

# COMUNE DI LUINO

PROVINCIA DI VARESE

## PROGETTO DI EDIFICAZIONE Residenze via Molinetto

Foglio 7 mapp. 9483

Proprietà:

### **DUE SCALE srl**

Via XXV Aprile, 24/A - 21016 LUINO (VA) - leccese@legalmail.it

Sante Diego Leccese

amministratore unico

Progettista

### **MASSIMILIANO SARACINO ARCHITETTO**

Via Garibaldi, 13 - 21010 Montegrino V. (VA)

e.mail: massimiliano.saracino@archiworldpec.it

Ordine degli Architetti P.P.C. di Varese - n. 2811

## PROGETTO DEFINITIVO

REV	DATA	OGGETTO
01	17.11.2017	richiesta di permesso di costruire

### RELAZIONE TECNICA

SCALA

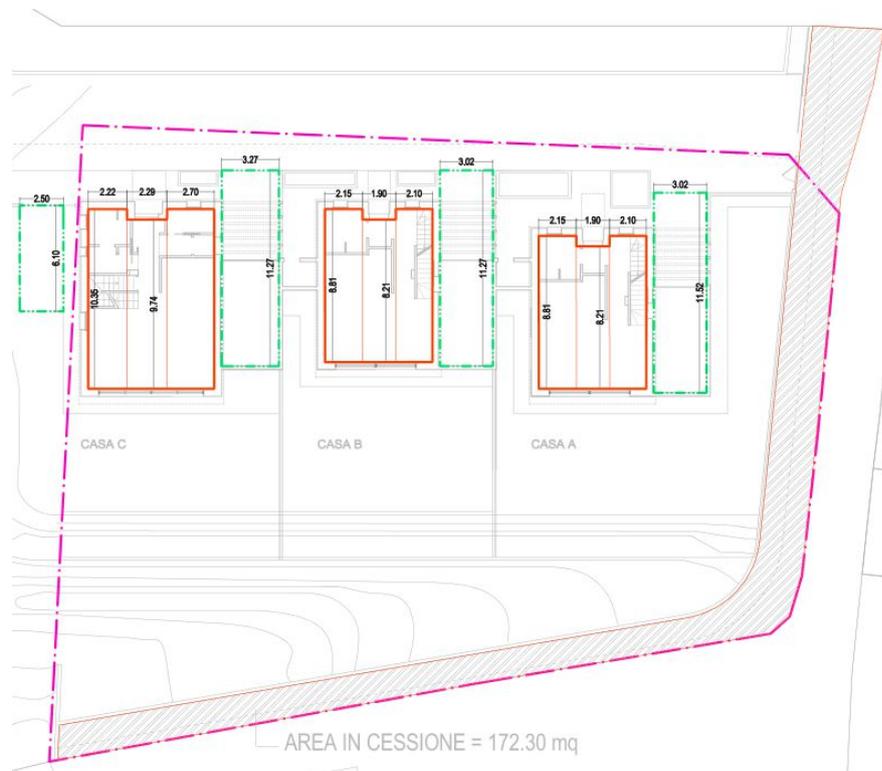
RIF.	
	04/15/RT
FILE	
	Modp_RT

ELAB.	
	<b>RT</b>

## INQUADRAMENTO URBANISTICO e TERRITORIALE

L'area oggetto della nuova edificazione si trova inserita in un tessuto urbano rado e nucleiforme, caratterizzato dalla presenza di ville isolate all'interno di ambiti privati, con piccole eccezioni costituite da modesti condomini o complessi plurifamiliari, nati all'interno di una maglia urbana molto articolata sviluppatasi in funzione della morfologia del terreno.

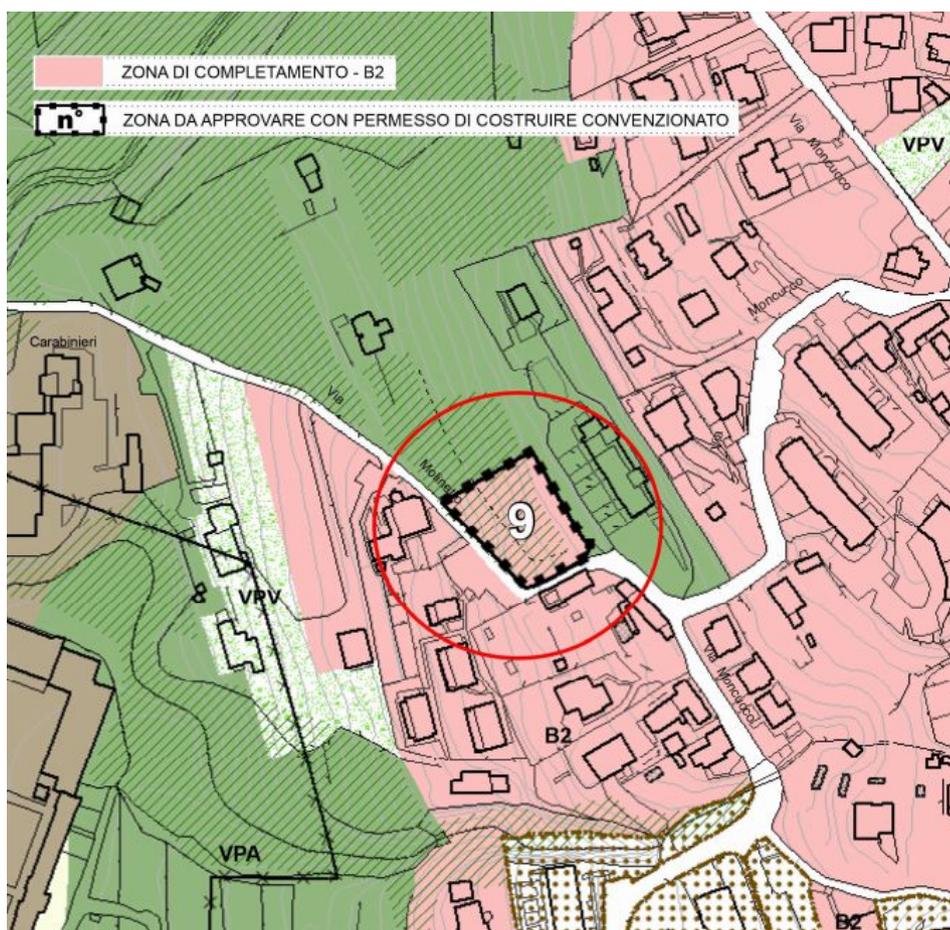
La via di accesso risulta piuttosto stretta, per questo le Norme di Piano prevedono, a fronte del rilascio del Permesso di Costruire, l'allargamento della via Molinetto lungo tutto il perimetro dell'area edificabile con cessione pubblica del suolo. Lungo il perimetro infatti, è prevista la cessione di un'area pari **172.30 mq** (vedi tav. 05) costituita da un camminamento pedonale di 1.30m di larghezza e un allargamento di carreggiata di ulteriori 1.30 m sulla salita laterale e di 40 cm sul piazzale a valle. L'area ceduta sarà asfaltata e la zona pedonale sarà identificata da una segnaletica orizzontale.



L'area edificabile non corrisponde al perimetro del mappale 9483 ma è definita nella tavola del Piano delle Regole del PGT e misura **1360.72 mq**. Il lotto, definito nel PGT quale AREA RESIDENZIALE – ZONA DI COMPLETAMENTO B2 consente un'edificabilità pari a **1088.58 mc** su una superficie coperta di **272.14 mq**. La superficie fondiaria del mappale è pari a 2240.00 mq.

Il Permesso di costruire è condizionato alla sottoscrizione di una **convenzione** con il Comune che si allega alla presente quale elaborato di progetto. L'altezza massima delle case è stabilita, oltre che dalla Norme di Piano, anche da un vincolo riportato sul rogito per la salvaguardia della visuale dal terrazzo dell'edificio residenziale posto a monte dell'area (vedi tav. 04).

Il sito si trova al confine tra l'area urbanizzata e una porzione molto vasta di verde protetto che definisce la valle del torrente Luina. Una zona a sensibilità paesistica molto alta, anche se l'area in oggetto ne rappresenta un'appendice, ma di fatto si trova all'interno del tessuto edificato, tra l'altro di scarso valore architettonico per la presenza di edifici di notevole impatto, alti anche tre piani. L'area non è soggetta a nessun vincolo specifico. Nelle tavole del PGT, sul sito in oggetto, è indicata un'area boscata definita nel PIF quale vincolo paesaggistico ma tale vincolo è stato estinto.



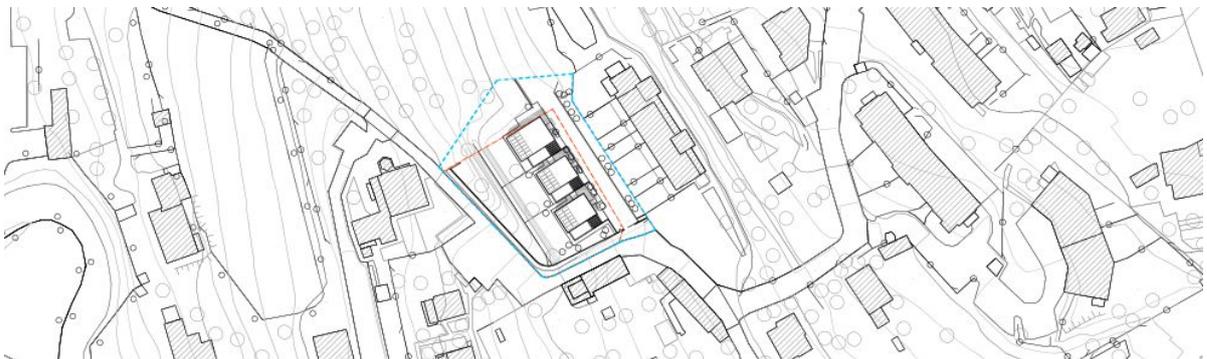
Il progetto è stato sottoposto a esame impatto paesaggistico, con richiesta presentata in data 08.05.2017 al prot. N. 12478. La commissione, esaminato il progetto nella seduta del 09.05.2017, ha espresso il seguente parere: *“Impatto neutro in quanto l'intervento si inserisce correttamente nel contesto paesaggistico esistente a condizione che non venga realizzato il muro in massi ciclopici, e che il nuovo muro venga sottoposto a successivo parere della commissione”.*

La prescrizione è stata recepita dal presente progetto. Il muro è stato ridotto in altezza a fronte della scelta di mantenere inalterata l'attuale declivio naturale del terreno fino alla formazione della nuova strada di accesso alle nuove abitazioni. Il nuovo muro avrà un'altezza massima di 1,80m, e sarà il cemento armato a faccia vista. La percezione del muro sarà “mitigata” dalla presenza della rivetta di verde che manterrà la stessa morfologia attuale. (vedi TAV. 04).



Per il calcolo della SLP e quindi del Volume di progetto si è fatto riferimento, oltre che alle Norme di Piano, al comma 1 dell'art. 12 della L.R. 33/07 per cui, a fronte di una prestazione energetica delle case maggiorata del 10% rispetto ai valori normati, i muri perimetrali e il tetto non sono conteggiati nella SLP e nella SC. Al progetto sarà allegata relazione energetica con la dimostrazione analitica del requisito.

Nella tav. 05 sono riportati i calcoli analitici della SLP, della SC e delle aree di pertinenza adibite a parcheggio secondo le Norme di Piano e cioè 1m di parcheggio ogni 10mc. Tutti i requisiti urbanistici sono soddisfatti. La verifica delle altezze massime, con il calcolo dei baricentri, è riportata nella tav.04. Nella stessa tavola sono riportate le dimostrazioni, in sezione, del bilancio tra riporti e sterri nella movimentazione dei terreni per la modellazione del sito.



## PROGETTO

L'intervento si compone di tre case unifamiliari, poste in linea, lungo la strada privata di accesso posta a monte del sito. Le tre case da un punto di vista architettonico seguono le stesse linee stilistiche, gli stessi materiali e la stessa composizione, le case A e B anche la stessa dimensione, mentre la casa C risulta più grande delle prime due. Quest'ultima si contraddistingue dalle altre due anche per il fatto di avere il piano interrato.

I parcheggi e i box auto sono tutti al piano terra, per evitare rampe piuttosto inclinate e accessi abbastanza incerti. Ogni casa avrà un posto auto coperto (box) e uno scoperto protetto da un pergolato molto leggero posto di fronte ai cancelli del box. L'unico interrato della casa C sarà adibito a spazi accessori, sgomberi e cantine. Ogni casa avrà anche un vano tecnico esterno che consente al complesso di apparire come un unico corpo architettonico composto da tre elementi distinti ma non separati. I muri che si fronteggiano non hanno aperture finestrate. I corpi dei primi piani sono comunque distanti tra di loro di più di 5 m ognuna e senza finestre.



La strada di accesso sarà uno spazio pubblico fruibile, chiuso da un cancello carrabile "condominiale" e uno pedonale. Non ci saranno recinzioni private verso questo spazio di accesso, ma solo marciapiedi e spazi verdi tutti posti alla stessa quota degli accessi alle abitazioni.

Come già accennato in precedenza sul fronte strada posto a monte non sarà più realizzato il muro in massi ciclopici, ma in alternativa si propone di mantenere una parte della riva verde già presente e di realizzare un muro avente un'altezza massima pari a 1.80 m; molto meno impattante perché di dimensioni proporzionali all'altezza dell'uomo, con una componente verde predominante che mitiga il passaggio dal muro nuovo alla parete di confine già esistente. Ne viene fuori uno spazio molto interessante che non vuole essere solo un passaggio ma anche uno spazio pubblico fruibile e godibile dagli abitanti del costruendo complesso edilizio. Per tale ragione il livello dei piani terra delle case è

stato portato alla stessa quota della strada, mentre nel progetto presentato alla commissione del paesaggio tale piano era tenuto al di sotto del piano stradale per avere un piano orizzontale nel giardino fronte lago, che nel nuovo progetto ha una leggera inclinazione.

La costruzione segue il pendio naturale del terreno, che tuttavia per poter essere edificato ha la necessità di taluni interventi di consolidamento geologico-geotecnico, che meglio saranno esplicitati nelle relazioni specialistiche allegate al progetto esecutivo. Gli studi e gli approfondimenti geologico-geotecnici hanno evidenziato la necessità di operare un consolidamento del fronte a valle per poter al meglio preparare i terreni a ricevere il carico delle case e definire un adeguato fronte sistemato a verde e soprattutto in sicurezza.

La soluzione riguardo alla scelta di come consolidare il fronte dipende anche dalla necessità di dover cedere una porzione di terreno posta lungo il perimetro, necessaria a definire l'allargamento della strada comunale e il camminamento pedonale; la cessione della porzione accorcia la linea di sezione a discapito del dislivello.

Pertanto il progetto, dopo un'attenta analisi delle diverse soluzioni possibili, in ragione delle necessità strutturali e di quelle paesaggistiche, prevede la realizzazione di un muro perimetrale avente un'altezza costante di 2.00m, in cemento armato a faccia vista, attrezzato di opportuni sistemi di drenaggio per l'annullamento della spinta prodotta dall'acqua, e di un fronte consolidato con terre armate, definito su balse variabili in funzione della quota del terreno naturale presente, fino alla quota del giardino posto ad una quota "compatibile" con quella del piano terreno.

Su ogni fronte della casa, infatti, è stato previsto un giardino sub-orizzontale, per una profondità di circa 6.50 m, separato dal fronte consolidante da una recinzione "leggera" fatta con rete metallica e paletti protetta da una siepe. Tale protezione sarà realizzata ad una quota di 1.50 m inferiore rispetto al piano del giardino per consentire una vista sul lago pulita e priva di ostacoli visivi.



Le tre case dal punto di vista architettonico si presentano con un basamento pulito, continuo, costituito dal piano terra, con muri intonacati (il colore sarà bianco o grigio molto chiaro), finestre sui due fronti nord-est e sud-ovest, che rappresentano rispettivamente il fronte “pubblico” e quello “privato”, e al primo piano un insieme di tre elementi isolati caratterizzati da una “pelle” costituita da una facciata ventilata che caratterizza l'intervento non solo dal punto di vista dei materiali ma anche della forma, laddove il parallelepipedo si presenta come una sorta di cannocchiale verso la vista lago, e con un elemento in facciata, sull'altro fronte, che ne determina l'ingresso.

I piani terra sono funzionalmente adibiti a zona giorno mentre i primi piani a zona notte. Nella tav. 05 sono riportate le verifiche R.A.I.

I due piani hanno un'altezza interna utile di 2.70m, mentre l'interrato della casa C 2.30m. Tutte le altezze massime sono contenute nell'ambito di quanto consentito dal PGT.

Per quanto riguarda la tipologia costruttiva e gli impianti si rimanda alle relazioni specialistiche che saranno depositate in Comune prima dell'inizio dei lavori. Nella tavola tav. 03 è riportata una sezione esecutiva dove si riportano le componenti principali degli involucri, che comunque possono subire delle modifiche prima dell'inizio dei lavori.

Luino, 17.11.2017

Arch. Massimiliano Saracino