

# COMUNE DI CUNARDO

PROVINCIA DI VARESE

Progetto di un nuovo complesso  
immobiliare costituito da tre  
nuove residenze unifamiliari

**Via Belvedere snc**

Foglio 9 mappali 2327-2328-2772-2318-3467-2317

Committente:

**Impresa Edile Negri srl**

Via G. Leopardi 18/C - C.F. e P.IVA: 03287560126

Amministratore Unico

**Daide Negri**

nato a Luino (VA) il 13.08.1977

COD.FISC.: NGRDVD77M13E734D

residente a Cunardo (VA), via G. Pascoli 120 - 21035

Progettista

**MASSIMILIANO SARACINO ARCHITETTO**

Via Provinciale, 66/b - 21030 Mesenzana (VA)

e.mail: massimiliano.saracino@archiworldpec.it

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



*Massimiliano Saracino*

## PROGETTO DEFINITIVO

REV	DATA	OGGETTO
01	30.03.2022	RICHIESTA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA
02		
03		

RELAZIONE PAESAGGISTICA

RIF.	ELAB.
40/21/RP	<b>RP</b>
FILE	
Cuneg_RP	

## 1. DATI DEL PROGETTO

COMUNE DI CUNARDO

Via Belvedere snc

foglio 9 mappali 2327-2328-2772-2318-3467-2317

### **Progetto di un complesso immobiliare costituito da tre residenze unifamiliari su lotto libero edificabile**

Lotto ricadente in ambito PCC – Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato – Ambito in Compensazione – **Scheda PCC 11** avente la seguente consistenza e prescrizione:

#### CONSISTENZA E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

- St Ambito di Compensazione: 1.700 mq
- If max: 0,8 mc/mq
- Volumetria massima ammessa: 1.360 mc
- Permesso di costruire convenzionato assoggettato al completamento delle opere di urbanizzazione primaria a carico del proponente

*Proprietà/committenza:*

**Impresa Edile Negri srl**

Via G. Leopardi 18/C - C.F. e P.IVA: 03287560126

Amministratore Unico

**Davide Negri**

nato a Luino (VA) il 13.08.1977

COD.FISC.: NGRDVD77M13E734D

residente a Cunardo (VA), via G. Pascoli 120 - 21035

*Progettista:*

**Arch. Massimiliano Saracino**

Via Provinciale, 66/b - 21030 Mesenzana (VA)

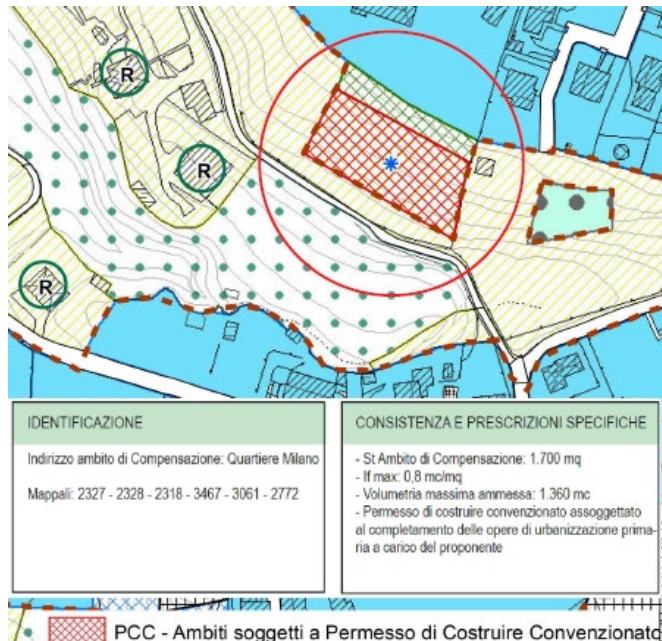
COD.FISC.: SRCMSM72H14E882W

e.mail: massimiliano.saracino@archiworldpec.it

mail: masarch72@gmail.com

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

## INQUADRAMENTO URBANISTICO e STATO DI FATTO



L'area è censita al Catasto Terreni del Comune di Cunardo al foglio 9 mappali 2327-2328-2772-2318-3467-2317.

Si tratta di un lotto avente una estensione complessiva di 5750 mq con un'area edificabile di 1700 mq perimetrata nel Piano delle Regole ed inquadrata all'interno degli ambiti PCC – Ambiti soggetti a **Permesso di Costruire Convenzionato – Ambito in Compensazione** – Scheda PCC 11, avente una potenzialità edificatoria pari a 1360 mc. L'area edificabile e pertanto i limiti di ingombro massimo dei nuovi fabbricati sono definiti dalla perimetrazione riportata sulle tavole del Piano delle Regole.

Il sito in oggetto si trova ai margini del tessuto urbanizzato, all'interno di un ambito residenziale consolidato, sul limite occidentale dell'espansione urbana, tra le vie Belvedere e Giacomo Leopardi, e confina con un'area verde a destinazione agricola, che la divide dall'ambito ad elevata sensibilità paesaggistica costituito dalle aree boscate che scendono verso la valle e il paese di Ferrera.

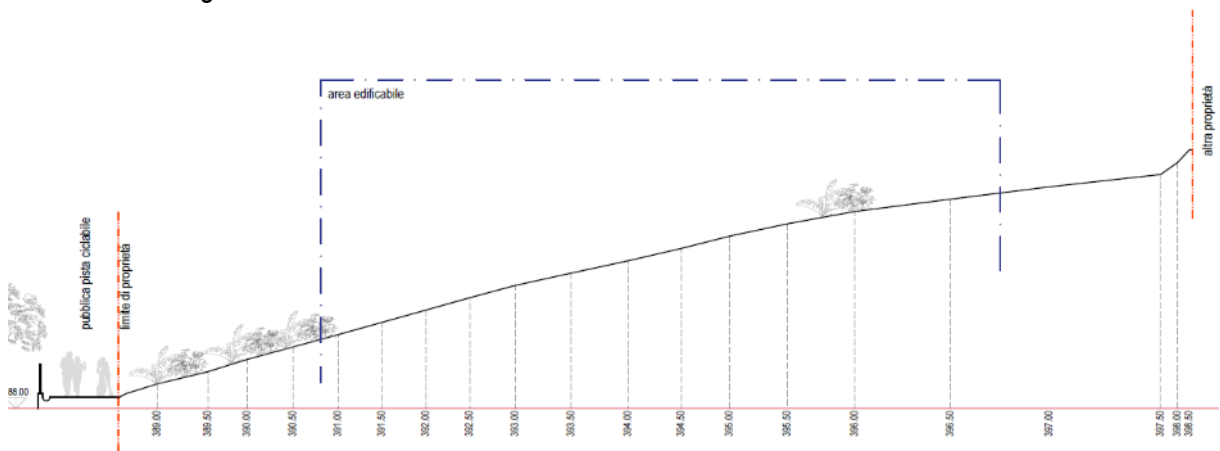


Nonostante sia un'area urbana periferica, essa è caratterizzata da una forte pressione insediativa e ambientale, avente un importante impatto paesaggistico, che determina un "continuum" edificato con un carattere urbano poco ordinato, quasi spontaneo e legato a una struttura molto complessa ormai

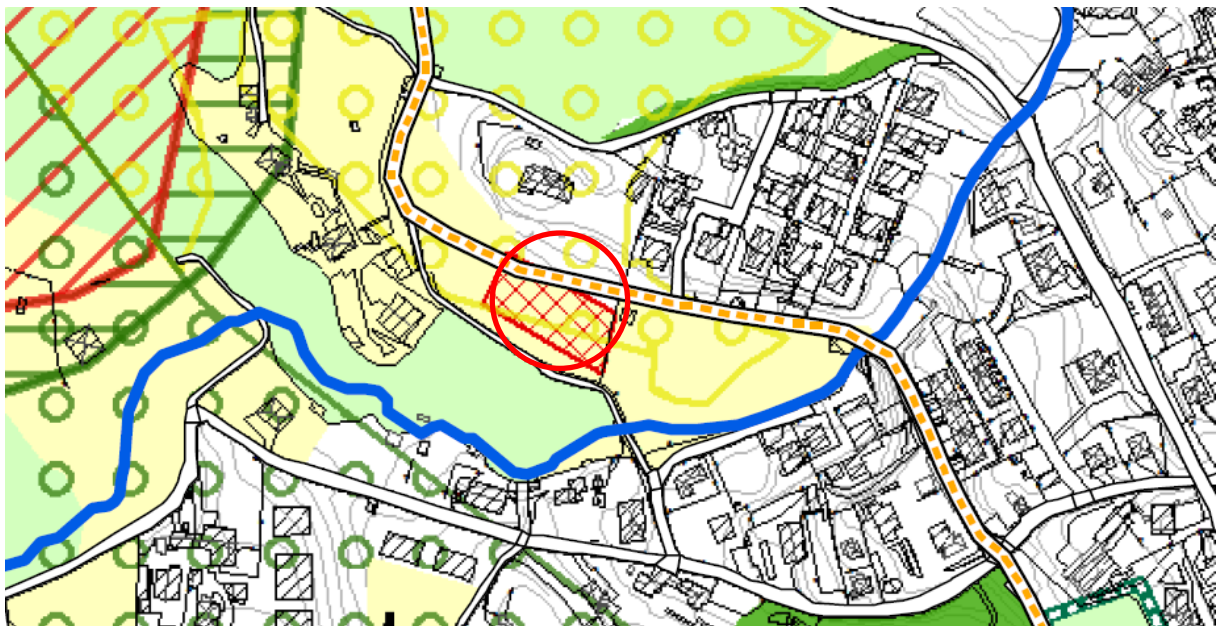
consolidata. La maglia urbana è priva di una configurazione compositiva chiara, e i caratteri tipologici delle costruzioni sono molto eterogenei e senza alcun valore architettonico o storico-culturale.

Si tratta di un paesaggio periurbano, per lo più composto da frammenti di città, nate in maniera spontanea e del tutto prive di una struttura pianificata, all'interno delle quali deve essere preservata la componente del verde privato, che in questo modo tenderà a qualificare l'intero tessuto, in quanto non si riscontrano altre componenti meritevoli di salvaguardia.

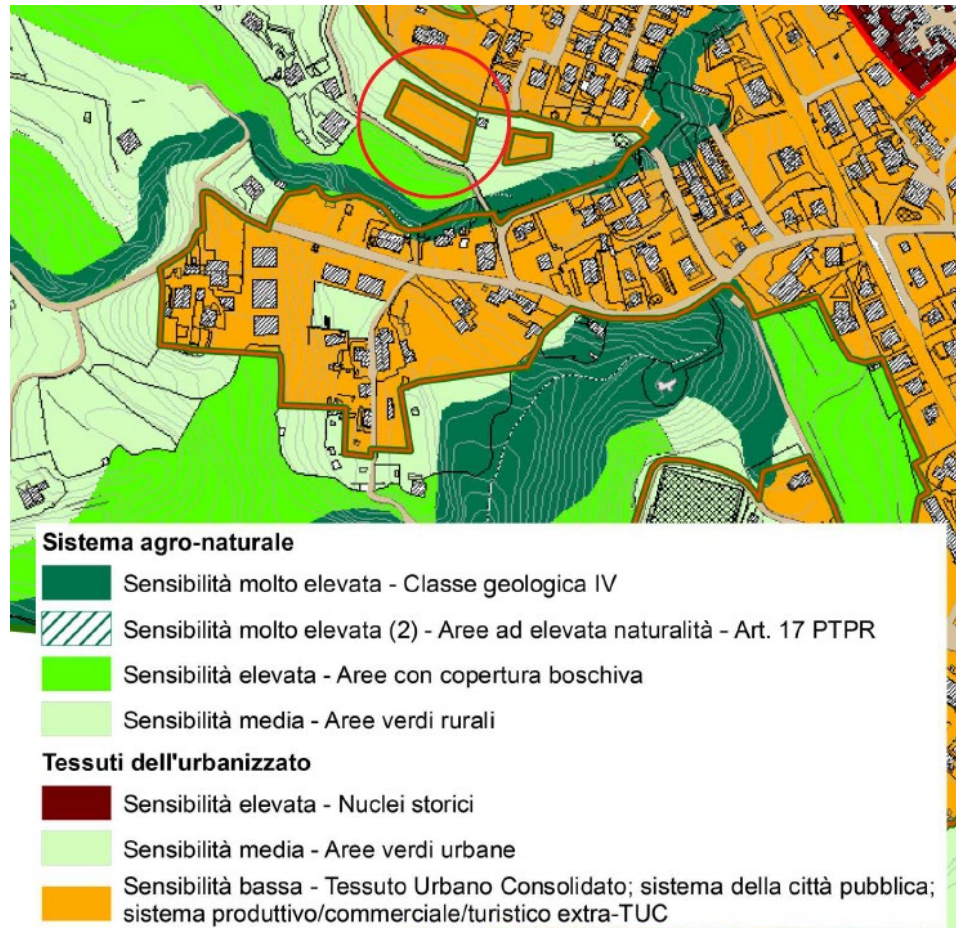
L'area in oggetto ha una morfologia caratterizzata da un versante scosceso, che dal confine nord-orientale della proprietà scende verso il percorso della pista ciclabile con un dislivello costante di circa 8 metri. La pista ciclabile rappresenta un fattore molto importante nelle genesi del progetto, come scriveremo di seguito.



Il lotto è vincolato ai sensi dell'art. 142 lettera c) del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 per la presenza entro i 150 m di un reticolo idrico principale, il torrente Ronchè.



Nella carta della sensibilità dei luoghi del PGT il sito in oggetto è inserito in un contesto urbanizzato a sensibilità paesistica “**bassa**”, circondato da un contesto a sensibilità media del sistema agro-naturale.

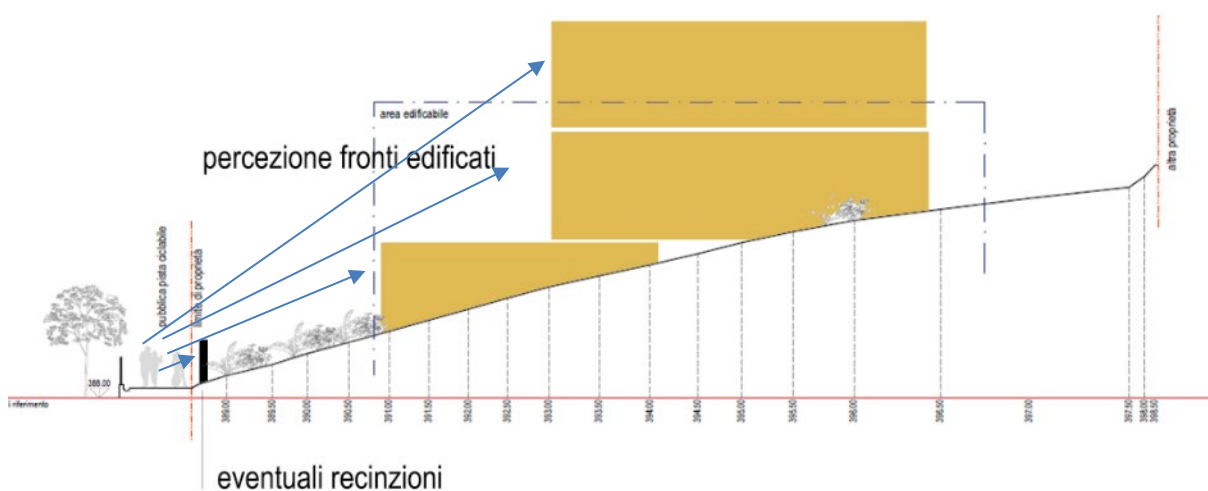


Gli aspetti importanti riguardanti il contesto in cui si andrà a inserire il nuovo fabbricato sono essenzialmente due: il primo riguarda il rapporto delle nuove costruzioni con la pista ciclabile, che rappresenta una infrastruttura pubblica molto frequentata, il secondo invece riguarda la vista del nuovo fabbricato dalla via Giacomo Leopardi e quindi dalla valle. Aspetti che sono stati trattati nel progetto soprattutto nella definizione della posizione delle case, dei riporti e delle opere di sostegno che saranno proposte, al fine di limitare l’impatto paesistico.



## 2. PROGETTO

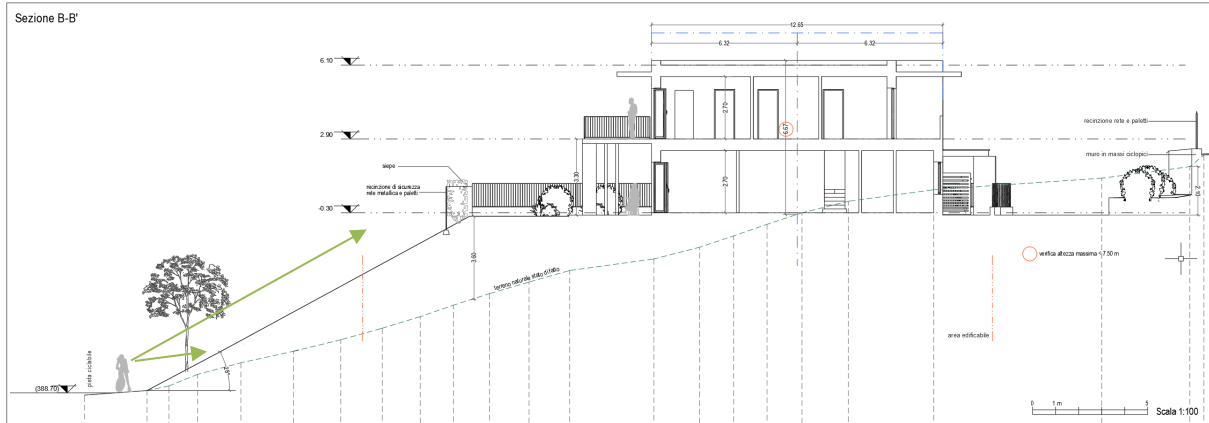
La morfologia del terreno e l'ampiezza dell'area edificabile identificata dal PGT hanno determinato le scelte progettuali; il terreno ha un declivio costante verso la pista ciclabile posta a valle della proprietà, proprio a diretto contatto con la linea di confine, per un dislivello totale di circa 8 metri, e il terreno edificabile si sviluppa lungo tale declivio, determinando di fatto, la costruzione di un fronte costruito nei limiti delle altezze consentite. L'attuale percezione paesistica del fronte naturalistico percorrendo la pista ciclabile e la via Giacomo Leopardi, definita dal terreno non edificato, necessariamente doveva essere "alterata" dalla presenza di muri di recinzione per la delimitazione della proprietà, fronti edificati posti a diverse quote o muri di sostegno posti nei limiti dell'area edificabile.



Da un punto di vista paesaggistico tale approccio è risultato abbastanza invadente, anche se non si determinano dei grossi interventi di sterro e di riporto; la percezione del verde privato, che in questo particolare contesto periurbano abbiamo individuato quale elemento paesaggistico da valorizzare, viene ad essere particolarmente svantaggiata, a favore di una presenza di costruito, tra muri di recinzione e facciate, che limita di fatto la visione delle aree verdi e accentua la percezione dell'edificato e quindi dei volumi costruiti. Un muro di recinzione tende a confinare il verde all'interno delle proprietà e a far percepire un volume che non esiste ma che di fatto limita la percezione del contesto paesaggistico. Ci ritroveremmo ad avere lungo la pista ciclabile una recinzione e la presenza di volumi che alterano l'attuale assetto visivo del paesaggio verde.

Pertanto la definizione del nuovo insediamento è stata determinata dalla necessità di mitigare l'impatto dei nuovi fabbricati nell'ambito della percorribilità della pista ciclabile e della vista del fronte verde, che attualmente si gode percorrendo sia la pista stessa sia la via Giacomo Leopardi. Per fare questo si è deciso di costruire le case con sedime sulla quota più a monte del lotto, in considerazione dei tombini già realizzati per il vicino passaggio fognario e dell'ingresso carrabile alla proprietà posto sul fronte nord, e di definire il fronte dei riporti attraverso un'inclinazione naturale del terreno che sarà piantumato a verde, in modo tale da disegnare un fronte verde a vantaggio della godibilità del percorso ciclabile e in

genere della vista. Tale elemento ci consente di realizzare una perimetrazione dell'area più a monte, attraverso un elemento leggero che si amalgama all'opera a verde e si inserisce in maniera più consona nel paesaggio.



I nuovi fabbricati saranno posizionati su un riporto che seguirà l'inclinazione naturale del terreno, stabilita dallo studio geologico, fino a raggiungere il livello della pista ciclabile. La recinzione perimetrale della proprietà sarà realizzata sul piano orizzontale del giardino delle case, mimetizzata da una siepe. Dalla pista ciclabile e dalla valle si continuerà a percepire un fronte verde e la pista in particolare, potrà anche godere dello spazio verde di prossimità, senza la presenza di una recinzione.

Si riportano di seguito due foto-inserimenti per rappresentare l'idea progettuale e l'attenzione posta all'inserimento paesaggistico delle case.





Il riporto diventa un elemento di mitigazione ambientale, che comunque sarà limitata, per estensione, alla lunghezza delle case. La siepe posta appena sotto il livello del giardino delle case, a mimetizzare la recinzione della proprietà, di fatto scherma l'intero piano terra della costruzione; dalla pista ciclabile e dalla valle sarà visibile solo il secondo livello delle case.

Per quanto riguarda l'aspetto formale delle case e le loro peculiarità stilistiche si precisa che l'integrazione ambientale, in tali contesti periurbani, non passa attraverso l'imitazione di forme e tecnologie che a volte cadono in un eclettismo inutile ed eccessivo, ma è una elaborazione compositiva molto precisa che pone le sue basi nella progettazione sostenibile: tutto l'intervento è stato pensato e definito sulla base di criteri di **sostenibilità ambientale** e di inserimento del manufatto nel contesto.

A tal proposito è utile sottolineare che la morfologia di un fabbricato è influenzata tanto dal suo inserimento nel contesto urbano quanto dalle funzioni che in esso si realizzano. Due elementi apparentemente molto diversi ma nella sostanza legati da una forte connessione biunivoca che, per quanto riguarda gli aspetti relativi all'ambiente, alla sostenibilità e al benessere psico-fisico dei fruitori, diviene decisiva nella definizione dell'architettura del manufatto. L'analisi del contesto comprende sia gli aspetti prettamente urbanistici e naturalistici, relativi all'inserimento del fabbricato nel suo insieme (esistente e sopraelevazione) nel tessuto urbano consolidato, o come in questo caso sub-urbano, sia quelli ambientali, che attengono alla esposizione solare, a quella dei venti dominanti e ai rumori del traffico.

Le case saranno completamente circondate da aree a verde che saranno opportunamente sistemata con nuove alberature di alto e medio fusto (specie autoctone), piante in fiore e arbusti. Non

saranno necessarie vere e proprie opere di mitigazione ambientale. Si ritiene che l'intervento costituisca un effettivo elemento di connessione tra il tessuto urbano e l'area verde; la sua presenza non altererà in maniera negativa la visione del contesto urbano esistente. La sua relazione con il verde privato, i suoi colori e le relazioni interno-esterno che si realizzeranno attraverso le ampie vetrate, faciliteranno l'inserimento nel contesto naturalistico.

Per quanto riguarda i materiali si utilizzeranno gli intonaci per le facciate (cappotto) e pietra a faccia vista per alcune sezioni evidenziate negli elaborati grafici. Per le coperture, che saranno piane, si utilizzeranno delle lamiere grecate in alluminio. Gli infissi saranno in alluminio di colore grigio chiaro, così come le lamelle dei sistemi schermanti avvolgibili (impacchettabili). Le scelte di dettaglio, in relazione a strutture portanti, opere e sistemi di contenimento dei consumi energetici, e alcuni materiali di finitura saranno definite in sede di progettazione esecutiva.

In sintesi, l'intervento, nel suo insieme, si inserisce nel comparto naturalistico e sub-urbano cercando di realizzare un nuovo rapporto con l'ambiente circostante. Un legame che va oltre il semplice scopo di mitigare l'impatto dell'intervento, nella ricerca di un dialogo con le risorse energetiche e naturali che l'ambiente offre nel particolare contesto.

Non ci sarà alcun abbattimento di alberi né eliminazioni di vegetazione perimetrale; il sistema del verde sarà tutto mantenuto con più le implementazioni per la realizzazione delle aree verde attrezzate. Non si modificheranno i profili antropici dei luoghi, così come non si modificheranno le funzionalità ecologiche, idrauliche e dell'equilibrio idrogeologico del sito.

Si tratta di un intervento molto incisivo che però non comporterà grosse alterazioni dell'assetto paesaggistico del luogo, vista l'attenzione posta nel progetto per gli aspetti legati all'inserimento paesaggistico.



- Infiltri in alluminio di colore grigio chiaro
- Ringhiera in ferro verniciato di colore grigio scuro
- Rivestimento in alluminio (lamiere greccate) di colore marrone scuro
- Rivestimenti in pietra naturale
- Cappotto termico finiti con silicati di colore bianco
- Pavimentazioni marciapiede in gres porcellanato

Cunardo, 01.04.2022  
Arch. Massimiliano Saracino

### ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto Arch. Massimiliano Saracino (CF: SRCMSM72H14E882W), iscritto All'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di VARESE al n. 2811, con studio e residenza in Mesenzana (VA), via Provinciale, 66/b CAP 21030 Tel. 333 3642058 - pec: massimiliano.saracino@archiworldpec.it

in qualità di tecnico progettista dei lavori previsti dalla presente relazione, in merito al progetto in oggetto, consapevole che chiunque rilascia dichiarazioni mendaci è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445,

### ASSEVERA

- la rispondenza e la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione e urbanistici vigenti, al regolamento edilizio comunale vigente e ad ogni altra norma vigente in materia;
- che l'area interessata dall'intervento in oggetto, (per la quale è stata richiesta specifica autorizzazione paesaggistica nelle forme e nei modi prescritti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) è sottoposta al vincolo di tutela del paesaggio ai sensi dell'art. 142 lettera c) del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42;
- che l'aerea non è assoggettata ad altri vincoli;

### DICHIARA

sotto la propria responsabilità civile e penale:

- che lo stato di legittimità della proprietà dell'area è stato accertato da visura camerale;
- la veridicità della rappresentazione dello stato dei luoghi, dei dati dimensionali e delle schede sinottiche di progetto, rispetto alle norme del regolamento edilizio locale, alle norme di sicurezza, alle prescrizioni tecnologiche, prestazionali e dimensionali previsti dalla vigente legislazione in materia ed alle prescrizioni del codice della strada.

Cunardo, 01.04.2021

In fede  
Arch. Massimiliano Saracino

#### Si allega documento di identità

Con la presente il/la sottoscritto/a dichiara di essere consapevole e di accettare che tutte le informazioni rese e relative a stati, fatti e qualità personali, saranno trattate e utilizzate dall'Amministrazione Comunale, per quanto strettamente necessario, ai soli fini del procedimento cui si riferisce e comunque, nei termini con le modalità previste alle vigenti disposizioni del decreto legislativo del 30 giugno 2003 n. 196 in materia di "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali" e successive modifiche ed integrazioni;