

# IMMOBILIARE PINETA S.R.L.

Sede legale: Legnano (MI) via Della Vittoria 33  
C.f.: e P.IVA: 07726730968

## COMUNE DI SALTRIO (VA) - VIA CASSI PROGETTO EDILIZIA RESIDENZIALE

ELABORATO

# APC 1

TAVOLA N°

# AL1

TITOLO

ALLEGATO 1  
Relazione Paesaggistica

SCALA

PROPRIETA'

IMM.RE PINETA S.R.L.

PROGETTISTA

ARCH. ANNA LAZZARINI

ARCH. MARCO MACIOCE

DATA

06.2012

FILE

REVISIONE 01

FILE

REVISIONE 02

FILE



*Lazzarini - Macioce*  
*Architetti*

C.so Italia n. 43  
20025 Legnano (Mi)  
italia  
tel +39 0331 599696  
fax +39 0331 595130  
anna@annalazzarini.it

Via Roma n. 32  
20014 Cerro Maggiore (Mi)  
italia  
tel +39 0331 421830  
fax +39 0331 424539  
info@villadelre.191.it



*Lazzarini - Macioce*  
*Architetti*

**IMM.RE PINETA S.R.L.**

**Sede legale: Legnano (MI) via Della Vittoria 33  
C.f.: e P.IVA: 07726730968**

**COMUNE DI SALTRIO (VA)**

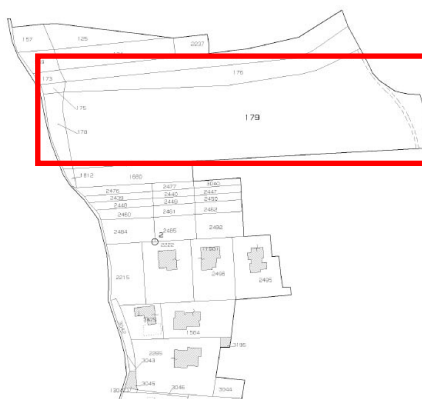
**APC 1 - Via Cassi**

**RELAZIONE TECNICO PAESAGGISTICA**

L'intervento progettato e qui di seguito descritto, si trova presso il comune di Saltrio (Va). Saltrio è un comune dell'alto varesotto di ridotte dimensioni, con un'estensione di Ha 00.347.03. Le quote del territorio variano dai 460 m/slm ai 1.015 m/slm 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 Svizzera, Canton Ticino a sud con il comune di Clivio ed a ovest con il Comune di Viggiù. Il sottosuolo relativo alla parte montagnosa è in gran parte roccioso; il resto del suolo è alluvionale; il terreno ricco di massi erratici è del tipo che si definisce "terraforte" e quindi idoneo alla costruzione salvo in limitate zone assai ripide e quindi franose site in corrispondenza delle sponde di piccoli corsi d'acqua.



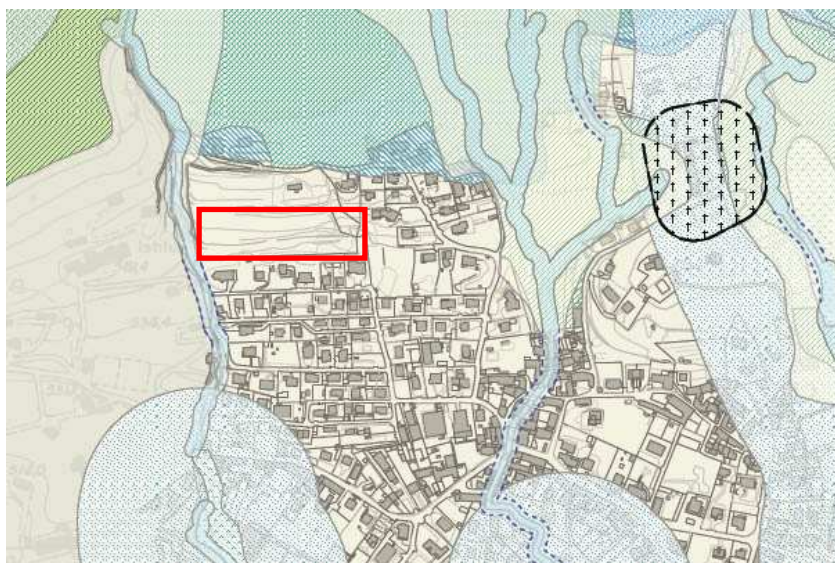
Il lotto oggetto di intervento si trova nei pressi di via Cassi compreso tra la via S. Maria Bertilla Boscardin e via Monte Rosa, collocato a nord rispetto al centro del paese. (lotto evidenziato con contorno rosso)



ESTRATTO MAPPA Fig. 5 mapp. 175,176,178,179



ESTRATTO PGT – APC 1- via Cassi -



ESTRATTO PGT – Carta vincoli sovracomunali -

## ASPETTI DI ECOSISTEMA

All'interno del quadro ambientale, gli aspetti generali di ecosistema rappresentano un tema di notevole interesse.

Il comune di Saltrio si colloca in un ambito geografico caratterizzato da un elevato grado di naturalità diffusa, nel quale i fenomeni di antropizzazione si affiancano a connotati dell'ambiente naturale ancora fortemente percepibili.

La particolare geomorfologia locale, con la presenza di una significativa percentuale del territorio comunale occupata da pendici montuose boscate, ha favorito il mantenimento di condizioni di uso del suolo che confermano il carattere generale della zona sopra espresso.

Nello specifico, le componenti ecologiche principali del territorio comunale si configurano innanzitutto per la presenza della matrice naturale costituita dalle vaste aree boscate.

Alla scala locale, nell'ambito degli approfondimenti tematici relativi alla rete ecologica provinciale sviluppati nel progetto di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale predisposto dalla Provincia di Varese, l'intero ambito urbanizzato è circondato da una "fascia tampone" e da una



area definita come “area di primo livello”.

Non vengono individuati, all’interno del territorio comunale, corridoi ecologici o varchi.

## **1) STATO ATTUALE DEL BENE PAESAGGISTICO INTERESSATO**

### **DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E DEL CONTESTO**

Attualmente il terreno si presenta con una conformazione di lieve pendenza naturale con presenti curve di livello a diversa quota come evidenziato dal rilievo (rif. Tav. rilievo n. 2a-2b), oltre i confini della proprietà con una pendenza più marcata – aerea naturale non coltivata.

La vegetazione presente è di tipo misto, si rilevano in minima parte essenze arboree di tipo autoctono, frammiste ad essenze arboree non specifiche del luogo. Il sito caratterizzato da una morfologia collinare e montagnosa laddove gli elementi geomorfologici sono rappresentati da versanti dolci.

Vulnerabilità e rischio: la morbidezza delle pendenze non superiori al 20% non pone particolari problematiche per sistemazioni idraulico-forestali e neanche di natura geologica o idrogeologica.

Compatibilità di trasformazione: il luogo è di fatto antropizzato con una presenza periurbana di edifici.

Gli edifici proposti mantengono i caratteri stilistici del contesto e quindi non si ravvedono particolari indicazioni per escludere il luogo da assolute negazioni alle trasformazioni ragionate.











Attualmente il lotto è accessibile unicamente dalla via S. Maria Bertille Boscardin; siamo al confine del tessuto urbano edificato e l'intervento previsto andrebbe ad inserirsi come completamento di uno scenario che vede lotti prevalentemente rettangolari separati da strade con un calibro medio di circa 5 m. Il contesto è decisamente di carattere residenziale, con la completa assenza in zona di industrie ed attività produttive. Da rilevare la presenza, nelle immediate vicinanze, di un edificio dismesso (ex Istituto Principe di Piemonte).

L'architettura locale vede un'edilizia prevalentemente essenziale, tipica dei paesi collinari con edifici con copertura a falde, tetti con struttura in legno, serramenti in legno, ed ampi giardini.



*Lazzarini - Macioce  
Architetti*







IMMAGINI DEL CONTESTO LIMITROFO

## **2) ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO IN ESSO PRESETI**

### **VINCOLO PAESAGGISTICO AMBIENTALE**

Il lotto oggetto d'intervento è vincolato come "Vincolo bellezze d'insieme" conosciuto come vincolo "Vincolo 1497/39 art.1 commi 3 e 4 , oggi identificati da D.L.22 gennaio 2004 n°42, "Codice dei beni culturali del paesaggio ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002 n°137". L'art. 136 Comma 1 Lettera C) E D) Del Suddetto Decreto Legislativo indica infatti come oggetto di tutela e valorizzazione :

- I complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale

- Le bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così come pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.



CARTA DEI VINCOLI

### **3) DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROGETTATO E IMPATTO SUL PAESAGGIO**

L'elemento naturale caratterizza l'intervento nel suo insieme. L'idea progettuale è concentrata sull'utilizzo di materiali naturali quali il legno e la pietra cercando di ottimizzare il rapporto tra l'edificio ed il contesto.

Il buon connubio fra l'antropizzazione storica e recente della zona ed il soprassuolo arboreo ha permesso di continuare a leggere il paesaggio a connotazione naturale anche identificabile fra i luoghi urbanizzati e quasi leggibile come parco naturale urbano.

I manufatti edilizi si vanno ad inserire in maniera armonica con il paesaggio esistente migliorando le caratteristiche ambientali che già valorizzano ed indentificano l'area di intervento.

L'obiettivo è di privilegiare, salvaguardando il micro-ecosistema, la qualità della vita ed il benessere psicofisico dell'abitante. Saranno impiegate risorse naturali (acqua, vegetazione e clima) con l'impiego di fonti energetiche rinnovabili. L'idea è di utilizzare tecniche ecocompatibili e dove sarà possibile utilizzare materiali appartenenti alla cultura materiale autoctona.

Il lotto oggetto di intervento ha un'estensione pari a circa 11.000 mq e la conformazione è pressoché rettangolare con il lato corto che misura mediamente 42,50 ml ed il lato lungo che si estende per una distanza massima di ml 217,10. Come sopra descritto l'andamento altimetrico del terreno suggerisce naturalmente di collocare i corpi di fabbrica più alti ai piedi della collina e nella parte più bassa del lotto le ville e la palazzine con altezza inferiore in modo tale da garantire per ogni appartamento un cannocchiale visivo senza ostacoli edificati. Tale elemento è ulteriormente sottolineato dalla disposizione planimetrica a scacchiera dei singoli edifici.



Il complesso in generale prevede la costruzione di quattro palazzine di quattro piani ciascuna composta da n. 10 unità abitative, n. 8 boxes doppi e n. 2 boxes singoli sul versante alto del lotto in modo tale da inserirsi nella vegetazione boschiva sovrastante il lotto.

Una strada divide il lotto longitudinalmente e consente l'accesso e la distribuzione alle quattro palazzine poste in alto. In esse sono previste boxes auto al piano terreno e posti auto ai lati delle palazzine. La composizione architettonica degli appartamenti premia l'esposizione al sole con ampi terrazzi e gradevoli giardini privati. In ognuno dei piccoli condomini trovano collocazione appartamenti di diversa tipologia e metratura. (Vedi tav. 4a-4c)

Nella parte bassa del lotto vengono posti ai due estremi n. 2 palazzine, la prima, verso l'ingresso del lotto, di due piani fuori terra per consentire una buona visuale prospettica e d'insieme sul paesaggio; la seconda, dotata di un piano in più, è posta all'estremo opposto rispetto all'accesso principale al lotto, l'aggiunta di un piano residenziale è giustificata dall'andamento altimetrico del terreno e dalla valorizzazione dello stesso.

Tra le due palazzine in posizione centrale bassa del terreno, verranno edificati tre differenti edifici con solo due piani di altezza e precisamente: una villetta trifamiliare centrale con ai lati due villette bifamiliari. Quest'ultime unità abitative hanno la tipologia delle villette a schiera tradizionali arricchite da un'ottima esposizione al sole e caratterizzate da posti auto coperti che le uniscono; una strada ad esse antistante ne garantisce la fruibilità. Nell'insieme dell'intervento da sottolineare come la composizione a scacchiera degli edifici rende ogni unità ben esposta e mai oscurata da un altro edificio.

Altro particolare che caratterizza l'intervento è l'implementazione del sistema viario urbano aumentando il calibro della sede stradale, l'aumento del numero dei posti auto ad uso pubblico, il tutto inserito in un contesto con numerose aree a verde usufruibili dall'intera cittadinanza.



IMMAGINE RENDER 1



IMMAGINE RENDER 2



IMMAGINE RENDER 3





IMMAGINE RENDER 4

## **PARTICOLARI COSTRUTTIVI**

Si è già accennato all'alto livello di ecosostenibilità che caratterizza queste nuove costruzioni. Sono previste coperture in legno, debitamente coibentate, murature isolate mediante cappotto esterno, infissi in legno con vetri basso emissivi; gli impianti di riscaldamento saranno del tipo a pavimento con caldaia a condensazione unica e contabilizzatori per le singole unità abitative che saranno dotate di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda. Il tutto in un'ottica di miglioramento del confort abitativo unito ad un sicuro risparmio energetico.

Il materiale di finitura è elemento determinante per avere la percezione del nuovo intervento. La costante "intonaco" variamente colorato sempre nella gamma delle terre, costituisce il primo punto di appoggio dello sguardo del passante. Quindi la percezione del paesaggio inteso quale forma completa di insieme di naturalità e artificialità. Il mantenimento assoluto della finitura ad intonaco del nuovo intervento non andrà ad incidere quale elemento di disturbo o dissacrativo del paesaggio. Per la copertura dei fabbricati residenziali la tegola laterizia è la tipologia di copertura caratterizzante l'area. Nell'intervento progettuale i tetti a struttura lignea con canali in rame e tegole portoghesi antichizzate si inseriscono armonicamente nel tessuto edilizio esistente.

Le recinzioni e ringhiere saranno in ferro verniciato del tipo a bacchetta in maniera tale da non ostacolare la visuale sul paesaggio circostante.

## **RIQUALIFICAZIONE DEL LOTTO CON OPERE DI URBANIZZAZIONE**

È evidente che l'intervento mira a riqualificare oltre che il lotto la zona del paese. Oltre alla formazione di aree verdi di quartiere sarà il sistema viabilistico ad essere migliorato. Il progetto prevede la realizzazione di strade di accesso a doppia corsia che garantiscono, oltre che l'accesso ai nuovi manufatti edilizi, anche la fruibilità dei parcheggi ad uso pubblico e all'area a verde dal contesto urbano cittadino.

### **4) ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE**

Per le opere di mitigazione e compensazione si sono individuati nuovi elementi vegetazionali ai fini di un consolidamento delle reti ecologiche e della tutela del paesaggio.

Il contesto paesaggistico è caratterizzato da una tipologia costruttiva "mista" senza particolari valori emergenti, per cui il progetto si articolerà in modo da inserirsi in modo assonante. La tipologia costruttiva sarà di tipo tradizionale con riferimento nei particolari costruttivi e nell'uso dei materiali agli elementi caratteristici dell'architettura locale. Le aree private libere da costruzione verranno trattate a prato verde e piantumate con essenze autoctone.

Anche la scelta cromatica degli edifici è stata fatta cercando la miglior compatibilità con lo scenario naturale di appartenenza. Gli spazi a verde ad uso pubblico saranno realizzati rispettando le terrazze naturali esistenti che offrono punti di veduta panoramici fruibili dalla cittadinanza.

Rispetto ai parametri di lettura di qualità e criticità paesaggistica, del rischio paesaggistico e ambientale si rileva che la zona interessata non ha elementi di qualità caratteristici, particolari e distintivi; così come non si rilevano elementi rilevanti di rischio paesaggistico in quanto la porzione di territorio in questione costituisce in sostanza un completamento di un paesaggio urbano già consolidato e contestualizzato. Per cui elementi di qualità paesaggistica e di rischio paesaggistico potrebbero consistere nell'inserimento di insediamenti massivi con tipologie avulse dal contesto, cosa che il progetto ha puntigliosamente evitato, effettuando una scelta architettonica nel quale i manufatti edilizi hanno un inserimento armonioso nel tessuto esistente.

## **CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLA DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA**

L'intero progetto risulta conforme alle normative vigenti.

Dal punto di vista urbanistico in quanto sviluppo di un "APC" ovvero di un Ambito di Progettazione Coordinata, presente nel Documento di Piano del Piano del Governo del Territorio del Comune di Saltrio, e precisamente l'APC 1 via Cassi.

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

Il tecnico

Arch. A. Lazzarini

Arch. M. Macioce