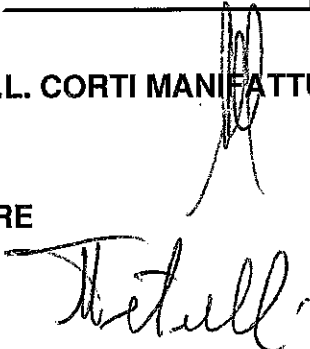


**COMUNE DI BARZANO'**  
 PROVINCIA DI LECCO  
 02 FEB. 2017  
 PROT. N° .....

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 FERIOLO 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 FERIOLO SUD"  
 IN VARIANTE AL P.G.T. - DOCUMENTO DI PIANO  
 Barzanò, Via Dei Mille

NR. ELABORATO:

**1**

TAVOLA: RELAZIONE TECNICA

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

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).

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

Il lotto e' ubicato nella parte di Nord-Ovest del comune di Barzanò, a confine con il comune di Cremella e poco distante dalla strada provinciale 51 che da Casatenovo conduce a Civate.

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

Dal punto di vista idrografico, l'elemento idrico principale è costituito dalla Roggia Gambaione la quale, come detto sopra, costeggia l'Ambito 2 ad Ovest e a Nord-Ovest; essa risulta vincolata con fascia di rispetto idraulica di ampiezza pari a mt. 10,00 ed una fascia inedificabile di mt. 18,00.

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.

Più in particolare, l'area interessata dal Piano Attuativo "Ambito 2 - SAN FERIOLO 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.i.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".

Come specificato dall'art. 8, comma 1.b) "*Distanze, divieti, requisiti delle sale da gioco*" del Regolamento Comunale per l'apertura e la gestione delle Sale da Gioco, il plesso scolastico sarà ubicato ad una distanza di oltre mt. 300 dalla *sala da gioco* presente in via dei Mille, la quale risulta collocata all'esterno dell'area determinata dalla tracciatura del raggio.

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 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.

Per ogni ulteriore chiarimento si rimanda alle tavole grafiche di progetto allegate.

Porge ossequi.

dr. arch. Gianvittorio Pelucchi

