

COMUNE DI SALTRIO

I COMMITTENTI:

Francesca ARBINI _____

Mirko CADEI _____

Gianfausto ADRO _____



IL PROGETTISTA e

DIRETTORE DEI LAVORI

MASSINISSA Geom. Davide _____

L'IMPRESA ESECUTRICE _____

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 :

ARBINI Francesca , nata a Varese (VA) il 26/11/1980
residente a Saltrio (VA), in via Agraria n. 2

c.f.: RBN FNC 80S66 L682R

CADEI Mirko , nato a Varese (VA) il 10/09/1982
residente a Saltrio (VA), in via Agraria n. 2

c.f.: CDA MRK 82P10 L682A

ADRO Gianfausto , nato a Viggiu' (VA) il 15/01/1931
residente a Saltrio (VA), in via Elvezia n. 11

c.f.: DRA GFS 31A15 L876H

Oggetto :

Riproduzione vietata senza preventiva autorizzazione

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA n. 4

NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI

Elaborato :

ALLEGATO 1

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Tavola :

AL 1

Scala :

Archivio :
1842

Località :

COMUNE DI : Saltrio (VA)
INDIRIZZO : Via Cerello s.n.c.

Identificativi catastali :

SEZIONE : - FOGLIO : 6
MAPPALI : 865 - 1550 SUB.: -

Data :

Aprile 2013

STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA N. 4

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 Km².

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.

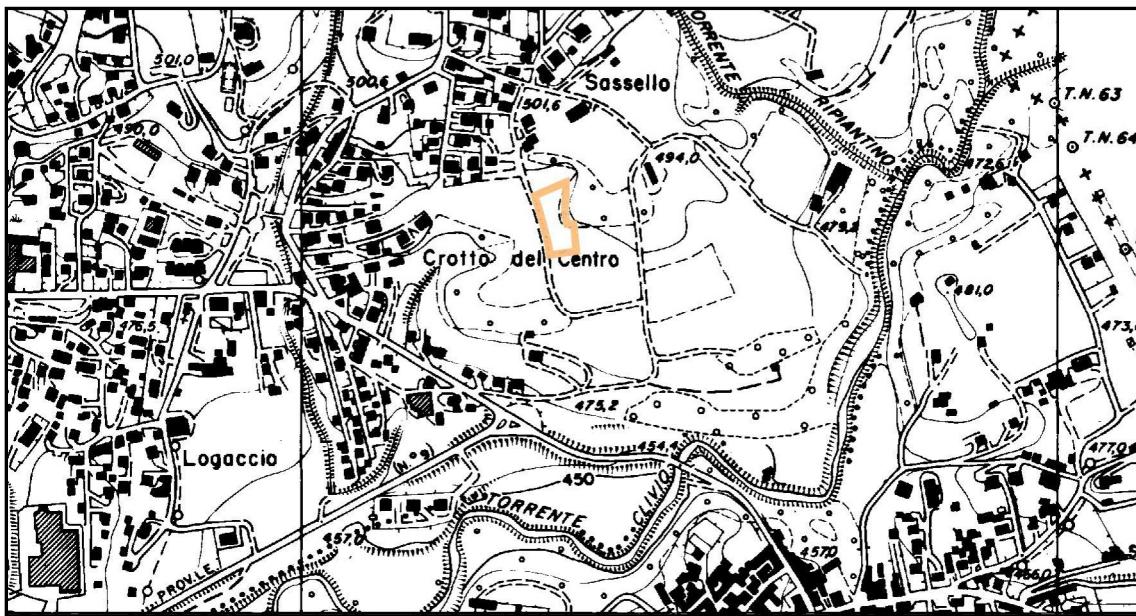
L'appezzamento oggetto d'intervento si trova in via Cerello, diramazione della via Leoncavallo ed è collocato a sud-est rispetto al centro del paese.



VISTA AEREA

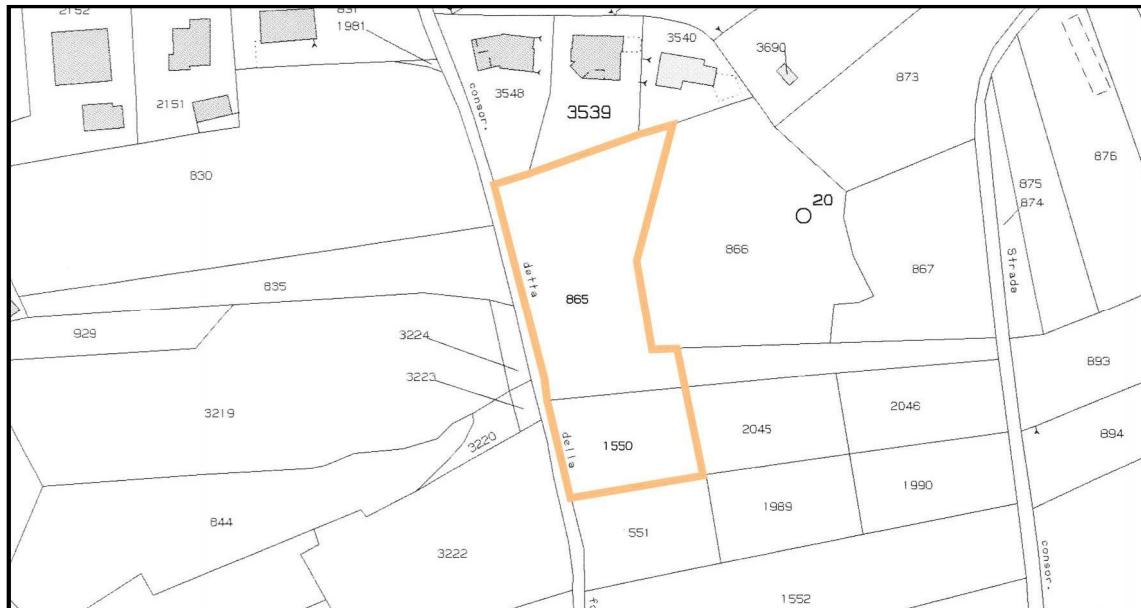
STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



ESTRATTO C.T.R

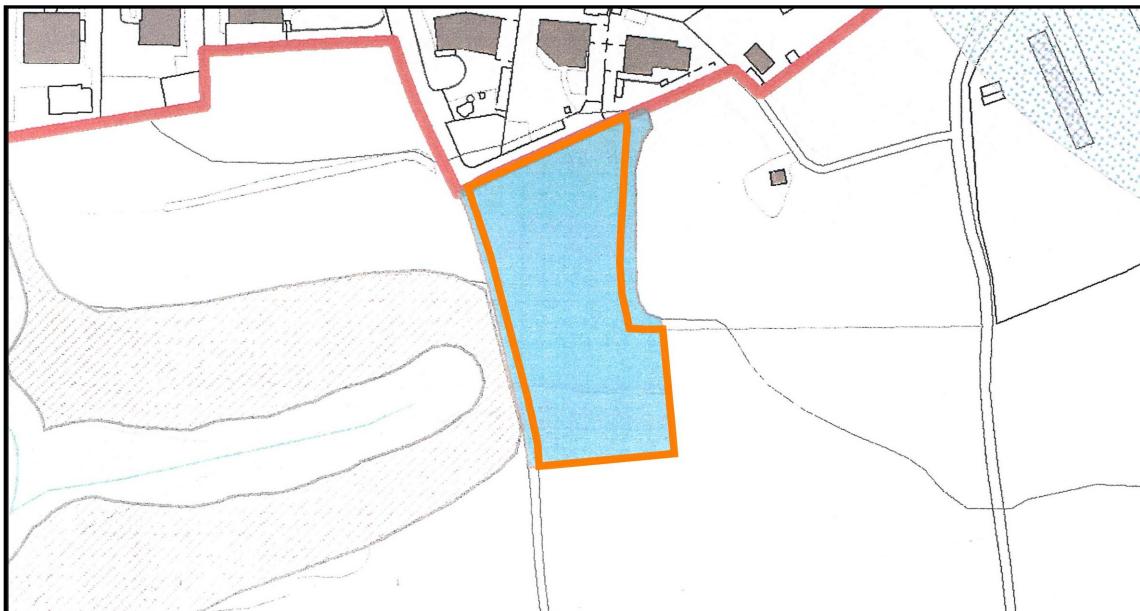
La classificazione urbanistica del terreno in oggetto, identificato al Catasto dei Terreni con i mappali numero 865 e 1550, è Ambito di Trasformazione urbanistica n. 4, ed è soggetto a particolare disciplina prevista dalla scheda d'ambito ed a pianificazione attutiva.



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

STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

Attualmente il terreno è pressoché pianeggiante, come desumibile dal rilievo topografico rappresentante lo stato dei luoghi prima dell'intervento (Tavola 3).

La vegetazione presente è costituita da un numero elevato di specie vegetali erbacee, appartenenti a numerose famiglie di tipo spontaneo, definita "prato stabile".

Il lotto di terreno, pressoché pianeggiante, 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



PAGINA 5 DI 15

VIA GOLDONI, 37 - 21100 VARESE

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

STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



IMMAGINI DEL CONTESTO LIMITROFO



PAGINA 6 DI 15

VIA GOLDONI, 37 - 21100 VARESE

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

STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



IMMAGINI DEL CONTESTO LIMITROFO



PAGINA 7 DI 15

VIA GOLDONI, 37 - 21100 VARESE

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

STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



IMMAGINI DEL CONTESTO LIMITROFO

L'area oggetto d'intervento ha una superficie di circa 3.100,00 mq. La forma è irregolare con lunghezza totale di circa 80 metri e larghezza variabile da un minimo di circa 28 metri ad un massimo di circa 43 metri.

Il terreno presenta dislivelli massimi inferiori a 1 metro.

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

Il primo lotto di circa 1.100 mq, confinante con gli edifici esistenti, all'interno del tessuto urbano consolidato, prevede la realizzazione, al suo interno, di un fabbricato di tipo bifamiliare, diviso verticalmente. Si prevede la realizzazione di due abitazioni, architettonicamente ben distinte, sviluppate su due piani fuori terra, unite tramite l'autorimessa. Unici elementi comuni tra le unità sono l'accesso carraio e la prima parte dell'accesso pedonale.

Il secondo lotto, anch'esso di circa 1.100,00 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 terzo ed ultimo lotto, di dimensioni leggermente minori pari a circa 840 mq prevede la realizzazione di una villa singola sviluppata su due piani fuori terra con realizzazione di un accessorio esterno ad uso autorimessa.

L'intervento, nel suo complesso prevede la realizzazione di circa 525 mq di SLP, inferiore di oltre il 30% rispetto ai 775 mq di SLP previsti dalla scheda dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica n. 4.

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

STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

La strada presente è attualmente utilizzata unicamente per accedere ai fondi e non costituisce 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 è pressoché pianeggiante, 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 non prevedono la realizzazione di porzioni interrate e pertanto, non essendoci la necessità di creare rampe carraie di accesso ad eventuali autorimesse interrate, si limita 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 realizzati gli accessi carri e le autorimesse, mentre si sono limitate al minimo indispensabile le aperture dei fabbricati principali 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 con stecca aperta. 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 Cerello. 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 e creare una strada con larghezza pari a 5 metri.

PAGINA 9 DI 15

VIA GOLDONI, 37 - 21100 VARESE

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

STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



VISTA DA SUD OVEST



VISTA DA NORD OVEST

STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



VISTA DA SUD EST



VISTA DA NORD EST

STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



LOTTO A – VISTA DA NORD OVEST



LOTTO A – VISTA DA SUD OVEST

STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



LOTTO B – VISTA DA NORD OVEST



LOTTO B – VISTA DA SUD OVEST

STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



LOTTO C – VISTA DA NORD OVEST



LOTTO C – 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. 4.

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

IL PROGETTISTA

Geom. Davide MASSINISSA

PAGINA 15 DI 15

VIA GOLDONI, 37 - 21100 VARESE

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