

SALTRI HOME Srl

VIA SAPETO N. 2

MILANO

saltrihome@pec.it

COMUNE DI SALTRIO (VA)

VIA LOGACCIO - ATU

REALIZZAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI

ELABORATO

ATU

TAVOLA N°

ALL 2

TITOLO

PROGETTO

Relazione paesaggistica

DATA

12.12.2023

REVISIONE 01

REVISIONE 02

PROPRIETA'

SALTRI HOME Srl

VIA SAPETO N. 2

MILANO

saltrihome@pec.it

PROGETTISTA

ARCH. ANNA LAZZARINI

DIREZIONE LAVORI

VIA PALESTRO N. 51

LEGNANO (MI)

IMPRESA

ESECUTRICE

SALTRI HOME S.R.L.

via Sapeto n.2 MILANO
C.f.: e P.IVA: 12137480963

COMUNE DI SALTRIO (VA)

Via Logaccio

Mappali 981 – 983 – 985 – 936 – 987 – 982 – 986 – 943 – 988

Ambito di Trasformazione Urbanistica

REALIZZAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI

RELAZIONE PAESAGGISTICA

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 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 in via Logaccio, ed è collocato a sud rispetto al centro del paese.

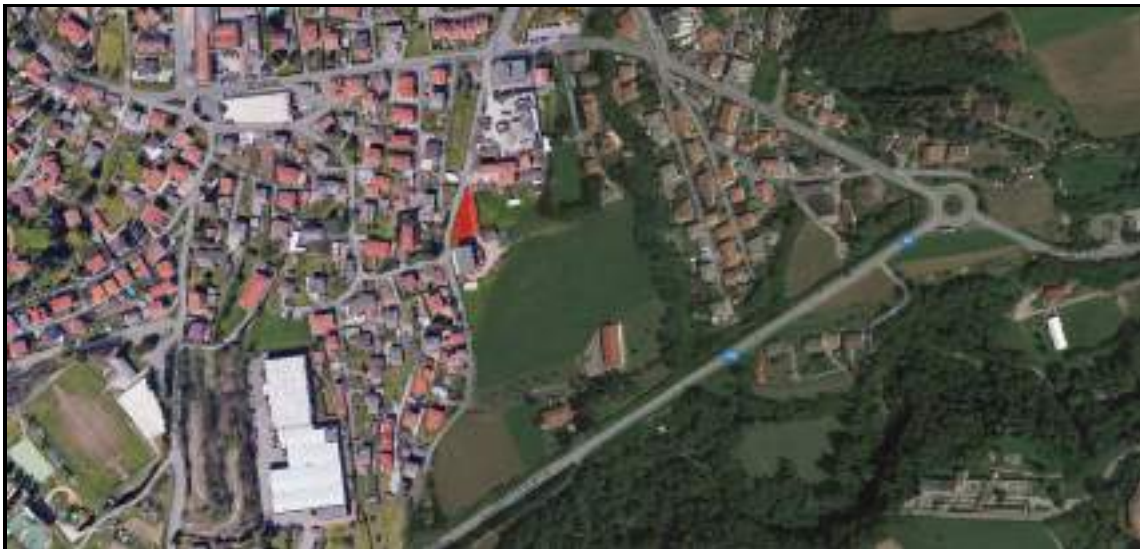
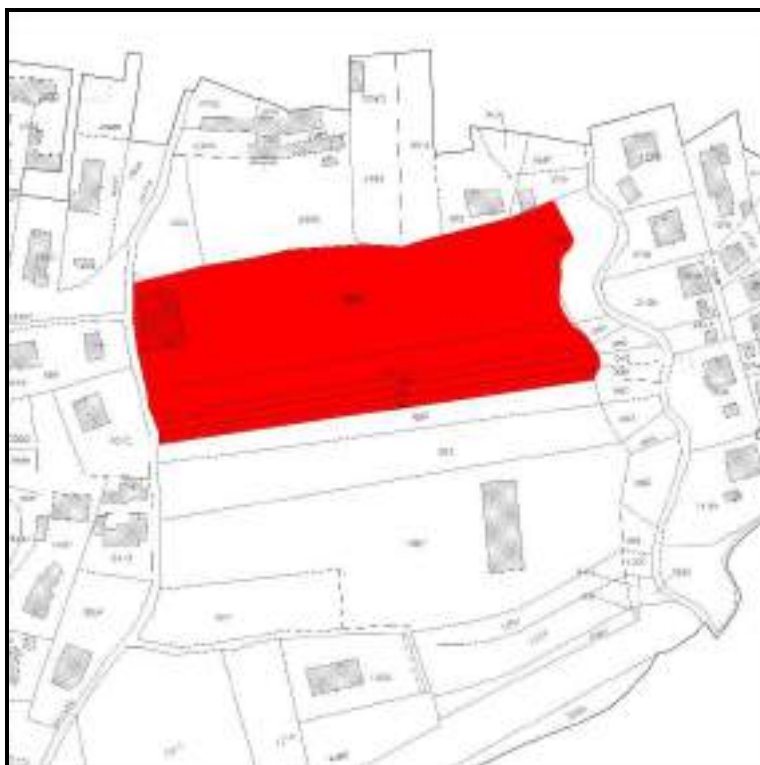


IMMAGINE SATELLITARE

La classificazione urbanistica del terreno in oggetto, identificato al Catasto dei Terreni con i mappali numero 981, 983, 985, 936, 987, 982, 986, 943, 988, è Ambito di Trasformazione Urbanistica, ed è soggetto a piano attuativo.



ESTRATTO MAPPA Foglio 8 mappale 4531



ESTRATTO PGT

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".

Attualmente il terreno presenta dislivelli medi in direzione Nord - Sud e in direzione Est - Ovest, come desumibile dalle curve di livello rappresentate nella planimetria dello stato di fatto (tavola 2).

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

Il lotto di terreno e le zone circostanti con pendenze simili non evidenziano alcun problema di tipo idrogeologico.



VISTA TERRENO



VISTA TERRENO



VISTA TERRENO



VISTA TERRENO



VISTA TERRENO



VISTA TERRENO



VISTA TERRENO



VISTA TERRENO



VISTA VIA LOGACCIO

*VISTA VIA LOGACCIO*

All'interno dell'area è presente un fabbricato destinato a stalla di notevole impatto di cui è prevista la demolizione e la redistribuzione del suo volume all'interno dell'Ambito. Pertanto, l'edificio, vetusto ed inefficiente, verrà sostituito da nuove costruzioni di elevata qualità ottenendo organismi edilizi del tutto nuovi e performanti.

La SLP esistente risulta pari a $307,20 \text{ mq/piano} \times 2 \text{ piani} = 614,40 \text{ mq}$.

*EDIFICIO IN DEMOLIZIONE*

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 o PVC, lattonerie in rame, rivestimento di alcuni dettagli in pietra, colorazioni delle facciate bianca o nella gamma delle terre.



IMMAGINI DEL CONTESTO LIMITROFO



IMMAGINI DEL CONTESTO LIMITROFO



IMMAGINI DEL CONTESTO LIMITROFO



IMMAGINI DEL CONTESTO LIMITROFO



IMMAGINI DEL CONTESTO LIMITROFO

*IMMAGINI DEL CONTESTO LIMITROFO**IMMAGINI DEL CONTESTO LIMITROFO*

L'area oggetto d'intervento ha una superficie di circa 12'370 mq. La forma è irregolare, con lunghezza massima di circa 180 metri e larghezza massima di circa 72 metri. Il terreno presenta dislivelli medi.

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".

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

LOTTO	SUPERFICIE LOTTO	S.L.P. IN PROGETTO
A	714,50	106,50
B	805,62	131,10
C	880,54	125,60
D	922,75	123,80
E	869,95	125,30
F	900,36	123,80
G	869,95	125,30
H	900,36	123,80
I	1'806,41	731,00
L	1'689,19	731,00

L'intervento, nel suo complesso prevede la realizzazione di 2'447,20 mq di SLP, inferiore di circa il 5 % rispetto ai 2'559,40 mq di SLP realizzabili, dati dalla somma dei 1'945,00 mq assegnati dalla scheda d'ambito sommati ai 614,40 mq esistenti.

E' prevista la realizzazione di 8 ville singole su un unico livello e due palazzine da 6 appartamenti ciascuna sviluppate su 2 piani fuori terra.

La viabilità avverrà grazie alla realizzazione di due strade a fondo cieco, a doppio senso di marcia, con larghezza di 5 metri, che si dirameranno direttamente dalla via Logaccio. Le strade daranno accesso diretto alle autorimesse private e saranno dotate di 10 posti auto ad uso pubblico ed un posteggio per disabili. I posti auto, ad eccezione di quello per i disabili saranno realizzati im masselli autobloccanti drenanti in ottemperanza a quanto previsto dal progetto di invarianza idraulica. Ogni villa singola, oltre all'autorimessa privata, sarà dotata di posti auto privati direttamente accessibili dalla nuova strada d'ambito, che diverrà di proprietà pubblica. Ogni palazzina sarà dotata, oltre ad un'autorimessa doppia per ogni unità abitativa, di due posti auto esterni ad uso carico/scarico. La nuova strada sarà opportunamente illuminata attraverso lampioni stradali e realizzata in asfalto.

Al fine di verificare le dotazioni a standard si prevede la realizzazione di una piccola area verde di quartiere, dotata di essenze arboree e panchine. Dall'area verde si prevede la realizzazione di un percorso pedonale sino al torrente Lavazeè, attraverso la sistemazione della scarpata esistente. Il percorso verrà realizzato in terra battuta e protetto mediante l'utilizzo di staccionate in legno.

Il corridoio verde di permeabilità e connessione fisica tra l'areale residuale agricolo a nord e gli ambiti agro-forestali a sud, prescritto dalla scheda d'ambito, verrà garantito attraverso la realizzazione, a sud e ad est, di recinzioni, sollevate da terra di 30 centimetri, e lasciando una fascia di rispetto della larghezza di 7 metri, al fine permettere il transito di animali di piccola taglia, attraversare i lotti a sud e da qui accedere all'area verde posta a est e conseguentemente avere accesso alle aree a nord ed al corso d'acqua. Si è intenzionalmente

preclusa la possibilità di transito, all'interno delle aree di pertinenza delle abitazioni, agli animali di grossa taglia al fine di garantire l'incolumità degli abitanti. Gli animali di grossa taglia possono comunque transitare attraverso le aree a est lasciate completamente libere.

Si prevede la realizzazione di una cabina elettrica di trasformazione, come richiesto da Enel, per alimentare il comparto. Tutte le unità immobiliari saranno inoltre dotate di un sistema di produzione di energia elettrica attraverso pannelli fotovoltaici.

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. fatta eccezione per la vicina chiesa in legno che non denota caratteristiche architettoniche o artistiche tipiche essendo completamente rivestita in legno ed utilizzata sporadicamente.

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.

Le ville singole non prevedono la realizzazione di porzioni interrato, mentre le palazzine prevedono dei locali interrati, adibiti ad autorimesse e cantine, 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.

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 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 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 o bianca/grigia.

Le coperture sono previste di tipo piano. Le scossaline, i pluviali e le lattonerie in genere sono previsti in lamiera preverniciata tinta rame.

I serramenti in PVC antracite prevedono dei sistemi di oscuramento e schermatura solare di tipo avvolgibile in tinta RAL 7035. I parapetti delle palazzine sono previsti in vetro, in modo da non ostacolare la visuale sul paesaggio circostante. Le recinzioni sono dotate di rete metallica plastificata tinta verde.

I muri di contenimento realizzati a nord della nuova strada d'ambito verranno mitigati attraverso la realizzazione di piante rampicanti messe a dimora in aiuole, di proprietà privata, appositamente previste.

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



FOTOINSERIMENTO



VISTA PALAZZINA



VISTA DA SUD EST



VISTA DA OVEST



VISTA DA SUD OVEST



VISTA DA NORD EST

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

L'intero progetto risulta conforme alle normative vigenti.

Dal punto di vista urbanistico è conforme in quanto rispetta i parametri dettati dal Piano del Piano del Governo del Territorio del Comune di Saltrio.

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

LA PROGETTISTA

Arch. Anna LAZZARINI