COMUNE DI OGGIONO

Provincia di Lecco

REX SUPERMERCATI S.P.A.
PROGETTO DEFINITIVO

REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA STRUTTURA DI VENDITA IN SOSTITUZIONE DELL'ESISTENTE CON CONTESTUALE ESECUZIONE DI OPERA PUBBLICA E PERMUTA DI AREE
(art.97 L.R. n° 12/2005 - D.P.R. 447/98 - D.C.C. n°67 del 13/12/2010)

LA PROPRIETA'	IL PROFESSIONISTA

ELABORATO SPECIFICO N° **1**	DESCRIZIONE ELABORATO **Esame dell'impatto paesistico ai sensi della D.G.R. n. 11045/02 del 08/11/02**	CLASSIFICAZIONE GENERALE **REX LOTTO A.- C.D.S. 06/2011**
ELABORATO COMPLESSIVO N° **27**		TIPOLOGIA OPERE **Componente ambientale**
		PROTOCOLLO INTERNO **11/0631**
		SCALA **-**
		DATA **13/06/2011**

AGGIORNAMENTI

I	8 GIUGNO 2012		

PROGETTAZIONE URBANISTICA E ARCHITETTONICA

STUDIO PONTI & DE ALESSANDRI — CORSO LIBERTA' N° 42, 20811 CESANO MADERNO (MB) — E-mail: studio@pontidea.it — TEL.:0362504004 - FAX:0362550266

GEOM. NATALE CORTI — VIA PARINI N° 1, 23847 MOLTENO (LC) — E-mail: natacort@tin.it — TEL.e Fax: 031852962

GEOM. FRANCESCO SCIANNI — CORSO LIBERTA' N° 53/D, 20811 CESANO MADERNO (MB) — E-mail: info@studioscianni.com — TEL.:0362550110 - FAX:0362523948

PROGETTAZIONE VERDE E PAESAGGIO

DOTT. AGR.AMBROGIO CANTU'
ARCH. GIUSEPPE MASCHERONI

VIA MATTEO DA CAMPIONE,10
20900 MONZA TEL.:0392326165
E-mai: ambrogio@arboristudio.net

PROGETTAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

BMB INGEGNERIA s.r.l.
VIA ROBECCO N°82 — 20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
E-mail: studio@bmbingegneria.net — TEL.:0266014751 - FAX:0266014342

PROGETTAZIONE E PREVENZIONE INCENDI

ARCHITETTO STEFANO CASTRONOVO
VIA EMILIA, 124 — 27058 VOGHERA (PV)
E-mail: castronovo.arch@gmail.com — TEL. FAX:0383647356

STUDIO VIABILISTICO

TRM Engineering s.r.l.
VIA DELLA BIRONA N° 30 — 20900 MONZA (MB)
E-mail: segreteria@trmengineering.it — TEL.:0393900237-FAX:0392314017

VERIFICHE AMBIENTALI

ECOSPHERA s.r.l.
VIA MALOGNO N° 2 — 25036 PALAZZOLO S.OGLIO (BS)
E-mail: info@ecosphera.net — TEL.:0307402007-FAX:0307402017

PROGETTAZIONE IMPIANTI MECCANICI

ADZ Engineering 21047 SARONNO (VA)
VIA MOLINO N° 14 TEL.-FAX: 0296701507
E-mail: info@adzengineering.com

PROGETTAZIONE IMPIANTI ELETTRICI

STUDIO B.M. 20159 MILANO
VIA AIROLO N° 19 TEL.:FAX:0269007906
E-mail: studio.bisin@libero.it

IMPIANTO LUCI E FOTOVOLTAICO

SANGIORGIO A. 23890 BARZAGO (LC)
VIA COSTA d'ORO N° 2 TEL. FAX:031874042
E-mail: info@sangiorgio-tec.com

A termine di legge questo disegno è di nostra proprietà e ne è vietata la riproduzione anche parziale senza esplicita autorizzazione

SUPERMERCATI REX

insediamento
via Kennedy
23848 Oggiono (LC)

Sede Legale
Corso XXV Aprile n. 167/b
22036 Erba (CO)

Telefono 0341576167
Fax 0341579042

REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA STRUTTURA DI VENDITA IN SOSTITUZIONE DELL'ESISTENTE CON CONTESTUALE ESECUZIONE DI OPERA PUBBLICA E PERMUTA DI AREE

(Art. 97 L.R. n. 12/2005- DPR 447/98- DCC n. 67 del 13/12/2010)

Esame dell'impatto paesistico del progetto ai sensi Della D.g.r. n. 11045/02 del 08/11/02 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti"

ecosphera s.r.l. - via Malogno, 2 - 25036 Palazzolo sull'Oglio (BS) - Tel. 030.7402007 – 030.7401749 - Fax 030.7402017 - www.ecosphera.net - mail:info@ecosphera.net

ecosphera
Ambiente
Qualità
Sicurezza
per le Aziende

Redatto da	Ing. Fabrizio Bellini
Data emissione	06/2011 agg. 06/2012
Commessa	09/0505
Rif.	F:\S\SupermercatiREX\ambiente\esame paesistico\esame paesitico Supermercati rexl c0631_20120608.doc

INDICE

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'INTERVENTO ED ANALISI DEL PROGETTO 3

1.1. INQUADRAMENTO PAESISTICO AMBIENTALE. 5
1.2. ANALISI DEL PROGETTO. 24

2. ELABORATI GRAFICI 29

3. RILIEVO FOTOGRAFICO 31

4. TABELLE PER LA VALUTAZIONE DI IMPATTO PAESISTICO 38

4.1. VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO OGGETTO DI INTERVENTO. 38
4.1.1. Tabella 1A - Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento. 39
4.1.2. Tabella 1B - Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento. 40
4.2. - CRITERI E PARAMETRI PER DETERMINARE IL GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO 41

5. DETERMINAZIONE DEL LIVELLO DI IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO 43

6. CONCLUSIONI 44

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'INTERVENTO ED ANALISI DEL PROGETTO

La presente valutazione è stata eseguita dagli scriventi a supporto del progetto di una nuova struttura di vendita, in sostituzione di quella esistente, nel comune di Oggiono (LC), ad opera della società Supermercati Rex Spa.
Il nuovo comparto commerciale si collocherà nel comune di Oggiono (LC) nella zona sud dell'abitato in prossimità della SP 51, che nel suo tratto urbano assume il nome di via Papa Giovanni XIII.
Esso sorgerà nella porzione di area non ancora edificata posto tra la via Kennedy e la via Papa Giovanni XIII.
Il comune di Oggiono si estende su una superficie di 7,90 kmq, con un'altitudine media di 268 m slm. La sua popolazione è pari a 8.083 abitanti, per una densità media di circa 1000 ab/ kmq. Oltre al capoluogo si citano le frazioni: Bagnolo, Imberido, Laguccio, Miravalle, Peslago.

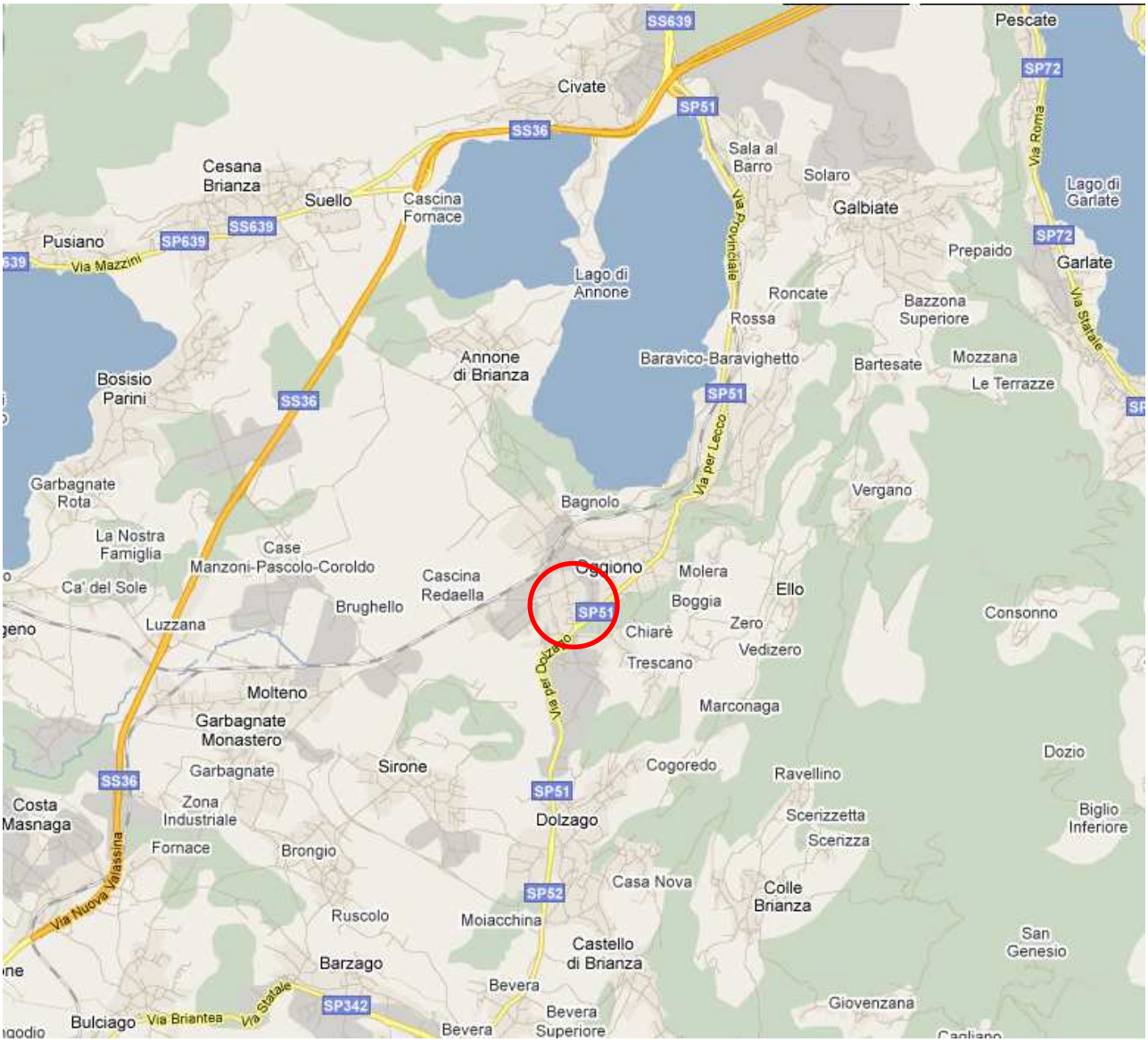


Figura 1: inquadramento territoriale del comune di Oggiono (LC)



Figura 2: Ubicazione del sito su ortofoto

1.1. Inquadramento paesistico ambientale.

Nel presente paragrafo si procede all'analisi degli aspetti paesistico ambientali che caratterizzano l'area d'intervento ed un suo intorno significativo.
Si è ritenuto opportuno procedere ad un'analisi di alcuni strumenti di pianificazione territoriale esistenti. In particolare si è considerato:

- Piano regolatore generale – PRG;
- Studio del reticolo idrico minore – RIM
- Studio geologico comunale
- Piano territoriale regionale - PTR;
- Piano paesaggistico regionale - PPR;
- Rete ecologica regionale - RER;
- Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Lecco – PTCP.
- Sistema informativo dei beni ambientali - SIBA

L'area dove è prevista la realizzazione del nuovo edificio commerciale è classificata dal PRG del comune di Oggiono come "Zona F2: servizi ed infrastrutture di livello sovracomunale". La destinazione d'uso dell'area occupata dalla Supermercati Rex (edificio che verrà demolito successivamente al trasferimento nella nuova sede) attualmente ha una destinazione "Zona D3- insediamenti prevalentemente commerciali".

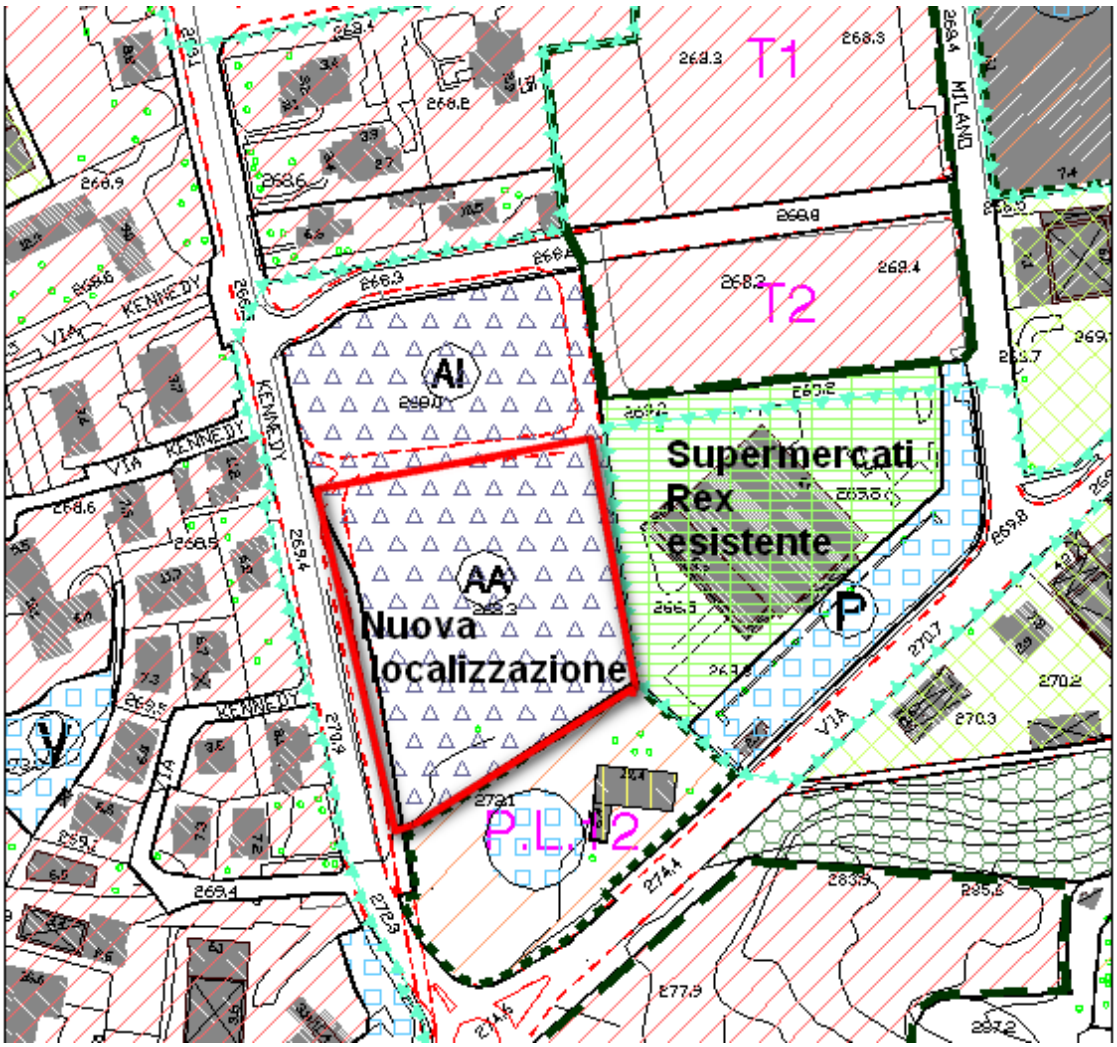


Figura 3: Estratto PRG di Oggiono.

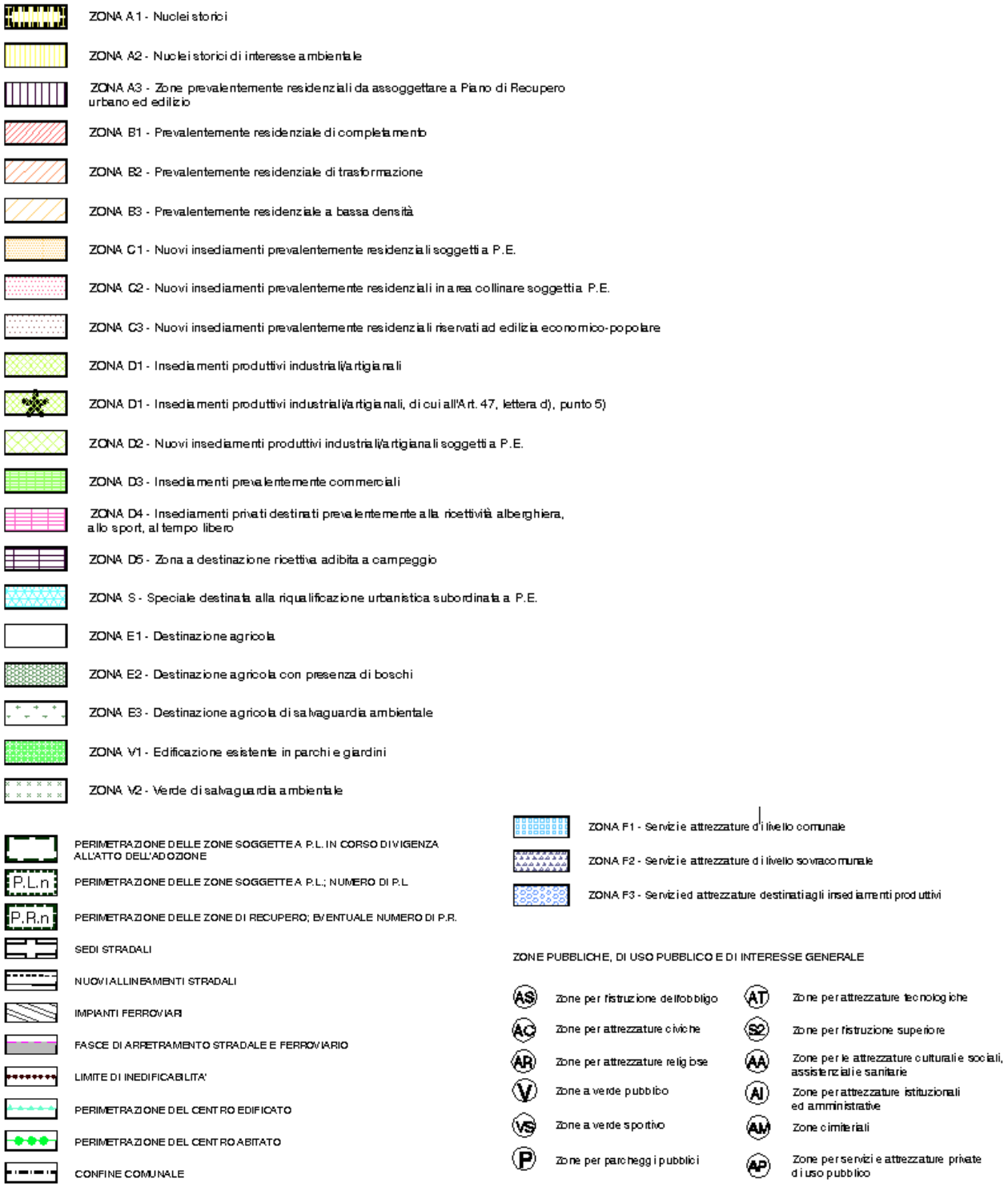


Figura 4: Legenda PRG di Oggiono.

Nel suo complesso l'operazione, interessa aree di proprietà della Supermercati Rex Spa, aventi le seguenti destinazioni d'uso:

- Zona omogenea D3: "insediamenti prevalentemente commerciali";
- Zona omogenea F1: "servizi per attrezzature di livello comunale" a destinazione funzionale P "parcheggi pubblici".

Le aree di proprietà comunale risultano azzonate come:

- Zona omogenea F2: servizi e attrezzature di livello sovra comunale, parte a destinazione funzionale AA "per attrezzature culturali e sociali, assistenziali e sanitarie" e parte a destinazione funzionale AI "per attrezzature istituzionali e amministrative".

Nell'ambito di tale analisi è stata consultata anche la documentazione disponibile sul S.I.T. della Regione Lombardia.
Attualmente l'area risulta abbandonata, con presenza di alcune opere di fondazione realizzate nell'ambito del primo progetto (ormai abbandonato), che prevedeva la realizzazione di una multisala.
Nel Dusaf 2007 della regione Lombardia, l'area in esame è identificata come "aree degradate non utilizzate e non vegetate". Di fianco, con la dicitura "infrastrutture e servizi" è evidenziato l'attuale edificio commerciale della Supermercati Rex.

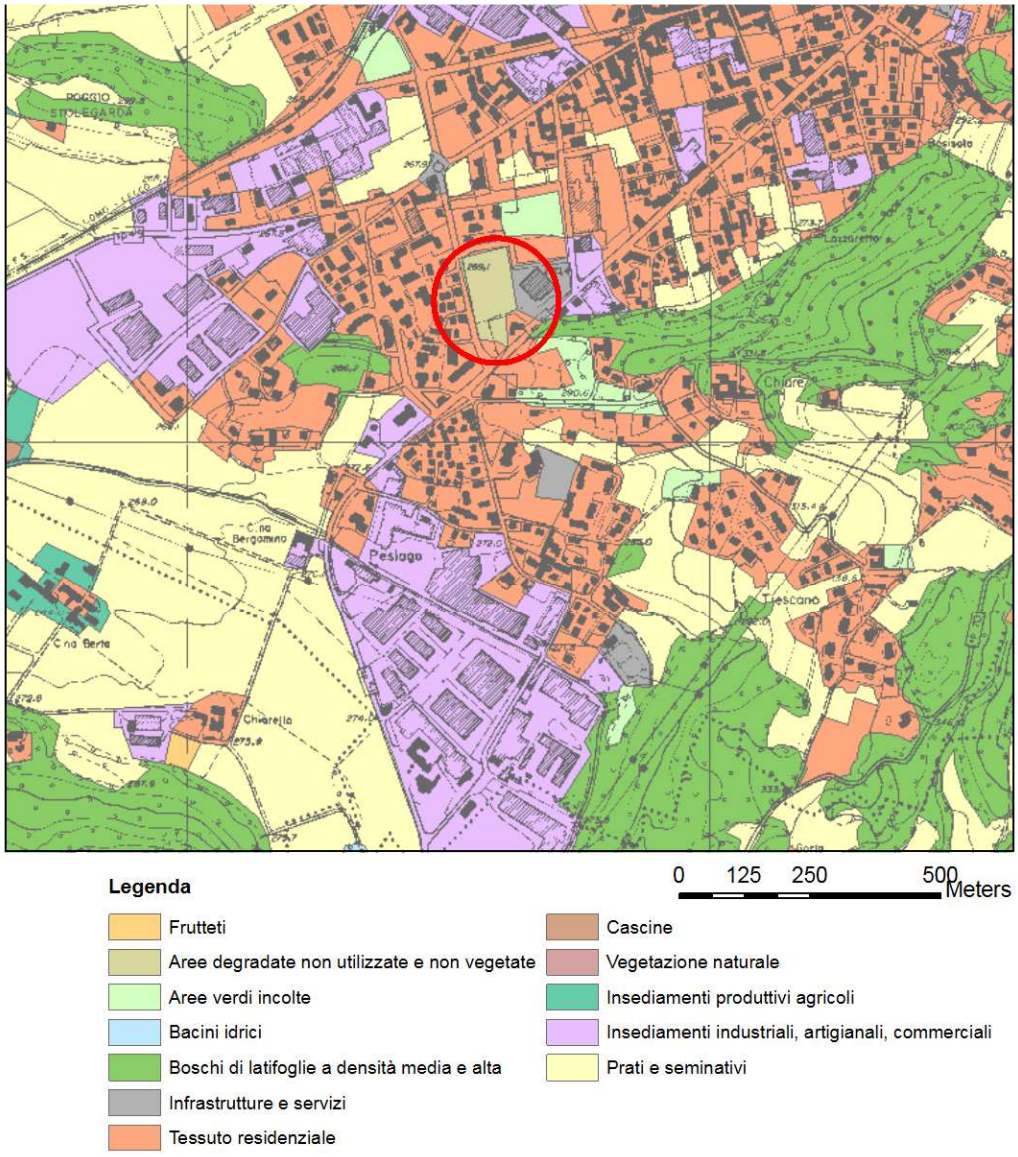


Figura 5: Uso del suolo (Dusaf 2007).

Il sito si colloca sulla piana interglaciale (con morfologie di origine fluviale e fluvioglaciale) che separa la piana glaciale di Molteno, dai cordoni morenici recenti che si estendo verso Est (loc. Ello).

Dal punto di vista geomorfologico l'area si colloca ai piedi del terrazzo morfologico della località Chiare-Ghisolfa, ad una quota di circa 268 m slm. Sul confine ovest, il dislivello con la via Kennedy passa da 2 a circa 6 m verso la rotonda con via Papa Giovanni XIII.

Lo studio geologico comunale, l'Inventario delle frane e dei dissesti idrogeologici della Regione Lombardia ed il PAI (Zona I Torrente Gandaloglio) non evidenziano la presenza di fenomeni morfogenetici in atto che possano interagire negativamente con le opere in progetto.
Il sito in esame non interferisce con il reticolo idrico minore del comune di Oggiono .

Dall'analisi del Piano Territoriale Regionale si evince che il Comune di Oggiono rientra nel Sistema territoriale dei Laghi, per il quale il PTR prevede i seguenti obiettivi:
1) Integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione del territorio
2) Promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell'ambiente e del paesaggio
3) Tutelare e valorizzare le risorse naturali che costituiscono una ricchezza del sistema, incentivandone un utilizzo sostenibile anche in chiave turistica
4) Ridurre i fenomeni di congestione da trasporto negli ambiti lacuali, migliorando la qualità dell'aria
5) Tutelare la qualità delle acque e garantire un utilizzo razionale delle risorse idriche
6) Perseguire la difesa del suolo e la gestione integrata dei rischi legati alla presenza dei bacini lacuali
7) Incentivare la creazione di una rete di centri che rafforzi la connotazione del sistema per la vivibilità e qualità ambientale per residenti e turisti, anche in una prospettiva nazionale e internazionale

Il comune di Oggiono rientra anche nel Sistema territoriale Pedemontano, per il quale il PTR prevede i seguenti obiettivi:
1) Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti ecologiche)
2) Tutelare sicurezza e salute dei cittadini attraverso la riduzione dell'inquinamento ambientale e la preservazione delle risorse
3) Favorire uno sviluppo policentrico evitando la polverizzazione insediativa
4) Promuovere la riqualificazione del territorio attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità pubblica e privata
5) Applicare modalità di progettazione integrata tra infrastrutture e paesaggio
6) Tutelare e valorizzare il paesaggio caratteristico attraverso la promozione della fruibilità turistico-ricreativa e il mantenimento dell'attività agricola
7) Recuperare aree e manufatti edilizi degradati in una logica che richiami le caratteristiche del territorio pedemontano
8) Incentivare l'agricoltura e il settore turistico ricreativo per garantire la qualità dell' ambiente e del paesaggio caratteristico
9) Valorizzare l'imprenditoria locale e le riconversioni produttive garantendole l'accessibilità alle nuove infrastrutture evitando l'effetto "tunnel"

La tavola 2 "Zone di preservazione e salvaguardia ambientale" non evidenzia nel comune di Oggiono la presenza di elementi di rilevanza ambientale da preservare e salvaguardare.

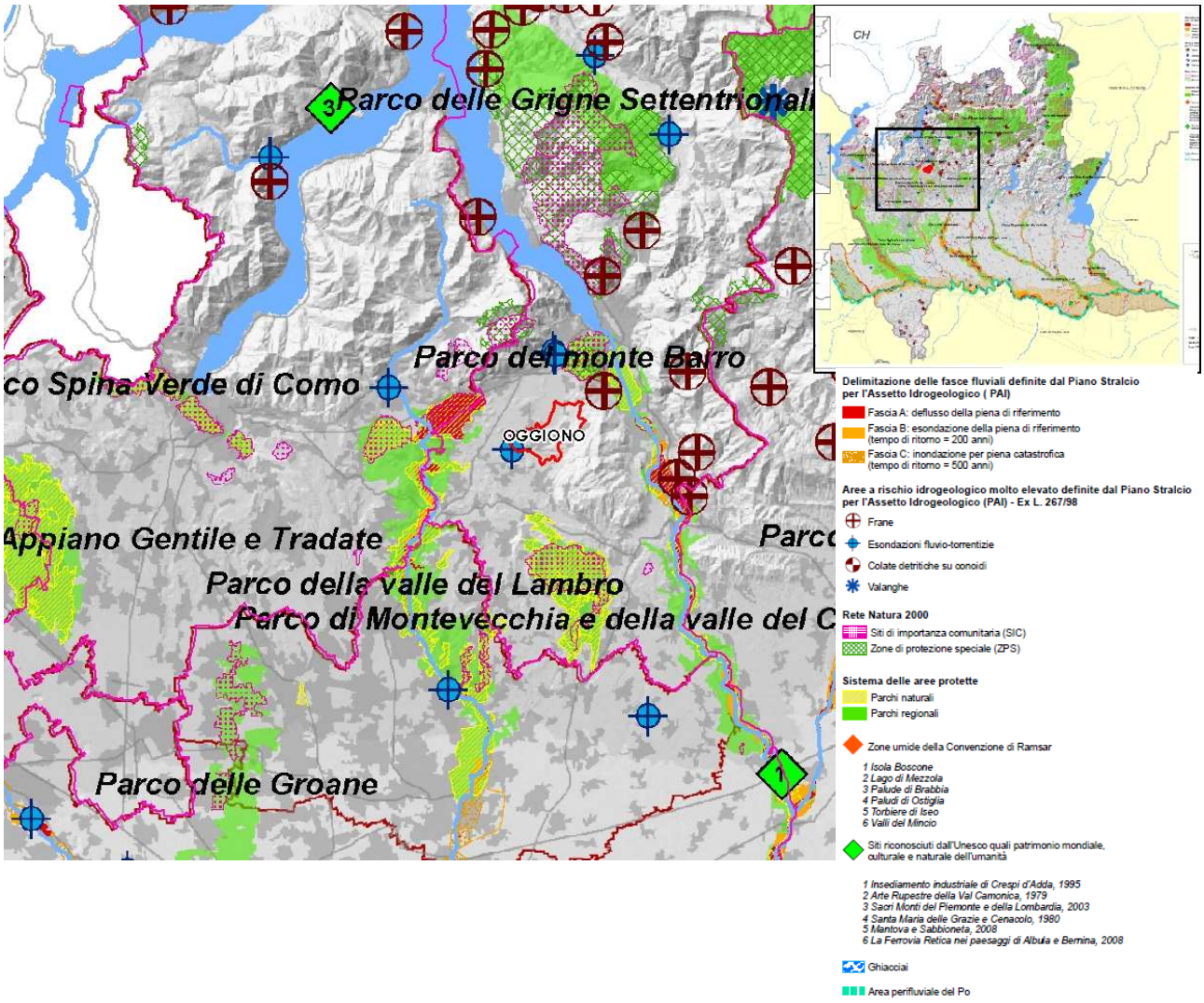


Figura 6. Estratto Tavola 2 - "Zone di preservazione e salvaguardia ambientale" - *Fonte: www.ptr.regione.lombardia.it Regione Lombardia – PIANO TERRITORIALE REGIONALE – Documento di Piano*

Di seguito si procede all'analisi del Piano Paesaggistico Regionale, ed in particolare degli elementi ritenuti più significativi ai fini della presente valutazione.

Il Comune di Oggiono fa parte dell' "Ambito geografico" LECCHESE, e viene identificato tra i 'centri storici' che costituiscono le 'Componenti del paesaggio urbano'.
Nell''Abaco principali informazioni paesistico- ambientali per comuni, Volume 1: Appartenenza ad ambiti di rilievo paesaggistico regionale' il Comune di Oggiono ricade nell'Unità Tipologica di Paesaggio 'Fascia Collinare – Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche'.
Nello specifico si evidenzia che il Comune di Oggiono è interessato dall' "Ambito di criticità" della Brianza orientale della Martesana o dell'Adda.
Si tratta di ambiti di particolare complessità, che vedono spesso la presenza o copresenza di più provvedimenti di tutela, che devono trovare un'attenzione particolare nella definizione della disciplina paesaggistica provinciale (Normativa art. 30).

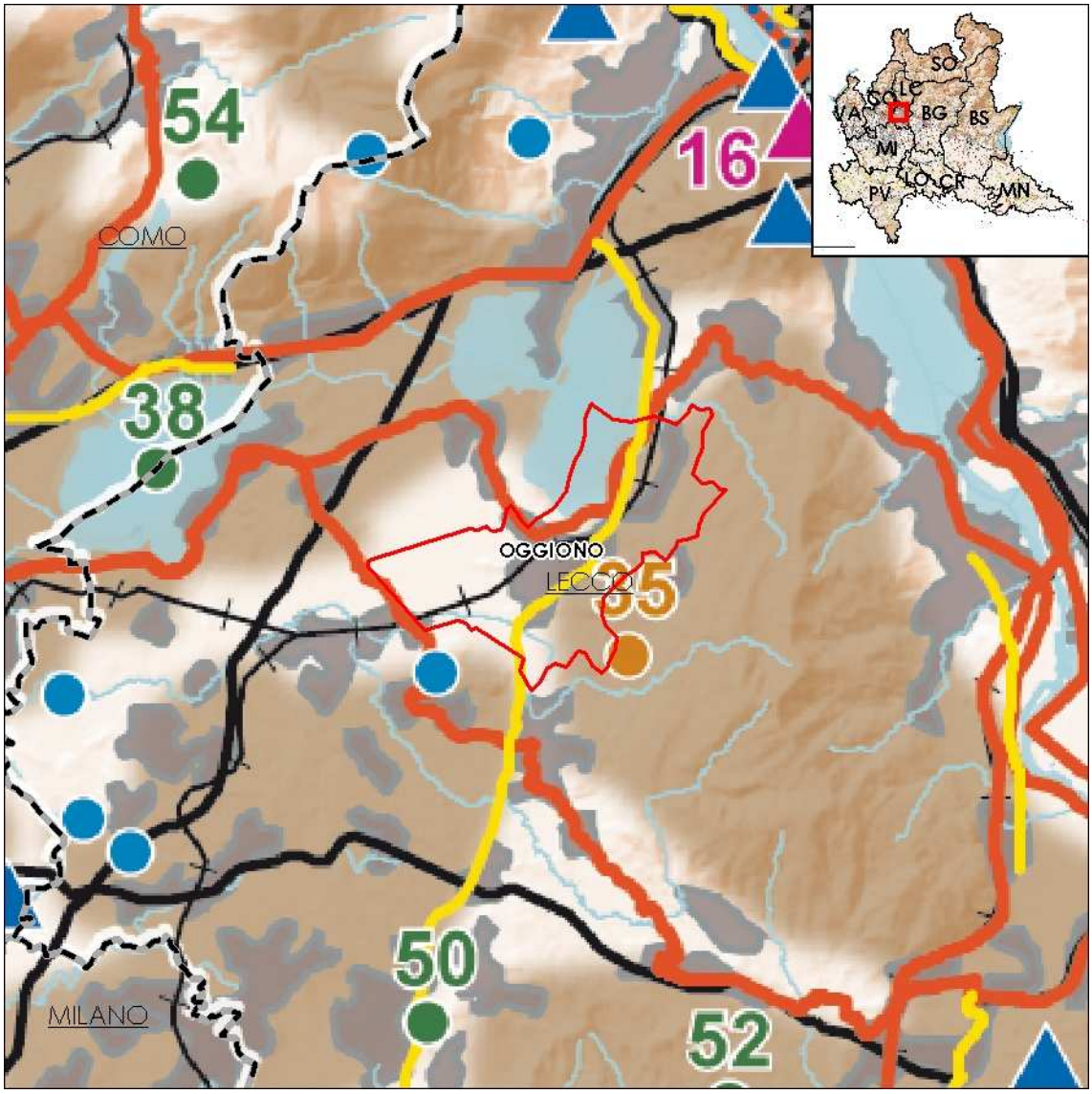


Figura 7. Estratto Tavola B - "Elementi identificativi del paesaggio" - *Fonte: www.ptr.regione.lombardia.it Regione Lombardia – PIANO TERRITORIALE REGIONALE – Piano Paesaggistico Regionale*

Dall'analisi della **Tavola B – 'Elementi identificativi di paesaggio'** - si evince che l'area occupata dal Comune di Oggiono è interessata da alcuni elementi di particolare rilevanza regionale identificativi del paesaggio tra i quali una '*Strada panoramica*' – identificata con il tratto giallo - (n. 54 SP6-SP51 strada da Carate Brianza a Civate) e un '*Tracciato guida paesaggistico*' – identificata con il tratto arancio - (n. 33 Ciclopista dei laghi lombardi).

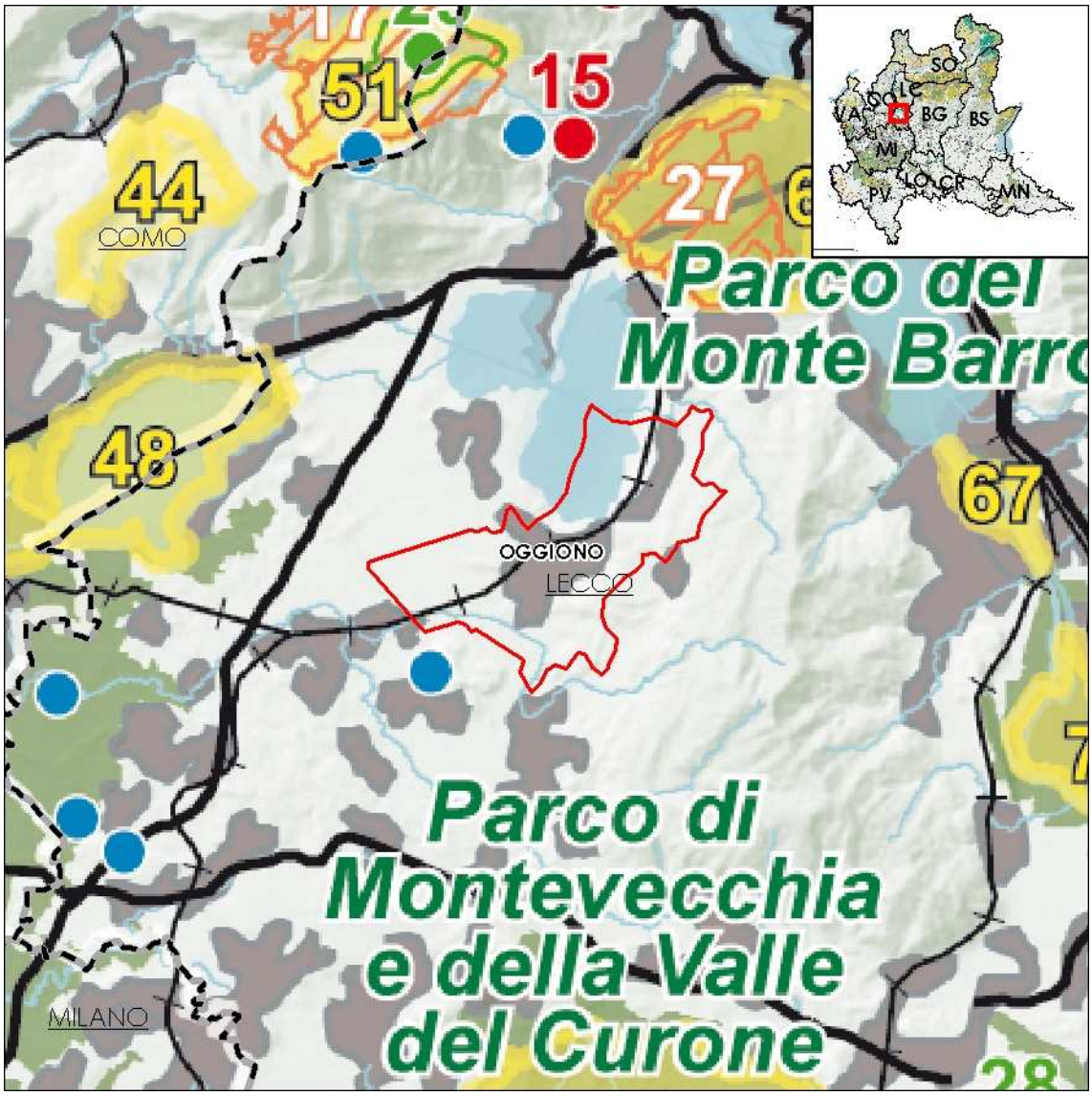


Figura 8. Estratto Tavola C - "Istituzione per la tutela"

Dall'analisi della **Tavola C – 'Istituzioni per la tutela della natura'** - si evince che Il Comune di Oggiono non è interessato da alcuna individuazione di questo tipo.

Tavola D – Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale

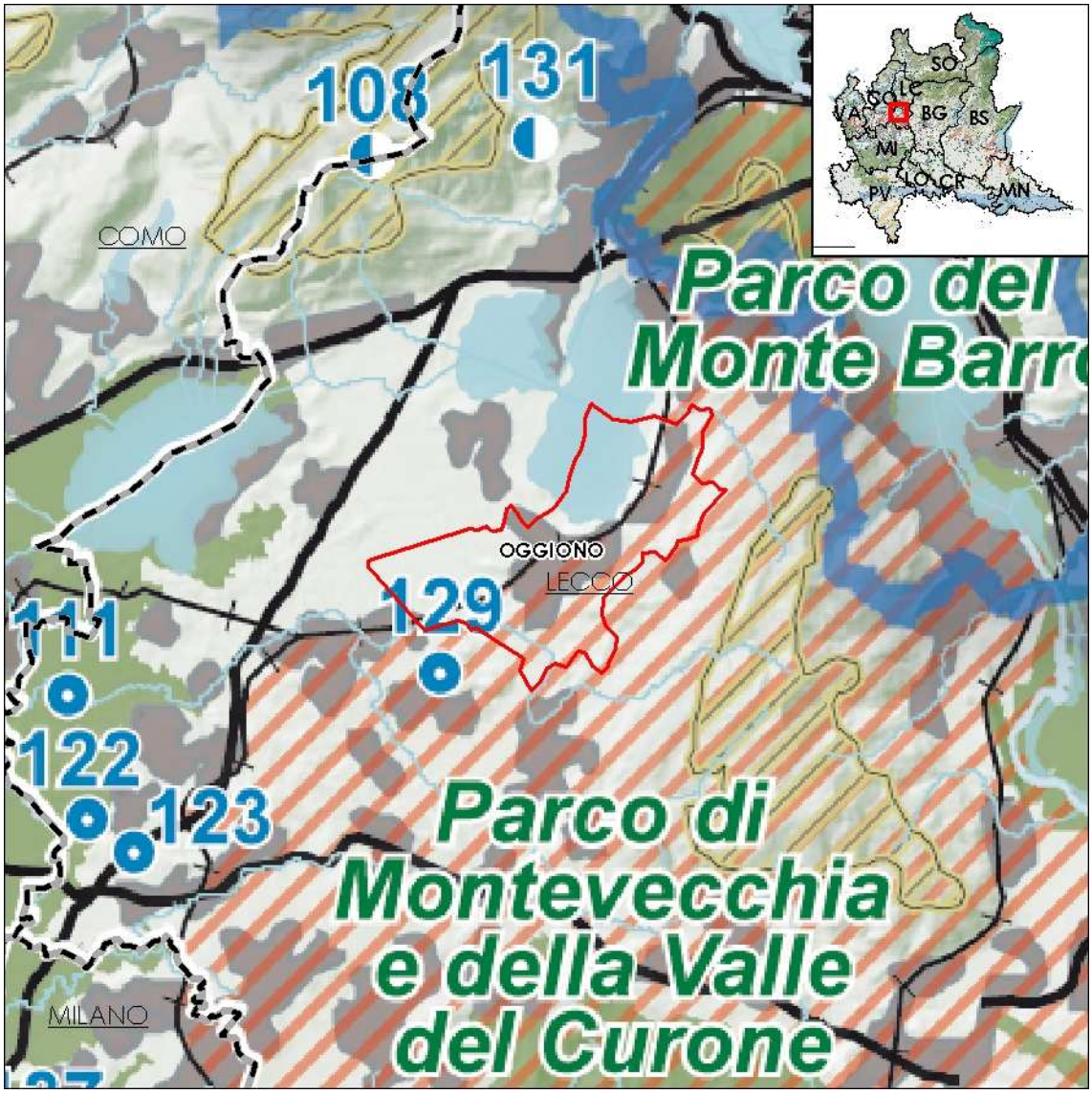


Figura 9. Estratto Tavola D - "Quadro di riferimento della discplina paesaggistica regionale"

Dall'analisi della **Tavola D – 'Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale'** - si evince che l'area occupata dal Comune di Oggiono è interessato dall' "Ambito di criticità" – identificato con il tratto obliquo color carne - della Brianza orientale della Martesana o dell'Adda.
Si tratta di ambiti di particolare complessità, che vedono spesso la presenza o copresenza di più provvedimenti di tutela, che devono trovare un'attenzione particolare nella definizione della disciplina paesaggistica provinciale (Normativa art. 30).

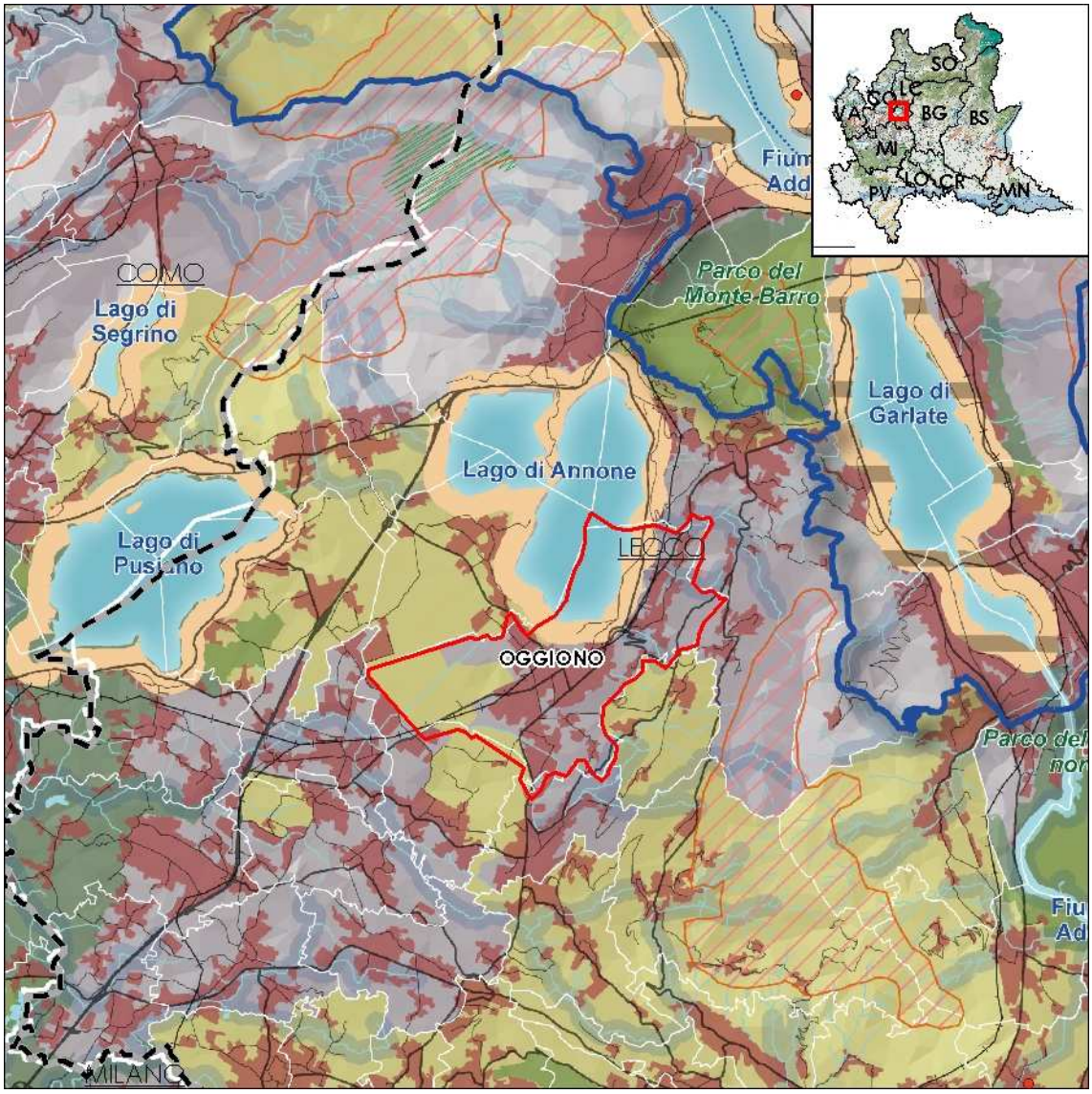


Figura 10. Estratto Tavola D1b - "Quadro di riferimento della tutela dei laghi Insubrici: Lago di Como e Lecco"

Dall'analisi della Tavola D1b 'Quadro di riferimento della tutela dei laghi insubrici: Lago di Como e Lecco' - si evince che l'area occupata dal comune di Oggiono è interessato per la zona costiera (300 m) che affaccia sul Lago di Annone, dall'individuazione di "Territori contermini ai laghi tutelati – [art. 142, D.Lgs 42/2004]". Tali aree non interferiscono con il sito in oggetto.

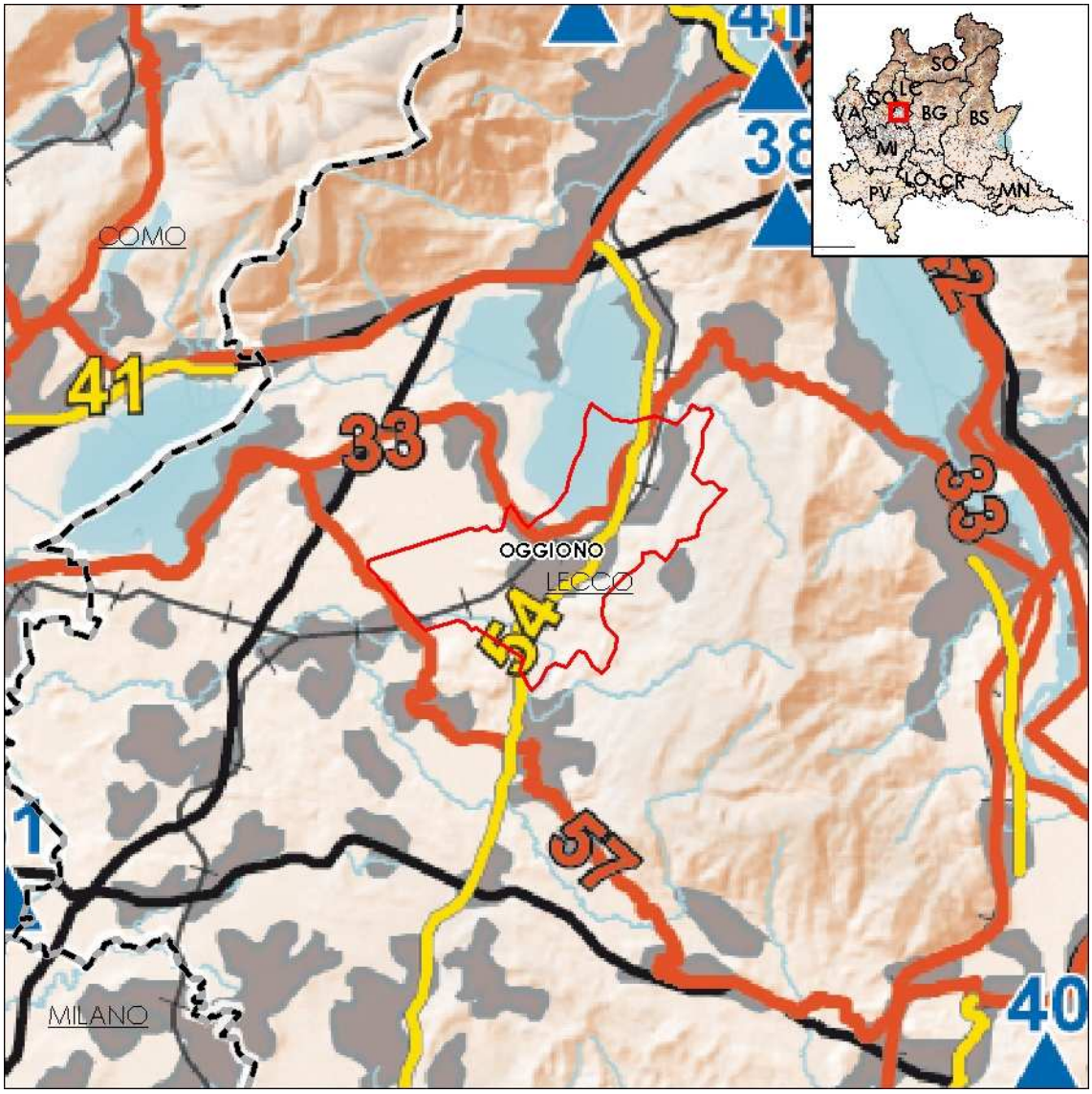


Figura 11. Estratto Tavola E - "Viabilità di rilevanza paesistica"

Dall'analisi della Tavola E – 'Viabilità di rilevanza paesistica' - si evince che l'area occupata dal Comune di Oggiono è interessata da alcuni elementi di particolare rilevanza regionale identificativi del paesaggio tra i quali una '*Strada panoramica*' – identificata con il tratto giallo - (n. 54 SP6-SP51 strada da Carate Brianza a Civate) e un '*Tracciato guida paesaggistico*' – identificata con il tratto arancio - (n. 33 Ciclopista dei laghi lombardi).

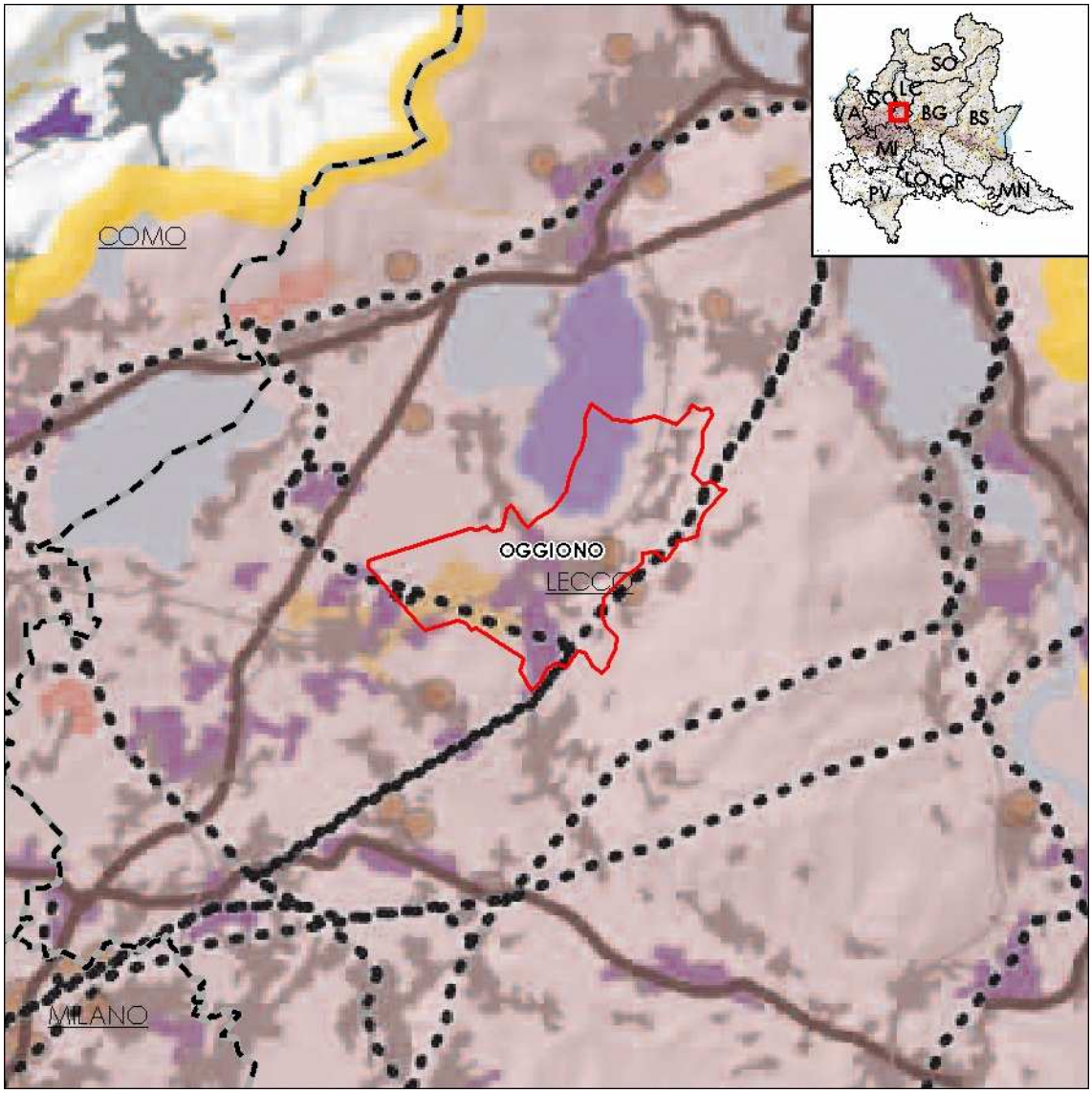


Figura 12. Estratto Tavola F - "riqualificazione paesaggistica: ambiti di attenzione regionale"

Dall'analisi della Tavola F 'riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale' si evince che il territorio del Comune di Oggiono è interessato da 'Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da sottoutilizzo, abbandono e dismissione', nello specifico dalla localizzazione di un paio di 'Cave abbandonate – [par. 4.1]'

Il Comune di Oggiono fa parte delle 'Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche ed usi urbani', nello specifico fa parte degli 'Abiti del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di aree di frangia destrutturate – [par. 2.1]'

Tavola I 'Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge – articoli 136 e 142 del D. Lgs. 42/04'

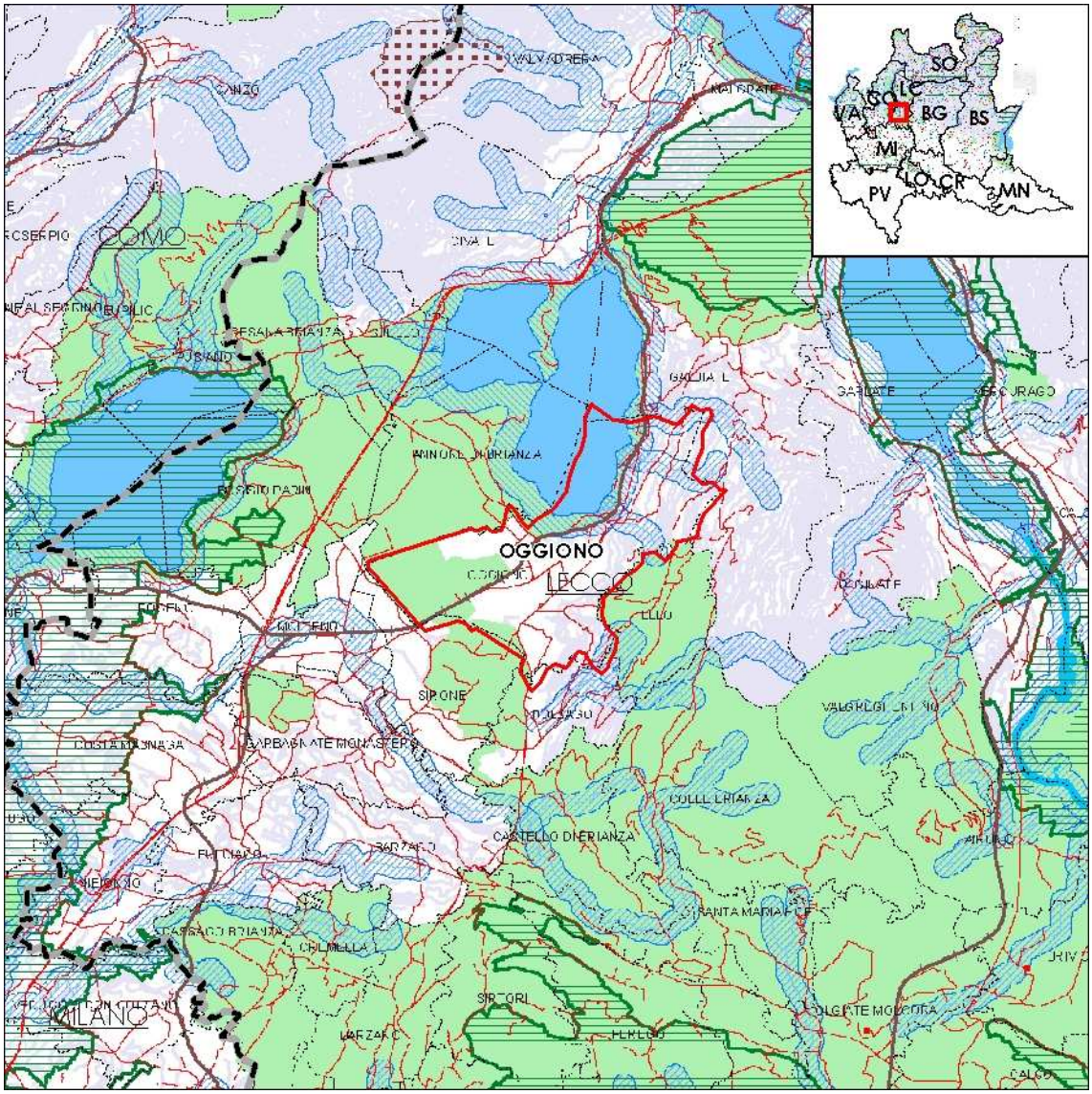


Figura 13. Estratto Tavola I - "Quadro sinottico tutele e paesaggistiche di legge"

Dall'analisi della Tavola I – 'Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge – articoli 136 e 142 del D. Lgs. 42/04' - si evince che il Comune di Oggiono presenta i seguenti elementi di tutela paesaggistica normati dal D.Lgs 42/04:

- Corsi d'acqua tutelati e le relative Aree di rispetto (150 m);
- Laghi (lago Annone) e le relative Aree di rispetto (300 m);
- Bellezze d'insieme (le aree interposte tra i Laghi di Annone e Pusiano).

Per quanto riguarda la rete ecologica regionale (RER) il territorio del Comune di Oggiono è interessato da 'Elementi di primo e di secondo livello'.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, e nello specifico lo scenario O – Mosaico degli strumenti urbanistici comunale, inserisce l'area in oggetto in un ambito urbanizzato consolidato di carattere prevalentemente residenziale, su un'area a destinazione, secondo PRG, parte commerciale/direzionale dove il progetto prevede la realizzazione di servizi di interesse comune (la "cittadella dei servizi", comprendente il nuovo municipio) e parte ad 'Aree per attrezzature di livello sovracomunale', dove il progetto prevede il trasferimento dello spazio commerciale esistente a fianco.

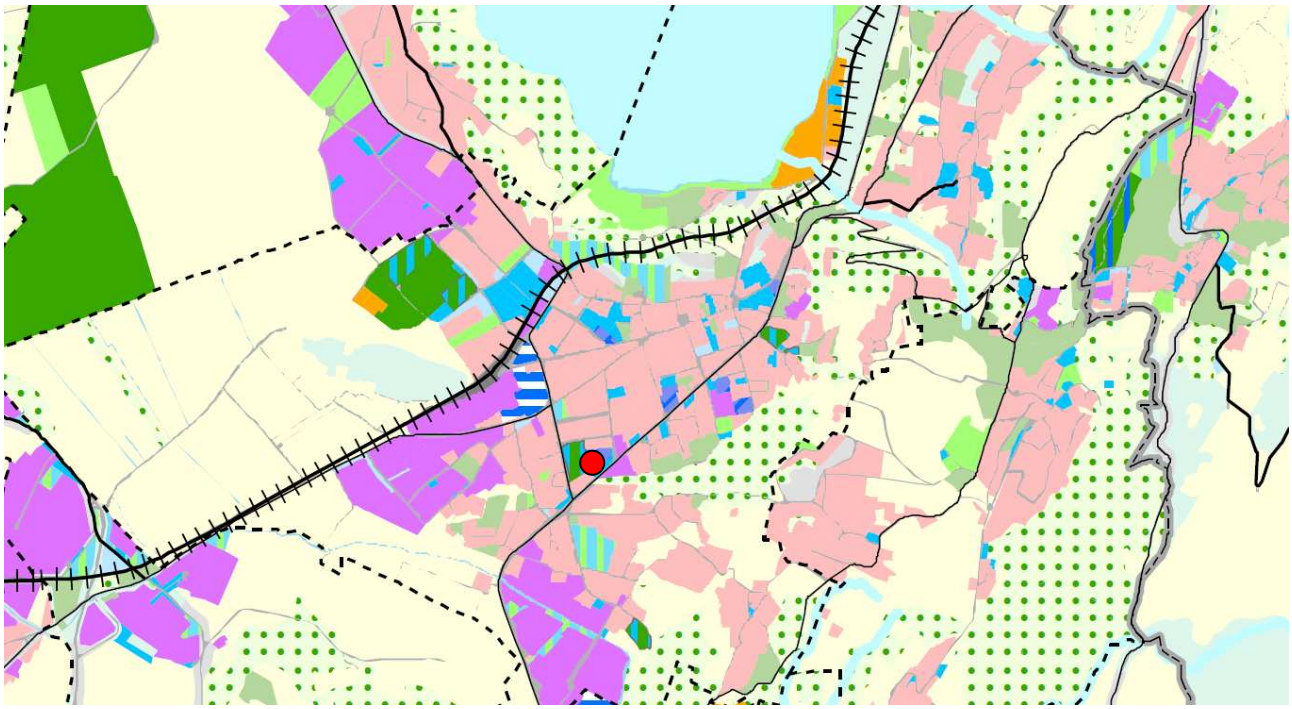


Figura 14. Estratto Scenario 0 – Mosaico degli strumenti urbanistici.

Per quanto riguarda i sistema della fruizione turistico ricreativa (vedi figura seguente) non ci sono elementi di particolare interesse da evidenziare che possano interessare direttamente l'area oggetto dell'intervento (individuata in cartografia con il bollo rosso).

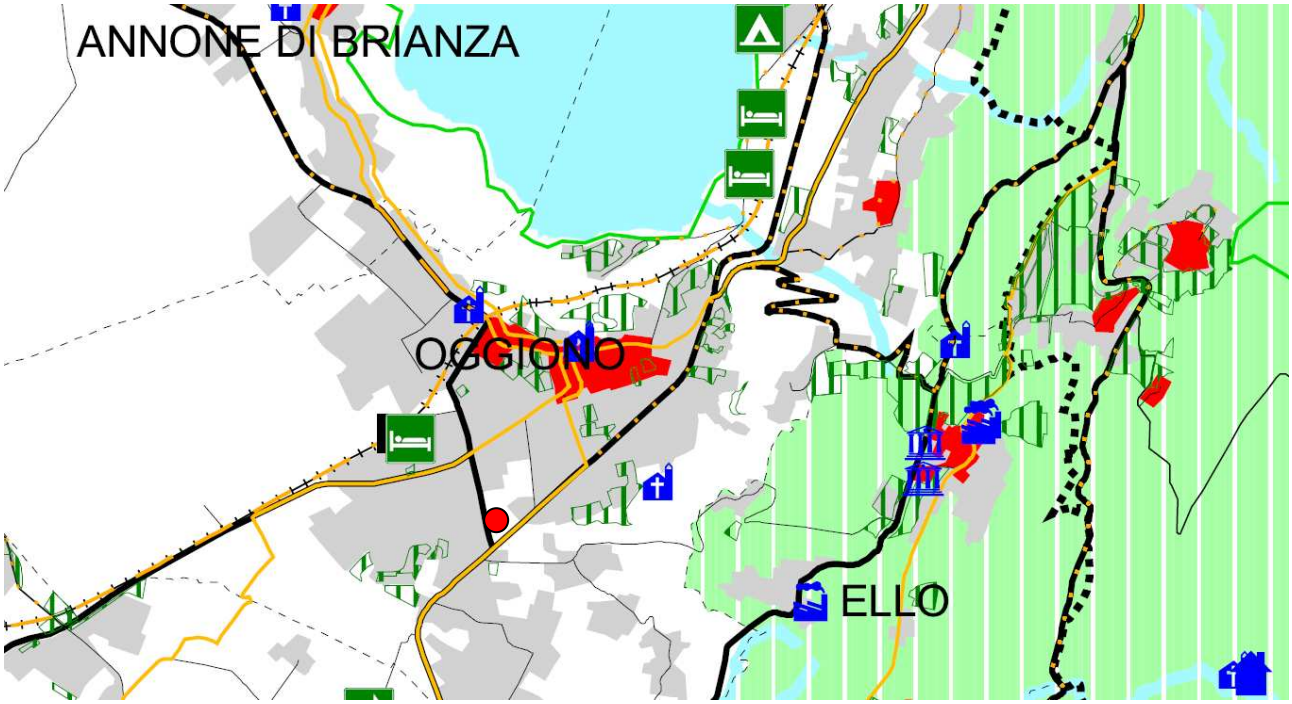


Figura 15. Estratto Scenario 4 Il sistema della fruizione turistico ricreativa.

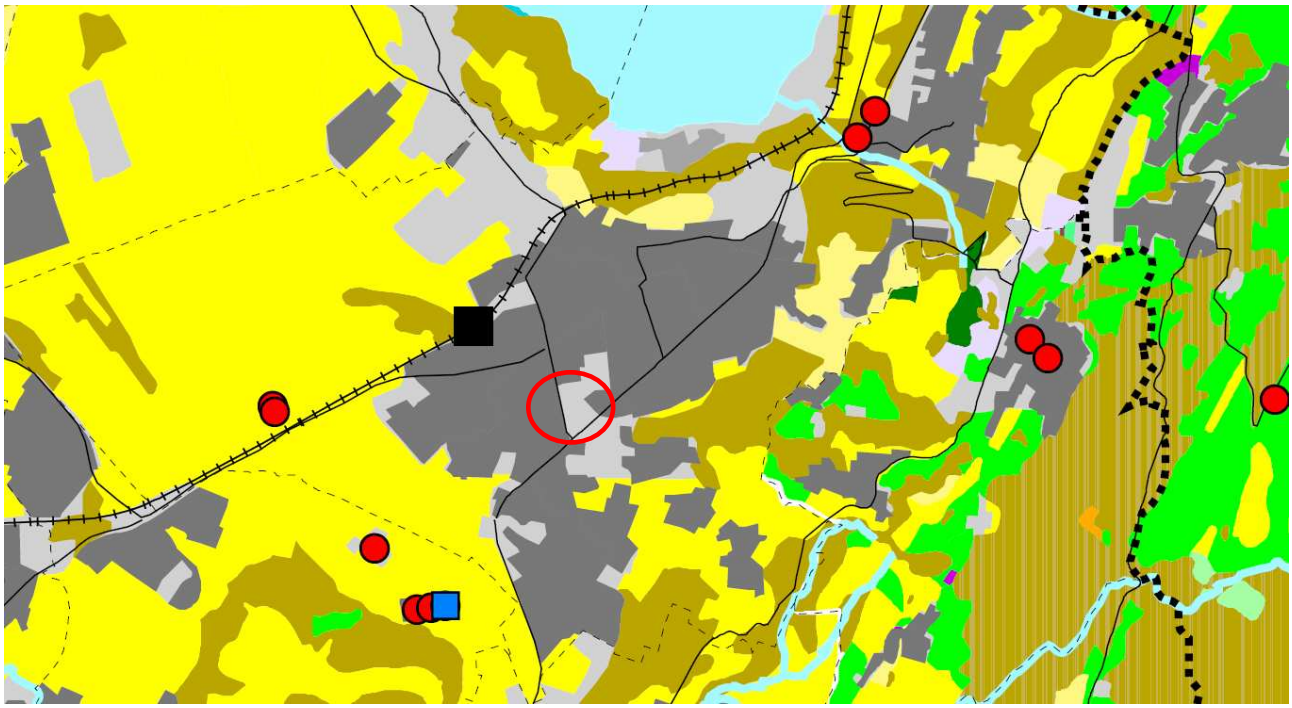


Figura 16. Estratto Scenario 5 Il sistema agroforestale.

Dal punto vista del sistema agroforestale non ci sono elementi di particolare interesse da evidenziare che possano interessare direttamente l'area oggetto dell'intervento (individuata in cartografia con il cerchio rosso).

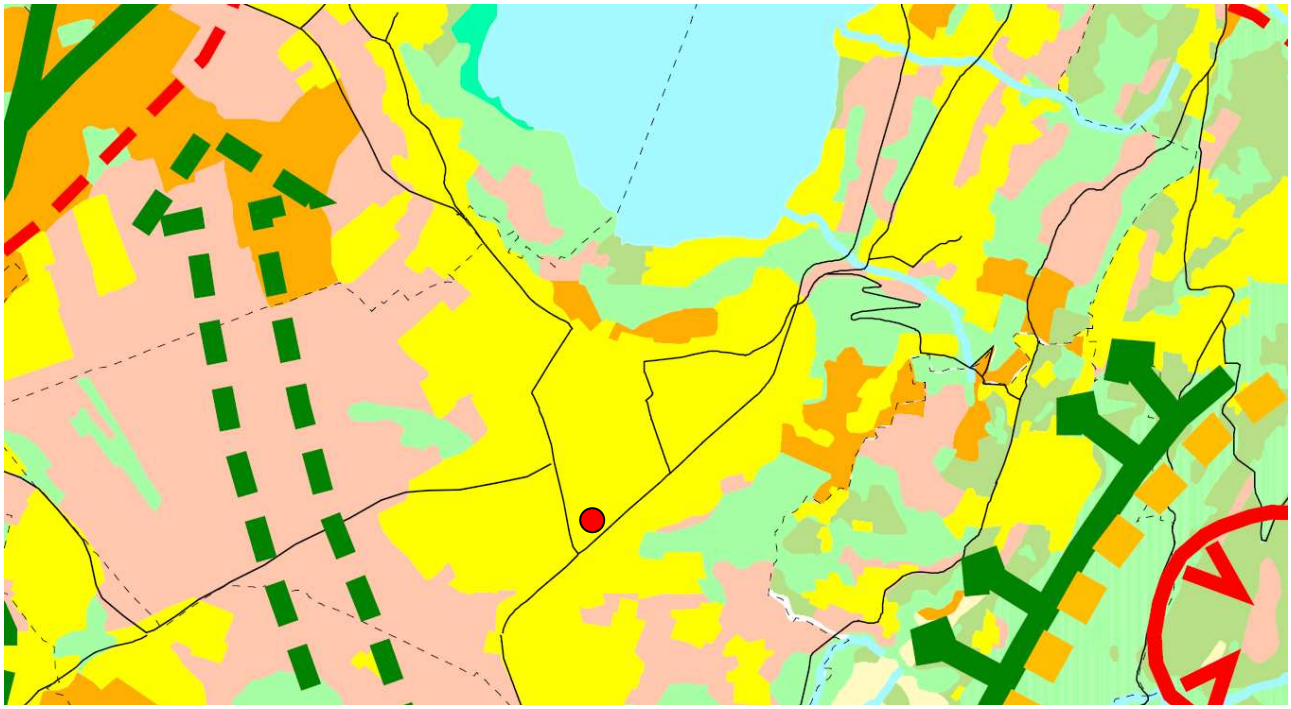


Figura 17. Estratto Scenario 6 Il sistema ambientale.

Per quanto riguarda lo scenario 6 – Il sistema ambientale, non ci sono elementi di particolare interesse da evidenziare che possano interessare direttamente l'area oggetto dell'intervento (individuata in cartografia con il bollo rosso).

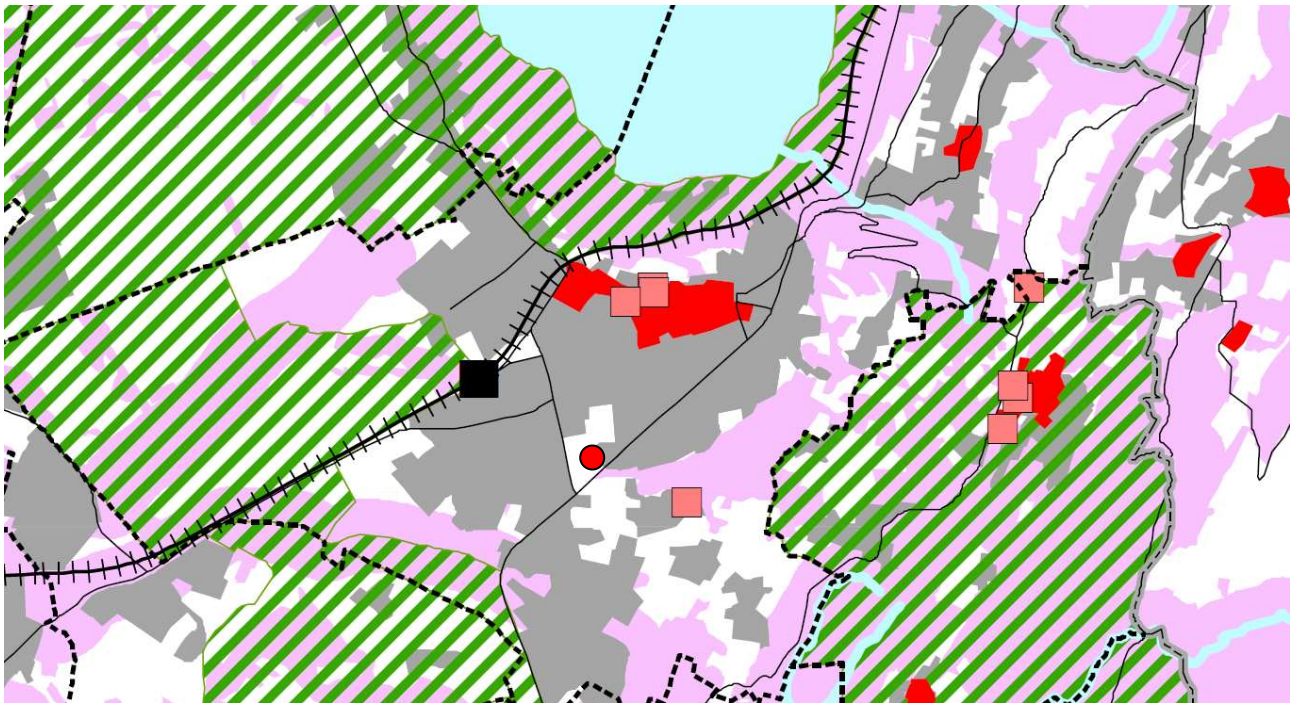


Figura 18. Estratto Scenario 7 Le tutela paesistiche.

Dal punto di vista delle tutele paesistiche, non ci sono elementi di particolare interesse da evidenziare che possano interessare direttamente l'area oggetto dell'intervento (individuata in cartografia con il bollo rosso).

Dal punto di vista del paesaggio, l'area oggetto dell'intervento, così come tutto il territorio comunale, si inserisce nell'Unità di paesaggio de 'La collina e i laghi morenici – La Brianza Oggionese'.

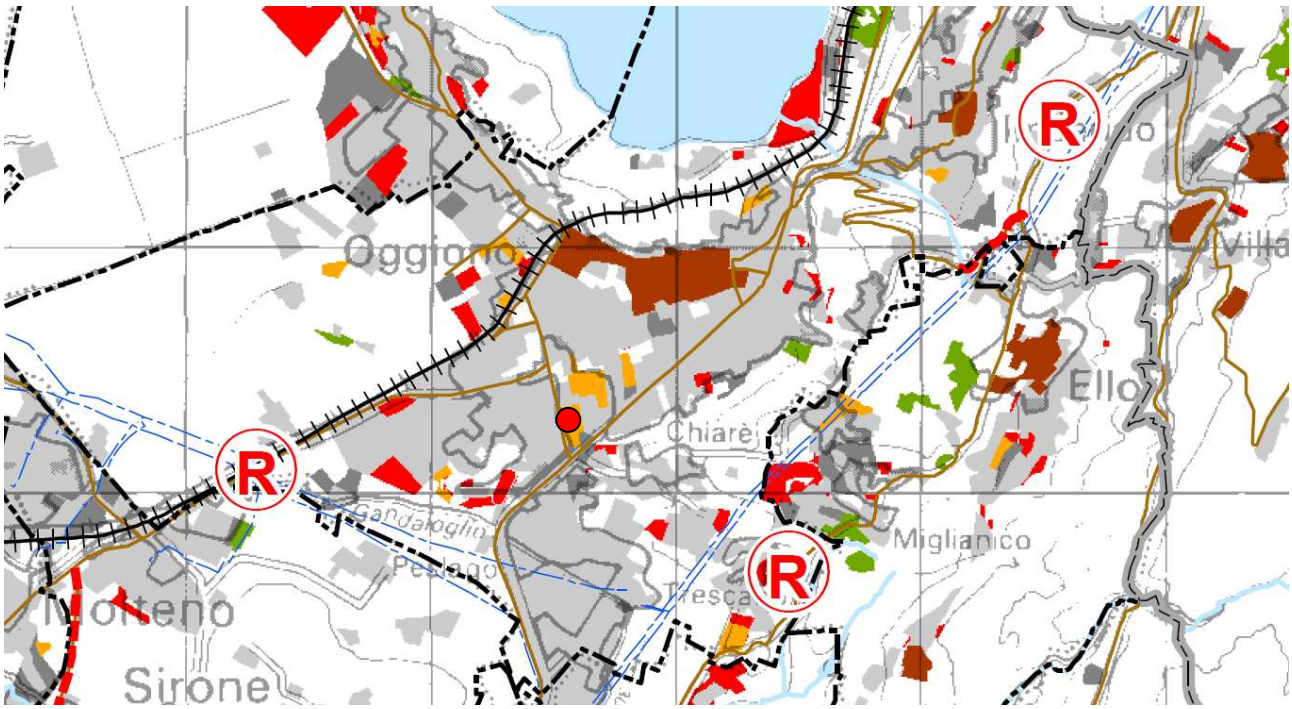


Figura 19. Estratto Scenario 9C Il degrado paesaggistico.

Per quanto rigurada lo scenario 9C, l'area oggetto dell'intervento (individuata in cartografia con il bollo rosso) si inserisce in un area dove esistono 'Elementi di degrado da processi di urbanizzazione / infrastrutturazione' rappresentati da 'Cantieri, aree degradate non utilizzate e non vegetate'.
In effetti l'area prospiciente l'attuale zona commerciale presenta i segni di un cantiere abbandonato in effettivo stato di degrado.

Per quanto riguarda il quadro strategico 2 – Valori paesistici e ambientali, l'area oggetto dell'intervento (individuata in cartografia con il bollo rosso) affianca un edificio individuato come della 'Architettura civile', facente parte del 'Sistema fondamentale della struttura insediativa storica di matrice urbana' tra gli 'Ambiti di prevalente valore storico e culturale'.

L'area oggetto dell'intervento si affaccia su un 'Percorso di interesse storico-culturale' del 'Sistema della viabilità storica', individuato anche quale 'Percorso ciclo-pedonale di rilevanza territoriale' tra i 'Tracciati guida paesaggistici' di prevalente valore fruitivo e visivo-percettivo.

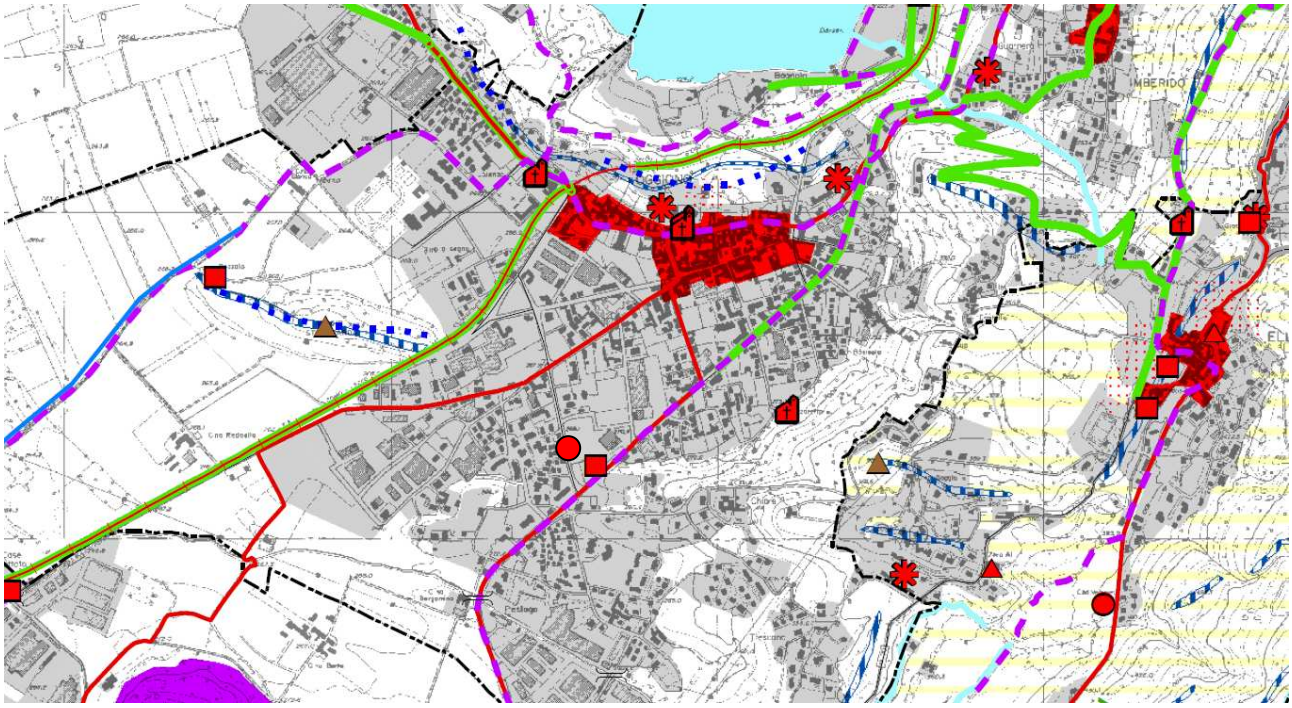


Figura 20. Quadro strategico 2 – Valori paesistici e ambientali.

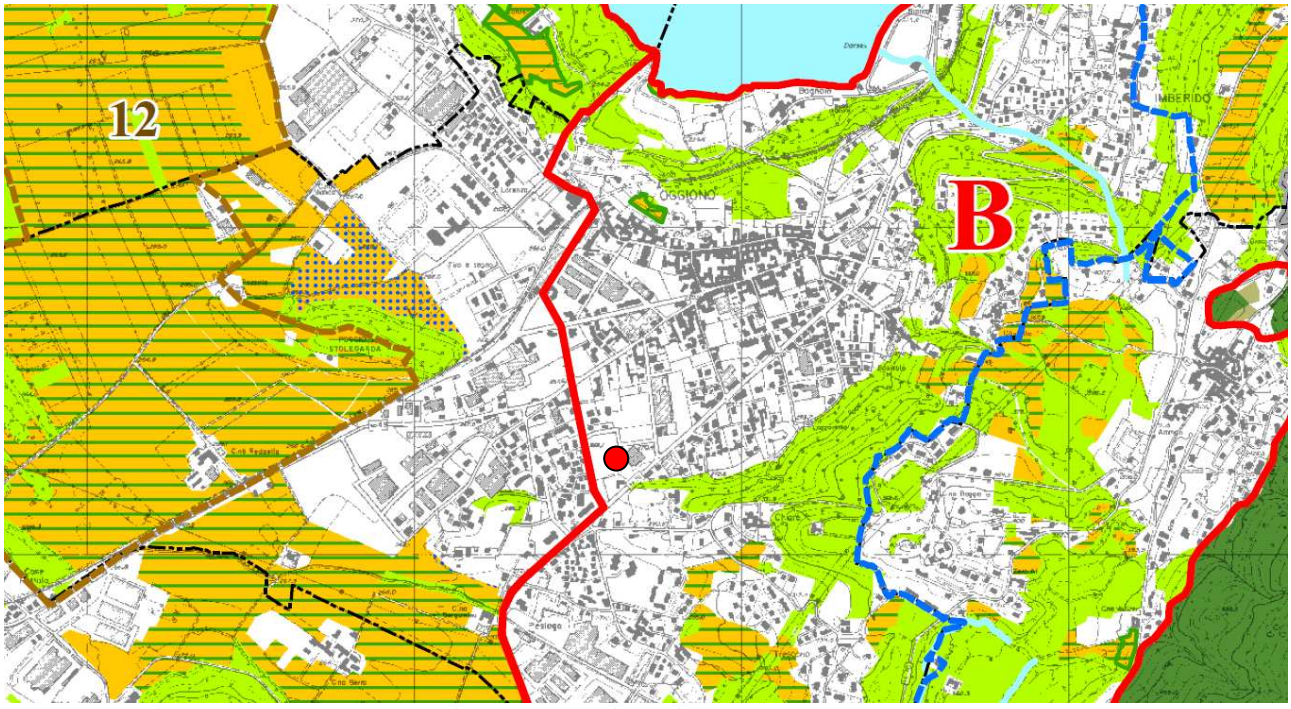


Figura 21. Quadro strategico 3 – Sistema rurale paesistico ambientale.

L'area oggetto dell'intervento (individuata in cartografia con il bollo rosso) si inserisce nel perimetro di individuazione di uno dei 'Sistemi rurali delle colline moreniche' in particolare 'B – il corridoio tra il lago di Annone e il Monte Procione (da Dolzago-Oggiono a Galbiate).

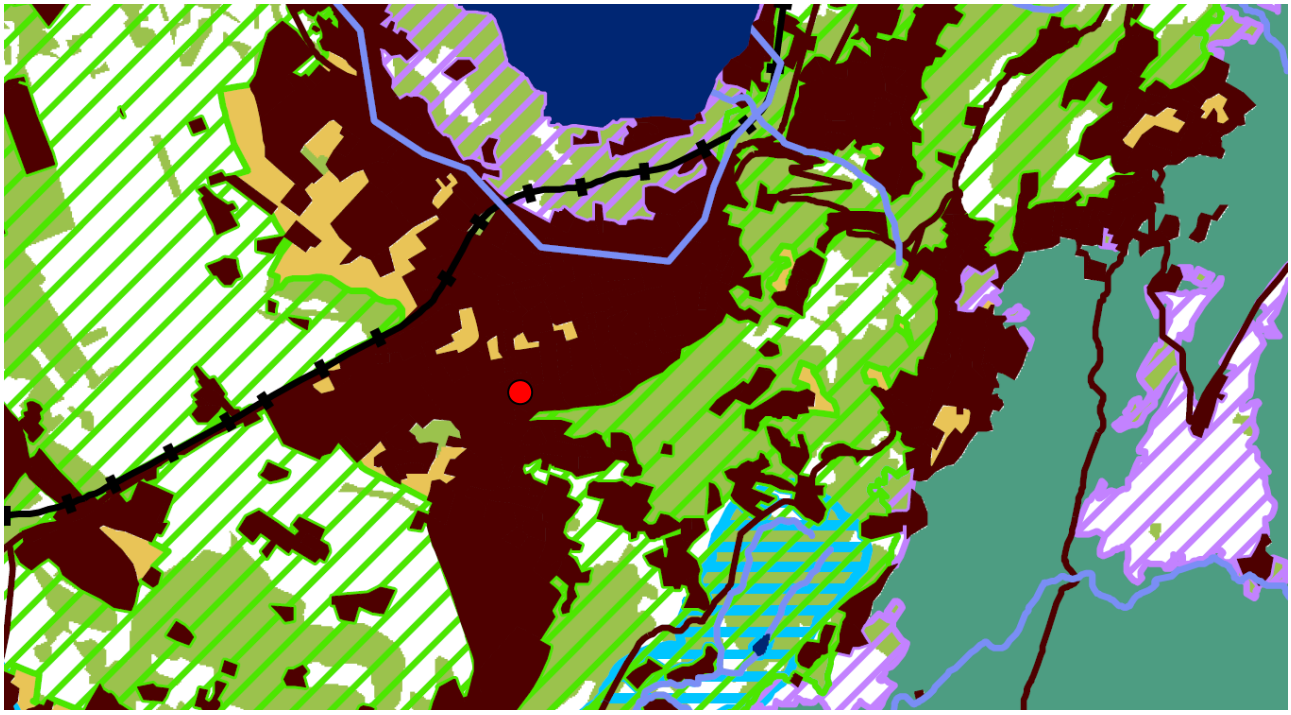


Figura 22. Quadro strategico Rete Ecologica.

L'area oggetto dell'intervento (individuata in cartografia con il bollo rosso) si inserisce nel tessuto urbanizzato consolidato che rappresenta nel quadro della rete ecologica una 'Sorgente areale di pressione'. L'area oggetto dell'intervento è lambita marginalmente da 'Elementi naturali marginali' inseriti in una più ampia individuazione di 'Settori di eco- permeabilità potenziale'.

Il SIBA non evidenzia elementi vincolati interferenti con l'area in esame.

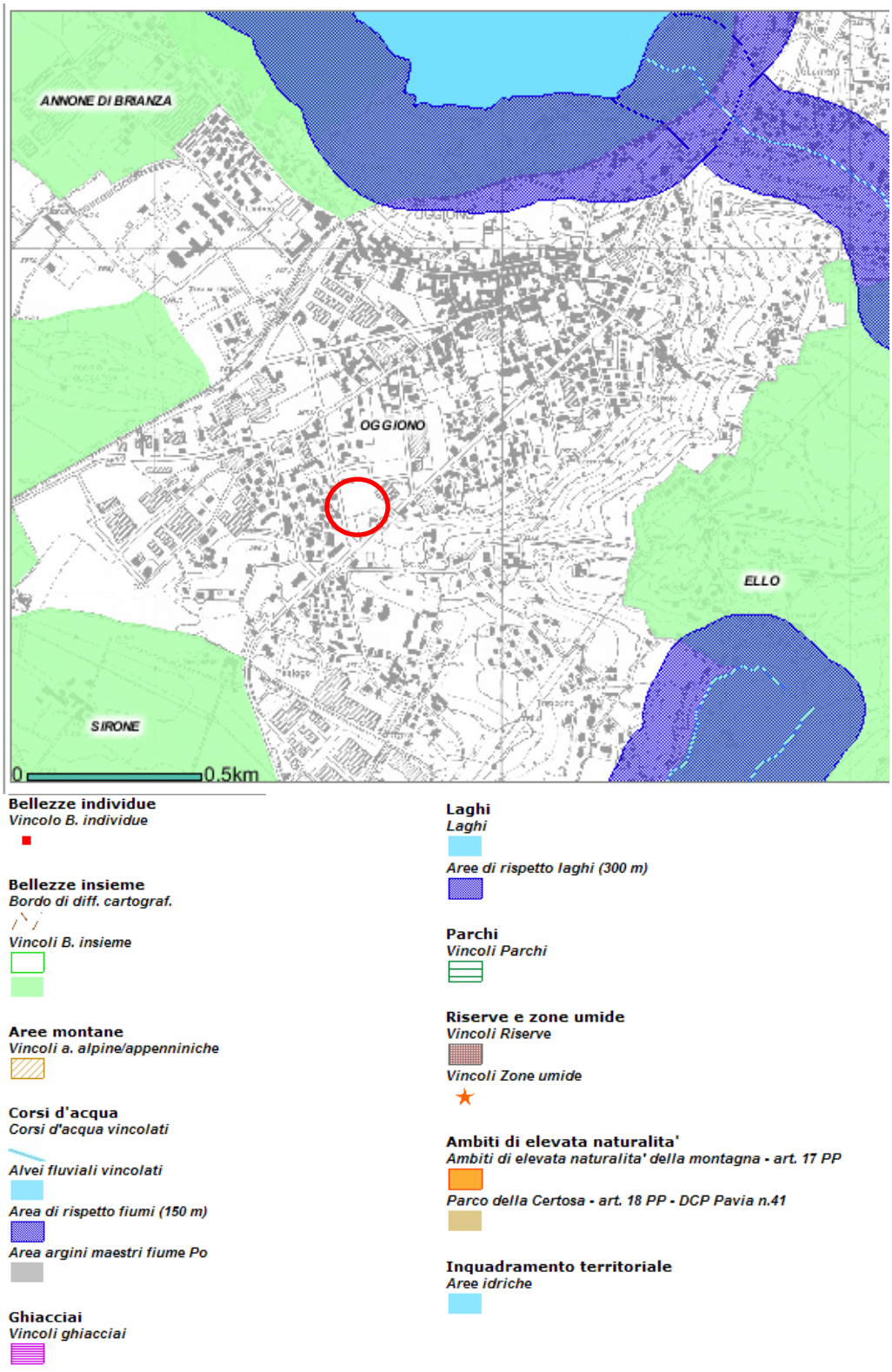


Figura 23: estratto SIBA Regione Lombardia.

1.2. Analisi del progetto.

Nella presente analisi si considera il progetto modificato a seguito delle prescrizioni della Commissione del Paesaggio del comune di Oggiono.
Di seguito si procede ad una descrizione sintetica del nuovo comparto commerciale, rimandando alla documentazione progettuale per ulteriori approfondimenti.
L'intervento prevede il trasferimento dell'attuale media struttura di vendita "Supermercati Rex" nel lotto a fianco. Sull'area attualmente occupata dal supermercato verranno realizzate delle strutture ad suo pubblico denominato "Cittadella dei servizi", formate da: palazzo dei servizi al cittadino, edificio polifunzionale (cucine, depositi, servizi e palco), verde pubblico (parco giochi e verde attrezzato), piazza della cittadella dei servizi ed i relativi parcheggi di pertinenza.
La nuova struttura commerciale verrà realizzata all'interno dello scavo (con presenza delle prime opere di fondazione), per la formazione del piano interrato di servizio alla multisala cinematografica che era in previsione e che non verrà più realizzata. L'area si colloca tra l'attuale edificio occupato dalla "Supermercati Rex" e la via Kennedy.
Le informazioni di seguito riportate sono tratte dalla Relazione Tecnica "Proposta di progetto edilizio per l'attuazione di una media struttura di vendita in sostituzione dell'esistente".
Il progetto proposto si inserisce in un quadro più generale di trasformazione e riqualificazione urbanistica dell'intero comparto edilizio compreso tra le vie Papa Giovanni XIII, via Kennedy, via Donatori di Sangue e via Milano.

Il progetto di trasferimento del supermercato si pone l'obbiettivo di soddisfare le esigenze della committenza (Supermercati Rex) in merito alla necessità di realizzare un nuovo punto vendita più funzionale rispetto all'esistente, ed all'esigenza dell'Amministrazione Comunale di "recuperare" l'area ex multisala tramite la realizzazione di nuove strutture al servizio del cittadino.
Inoltre, l'attuale PRG non prevede sul territorio comunale altre aree idonee al collocamento di una media struttura di vendita in sostituzione dell'esistente.
In sintesi si tratta quindi di uno "scambio" di aree di proprietà ai fini di soddisfare ed ottimizzare le esigenze della Supermercati Rex e dell'Amministrazione comunale. Considerato che le aree di proprietà hanno una superficie catastale pressoché simile e rispondo per collocazione e distribuzione alle rispettive esigenze, il progetto propone di trasferire l'attuale punto vendita nell'area attigua di cui al Rex Supermercati Spa.

Dati plani volumetrici generali	mq
Dati area esistente	
Superficie catastale lotti di proprietà comunale	9920,00
Superficie catastale lotti di proprietà Rex Supermercati Spa	9742,00
Superficie complessiva comparto	19662,00
Dati progettuali nuova struttura commerciale	
Superficie coperta in progetto	4414,69
Superficie lorda di pavimento in progetto	4000,00
Area destinata alla vendita	1500,00
Parcheggi di pertinenza della nuova struttura commerciale	
Totale	8900,28
Area a parcheggio interrato sottostante la nuova struttura commerciale	6122,47
Area a parcheggio posto al piano terra lato nord	1209,79
Area parcheggio pertinenziale in copertura	1568,02
Nuovi parcheggi pubblici	
Area a parcheggio pubblico piano terra	2765,25
Altri parcheggi si servizio	
Area parcheggio pertinenziale alla caserma dei carabinieri	450,00

Tabella 1: dati planivolumetrici generali del progetto (fonte- Relazione tecnica)

Il supermercato vorrà rivestito con pannelli in fibrocemento modello “TIPO” della ditta "SWISSPERL" di colore grigio. La bussola invece, sempre in pannelli in fibrocemento, vorrà realizzata in colore blu (richiamando i colori del logo rex). Le uscite di sicurezza (e la parte superiore) in colore rosso (anche in questo caso richiamando i colori del logo rex). I locali posti in copertura vorremmo rivestirli in lamiera ondulata di alluminio color grigio chiaro. La pensilina di ingresso avrà una struttura portante in ferro color rosso, mentre la soletta orizzontale sarà in alluminio generalmente a specchio.
Per ulteriori informazioni si rimanda alla documentazione progettuale.
Di seguito si riportano alcuni rendering relativi all’opera in progetto.



Figura 24: punto di vista NE

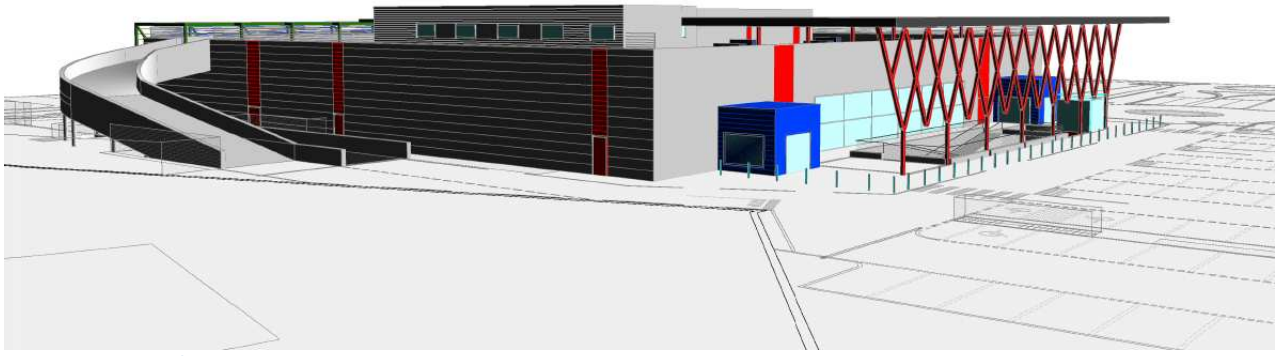


Figura 25: punto di vista SE



Figura 26: punto di vista SW



Figura 27: punto di vista W

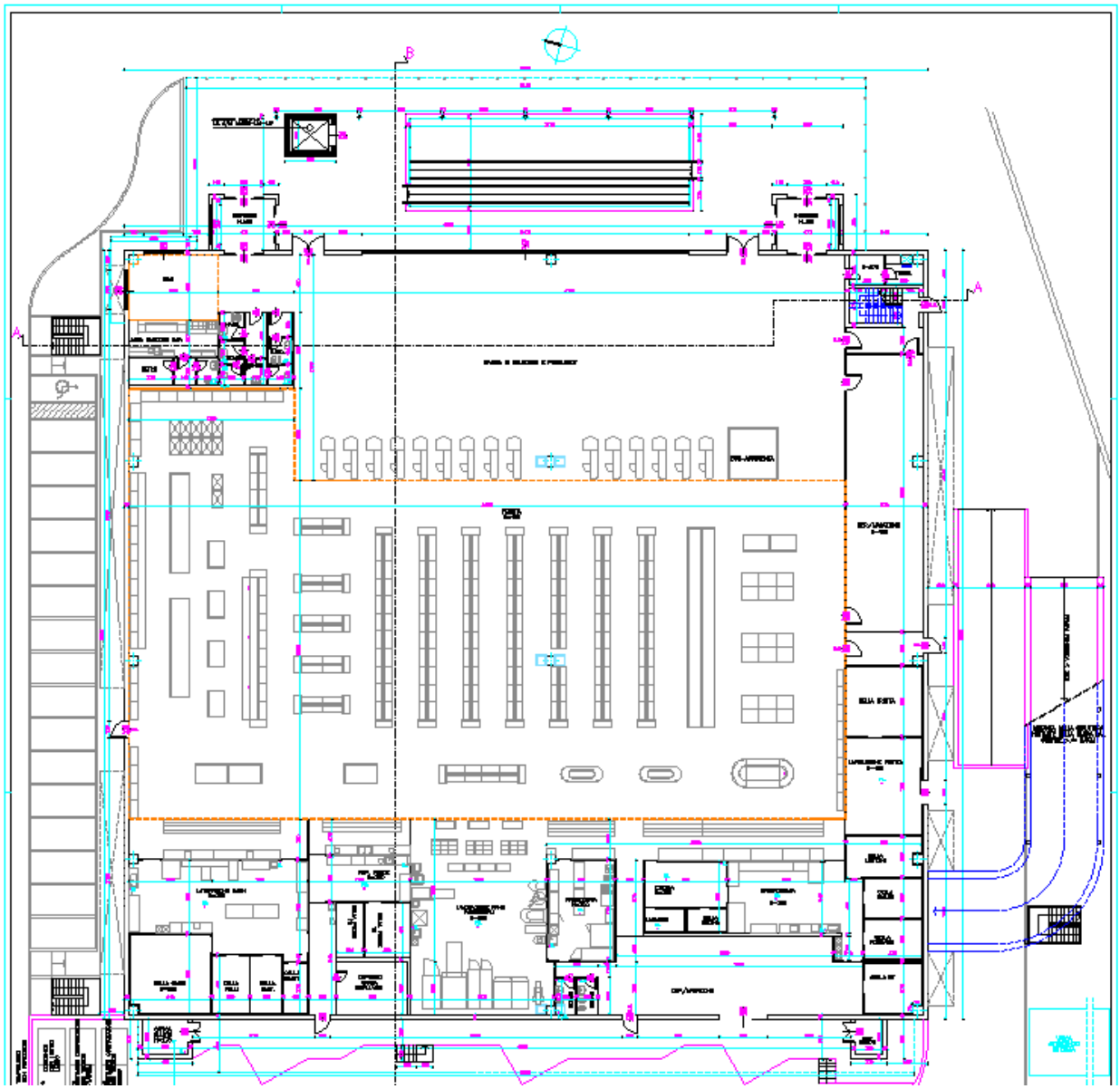


Figura 28: Tavola di progetto- Pianta piano terra.

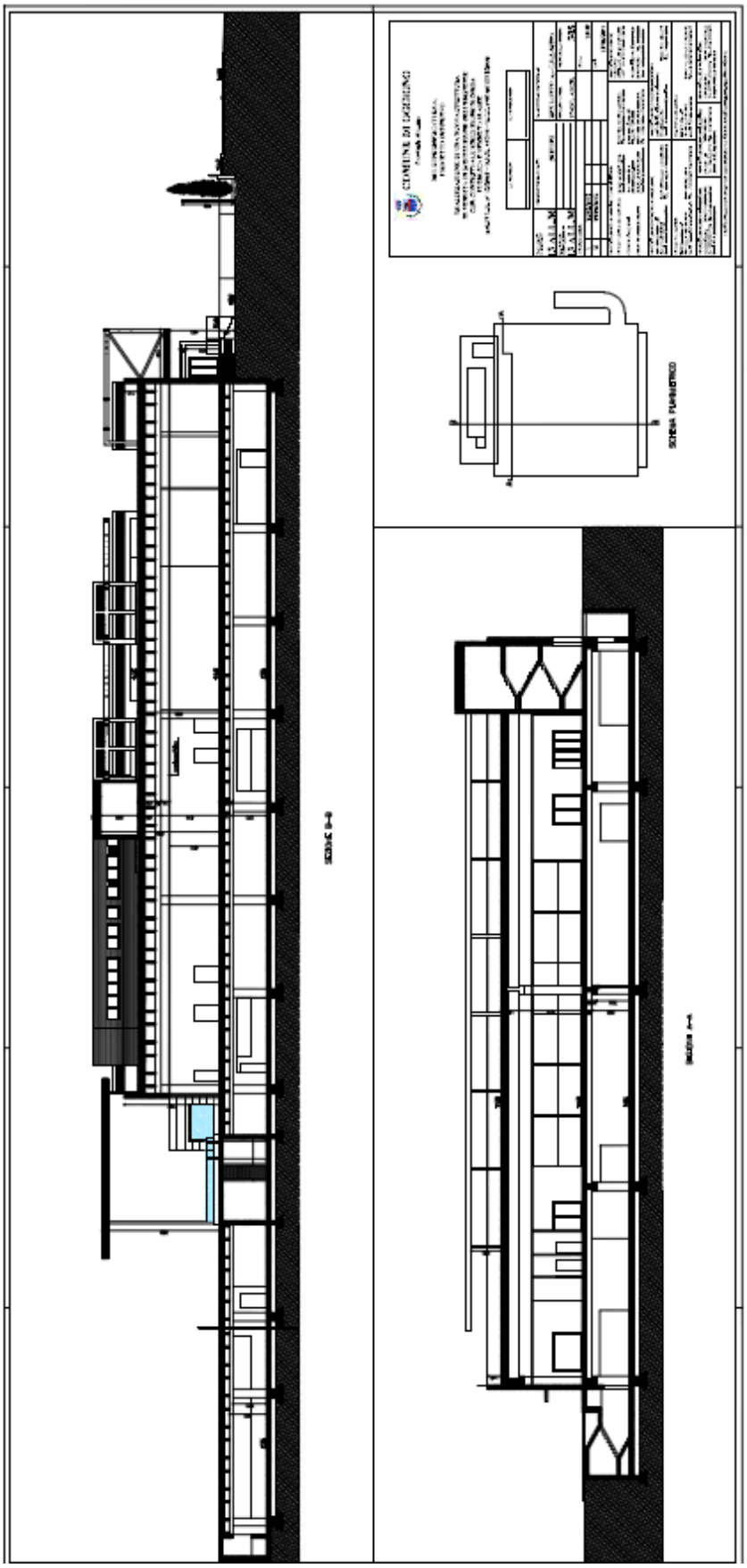


Figura 29: Tavola di progetto- Sezioni B – B' A – A'.

2. ELABORATI GRAFICI

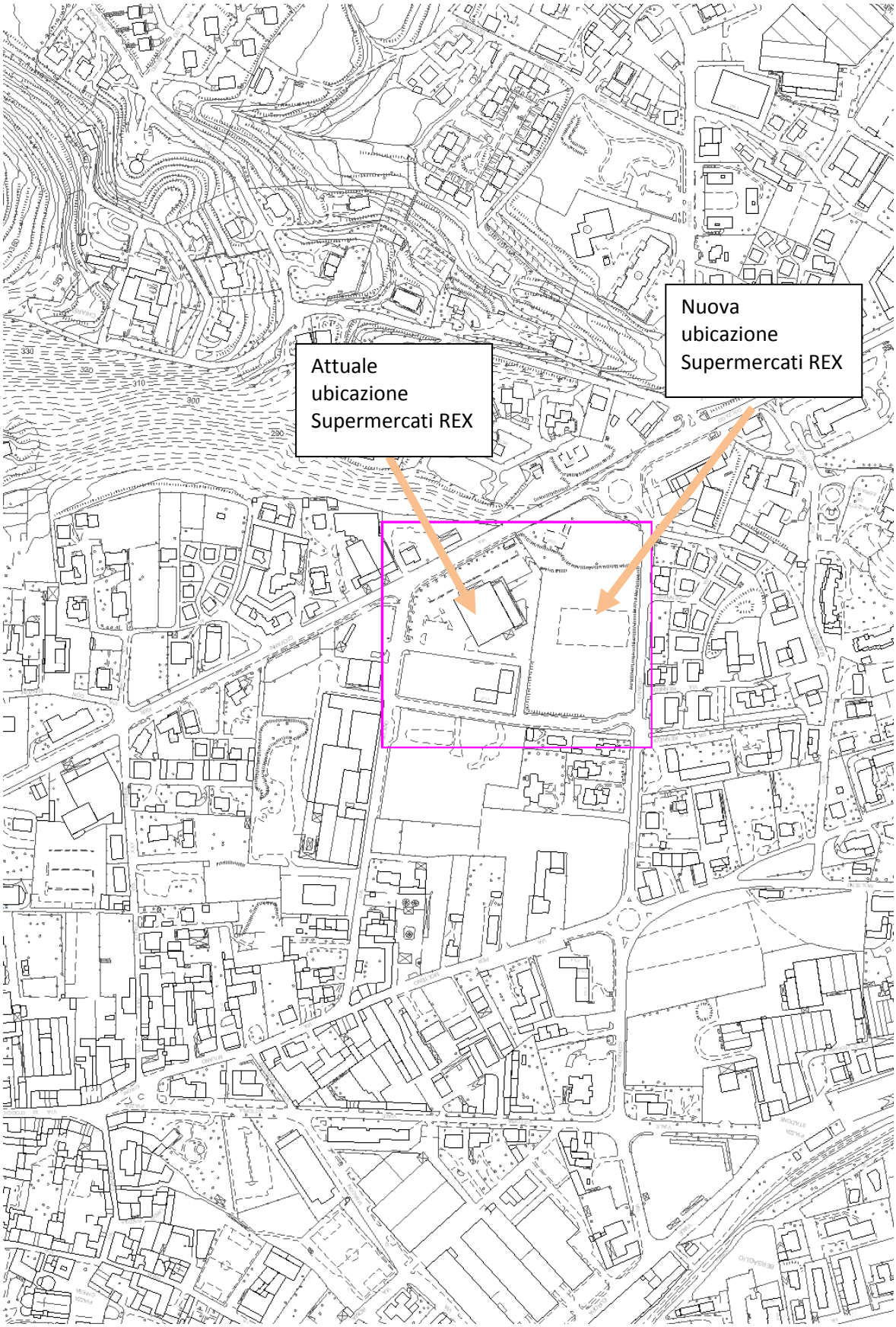


Figura 30: Ubicazione del comparto su estratto aerofotogrammetrico (non in scala).

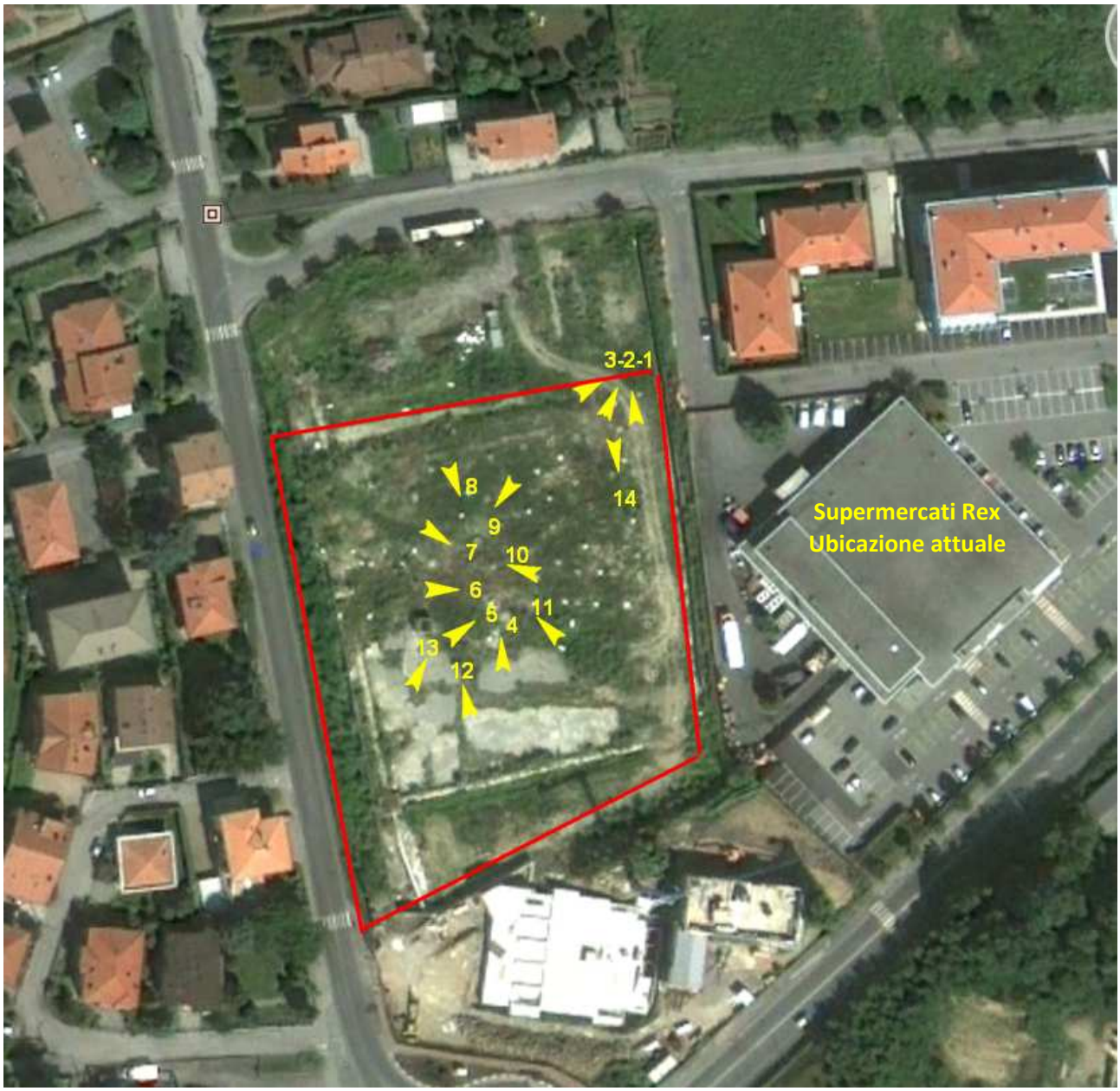


Figura 31: Ubicazione delle fotografie

3. RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1

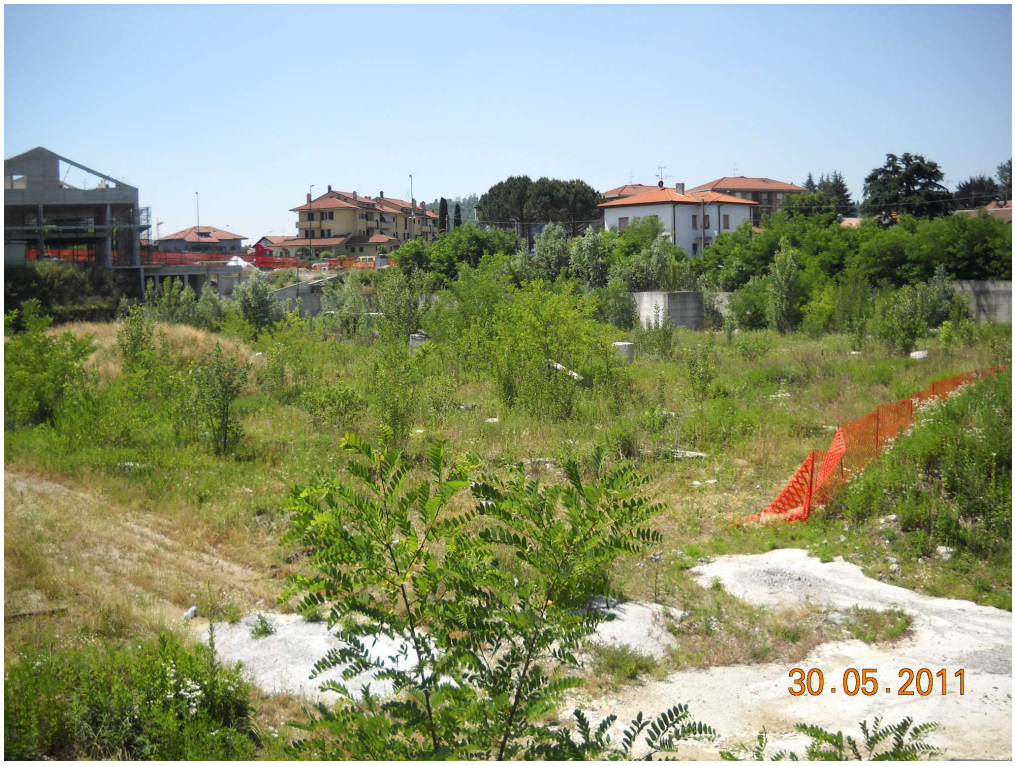


Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14

4. TABELLE PER LA VALUTAZIONE DI IMPATTO PAESISTICO

4.1. Valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.

Il comune di Oggiono non è dotato del Piano Paesistico e della relativa Carta delle classi di sensibilità paesistica. Si è pertanto proceduto alla valutazione della sensibilità paesistica del sito. La presente valutazione è stata effettuata attenendosi ai criteri per la determinazione della classe di sensibilità del sito forniti dalla D.g.r. n. 11045/2002. Nelle valutazioni di seguito riportate si è tenuto conto di quanto emerso in fase di analisi (vedi capitoli precedenti).

Nell'arrivare al giudizio complessivo sulla sensibilità paesistica del sito si è tenuto conto dei tre diversi livelli previsti dalla delibera regionale:

- morfologico-strutturale;
- vedutistico;
- simbolico.

Ai fini della presente valutazione, oltre a quanto evidenziato nei capitoli precedenti, risulta fondamentale considerare che:

- Il sito in esame si presenta attualmente come un sito degradato all'interno del contesto urbanizzato;
- Sul sito era già prevista la realizzazione di una multisala cinematografica, progetto ormai abbandonato;
- Sul lato nord del sito sono già avviati i lavori di realizzazione dei due edifici a più piani (nuova caserma dei Carabinieri);
- Rispetto alla SP51 (via Papa Giovanni XIII), individuata dal PTCP come 'Percorso di interesse storico-culturale' del 'Sistema della viabilità storica', il sito risulta schermato dall'assetto morfologico e dalla presenza dei due edifici sul lato sud
- Come precedentemente esplicitato, l'intervento prevede lo spostamento nell'area dell'attività commerciale attualmente localizzata sul confine Est.

Dal punto di "vista simbolico" non si rilevano particolari elementi di criticità in quanto al sito in esame non risultano attribuite particolari valenze dalla comunità locale e sovra locale.

4.1.1. TABELLA 1A - MODI E CHIAVI DI LETTURA PER LA VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO OGGETTO DI INTERVENTO.

Modi di valutazione	Chiavi di lettura	SI	NO
1. Morfologico/ Strutturale	• APPARTENENZA/CONTIGUITÀ A SISTEMI PAESISTICI: - <u>di interesse naturalistico</u> elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo, ad esempio: alberature, monumenti naturali, fontanili, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde; - <u>di interesse storico-artistico e/o agrario</u> centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche..; filari, chiuse, ponticelli, percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali..; - <u>di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica)</u> percorsi –anche minori- che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari –verdi o d'acqua- che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico ambientali significative, "porte" del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria. • APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN ELEVATO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE - quartieri o complessi di edifici con caratteristiche unitarie; - edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti; - edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via; - zone con maglia urbana definita; - l'area o l'edificio oggetto di intervento sono prossimi ad edifici storici o contemporanei di rilievo civile o religioso (chiese, edifici pubblici e privati, fabbricati industriali storici, ecc…); - il fabbricato oggetto di intervento è caratterizzato da una composizione architettonica significativa (edifici storici, edifici moderni "d'autore", edifici minori, ecc…)	☐ ☐ ☐ ☐	☑ ☑ ☑ ☑
2. Vedutistico	• Appartenenza a punti di vista panoramici o ad elementi di interesse storico, artistico e monumentale il sito/l'edificio appartiene o si colloca su uno specifico punto prospettico o lungo visuali storicamente consolidate; • Appartenenza a percorsi di fruizione paesistico-ambientale il sito/l'edificio si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (pista ciclabile, parco, percorso in area agricola); • Appartenenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, percorsi di grande viabilità, tracciati ferroviari.	☐ ☐ ☐	☑ ☑ ☑
3. Simbolico	• Appartenenza/contiguità a luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale - luoghi, che pur non essendo oggetto di celebri citazioni, rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale (luoghi celebrativi o simbolici); - luoghi oggetto di celebri "citazioni" letterarie, pittoriche, ecc… - luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi processionali, cappelle votive) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata); - funzioni pubbliche e private per la cultura contemporanea (fiere, stadi, poli universitari, ecc…)	☐	☑

4.1.2. TABELLA 1B - MODI E CHIAVI DI LETTURA PER LA VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO OGGETTO DI INTERVENTO.

Modi di valutazione	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di sensibilità
1. Morfologico/ Strutturale	Il sito in esame si configura come un'area degradata all'interno del tessuto urbano. Morfologicamente il sito si presenta ribassato di 2 (sud) - 6 (nord) metri rispetto alla via Kennedy.	☑ Molto bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
2. Vedutistico	Il sito non si colloca in un punto di particolare interesse morfologico o significativo dall'aspetto visivo.	☑ Molto bassa ☐ Bassa ☐Media ☐ Alta ☐ Molto alta
3. Simbolico	Nulla di particolare da segnalare dal punto di vista simbolico.	☑ Molto bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto alta

Giudizio complessivo	Nell'espressone del giudizio complessivo si tiene conto della collocazione dell'area e dell'assenza di particolari valenze di natura paesistico ambientale al confine con il sito. Per ulteriori approfondimenti si rimanda ai capitoli di inquadramento e di analisi.	☑ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

Il giudizio complessivo da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi di valutazione (tab. 1B), alle chiavi di lettura (tab. 1A) e in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati:
1 = Sensibilità paesistica molto bassa
2 = Sensibilità paesistica bassa
3 = Sensibilità paesistica media
4 = Sensibilità paesistica alta
5 = Sensibilità paesistica molto alta

4.2. - Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto

Tabella 2A

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto:	Incidenza:	
		SI	NO
1. Incidenza morfologica e tipologica	• ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO E DELL'EDIFICIO OGGETTO DI INTERVENTO: il progetto comporta modifiche: - degli ingombri volumetrici paesistici; - delle altezze, degli allineamenti degli edifici e dell'andamento dei profili; - dei profili di sezione trasversale urbana/cortine; - dei prospetti, dei rapporti pieni/vuoti, degli allineamenti tra aperture e superfici piene; - dell'articolazione dei volumi; • ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI: il progetto prevede: - tipologie costruttive differenti da quelle prevalenti in zona; - soluzioni di dettaglio (es manufatti in copertura, aperture, materiali utilizzati, ecc..) differenti da quelle presenti nel fabbricato, da eventuali soluzioni storiche documentate in zona o comunque presenti in aree limitrofe;	☑ ☑ ☑ ☑ ☑ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☑ ☑
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	• LINGUAGGIO DEL PROGETTO DIFFERENTE RISPETTO A QUELLO PREVALENTE NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO	☐	☑
3. Incidenza visiva	• INGOMBRO VISIVO • OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI • PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI (strade, piazze)	☑ ☐ ☑	☐ ☑ ☐
4. Incidenza simbolica	• INTERFERENZA CON I LUOGHI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ LOCALE	☐	☑

TABELLA 2B

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
1. Incidenza morfologica e tipologica	Dal punto di vista geomorfologico l'area si colloca ai piedi del terrazzo morfologico della località Chiare- Ghisolfa, ad una quota di circa 268 m slm. Sul confine ovest, il dislivello con la via Kennedy passa da 2 a circa 6 m verso la rotonda con via Papa Giovanni XIII	☐ Molto bassa ☑ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Sulla base delle informazioni disponibili, rispettino le tipologie edilizie (stile, materiali e colori), presenti nell'intorno dell'area per edifici similari.	☐ Molto bassa ☐ Bassa ☑ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
3. Incidenza visiva	Il progetto comporta la realizzazione di nuove volumetrie in un ambito attualmente abbandonato, dove però era già in previsione la realizzazione di strutture similari a quella in progetto (anche se con destinazione funzionale diversa). L'intervento comporta quindi un'incidenza visiva significativa sull'intorno. La sua incidenza risulta comunque mitigata dal particolare assetto morfologico dell'area che consente di schermare parzialmente le opere in progetto.	☐ Molto bassa ☐ Bassa ☑ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
4. Incidenza simbolica	Nulla da segnalare per l'incidenza simbolica.	☑ Molto bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto alta

Giudizio complessivo	Il giudizio complessivo si attesta sulla classe 3 che definisce una incidenza paesistica media. In tale definizione si tiene conto che l'intervento in progetto si colloca all'interno dell'urbanizzato di Oggiono, in un'area nella quale è già prevista dal PRG la realizzazione di una struttura similare a quella in progetto seppure con destinazione funzionale diversa (multisala). La particolare morfologia dell'area, al raccordo fra l'ambito più pianeggiante a nord ed il terrazzo a sud, consente di "incassare" l'opera, limitando di fatto i nuovi ingombri visivi. Le altezze finali degli edifici risultano coerenti con l'urbanizzato circostante. L'intervento in progetto non occlude visuali rilevanti.	☐ 1 ☐ 2 ☑ 3 ☐ 4 ☐ 5

Il giudizio complessivo è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione della tabella 2B e ai parametri di valutazione della tabella 2 A:

1 = Incidenza paesistica molto bassa
2 = Incidenza paesistica bassa
3 = Incidenza paesistica media
4 = Incidenza paesistica alta
5 = Incidenza paesistica molto alta

5. DETERMINAZIONE DEL LIVELLO DI IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

La tabella che segue esprime il grado di impatto paesistico dei progetti, rappresentato dal prodotto dei punteggi attribuiti ai giudizi complessivi relativi alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto.

Tabella 3 - Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti
(da compilare a cura del progettista)

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

Soglia di rilevanza: 5
Soglia di tolleranza: 16

Da **1** a **4**: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza
Da **5** a **15**: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza
Da **16** a **25**: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

L'impatto paesistico del progetto viene valutato pari a 3 risulta quindi sotto la soglia di rilevanza e di tolleranza

6. CONCLUSIONI

Come precedentemente esplicitato, la presente valutazione è stata eseguita dagli scriventi a supporto del progetto di una nuova struttura di vendita, in sostituzione di quella esistente, nel comune di Oggiono (LC), ad opera della società Supermercati Rex Spa.
Il nuovo comparto commerciale si collocherà nel comune di Oggiono (LC) nella zona sud dell'abitato in prossimità della SP 51, che nel suo tratto urbano assume il nome di via Papa Giovanni XIII.
Esso sorgerà nella porzione di area non ancora edificata posto tra la via Kennedy e la via Papa Giovanni XIII.

L'intervento prevede il trasferimento dell'attuale media struttura di vendita "Supermercati Rex" nel lotto a fianco. Sull'area attualmente occupata dal supermercato verranno realizzate delle strutture ad uso pubblico denominato "Cittadella dei servizi", formate da: palazzo dei servizi al cittadino, edificio polifunzionale, verde pubblico, piazza della cittadella dei servizi ed i relativi parcheggi di pertinenza.

La nuova struttura commerciale verrà realizzata all'interno dello scavo (con presenza delle prime opere di fondazione), eseguito per la formazione del piano interrato di servizio alla multisala cinematografica che era in previsione e che non verrà più realizzata. L'area si colloca tra l'attuale edificio occupato dalla "Supermercati Rex" e la via Kennedy.

Per il sito in esame, sulla base di quanto esposto nei capitoli precedenti, si evidenzia che:

- dal punto di vista morfologico strutturale non si rileva l'appartenenza a sistemi paesistici di livello locale o sovra- locali significativi. Anzi l'ambito si colloca in un contesto urbanizzato.
- Dal punto di vista vedutistico l'intervento non interferisce con visuali storicamente consolidate o interrompe percorsi a funzione paesistica ambientale.
- Dal punto di vista simbolico l'intervento in progetto non appartiene ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, artistiche o storiche, o all'appartenenza ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico) o all'interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale. Quindi l'ambito non compromette la capacità dei luoghi di Oggiono.

L'esame paesistico del progetto eseguito ai sensi della Dgr n. 11045/02 del 08/11/02, pone l'intervento sotto la soglia di rilevanza e di tolleranza.

Per quanto riguardo riguarda la scelta dei materiali di finitura e dei colori si ritiene che siano coerenti con le le tipologie edilizie, presenti nell'intorno dell'area per edifici similari.

Palazzolo S/O, 8 Giugno 2012

Dott. Geol. Massimo Marella

Ing. Fabrizio Bellini
Esperto ambientale L.R. 18/97

