

0	*	*	*	metri
2	Novembre 2020	Aggiornamento a seguito di Parere Motivato VAS prot. 0034888/GB - del 23/11/2020		
1	Dicembre 2019	Aggiornamento a seguito di Autorizzazione Paesaggistica n° 54/2019		
numero revisione	data revisione	titolo revisione		

proprietari		
Jametti A. & C. s.r.l. Via Albania, 60 21019 - Somma Lombardo	AIKODE s.r.l. Via Mascheroni, 5 20123 - Milano	BRENNERO s.r.l. Via Turati, 28 20121 - Milano

proponente Somma Lombardo Real Estate s.r.l.
--

soggetti attuatori Somma Lombardo Real Estate s.r.l. - LIDL Italiana s.r.l.

progettista  arch. GUIDO PIETRO COLOMBO via milano 15, somma lombardo, varese ufficio (mobile): 342/6412668 E-mail: info@guidocolombo.eu E-mail pec: guido.colombo@archiworldpec.it	collaborazione ERICA GREGUOLDO  G.B. & PARTNERS S.r.l. PROGETTI E SERVIZI IMMOBILIARI Società unipersonale via Vardali, 37 - 26845 Codogno (LO) Tel.: 0377.436099 - 34691 Fax: 0377.436654 e.mail: amministrazione@gbepartners.it tecnico@gbepartners.it immobiliare@gbepartners.it web site: www.gbepartners.it REGISTRO IMPRESE DI LOCALITÀ n° 0596150962 PARTITA I.V.A. 05966150962 - C.F. 05966150962 - C.S. € 10.000,00 i.s.
--	--

progetto PIANO ATTUATIVO N. 07/2019 IN VARIANTE AL PGT IN VIA ALBANIA Ambito di trasformazione AC3_PerMESSO di costruire D2_Fabbricato esistente D1 Jametti A. & C.: mappali 4007 (fabbricato),4008,4009,1169,1168,1167,4264,2583 e 18673 Aikode: mappale 18672 Brennero: mappali 4005,763,2296,2431 e 1166 Sezione censuaria ME - foglio 906

titolo del disegno RELAZIONE SULL'IMPATTO PAESAGGISTICO

data FEBBRAIO 2021	scala disegno *	ALLEGATO "C"
------------------------------	--------------------	---------------------

1.0 INQUADRAMENTO GENERALE.....	3
1.1 Inquadramento territoriale/urbanistico e descrizione dell'intervento	3
1.1.1 Il PGT vigente e la sua Variante parziale.....	3
2.0 CONTESTO PAESAGGISTICO.....	5
2.1 Contesto di riferimento.....	5
2.1 Il pattern edilizio di riferimento.....	8
3.0 II PROGETTO PIANISTICO.....	15
3.1 Caratterizzazione progettuale.....	15
3.2 Il layout di progetto.....	16
3.3 Caratteristica architettonica degli edifici.....	18
3.3.1 L'involucro.....	18
3.3.2 Impianti meccanici e fotovoltaici.....	20
3.4 Caratteristica degli elementi semi architettonici.....	20
3.4.1 Gli spazi a parcheggio.....	20
3.4.2 L'illuminazione delle aree.....	21
3.4.3 Le aree verdi.....	21
3.4.4 I varchi faunistici.....	22
3.5 Foto inserimento del realizzando Piano Attuativo in Variante al PGT e alla sua Variante parziale.....	23
3.6 Pareti limite di riferimento per l'edificio (1).....	24
3.7 Pareti limite di riferimento per l'edificio (2).....	25
3.8 Pareti limite di riferimento per l'edificio (3).....	25
4.0 GRADO di INCIDENZA PAESISTICA del PROGETTO di PIANO ATTUATIVO.....	26
4.1 Parametri di incidenza morfologica e tipologica.....	26
4.2 Parametri di incidenza linguistica.....	26
4.3 Parametri di incidenza visiva.....	27
4.4 Parametri di incidenza ambientale.....	27
4.5 Parametri di incidenza simbolica.....	27
5.0 CARATTERISTICHE di QUALITA' e di SOSTENIBILITA' AMBIENTALE IN FASE di PROGETTAZIONE del PIANO ATTUATIVO.....	28
5.1 Edifici.....	28
5.1.1 Sostenibilità ambientale.....	28
Consumi energetici.....	28
Gestione idrica.....	29
Accessibilità.....	30
5.2 Spazi esterni.....	31
5.2.1 Sostenibilità ambientale.....	31

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale
Ambito di trasformazione AC3_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

Pavimentazioni.....	31
Arredo.....	31
Coperture	31
Illuminazione.....	31

1.0 INQUADRAMENTO GENERALE

1.1 Inquadramento territoriale/urbanistico e descrizione dell'intervento

1.1.1 Il PGT vigente e la sua Variante parziale

L'ambito di intervento del Piano Attuativo in oggetto è un'area situata al confine sud-est del Comune di Somma Lombardo con il comune di Arsago Seprio, della dimensione territoriale di 19.555 m², posta tra la Statale SS 33 del Sempione e il tracciato ferroviario in rievato della linea Milano-Domodossola, con accesso da Via Albania.

Catastalmente l'area in oggetto è individuata al N.C.T.R. al foglio 906, della Sezione Censuaria di Mezzana Superiore, ai mappali:

- I. 4007 (*fabbricato*), 4194 - 4192 - 1169 - 1168 - 1167 - 4264 - 18673 e 2583 di proprietà della società Jametti A. & C. S.r.l. - con sede in Somma Lombardo, Via Albania, 60
- II. 18672 di proprietà della società AOKODE S.r.l. - con sede in Milano, Via Mascheroni, 5
- III. Mappali 4005 - 763 - 2296 -2431 e 1166 di proprietà della società BRENNERO S.r.l. - con sede in Milano, Via Turati, 28.

Il Piano Attuativo (*vedi lettera a firma della Responsabile del Settore Pianificazione, arch. Stefania Quartieri, prot. 0023419/SQ/sq, del 05 ottobre 2017*), oggetto della richiesta di approvazione, propone l'insediamento di:

- *due Media struttura di vendita di rilevanza locale medio piccola (MSLP - PGT vigente); Media struttura di vendita di interesse territoriale (MSV3 - Variante parziale) di cui una alimentare (trasferimento di licenza commerciale)*
- *una Media struttura di vendita di prossimità (MSP - PGT vigente); Media struttura di vendita di prossimità (MSV1 - Variante parziale).*
- *una Media struttura di vendita di prossimità (MSP - PGT vigente); Media struttura di vendita di rilevanza locale (MSV2 - Variante parziale)*
- *una attività di somministrazione*

L'ambito interessato dal progetto, è **regolato dalla seguente zonizzazione urbanistica del Piano delle Regole del PGT vigente:**

- Zone D1 - Insediamenti industriali e artigianali
- Zone D2 - Insediamenti terziari e commerciali
- Zone V2 - Aree verdi di protezione e/o di arredo stradale
- Piani attuativi in previsione (area AC3 di Via Albania)
- Viabilità di progetto

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale
Ambito di trasformazione AC3_Permissivo di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

L'ambito interessato dal progetto, è **regolato dalla seguente zonizzazione urbanistica del Piano delle Regole della Variante parziale al PGT vigente:**

- Zone D1 - Insedimenti industriali e artigianali
- Zone D2 - Insedimenti terziari e commerciali
- Piani attuativi in previsione (area AC3 di Via Albania)
- Viabilità di progetto



**Ortofoto con sovrapposizione catastale (Immagine fuori scala).
In linea rossa il perimetro del redigendo Piano Attuativo unitario.**

2.0 CONTESTO PAESAGGISTICO

2.1 Contesto di riferimento

L'area che il PGT vigente e la sua Variante parziale assegnano per la realizzazione di: 1) Zone D1 - Insedimenti industriali e artigianali; 2) Zone D2 - Insedimenti terziari e commerciali con permesso di costruire convenzionato; 3) Zone V2 - Aree verdi di protezione e/o di arredo stradale; 4) Piani attuativi in previsione (area AC3 di Via Albania), e che qui si va a presentare come **intervento unitario di Piano Attuativo in variante al PGT e alla sua Variante parziale** (vedi lettera a firma della Responsabile del Settore Pianificazione, arch. Stefania Quartieri, prot. 0023419/SQ/sq, del 05 ottobre 2017), per una superficie territoriale di **19.555,00 mq** con **riduzione significativa della SLP edificabile:**

è definibile come paesaggio periurbano.

SLP edificabile	16.507,50 mq.
SLP edificanda	4.967,55 mq.
differenza	- 11.539,95mq

Il paesaggio periurbano quindi si contraddistingue per essere costituito da tasselli residuali di aree verdi delimitati da infrastrutture e da insediamenti residenziali, commerciali e industriali che non hanno attinenza con l'attività agricola.

Da questa definizione appare apodittico che, nel caso specifico, il paesaggio periurbano è parte integrante del rapporto tra l'edificato e la campagna, che qui si pone a confine tra il comune di Somma lombardo e quello di Arsago Seprio, in passato campagna ben evidente, quando l'edificato storico dei borghi era ben riconoscibile e la campagna era coltivata.

Oggi tale territorio è invece caratterizzato da un tessuto frastagliato, da tasselli di verde marginali delimitati da infrastrutture e costruzioni diverse.

Le immagini che sotto si producono "a volo d'uccello", ottenute da Google Maps, ben contrassegnano quanto qui esposto, rappresentando un luogo in cui si notano elementi di impatto, quali insediamenti commerciali e rete infrastrutturale che ne hanno, di fatto parcellizzato il territorio.

L'area oggetto d'intervento è posta tra la strada Statale del Sempione - SS. 33 - e la linea ferrata Milano-Domodossola, e racchiusa nei lati contrapposti a queste

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale
Ambito di trasformazione AC3_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

due infrastrutture trasportistiche, da una edificazione di tipo commerciale casuale e frastagliata.



Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale
Ambito di trasformazione AC3_Permissivo di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.



L'area è quindi qualificabile come territorio instabile che il PGT vigente ha individuata come soggetta a trasformazione con nuova espansione edilizia, poiché in essa non si riscontrano "relitti" significativi dell'agricoltura storica quali cascine, sistemi di canali di irrigazione, filari di piante riconoscibili e valorizzabili, in quanto significative testimonianze storiche e culturali.

Nel Piano delle Regole l'area si colloca in quella parte del comune individuata come **"la seconda porta di accesso al territorio comunale, da est, lungo la SS. 33 del Sempione, proveniente da Casorate Sempione"**, attribuendo ad essa una connotazione di **"via commerciale" di natura prettamente extraurbana.**

2.1 Il pattern edilizio di riferimento

La città è luogo dove l'economia si fa segno in tutte le sue componenti, ed in particolare per Somma Lombardo, la dove la concentrazione di medie superfici di vendita mostra come la presenza di una grande direttrice di traffico di attraversamento, abbia condizionato la collocazione delle forme di commercio appartenenti alla distribuzione organizzata (Sub Zona Commerciale 3Bis).

La città di Somma Lombardo nel PTCP della Provincia di Varese, è considerata polo attrattore. (*Punto 4.1.2. La definizione dei poli attrattori ed il sistema dei servizi - Relazione Generale del PTCP*).

L'analisi sommaria sul settore commerciale condotta dagli estensori del Documento di Piano del vigente PGT, mostra come questo sia un comparto che presenta sintomi di grande vivacità, con evidenti ricadute di tipo sociale ed economico sulla realtà comunale.

Il suo costruirsi nel tempo, oggi denota una presenza di edifici commerciali completamente decontestualizzati e con un linguaggio estraneo al paesaggio, ma che diventa, di fatto, elemento di riferimento di ogni intervento attuale laddove le esigenze funzionali risultano stringenti.

Le fotografie più sotto riportate, rendono visibili in termini architettonici gli elementi massa, la loro concentrazione tipologica ed il loro aggregarsi senza nessun modello di riferimento se non la parcellizzazione proprietaria del terreno.

Nelle immagini è inoltre marcato anche il trattamento delle loro superfici limite, che se hanno il carattere di nicchia accentuano la compattezza; se invece il vetro è posto con l'orlo esterno dell'apertura e/o è utilizzato come parete continua mantengono il carattere di superficie.

Quest'ultimo effetto è ulteriormente sottolineato se la finestra è suddivisa da colonne, sbarre o riquadri.

Sul piano fisico, in generale, l'architettura (gli edifici) rappresenta uno dei più importanti aspetti dell'ambiente (il costruito), e con gli altri elementi semiarchitetonici, come strade, parcheggi, piazze e giardini, formano una "rete" di componenti in rapporto fra loro connesse con tutte le attività umane.

Quindi, l'architettura di questo luogo commerciale così ben esposta nelle fotografie restituite, è partecipe di questa attività in quanto costituisce una cornice pratica, un adeguato background psicologico, esprimendo, che ciò che succede è importante per la comunità, anche se il suo pattern è disomogeneo.

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale
Ambito di trasformazione AC3_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.



Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale
Ambito di trasformazione AC3_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.



Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale
Ambito di trasformazione AC3_PerMESSO di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

Rimane comunque una figurabilità di questo luogo, di questa area edificata tangente la Statale del Sempione che evoca a chi la percorre una immagine vigorosa, che consiste in quella forma, in quel colore o disposizione che facilitano la formazione di una immagine ambientale vividamente individuata, altamente funzionale.



Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale
Ambito di trasformazione AC3_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.



Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale
Ambito di trasformazione AC3_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.



Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale
Ambito di trasformazione AC3_PerMESSO di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.



3.0 IL PROGETTO PIANISTICO

3.1 Caratterizzazione progettuale

I fattori che condizionano il disegno pianistico di un Piano Attuativo sono molteplici, soprattutto quelli legati sia allo stato dei luoghi, sia alle esigenze funzionali ed economico ambientali che di ridisegno di un comparto della città.

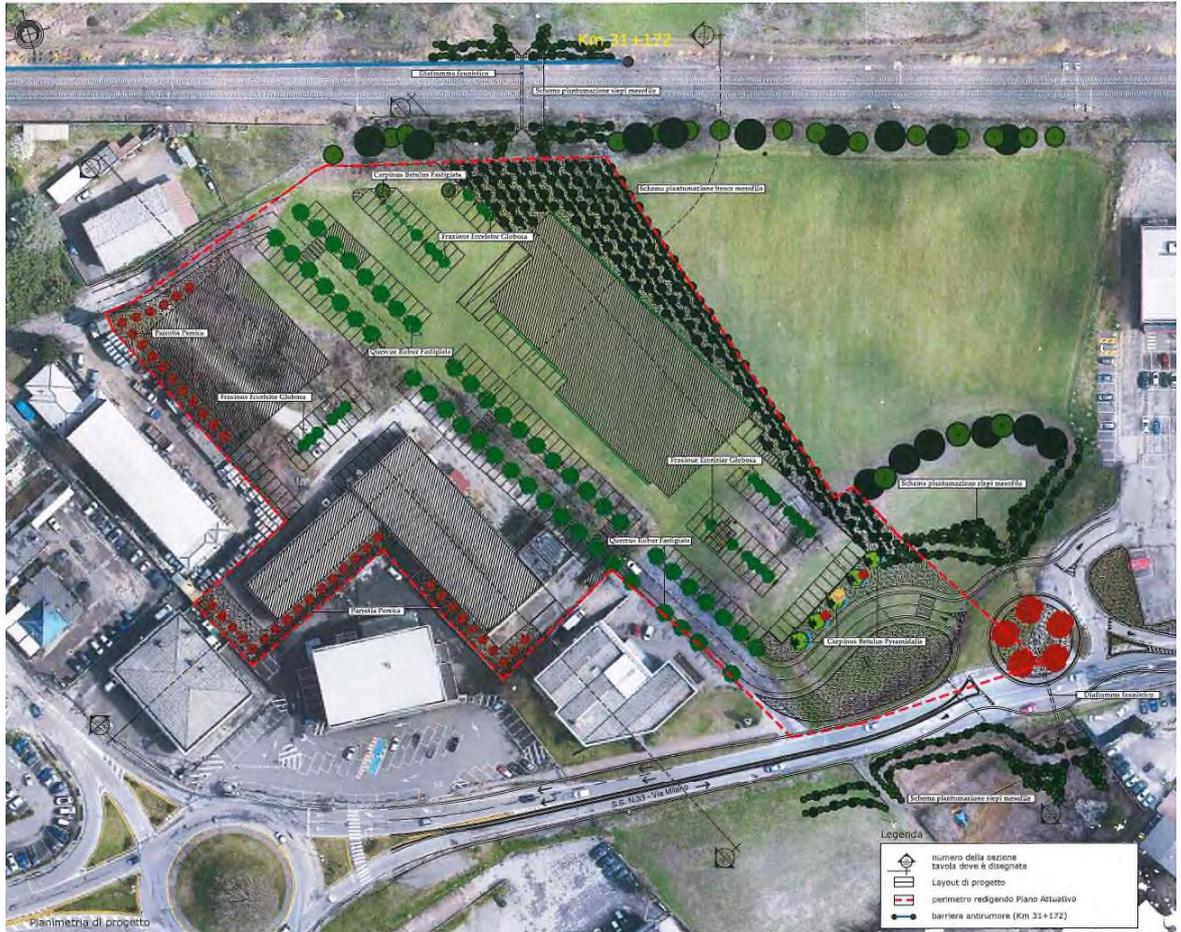
Lo studio pre- progettuale ha tenuto, pertanto, conto:

- I. dell'intrusione visiva: vale a dire la comparsa o la non comparsa di nuove forme dominanti in genere discostanti con il mosaico precedente delle realizzazioni.
- II. dell'effetto barriera: vale a dire l'ampiezza della fessura del territorio che a seconda delle dimensioni della piattaforma d'intervento può isolare le parti e ripercuotersi profondamente sull'aspetto dei luoghi.
- III. dell'artificializzazione: cioè il contrasto tra il grado di antropizzazione del contesto e la nuova piattaforma (piano attuativo).
- IV. della perdita di vegetazione: cioè della eliminazione delle masse arbustive e/o arboree interessate dalla piattaforma e degli spazi a lei associati.

L'intervento proposto vuole porsi nel rapporto contesto/progetto, secondo i sotto elencati parametri di valutazione che, nel rapporto con lo studio di pre-progetto, hanno dato vita al layout che qui si presenta.

- I. Parametro dell'incidenza morfologica e tipologica riferito:
 - agli ingombri volumetrici in rapporto al paesaggio
 - alle altezze e agli allineamenti degli stessi e all'andamento dei profili di sezione trasversali
 - ai prospetti, al rapporto tra pieni/vuoti, agli allineamenti tra aperture e superfici piane e all'articolazione dei volumi
 - alla valutazione delle tipologie costruttive differenti e/o simili a quelle prevalenti nella zona d'intervento
 - alle soluzioni di dettaglio
- II. Parametro dell'incidenza linguistica (stile, materiali e colori), rispetto a quello prevalente nel contesto, inteso come contesto immediato.
- III. Parametro dell'incidenza visiva, rispetto all'ingombro visivo e all'occultamento delle visuali rilevanti, rispetto alla vista pubblica.
- IV. Parametro dell'interferenza con i luoghi simbolo del paesaggio attribuibili alla comunità locale.

3.2 Il layout di progetto



Layout del Piano Attuativo

Lotto (1)

Superficie fondiaria: 9.092,25 mq.

Superficie a parcheggio: mq. 4.312,27

Superficie a verde: mq. 2.238,88

Superficie lorda di pavimento: **mq. 2.087,49**

Superficie per cabina e-distribuzione: mq. 62,50

Superfici accessorie (marciapiedi, rampa delivery ecc.): mq. 391,11

Lotto (2)

Superficie fondiaria del lotto: mq. 4.134,14

Superficie a parcheggio: mq. 1.544,64

Superficie a verde: mq. 653,05

Superficie lorda di pavimento: **mq. 1.680,06**

Superficie accessori (marciapiedi, zona impianti, carico e scarico, zona rifiuti e cabina E_distribuzione): mq. 256,39

Lotto (3)

Superficie fondiaria del lotto: mq. 2.572,30

Superficie a parcheggio: mq. 967,68

Superficie a verde: mq. 404,40

Superficie lorda di pavimento: **mq. 1.200,00**

Superfici accessorie (marciapiedi): mq. 0,22

Superficie a verde

Superficie a verde per attraversamento faunistico: mq. 680,40

Superficie stradale

Superficie fondiaria stradale, compreso i marciapiedi e parziale rotatoria all'interno del Piano Attuativo: mq. 3.066,32.

L'area ha al suo interno una porzione parzialmente edificata con edificio industriale costruito nei primi anni '80 (*Concessione Edilizia n. 162/84 e successive varianti*), collocato ad ovest, adiacente il territorio urbanizzato comunale, e da una porzione ineditata collocata ad est al confine con il Comune di Arsago Seprio.

La porzione libera del lotto risulta attualmente incolta e presenta un basso livello di naturalità, o vegetazione di pregio; la sua marginalità dal punto di vista agricolo, risulta evidente in considerazione dell'interclusione tra due importanti infrastrutture lineari.

Una nuova strada attraverserà da sud a nord l'area interessata dal Piano collegando la Strada Statale del Sempione con Via Albania, aggiungendo una nuova sta di scorrimento per il traffico in ingresso e in uscita dalla Città.

L'aggancio all'arteria del Sempione avverrà con la realizzazione di una rotatoria, necessaria anche alla ridefinizione di un accesso in linea pericoloso in corrispondenza del confine con i due comuni.

Ad Est e ad Ovest della nuova viabilità di piano, sono collocati i lotti che ospiteranno gli edifici:

- nell'unico lotto ad Est - Lotto (1) sorgerà un nuovo edificio ad un piano fuori terra con annesso parcheggio dove troverà locazione **struttura di vendita (sales area) food e no food di mq. 1.340,00**, ed una **superficie complessiva lorda (storage/office/delivery e wall) di mq. 747,49** che si configura come una: **Media struttura di vendita di rilevanza locale medio piccola (MSLP - Pgt vigente); Media struttura di vendita di interesse territoriale (MSV3 - Variante parziale).**

nei due lotti ad Ovest - Lotto (2) e (3) sono previsti:

la ristrutturazione dell'edificio esistente, compreso soppalco, dal quale verranno ricavate tre unità immobiliari e più precisamente:

- una media struttura **no food**, con una superficie di vendita (*sales area*) di mq. 255,00, ed una superficie complessiva lorda (*storage/office e wall*) di mq. 45,00 che si configura come una **Media struttura di vendita di prossimità (MSP - PGT vigente); Media struttura di vendita di prossimità (MSV1 - Variante parziale).**
- una media struttura **no food**, con una superficie di vendita (*sales area*) di mq. 800,00, ed una superficie complessiva lorda (*storage/office e wall*) di mq. 95,00 che si configura come una **Media struttura di vendita di prossimità (MSP - PGT vigente); Media struttura di vendita di rilevanza locale (MSV2 - Variante parziale)**
- una **somministrazione** di mq. 485,06 di Slp. e una superficie di vendita (*sales area*) di mq. 283,00 e una superficie complessiva lorda (*storage/office e wall*) di mq. 202,60.

un nuovo edificio sempre ad un piano fuori terra, con:

- una media struttura **no food**, con una superficie di vendita (*sales area*) di mq. 1.000,00, ed una superficie complessiva lorda (*storage/office e wall*) di mq. 200,00 che si configura come una: **Media struttura di vendita di rilevanza locale medio piccola (MSLP - Pgt vigente); Media struttura di vendita di interesse territoriale (MSV3 - Variante parziale).**

3.3 Caratteristica architettonica degli edifici

3.3.1 L'involucro

Gli edifici saranno a struttura chiusa a pianta rettangolare e/o quadrangolare con struttura portante prefabbricata (pilastri, travi di bordo e copponi di copertura).

La superficie lorda complessiva in pianta dei fabbricati in progetto è pari a **4.967,55 mq**, così suddivisa:

Lotto (1) Est_fabbricato (1): **2.087,49 mq**

Lotto (2) Sud/Ovest_fabbricati (2), (3) e (5): **1.680,06 mq**

Lotto (3) Nord/Ovest_fabbricato (4): **1.200,00 mq.**

L'altezza massima varierà per ogni fabbricato:

- il fabbricato esistente **oggetto di ristrutturazione** Lotto (2) Sud/Ovest_fabbricati (2), (3) e (5), avrà un'altezza massima pari a quella esistente di 10,13 ml al colmo;
- il **nuovo fabbricato** collocato nel Lotto (1)_fabbricato (1) avrà un'altezza massima pari a 7,03 ml;
- il **nuovo fabbricato** collocato nel Lotto (3) Nord-Ovest_fabbricato (4), avrà un'altezza massima di 6,00 ml.

Le facciate dei nuovi edifici collocati rispettivamente nel lotto Nord-Ovest e nel lotto ad Est (eccetto per quest'ultimo quella principale), saranno realizzate da pannelli prefabbricati in calcestruzzo di colore bianco, su cui si apriranno, ad un'altezza di 3 metri da terra, finestre a nastro.

Tutte le coperture, salvo quella dell'edificio nel Lotto Est, saranno del tipo piano con manto continuo con fissaggio meccanico per induzione magnetica. *(Verranno dettagliate in ambito di Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica propedeutica al rilascio del PdiC.)*

Al fine di poter garantire la ventilazione naturale (comunque integrata con idoneo impianto di climatizzazione), alcune finestre saranno apribili, manualmente e meccanicamente, con sistema anta a ribalta.

L'edificio oggetto di ristrutturazione sito nel lotto Sud-Ovest, manterrà la struttura esistente; le uniche modifiche riguarderanno i prospetti da rendersi funzionali alle necessità delle nuove attività no food, che vi si insedieranno, mediante il posizionamento di pannelli prefabbricati smart a facciata continua anche del tipo trasparenti. *(Verranno dettagliate in ambito di Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica propedeutica al rilascio del PdiC.)*

Nell'edificio collocato nel Lotto Est, la facciata principale e parte della facciata Sud, saranno totalmente vetrate, permettendo in questo modo di illuminare naturalmente l'ingresso e l'area delle casse.

La facciata vetrata, sarà costituita da montanti e traversi, con profili verniciati in colore grigio e doppi vetri a protezione solare.

Il manto di copertura in lamiera grecata avrà un'unica pendenza di falda al 7%. Per la sicurezza di chi dovrà accedere sulla copertura per le manutenzioni ordinarie e straordinarie, verrà installata idonea linea vita.

L'edificio è dotato di una banchina di carico-scarico merci e di una rampa in calcestruzzo, posta a servizio della zona "transito merci".

La rampa è collocata in modo da consentire la manovra in retromarcia di un bilico a pieno carico.

L'ingresso e l'uscita all'aera vendita avvengono mediante una bussola vetrata e incassata nella struttura dell'edificio dotata di doppie porte scorrevoli.

La bussola esternamente risulta ombreggiata e protetto da un piccolo portale in alluminio colore grigio. L'area al di sotto è pavimentata in gres porcellanato, antidrucciolo, con piastrelle di dimensioni 30 x 30 cm.

Sopra la porta d'accesso/uscita verrà incorporata a filo vetrata un'insegna con logo.

Particolare attenzione verrà posta alla progettazione integrata dei nuovi volumi per un **risparmio energetico** e per l'eliminazione della maggior parte dei ponti termici e delle zone disperdenti degli edifici, implicando la combinazione

corretta tra le caratteristiche della "pelle" degli edifici e la tipologia degli impianti meccanici per minimizzare il valore Epi.

3.3.2 Impianti meccanici e fotovoltaici.

Sul tetto saranno posizionati i pannelli fotovoltaici per la possibile indipendenza energetica, e le macchine di condizionamento e raffrescamento dei volumi sottostanti.

Fin dalla iniziale progettazione, gli edifici saranno caratterizzati da una completa sicurezza per le lavorazioni in quota, così come richiesto dalla normativa vigente.

3.4 Caratteristica degli elementi semi architettonici

3.4.1 Gli spazi a parcheggio

L'area scoperta adibita a parcheggio sarà collegata in modo diretto alla viabilità del luogo (nuova strada di piano e nuova rotatoria sull'asta del Sempione), con uno o preferibilmente due accessi (uno in entrata e uno in uscita), ubicati in modo da agevolare i flussi degli automezzi in ingresso ed uscita e delle manovre degli autoarticolati (laddove previsti per il rifornimento dello specifico punto vendita), sia in all'interno dell'area che verso l'esterno mediante la ricerca della miglior traiettoria di immissione sulla pubblica via.

Gli accessi potranno essere dotati di sbarra manuale e/o elettrica, da definire all'interno della convenzione con il soggetto pubblico.

Saranno previsti percorsi a doppio senso di circolazione con larghezza min. di ml 6,50. Gli stalli avranno una dimensione minima pari a ml 5,00 x 2,50 ml.

La pavimentazione dell'area verrà eseguita in conglomerato bituminoso riciclato (viabilità), con gli stalli in masselli autobloccanti.

L'area parcheggio verrà caratterizzata dal posizionamento in corrispondenza della ripartizione degli stalli, da **alberature di platani ombreggianti**

Ogni piazzale ospiterà una struttura in metallo coperta per il ricovero dei carrelli.

L'area sarà illuminata con lampade led, collocate su pali.

Il piazzale al servizio del nuovo fabbricato sito nel lotto Est del comparto, ospiterà delle pensiline ombreggianti.

Per gli **arredi esterni**, si useranno componenti in **materiale riciclato a basso impatto ambientale**.

La segnaletica garantirà le corrette indicazioni per la mobilità, ma nel contempo, contribuirà all'immagine stessa dell'intervento. Nel rispetto del Codice della

Strada, valido anche internamente ad un'area confinata a parcheggio, si è tenuto conto dei seguenti aspetti: 1) disegno; 2) localizzazione; 3) modello; 4) materiali e 5) manutenzione.

3.4.2 L'illuminazione delle aree

L'illuminazione incide nella raffigurazione del paesaggio notturno delle infrastrutture a parcheggio; da un lato consente di potenziare la percezione degli elementi e la creazione di ambiti, dall'altro, genera un impatto visivo da lontano che trasforma in grado più o meno accentuato il paesaggio urbano.

Per tutto ciò si regolerà l'incidenza di luminosità e illuminamento per una visione adeguata del parcheggio; verrà garantita: la visione naturale del cielo minimizzando l'impatto dei punti luce; si ridurrà il consumo di luce elettrica; si darà coerenza stilistica ai modelli e ai colori della luce in relazione di rapporto parcheggio/mobilità e parcheggio/strada.

Si adotterà un diverso illuminamento dalla base e/o dall'alto; **saranno adottati sistemi illuminanti ad alta efficienza energetica, e l'energia potrà essere garantita da fonti rinnovabili per una percentuale significativa del fabbisogno.**

Nella progettazione dell'illuminazione pubblica sulla realizzanda strada interna di Piano Attuativo e per la rotatoria sull'asse del Sempione, verrà tenuto conto di quanto indicato dal PRIC.

3.4.3 Le aree verdi

Il prato è la parte più esteticamente rilevante di uno spazio esterno.

Il prato verrà realizzato mediante un tappeto erboso ottenuto dalla semina di specie erbacee appartenenti alle graminacee, con lo scopo di ottenere un **prato decorativo ornamentale con radici robuste e un'erba molto uniforme**, intensamente verde e fine, resistente al caldo e alla siccità e in grado di dare un prato verde proprio nelle giornate più afose, non richiedono una manutenzione eccessiva, mantenendo sempre inalterata la resa estetica.

Nelle aree verdi verranno messi a dimora:

- **Carpinus betulus pyramidalis** con chioma a forma conica, da solo in piccoli gruppi, per formare delle siepi e composizioni ornamentali in linea.
- **Fraxinus excelsior globosa**
- **Quercus robur fastigiata**
- **Parrotia persica**
- **Liquidambar styraciflua**

- piante arbustive ornamentali a formare gruppi e isole.

Tutte le zone a verde avranno sistema di irrigazione artificiale centralizzato, e più precisamente:

- l'irrigazione a goccia o "irrigazione localizzata" o anche "microirrigazione" per gli arbusti e le piante, comprese quelle poste tra gli stalli dei piazzali a parcheggio. E' un metodo di irrigazione che somministra lentamente acqua alle piante, sia depositando l'acqua sulla superficie del terreno contigua alla pianta o direttamente alla zona della radice. L'obiettivo è quello di minimizzare l'utilizzo dell'acqua .
- irrigazione a pioggia per le aree verdi; l'acqua verrà distribuita mediante delle **ali piovane**, con **programmazione a zone**.

L'approvvigionamento idrico avverrà attraverso captazioni di vario tipo, facendo affidamento principalmente sulla **raccolta e lo stoccaggio delle acque provenienti da precipitazioni atmosferiche mediante sistemi di drenaggio**.

3.4.4 I varchi faunistici

In corrispondenza dell'accesso ai varchi faunistici che il progetto coronerà, si prevede la realizzazione di una siepe a doppio filare, con distanza tra le file compresa tra 200 cm. circa e i 400 cm. in relazione all'andamento del terreno, nelle quali si alternano, lungo linee ondulate, arbusti di taglia differente.

Il modulo d'inserimento che qui si rappresenta, tratto da: "A.A.V.V. - 2012 - *La connessione ecologica per la biodiversità. Corridoi ecologici tra il Parco del Ticino e Parco Campo dei Fiori - LIPU - BirdLife Italia e Fondazione Lombarda per l'Ambiente*", ha una lunghezza di 20 m e comprende 24 piante in totale, di cui 16 arbusti di taglia inferiore e 8 di taglia maggiore, regolarmente alternati in modo da ottenere un effetto variegato e ricco di movimento.

L'area a verde recavate all'interno del Perimetro del Piano Attuativo in Variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale, area di connessione in leggero declino tra i due varchi in progetto, **assumerà ruolo di bosco mesofilo, in grado di favorire la funzionalità ecologica dei varchi stessi**, nonché migliorare la qualità ambientale, e di favorire una distribuzione e una struttura spaziale delle fitocenosi più funzionali al transito della fauna terrestre, maggiormente vincolata all'esistenza degli attraversamenti.

La struttura avrà distanza tra i filari di 250/300 cm. con la messa a dimora di 40 piante nel numero di 20 alberi e 20 arbusti, per ogni unità elementare di 400 m² , come indicato nello studio: "A.A.V.V. - 2012 - *La connessione ecologica per la biodiversità. Corridoi ecologici tra il Parco del Ticino e Parco Campo dei Fiori - LIPU - BirdLife Italia e Fondazione Lombarda per l'Ambiente*"

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale
Ambito di trasformazione AC3_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

3.5 Foto inserimento del realizzando Piano Attuativo in Variante al PGT e alla sua Variante parziale



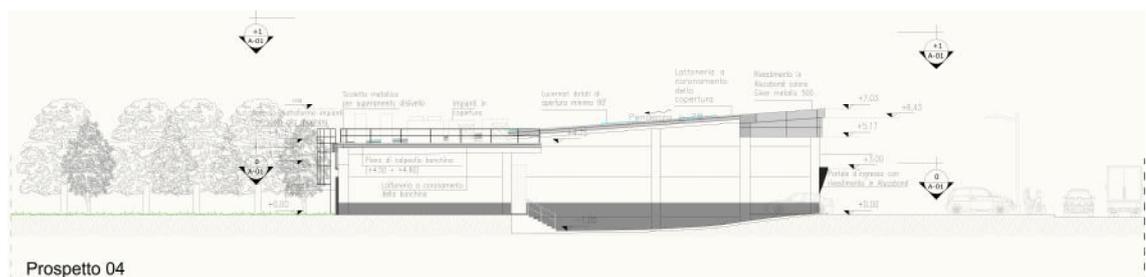
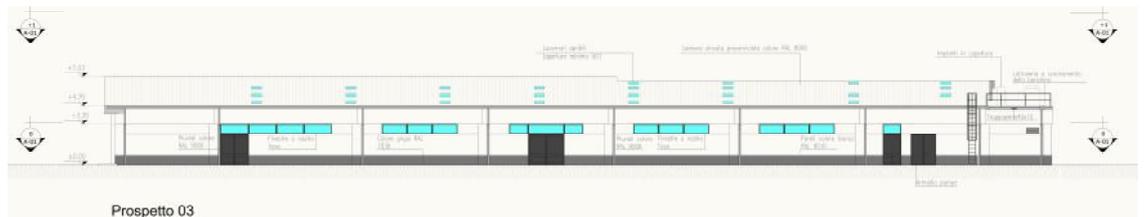
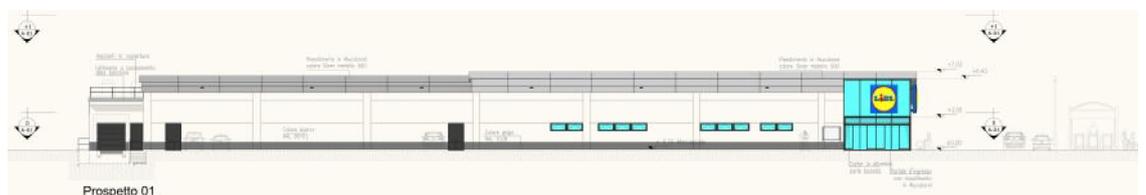
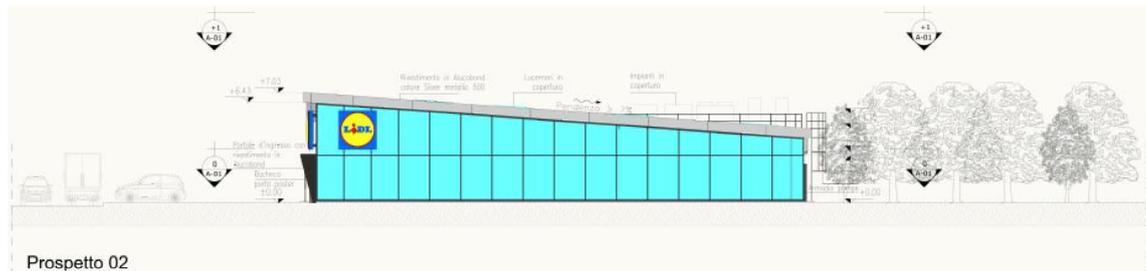
Rendering: vista da Est



Rendering: vista da Ovest

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale
 Ambito di trasformazione AC3_PerMESSo di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1
 Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

3.6 Pareti limite di riferimento per l'edificio (1)



L'immobile in progetto ospiterà **struttura di vendita food e no food, con una superficie di vendita di mq. 1.340,00**, che si configura come una **Media struttura di vendita di rilevanza locale medio piccola (MSLP)**, e più precisamente **trasferimento dell'attuale punto vendita LIDL di Via Milano 148.**

3.7 Pareti limite di riferimento per l'edificio (2)



Edificio in ristrutturazione (ex fonderia leggera), mediante interventi edilizi correlati che trasformeranno il volume edilizio mediante un insieme sistematico di opere che porteranno ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, atto a contenere le nuove funzioni commerciali nel rispetto del Regolamento di Igiene Tipo.

Gli interventi riguarderanno principalmente: la copertura con la sostituzione dell'attuale manto in asbesto con pannelli compositi in lamiera preverniciata grecata; le pareti limite dove verranno utilizzati pannelli smart a facciata continua anche del tipo trasparente.

3.8 Pareti limite di riferimento per l'edificio (3)

L'edificio di nuova costruzione, si svilupperà al piano terreno.

La costruzione, sarà realizzata con elementi di tipo prefabbricato a pianta regolare, secondo le tipologie standard aziendale, con struttura portante costituita da una maglia di pilastri in c.a. (cemento armato), travi in c.a.p (cemento armato precompresso), copertura a falda unica con tegoli in c.a.p. e murature di tamponamento perimetrale in pannelli a taglio termico tipo "sandwich" in cemento armato vibrocompresso, con parti a facciata continua del tipo trasparente.

Il manto di copertura sarà in materiale composito in lamiera preverniciata del tipo grecata.

4.0 GRADO di INCIDENZA PAESISTICA del PROGETTO di PIANO ATTUATIVO

4.1 Parametri di incidenza morfologica e tipologica

La proposta architettonica mira a configurare il nuovo insediamento commerciale secondo un disegno unitario con lo scopo di superare l'attuale frammentazione, leggibile nel già costruito.

Non vi è perdita di riconoscibilità del luogo e gli elementi infrastrutturali proposti non annullano elementi morfologici e naturalistici presenti nel contesto ambientale.

L'unitarietà del complesso è perseguita assegnando agli edifici caratteristiche compositive comuni nella riorganizzazione dell'utilizzo del suolo.

4.2 Parametri di incidenza linguistica

Tutti gli edifici e le relative funzioni sono strutturate attorno alla nuova strada di piano che collegherà Via Albania alla Statale del Sempione, direttrice che detterà la disposizione dei nuovi edifici.

L'orientamento degli edifici e la loro giacitura trae indicazione dall'edificato esistente, consentendo di realizzare il miglior sfruttamento del suolo.

Gli edifici hanno caratteristiche compositive comuni rafforzate dall'utilizzo dei materiali delle loro pareti limite.

Tale invariante consentiranno in fase attuativa di gestire entro una partitura unitaria le possibili variazioni dei prospetti necessari all'adeguamento dei singoli fabbricati alle specifiche funzioni cui saranno destinati.

La ripartizione orizzontale delle funzioni consentirà di delineare la parte inferiore dell'edificato sia di nuova costruzione che di ristrutturazione (edificio ex fonderia), con ampie vetrate caratterizzando, di fatto, il pattern linguistico.

La trasformazione opera una complessiva razionalizzazione dei suoli e introduce una netta separazione tra flussi carrai e percorsi pedonali, utilizzando la condizione topografica dell'area, facilmente accessibile dalla nuova rotatoria disposta lungo il tracciato della Strada Statale del Sempione, più a Nord-Ovest dell'ingresso attuale, senza la necessità di particolari soluzioni tecniche.

4.3 Parametri di incidenza visiva.

La proposta progettuale di disegno del complesso commerciale qui proposto, non modifica le relazioni visive significative, e si inserisce positivamente nel contesto.

Il nuovo insediamento non riduce la percezione panoramica e non si propone come estraneo al quadro visivo esistente, anzi la sua razionalizzazione volumetrica da continuità equilibrata alla relazione d'immagine del nuovo costruito nel rapporto sia con l'infrastruttura trasportistica che con l'edificazione contigua.

Soprattutto con questa si confronta, costituendo di fatto nuovo margine contrapposto a quello in linea posto in banda opposto della Statale del Sempione.

4.4 Parametri di incidenza ambientale

Il progetto riconfigurando uno spazio già antropizzato dall'uomo non compromette la fruizione paesistica del luogo.

Massima attenzione verrà posta all'illuminazione artificiale che inciderà nella raffigurazione del paesaggio notturno dell'infrastruttura a parcheggio e commerciale, generando da un lato la percezione degli elementi e la creazione di ambiti, dall'altro, consentendo un impatto visivo di lontananza che trasforma in grado più o meno accentuato il paesaggio urbano a margine di un'area commerciale decontestualizzata.

4.5 Parametri di incidenza simbolica

Il rapporto tra progetto e valore simbolico e di immagine che la collettività ha assegnato al luogo oggetto dell'intervento di riqualificazione urbanistico/funzionale è confermato dalla scelta pianistica degli strumenti di pianificazione comunale, che per la sua vocazione commerciale, introducono nuovi contenuti polifunzionali.

Il progetto tiene conto di ciò, e per permettere la piena fruizione dei caratteri simbolici riconosciuti, pone attenzione nel suo concepire sia all'intorno intenzionale sia all'intorno visivo, nonché gli interventi di mitigazione mediante l'uso del verde e delle sue essenze.

5.0 CARATTERISTICHE di QUALITA' e di SOSTENIBILITA' AMBIENTALE IN FASE di PROGETTAZIONE del PIANO ATTUATIVO.

5.1 Edifici

5.1.1 Sostenibilità ambientale

Consumi energetici

<i>Obiettivo</i>	<i>Criteri di misurazione</i>	<i>Indicazioni per il raggiungimento degli obiettivi</i>
Utilizzo di energia da fonti rinnovabili	Percentuale di MV prodotti da fonti rinnovabili	Possibili impianti: solare termico; solare fotovoltaico; micro-cogenerazione.
Aumento dell'efficienza energetica degli edifici	Classe energetica dell'edificio	coibentazione dell'involucro edilizio, comprese le aperture, e alta tenuta all'aria con pareti perimetrali, solai e copertura dotate di eccellenti isolamenti termici e acustici; - ottimizzazione del guadagno solare passivo e al contempo protezione dal surriscaldamento estivo tramite corretto orientamento delle facciate e ombreggianti; - assenza di ponti termici; - applicazione di ventilazione meccanica controllata con recupero di calore ad alto rendimento e di soluzioni impiantistiche ad alta efficienza energetica che sfruttano fonti rinnovabili.
Efficienza energetica degli impianti di	Diminuzione delle dispersioni Classe energetica degli impianti di	Realizzazione tetto verde. Utilizzo impianti di condizionamento a

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale
 Ambito di trasformazione AC3_PerMESSO di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1
 Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

condizionamento e/o riscaldamento	condizionamento e/o di riscaldamento Efficienza energetica degli elementi radianti	basso consumo. Sistema di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento. Impianto a zone. Contabilizzazione separata del calore. Integrazione dell'impianto di un sistema automatico di regolazione e spegnimento dell'impianto all'apertura delle finestre.
Efficienza energetica degli impianti di illuminazione	Diminuzioni delle dispersioni Numero di lampade ad alta efficienza energetica totale Diminuzione della dispersione	Utilizzo lampade a basso consumo energetico Installazione ed integrazione nell'impianto di sistemi di dispositivi di spegnimento automatico delle luci

Gestione idrica

<i>Obiettivo</i>	<i>Criteri di misurazione</i>	<i>Indicazioni per il raggiungimento degli obiettivi</i>
Utilizzo efficiente della risorsa idrica Approvvigionamento idrico	Risparmio idrico Lt. Acqua provenienti dall'acquedotto	Regolazione del flusso di acqua da rubinetti L'approvvigionamento idrico dovrebbe consentire la totale autonomia attraverso captazioni di vario tipo, facendo affidamento sulla raccolta e lo stoccaggio delle acque provenienti da precipitazioni atmosferiche, raccolte da un sistema di drenaggi.
Smaltimento acque di scarico	Lt di acqua immessa nel sistema fognario comunale	informazione agli utenti riguardo l'uso degli scarichi ed evitare

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale
 Ambito di trasformazione AC3_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1
 Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

		sprechi; - sistemi di riutilizzo di acque grigie; - sistemi di depurazione delle acque.
--	--	---

Accessibilità

<i>Obiettivo</i>	<i>Criteri di misurazione</i>	<i>Indicazioni per il raggiungimento degli obiettivi</i>
Favorire l'uso di mezzi di trasporto pubblico e collettivo Favorire l'uso di mezzi di trasporto dolce		Fermata di mezzi pubblici nelle immediate vicinanze dell'edificio. - cartellonistica di informazione riguardo alla connessione alla rete di mezzi pubblici urbani e suburbani. Passaggio delle piste principali nelle immediate vicinanze dell'edificio. - cartellonistica di informazione riguardo alla connessione alla rete di piste ciclopedonali urbane e suburbane

5.2 Spazi esterni

5.2.1 Sostenibilità ambientale

Pavimentazioni

<i>Obiettivo</i>	<i>Criteri di misurazione</i>	<i>Indicazioni per il raggiungimento degli obiettivi</i>
Corretto rapporto tra pavimentazione, verde di relazione e di esclusione	Percentuale rispetto alla superficie complessiva dell'intervento	Parcheggi inerbiti stabilizzati con autobloccanti o griglie plastiche e/o con conglomerato bituminoso riciclato

Arredo

<i>Obiettivo</i>	<i>Criteri di misurazione</i>	<i>Indicazioni per il raggiungimento degli obiettivi</i>
Mitigazione paesaggistica	Numero di elementi di arredo con funzione di mitigazione del paesaggio.	Introduzione di elementi verdi caratteristici del luogo.
Eco-compatibilità dell'arredo	Percentuale di elementi di arredo realizzati con materiale eco-compatibile o a ridotto impatto ambientale.	Componenti e arredi in materiale riciclato o a basso impatto ambientale

Coperture

<i>Obiettivo</i>	<i>Criteri di misurazione</i>	<i>Indicazioni per il raggiungimento degli obiettivi</i>
Destinazione delle coperture a funzioni "green"	Percentuale di copertura destinata a funzione "green."	Coperture equipaggiate con pannelli fotovoltaici e con vasche al piede del fabbricato per la raccolta dell'acqua piovana.

Illuminazione

<i>Obiettivo</i>	<i>Criteri di misurazione</i>	<i>Indicazioni per il raggiungimento degli obiettivi</i>
Mitigazione paesaggistica	Qualità dell'illuminamento.	Diversità dell'illuminamento: dal

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale
 Ambito di trasformazione AC3_Permissio di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1
 Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

<p>Utilizzo di dispositivi ad alta efficienza energetica</p>	<p>Numero di lampade ad alta efficienza energetica.</p>	<p>basso, dall'alto ecc. Possono essere adottati sistemi ad alta efficienza energetica per l'illuminazione dell'area come per esempio lampade al sodio, a led, lampioni fotovoltaici, a ioduri metallici, con l'impiego di lampade con indice di resa cromatica superiore a 65 (Ra>65) ed efficienza comunque non inferiore a 90 (lm/w) dotati di sistemi di alimentazione elettronica con telecontrollo e tele gestione.</p>
<p>Utilizzo di energia da fonti rinnovabili</p>	<p>Percentuale di energia derivanti da fonti rinnovabili sul totale dell'energia utilizzata.</p>	<p>L'illuminazione a servizio del parcheggio o delle attività complementari potrà essere garantita da impianti alimentati da fonti rinnovabili per una percentuale significativa del suo fabbisogno.</p>