

RELAZIONE PAESISTICA:

REALIZZAZIONE EDIFICI RESIDENZIALI

Proposta di Piano Attuativo AC 21 – VIA CAMPESTRE

L'intervento proposto per il lotto interno all'area di completamento AC21 di Via Campestre, come definita dal piano delle regole del comune di Varese, si riferisce alla realizzazione di edifici residenziali composti da 4 o 5 unità immobiliari l'uno, sviluppati su due piani fuoriterra.

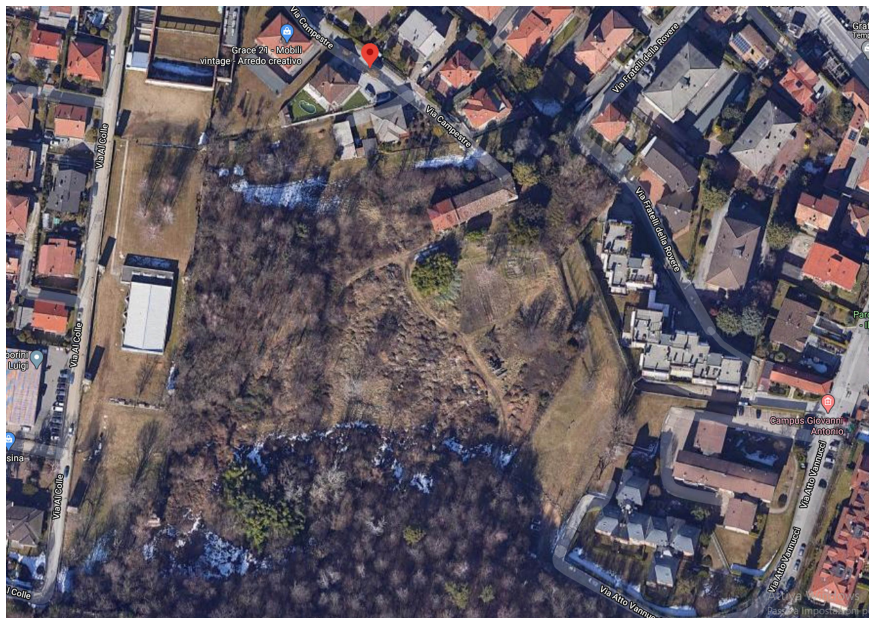
Il terreno si trova tra le località Sangallo e Sant'Ambrogio a nord ovest del centro di Varese in una zona residenziale caratterizzata da ville singole/bifamiliari e edifici residenziali multipiano di vari stili e generi, prevalentemente costruiti tra gli anni 70 e 2000.

La scheda prevede la realizzazione di 9.000 mc. Il progetto, tuttavia, sviluppa una volumetria complessiva decisamente inferiore (6.300 mc) suddivisa in 4 fabbricati disposti nel lotto denominato "LOTTO B" seguendo l'orografia del terreno che degrada dolcemente verso SUD da Via Campestre al termine di Via Vannucci.

Il "LOTTO B" confina ad OVEST con un bosco di castagni (previsto in cessione al comune), ad est con un piccolo parco pubblico che divide la nuova edificazione dai condomini esistenti composti da 3/4 piani fuoriterra più piano interrato a parcheggi.

A SUD, invece vi sono le aree boschive da cedere al comune.

A NORD, sempre all'interno del perimetro AC21, nel lotto denominato "LOTTO A" è presente un fabbricato rurale dismesso che verrà sottoposto ad intervento di recupero e sistemazione con destinazione residenziale.



Marco Uslenghi Architetto

Via Tabacchi 44, 21056 Induno Olona - Varese

Cel. +39 347 86.05.361 info@marcouslenghi.it

C.F. SLNMRC80S08L682Y P.I. 03007830122

Iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Varese, nr. 2458

L'area oggetto d'intervento è caratterizzata da un'evidente connotazione naturalistica, immersa nel verde e circondata da boschi con vista su Sacro Monte e Campo dei Fiori a NORD. Il lotto su cui si interverrà con la costruzione attualmente è libero a prato con l'esclusione di qualche orto ed è accessibile da Via Vannucci. Un percorso sterrato sale con una leggera salita fino a collegarsi alla cascina esistente il cui accesso è a NORD da Via Campestre.

Al fine di ridurre l'impatto paesistico del progetto ed ottenere un'edificazione più "diffusa", si suddivide il volume realizzato in 4 fabbricati aventi una pianta di circa 250 mq l'uno per due piani fuoriterra, con copertura piana.

Questi saranno collocati nella parte NORD della scheda, quindi nella parte più alta del terreno con le facciate principali rivolte verso SUD per godere di una migliore vista ed esposizione.

Tre fabbricati saranno in linea leggermente ruotati tra loro per un inserimento più naturale sulle curve di livello, collegati tra loro dalle scale di accesso e dai terrazzi.

Il quarto sarà posto su una seconda fila, composta dallo stesso e dalla cascina.



Gli edifici avranno una connotazione stilistica razionale e moderna con pianta rettangolare, solai pieni, maglia strutturare in C.A. e tamponamenti a secco.

Ogni appartamento avrà un ingresso privato evitando così corpi scala e spazi condominiali.

Marco Uslenghi Architetto

Via Tabacchi 44, 21056 Induno Olona - Varese

Cel. +39 347 86.05.361 info@marcouslenghi.it

C.F. SLNMRC80S08L682Y P.I. 03007830122

Iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Varese, nr. 2458

Le facciate SUD saranno caratterizzate da ampi loggiati e finestre a tutt'altezza che collegano gli spazi soggiorno/ pranzo/ cucina con l'esterno.

I prospetti rivolti a NORD riproporranno finestre a tutt'altezza (ad esclusione dei bagni). In modo alternato i serramenti saranno contornati da imbotti in aggetto aventi colore a contrasto con la facciata.

I colori impiegati per le facciate intonacate saranno sui toni terra/ beige/ tortora. La struttura dei loggiati, invece, verrà rivestita con lastre in pietra (o gres effetto pietra).

I serramenti saranno in PVC colore bianco/ crema con tapparelle avvolgibili in coordinato, i parapetti saranno in metallo, costituiti da lamiera stirate preforate, color antracite o testa di moro per conferire un grado maggiore di trasparenza ed interazione con il paesaggio dall'interno delle abitazione e aumentare il livello di privacy visti dall'esterno.

Le coperture saranno piane con sporto di gronda a protezione delle logge e delle scale laterali che collegano gli appartamenti posti al piano primo. Sopra le coperture verranno installati i pannelli fotovoltaici e gli impianti necessari per portare le unità immobiliari ad elevate performance di contenimento energetico.

Sfruttando l'andamento a balze del terreno, si decide di collocare i corpi box esterni dalle abitazioni in modo che risultino "seminterrati" quindi non impattanti dal punto di vista paesaggistico.

Per enfatizzare il carattere naturalistico del lotto e dell'intorno, anche all'interno del LOTTO B verrà realizzato un progetto del verde progettato da un agronomo incaricato dal proponente.

Gli appartamenti al piano terra saranno dotati di giardino privato. Non mancheranno ampie aree a verde condominiale.

La messa in dimora di piante e alberi in filari accompagneranno i percorsi d'ingresso pedonali che partiranno dal parcheggio pubblico previsto a SUD del LOTTO B dato in cessione al comune.

I viali carrai/ pedonali saranno in autobloccanti color grigio / ocra.

La recinzione sul lato SUD, tra LOTTO B e parcheggio privato, sarà composta da un muro in C.A. alla base (altezza stimata 50 cm) e una recinzione metallica a disegno semplice h 150 cm circa. La stessa verrà poi mascherata da una siepe posta subito all'interno della proprietà.

Le altre recinzioni saranno con rete metallica, disegno a rombi, plastificata color verde installata su cordolo/ muretto in cemento.

Induno Olona, 28/06/2021

arch. Marco Uslenghi

Marco Uslenghi Architetto

Via Tabacchi 44, 21056 Induno Olona - Varese

Cel. +39 347 86.05.361 info@marcouslenghi.it

C.F. SLNMRC80S08L682Y P.I. 03007830122

Iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Varese, nr. 2458