
RELAZIONE PAESAGGISTICA

(Ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e D.P.C.M. 12 dicembre 2005)

Richiedente: Timber s.r.l.semplificata

Località: viale Pininfarina

Foglio 2 mappale 69, 70, 71, 328, 329

Versione 2

PROGETTO DI unità turistico-ricettive di tipo "innovativo" di cui all'art.11 dell'allegato A del
Regolamento Regionale n.4 del 08/06/2018

1. RICHIEDENTE:

Società: **Timber s.r.l.semplificata** con sede in Varese (prov. VA), via Morazzone n.2, P.IVA 03661980122 (legale rappresentante Cadario Claudia, nata a Varese (Prov. VA) il 07/05/1973 - C.F. CDRCLD73E47L682K, residente in Comerio (Prov. VA), Via Orocco n.23)

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

Progetto di unità-turistico ricettive di tipo innovativo (art.11, allegato A, Regolamento Regionale n.4 del 08/06/2018)

3. OPERA CORRELATA A:

- ☒ edificio
- ☐ area di pertinenza intorno dell'edificio
- ☐ lotto di terreno
- ☐ strade, corsi d'acqua
- ☐ territorio aperto

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO

- ☐ Temporaneo o stagionale
- ☒ Permanente ☐ fisso ☒ rimovibile

5.a DESTNAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza)

- ☐ residenziale
- ☒ turistico/ricettiva
- ☐ industriale
- ☐ artigianale
- ☐ agricola
- ☐ direzionale
- ☐ commerciale
- ☐ altro

5.b USO ATTUALE DEL SUOLO (se lotto di terreno)

- ☐ urbano
- ☐ agricolo
- ☐ boscato
- ☒ naturale non coltivato
- ☐ altro

6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA

- ☐ centro storico
- ☐ area urbana
- ☐ area periurbana
- ☐ territorio agricolo
- ☒ insediamento sparso
- ☐ insediamento agricolo
- ☒ area naturale

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

- ☐ costa ☐ collinare ☐ montano
- ☐ ambito lacustre
- ☐ ambito vallivo
- ☐ pianura
- ☒ versante ☒ collinare ☐ montano
- ☐ altopiano/promontorio
- ☐ piana valliva ☐ collinare ☐ montano
- ☐ terrazzamento
- ☒ crinale
- ☐ pendenza media

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO sul quale sia riportato se ricadente in area urbana:

- a) estratto stradario con indicazione precisa dell'edificio, via, piazza, n. civico se ricadente in territorio extraurbano o rurale

Vedere elaborati grafici allegati: Tavola 1

- b) estratto CTR /ORTOFOTO

Vedere elaborati grafici allegati: Tavola 1

Sulla cartografia l'edificio/area di intervento devono essere evidenziati attraverso apposito segno grafico o coloritura, nonché dovranno essere evidenziati i punti di ripresa fotografica (da 2 a 4).

- c) estratto tavola PRG e relative norme che evidenzino: l'edificio o sua parte; area di pertinenza/il lotto di terreno, l'intorno su cui si intende intervenire.

Vedere elaborati grafici allegati: Tavola 1

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (da 2 a 4 fotogrammi)

Le riprese fotografiche (da 2 a 4) devono permettere una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di interscambio del sito.

Le riprese fotografiche vanno corredate da brevi note esplicative e dall'individuazione del contesto paesaggistico e dell'area di intervento.

Vedere elaborati grafici allegati: Tavola 2

10.a ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (artt. 136 – 141 – 157 D.Lgs. 42/2004):

- ☐ cose immobili
- ☐ ville, giardini, parchi
- ☐ complessi di cose immobili
- ☐ bellezze panoramiche

estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esso indicate

.....

10.b PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del D.Lgs. 42/2004):

- ☐ territori costieri
- ☐ territori contermini ai laghi
- ☐ fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- ☐ montagne altitudine superiore ai 1.600 m
- ☐ ghiacciai e circhi glaciali
- ☐ parchi e riserve
- ☐ territori coperti da foreste e boschi
- ☐ università agrarie e usi civici
- ☐ zone umide
- ☐ vulcani
- ☐ zone di interesse archeologico

11.a NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA

(Elementi o valenze paesaggistiche che interessano l'area di intervento, il contesto paesaggistico)

11.b DESCRIZIONE O RAPPRESENTAZIONE DI ELEMENTI SIGNIFICATIVI DELL'AREA CIRCOSTANTE ED EDIFICI CONTERMINI DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO.

L'area di intervento è localizzata sul terminale di un crinale naturale (tav.2-foto 2, 3, 4) oggetto in passato di una limitata lottizzazione con unità tipologicamente assimilabili a poco naturali chalet-baite caratterizzate da materiali atipici o finto naturali (tav.2-foto 1, 4, 20). La parte interessata dalla proposta progettuale è l'area terminale (la testa di ponte) prima di un'area ancora a vigneto di qualità (tav.2-foto 2, 3, 4) che ha già accesso da un percorso rettilineo sterrato con corsie veicolari in cemento (tav.2-foto 5, 6). L'area ha una prevalenza centrale di prato stabile (tav.2-foto 28, 31) con, all'interno, tre isole create dall'antico livellamento agricolo che ha salvaguardato 3 querce ceppate alla quota originale, isolandole con muretti circolari di pietra a secco estratta dalla pulizia del prato (tav.2-foto 11, 12, 13, 15, 20, 24). Un versante vasto scende ripido la pendice orientale ed è a bosco ceduo, mentre il versante occidentale, con pendenza più morbida, ha tracce di qualche vecchio filare di vigneto e qualche giovane pianta da frutto (tav.2-foto 7, 8, 9, 20, 25, 27, 31). Tutta l'area ad occidente, esterna alla proprietà, posta di mezza costa e nella valletta che scende accanto alla strada comunale, è coltivata a vigneti di qualità e qualifica visivamente la zona per chi percorre la strada comunale principale (tav.2-foto 2, 3, 4).

La sistemazione dell'area, oggetto della proposta, che è come detto esterna alla area qualificata a vigneti, si attiene formalmente e strettamente ad un'ipotesi di valorizzazione naturalistica.

12.a DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

All'ingresso naturale dell'area, si crea un piccolo piazzale di forma geometrica ovalizzata in terra battuta e ghiaia contornata da siepe, di nuovo inserimento, di "carpinus betulus". Il passo carraio di accesso al piazzale è regolato da un cancello scorrevole di altezza 150cm a liste orizzontali di legno di castagno che riprendono il passo, la misura e l'essenza del listato esterno delle capanne; con la stessa altezza chiude il piazzale una siepe di carpini anch'essi regolati a 150 cm da terra, senza altri tipi di recinzione poiché la siepe di carpino ha una consistenza materica che non permette il suo attraversamento.

Sul lato sinistro del piccolo piazzale è prevista una struttura che funge da "reception" delle 3 unità turistico-recettive: all'interno c'è un vano abitabile e sul retro un servizio igienico, mentre un locale deposito accessibile solo con scala removibile è posto sopra il vano abitabile. La unità di ricezione crea un volume simbolico, mentre la copertura in legno listellato naturale serve in parte a celare visivamente la pesante visione dello chalet-baita della vecchia lottizzazione esistente esternamente (tav.2-foto 20, 23).

Le altre 3 unità ricettivo-alberghiere sono come già detto all'inizio di tipo "innovativo" sia per la tipologia sollevata da terra, che per il materiale ligneo naturale di tutta la struttura sia interna che esterna come anche dei serramenti che sono in anch'essi in legno massello di castagno virante al grigio, di tipo minimale e posizionato dietro le strutture lignee per renderlo visibile il meno possibile. I vetri sono naturali, non extra-chiari, per ottenere quell'aspetto vero del vetro tendente al verde. La copertura, come per la reception è in listellato di legno. La distribuzione è minimale: camera unica con retrostante antibagno e bagno.

12.b RELAZIONE IN MERITO ALLA MOTIVAZIONE DELLE SCELTE PROGETTUALI E DELLE SCELTE OPERATE PER LA CONSERVAZIONE E/O VALORIZZAZIONE E/O RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA.

L'inserimento, dei 3 padiglioni lignei uguali e del 4° leggermente diverso, vuole riprendere, al fine di essere correttamente all'interno della definizione di tipologie innovative per unità turistico ricettive (L.R. 13/2017 e relativo regolamento n. 4/2018), degli archetipi formali legati alla tradizione culturale contadina o alle forme create dalla natura stessa o dai suoi abitanti: gli animali.

Nel caso specifico l'archetipo formale e materico è quello dell'antica tradizione contadina di raccogliere, il grano mietuto od il granoturco (mais) tagliato, in fasci accatastati e contrapposti sull'asse verticale con una pendenza accentuata che favorisca lo scorrimento veloce, senza inibizioni, dell'acqua piovana e con una zona interna libera, a V rovescia, per favorire l'arieggiamento e l'essiccazione.

Si vedano gli esempi allegati: foto a), b), c), d).



a)



b)



E foto e) per strutture propriamente predisposte per l'arieggiamento e l'essiccazione.



Figura. 4. Disposizione del raccolto organizzato in fasci sull'essiccatoio di legno.

Altre volte si sono usate le forme, come anzidetto, create dalla natura stessa o dai suoi abitanti: gli animali.

Si vedano gli esempi allegati successivamente: éco-lodges sul lac de la Lionne ad Avignone (similitudine con isole di canneti galleggianti) e nella foresta del Château de Raray nel nord della Francia (similitudine con ricoveri creati dagli uccelli: nido).



La scelta della tipologia innovativa di edificio in progetto permette di creare il minimo impatto dal punto di vista paesaggistico e ambientale. La morfologia del terreno viene mantenuta immutata e i materiali scelti sono in larga parte di tipo naturale e riutilizzabili nel tempo.

La tipologia strutturale è caratterizzata dall'arco a tre cerniere, di semplice montaggio e smontaggio per una rapida ri-convertibilità futura. Tutto è in legno massello di castagno lavorato naturale virante al grigio e montato con fissaggi avvitati. Ogni eventuale necessaria

modifica futura può essere eseguita con semplici manovre manuali utilizzando gli stessi materiali.

Il legno per la struttura, la listellatura ed i serramenti è di tipo massello di castagno naturale per permetterne l'ingrigimento con il tempo.

Il posizionamento sul terreno è attento alla salvaguardia delle preesistenze naturali ed ambientali. I collegamenti ed i percorsi sono in terra battuta con stesura di stabilizzato e ghiaietto di finitura accompagnato da semplici siepi di "carpinus betulus", come per il piazzale pubblico. Nessun movimento di terra è creato, né in sterro né in riporto. Le urbanizzazioni sono le uniche opere di interramento per quanto concerne i reflui e le alimentazioni di acqua ed energia elettrica; l'acqua meteorica spiovente lungo le verticali e lunghe falde degli elementi architettonici innovativi è raccolta da semplici fossati in ghiaia e, da questi, canalizzata verso una cisterna interrata di raccolta e riuso tramite pompa immersa.

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

L'opera si pone come obiettivo quello di creare il minimo impatto sul territorio circostante dal punto di vista paesaggistico-ambientale. Il progetto modifica in minima parte il terreno naturale presente e la scelta dei materiali naturali ben si integra con la vegetazione circostante.

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

La scelta di materiali di tipo naturale ed autoctono per la costruzione dei quattro edifici permette una buona integrazione dell'intervento con l'ambiente circostante.

Al fine di rendere ancor meno invasivo l'intervento, la vegetazione attualmente presente non viene in alcun modo modificata, permettendo così di mitigare l'impatto visivo dai campi circostanti e dal viale Pininfarina.

15. SIMULAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI A SEGUITO REALIZZAZIONE DEL PROGETTO: FOTO, MODELLAZIONE FOTOGRAFICA (RENDERING COMPUTERIZZATO MANUALE).

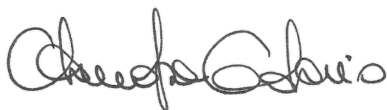
(non necessaria in caso di relazione paesaggistica semplificata)

Vedere elaborati grafici allegati: Tavola 5 versione 3.

Varese, 20/04/2020

Il Richiedente

Claudia Cadario
(Timber s.r.l.semplificata)



Il Progettista

arch. Carlo Lavit Nicora
(firmato digitalmente)