vengono quantificati in m² e trattandosi di un intervento di demolizione e ricostruzione l'intervento rientra tra quelli ammessi nella ristrutturazione edilizia (d.p.r. 380/2001 art. 3 comma 1 lettera d), per cui:

- Oneri di urbanizzazione primaria=38,55 €
- Oneri di urbanizzazione secondaria=12,60 €

La superficie lorda di pavimento (tavola AUT501) dell'intervento è pari a 437,50 m², per cui il contributo di costruzione corrisponderebbe a 22.378,13 €.

Valutazione degli effetti ambientali significativi generati dalla variante introdotta

Suolo e Sottosuolo

Il Comune di Clusone è dotato di Studio Geologico redatto a supporto del piano di Governo del Territorio (PGT) e il comparto in esame risulta interamente ascritto alla "classe 1 – nessuna limitazione" della Carta di Fattibilità Geologica Comunale vigente.

Per il presente SUAP è dunque stata predisposta una relazione geologica e una di invarianza idraulica e idrogeologica di cui di seguito si riporta una breve sintesi.

1. Inquadramento geoambientale

L'area esaminata non è interessata da processi geomorfici attivi, né potenzialmente esposta ad alcun fattore di significativa instabilità geologica ed idraulica e di conseguenza risulta ascritta alla meno invalidante classe "1 – nessuna limitazione" della Carta di Fattibilità Geologica elaborata a supporto del PGT Comunale vigente. Si tratta dunque di un intervento, quello proposto, pienamente compatibile con le limitazioni d'uso previste dalle NTA della Componente Geologica Comunale vigente.

2. Assetto idrogeologico

Le acque meteoriche pluviali e di dilavamento intercettate dalle superfici impermeabilizzate del comparto, potranno essere scaricate nel sottosuolo per infiltrazione totale, adottando il valore asintotico di capacità d'infiltrazione "a lungo termine", pari a 25,4 mm/ora. Una parte dell'acqua sarà recuperata per l'irrigazione delle aree verde, come previsto dal R.R. 2/2006 art.6.

3. Verifica sismica per l'area di progetto
Al fine di ottenere la sismostratigrafia di velocità delle onde trasversali "S", è stata eseguita un'indagine geofisica con tecnica sismica MASW. La prova consiste nel produrre una sollecitazione sulla superficie del terreno e nel registrare le vibrazioni prodotte con l'uso di geofoni ubicati lungo un allineamento, a distanze note e prefissate.
La categoria sismica del sottosuolo sarà da attribuire alla classe C.
4. Classificazione topografica del sito
La categoria topografica del sito corrisponde alla classe T₁ e di conseguenza il fattore correttivo adottato (ST), deve essere uguale ad 1.
5. Verifica della liquefazione dei terreni
Nella fattispecie, per l'ambito di progetto:
 - La magnitudo attesa $M \geq 5$;
 - L'accelerazione massima attesa (A_{max} per SLV; vedi tabella n. 5), in superficie risulta pari ad $1,315 \text{ m/s}^2 = 0,134 \text{ g}$, dunque superiore a $0,1 \text{ g}$;
 - I terreni di copertura risultano sostanzialmente insaturi e ad ogni modo grossolani e adeguatamente addensati.
 Per quanto qui esposto e storicamente noto si può dunque certamente escludere che si possano verificare fenomeni di liquefazione.

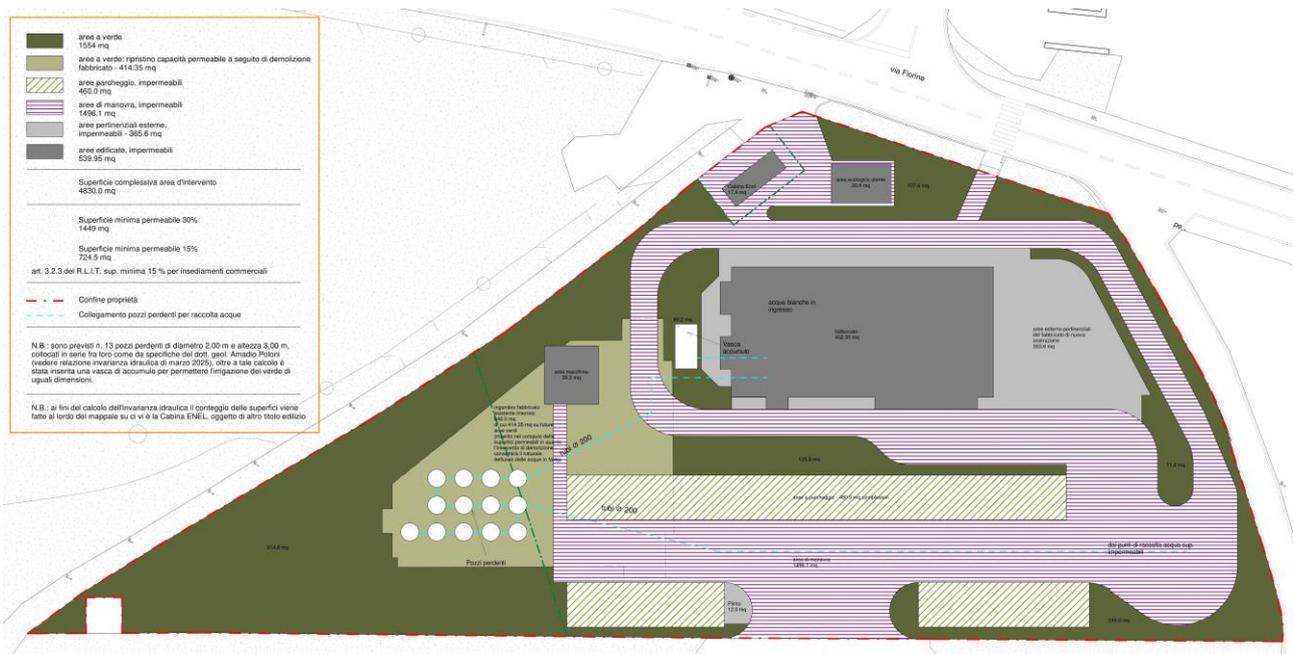
A seguito del progetto di trasformazione proposto si sono effettuate le indagini e le verifiche illustrate interamente della relazione geologica. Queste hanno permesso di attestare la piena compatibilità geologica dell'intervento e di determinare le caratteristiche geologiche, idrogeologiche e geotecniche del sottosuolo, oltre che i coefficienti di macro e microzonazione sismica del sito ed i valori di portanza dei terreni di fondazione prevedibilmente coinvolti; nella fattispecie i depositi alluvionali sabbioso limosi con ghiaie e ciottoli moderatamente addensati (cfr. Litotipo 2A), occasionalmente intercalati a lenti / orizzonti da decimetrici a metrici di limi grigio giallastri decisamente umidi e sciolti, dunque estremamente scadenti, qui associati al Litotipo 2B.

Ciclo integrato dell'acqua

L'intervento SUAP determina un netto miglioramento rispetto allo stato dei luoghi in quanto il progetto prevede un significativo aumento delle superfici permeabili grazie alla rimozione dell'area asfaltata e la demolizione del fabbricato interrato previsto dalla completa riorganizzazione dell'area. Inoltre il nuovo fabbricato sarà allacciato alla pubblica fognatura già esistente, mentre le acque bianche (oggi anch'esse dirette in fognatura) saranno incanalate nei pozzi perdenti e disperse successivamente nel suolo (vedi relazione di Invarianza Idraulica allegata alla presente relazione).



Superficie drenante stato dei luoghi – 1.124,60 m²



Superficie drenante di progetto – 1.968,35 m²

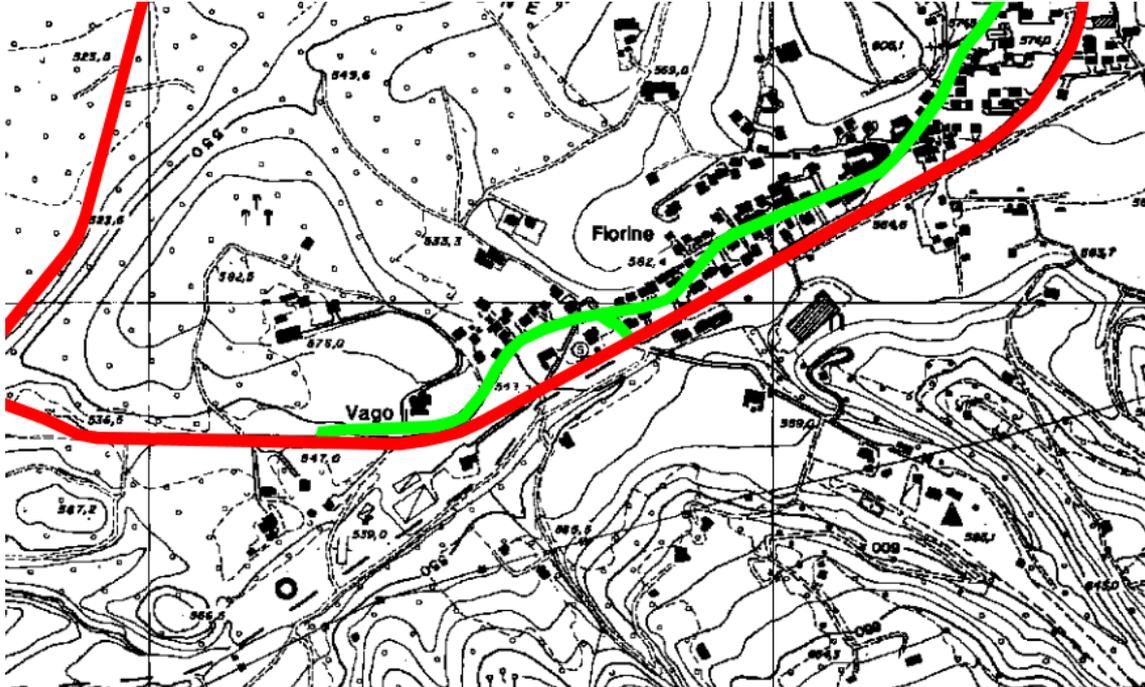
Dalle dimostrazioni inserite negli elaborati grafici sopra riportati si evince che:

- Viene rispettato il limite inferiore del 15% di superficie drenante (come da Regolamento Locale di Igiene Regione Lombardia).
- Si passa da una superficie drenante di m² 1.124,60 dello stato di fatto a m² 1.968,35 di superficie permeabile dello stato di progetto.

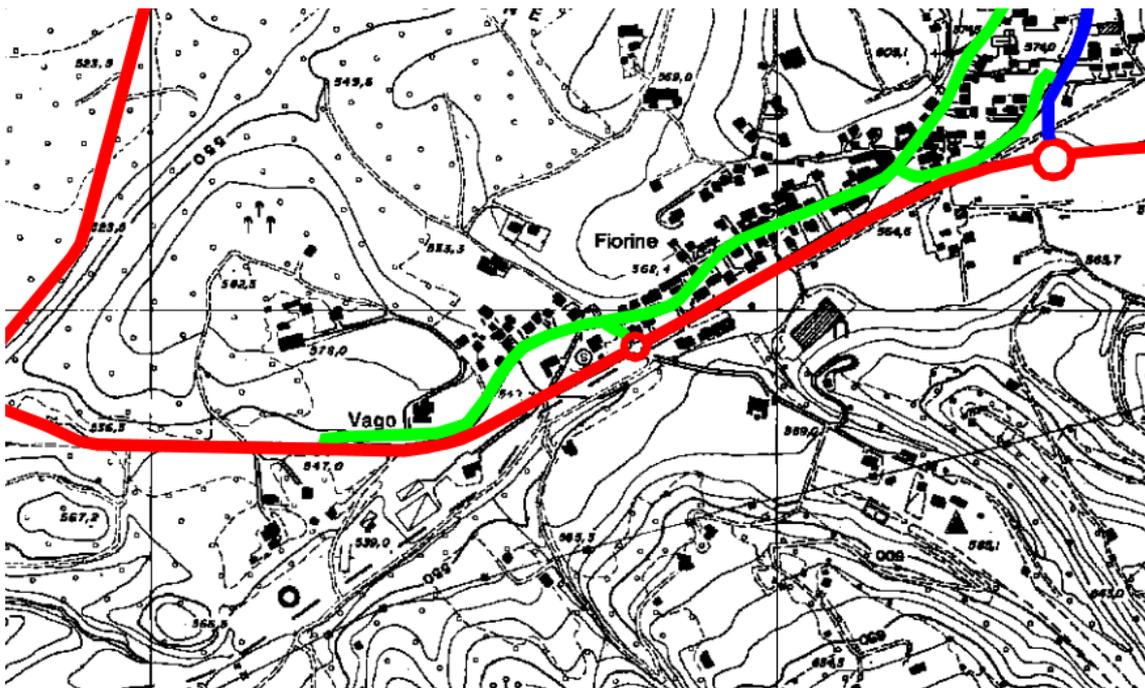
La specifica destinazione d'uso prevista esclude il rischio d'incidenza sulla qualità delle acque profonde.

Mobilità

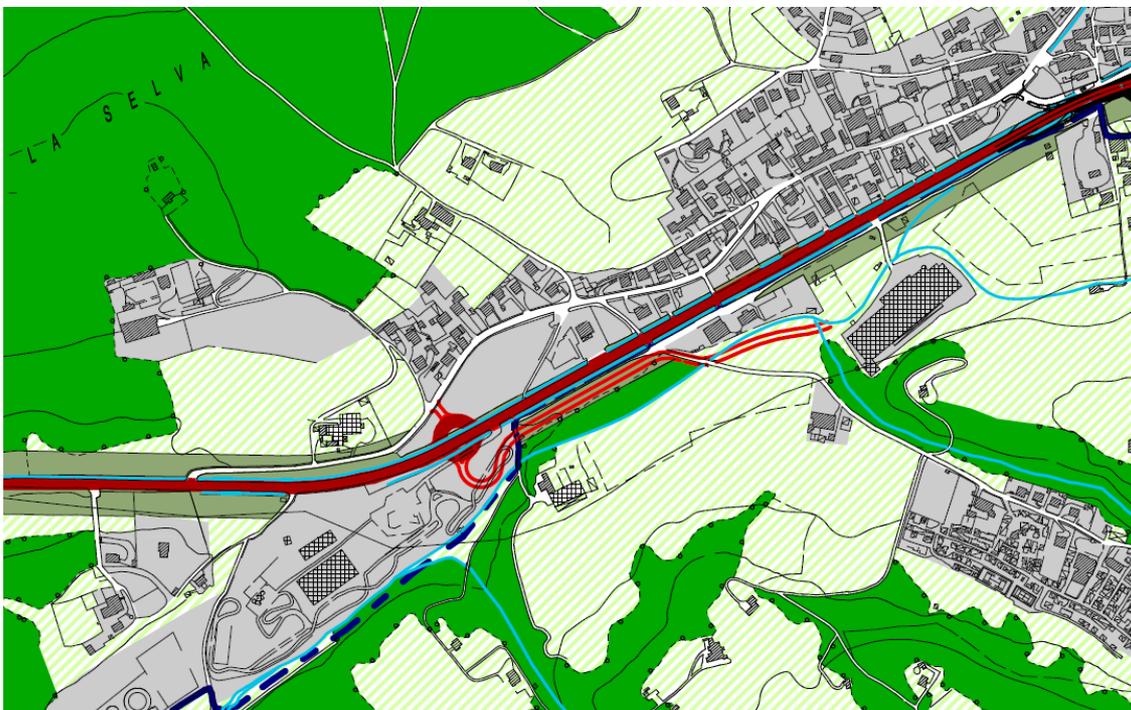
L'area interessata dall'intervento è collocata a sud- ovest del Comune di Clusone, nella località denominata Fiorine, in particolare l'area risulta essere prospiciente via Europa a sud-est, strada statale SS671 e dalla strada comunale di via Fiorine a nord-ovest.



Il Comune di Clusone ha in previsione la modifica della viabilità con la formazione di una rotonda per agevolare l'immissione e l'uscita dalla località Fiorine.



Il Piano Urbano del Traffico (ultimo aggiornamento del 2021) prevedeva la formazione di una rotonda proprio in prossimità dell'uscita dalla via attigua all'area d'intervento.



Il Documento di Piano (ultima modifica giugno 2024) invece oggi prevede la formazione della rotonda più a sud dell'area. Questa modifica consentirà di integrare in maniera adeguata la viabilità comunale ed extra comunale con il nuovo intervento previsto sull'ambito di trasformazione a sud dall'area di progetto. La nuova rotonda consentirà inoltre la creazione di un nuovo accesso alla via Fiorine, in modo che sia più organicamente connessa con la SS671. Questo tipo di previsione potrà sicuramente migliorare la gestione del traffico veicolare sulla statale, soprattutto alla luce del PII che sorgerà in zona, e di sicuro anche l'area di progetto ne potrà giovare, ma ad oggi questo intervento non risulta strategico per la trasformazione del lotto di proprietà dei sig. Trussardi.

Questo in quanto l'area risulta già dotata di sufficienti dispositivi di regolazione del traffico veicolare, tale da renderla già idonea alla trasformazione, in quanto:

- L'area affaccia direttamente sulla SS671, in posizione baricentrica e a poca distanza alle due rotonde esistenti (a monte quella che dirime l'accesso al centro di Clusone e il proseguimento verso il passo della Presolana / Lovere, a valle quella che dirime l'accesso per il centro di Piario).
- L'accesso all'area dalla SS671 avviene per mezzo di un ampio passo carrabile (27.51 m), già idoneo a fungere da accesso ed uscita pubblico da e verso l'area, da cui poi si potrà arrivare alla zona di parcheggio dell'attività ricettiva (debitamente dimensionata) o all'area di somministrazione "drive" dove è previsto un percorso interno obbligato.

Si rileva inoltre che il nuovo intervento varierà i flussi giornalieri veicolari in entrata e in uscita dell'area e lungo la strada statale, soprattutto in determinate fasce orarie (pranzo e cena) che non coincidono con quelle in cui il traffico sulla SS671 presenta maggior carico (ovvero le fasce orarie lavorative).

Ad ogni modo il nuovo accesso verrà disciplinato come da prescrizioni pareri VAS e secondo autorizzazione Polizia Locale.

Rumore

Il Comune di Clusone ha approvato il piano di zonizzazione acustica del territorio comunale. L'area oggetto d'intervento ricade all'interno di due classi di azzonamento, la fascia prospiciente via Fiorine in classe III, mentre quella su viale Europa ricade in classe IV.



Tavola 4 - Azzonamento

Art. 15 - Definizione delle zone territoriali di Classe III

1. Le aree del territorio comunale di Clusone classificate in classe III vengono denominate «Aree di tipo misto», e assumono i seguenti limiti di zona, ai sensi degli articoli 8 e 9 delle presenti N.T.A.:

17	Limite di immissione diurno:	60 dB(A)
17	Limite di immissione notturno:	50 dB(A)
17	Limite di emissione diurno:	55 dB(A)
17	Limite di emissione notturno:	45 dB(A)

All'interno delle zone di classe III vige il criterio del limite differenziale di cui all'articolo 12 delle presenti N.T.A..

2. Rientrano in questa classe:

- 17 le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento;
- 17 le strade provinciali con traffico poco intenso e le loro eventuali fasce di rispetto;
- 17 le aree con media densità di popolazione e con presenza di uffici e attività commerciali;
- 17 le aree con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali;
- 17 le aree alberghiere.

Art. 16 - Definizione delle zone territoriali di Classe IV

1. Le aree del territorio comunale di Clusone classificate in classe IV vengono denominate «Aree di intensa attività umana», e assumono i seguenti limiti di zona, ai sensi degli articoli 8 e 9 delle presenti N.T.A.:

17	Limite di immissione diurno:	65 dB(A)
17	Limite di immissione notturno:	55 dB(A)
17	Limite di emissione diurno:	60 dB(A)
17	Limite di emissione notturno:	50 dB(A)

All'interno delle zone di classe IV vige il criterio del limite differenziale di cui all'articolo 12 delle presenti N.T.A..

2. Rientrano in questa classe:

- 17 le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare
- 17 le strade situate in prossimità delle aree industriali etc.;
- 17 le aree con alta densità di popolazione;
- 17 le aree con elevata presenza di attività commerciali (ipermercati, supermercati, discount, magazzini all'ingrosso, centri commerciali);
- 17 le aree con presenza di attività artigianali¹;
- 17 le aree con presenza di attività industriali²;
- 17 le aree in prossimità delle strade di grande comunicazione;
- 17 le aree all'interno della fascia di pertinenza ferroviaria "A".

Inoltre l'area, a fronte della sua vicinanza con viale Europa, rientra nella fascia di pertinenza acustica delle strade esistenti: tipologie di strada C – sottotipo a fini acustici Cb con ampiezza della fascia A-100 m



Tavola 5 – Fasce di pertinenza acustica stradali

Art. 19 – Classificazione fasce di pertinenza acustica delle strade esistenti e valori limite applicabili.

1. Si definiscono fasce di pertinenza acustica, riferite alle infrastrutture stradali, le strisce di terreno, misurate in proiezione orizzontale, per ciascun lato dell’infrastruttura, a partire dal confine stradale, all’interno delle quali si applicano i limiti di immissione riferibili esclusivamente al rumore proveniente dall’infrastruttura stradale. Per tutte le altre sorgenti sonore specifiche si applicano i valori limite di immissione, emissione, attenzione e qualità stabiliti dalla classificazione acustica del territorio comunale.

2. Fanno parte della viabilità principale della Città di Clusone, individuata dal Piano Territoriale di Coordinamento, le strade riportate nella seguente tabella, a cui si associano le rispettive fasce di pertinenza acustica con i relativi limiti di immissione di riferimento:

Tabella 4: Valori limite di immissione per la viabilità principale

Denominazione strada	Tipo di strada ai fini acustici	Ampiezza fasce di pertinenza acustica	Limiti ai ricettori nel Tr diurno	Limiti ai ricettori nel Tr notturno
SS. n° 671	Cb	Fascia A: 100m	70 dB(A)	60 dB(A)
		Fascia B: 50 m	65dB(A)	55 dB(A)
Variante alla SS n° 671	C2	150 m	65 dB(A)	55 dB(A)

Sono attualmente in aggiornamento le attività di studio da parte di figure professionali specializzate in ambito acustico che produrranno le relazioni specialistiche aggiornate su questa particolare tematica. Tale documentazione, che verrà integrata in fase successiva, consentirà di dimostrare quale impatto avrà l’intervento dal punto di vista del tema “rumore” e come tale impatto possa essere compatibile con quanto in essere.

Gestione rifiuti

I rifiuti prodotti dall’attività di somministrazione alimenti e bevande sono classificati come rifiuti assimilabili agli urbani (carta, imballaggi, plastica, vetro, umido).

Tali rifiuti verranno depositati nell’apposita isola ecologica esterna al fabbricato, per essere poi raccolti, allontanati e smaltiti secondo le vigenti leggi del gestore dei servizi comunali.

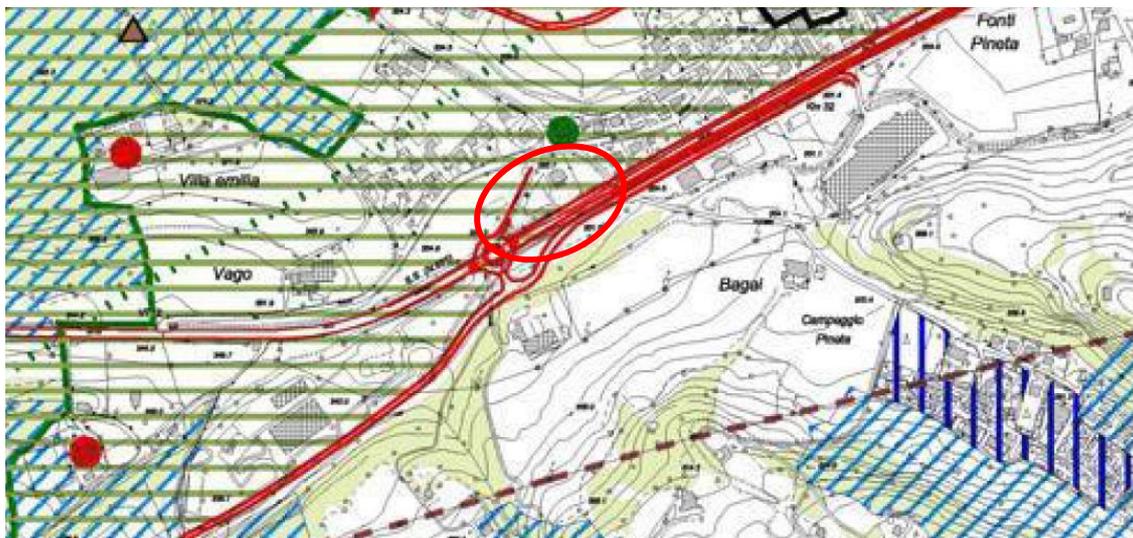
L’ area sarà adeguatamente progettata per essere facilmente mantenuta a livello igienico e dotata di rete metallica interna per impedire l’ingresso ad eventuali animali.

Pertanto, la nuova attività che si andrà ad insediare risulta avere uno standard procedurale ben strutturato in tema di gestione dei rifiuti, in grado di assicurare – oltre all’efficiente funzionamento dell’attività stessa – anche un corretto funzionamento dell’aspetto di smaltimento dei rifiuti prodotti.

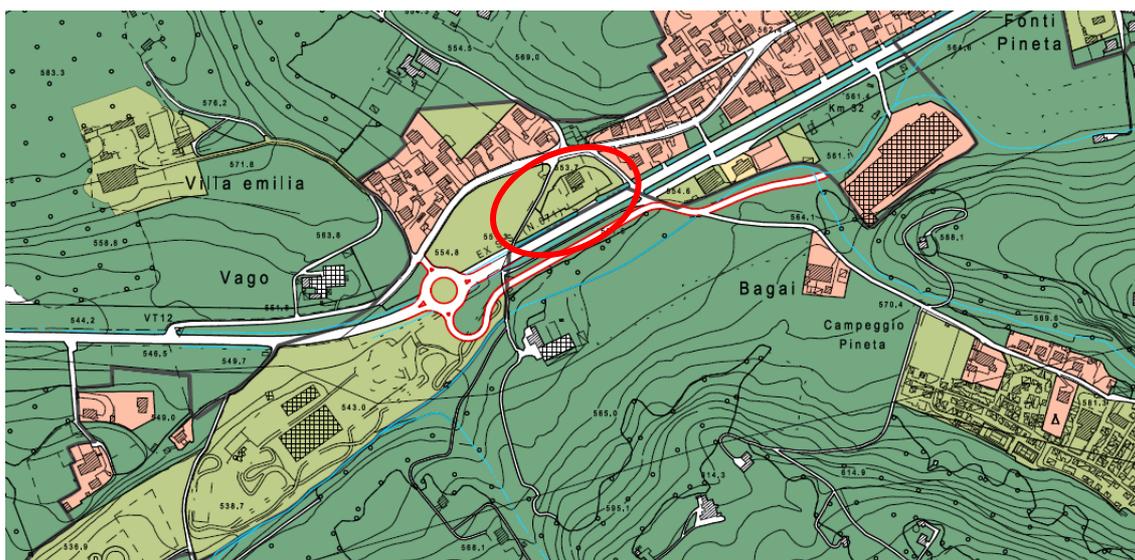
Paesaggio

Sulla base degli elaborati presenti nel PGT si rileva che l’area d’interesse rientra nel vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004 e con una classe di sensibilità paesistica elevata.

Il progetto sottoposto ad autorizzazione paesaggistica ordinaria risulta regolarmente rilasciato in data 20.03.2025 con parere favorevole con prescrizioni (n. 7/2025 autorizzazione ambientale), le quali risultano già ottemperate.



DdP – t.2 – vincoli, vincolo paesaggistico

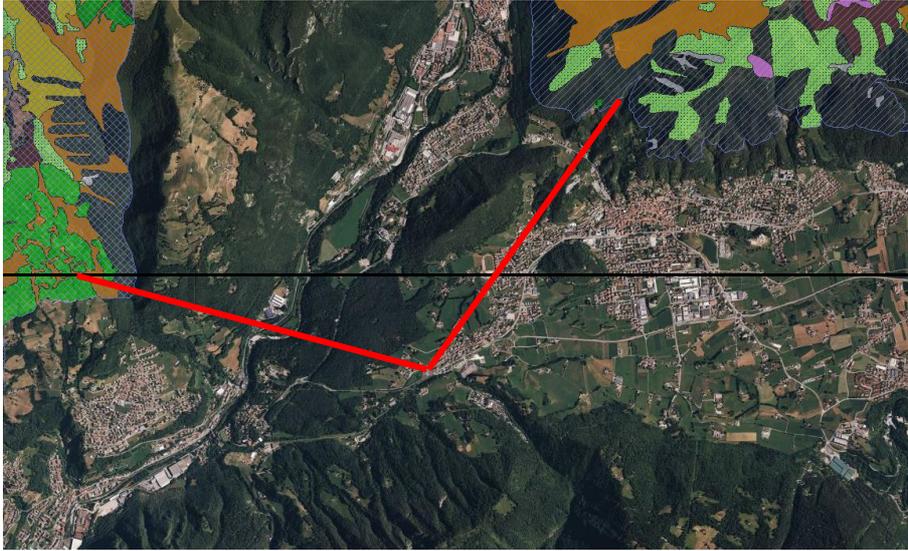


PdR – tav.5 – sensibilità paesistica, classe ELEVATA

Siti Natura 2000

Il Comune di Clusone è interessato direttamente dalla presenza di un sito Natura 2000 e nello specifico ZSC IT2060005 VAL SEDORNIA-VAL ZURIO-PIZZO DELLA PRESOLANA.

Tuttavia l'area in oggetto risulta molto esterna a tale sito, in questo modo la destinazione d'uso e la tipologia di fabbricato non incideranno sul sito.



Ranica, 24.03.2025

in fede

Poli Marco Architetto

