



COMUNE DI ISPRA

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE
"AREA EX CAMICERIA LEVA "

RELAZIONE PAESAGGISTICA E DEGLI ASPETTI TECNICI

committenza : TIGROS s.p.a.

progettista. arch. Roberto Motta

STUDIO ASSOCIATO

LUIGI CATALANO • FEDERICO COELI • ROBERTO MOTTA / ARCHITETTI
21100 VARESE • VIA ROBBIONI 8 • TEL. 0332.239328 • FAX. 0332.286870 • P.IVA 01737740124
www.lofficina.it - Email architettiassociati@lofficina.it

Indice generale

1	PREMESSE.....	3
2	INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO TERRITORIALE.....	4
3	LETTURA E INTERPRETAZIONE DEL CONTESTO PAESAGGISTICO.....	12
4	IL SISTEMA ANTROPICO.....	13
4.1	L'ESISTENTE.....	13
4.2	IL PROGETTO.....	18
5	ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO.....	23
6	IMPATTI SIGNIFICATIVI.....	24
7	ALLEGATI.....	26

1 PREMESSE

La Tigros spa. è proprietaria delle aree di un compendio sito in Ispra (VA), Via Roma, censito al Catasto del Comune amministrativo e censuario di Ispra al mappale n. 5458 (al catasto terreni), n. 2341 (al catasto urbano), foglio n. 5, per una superficie catastale pari a m² 28.670,00. Tale area è pervenuta alla Società giusto atto pubblico di compravendita, rep. n. 82260, stipulato a Varese in data __/06/2020 dal notaio Dott.ssa Franca Bellorini; di un compendio sito in Ispra (VA), Via Don Bosco, censito al Catasto del Comune amministrativo e censuario di Ispra ai mappali n. 700 e 5827, foglio n. 5, per una superficie catastale complessiva di m² 10.383,00. Tale area è pervenuta alla Società giusto atto pubblico di compravendita, rep. n. 82260, stipulato a Varese in data __/06/2020 dal notaio Dott.ssa Franca Bellorini;

IL COMUNE DI ISPRA CON VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 28 del 23/12/2022, CON OGGETTO: PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO IN VARIANTE A PREVIGENTE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "EX CAMICERIA LEVA" IN ISPRA VIA ROMA VIA E. FERMI VIA SAN GIOVANNI BOSCO ESAME DELLE OSSERVAZIONI, CONTRODEDUZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA HA DELIBERATO:

- di approvare ai sensi per gli effetti degli art. 13, 14 e. 92 della L.R. n°12/2005 e s.m.i. il Programma Integrato di Intervento in variante al previgente PII "ex Camiceria Leva" presentato dalla Soc. Tigros S.p.A. e di dare mandato all'UTC di operare prima della pubblicazione i necessari adeguamenti degli elaborati di piano e di autorizzare il rogante ad apportare minime variazioni allo schema di convenzione necessarie per l'adeguamento a disposti di legge, alla prassi notarile o a miglior specificazione di quanto deliberato; Di conferire alla presente deliberazione l'immediata esecutività ai sensi dell'art. 134 comma 4 del Decreto Legislativo n° 267/2000, a dare attuazione al Programma Integrato di Intervento in variante al vigente Programma Integrato di Intervento avente oggetto l'area descritta nelle premesse, nel rispetto del cronoprogramma e dei progetti che compongono il PII in variante.


La presente relazione paesaggistica è stata redatta utilizzando come linea guida il Cap 1.4 del DGR IX/2727 del 22/12/2011. Si articola in tre parti con lo scopo di costruire un percorso metodologico atto alla valutazione di incidenza paesaggistica del progetto proposto. Nella prima parte si analizza il contesto paesaggistico in cui si colloca l'area oggetto di intervento, nella seconda parte si appuntano i rischi e i fattori di vulnerabilità propri degli elementi che compongono il paesaggio e nella terza parte si passa ad una esposizione degli interventi per poi proporre una valutazione degli impatti e dell'incidenza.

2 INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO TERRITORIALE

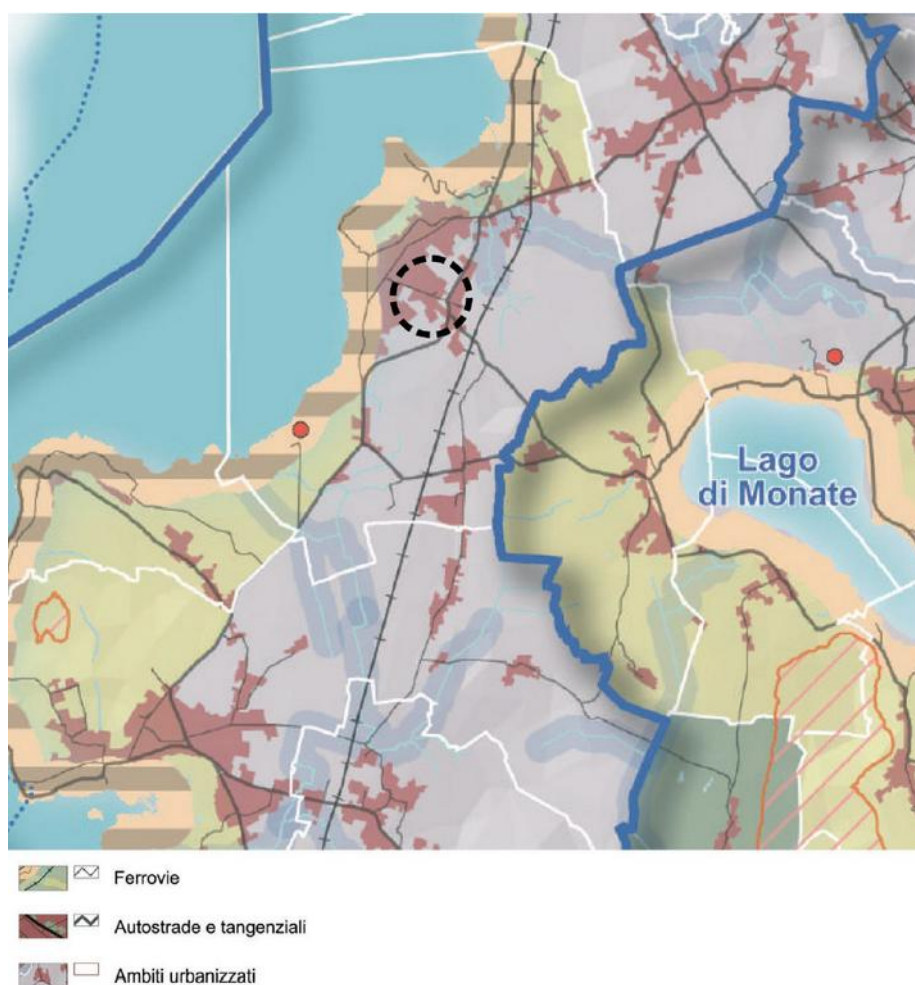
PPR REGIONE LOMBARDIA



AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE-PAESISTICO

 Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4 - vedi anche Tavole D1a - D1b -D1c - D1d]

Il Piano Paesaggistico Regionale della Lombardia individua l' area di intervento all' interno dei " Laghi insubrici" come " Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale" , descritto dall' art. 19, comma 4 della Normativa di Piano e approfondito a livello cartografico dalla tavola D1, di cui si riporta un estratto .



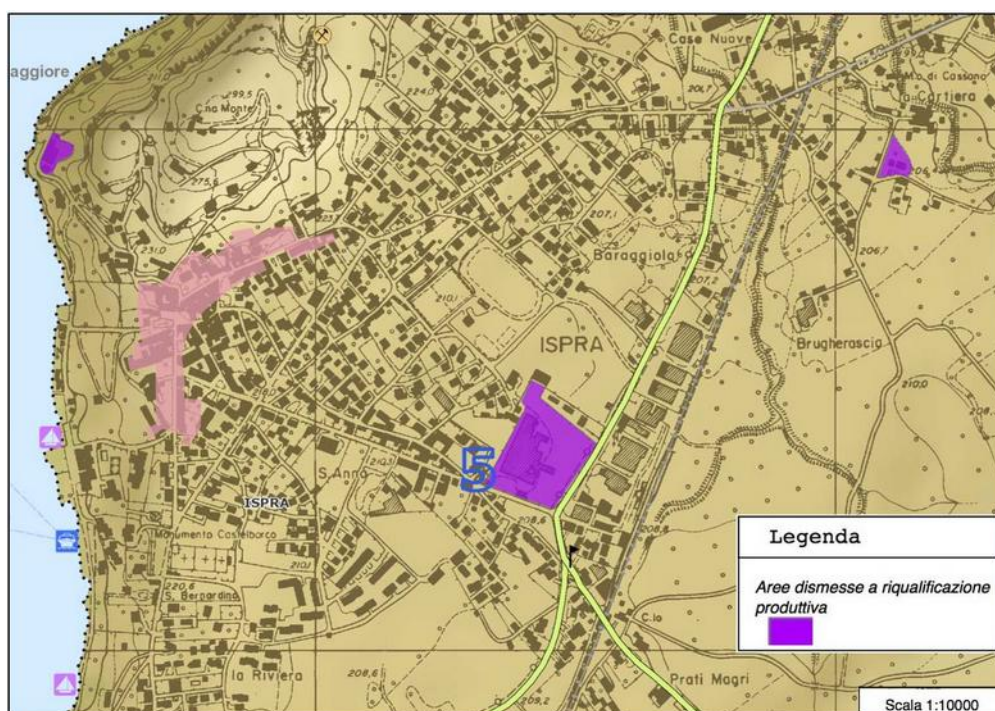
ESTRATTO TAVOLA D1 DEL PPR LOMBARDIA

Osservando l' estratto cartografico si nota come l' area di intervento sia localizzata in un ambito decisamente urbanizzato, caratterizzato dalla presenza di assi viabilistici e ferroviari nelle immediate vicinanze.

La Normativa di Piano, all' art. 19, comma 4, non pone alcuna prescrizione in senso stretto e si limita a indicare gli obiettivi che la pianificazione locale, tramite PTCP, PGT ed interventi di trasformazione, deve perseguire.

I Comuni, nella redazione dei propri Piani di Governo del Territorio, recepiscono e declinano le indicazioni contenute al sopracitato articolo, considerando attentamente le condizioni di contesto.

PTCP PROVINCIA DI VARESE



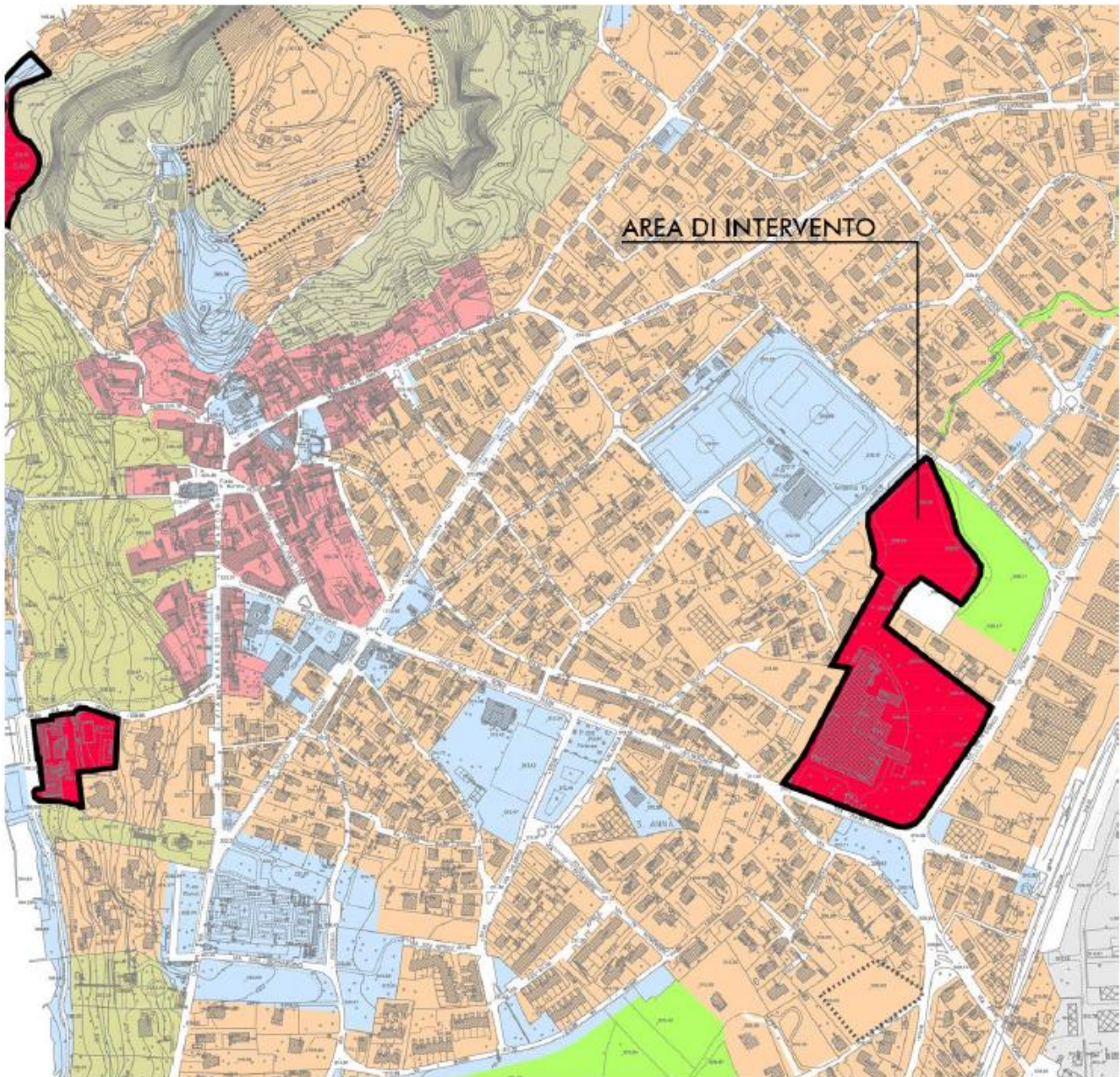
ESTRATTO PTCP

Il PTCP di Varese inserisce l'area nell'ambito paesaggistico n° 5 del Basso Verbano, Lago Maggiore, Comabbio e Monate i cui principali caratteri paesaggistici sono graficamente riportati nella cartografia seguente.

Nello specifico l'area entro cui è collocato il bosco in trasformazione è definita come "Area dismessa a riqualificazione produttiva".

Si evidenzia che l'area non interferisce con la Rete Ecologica Provinciale rimanendo esterna a tutta la rete ecologica provinciale.

ESTRATTO PGT COMUNE DI ISPRA



LEGENDA

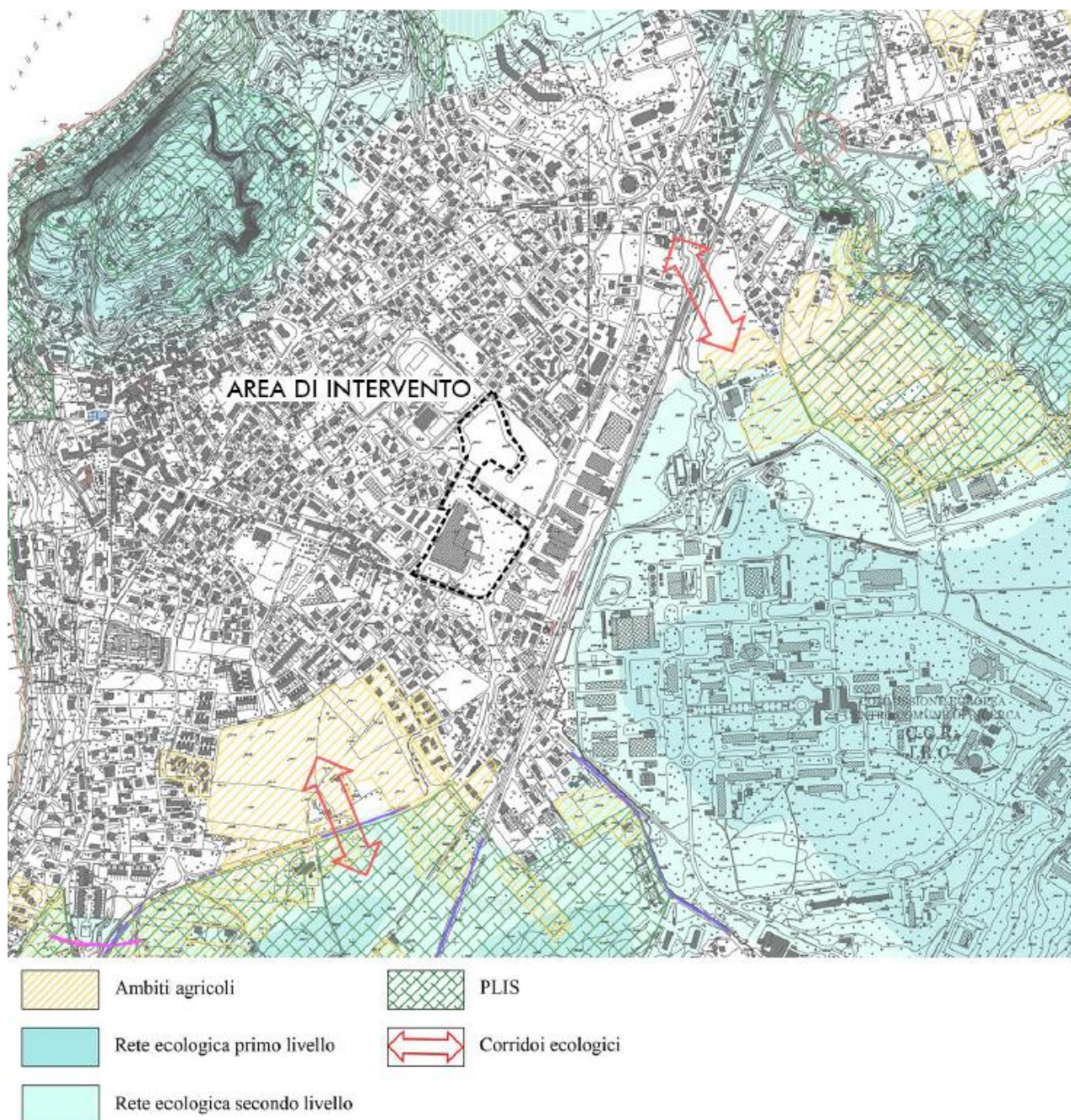
	Urbanizzato storico consolidato		Aree agricole
	Urbanizzato consolidato		Ambiti di trasformazione
	Urbanizzato per servizi		

ESTRATTO DEL VIGENTE PGT - TAVOLA A12.a PREVISIONI DI PIANO

L' area di intervento, come indicato nel " Quadro territoriale" del Piano delle Regole, è un ambito disciplinato dal Documento di Piano. A tal proposito, si riporta uno stralcio della tavola A12. del DdP contenente le " Previsioni dipiano" che classifica l' area in oggetto come Ambito di trasformazione .

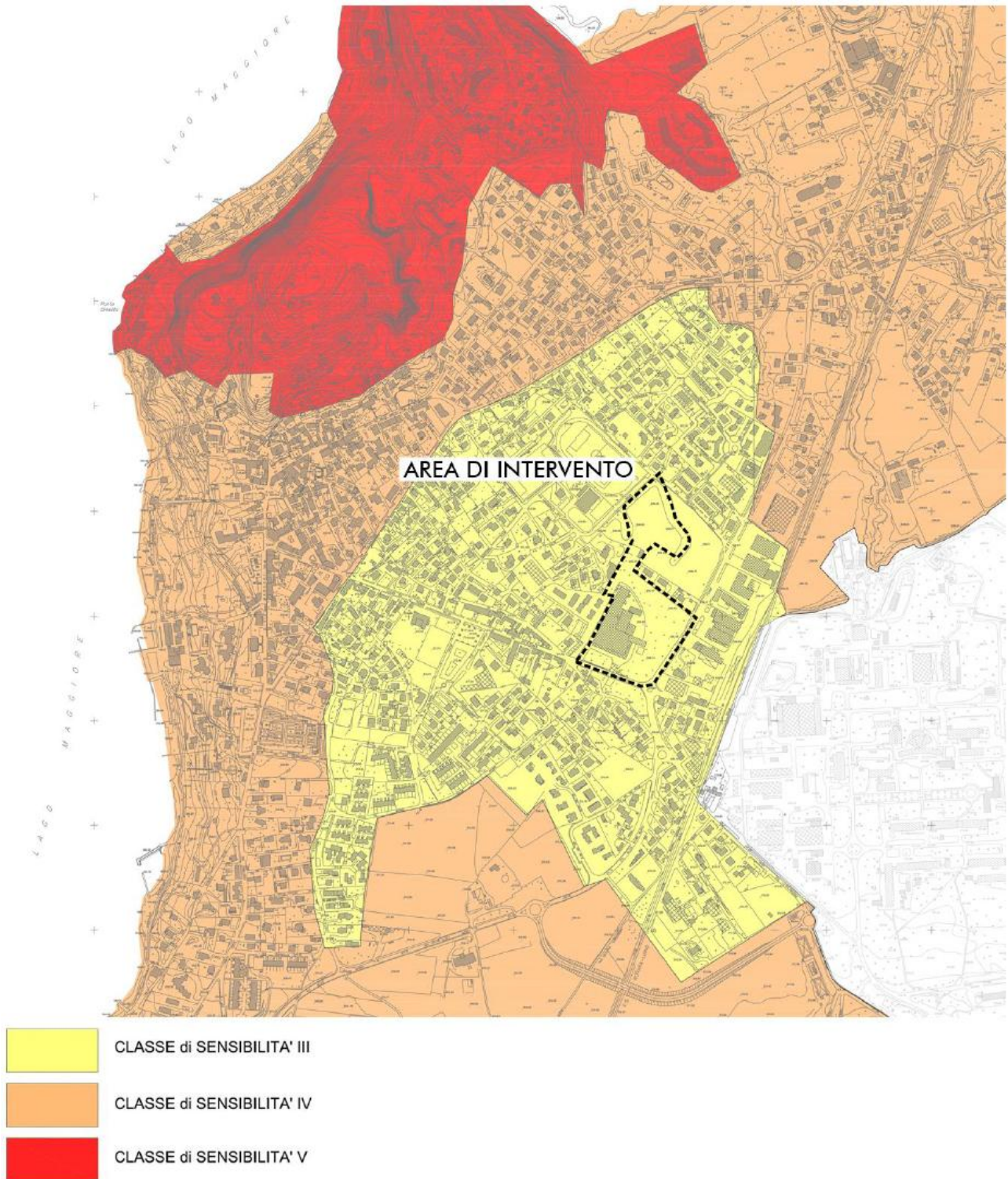
Di seguito si riporta uno stralcio della tavola A14 " Rete ecologica comunale" del Documento di Piano che recepisce indicazioni e prescrizioni dei piani sovraordinati (PPR Lombardia e PTCP della Provincia di Varese).

Come si può osservare dalla cartografia, l' area in oggetto non ha alcun tipo di relazione con la Rete ecologica comunale.



ESTRATTO DEL VIGENTE PGT - TAVOLA A1A.a RETE ECOLOGICA COMUNALE

In ultima analisi, si riporta uno stralcio della tavola PDR20 " Classi di sensibilità paesaggistica" nella quale si osserva l'appartenenza dell' area di intervento alla classe di sensibilità inferiore presente sul territorio comunale, ovvero la classe III.



ESTRATTO DEL VIGENTE PGT - TAVOLA PdR 20 CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

La presente relazione paesaggistica, nasce a seguito della definizione del progetto di trasformazione dell'area PII ex Camiceria, sede storica della rinomata camiceria Leva, fondata nel 1935. Cessata l'attività per scelta della proprietà attorno agli anni '80, la dismissione dell'intera area ha comportato un ripensamento generale del sistema organizzativo e funzionale del territorio comunale di Ispra: l'area infatti è collocata in un nodo strategico dal punto di vista viabilistico e funzionale all'interno del Comune Isprese.

Si configura infatti geograficamente come l'anello di congiunzione fra l'area del Centro Comune di Ricerca (CCR) e il centro storico cittadino, oltre alla prossimità fisica con il centro sportivo calcistico dell'A.S.D. Ispra Calcio.

L'intera area, così come gli edifici di archeologia industriale esistenti, rappresenta un'occasione unica per Ispra, in un'ottica di rigenerazione e riuso del territorio urbano, in una strategia di riorganizzazione del tessuto urbano e delle funzioni insediate.

L'opportunità di creare nuove funzioni e una nuova economia, sfruttando un'area di tale rilevanza per i motivi sopra elencati e per il suo valore storico e sociale (l'ex camiceria Leva dava lavoro a numerosi cittadini Ispresesi e dei comuni limitrofi), è stata colta con la realizzazione di un progetto complesso, attraverso un Programma Integrato di Intervento, oggi Vigente.

Un progetto di trasformazione urbana come quello del PII Ex Camiceria tuttavia, può generare effetti positivi, non solo all'interno del proprio perimetro d'intervento, ma anche in maniera diffusa in tutto il territorio: la trasformazione dell'area dell'Ex Camiceria Leva rappresenta infatti l'occasione per l'esecuzione di alcune opere pubbliche puntuali, a carico del PII, che possono contribuire ad una riqualificazione generalizzata del territorio comunale ed una valorizzazione dell'intero territorio comunale.

E' importante che le opere pubbliche individuate non si configurino come progetti a se stanti, ma che appartengano ad una visione organica del territorio e delle sue potenzialità in una logica più ampia di riassetto urbano, identificando una visione strategica più ampia, che comprenda tutto il territorio comunale e che costruisca un'identità riconoscibile per il territorio Isprese, individuando una serie di obiettivi ed azioni puntuali che possano definire il futuro di Ispra e la sua crescita verso la costruzione di un territorio attrattivo e competitivo. Tali azioni potranno così essere attuate e dilazionate nel tempo dall'Amministrazione Comunale, che ne definirà le priorità,

legando dove possibile parte della loro esecuzione alle principali trasformazioni del territorio tra cui il PII Ex Camiceria.

Si specifica che tutti gli interventi progettuali degli interventi del P.I.I. vigente sono conformi agli obiettivi di tutela del PPR e del PTCP.

3 LETTURA E INTERPRETAZIONE DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

Il progetto, certamente rilevante, insiste su una zona di transizione fra il tessuto insediativo residenziale e quello periferico artigianale. Le esigenze tipicamente legate alla presenza di ampia dotazione di parcheggi viene risolta collocando i medesimi verso la viabilità di ordine superiore senza interferenze verso il centro del paese, direzione nella quale si colloca il tessuto esclusivamente residenziale. Qui vengono previsti insediamenti ricettivi nonché una palestra (intesa quale standard qualitativo) dotata di un'ampia area verde inserita in margine ad un filare arborato tipicamente riconducibile al pregresso ordito paesaggistico agricolo. In tale area antistante è altresì collocato un "laghetto" in funzione di invarianza idraulica che si inserisce in modo ottimale nel contesto paesaggistico rispetto al quale introduce anche significativi elementi di biodiversità.

-Il sistema geomorfologico e naturalistico.

Considerata la densità della rinnovazione agamica presente si deve ritenere che la componente arborea di Robinia pre intervento selvicolturale sia stata molto rilevante. Pertanto si può affermare la coerenza dello stato di fatto con la classificazione del PIF (Robinieta misto in transizione verso querceto).

Attenzioni da porre in sede realizzativa.

Valorizzare con gli opportuni interventi manutentivi o la fascia boscata settentrionale favorendo la specie arbustive autoctone dotate di rilevante di interesse apistico e quelle arboree autoctone di maggiore rilevanza paesaggistica a maturità, eliminando le specie d'invasione e sostituendole con esemplari in grado di costituire una unità di paesaggio forestale di particolare pregio. o il filare a "U" rovesciata presente a Sud, prevedendo opportune attenzioni cantieristiche per preservarne l'integrità epigea e ipogea. In particolare andrà prevista la segregazione degli esemplari rispetto al transito di mezzi e allo scarico di materiali.

L'area in trasformazione, di superficie totale pari a 12917,71 inquadrata come bosco ceduo, appartiene alla regione agraria n° 1 della Provincia di Varese, per la quale la commissione provinciale espropri ha indicato un valore agricolo medio pari a 1.57 €/mq. Per il calcolo verrà applicato il valore del soprassuolo corrente pari a €3,0282 e il rapporto di compensazione 1:1,5 così come fissato ai sensi del decreto 17355 del 14/12/2021

TIGROS spa opta per la realizzazione di opere di compensazione diretta per un importo non inferiore ad €89.097,32. A tal fine verrà presentato un progetto di Sistemazione Idraulico Forestale da realizzarsi in comune di Taino, secondo accordi già utilmente intercorsi fra la medesima operatrice, il comune di Ispra e lo stesso comune di Taino

4 IL SISTEMA ANTROPICO

4.1 L'ESISTENTE

Gli edifici del complesso produttivo di cui all'oggetto risalgono a periodi diversi di costruzione, dal 1936 al 1963, con differenti caratteristiche costruttive e morfologiche, determinate dalla presenza contemporanea di edifici con diverse destinazioni, produttiva, uffici, piccole porzioni di servizio e tecnologiche e altre tipologie legate all'originaria destinazione produttiva.



Lo stato di conservazione degli edifici era di profondo degrado, infatti lo stato di abbandono che perdurava da molto tempo, le infiltrazioni meteoriche e la crescita spontanea di piante infestanti hanno aggravato la situazione generale comportando una crescente criticità delle strutture.



VISTA AEREA



VISTA DA VIA FERMI



VISTA DA VIA FERMI



VISTA FABBRICATI ESISTENTI



VISTA FABBRICATI ESISTENTI



VISTA FABBRICATI ESISTENTI



VISTA FABBRICATI ESISTENTI



VISTA FABBRICATI ESISTENTI



VISTA CIMINIERA



VISTA CIMINIERA



VISTA FABBRICATI ESISTENTI



VISTA DA VIA ROMA



VISTA DA VIA SAN GIOVANNI BOSCO



VISTA PARCO BARAGIOLA



VISTA PARCO BARAGIOLA



VISTA PARCO BARAGIOLA

L' intervento oggetto di autorizzazione insiste sull'area dell'ex impianto industriale Leva i cui edifici allo stato attuale sono stati demoliti con SCIA pratica S66/2022 del 30/11/2022 prot. 10897.



VISTA DALLA ROTONDA



VISTA PIAZZALE INTERNO



VISTA PIAZZALE INTERNO



VISTA PIAZZALE INTERNO



VISTA CIMINIERA



VISTA CALDAIA

4.2 IL PROGETTO

Va detto che, ad esclusione della vecchia ciminiera, inserita nel progetto tra i diversi obiettivi di salvaguardia e recupero, nulla di quanto allora edificato era nelle condizioni di essere recuperato. Il progetto proposto polifunzionale, appartiene ad un assetto antropico e ambientale più' ampio, inserito nel verde, che prevede la realizzazione di edifici a destinazioni diverse:

- un intervento commerciale di media distribuzione,
- un servizio di somministrazione cibi e bevande
- una palestra polifunzionale, opera di pubblica utilità,
- un futuro intervento turistico ricettivo e due palazzine residenziali, che attualmente non sono in previsione nella presente relazione, ma saranno oggetto di future autorizzazioni.

- Il fabbricato commerciale di complessivi 3.000 mq Sc (di cui 1.500 mq di SLP a destinazione commerciale è articolato su un solo piano terra.

L'involucro edilizio: perimetralmente i fronti sono previsti con ampie vetrate ad evidenziare lo schema di copertura a dente di sega "shed".

E' stata posta particolare cura anche alla schermatura degli impianti (in copertura) e della zona di scarico/scarico. Lo spazio destinato a scarico/carico merci, posizionato a Ovest rispetto al fabbricato, servirà il carico e la distribuzione delle attività presenti.

Al fine di mitigare l'impatto visivo della zona adibita a carico e scarico merci nei confronti dell'area circostante, dei percorsi e in particolare degli edifici circostanti che si affacciano o si affacceranno, è prevista la realizzazione di una schermatura ombreggiante in profili di metallo con diverse colorazioni nelle tonalità del verde, sorretta da un sistema di travature reticolari che consentono di coprire l'intera luce dell'area esterna destinata allo scarico merci, che separa l'edificio commerciale con il muro di recinzione posto sul confine del sedime.

- Il fabbricato somministrazione cibi e bevande di complessivi 450,00 mq Sc, e mq. 400,00 di slp. è articolato su un solo piano terra. L'involucro edilizio: perimetralmente i fronti sono previsti con ampie vetrate ad evidenziare lo schema di copertura a dente di sega "shed".

- Palestra della Baragiola

La nuova struttura sportiva nasce dall'esigenza di dotare la vicina area sportiva di un servizio alla collettività di Ispra tecnologico e moderno, in grado di ospitare le scolaresche e le varie attività sportive che tradizionalmente e da tempo gravitano nell'area sportiva esistente. Edificio sportivo con sua superficie coperta di 1.310 mq. Servito dalla via Carlo Besana angolo via San Giovanni Bosco. Attraverso un accesso indipendente che serve un ampio e dedicato parcheggio si arriva alla Nuova Palestra comunale, opera qualitativa, di interesse pubblico a servizio della collettività di Ispra.

Il tutto servito da una adeguata dotazione di servizi e parcheggi pubblici e privati.

Interventi compatibili con il circostante ambiente urbano, depotenziando l'attuale presenza volumetrica e il conseguente impatto paesaggistico, a favore di un più consono equilibrio tra costruito, spazi a verde e servizi di pubblica utilità.

Il nuovo assetto prenderà origine dalle due direttrici storiche che si intersecano nella rotonda a Sud dell'ambito, la storica via Roma, che dal centro del paese scende sino alla stazione ferroviaria e la strada provinciale n° 69, via Enrico Fermi.



VISTA DALLA ROTONDA



FOTOINSERIMENTO DALLA ROTONDA



VISTA DA VIA FERMI



FOTOINSERIMENTO DA VIA FERMI



VISTA DA VIA ROMA



FOTOINSERIMENTO DA VIA ROMA

Durante la fase di progettazione definitiva sono state eseguite indagini conoscitive delle componenti naturali, paesistiche e insediative del territorio interessato dall'intervento (morfologia, geologia, idrologia, unità ecosistemiche, evoluzione storica, uso del suolo, destinazioni urbanistiche, valori paesistici/architettonici e vincoli normativi).

Attraverso tali analisi sono state individuate le differenti peculiarità territoriali, nonché i problemi pregressi, con le quali il progetto ha colloquiato.

In questa fase si sono definiti gli obiettivi di minimizzazione delle criticità più importanti dell'ambito territoriale esteso, le migliori localizzazioni dell'opera e gli obiettivi di ottimizzazione del progetto.

5 ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Nella fase di progettazione definitiva si è tenuto in conto delle indicazioni emerse per un approfondimento focalizzato sugli ambiti più direttamente coinvolti dal progetto, evidenziandone le particolarità sotto il profilo dei valori ambientali e percettivi, e valutando gli impatti determinabili su di esse dal nuovo quadro di intervento

In questa fase è così possibile definire la scelta delle opere di mitigazione e compensazione ambientale.

Nella fase di progettazione esecutiva, infine, vengono specificate e progettate nel dettaglio le tipologie di mitigazione e compensazione ambientale, e implementati i processi per l'attuazione e gestione del progetto nel suo complesso, comprensivo delle stesse mitigazioni.

In sintesi, i principi di riferimento sono i seguenti:

- a qualità finale complessiva dovrebbe essere migliore di quella di partenza;
- medesime opere generano impatti diversi in paesaggi diversi;
- gli impatti più gravi sono quelli che generano "effetti a catena" che, nel tempo, destrutturano e distruggono un ambito paesistico;
- nelle valutazioni è sempre necessario tenere conto anche delle potenzialità di un sito e non solo del suo stato.

Il percorso di valutazione ha inizio con una lettura orientata del paesaggio nel quale l'opera deve inserirsi, per poi giungere gradualmente all'individuazione degli impatti più rilevanti e alla conseguente scelta delle opere di mitigazione, quali primo riferimento per la valutazione degli effetti dell'opera.

Le mitigazioni più importanti verranno scelte per "colpire" le criticità pregresse dell'ambito considerato, soprattutto se intensificate dall'opera.

Proposta di intervento e valutazione incidenza paesaggistica

Il sistema insediativo, seppur storicamente condizionato da un progressivo intasamento degli spazi interposti tra gli edifici che si sono nel tempo costruiti, è condizionato dall'eventuale estraneità delle aggiunte e dalla incoerenza stilistica, costituendo un potenziale di rischio per l'immagine e la natura discreta dell'aggregazione e delle visuali del sistema geomorfologico su cui si colloca.

6 IMPATTI SIGNIFICATIVI

Per ogni opera va steso l'elenco degli impatti attribuibili a quell'opera. Questi possono variare, come ordine di grandezza ed importanza, con riferimento alle dimensioni, alle caratteristiche progettuali e al contesto in cui l'opera viene inserita, oltre che ad altre variabili che cambiano di volta in volta per determinare gli impatti e scegliere quelli effettivamente significativi in riferimento ai caratteri propri dell'ambito in oggetto.

L'incrocio "criticità dell'ambito/opera" ci porta ad evidenziare gli impatti più rilevanti, gli impatti sono divisi in:

- impatti sulla funzione caratteristica dell'ambito paesistico in particolare sul sistema paesistico-ambientale,
- impatti sulle componenti ecosistemiche o sui singoli elementi del paesaggio con particolare attenzione alla funzione ecologica (corsi d'acqua, formazioni vegetali riparie, aria, rumore, ecc.),
- impatti sulla componente sociale e sulla fruizione del paesaggio.

Strumenti di analisi e valutazione.

Gli strumenti di analisi e valutazione utili per la quantificazione e il monitoraggio degli impatti emergenti, sono i classici indicatori, che ormai fanno parte dell'uso corrente nelle analisi paesistiche.

Fanno parte della risposta la quantificazione degli impatti e la verifica che questi siano o meno mitigabili, registrando se l'impatto corrispondente è mitigabile in maniera significativa, se non lo è, ovvero se lo è solo parzialmente.

Gli eventuali impatti non mitigabili o solo parzialmente mitigabili saranno accompagnati da opere di compensazione efficaci, rispetto alle esigenze e criticità dell'ambito in cui l'opera ricade.

Per le diverse situazioni e gli impatti descritti, si individuano obiettivi di compatibilità finalizzati a risolvere le criticità.

Criteri.

Sono tre le tipologie di criteri per l'inserimento paesistico-ambientale dell'opera: localizzativi, mitigativi e compensativi.

I criteri localizzativi nascono dalla considerazione che una buona localizzazione è certamente la prima mitigazione da farsi, anche in riferimento alle dinamiche territoriali potenziali, (spostamento parcheggio palestra in area limitrofa di proprietà Comunale.)

I criteri mitigativi rappresentano interventi atti a limitare gli impatti, agendo direttamente sull'opera, con opportune scelte costruttive, o sull'ambito interessato, e le sue capacità di autorigenerazione.

I criteri compensativi comprendono indicazioni per "risarcire" il territorio dagli impatti non mitigabili, come ad esempio restituire, anche in luoghi distanti dall'inserimento dell'opera, un

miglior grado di naturalità al territorio, risarcire la perdita di parti dell'ecosistema che non possono essere mitigati o anche indennizzare le componenti sociali.

Si sottolinea che le eventuali opere di compensazione sono in prevalenza finalizzate a ridurre le vulnerabilità degli ambiti paesistici, non necessariamente connessi con l'opera e, i suoi impatti, a migliorare la propria organizzazione, ad aumentare le proprie "strategie di sopravvivenza" e capacità di autorigenerazione.

Al fine di recuperare un rapporto organico tra spazi aperti e tessuto urbanizzato, è necessario agire su più fronti: il disegno urbanistico, il riuso dei manufatti produttivi (ex area fornace e ciminiera), l'inserimento paesistico delle infrastrutture. È necessario, in caso di "effetto barriera" limitato, progettare la fascia verso l'area pubblica a verde, in modo tale che possa servire da "dissuasore" nei confronti di interventi di urbanizzazione che vadano a invadere l'ambito di pubblico interesse.

L'infrastruttura non ricade in ambito territoriale interessato dalla rete ecologica, Comunque, l'obiettivo principale è quello di interferire il meno possibile con essa posizionando la nuova infrastruttura il più lontano possibile dalla rete.

Aspetti tecnici

L'edificio è posizionato nella parte sud-est del comparto, con accesso principale da via Roma e secondario da via Enrico Fermi.

La struttura portante dell'intero immobile, comprese le finiture interne dei lati inclinati e rettilinei degli "shed" è pensata in legno a vista.

Tutta la superficie lorda di pavimento è articolata al solo piano terreno, una porzione al piano primo dell'edificio di mq 131,30 ospita due vani tecnici impianti e sempre sullo stesso lato nella porzione con copertura piana sono posizionate unità esterne degli impianti trattamento aria (unità di climatizzazione rooftop).

L'involucro perimetrale dell'immobile vuole evidenziare lo schema di copertura a "shed" con presenza di ampie vetrate perimetrate da rivestimenti metallici "zinco titanio" sui lati sud ed est. Particolare cura è stata posta alla schermatura e mitigazione degli impianti posizionati sul lato ovest su entrambi i livelli con la formazione di parapetti pareti ad altezza superiore delle macchine e relative canalizzazioni. Su tutte le falde inclinate degli "shed" rivolti a sud, sia sulla copertura piana dei locali tecnici al primo piano, si prevede la posa di numerosi pannelli fotovoltaici, l'uso di tale energia rinnovabile abbinata agli impianti meccanici e alle prestazioni dell'involucro edilizio con struttura in legno, generano un immobile a energia quasi zero "NZEB".

Lo spazio destinato a carico e scarico con accesso principale da via Fermi, è posizionato a sud/ovest del fabbricato, spazio ribassato per carico e scarico di bilici, mitigato dai futuri edifici che si affacceranno da recinzione perimetrale metallica, cancello carraio e pedonale formati da elementi a lamelle orizzontali che consentono una notevole schermatura dell'area.

Gli edifici oggetto di intervento sono inscrivibili nella tipologia dei fabbricati commerciali e di

servizio pubblico per gioco, sport e tempo libero.

Come sopra meglio descritto, tutti gli interventi proposti contemplano impianti per la riqualificazione energetica, con conseguente posizionamento nelle coperture dei pannelli solari fotovoltaici e delle unità esterne delle pompe di calore, che rimarranno mitigati dalle previste porzioni di parapetto. Quanto descritto è meglio rappresentato negli elaborati progettuali e di confronto allegati alla paesaggistica.

Il progetto prevede quindi una sostanziale diminuzione degli ingombri paesaggistici esistenti, contemplando aspetti e trasformazioni morfo-tipologici decisamente migliorativi rispetto a quanto è riscontrabile nel contesto attuale, è previsto un ampio uso degli elementi vegetali di facciata e in copertura atti a consentire una maggiore mitigazione dei volumi degli edifici nelle visuali paesaggistiche.

Per la natura dell'intervento si ritiene che questo possa incidere positivamente e in maniera significativa sugli elementi propri di rischio che caratterizzavano l'ambiente antropico esistente.

Non si prevedono inserimenti di tipi edilizi, materiali e finiture dissonanti rispetto a quelli riscontrabili nel contesto paesaggistico tali da inficiare la visuali del sistema insediativo.

7 ALLEGATI

Alla relazione sono allegate:

- TAV 1 Planimetria Generale stato di fatto PII
- TAV 2 Planimetria Generale stato di fatto
- TAV 3 Planimetria Generale variante PII
- TAV 4 Planimetria Generale progetto edifici 1-2-3
- TAV 5 Edificio 1: Piante prospetti e sezioni
- TAV 6 Edificio 1: Dettagli costruttivi
- TAV 7 Edificio 2: Piante prospetti e sezioni
- TAV 8 Edificio 2: Dettagli costruttivi
- TAV 9 Edificio 3: Piante palestra
- TAV 10 Edificio 3: Prospetti e sezioni
- TAV 11 Sezioni ambientali edifici 1-2
- TAV 12 Prospetti estesi edifici 1-2
- TAV 13 Sezioni ambientali e prospetti estesi edificio 3
- TAV 14 Rendering

In fede

Varese, Giugno 2023

Arch. Roberto Motta

(firmato digitalmente)