

# COMUNE DI SALTRIO

## I COMMITTENTI:

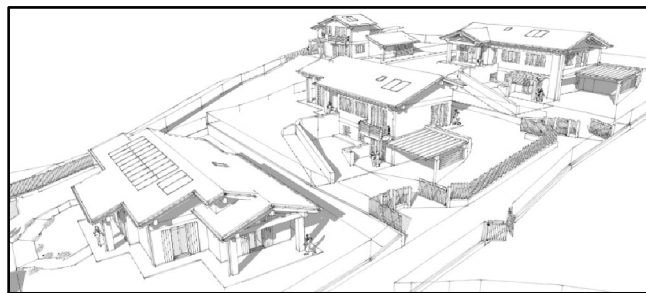
PIRAS Antonio \_\_\_\_\_

ADRO Maria Luisa \_\_\_\_\_

BETTONI Giuseppina \_\_\_\_\_

ADRO Giuseppe \_\_\_\_\_

FRANZONI Laura \_\_\_\_\_



L'IMPRESA ESECUTRICE \_\_\_\_\_

## IL PROGETTISTA

TIZIANI Geom. Gianpaolo \_\_\_\_\_

## IL DIRETTORE DEI LAVORI

MASSINISSA Geom. Davide \_\_\_\_\_

## STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

*dei Geometri Davide MASSINISSA, Paolo FRISON e Gianpaolo TIZIANI*

Via Goldoni, 37 - 21100 - Varese

Tel: 0332/239091 - Fax: 0332/216567

e-mail: studio.massinissa@fastwebnet.it

### Committenti :

PIRAS Antonio , nato a Uras (OR) il 13/10/1942  
residente a Saltrio (VA), in via Elvezia n. 1

c.f.: PRS NTN 42R13 L496N

ADRO Maria Luisa , nata a Viggiu' (VA) il 31/10/1948  
residente a Saltrio (VA), in via Elvezia n. 1

c.f.: DRA MLS 48R71 L876N

BETTONI Giuseppina , nata in Svizzera (EE) il 20/01/1943  
residente a Riva San Vitale (Svizzera), in via Franscini n. 16

c.f.: BTT GPP 43A60 Z1331

ADRO Giuseppe, nato a Viggiu' (VA) il 19/03/1952  
residente a Saltrio (VA), in via Grasso n. 19

c.f.: DRA GPP 52C19 L876N

FRANZONI Laura , nata a Milano (MI) il 15/11/1957  
residente a Saltrio (VA), in via Grasso n. 19

c.f.: FRN LRA 57S55 F205M

### Oggetto :

Riproduzione vietata senza preventiva autorizzazione

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA n. 1  
NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI

### Elaborato :

ALLEGATO 1  
RELAZIONE PAESAGGISTICA

### Tavola :

AL 1

### Scala :

\_\_\_\_\_

### Archivio :

1921

### Località :

Comune di : Saltrio (VA)

Indirizzo : Via Grasso - Via Pravello s.n.c.

### Identificativi catastali :

Sezione : - Foglio : 4

Mappali : 143 - 2927 - 2928 - 2929 - 2930 - 3869

### Data :

Novembre 2014

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA N. 1

### RELAZIONE PAESAGGISTICA

L'intervento progettato trova ubicazione nel comune di Saltrio (Va).

Saltrio, comune dell'alto varesotto di ridotte dimensioni, ha estensione di circa 3,5 Km<sup>2</sup>.

Il territorio comunale ha quote variabili tra i 460 metri sul livello del mare e i 1.050 metri sul livello del mare del Monte Pravello.

Il territorio è per il 30% pianeggiante, per il 20% di modesta pendenza, e per il resto montagnoso.

Saltrio confina a nord con il Comune di Besano ad est con la Confederazione Elvetica a sud con il comune di Clivio ed a ovest con il Comune di Viggiù.

Il sottosuolo riguardante la parte montagnosa è principalmente roccioso, mentre il resto del suolo è di tipo alluvionale.

Il terreno è del tipo che si definisce "terraforte" e pertanto idoneo alla costruzione, salvo in limitate zone assai ripide e quindi franose site in corrispondenza delle sponde di piccoli corsi d'acqua.

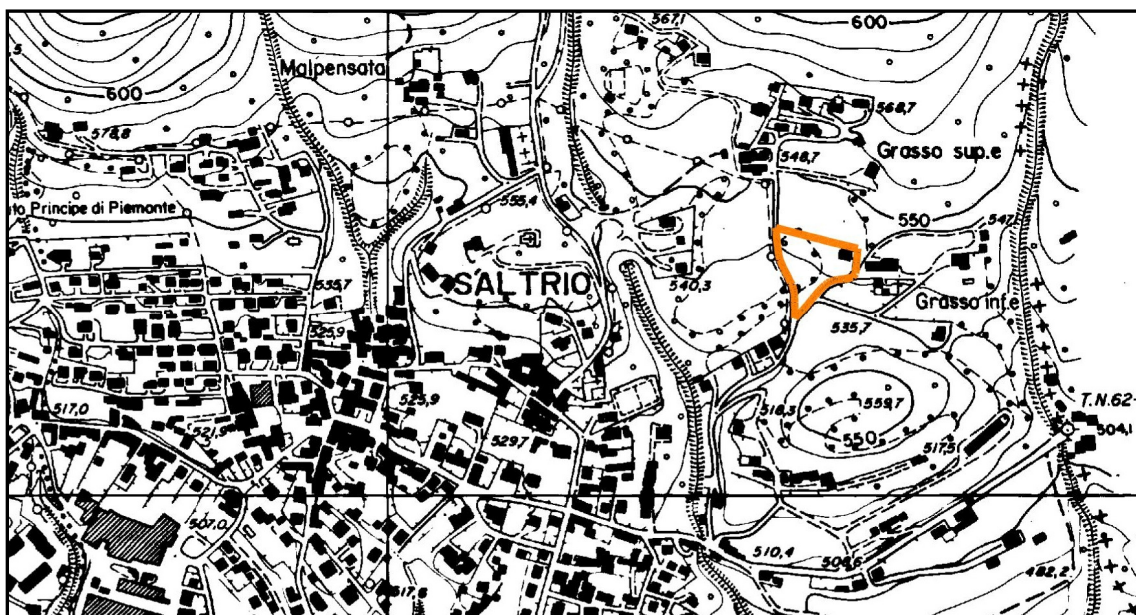
L'appezzamento oggetto d'intervento si trova all'incrocio tra via Grasso e via Pravello, ed è collocato a nord-est rispetto al centro del paese.



VISTA AEREA

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



ESTRATTO C.T.R

La classificazione urbanistica del terreno in oggetto, identificato al Catasto dei Terreni con i mappali numero 143, 2927, 2928, 2929, 2930 e 3869, è Ambito di Trasformazione urbanistica n. 1, ed è soggetto a particolare disciplina prevista dalla scheda d'ambito ed a pianificazione attuativa.

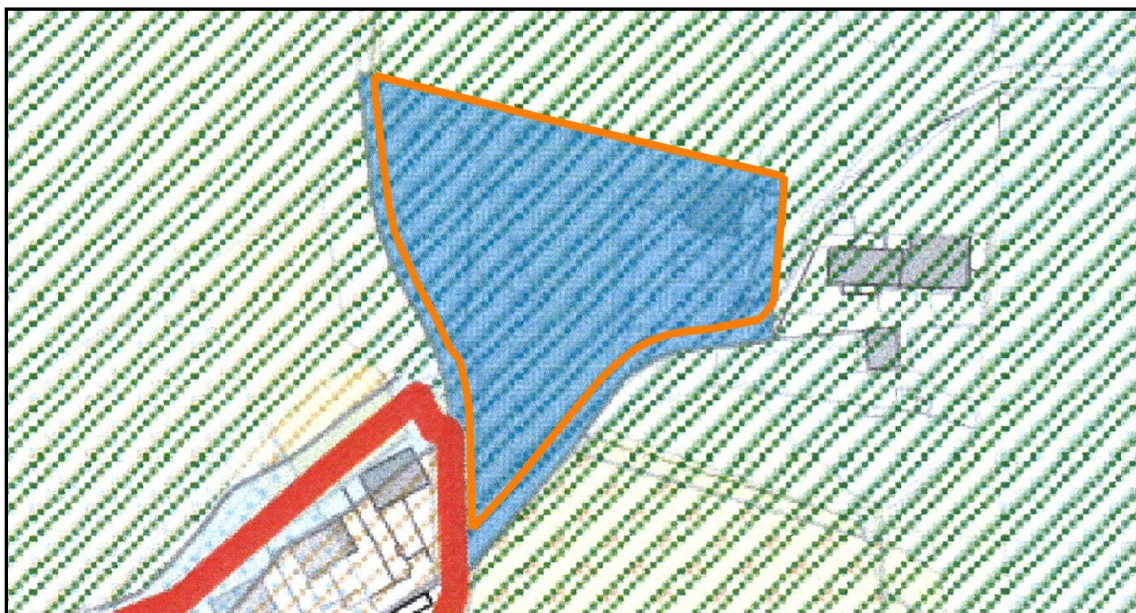


ESTRATTO MAPPA CATASTALE



# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



ESTRATTO P.G.T.

Nel comune di Saltrio vi è una vasta presenza di vegetazione; le costruzioni si affiancano a tratti di paesaggio inalterato.

La presenza importante, in termini quantitativi, di pendici boschive, ha favorito la conservazione di un alto livello di vegetazione incontaminata.

I lotti oggetto d'intervento sono soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002 n. 137".



CARTA VINCOLI



Attualmente il terreno ha una leggera pendenza, come desumibile dal rilievo topografico rappresentante lo stato dei luoghi prima dell'intervento (Tavola 2.1).

La vegetazione presente è costituita da un numero elevato di specie vegetali erbacee, appartenenti a numerose famiglie di tipo spontaneo, e la presenza di sporadiche essenze arboree autoctone.

Il lotto di terreno, in leggera pendenza, e le zone circostanti con pendenze ridotte non evidenziano alcun problema di tipo idrogeologico.



VISTA TERRENO

L'area confina direttamente con aree urbanizzate ove sono realizzati fabbricati di tipo monofamiliare o bifamiliare. Gli edifici circostanti hanno caratteristiche di finitura tipiche del luogo con copertura a falde, struttura delle coperture in legno, manto di copertura in tegole di laterizio, serramenti in legno, lattonerie in rame, rivestimento di alcuni dettagli in pietra, colorazioni delle facciate nella gamma delle terre.



# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



*IMMAGINI DEL CONTESTO LIMITROFO*



*IMMAGINI DEL CONTESTO LIMITROFO*

PAGINA 5 DI 18

VIA GOLDONI, 37 - 21100 VARESE

TEL : 0332 239091 - FAX : 0332 216567 - E MAIL: [studio.massinissa@fastwebnet.it](mailto:studio.massinissa@fastwebnet.it)



# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



*IMMAGINI DEL CONTESTO LIMITROFO*



*IMMAGINI DEL CONTESTO LIMITROFO*

PAGINA 6 DI 18

VIA GOLDONI, 37 - 21100 VARESE

TEL : 0332 239091 - FAX : 0332 216567 - E MAIL: [studio.massinissa@fastwebnet.it](mailto:studio.massinissa@fastwebnet.it)



# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



*IMMAGINI DEL CONTESTO LIMITROFO*



*IMMAGINI DEL CONTESTO LIMITROFO*

**PAGINA 7 DI 18**

VIA GOLDONI, 37 - 21100 VARESE

TEL : 0332 239091 - FAX : 0332 216567 - E MAIL: [studio.massinissa@fastwebnet.it](mailto:studio.massinissa@fastwebnet.it)



# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



*IMMAGINI DEL CONTESTO LIMITROFO*



*IMMAGINI DEL CONTESTO LIMITROFO*



# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



*IMMAGINI DEL CONTESTO LIMITROFO*



*IMMAGINI DEL CONTESTO LIMITROFO*



L'area oggetto d'intervento ha una superficie di circa 6.540,00 mq. La forma è irregolare, tendente al triangolo, con lunghezza massima di circa 110 metri e larghezza massima di circa 110 metri. Il terreno presenta dislivelli modesti.

L'intervento prevede la realizzazione di quattro lotti ben distinti ed autonomi.

Il primo lotto, denominato "Lotto 1", di circa 1.200,00 mq, prevede la realizzazione di una villa singola di tipo monofamiliare sviluppata su due piani fuori terra con la realizzazione di un fabbricato accessorio esterno, ad uso ricovero autovetture.

Il secondo lotto, denominato "Lotto 2/A", di circa 1.200,00 mq prevede la realizzazione di una villa singola di tipo monofamiliare sviluppata su di un piano fuori terra ed un piano interrato, con la realizzazione di un fabbricato accessorio esterno, ad uso ricovero autovetture.

Il terzo lotto, denominato "Lotto 2/B", di circa 970,00 mq, prevede la realizzazione di una villa singola di tipo monofamiliare sviluppata su di un piano fuori terra ed un piano interrato, con la realizzazione di un fabbricato accessorio esterno, ad uso ricovero autovetture.

Il quarto ed ultimo lotto, denominato "Lotto 2/C", di circa 980,00 mq, prevede la realizzazione di una villa singola sviluppata su di un piano fuori terra, con la realizzazione di un fabbricato accessorio esterno, ad uso ricovero autovetture,

L'intervento, nel suo complesso prevede la realizzazione di circa 379 mq di SLP, inferiore rispetto ai 383 mq di SLP previsti dalla scheda dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica n. 1.

Il sito non appartiene a sistemi paesistici di interesse naturalistico e ambientale significativi per quel luogo, essendo un'area di modeste dimensioni destinata prevalentemente a prato stabile.

Le strade presenti sono di modesta percorrenza, collegano sia i fondi oggetto d'intervento che gli edifici residenziali limitrofi, non costituiscono un percorso che collega edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico – ambientali significative. Nella vicinanza non vi sono centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, ville storiche, ponticelli, percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali, ecc.

Non vi è un'appartenenza o vicinanza a luoghi contraddistinti da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine.

Considerando che il terreno presenta una leggera pendenza, in un territorio in prevalenza collinare o montuoso, non si colloca su uno specifico punto prospettico o lungo visuali storicamente consolidate. Non si colloca lungo percorsi locali di fruizione paesaggistico – ambientale (ad es. pista ciclabile, parco, percorso in area agricola, valliva o montana). Non si denota appartenenza o contiguità a luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale.

I fabbricati prevedono la realizzazione di porzioni interrate, ma essendo realizzati su di un terreno in pendenza, non vi è la necessità di creare rampe carraie di accesso ad eventuali autorimesse interrate, limitando notevolmente anche l'area pavimentata e l'impatto visivo.

La scelta progettuale tiene in forte considerazione l'orientamento dei lotti e conseguentemente l'esposizione dei fabbricati in progetto. Nelle porzioni dei lotti orientate a nord si sono limitate al minimo indispensabile le aperture dei fabbricati in maniera di trarne grande vantaggio, in termini di contenimento del fabbisogno energetico. Le porzioni orientate a sud prevedono ampie aree verdi e l'affaccio delle zone living delle abitazioni; si sono progettati dei sistemi di schermatura solare costituiti da porticati o pergolati in maniera tale da evitare un eccessivo apporto solare esterno nei mesi estivi e pertanto ridurre o eliminare la necessità di installare impianti di raffrescamento.

Si prevede inoltre l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili con l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria e pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

Alla luce di quanto sopra considerato risulta evidente che è stata data grande importanza al contenimento dei consumi energetici ed all'impatto ambientale delle costruzioni da realizzare.

Da un punto di vista costruttivo si è prevista la realizzazione di murature in laterizio con sistema di isolamento esterno "a cappotto" e finitura con granulometria fine tinteggiata nella gamma delle terre. Tutti i fabbricati prevedono la realizzazione di elementi in pietra tipica locale che costituisce una sorta di filo conduttore tra i vari edifici.

Le coperture sono previste con struttura e gronde in legno e manto di copertura in tegole di laterizio. I canali, le scossaline, i pluviali e le lattonerie in genere sono previsti in rame. I serramenti con finitura legno prevedono dei sistemi di oscuramento di tipo persiana a battente. I parapetti e le recinzioni sono previste in ferro a bacchetta, in modo da non ostacolare la visuale sul paesaggio circostante, verniciati con tinteggiatura diamant-fer.

Non si denota l'occultamento di visuali rilevanti o interferenza con i luoghi simbolici attribuiti alla comunità locale.

I fabbricati proposti risultano in linea con le tipologie, gli stili architettonici ed i materiali di finitura degli edifici presenti nell'intorno. Ne consegue pertanto che si inseriscono nel contesto come completamento della zona abitata esistente.

L'accesso ai lotti in progetto avviene dalla via Grasso o dalla via Pravello. Al fine di implementare la viabilità e di creare un contesto "più ordinato", benché non fosse richiesto, si è prevista la cessione di porzione delle aree di proprietà al fine di allargare la sede stradale di via Pravello, creando una strada con larghezza pari a 4,5 metri e realizzando una zona di parcheggio adeguata al contesto urbano.



# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



AMBITO – VISTA DA SUD-OVEST



AMBITO – VISTA DA NORD-OVEST

PAGINA 12 DI 18

VIA GOLDONI, 37 - 21100 VARESE

TEL : 0332 239091 - FAX : 0332 216567 - E MAIL: [studio.massinissa@fastwebnet.it](mailto:studio.massinissa@fastwebnet.it)



# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



AMBITO – VISTA DA NORD-EST



AMBITO – VISTA DA SUD-OVEST



# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



LOTTO 1 – VISTA DA SUD-EST



LOTTO 1 – VISTA DA NORD-OVEST

PAGINA 14 DI 18

VIA GOLDONI, 37 - 21100 VARESE

TEL : 0332 239091 - FAX : 0332 216567 - E MAIL: [studio.massinissa@fastwebnet.it](mailto:studio.massinissa@fastwebnet.it)



# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



LOTTO 2/A – VISTA DA SUD-EST



LOTTO 2/A – VISTA DA NORD-OVEST

PAGINA 15 DI 18

VIA GOLDONI, 37 - 21100 VARESE

TEL : 0332 239091 - FAX : 0332 216567 - E MAIL: [studio.massinissa@fastwebnet.it](mailto:studio.massinissa@fastwebnet.it)



# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



LOTTO 2/B – VISTA DA SUD-EST



LOTTO 2/B – VISTA DA NORD-OVEST



# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



LOTTO 2/C – VISTA DA SUD-EST



LOTTO 2/C – VISTA DA NORD-OVEST



# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

---

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

L'intero progetto risulta conforme alle normative vigenti.

Dal punto di vista urbanistico è conforme in quanto sviluppo di un Ambito di Trasformazione Urbanistica, previsto dal Documento di Piano del Piano del Governo del Territorio del Comune di Saltrio, e precisamente l'A.T.U. n. 1.

Dal punto di vista edilizio ogni unità abitativa è stata progettata rispettando norme igienico sanitarie e regolamenti edilizi.

IL PROGETTISTA

Geom. Gianpaolo TIZIANI