

# COMUNE DI SALTRIO

I COMMITTENTI:

RIPIANTINO S.r.l.

IL PROCURATORE

MUSTARDA Davide

MUSTARDA Riccardo

MUSTARDA Romano

PUMA S.r.l.

IL PROGETTISTA

IMMOBILIARE Pineta S.r.l.

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 :

RIPIANTINO S.r.l.  
con sede a Viggiù (VA)

c.f.: 03219100124

MUSTARDA Davide , nato a Varese il 14 giugno 1966  
residente a Viggiù (VA) in via Madonnina n. 32

c.f.: MST DVD 66H14 L682X

MUSTARDA Riccardo , nato a Varese il 6 novembre 1968  
residente a Viggiù (VA) in via Madonnina n. 32

c.f.: MST RCR 68S06 L682W

MUSTARDA Romano , nato a San Felice sul Panaro (MO) il 7 settembre 1937  
residente a Viggiù (VA) in via Madonnina n. 32

c.f.: MST RMN 37P07 H835S

PUMA S.r.l.  
con sede a Vieste (FG)

c.f.: 03274720717

IMMOBILIARE Pineta S.r.l.  
con sede a Legnano (MI)

c.f.: 07726730968

Oggetto :

Riproduzione vietata senza preventiva autorizzazione

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA n. 5

## NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI

Elaborato :

## ALLEGATO 1

## RELAZIONE PAESAGGISTICA

Tavola :

AL 1

Scala :

Archivio :  
1439

Località :

COMUNE DI : Saltrio (VA)

INDIRIZZO : Via Ripiantino s.n.c.

Identificativi catastali :

SEZIONE : - FOGLIO : 6  
MAPPALI : 523 - 2431 - 2432 - 2435 - 3674 - 3679  
3713 - 3714 - 3715 - 3716 - 3717 - 3718  
3719 - 3721 - 3722 - 3733 - 3734 - 3769  
3770 - 3771 - 3875 - 4145

Data :

Settembre 2015

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA N. 5

### 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.

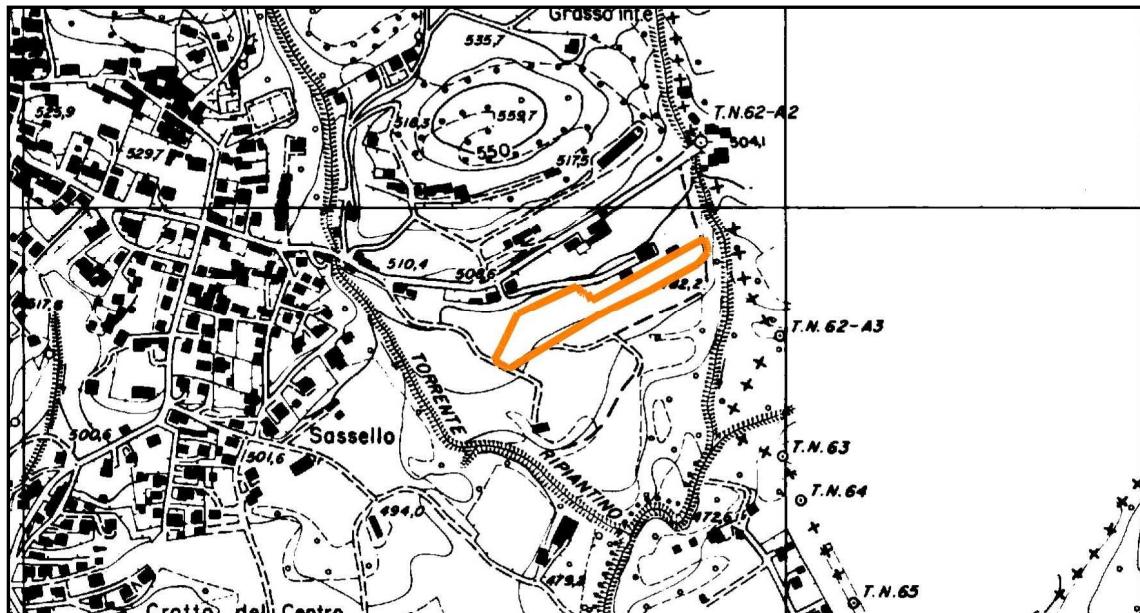
L'appezzamento oggetto d'intervento si trova in via Ripiantino, ed è collocato ad est rispetto al centro del paese.



VISTA AEREA

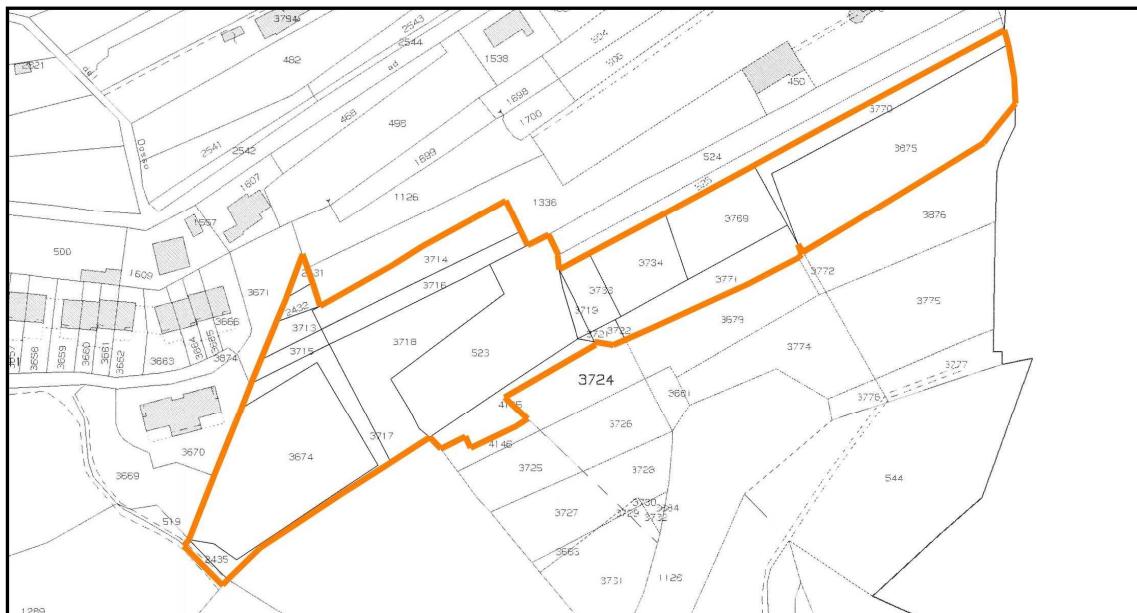
# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

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 523 - 2431 - 2432 - 2435 - 3674 - 3679 - 3713 - 3714 - 3715 - 3716 - 3717 - 3718 - 3719 - 3721 - 3722 - 3733 - 3734 - 3769 - 3770 - 3771 - 3875 e 4145, è Ambito di Trasformazione urbanistica n. 5, ed è soggetto a particolare disciplina prevista dalla scheda d'ambito; l'area ricomprende inoltre la nuova strada prevista dallo strumento urbanistico.



## ESTRATTO MAPPA CATASTALE

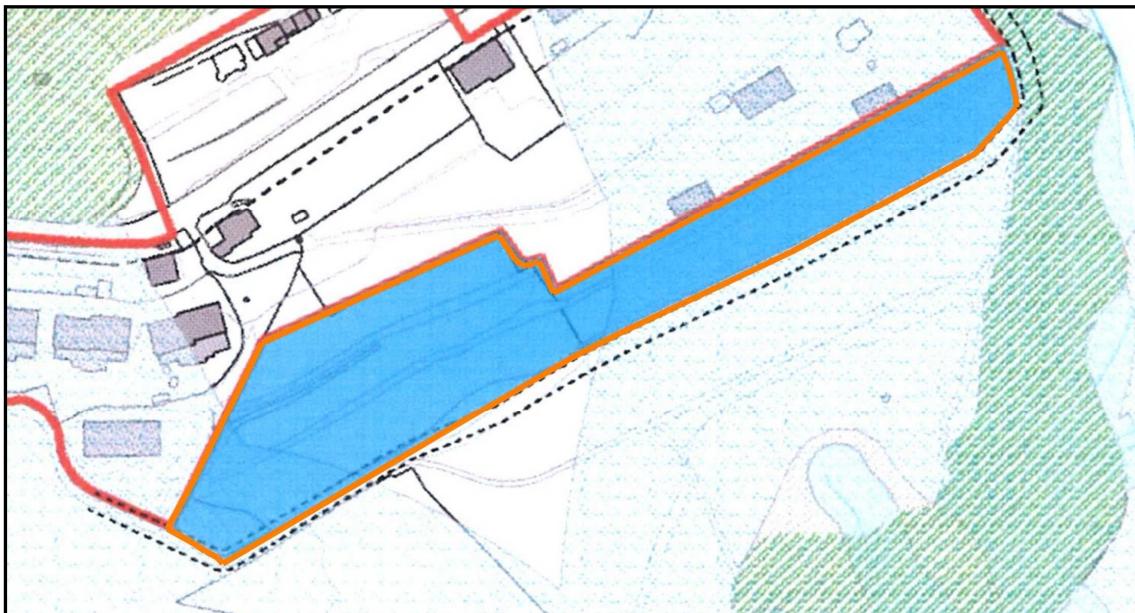
PAGINA 2 DI 20

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



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

PAGINA 3 DI 20

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

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.



VISTA TERRENO

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



VISTA TERRENO

L'area confina direttamente con aree urbanizzate ove sono realizzati fabbricati di tipo monofamiliare, bifamiliare e plurifamiliare. 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 6 DI 20

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 20

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 8 DI 20

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

L'area oggetto d'intervento ha una superficie di circa 10.763 mq. La forma è irregolare, con lunghezza massima di circa 330 metri e larghezza massima di circa 85 metri. Il terreno presenta dislivelli medi.

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

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI

LOTTO	SUPERFICIE LOTTO	S.L.P. IN PROGETTO
<b>A</b>	699,09	101,48
<b>B</b>	554,24	94,98
<b>C</b>	691,87	94,98
<b>D/1</b>	546,80	104,55
<b>D/2</b>	572,33	104,55
<b>E/1</b>	421,24	123,54
<b>E/2</b>	395,07	123,54
<b>F</b>	868,06	120,50
<b>G</b>	758,22	113,97
<b>I</b>	694,19	113,97
<b>L</b>	805,91	120,50
<b>M</b>	710,41	113,97
<b>N</b>	825,40	120,50
<b>O</b>	675,79	91,94

L'intervento, nel suo complesso prevede la realizzazione di 1.542,97 mq di SLP, inferiore di circa il 16 % rispetto ai 1.830,00 mq di SLP previsti dalla scheda dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica n. 5.

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 solo parzialmente 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.

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, limitando notevolmente anche l'area pavimentata e l'impatto visivo.

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

---

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI  
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 Ripiantino.

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 prolungare l'esistente via Ripiantino, creando una strada con larghezza pari a 6,00 metri e marciapiede di 1,50 metri e realizzando delle zone di parcheggio adeguate al contesto urbano, in conformità a quanto previsto dallo strumento urbanistico.

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



AMBITO - VISTA "A"



AMBITO - VISTA "B"

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



AMBITO - VISTA "C"



AMBITO - VISTA "D"



AMBITO - VISTA "E"

PAGINA 13 DI 20

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 A - VISTA DA SUD - OVEST



LOTTO B - VISTA DA SUD - EST

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



LOTTO C - VISTA DA SUD – EST



LOTTO D - VISTA DA SUD - EST

PAGINA 15 DI 20

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 E - VISTA DA SUD - OVEST



LOTTO F - VISTA DA SUD - EST

PAGINA 16 DI 20

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 G - VISTA DA SUD - OVEST



LOTTO I - VISTA DA SUD - EST

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



LOTTO L - VISTA DA SUD - OVEST



LOTTO M - VISTA DA SUD - EST

# STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

DEI GEOMETRI DAVIDE MASSINISSA, PAOLO FRISON E GIANPAOLO TIZIANI



LOTTO N - VISTA DA SUD - OVEST



LOTTO O - VISTA DA SUD - EST

# 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. 5.

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

IL PROGETTISTA

Geom. Davide MASSINISSA

PAGINA 20 DI 20

VIA GOLDONI, 37 - 21100 VARESE

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