

# COMUNE DI SALTRIO

I COMMITTENTI:

PARIS Cinzia \_\_\_\_\_

LENZO Maria \_\_\_\_\_

LENZO Silvio Calogero \_\_\_\_\_

LANZA - S.R.L. \_\_\_\_\_

IL PROGETTISTA

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 :

PARIS Cinzia , nata a Viadana (BG) il 22/07/1964  
domiciliata a Bisuschio (VA) via Machiavelli n. 22

c.f.: PRS CNZ 64L62 L827G

LENZO Maria , nata a Sant'Angelo di Brolo (ME) il 09/07/1957  
domiciliata a Saltrio (VA), in via Clivio n. 18

c.f.: LNZ MRA 57L49 I283H

LENZO Silvio Calogero , nato a Sant'Angelo di Brolo (ME) il 05/03/1955  
domiciliato a Saltrio (VA), in via Clivio n. 18

c.f.: LNZ SVC 55C05 I283E

LANZA S.R.L.  
con sede a Viggio' (VA), in via Roma n. 33

p.iva: 03218520124

Oggetto :

Riproduzione vietata senza preventiva autorizzazione

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA n. 2

## NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI

Elaborato :

## ALLEGATO 1

## RELAZIONE PAESAGGISTICA

Tavola :

AL 1

Scala :

Archivio :  
1501

Località :

COMUNE DI : Saltrio (VA)

INDIRIZZO : Via Clivio - Via Bellini s.n.c.

Identificativi catastali :

SEZIONE : - FOGLIO : 6  
MAPPALI : 3354 - 3360 - 3369 - 3374 - 3708 - 3711  
3385 - 3709 - 3707 - 3710 - 3705 - 3703  
3371 - 3702 - 3700 - 3698 - 3696 - 3695  
3697 - 3699 - 3701 - 3704 - 3706

Data :

Marzo 2015

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA N. 2

### 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.

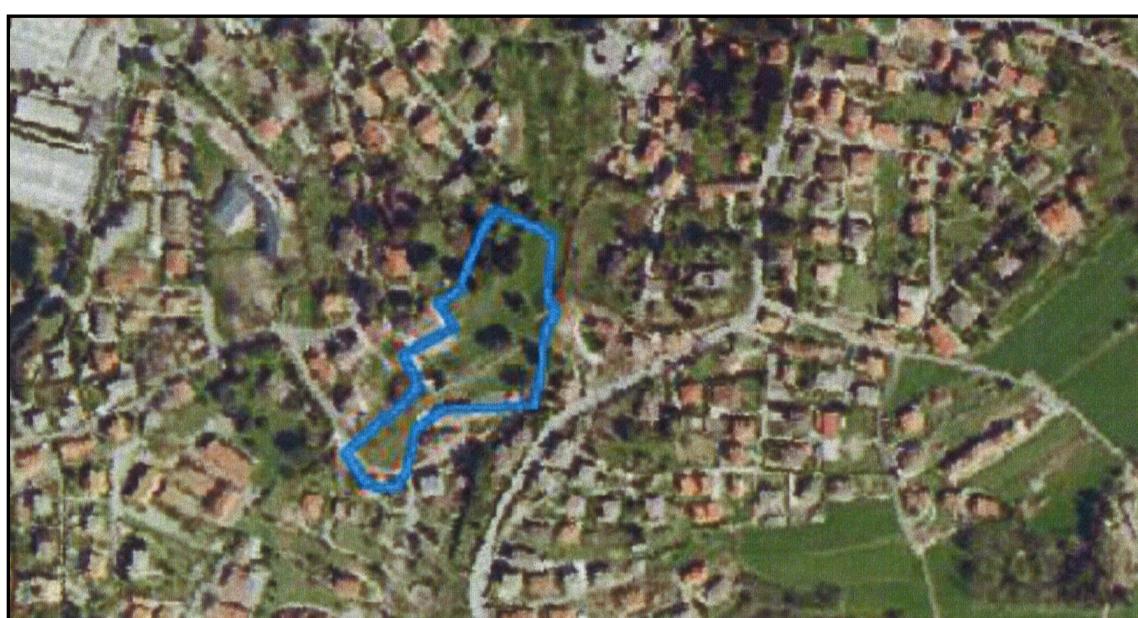
Il territorio è per il 30% pianeggiante, per il 20% di modesta pendenza, e per il resto montagnoso.

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 Viggù.

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.

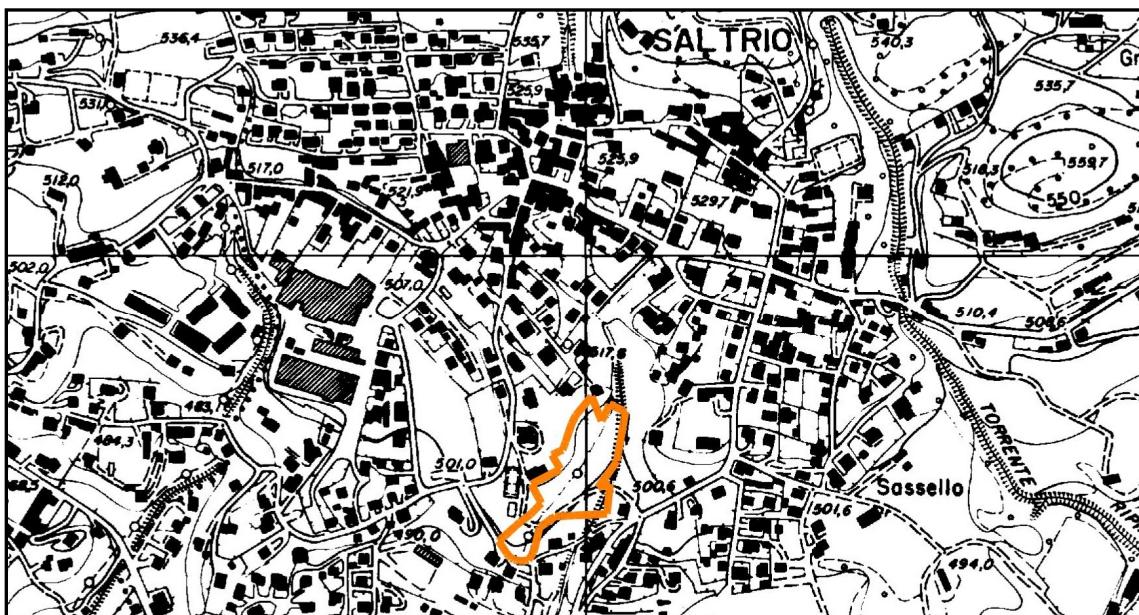
L'appezzamento oggetto d'intervento si trova tra via Bellini e via Clivio, ed è collocato a sud rispetto al centro del paese.



VISTA AEREA

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

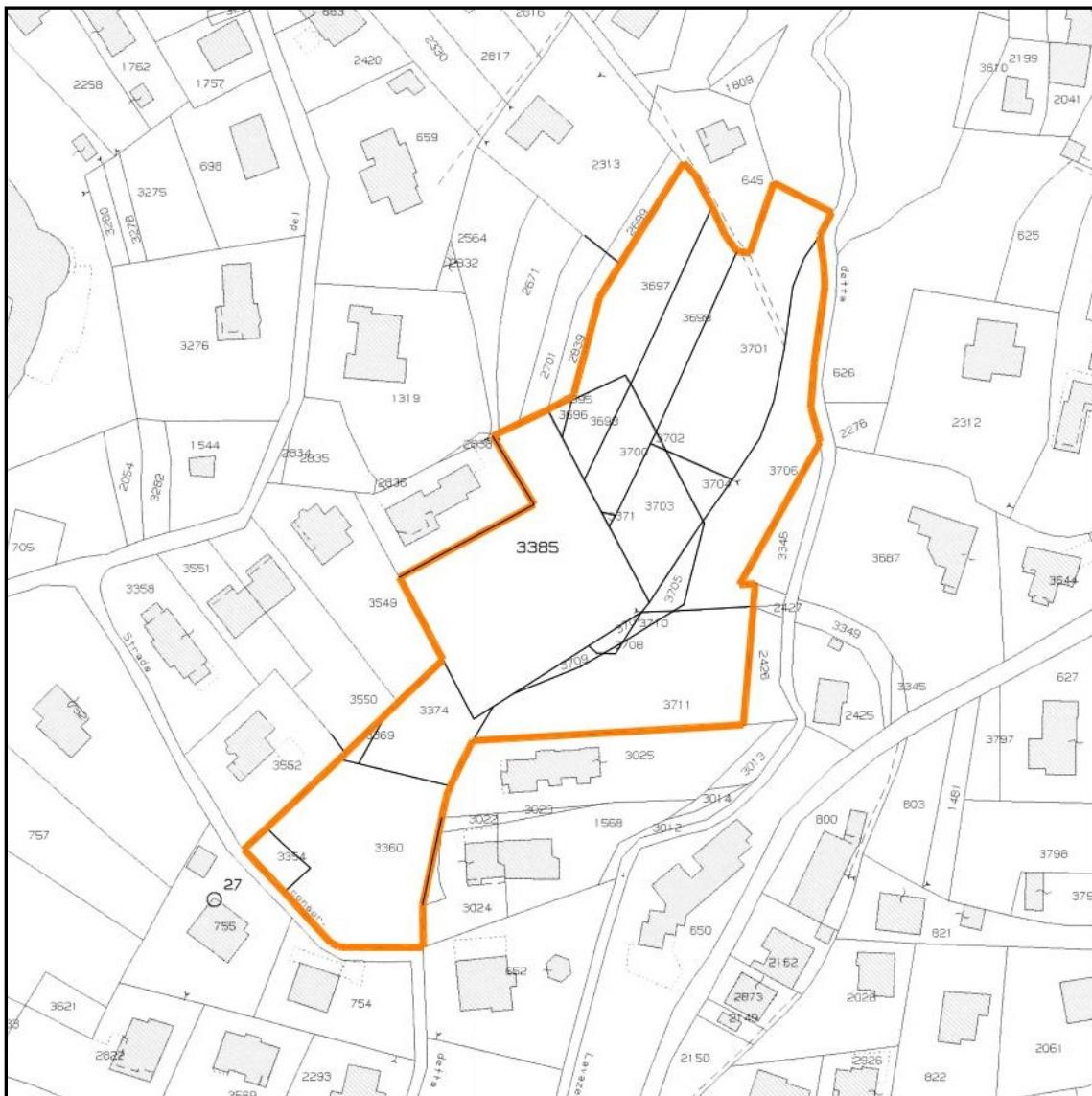


ESTRATTO C.T.R

La classificazione urbanistica del terreno in oggetto, identificato al Catasto dei Terreni con i mappali numero 3354, 3360, 3369, 3374, 3708, 3711, 3385, 3709, 3707, 3710, 3705, 3703, 3371, 3702, 3700, 3698, 3696, 3695, 3697, 3699, 3701, 3704 e 3706, è Ambito di Trasformazione urbanistica n. 2, ed è soggetto a particolare disciplina prevista dalla scheda d'ambito ed a pianificazione attutiva.

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

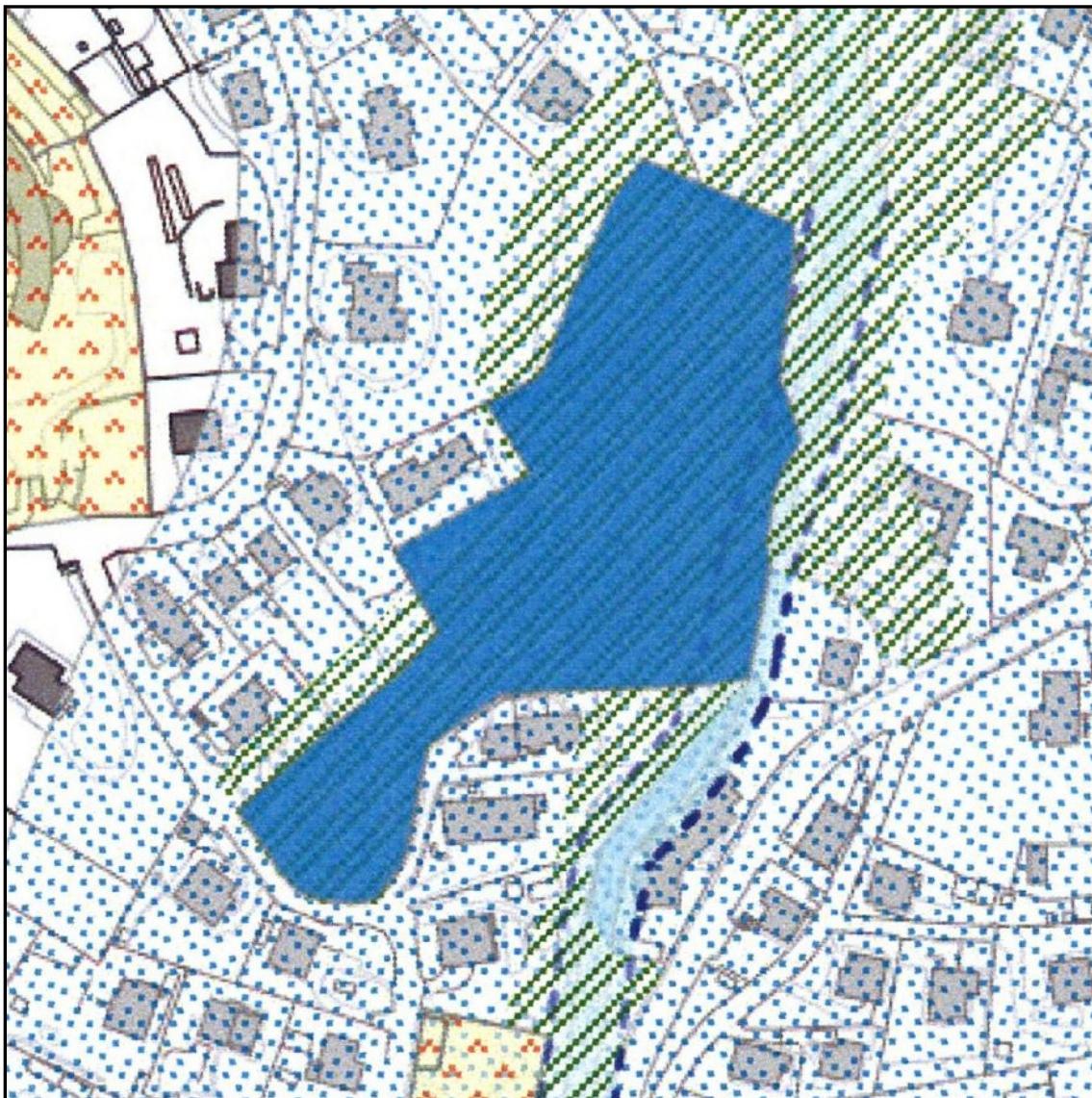
DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



## ESTRATTO MAPPA CATASTALE

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



ESTRATTO P.G.T.

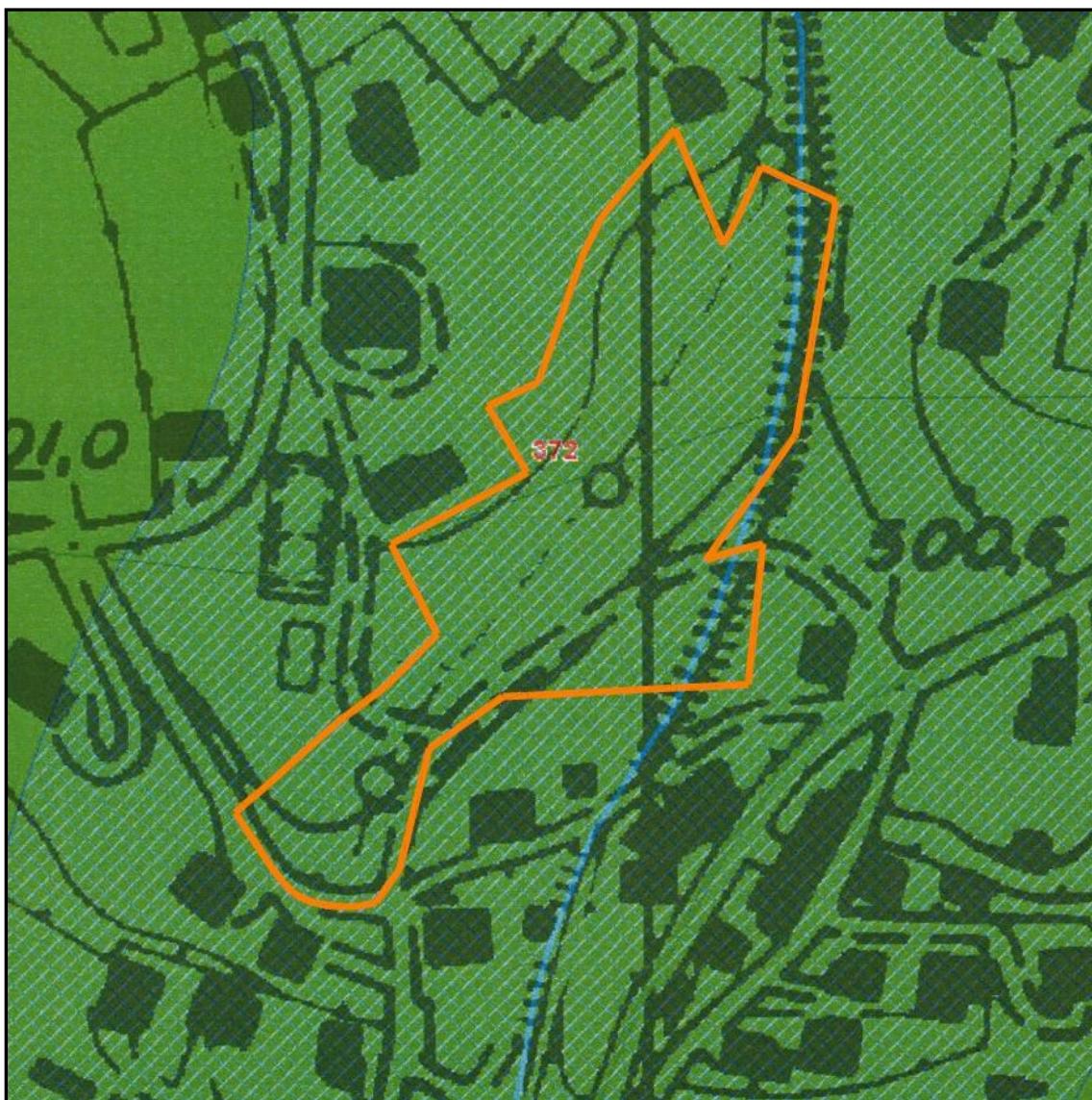
Nel comune di Saltrio vi è una vasta presenza di vegetazione; le costruzioni si affiancano a tratti di paesaggio inalterato.

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".

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



CARTA VINCOLI

Attualmente il terreno presenta dislivelli medi in direzione Nord – Sud e dislivelli contenuti in direzione Est – Ovest, 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 e le zone circostanti con pendenze simili non evidenziano alcun problema di tipo idrogeologico.

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



VISTA TERRENO



VISTA TERRENO

PAGINA 6 DI 23

VIA GOLDONI, 37 - 21100 VARESE

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

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

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.



IMMAGINI DEL CONTESTO LIMITROFO

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



IMMAGINI DEL CONTESTO LIMITROFO



IMMAGINI DEL CONTESTO LIMITROFO

PAGINA 8 DI 23

VIA GOLDONI, 37 - 21100 VARESE

TEL : 0332 239091 - FAX : 0332 216567 - EMAIL: [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 9 DI 23

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 10 DI 23

VIA GOLDONI, 37 - 21100 VARESE

TEL : 0332 239091 - FAX : 0332 216567 - EMAIL: [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 11 DI 23

VIA GOLDONI, 37 - 21100 VARESE

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

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

L'area oggetto d'intervento ha una superficie di circa 12.930,00 mq. La forma è irregolare, con lunghezza massima di circa 240 metri e larghezza massima di circa 120 metri. Il terreno presenta dislivelli medi.

L'intervento prevede la realizzazione di lotti ben distinti ed autonomi evidenziati nella seguente tabella:

LOTTO	SUPERFICIE LOTTO	S.L.P. IN PROGETTO
A	751,68	172,58
B	789,30	172,58
C	551,00	109,88
D	524,39	109,88
G	575,52	123,71
H	496,71	128,75
I	516,96	122,13
L	730,96	89,48
N	592,47	108,51
E	473,48	102,85
F	474,51	102,85
P	1.721,98	86,29
M	710,75	94,77
O	670,04	89,48

L'intervento, nel suo complesso prevede la realizzazione di 1.613,74 mq di SLP, inferiore di circa il 25 % rispetto ai 2.100,00 mq di SLP previsti dalla scheda dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica n. 2.

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

Le strade pubbliche, confinanti con l'area oggetto d'intervento, sono di modesta percorrenza, 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 pendenza media, 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.

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

---

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

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.

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 o sistemi di oscuramento e schermatura solare a lamelle tipo Griesser. 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 Bellini o dalla via Clivio.

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 Bellini, creando una strada con larghezza pari a 7,40 metri e realizzando una zona di parcheggio adeguata al contesto urbano.

Inoltre verrà realizzata una strada interna di collegamento con larghezza di 5,00 metri e marciapiede di 1,50 metri, con relative aree verdi e spazi a parcheggio.

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



AMBITO - VISTA DA EST



AMBITO - VISTA DA SUD – EST

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



AMBITO - VISTA DA EST



AMBITO - VISTA DA SUD

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



LOTTO A - VISTA DA SUD - EST



LOTTO B - VISTA DA EST

PAGINA 16 DI 23

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 C - VISTA DA SUD – EST



LOTTO D - VISTA DA SUD - OVEST

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



LOTTO E - VISTA DA SUD – EST



LOTTO F - VISTA DA SUD - OVEST

PAGINA 18 DI 23

VIA GOLDONI, 37 - 21100 VARESE

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

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



LOTTO G - VISTA DA SUD - EST



LOTTO H - VISTA DA SUD – OVEST

PAGINA 19 DI 23

VIA GOLDONI, 37 - 21100 VARESE

TEL : 0332 239091 - FAX : 0332 216567 - EMAIL: studio.massinissa@fastwebnet.it

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



LOTTO I - VISTA DA NORD - EST



LOTTO L - VISTA DA SUD - EST

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



LOTTO M - VISTA DA NORD – EST



LOTTO N - VISTA DA SUD - EST

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



LOTTO O - VISTA DA NORD - EST



LOTTO P - VISTA DA SUD - 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. 2.

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

IL PROGETTISTA

Geom. Davide MASSINISSA

PAGINA 23 DI 23

VIA GOLDONI, 37 - 21100 VARESE

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