

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
00	08.05.2017	esame impatto
01	17.11.2017	richiesta di permesso di costruire

RELAZIONE PAESAGGISTICA

SCALA

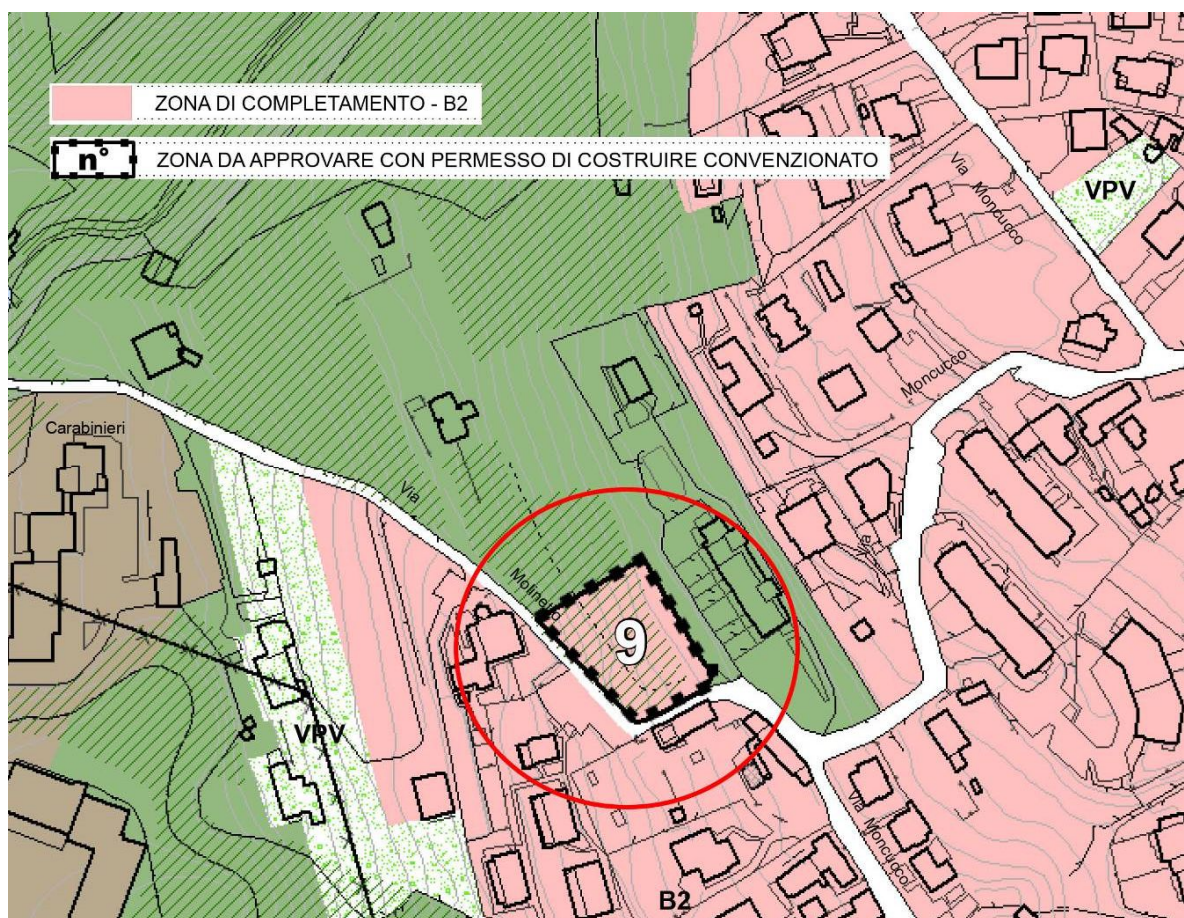
RIF.	
	04/15/RP
FILE	
	Modp_RP

ELAB.

RP

INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

L'intervento oggetto della presente relazione consiste nella realizzazione di tre case unifamiliari, per un totale di circa 350.00 mq di SLP. L'area, dal punto di vista urbanistico, è identificata come "zona di completamento B2" con un indice di densità fondiaria pari a 0.80 mc/mq. L'area edificabile non corrisponde a tutta l'estensione del mappale 9483; il PGT ne traccia i confini per un'estensione di 1360.00 mq, con il vincolo di una convenzione da sottoscrivere con il Comune per l'allargamento della strada comunale (realizzazione delle opere e cessione dell'area – strada e camminamento pedonale) e la realizzazione del tratto fognario, che lungo la via Molinetto è mancante.



Estratto PGT - Piano delle Regole

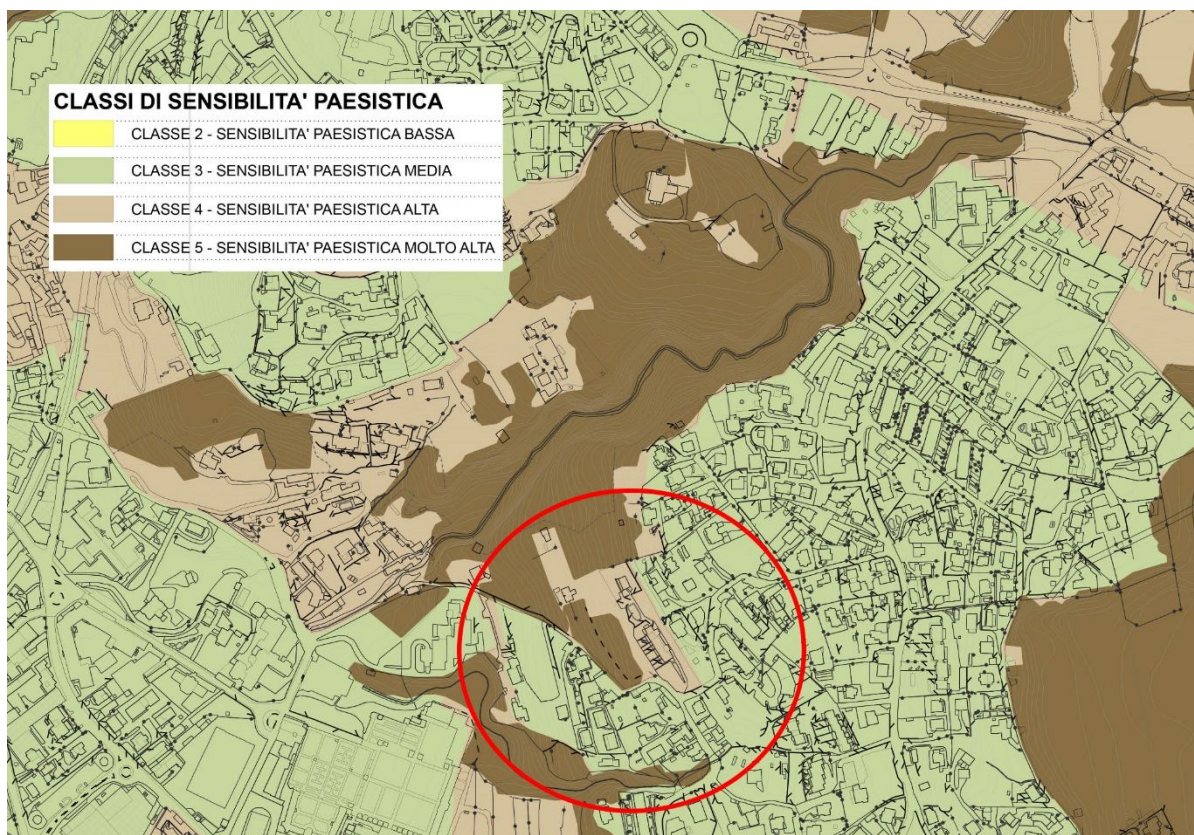
Il sito è caratterizzato da una pendenza piuttosto ripida, determinata dalla presenza di materiale di riporto che negli anni è stato accumulato, come è stato possibile accertare dallo studio geologico-geotecnico effettuato. La presenza delle terre di riporto e la necessità di operare un allargamento della strada comunale mantenendone le stesse quote, comporta la necessità di realizzare un muro di contenimento lungo il perimetro che costeggia la strada stessa – il muro avrà un'altezza massima di 2m - e un intervento di consolidamento del fronte con "terre armate rinforzate". La scelta della quota del piano terra delle nuove case è stata determinata proprio dalle necessità di carattere geologico-geotecnico e dalla opportunità di realizzare un intervento compatibile con il sito, in ragione anche del vincolo di massima altezza imposto dalle proprietà poste a monte del sito stesso, volte a non impedire

la vista del lago.

Il sito si trova a margine di una vasta area di VPA – Verde di Protezione Ambientale; esso si configura come aree interstiziale di connessione urbana tra tale ambito di notevole pregio paesaggistico e un tessuto urbanizzato caratterizzato da una multiforme presenza di edificazione a bassa densità. Parte dell'area interessata dall'intervento ricadeva nella zona di vincolo paesaggistico quale area boscata individuata nel PIF. Per questo una parte dell'area, proprio quella interessata dal vincolo, ha una sensibilità paesistica "molto alta". Tale vincolo è stato estinto. Sull'area non ricadono altri vincoli.

Il resto del sito ha una sensibilità paesistica "alta". Il progetto per la tipologia di intervento e l'importanza del sito è soggetto all'esame dell'impatto paesistico.

2



Estratto PGT – Sensibilità paesistica

STATO DI FATTO

Il sito si trova in un contesto urbano molto particolare in cui convivono ampie aree di verde e una edificazione diffusa che si è sviluppata nel corso degli ultimi decenni intorno all'asse principale di via Cervinia, con case "adagiate" sulla collina in cerca della vista-lago. Ne è scaturito un tessuto urbano molto variegato caratterizzato da un'edilizia mediocre che però assume un'importanza particolare nella percezione del paesaggio; questa porzione di territorio è esposta alla vista dalla città, pertanto rappresenta una parte determinante nell'ambito della percezione del paesaggio urbanizzato posto all'interno del contesto naturalistico. Un ambiente complesso, all'interno del quale convivono aree verdi protette, verde privato ed edificazione.

L'area in oggetto non presenta delle caratteristiche naturalistiche di particolare pregio; non ci sono alberi ad alto fusto né particolari contesti paesaggistici da salvaguardare: la sua natura interstiziale la pone in un contesto urbano contraddistinto da un'edilizia mediocre, all'interno della quale si configura come un'area privata di roveti e sterpaglie.



Il perimetro del lotto edificabile è definito dal tracciato della via Molinetto, che in questo tratto risulta particolarmente stretta e con una pendenza molto accentuata. Nel tratto in cui costeggia il fronte sud del lotto il ciglio stradale è rappresentato dai muri di una costruzione; dopo questo tratto la strada sfocia verso un piazzale, dove è stato ricavato un parcheggio pubblico, per poi tornare a restringersi verso nord-ovest penetrando all'interno della città.

Il fronte est dell'area, a monte del sito, è rappresentato da una costruzione di tre piani con un grande garage, posto al piano terra, con finestre di areazione che si affacciano sull'area in oggetto. Un elemento al confine che determina la posizione in pianta delle nuove case, che dovranno essere distanti 10 m. da tale fronte. A nord, invece, l'area confina con un'ampia zona boscata che fa parte di un ampio

sistema di verde protetto che si estende fino a ridosso di via Lugano.

Il contesto urbano è caratterizzato da un'edilizia che può essere definita mediocre, priva comunque di connotati stilistici particolari. Si tratta per lo più di case o piccoli condomini nati all'interno di un contesto "spontaneo", dove non esistono tracciati stradali o assi riconducibili a pianificazioni ordinate o comunque facente capo a regole urbane prestabilite. Non vi sono altresì monumenti storici o elementi appartenenti alla cultura locale, né edifici di importanza sociale e comunitaria.

Non ci sono forme o elementi prevalenti di carattere edilizio, tranne il tetto a falde che comunque, in questa zona, non rappresenta un principio di omogeneità urbana in quanto ne esistono di tipologie molto diverse che non rendono uniforme neanche il colore. La percezione del paesaggio risulta molto "variopinta", priva di un qualsiasi elemento di riconoscimento particolare; anche il colore delle case, la tipologia di finestre ed elementi di oscuramento non è riconducibile ad un carattere unitario di particolare interesse architettonico.



STATO DI PROGETTO

L'intervento è stato determinato da una serie di vincoli imposti dal sito, quali le distanze dagli edifici presenti ai margini della strada e sul confine di proprietà, le altezze imposte dai vicini per non oscurare la vista del lago, la conformazione del terreno e la sua composizione geologico-geotecnica, e infine la necessità di realizzare un intervento capace di inserirsi al meglio all'interno del contesto urbano e a qualificarlo.

L'intervento si compone di tre case unifamiliari, poste in sequenza, disimpegnate da una strada privata collocata subito a valle del garage del condominio posto a nord-est dell'area stessa; a tale strada si accede da un cancello carrabile e pedonale posto in corrispondenza dell'attuale cancello di accesso all'area, su via Molinetto. Lungo tale strada privata si sviluppano gli accessi alle tre case e ai garage privati.

Tutte e tre le case si compongono di un piano terra dove si sviluppa la zona giorno, a contatto diretto con un giardino fronte vista-lago, e un primo piano dove è sviluppata invece la zona notte. Le case pur avendo la stessa struttura architettonica sono tutte e tre diverse, sia come dimensione che come organizzazione interna; li accomuna il linguaggio architettonico, i materiali e il carattere generale della proposta progettuale, che comunque si configura come un intervento unitario ed omogeneo. È stato utilizzato un linguaggio architettonico molto semplice e lineare, per poter inserire le case in un contesto complesso. Si è scelto di utilizzare materiali semplici, aventi comunque un carattere deciso e autentico. I tetti saranno piani per una scelta condizionata dall'obbligo imposto di non superare una determinata altezza, stabilita all'atto di compravendita del lotto.

Le condizioni orografiche del terreno, nonché la natura geologico-geotecnica dei terreni del sito hanno determinato il sedime dei piani delle case, che risulta ad una quota inferiore rispetto alla strada privata di accesso, come si evince dalle sezioni della tav. 4. La definizione delle sezioni di progetto è stata condizionata anche dalla necessità, imposta dal PGT e definita nella convenzione, di allargare la strada lungo il perimetro del sito.

Tale ampliamento, che comprende la realizzazione di un percorso pedonale, deve necessariamente seguire le quote attuali della strada, peggiorando lo stato di fatto della linea del terreno nei confronti del progetto; risulta pertanto necessario realizzare un muro di contenimento perimetrale avente un'altezza massima di 2.00 m. Il bilancio degli sterri e dei riporti, comunque determinati dalla necessità di operare dei consolidamenti del fronte con la realizzazione di opere di sostegno con terre armate, è a favore degli sterri, come evidenziato nella tav. 4.

Ne risulta un fronte caratterizzato dalla presenza di molto verde, con piccoli terrazzamenti, una siepe di "contenimento" dello spazio piano rappresentato dal giardino privato prospiciente ogni casa (in quota), e un muro di contenimento in cemento armato faccio-vista che definisce il nuovo percorso pedonale lungo il perimetro del lotto.

L'intervento di consolidamento con le terre armate non appare molto invadente in quanto non interessa tutto fronte del lotto ma risulta crescente verso nord-ovest, in funzione della livelletta che determina le quote di via Molinetto. In corrispondenza della casa A infatti, il ricorso alle terre armate è molto limitato e circoscritto ad un solo salto di quota, quello necessario a definire un'area verde utilizzabile in ragione del muro realizzato per poter fare spazio all'allargamento della strada. La sezione più impegnativa risulta esser quella della casa C, che deve necessariamente avere accesso alla stessa quota delle altre ma si ritrova a valle la via Molinetto ad una quota più bassa rispetto alle altre sezioni.

Per migliorare la percezione di tale fronte, la sistemazione del verde sarà particolarmente curata; la conformazione delle varie balze è stata determinata anche in previsione di un facile accesso a tutte le zone verdi per la manutenzione e la cura. Le aree verdi piane, per motivi di sicurezza, sono recintate; si realizzeranno delle palizzate di tipo leggero (paletti metallici e reti) "mascherate" con siepi e piccoli arbusti (vedi sezioni tav. 04).

Nella progettazione dell'intervento si è adottato approccio strutturato per definire soluzioni sostenibili per l'ambiente e compatibili con l'uomo, comportamento questo che si traduce nei seguenti principi guida del progetto:

- **integrazione tra architettura, tecnologia e contesto ambientale**, nella coerenza delle diverse fasi del progetto: ideazione, analisi esigenziale, programmazione funzionale, scelta di tecnologie e materiali, scelta dei sistemi impiantistici, verifica prestazionale, programmazione della gestione e della manutenzione;
- **benessere psicofisico del fruitore**, da realizzarsi tramite l'edificio nella sua totalità e non solo con la gestione impiantistica specifica, e anche nella totalità dell'intervento urbano;
- **conservazione energetica**, tramite sia l'uso di materiali a basso contenuto energetico che l'impiego di sistemi di climatizzazione passivi, al fine di ridurre la dipendenza dal petrolio e l'inquinamento atmosferico che produce il progressivo riscaldamento globale del pianeta per effetto serra;
- **insediamenti a basso impatto territoriale e a forte integrazione paesaggistica**.

Per la definizione corretta di tutti gli aspetti bioclimatici sono state rispettate una serie di criteri progettuali facendo ricorso a tecniche di analisi e di verifica prestazionale di seguito elencate:

- **analisi climatica del sito** per determinarne le potenzialità al fine del controllo climatico passivo dell'edificio e lo sfruttamento di fonti rinnovabili (irraggiamento solare, percorso e altezza solare, vento, acqua);
- **localizzazione, tipo, forma e orientamento delle parti dell'edificio in funzione dei fattori climatici principali**: sole (irraggiamento e dinamica delle ombre), vento (barriere, ventilazione, raffrescamento), bacini di calore (terra, cielo, acqua);
- **distribuzione degli spazi interni secondo una zonizzazione termica ispirata al funzionamento termocinetico del corpo umano**;
- **impiego di tecnologie atte a sfruttare i fattori climatici esterni per il controllo del microclima interno**;
- **integrazione tra tecnologie bioclimatiche di involucro e sistemi impiantistici**.

Nello specifico la progettazione bioclimatica ha avuto lo scopo di definire le seguenti capacità prestazionali dell'edificio, repute prioritarie:

- consentire il ricambio d'aria, smaltire l'umidità e permettere il passaggio delle radiazioni solari;
- attutire, filtrare, selezionare dal mondo esterno i rumori inquinanti, il freddo e il caldo, presenze estranee, ecc.);
- essere costituito da materiali naturali (legno, calce, magnesio, terra, cotto sughero, lana, lino, ecc.);
- consentire di evitare ogni spreco energetico sia in fase di costruzione che di esercizio;
- favorire l'utilizzo di fonti rinnovabili;
- limitare il riscaldamento al minimo necessario.
- prevedere che la natura entri tra le mura e collabori a purificare e ossigenare l'aria;

consentire di risparmiare, riciclare e recuperare

EFFETTI SUL PAESAGGI E MITIGAZIONI

L'intervento ha un forte carattere linguistico, molto lontano dagli elementi architettonici usuali che caratterizzato il paesaggio sub-urbano di Luino e in genere della zona. Linguaggio che però di identifica in forme molto semplici e lineari, in materiali naturali e in colori piuttosto sobri. Pertanto questo aspetto non costituisce un fattore negativo ai fini della valutazione del progetto riguardo all'impatto paesistico, perché il sistema urbano in cui il progetto si inserisce non ha alcuna valenza paesaggistica, intesa come qualità del paesaggio urbano; non ci sono caratteri architettonici prevalenti che devono essere tutelati.

Tuttavia l'intervento risulta particolarmente importante in ragione del suo inserimento ai margini di un contesto naturalistico definito da un'aera protetta e totalmente ineditabile. Per realizzare tale innesto il progetto ha curato molto la definizione degli spazi verdi, la sistemazione dei fronti e in generale l'integrazione paesistica delle case stesse. Gli interventi murari sul fronte di sostegno sono stati ridotti al minimo indispensabile, privilegiando interventi di consolidamento di ingegneria naturalistica, quali le terre armate, che ben si prestano a realizzare fronti verdi di facile manutenzione, tali da poter conservare nel tempo a loro componente naturalistica.

Il fronte delle case, invece, nell'ambito della percezione del sito dai punti di vista posti a valle all'interno della città, non sarà percepito come un nuovo elemento, in quanto andrà a sostituire il fronte dei garage del condominio posto a monte del sito, che con i suoi quattro piani incide in maniera preponderante sull'aspetto generale del contesto. In questa situazione particolare di "degrado visivo" le nuove case appariranno come un elemento di "qualificazione" del sito e quindi della percezione visiva generale del contesto, insieme allo spazio verde organizzato. Il muro di sostegno perimetrale risulta marginale nella percezione generale dell'intervento, sempre se si osserva l'intervento stesso nell'ambito dell'intero contesto urbano in cui ci troviamo. La sua presenza non potrà essere percepita da valle, dai punti di vista panoramici, perché coperto da altre case poste più a valle.

Luino, 17.11.2017

Arch. Massimiliano Saracino