

COMUNE DI BARZANO'
 PROVINCIA DI LECCO
 02 FEB. 2017
 PROT. N°
 Cat. Classe Fasc.

il committente

S.R.L. CORTI MANIFATTURA

KORE

il tecnico incaricato:

dr arch. Gianvittorio Pelucchi

architetto
**Pelucchi
 Gianvittorio**
 n. 195
 Ordine degli
 Architetti P.C.C.,
 Provincia di Lecco

**P.A. "Ambito 2 - SAN FERILO SUD"
 IN VARIANTE AL P.G.T. - DOCUMENTO DI PIANO
 VIA DEI MILLE - BARZANO' (LC)**

studio ingegneria lambro

20847 ALBIATE (MI) via G. Vigano' 4c/d
 Tel. 0362932456/7 - Fax 0362930391
 23891 BARZANO' (LC) via A. Ferrari 4
 Tel. 0399210697 - Fax 039956072

COMMITTENTE: S.R.L. CORTI MANIFATTURA via Stabilimento Figliodoni n. 4 BARZANO' (LC)	COMMITTENTE: KORE Società Cooperativa Sociale a r.l. Onlus via Stabilimento Figliodoni n. 2 BARZANO' (LC)
--	---

PROGETTO: P.A. "Ambito 2 - SAN FERILO SUD"
 IN VARIANTE AL P.G.T. - DOCUMENTO DI PIANO
 Barzanò, Via Dei Mille

NR. ELABORATO:

2

TAVOLA: RELAZIONE PAESAGGISTICA

NR.DIS.	TIPOLOGIA	PRATICA	DATA	SCALA	DISEGN.	FILE	AGG.	AGG.	
3756	1	P	-	21.12.2016	-	m.c.	-	24.01.2017	-

Premessa

Il sottoscritto dr. arch. Gianvittorio Pelucchi, libero professionista iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Architetti della provincia di Lecco al n. 195 dello Studio Ingegneria Lambro con sede in Albiate - via G. Viganò, 4/b - angolo via G. Garibaldi n.2 e Barzanò - via Ferrari n. 4, è stato incaricato dalle società **S.R.L. CORTI MANIFATTURA** con sede in via Stabilimento Figliodoni, 4 - Barzanò (LC) e **KORE Società Cooperativa Sociale a r.l. Onlus** con sede in via Stabilimento Figliodoni, 2 - Barzanò (LC) nella loro qualità di proprietari dell'area interna alla perimetrazione dell'"Ambito 2 - San Feriolo SUD" - via Dei Mille - Barzanò (LC), di redigere un progetto per un PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.G.T. - DOCUMENTO DI PIANO con destinazione funzionale RESIDENZIALE + SCUOLA, da realizzarsi sui mappali n. 4512 parte - 30 parte - 803 parte - 104 parte - 77 - 68 - 61 del foglio 901 nel Comune di Barzanò (LC).

Al fine di meglio illustrare le realtà paesaggistiche e paesistiche e dimostrare la bontà e compatibilità dell'intervento progettato viene ora sottoposta la seguente

Relazione Paesaggistico-Ambientale

Il Vincolo

Il territorio oggetto dell'intervento, essendo situato nel Comune di Barzanò (LC), è soggetto a vincolo a tutela ambientale ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42 del 22/04/2004 per provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico emesso con D.M. 5 giugno 1967, in quanto *"la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché concorre a costituire quella parte di Brianza caratterizzata da valori paesistici tradizionali che, nel comune in argomento come in quelli ad esso adiacenti, formano come il sottofondo generale ad episodi panoramici componenti quadri naturali di particolare bellezza, accompagnati alla presenza di punti di vista accessibili al pubblico che di quelle bellezze permettono il godimento; e ritenuta inoltre la presenza specialmente nella parte orientale del territorio, di ville con parco che fanno parte*

inscindibile del paesaggio, nonché l'importanza storico-estetica del nucleo abitato con un castello ed una chiesa trecentesca, venendo il tutto a costituire un vasto complesso di cose immobili, componenti un caratteristico insieme avente valore estetico e tradizionale coincidente senza soluzione di continuità con un'ampia area della Brianza di cui Barzanò ed i comuni adiacenti fanno parte; considerato che i caratteri di bellezza naturale riscontrati dalla commissione provinciale concorrono, sia pure in diverso grado, a formare i quadri d'insieme nel cui contesto le parti meno pregevoli assumono una funzione d'inscindibilità dal vincolo, tanto da richiedersi che la zona da assoggettare a tutela coincida con i confini del territorio comunale”.

La pianificazione territoriale sovracomunale

Il piano territoriale di coordinamento provinciale non dà indicazioni specifiche in materia di tutela paesaggistica del terreno in oggetto e lo colloca internamente alle aree urbanizzate-antropizzate del territorio, già consolidate, nonché a margine di aree produttive di interesse sovracomunale; infine, il sito di intervento risulta essere classificato di accessibilità sostenibile.

La pianificazione territoriale comunale

Il P.G.T. vigente – Documento di Piano colloca l'area sulla quale si intende intervenire in “Ambito di Trasformazione 2 – SAN FERILO SUD”, definendone le quantità edificabili in linea di massima e la vocazione funzionale (*residenziale*), mediante apposita scheda normativa.

Ubicazione e analisi del luogo

L'area sulla quale si intende intervenire si trova nella parte di Nord-Ovest del comune di Barzanò, a confine con il comune di Cremella, poco distante dalla strada provinciale 51 che da Casatenovo conduce a Civate.

Essa non è direttamente percepibile percorrendo la strada provinciale in direzione di Civate in quanto è collocata in zona non visibile e con anche la presenza di edifici in parte residenziali ed in parte artigianali-produttivi nonché commerciali attestantesi lungo il percorso viabilistico che ne celano in parte la percezione.

L'ambito, quasi pianeggiante, presenta una modesta inclinazione delle terre sia in senso trasversale, in direzione Est-Ovest, che in senso longitudinale, in direzione Sud-Nord.

L'area è ubicata a margine di una serie di interventi edificatori residenziali, monofamiliari o comunque edifici pluripiano di limitate unità.

Mentre a Nord ed ad Est si rileva la presenza sporadica di edifici a vocazione artigianale, a Sud-Ovest sono presenti attività produttive manifatturiere.

A Nord-Ovest, invece, il territorio è caratterizzato dalla presenza di terreni agricoli, parzialmente coltivati.

In particolare, l'Ambito 2 risulta separato fisicamente dai suddetti terreni agricoli dall'alveo della Roggia Gambaione.

Infine, va segnalato che è prevista la futura edificazione di un intervento residenziale come da P.A. 3 approvato che interesserà l'area libera ad est della via Dei Mille, fronteggiante l'intervento in progetto.

Il paesaggio visuale della zona è caratterizzato oltre che dall'edificato circostante, precedentemente descritto, dalla campagna che presenta andamento regolare ed, in lontananza, dalle colline tipicamente brianzole nonché dalle prealpi, il tutto interrotto dalla presenza di sporadica piantumazione spontanea a ridosso della roggia.

Gli edifici della zona antropizzata si caratterizzano fondamentalmente per la loro uniformità dimensionale: si tratta principalmente di edifici monofamiliari o comunque per poche unità, caratterizzati da modeste dimensioni e altezze contenute. Gli elementi architettonici caratterizzanti sono le coperture a falda, l'utilizzo di manti di copertura in cotto e di intonaci in colori nella gamma dei grigi o delle terre, la presenza di recinzioni ad elementi semplici o addirittura a muretti in c.a. o siepi, piantumazioni dei giardini, ove presenti, abbastanza varie.

Facendo riferimento alla corografia allegata si può immediatamente constatare con estrema chiarezza l'antropizzazione del territorio che come al solito si è attestata sulle grandi vie di scorrimento, e le vaste aree con caratteristiche agricole o boschive tuttora utilizzate a tale scopo.

Mentre a Nord le grandi aree edificate dei comuni di Barzanò, Sirtori, Barzago e Cremella risultano ancora separate tra loro dalla presenza di aree inedificate, seppur di modesta estensione, a Sud, in direzione di Monticello e Casatenovo, esse si sono fuse in un'unica grande piattaforma.

Elementi di vulnerabilità

A parere dello scrivente, scarsi sono gli elementi di vulnerabilità legati al progetto in esame.

Per sua stessa natura, per l'area di intervento è stata predisposta specifica relazione geologica con programma di indagini geognostiche, al fine di intervenire con attenzione durante le fasi di intervento.

Dal punto di vista idrografico, l'elemento idrico principale è costituito dalla Roggia Gambaione la quale costeggia l'Ambito 2 ad Ovest e a Nord-Ovest; essa origina dal confine orientale del Comune di Barzanò con il Comune di Sirtori, raccogliendo le acque scolanti dei terreni circostanti. La Roggia Gambaione risulta vincolata con fascia di rispetto idraulica di ampiezza pari a mt. 10,00 ed una fascia inedificabile di mt. 18,00.

Il contesto, inoltre, è predisposto ad accogliere e minimizzare la presenza sia di un rado insediamento residenziale di poche unità abitative sia di un edificio scolastico, specie se rapportati all'estensione ed all'ubicazione dell'area di proprietà; infatti la presenza dell'edificato in progetto, per lo più adagiato sulle quote naturali del terreno e di altezza contenuta, non andrà a modificare le visuali legate al percorso della via Dei Mille (dalla quale risulta scarsamente visibile) o lo skyline della zona, anche perché non prospetta direttamente su questa direttrice, pur confermandone l'orientamento. Allo stesso tempo, si distanzia in modo sufficiente dal territorio antropizzato, in modo da avere un'autonomia di lettura architettonica che non va ad intaccare eventuali caratteri specifici.

Il terreno soggetto ad intervento è attualmente caratterizzato da campi scarsamente coltivati, con la presenza, lungo la Roggia Gambaione, di un'area con piantumazione sporadica spontanea; particolare attenzione è stata dedicata a preservare un pioppo presente in prossimità dell'innesto della viabilità interna al Piano Attuativo in progetto con la via Dei Mille.

Il nuovo edificato in progetto, quindi, **preserva sia la piantumazione attuale che le visuali presenti.**

Inoltre, trattandosi di un intervento di tipo residenziale e scolastico di contenute dimensioni (nettamente al di sotto della possibilità edificatorio consentita per l'Ambito 2), esso non va ad incidere in modo significativo sul tessuto preesistente né in termini di nuovo traffico veicolare né in termini di disagi di cantiere.

La presenza di una certa varietà di stili architettonici, nessuno dei quali di particolare pregio o di riferimento storico architettonico o ambientale cui ci si debba coniugare o richiamare, permette, pur nel rispetto dei pochi caratteri tipici riscontrati, di non porsi in contrasto stridente con l'edificato esistente.

Il paesaggio non contiene massi erratici, emergenze lapidee, dorsali, terrazzi, ripe visibili o altre caratteristiche che lo rendano particolare o originale.

Descrizione dell'intervento

L'area interessata dal Piano Attuativo "Ambito 2 – SAN FERILOLO SUD" in variante al P.G.T. – Documento di Piano, allo stato attuale risulta libera.

L'intervento in progetto va innanzitutto a modificare il sistema funzionale previsto, introducendo oltre alla funzione residenziale anche quella scolastica. Anche gli indici riportati all'interno della scheda di Ambito del Documento di Piano vengono ridefiniti, prevedendo la progettazione di una s.l.p. e di una volumetria residenziale notevolmente ridotte rispetto a quelle attualmente previste dal P.G.T. vigente.

Più nel dettaglio, il Piano Attuativo prevede:

- La realizzazione di una nuova struttura scolastica che interesserà un lotto fondiario di 6.650,00 mq, con una superficie lorda di pavimento pari a mq 3.430,00 totali (di cui mq 2.376,00 a piano terra, < mq 2.660,00 di S.C. consentita e mq 1.054,00 a piano primo) ed un volume di mc 10.290,00.
- La realizzazione di edifici residenziali con una superficie lorda di pavimento pari a mq 1.500,00 ed un volume totale di mc 4.500,00, valori nettamente inferiori rispettivamente ai mq 3.044,00 e mc 9.133,00 previsti all'interno della scheda di Ambito 2 attuale.

Il carico insediativo previsto è di 38 abitanti a fronte dei 76 attualmente ipotizzati.

- La dotazione di standard pubblici in progetto per un totale di mq 6.520,50 a fronte di mq 1.753,70 da reperire, costituiti da opere di urbanizzazione primaria quali:

- Strada mq 2.393,00
- Marciapiede/pista ciclopedonale mq 1.000,00
- Parcheggi mq 1.576,00
n. 50 posti auto
> n. 33 richiesti
- Verde mq 1.551,50

- La dotazione di standard pubblici costituiti da opere di urbanizzazione secondaria riguardanti l'edificio scolastico e l'area di pertinenza come sopra descritti, i quali saranno convenzionati per attività di servizio pubblico.
- La riduzione del tracciato della pista ciclopedonale indicata nella scheda di "Ambito 2 – SAN FERIOLO SUD" per l'impossibilità di farla passare nelle proprietà private presenti a Nord, già recintate.

Dal punto di vista architettonico, l'ipotesi di progetto prevede la costruzione di corpi di fabbrica regolari, articolati in volumi geometrici semplici, di altezza contenuta, con copertura monofalda e la presenza di porticati che nella direzione di Sud-Ovest presenteranno copertura piana, al fine di alloggiare dei pannelli fotovoltaici.

Allo stato attuale, le finiture previste in progetto prevedono facciate in intonacate e tinteggiate nella gamma dei grigi, manto di copertura in pannelli di lamiera preformata e preverniciata nella gamma dei grigi in toni chiari, canali in lamiera preverniciata colore grigio.

Gli edifici in progetto si adageranno sulla quota naturale del terreno con il piano interrato, senza prevedere significativi movimenti di terra che potrebbero alterare lo stato dei luoghi.

In questo modo, tutti i piani abitativi risulteranno rialzati rispetto alla quota dei giardini, scelta motivata dalla vicinanza alla Roggia Gambaione che scorre ad Ovest e Nord-Ovest dell'Ambito, ad una distanza media di circa mt. 18,00.

L'edificio scolastico risulterà invece più articolato, in risposta alle esigenze funzionali legate al suo utilizzo. Per le sue caratteristiche planimetriche e dimensionali è prevista una copertura a doppia falda.

La tipologia costruttiva sarà del tipo "a secco".

Il progetto presterà particolare attenzione all'ottimizzazione delle prestazioni energetiche, con l'utilizzo di geotermia integrata con impianti fotovoltaici, il tutto con un'attenzione particolare al contesto in cui si inserisce, consapevole della bellezza del paesaggio circostante con il quale, lungi dal volersi mimetizzare, vuole semmai entrare in dialogo e valorizzare.

La piantumazione dell'area verde a giardino privato e quella ricadente all'interno della fascia inedificabile dei mt. 18,00 della Roggia Gambaione andrà ad integrare con essenze autoctone la vegetazione esistente, per lo più spontanea.

Per quel che riguarda più in particolare le opere di urbanizzazione, il progetto prevede:

- la realizzazione di strada di accesso e piazzali di parcheggio con pavimentazione in conglomerato bituminoso. Gli stalli di sosta dei parcheggi verranno delimitati da apposita segnaletica orizzontale;
- realizzazione di condotti di fognatura sia per le acque chiare che per le acque nere;
- formazione di rete di impianti distribuzione idrica, energia elettrica e del telefono;
- realizzazione di impianto di illuminazione stradale che verrà collegato a quello esistente;
- costruzione di marciapiedi e tratto di pista ciclopedonale con contenimento laterale mediante cordoli in granito ed in calcestruzzo e superficie in conglomerato bituminoso color rosso;
- nelle aree destinate a verde verrà effettuata la stesa e modellazione di terra di coltivo e la semina di prato, nonché la messa a dimora di piante di essenze autoctone e specie arbustive.

Come si evince dalle sezioni ambientali, la nuova costruzione non altera né lo skyline né l'aspetto generale dei luoghi.

Per questi motivi, si ritiene l'intervento adeguato al luogo di inserimento.

Conclusioni

Il sottoscritto ritiene di aver sufficientemente illustrato le caratteristiche del sito oggetto di trasformazione e di aver progettato nell'ottica di migliorare il paesaggio ed ottenere un buon inserimento ambientale, rimanendo a disposizione per ogni suggerimento migliorativo.

dr. arch. Gianvittorio Pelucchi





VISTA SATELLITARE - GOOGLE