

**Comune di Soiano del Lago (BS)**

Via Amedeo Ciucani, 5 25080 Soiano del Lago (BS)

**STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA**

**INCARICO RELATIVO ALL'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO TECNICO DI PROGETTAZIONE  
DELL'AMPLIAMENTO DELLA SCUOLA DELL'INFANZIA DON EUGENIO BIASI IN VIA TREVISAGO  
di cui alla determinazione n.102/2024**

**CUP** D68H25000530006

**CIG** B3FD04D5F7

**RUP** Geom. Fabrizio Cecchin

Progetto finanziato dall'Unione Europea – Next Generation EU – Finanziato dal “Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)

Missione 4: Istruzione e ricerca

Componente 1: Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido alle università

Investimento 1.1: Piano per asili nido e scuole dell'infanzia e servizi di educazione e cura per la prima infanzia

Progettista:

**Arch. Giorgio Vezzoli**

Iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia Di Brescia al numero 2287

Via del Risorgimento n. 27 – 25127 Brescia (BS)

architecture@giorgiovezzoli.it

giorgio.vezzoli@archiworldpec.it





## **DATI GENERALI:**

### **Committente:**

Comune di Soiano del Lago (BS)

Progetto finanziato dall'Unione Europea – Next Generation EU – Finanziato dal “Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)

Missione 4: Istruzione e ricerca

Componente 1: Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido alle università

Investimento 1.1: Piano per asili nido e scuole dell'infanzia e servizi di educazione e cura per la prima infanzia

CUP D68H25000530006

### **Intervento:**

Ampliamento dell'asilo nido comunale *“Don Eugenio Biasi”* con realizzazione di nuovo asilo Nido

### **Ubicazione:**

Comune di Soiano del Lago (Provincia di Brescia)

Indirizzo: Via Trevisago, 2 – 25080

Identificazione catastale: Foglio 2, mappali 6138

### **Destinazione urbanistica (PGT vigente):**

Area destinata a servizi pubblici (attrezzature di interesse collettivo)

### **Quadro normativo e vincoli paesaggistici:**

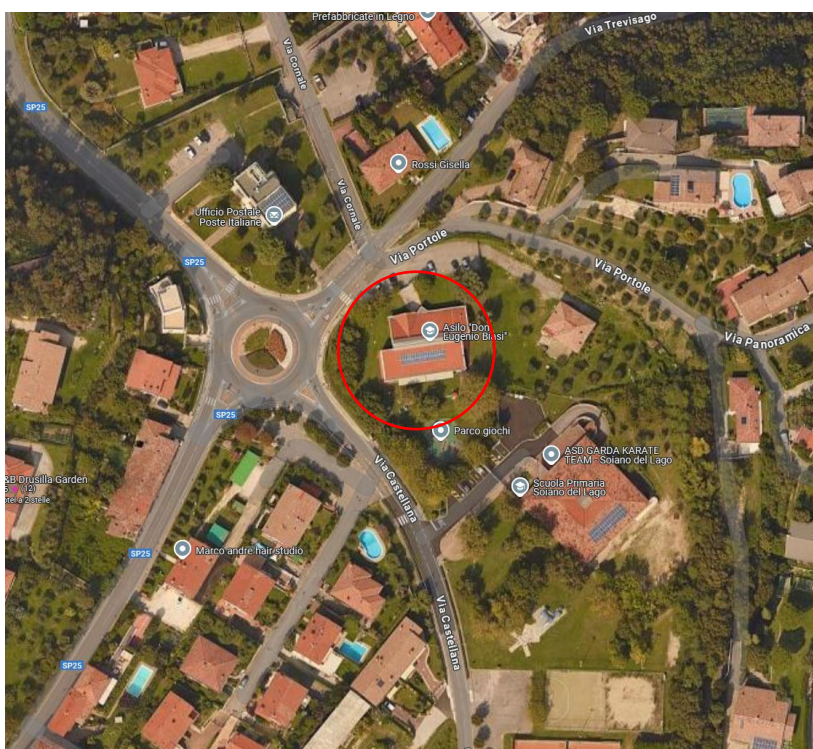
L'intervento ricade nel territorio comunale di Soiano del Lago, soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) per la presenza del Lago di Garda e relative fasce di tutela.

Si fa riferimento a:

- D.M. 24/03/1976
- D.Lgs. 42/2004, artt. 136 e 142;
- Piano Paesaggistico Regionale della Lombardia;
- PGT del Comune di Soiano del Lago;
- D.P.C.M. 12/12/2005 (contenuti minimi della relazione paesaggistica).



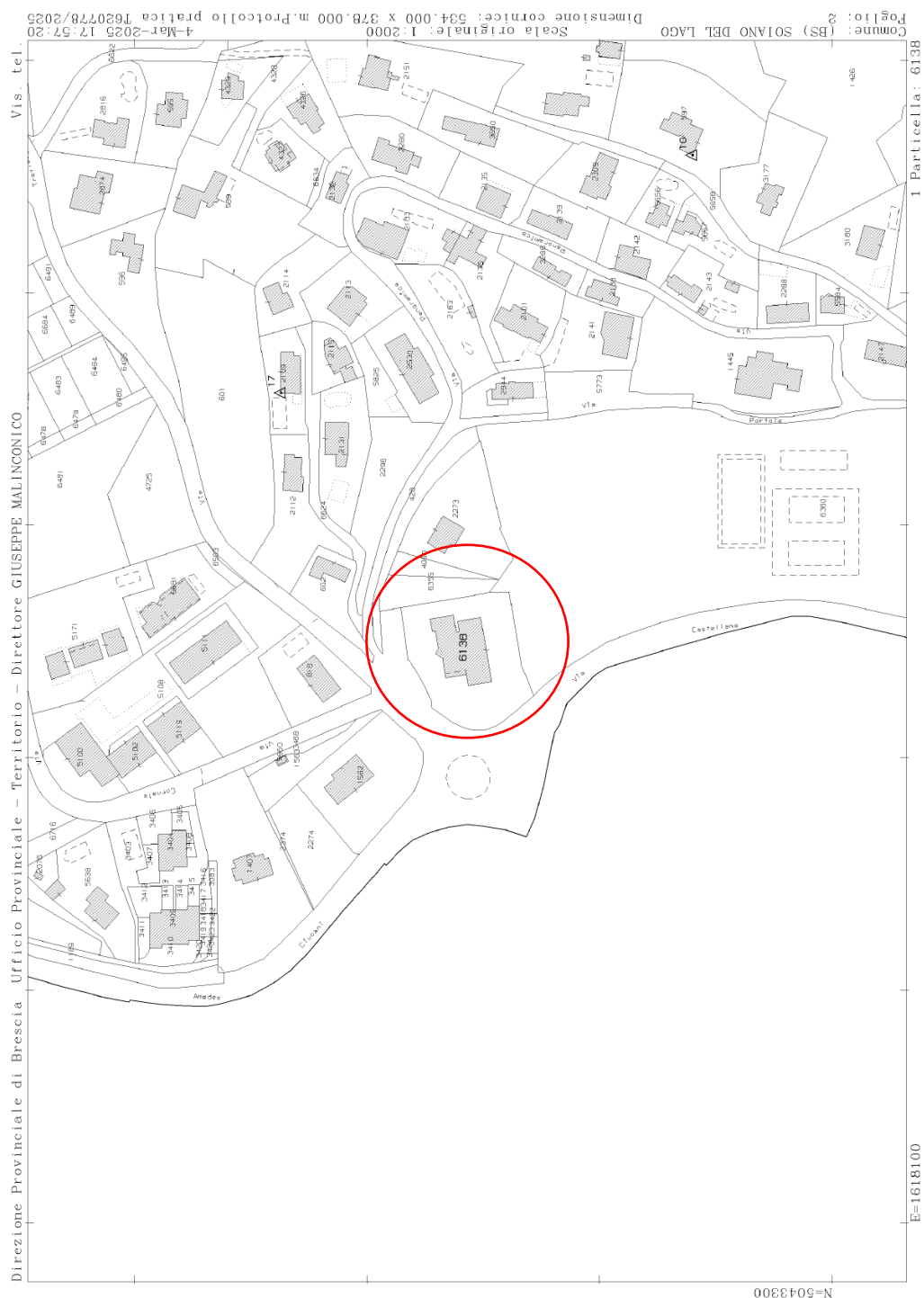
## INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO



Asilo "Don Eugenio Biasi" sito in via Portole a Soiano del Lago



ESTRATTO MAPPA:

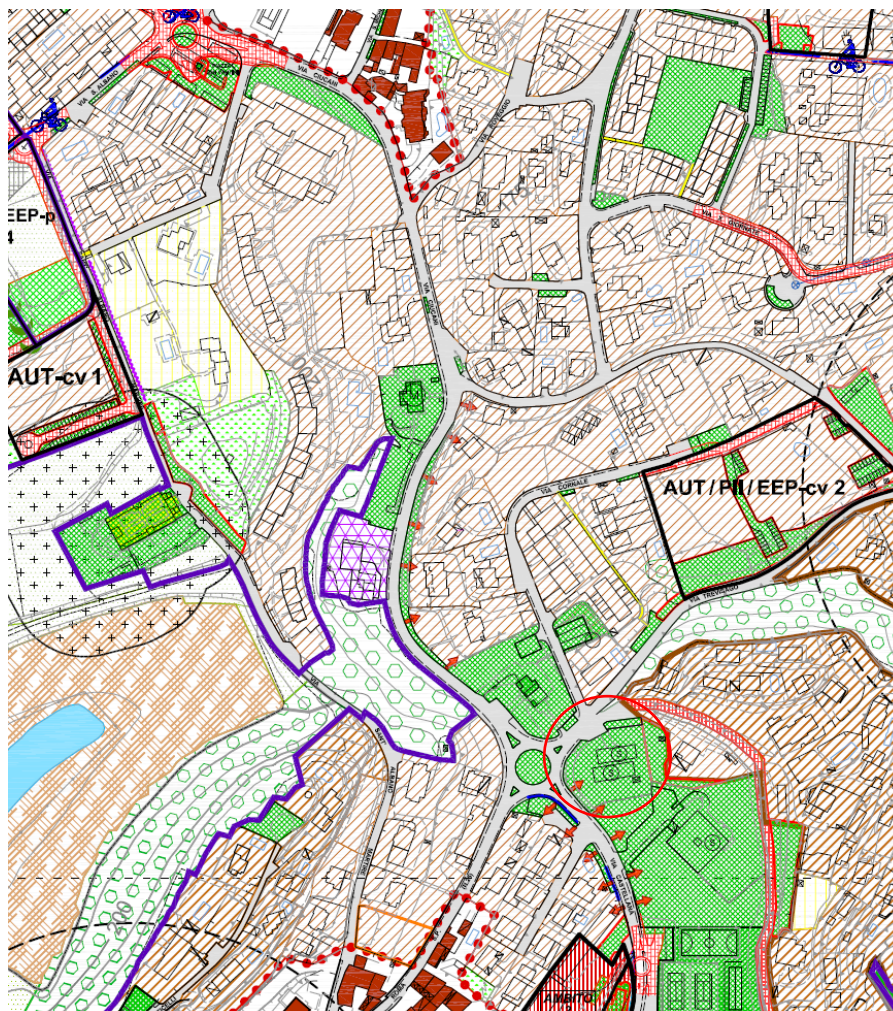






## INQUADRAMENTO URBANISTICO E NORMATIVO:

PR\_04\_2\_classificazione generale degli ambiti del tessuto urbano consolidato



### AMBITI DI TUTELA E DI RISPETTO

- Rispetto cimiteriale
- Immobili assoggettati a tutela ai sensi del D.lgs 22 Gennaio 2004 n.42
- Trama viaria e urbana
- Viabilità di progetto e/o riqualificazione esistente
- Fascia di rispetto stradale (ai sensi del Codice della Strada e del Regolamento via)
- Limite di edificabilità dal filo stradale per allargamento viabilità
- Divieto di apertura di nuovi accessi carrai
- Fasce alberate di valorizzazione e mitigazione paesistico ambientale
- Rispetto delle captazioni ad uso idropotabile  
Rispetto di tutela assoluta
- Corsi d'acqua, laghetti
- Stabilimento a rischio di Incidente rilevante (RIR)
- Elettrodotti su traliccio

### AMBITI PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO

- Servizi pubblici esistenti
- Attrezzatura sportiva Garda Golf
- Servizi pubblici di progetto
- Percorsi pedonali esistenti
- Percorsi ciclabili esistenti
- Percorsi ciclo-pedonali di progetto

Tav. 6 TAVOLA DEI VINCOLI ESISTENTI ambiti soggetti a vincoli normativi di carattere geologico ai sensi della D.G.R. 8/7374 del 2008.





#### LEGENDA





##### **AMBITI SOGGETTI A VINCOLI NORMATIVI DI CARATTERE GEOLOGICO, AI SENSI DELLA D.G.R. 8/7374 DEL 28/06/2008**

##### **AREE SOGGETTE A VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA**

*Area di pertinenza del corso d'acqua esondabile in concomitanza di piene ordinarie e/o soggetta a fenomeni erosivi collegati all'attività idrica.*

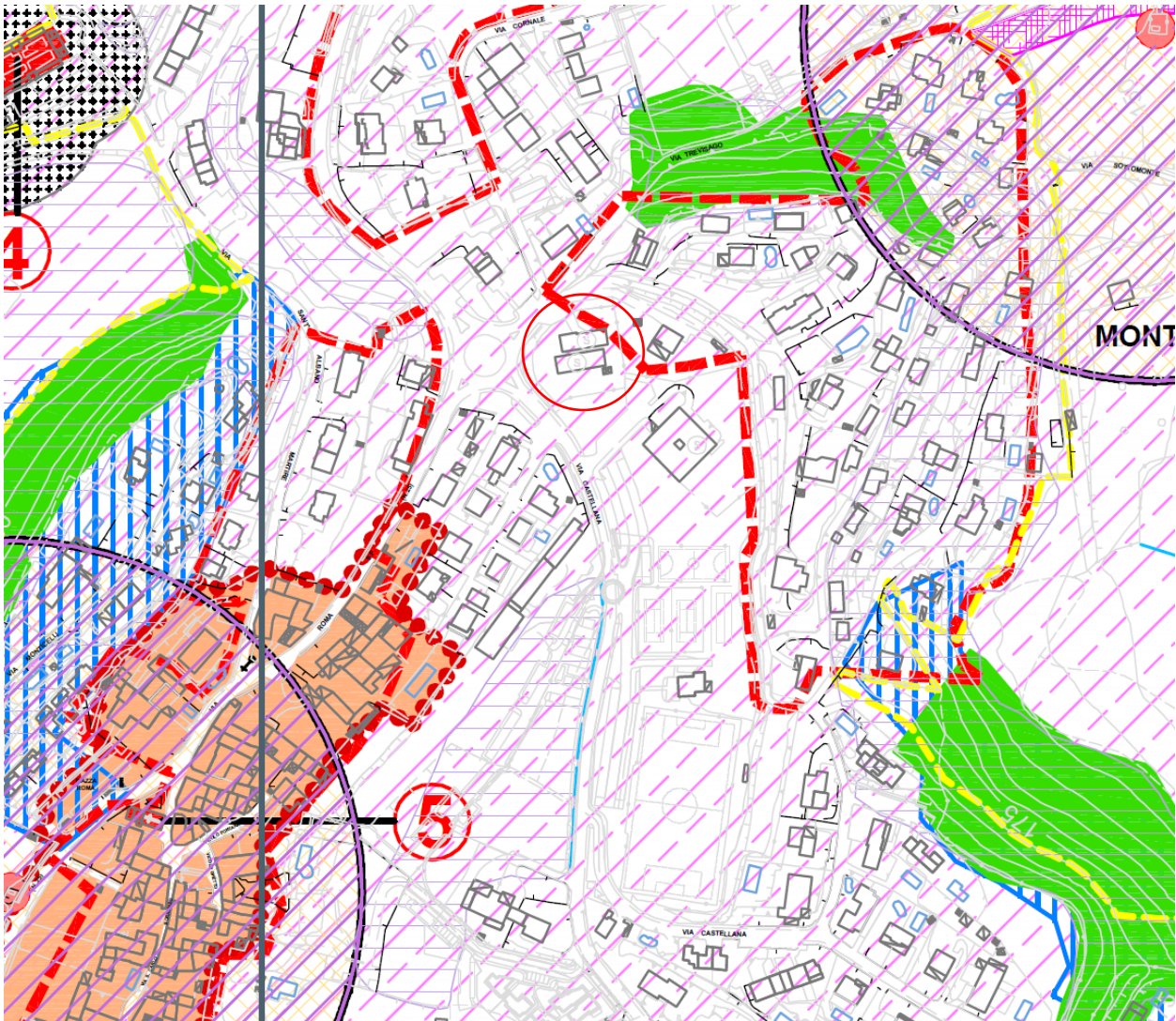
-  Fascia ad alto grado di tutela del reticolo idrico minore di competenza comunale. Questo ambito di vincolo corrisponde ad una classe di fattibilità 4.
-  Fascia a medio grado di tutela del reticolo idrico minore di competenza comunale. Questo ambito di vincolo corrisponde ad una classe di fattibilità 3.

##### **AREE SOGGETTE A VINCOLI DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE**

-  Zona di tutela assoluta. Questo ambito di vincolo corrisponde ad una classe di fattibilità 4.
-  Zona di rispetto (criterio geometrico). Questo ambito di vincolo corrisponde ad una classe di fattibilità 3.
-  Zona di rispetto (criterio idrogeologico) -pozzi in fase di autorizzazione-
-  Confine Comunale



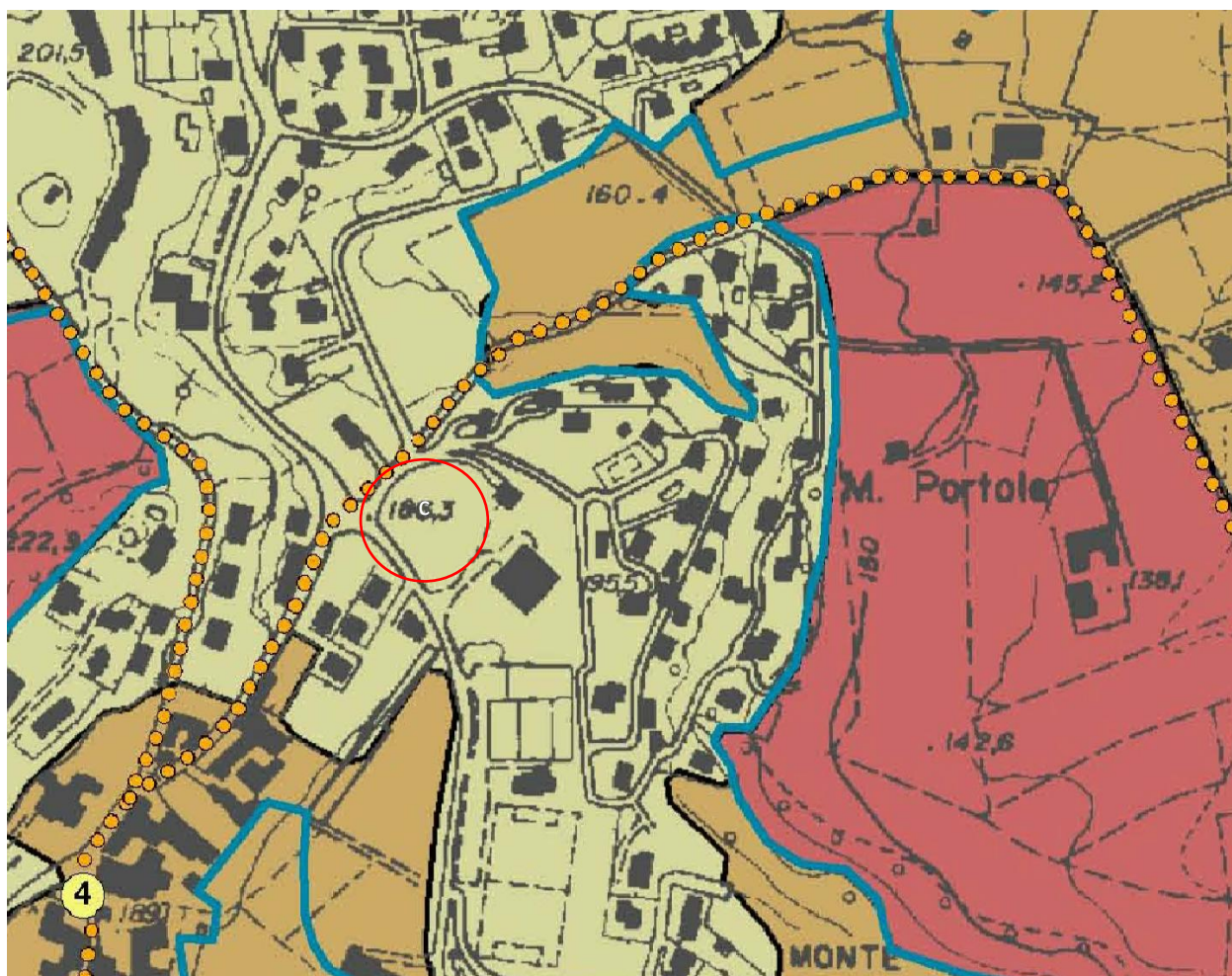
## DP06\_ Individuazione dei vincoli e delle tutele "Ope legis"



### BENI AMBIENTALI - Parte terza Titolo 1 D.Lgs 22 Gennaio 2004, n°42

- Boschi e foreste - Art. 142, comma 1, lettera g (Fonte PUF 2008)
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua - art.142, comma 1, lettera c; n:individuazione; l: caratteristica ambientale: (Rio gardonino e della Selva)
- Bellezza d'insieme - Decreto Ministeriale 24 Marzo 1976: (Intero territorio comunale)
- Aree sottoposte a vincolo Idrogeologico, art.1 R.D. 30 gennaio 1923 n. 3267
- Perimetro delle zona A e B individuate dal PRG in vigore al 06/09/1985 art. 142, comm 2 lettera A

DP09.7\_Scomposizione del territorio in classi di sensibilità paesistica



●●●●● Confine comunale

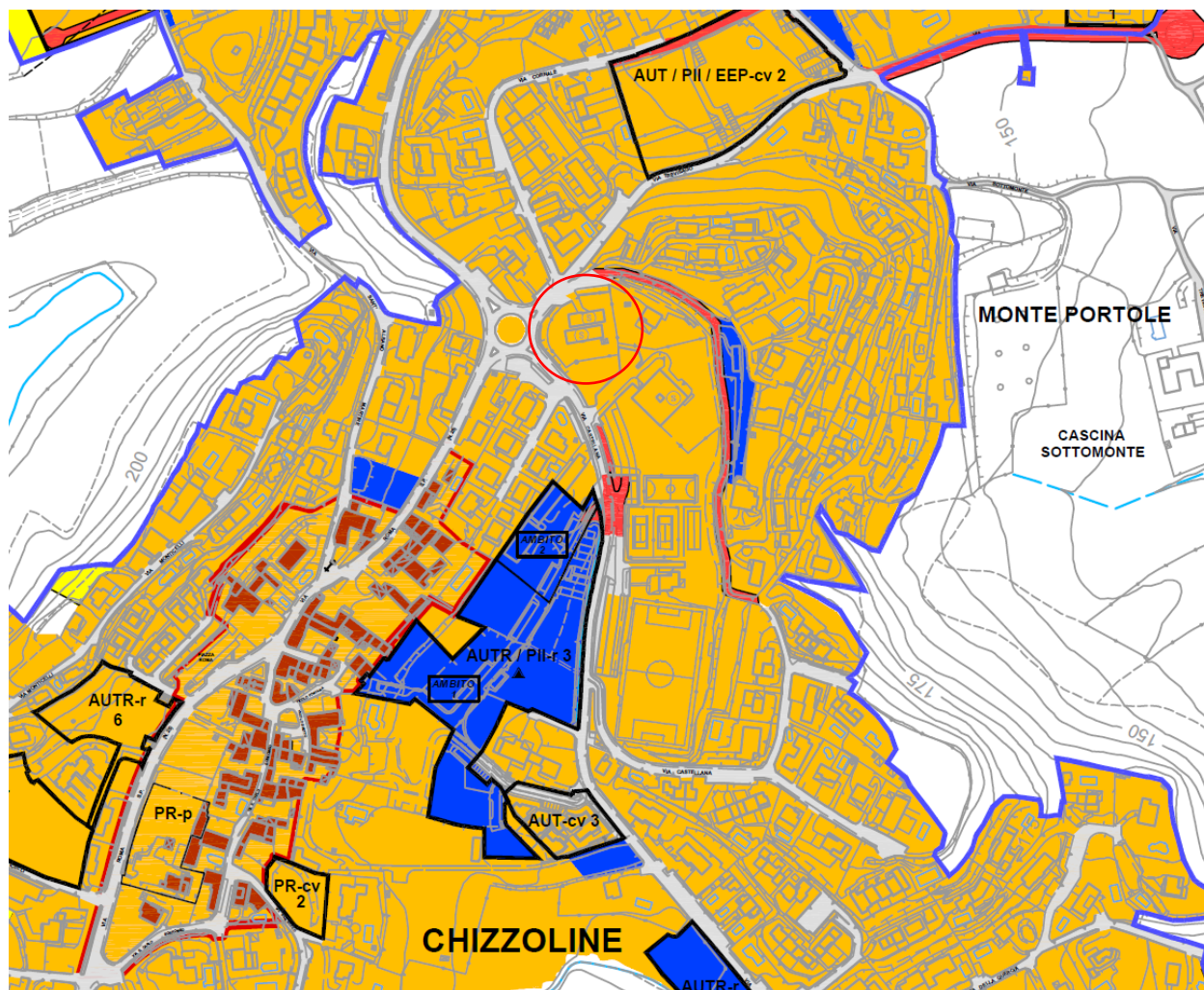
- Classe 1 - sensibilità paesistica bassa
- Classe 2 - sensibilità paesistica media
- Classe 3 - sensibilità paesistica alta
- Classe 4 - sensibilità paesistica molto alta

Ambiti di degrado

Limite delle trasformazioni condizionate



DP15.1\_Verifica del Consumo di suolo del Progetto di Piano (ex. art. 141 NTA del PTCP)



LEGENDA



Confine comunale



Area verde destinata al gioco del golf  
non interessata da edificazioni

SUOLO URBANIZZATO (consolidato)  
Aree con permesso di costruire alla data di approvazione del Piano  
ai sensi della D.G.P. n. 616 del 7/12/2004



Delimitazione del tessuto urbano consolidato (TUC)



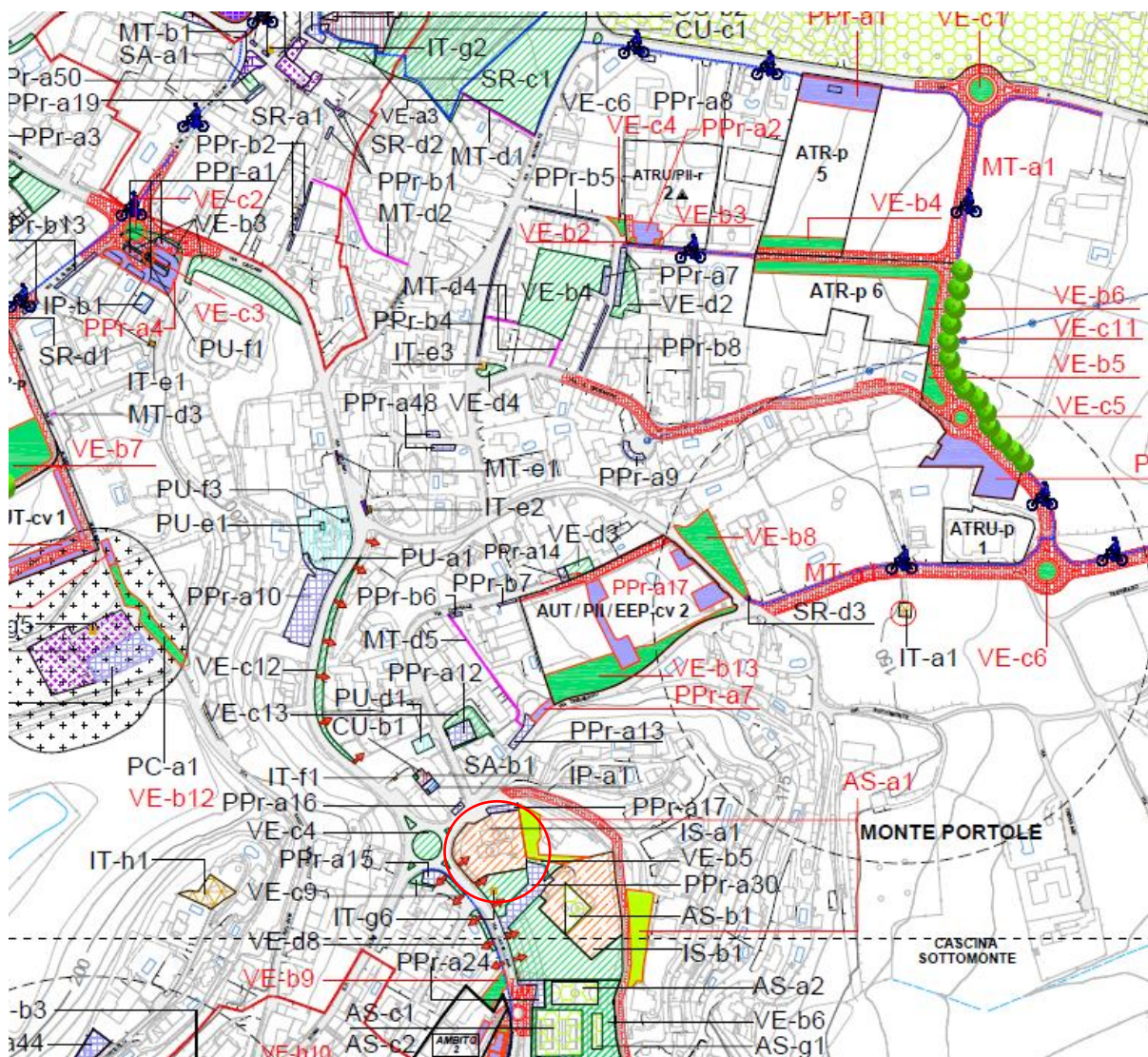
Tessuto urbano consolidato



Tessuto urbano consolidato interessato  
dai Nuclei di antica formazione



## PS\_02\_2\_Ricognizione con individuazione cartografica dei Servizi Esistenti e di Progetto



## LEGENDA



### Confine comunale



Nuclei di antica formazione



### Rispetto cimiteriale



Rispetto delle captazioni ad uso idropotabile  
Rispetto di tutela assoluta



Viabilità di progetto e/o riqualificazione esistente



Limite di edificabilità dal filo stradale  
per allargamento viabilità



Fasce alberate di valorizzazione e mitigazione paesistico ambientale

## IS - SISTEMA DELL'ISTRUZIONE



a - Scuola dell'infanzia



b - Scuola primaria



Sistema dell'Istruzione  
DI PROGETTO



## PS\_2A\_SCHEDA RICOGNITIVA DEI SERVIZI ESISTENTI

### SCHEDE RIASSUNTIVE DEL PIANO DEI SERVIZI - areali

Numero:	IS-a1	Categoria:	IS - SISTEMA DELL'ISTRUZIONE
		Tipo servizio:	a - Scuola dell'Infanzia
Denominazione:	Scuola dell'infanzia		
Indirizzo:	Via Trevisago		
Località:	Chizzoline		

#### SINTESI

Punti di forza: Collocamento strategico in quanto situata nel centro abitato di Chizzoline.

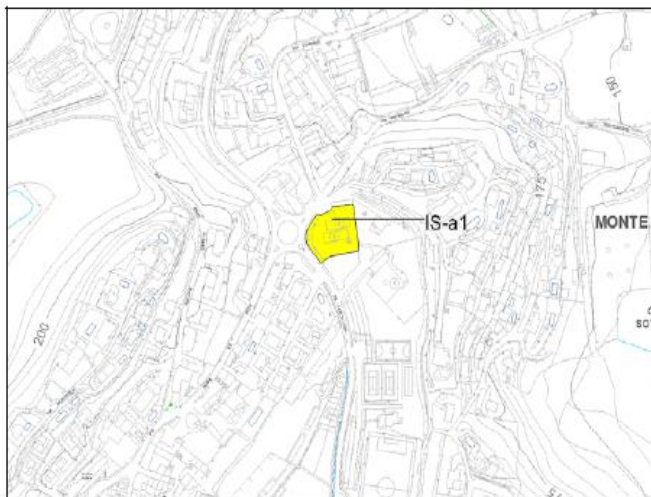
Punti di debolezza:

Interventi prioritari: manutenzione straordinaria dell'edificio a completamento degli interventi di risparmio energetico

Importo:

€ 60.000,00

Estratto  
aerofotogrammetrico



Estratto  
fotografico





## SCHEDE RIASSUNTIVE DEL PIANO DEI SERVIZI - areali

Numero:	IS-b1	Categoria:	IS - SISTEMA DELL'ISTRUZIONE
		Tipo servizio:	b - Scuola Primaria
Denominazione:	Scuola primaria		
Indirizzo:	Via Castellana		
Località:	Chizzoline		

### GESTIONE:

Proprietà	Proprietario:			
<input checked="" type="radio"/> Pubblica	Ente erogante:			
<input type="radio"/> Privata	Modalità di erogazione			
<input type="radio"/> Mista	<input type="radio"/> Accreditamento	<input type="radio"/> Convenzione	<input type="radio"/> Concessione	<input checked="" type="radio"/> Altro

### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI:

Area:	2.897,00	Sup cop:	883,00	Volume:	5.298,00	Slp:	883,00
Note:						Piani:	2

### IMPIANTI:

<input checked="" type="checkbox"/> Dotazione di impianti di sicurezza	<input checked="" type="checkbox"/> Superamento delle barriere architettoniche	<input checked="" type="checkbox"/> Presenza di impianti antincendio
Note:		

### STATO DI CONSERVAZIONE:

Grado di manutenzione	Interventi necessari	Bacino d'utenza
<input checked="" type="radio"/> Buono	<input type="radio"/> Nessuno <input checked="" type="radio"/> Manutenzione ordinaria <input type="radio"/> Manutenzione straordinaria	<input type="radio"/> LOCALE
<input type="radio"/> Mediocre	<input type="radio"/> Restauro - Risanamento conservativo <input type="radio"/> Ristrutturazione	<input checked="" type="radio"/> SOVRALocale
<input type="radio"/> Necessita di interventi		
Note: e straordinaria		

### USO:

Uso prevalente giornaliero	Uso prevalente extra-giornaliero
<input type="radio"/> Mattutino <input type="radio"/> Pomeridiano <input type="radio"/> Serale <input checked="" type="radio"/> Giornaliero	<input checked="" type="radio"/> Feriale <input type="radio"/> Festivo <input type="radio"/> Stagionale <input type="radio"/> Continuativo
Note:	

### UTENTI:

Utenti per età	Utenti per nazione
<input type="radio"/> Bambini <input type="radio"/> Ragazzi <input type="radio"/> Adulti <input type="radio"/> Anziani <input checked="" type="radio"/> Tutte le età	<input type="radio"/> Solo italiana
Utenti per professione	<input type="radio"/> Solo stranieri
<input type="radio"/> Studenti <input type="radio"/> Impiegati <input type="radio"/> Liberi professionisti <input type="radio"/> Casalinghe <input type="radio"/> Pensionati <input checked="" type="radio"/> Tutte le professioni	<input checked="" type="radio"/> Italiani e stranieri

### ACCESSIBILITA'

Distanza dal trasporto pubblico locale	
<input type="radio"/> Fino ai 150 m <input type="radio"/> Dai 150 ai 300 m <input checked="" type="radio"/> Dai 300 ai 500 m <input type="radio"/> Dai 500 ai 1.000 m <input type="radio"/> Oltre i 1.000 m	
Distanza dalla rete ciclabile	
<input type="radio"/> Entro i 150 m <input type="radio"/> Dai 150 ai 300 m <input type="radio"/> Dai 300 ai 500 m <input checked="" type="radio"/> Non presente	
Dotazione spazi per la sosta	N° posti auto:
<input checked="" type="radio"/> Adeguata <input type="radio"/> Carente <input type="radio"/> Di prossima realizzazione	
Note:	





#### 4\_INQUADRAMENTO NORMATIVO PER LA PROGETTAZIONE DI ASILI NIDO IN LOBMAKDIA:

La progettazione e realizzazione di un asilo nido in Lombardia è regolata da un insieme di norme nazionali e regionali che riguardano aspetti edilizi, gestionali, igienico-sanitari e di sicurezza. I principali riferimenti sono:

- **D.G.R. 11 febbraio 2005, n. VII/20588**  
“Requisiti minimi strutturali e organizzativi per l'autorizzazione al funzionamento delle unità di offerta per la prima infanzia”.
- **D.G.R. 9 marzo 2020, n. XI/2929**  
Revisione e aggiornamento dei requisiti della DGR 20588/2005.
- **Regolamento Regionale n. 4/2006, art. 10**  
“Disciplina per l'autorizzazione al funzionamento delle unità d'offerta sociali” – requisiti strutturali specifici per i nidi d'infanzia.
- **L.R. 3/2008**  
Disposizioni in materia di servizi educativi per la prima infanzia – stabilisce procedure di autorizzazione e comunicazione preventiva.
- **Normativa edilizia e igienico-sanitaria nazionale**
  - D.M. 5 luglio 1975 (requisiti igienico-sanitari degli edifici residenziali, valori di riferimento per altezze e aerazione).
  - D.M. 236/1989 e L. 13/1989 (accessibilità e barriere architettoniche).



## *RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO*























## RILIEVO FOTOGRAFICO CON DRONE



















## *DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI*

L'area oggetto di intervento è situata nel Comune di Soiano del Lago (BS), lungo la viabilità comunale principale e in un contesto caratterizzato da residenze e aree a verde.

L'edificio esistente è l'**asilo nido comunale "Don Eugenio Biasi"**, struttura realizzata ad un piano fuori terra, ma articolata in una serie di volumi accostati, ciascuno con copertura a falde inclinate. Le falde si presentano ampie e con orientamenti differenziati, generando un insieme dal disegno piuttosto disordinato e frammentato, che restituisce un'immagine architettonica eterogenea e poco compatta. Sul corpo principale è stato installato un impianto fotovoltaico a servizio della struttura.

Le facciate esterne sono rifinite ad intonaco chiaro e intervallate da ampie superfici vetrate con serramenti in metallo verniciato blu, che conferiscono luminosità agli ambienti interni ma accentuano la lettura discontinua dei prospetti. L'ingresso principale è segnato da un portico con ampia falda sporgente, pavimentato in laterizio rosso, che si apre sul fronte carrabile e sul parcheggio antistante.

Lo spazio esterno di pertinenza comprende un ampio giardino recintato, attrezzato con giochi per bambini e circondato da alberature a filare lungo i confini. Sul lato nord-ovest il lotto si affaccia su una rotatoria stradale, mentre a sud ed est si apre verso aree verdi in lieve pendenza, con la presenza di ulivi e vegetazione tipica del paesaggio collinare gardesano.

Nel complesso, la struttura si inserisce correttamente per scala nel tessuto urbano circostante, ma la composizione frammentata delle coperture e dei volumi risulta meno coerente rispetto alla semplicità formale e cromatica degli edifici residenziali limitrofi.



## *DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO*

L'intervento in oggetto riguarda l'ampliamento dell'attuale complesso scolastico comunale di Soiano del Lago, oggi sede della scuola dell'infanzia "Don Eugenio Biasi", mediante la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica destinato ad asilo nido comunale.

L'edificio esistente si configura come un insieme di volumi giustapposti, caratterizzati da coperture a falde di diversa ampiezza, con un'immagine architettonica eterogenea e disomogenea. L'area di progetto si colloca all'interno del medesimo lotto, già urbanizzato e dotato di ampi spazi a verde e percorsi di accesso.



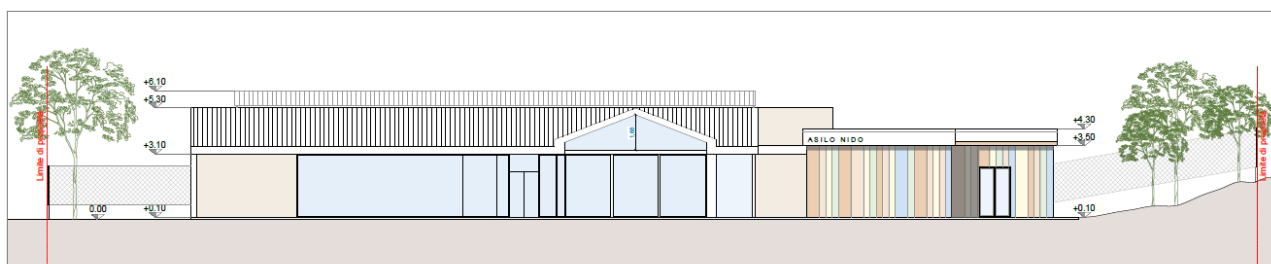
Il nuovo ampliamento si sviluppa su un unico piano fuori terra e si integra funzionalmente con l'edificio scolastico esistente, mantenendo una quota di imposta coincidente e un allineamento coerente con i percorsi di accesso. L'organizzazione interna prevede spazi differenziati per le attività educative, ludiche





e di supporto (sale per attività libere e a tavolino, refettorio, aree di riposo, servizi igienici, spazi insegnanti e locali di servizio), nonché aree esterne attrezzate per le attività all'aperto.

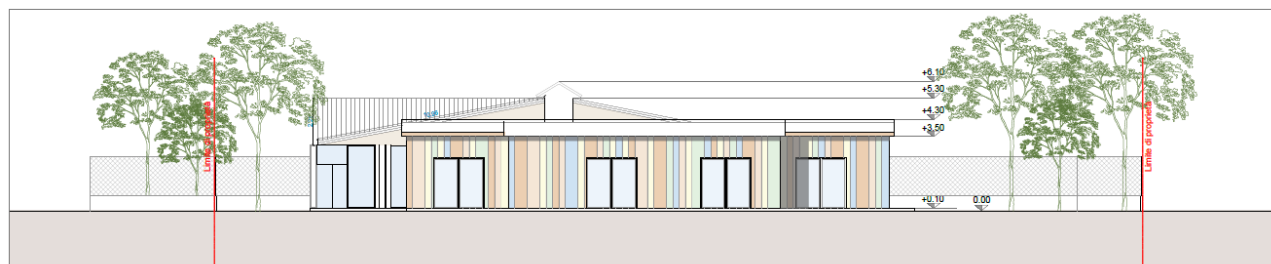
Dal punto di vista volumetrico, il nuovo corpo si presenta come un volume semplice e compatto, con copertura piana, in contrapposizione all'articolazione a falde dell'esistente, così da proporre un linguaggio architettonico sobrio e contemporaneo, ma rispettoso delle altezze massime e delle proporzioni dell'intorno.



Prospecto NORD\_Stato di progetto - 1:100

Le altezze in progetto risultano contenute entro i +4,30 m, coerenti con i fabbricati circostanti.

Le verifiche dimensionali attestano la conformità dell'intervento ai parametri urbanistici vigenti: la superficie fondiaria del lotto è pari a 2.390,45 mq, con una SLP complessiva post-intervento di 707,51 mq (di cui 190,59 mq relativi al nuovo asilo nido), una superficie coperta totale di 752,60 mq e un verde permeabile pari a 1.406,38 mq, corrispondente a circa il 58% della superficie fondiaria.



Prospecto OVEST\_Stato di progetto - 1:100



L'inserimento paesaggistico risulta pertanto equilibrato: l'ampliamento non altera i caratteri ambientali e percettivi del contesto, si colloca all'interno di un lotto già urbanizzato, preserva ampie superfici a verde e introduce un linguaggio architettonico chiaro e leggibile, volto a migliorare la qualità complessiva dell'intero complesso scolastico.



Planimetria di progetto





## Colori e materiali di progetto

L'ampliamento dell'asilo nido è caratterizzato dall'impiego di materiali e finiture pensati per garantire coerenza con il contesto edilizio esistente, assicurando al contempo un linguaggio architettonico chiaro e contemporaneo.

Le superfici murarie saranno realizzate con intonaco tinteggiato in tonalità neutre e calde, prevalentemente nelle gamme dei colori del bosco del beige chiari, ai verdi e colori della terra, così da assicurare luminosità e continuità visiva con i volumi già presenti nel complesso scolastico.



## *Render di progetto*

A queste finiture principali si affiancano finiture per sottolineare l'accoglienza e la funzione educativa dell'edificio, introducendo elementi naturali che richiamano i colori del paesaggio circostante.



Gli infissi e le schermature saranno realizzati in alluminio verniciato in tonalità neutre (marroni o effetto legno), garantendo durabilità e minimo impatto visivo. Le coperture piane saranno trattate con manto scuro impermeabilizzante a basso riflesso cromatico, così da evitare abbagliamenti o disturbi percettivi.

Anche i pannelli fotovoltaici che saranno installati in copertura saranno di colore scuro per mimetizzarsi con la guaina scelta.

Complessivamente, la palette cromatica e materica adottata privilegia colori sobri e naturali, capaci di armonizzarsi con il verde circostante e con i fronti intonacati dell'edificio esistente, evitando toni accesi o finiture riflettenti che potrebbero costituire elementi di disturbo paesaggistico. L'intervento, attraverso scelte cromatiche equilibrate, si integra pertanto con il contesto e contribuisce a qualificare l'immagine complessiva del complesso scolastico.

Elemento	Materiale	Finitura	Colore	Note
Murature esterne	Intonaco	Tinteggiatura liscia a base minerale	Tonalità neutre colori del bosco (bianco, beige chiaro)	Continuità con l'esistente
Infissi	Alluminio	Verniciato a polvere	Marrone o color legno	Durabilità e minimo impatto visivo
Schermature solari	Alluminio o legno	Verniciato / trattato	Neutro (grigio/beige/legno naturale)	Funzionali e integrate cromaticamente
Copertura piana	Guaina impermeabilizzante / manto sintetico	Opaco, antiriflesso	Grigio scuro	Riduzione riflessi visivi
Serramenti interni	Alluminio/legno	Verniciatura opaca	Neutri, coordinati con infissi esterni	Uniformità linguistica
Pavimentazioni esterne	Calcestruzzo architettonico	Antisdrucciolo	Tonalità rosso in continuità con la pavimentazione esistente	Integrazione con percorsi esistenti
Pavimentazioni interne	Linoleum	Opaco, resistente	Colori chiari e pastello	Comfort visivo e acustico





## VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

L'intervento proposto si colloca all'interno di un lotto già urbanizzato e destinato a servizi pubblici, in continuità con l'attuale edificio scolastico della scuola dell'infanzia "Don Eugenio Biasi". L'ampliamento non comporta consumo di nuovo suolo agricolo né trasformazioni di aree libere di pregio, ma si innesta in un tessuto urbano consolidato, in un'area già caratterizzata dalla presenza di volumi scolastici e spazi a verde.

Dal punto di vista paesaggistico, l'opera non altera i caratteri percettivi e visuali dell'intorno. Le altezze massime del nuovo edificio ( $\leq +4,30$  m) risultano contenute e coerenti con quelle esistenti, senza introdurre elementi incongrui o dirompenti rispetto al paesaggio costruito. La scelta di un linguaggio architettonico semplice e lineare, con copertura piana, garantisce la riconoscibilità del nuovo corpo di fabbrica come ampliamento contemporaneo, ma senza generare contrasti rispetto ai volumi eterogenei dell'edificio scolastico originario.

Le verifiche dimensionali confermano la piena compatibilità urbanistica e paesaggistica: la superficie fondiaria (2.390,45 mq) mantiene oltre il 58% di verde permeabile (1.406,38 mq), preservando la componente naturale del lotto e garantendo una adeguata mitigazione visiva.

Anche sotto il profilo percettivo, le visuali esterne non vengono compromesse: le nuove volumetrie si collocano all'interno del perimetro del comparto scolastico, schermate dal verde esistente e in linea con i fronti stradali già edificati. Non vengono generate interferenze con i principali punti di vista panoramici, né si producono elementi di disturbo verso le proprietà confinanti.

In sintesi, l'intervento risulta compatibile con i valori paesaggistici tutelati, in quanto:

- si inserisce in un lotto già urbanizzato senza consumare nuovo suolo;
- mantiene ampie superfici permeabili e a verde;
- adotta un linguaggio architettonico misurato e coerente con l'intorno;



- non compromette le visuali né i caratteri ambientali del contesto.

L'opera, oltre a non arrecare pregiudizio al paesaggio, contribuisce a qualificare l'ambito attraverso il riordino funzionale e architettonico del complesso scolastico comunale, incrementandone la fruibilità e l'offerta educativa per la comunità.



In fede

Arch. Giorgio Vezzoli