



SUAP IN VARIANTE AL PGT per modifica destinazione d'uso e ampliamento fabbricato esistente

in via Fucine (Strada Provinciale 27)
25080 PREVALLE (BS)
foglio 5, mappali 79, 80, 3476

A - REL. 4 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

PROPRIETÀ/ COMMITTENTE

UVL S.R.L.

C.F./P.IVA: 03023680980
sede in via Roma 46
25077 Roè Volciano (BS)



LEGALE RAPPRESENTANTE

Ing. **UMBERTO FORIOLI**
C.F. FRLMRT88C31B157G
residente in via Croce 13
25089 Villanuova sul Clisi (BS)

PROGETTISTA ARCHITETTONICO

70% ARCHITETTURA Società tra professionisti - s.r.l.

Ing. BERARDI CAMILLA
Ing. COMINCIOLI MICHELE
Ing. MARINI ALBERTO
Collaboratrice: Arch. BENEDETTI ANNALISA

Via Bruno Corti 5, 25089 Villanuova Sul Clisi (BS)
p.iva/CF 04161930989
pec: arch@pec.settantapercento.it



70% ARCHITETTURA
settantapercento.it
arch@settantapercento.it

INDICE

3 ANALISI DELLO STATO ATTUALE

- 4 Descrizione dei luoghi e del contesto paesistico
- 5 Descrizione dello stato di fatto

7 ANALISI DEL PROGETTO

- 8 Premessa
- 8 Mappali
- 9 Ingombro volumetrico
- 10 Accesso
- 11 Cancelli e opere di cinta
- 12 Descrizione dell'intervento edilizio: edificio esistente
- 13 Descrizione dell'intervento edilizio: ampliamento
- 16 Ciclo produttivo
- 17 Viabilità interna
- 18 Distanze
- 18 Parametri urbanistici
- 19 Sottoservizi e reti tecnologiche
- 20 Invarianza idraulica
- 21 Mitigazione e movimenti terra
- 22 Materiali e finiture

23 VALUTAZIONI CONCLUSIVE

ANALISI DELLO STATO ATTUALE



ANALISI DELLO STATO ATTUALE

DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DEL CONTESTO PAESISTICO

Il **comune di Prevalle** si colloca ai piedi delle Prealpi Bresciane Orientali, dove la Valle Sabbia perde i suoi connotati orografici per diventare pianura: il paese è collocato lungo la direttrice stradale della SS45bis, parallela all'antico naviglio grande bresciano, in una zona di passaggio fra Brescia, la Valle Sabbia e il Garda.

Il territorio comunale copre una superficie di 9,86 kmq, che dalla sponda del Chiese (circa 160 m s.l.m.) sale fino ai piedi del monte Budellone (mt 401), la cima più alta del territorio comunale: il confine amministrativo coincide nella zona più a nord con il crinale di questo rilievo, da cui scende fino al fiume Chiese che costituisce il limite amministrativo orientale e meridionale, risalendo poi nella centuriazione delle campagne lungo il lato ovest del comune.

L'intorno di Prevalle è costituito dai territori di Gavardo, Muscoline, Calvagese della Riviera, Bedizzole, Nuvolento e Paitone.

Nel P.G.T. l'**area oggetto di SUAP** è individuata nel Piano delle Regole tav. 6v "Ambiti del Piano delle Regole" quale "**AAS – aree agricole di salvaguardia**" all'interno del macro tematismo del sistema naturale ed agricolo e delle salvaguardie.

L'area ricade inoltre negli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico del PTCP.

Nella tavola delle classi di sensibilità del P.G.T., l'**area** è individuata parzialmente nella **classe 4 - sensibilità paesistica alta**, mentre il **fabbricato** risulta essere individuato in **classe 2 – sensibilità paesistica bassa**.

Si nota anche che parzialmente l'area è interessata dai "coni ottici – ambiti della percezione" dal punto panoramico che si colloca nei pressi della rotatoria esistente all'incrocio tra la SP27 e la via Santo Stefano.

ANALISI DELLO STATO ATTUALE

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO



ANALISI DELLO STATO ATTUALE

La proprietà in oggetto è situata nel **Comune di Prevalle (BS)**, catastalmente identificata al foglio 5, mappali 79, 80 e 3476, di dimensione pari a circa 12.000 mq e pressochè totalmente **pianeggiante**.

Sull'area si rileva la presenza di poche **essenze arboree**, quasi esclusivamente su lato ovest a confine con altra proprietà.

L'**esposizione solare** è ottimale e garantisce un irraggiamento completo durante l'arco della giornata.

La proprietà **confina sui quattro lati con altri terreni, a nord e a est anche della medesima proprietà**; nessuna costruzione è quindi edificata a confine del terreno.

Il campo visivo risulta quindi ampio e libero da ostruzioni.

Attualmente si accede alla proprietà da una **stradella bianca**, posta in angolo sud-est, che si immette dalla Strada Provinciale; una **sbarra metallica** ne impedisce l'accesso alle persone non autorizzate. Percorrendo la stradella, parallela alla roggia agricola esistente su lato est, si raggiunge il **fabbricato esistente, identificato catastalmente, con categoria D/10 al foglio 5, mappale 3476**.

Il fabbricato si configura come un tipico capannone in calcestruzzo prefabbricato, di forma perfettamente rettangolare, con pavimentazione in cemento industriale.

Su lato sud sono presenti due portoni, apribili con antoni a libro, mentre sui restanti lati sono posizionate ulteriori porte e finestre, in alluminio, con semplici allineamenti. L'altezza interna, in intradosso al punto minimo, è pari a m 7,05.

La copertura è piana, con lucernari alternati ai moduli prefabbricati di copertura. Non è presente attualmente alcun impianto di riscaldamento.

Il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione.

[Si rimanda alla documentazione fotografica per completa visione dello stato dei luoghi.](#)



ANALISI DEL PROGETTO



ANALISI DEL PROGETTO

PREMESSA

Il presente progetto parte dall'esigenza dell'azienda richiedente, UVL srl, di trasferire la propria sede, produttiva ed amministrativa, da Roè Volciano (BS) a Prevalle (BS).

La sede attuale in Roè Volciano, a fronte anche del positivo trend aziendale, risulta ormai inadeguata: la parte amministrativa è dislocata in vani tipici di un edificio residenziale datato, con spazi insufficienti per il personale, per la ricerca e per il cliente. La parte produttiva, oltretutto non collegata internamente con il reparto magazzino, si adegua al fabbricato disponibile, limitato in superficie e in altezza.

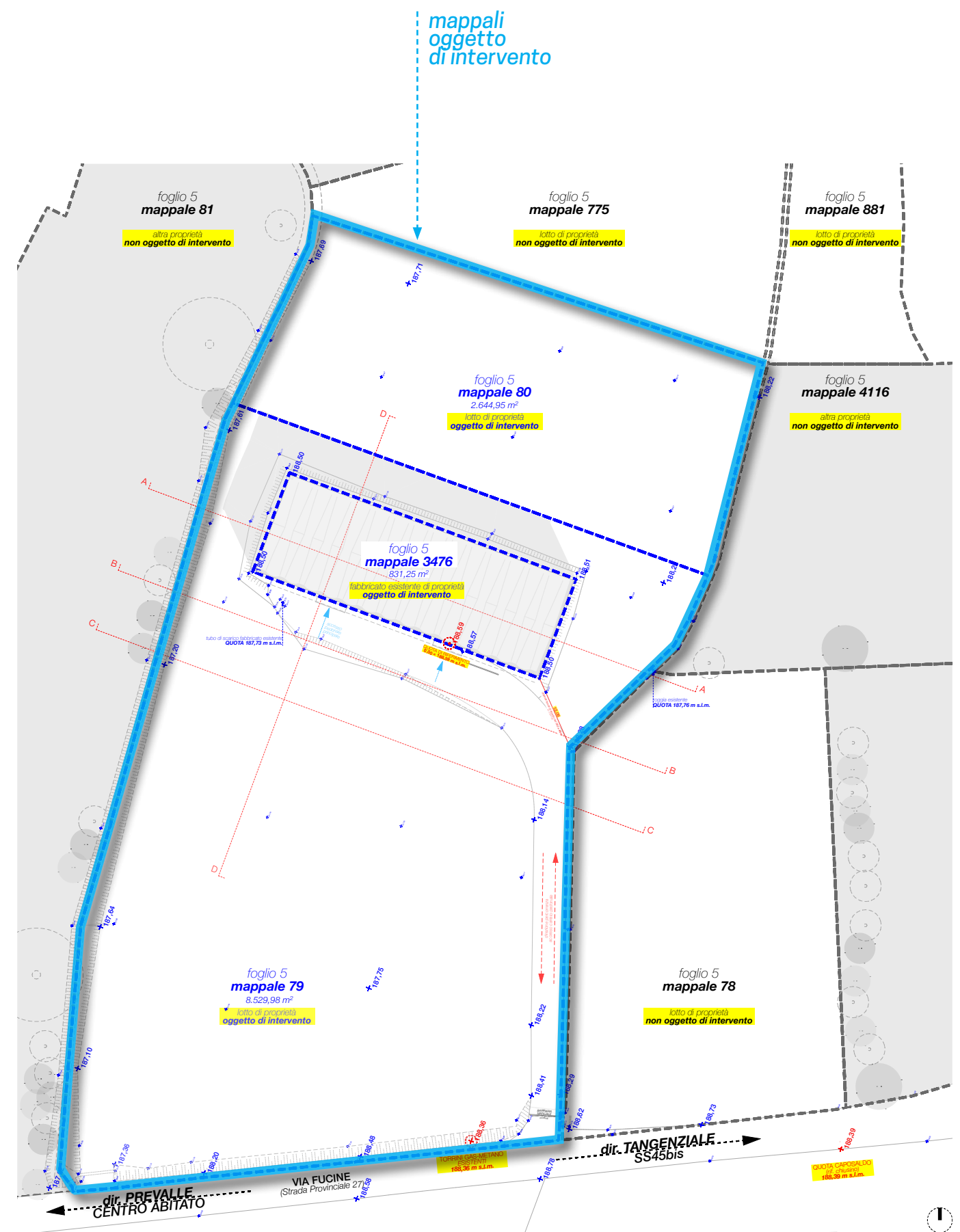
Dal momento che il business dell'azienda UVL srl si sviluppa prevalentemente nei territori della Pianura Padana, lo spostamento a Prevalle ottimizzerebbe notevolmente la logistica dell'azienda, in particolar modo in relazione ai trasporti, con conseguente miglior servizio al cliente.

Di non minore importanza anche l'esigenza di realizzare un polo aziendale in linea, dal punto di vista qualitativo, architettonico ed identitario, con i numeri dell'azienda e con le persone che la rappresentano.

MAPPALI

L'intervento proposto si articola sulle proprietà dell'ing. Forioli Umberto, amministratore delegato della società, identificate catastalmente al **foglio 5, particelle 79-80-3476; sul mappale 3476 insiste il fabbricato esistente, di categoria catastale D/10.**

Della medesima proprietà, seppur non oggetto di intervento, risultano anche i mappali confinanti 78, 775 e 881.

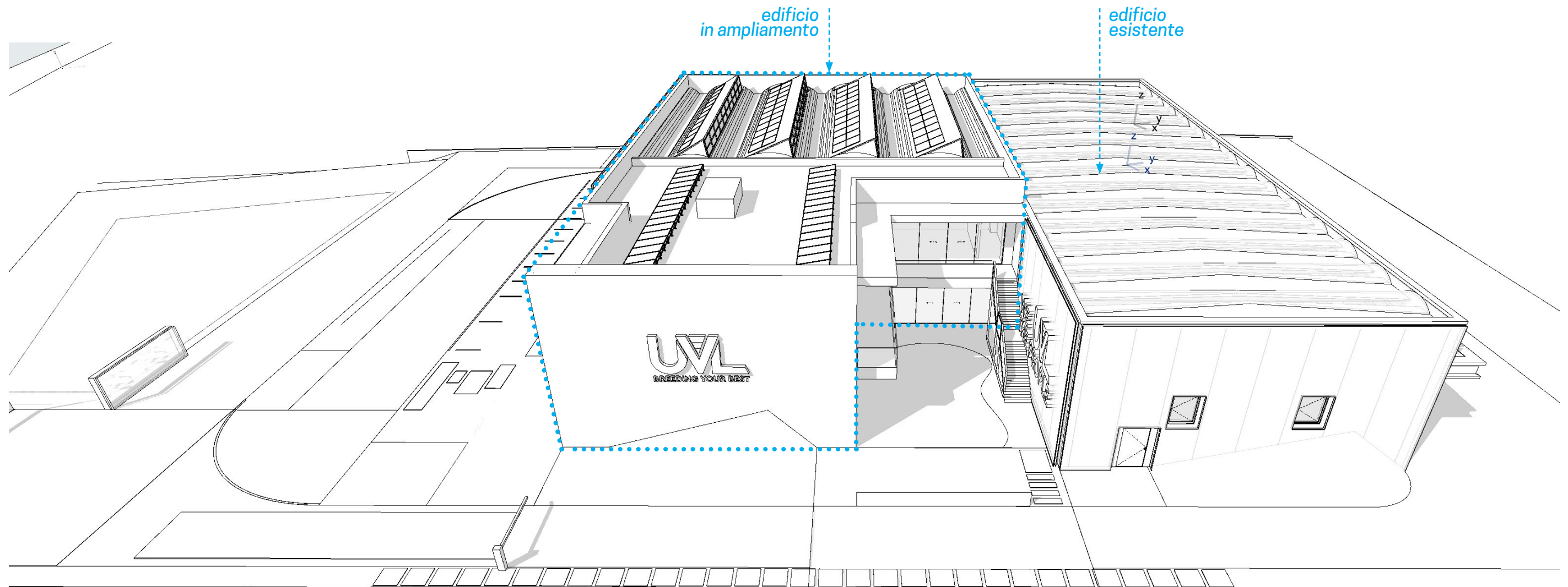


ANALISI DEL PROGETTO

INGOMBRO VOLUMETRICO

Il progetto prevede la realizzazione di un **nuovo corpo di fabbrica con sviluppo planimetrico di forma regolare**, parallelo all'esistente su fronte sud. Su fronte est, tra esistente e nuovo, si apre uno spazio scoperto, simile a una **corte interna**; tale parziale vuoto interstiziale assume un forte carattere identitario dell'intervento, in ragione delle funzioni successivamente descritte.

La nuova costruzione copre una **superficie di poco superiore ai 900mq**; il nuovo volume, rispetto all'esistente, di forma allungata, presenta un ingombro più compatto, in ragione soprattutto dell'esigenza di arretramento del fronte ovest da confine di proprietà, per consentire il passaggio dei mezzi su tale lato. In analogia con l'esistente, anche il nuovo fabbricato presenta **copertura piana con opportuni lucernari prefabbricati (shed)**, supporto orientato per pannelli fotovoltaici; a causa del solaio interpiano, necessario per dislocare funzioni amministrative e tecniche, la quota di estradosso della nuova copertura risulta leggermente superiore rispetto a quella esistente.



ANALISI DEL PROGETTO

ACCESSO

L'accesso avviene dall'angolo sud-est del mappale 79, da Strada Provinciale 27 - via Fucine, **in posizione leggermente traslata verso ovest** rispetto alla stradella bianca esistente; tale lieve spostamento consente di dare ulteriore distanza in uscita dalla rotatoria, di avere opportuni raggi di curvatura anche per i mezzi pesanti in entrata e in uscita e di riconfigurare dal punto di vista architettonico l'entrata al polo aziendale.

Sulla proprietà, ma esternamente alla recinzione e ai cancelli, si collocano alcuni **posti auto**, sia a destra sia a sinistra del percorso di accesso principale.

Per uniformità di disegno complessivo del masterplan, il percorso carrabile centrale, relativamente a questa porzione di ingresso, viene integrato all'interno di una **geometria a pavimentazione** che riprende appunto gli orientamenti principali del progetto: colorazioni e materiali diversi, unitamente a porzioni lasciate a verde o a ghiaia drenante, si alternano geometricamente con eleganza.

Si prevede un leggero spostamento dei torrini di gas metano esistenti su lato sud, come riportato nell'elaborato grafico di riferimento (A-TAV.19 - sistema di sottoservizi e reti).



strada provinciale 27

Sulla scorta dello studio di traffico e viabilità esistenti e su espressa richiesta dell'Amministrazione Comunale, il traffico in entrata e in uscita al comparto in oggetto avverrà solo in direzione est, verso la rotatoria esistente, al fine di escludere una possibile maggiorazione del traffico verso il centro abitato di Prevalle.

ANALISI DEL PROGETTO

CANCELLI E OPERE DI CINTA

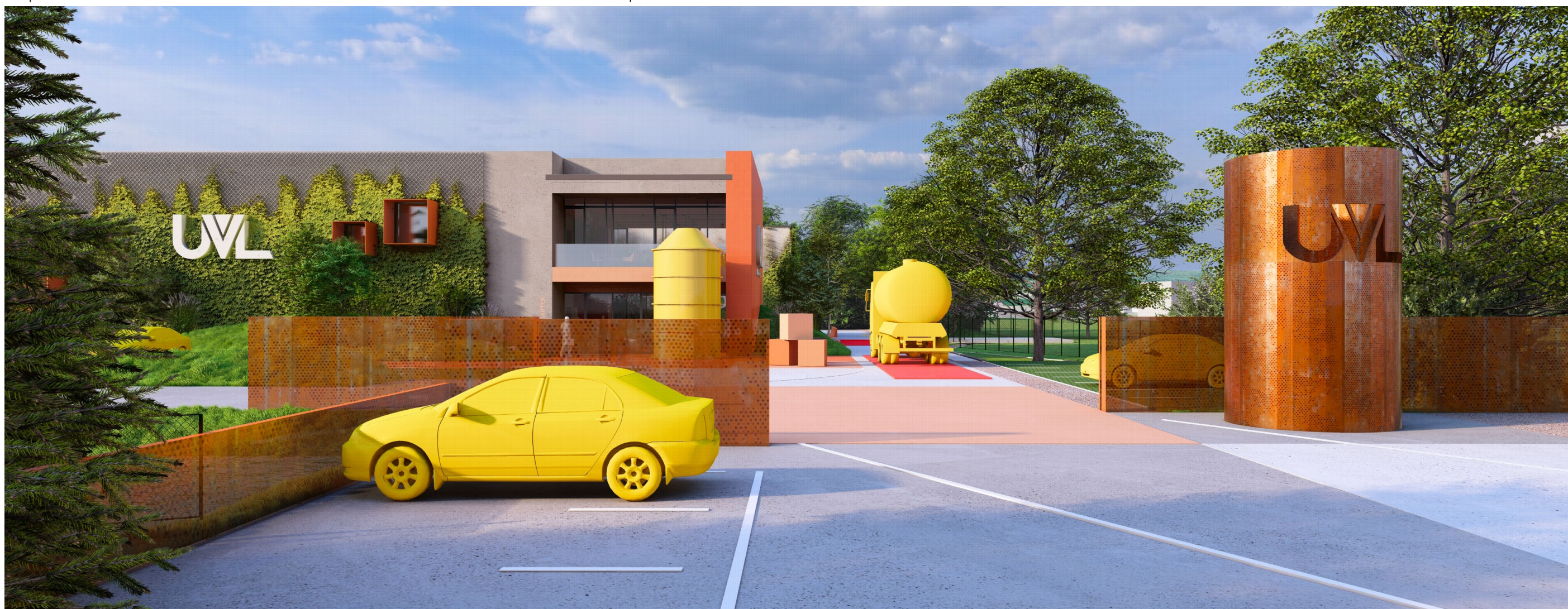
Il **doppio cancello scorrevole**, composto da doppio scorrevole di larghezza 6,00 m ciascuno, è **in posizione considerevolmente arretrata rispetto al filo stradale**, al fine di consentire la sosta, in entrata come in uscita, di autoarticolati della massima dimensione, senza occupazione del sedime stradale.

Il cancello si inserisce armoniosamente nel progetto delle opere di cinta del tratto di accesso sopra descritto; porzioni di recinzione, sfalsate per posizionamento e altezze (inferiore a 1m fino alla distanza di 20m dal confine stradale) disegnano cornici perimetrali dal disegno composto.

A fianco del cancello di ingresso trova posizionamento la **nicchia contatori**, con eventuali ulteriori vani di dettaglio per posta, raccolta differenziata, consegna pacchi, ecc.

Tutto il resto della proprietà viene perimetrato con **semplice rete metallica verde**, per minimizzazione visiva, con ulteriore schermatura di mitigazione vegetale, come illustrato nei rendering di progetto e nello specifico elaborato, e sollevata da suolo di circa 20,00 cm, al fine di consentire alla piccola fauna terricola di accedervi, impedendo la separazione tra aree ecologicamente efficaci.

Si precisa come su fronte sud la recinzione a rete metallica sia posizionata a distanza di 20m dal confine stradale.



ANALISI DEL PROGETTO

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO

EDIFICIO ESISTENTE

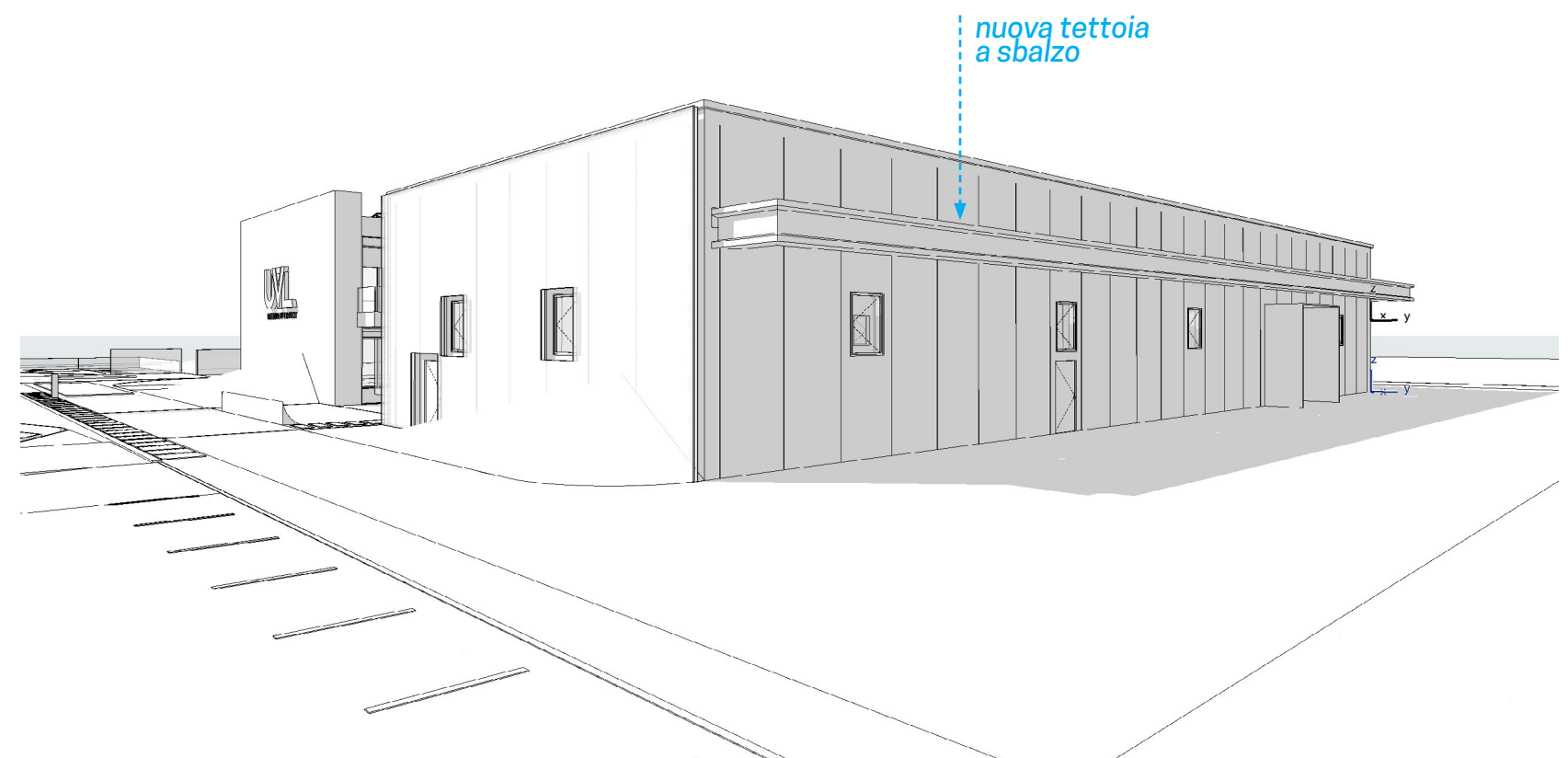
L'edificio esistente, in buono stato di conservazione, viene mantenuto come allo stato attuale, anche a livello di pavimentazione interna e di copertura.

A progetto esso ospita il **magazzino per materie prime e per prodotto finito**, oltre a una **zona di fasciatura consegne** su lato ovest.

Buona parte dell'area est è occupata da un **magazzino, potenzialmente compattabile, con elettrificazione su guide**, che consente una notevole ottimizzazione di spazi in altezza, oltre ad una gestione informatizzata dei prodotti.

Uno dei due portoni esistenti su lato sud viene chiuso, causa appunto il posizionamento del magazzino compattabile in posizione retrostante; su lato nord invece viene aperto un **nuovo portone**, di dimensioni simili, per consentire l'accesso ai mezzi dal nuovo piazzale pavimentato retrostante.

Sempre sul retro, quindi su lato nord, viene aggiunta una **tettoia con sbalzo pari a 2,00 m**, a riparo di possibili materiali e bancali accatastati a terra.



ANALISI DEL PROGETTO

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO

AMPLIAMENTO

L'ampliamento, di forma semplice, è realizzato in **struttura prefabbricata** tipica dei capannoni produttivi, con attenzione particolare alla scelta cromatica e di finitura esterna, per migliore integrazione visiva.

La porzione ovest dell'ampliamento è interamente destinata alla **produzione** (si rimanda al paragrafo successivo per la descrizione del ciclo produttivo).

La zona di produzione internamente è quasi interamente a tutta altezza, comunicante con l'esistente tramite uno dei portoni attuali; solo una piccola porzione della produzione si configura ad un piano, in posizione sottostante ai locali a destinazione mensa e spogliatoio al piano primo.

Un nuovo portone su fronte sud completa il percorso interno perfettamente rettilineo.

Su lato ovest si aggiungono alcune uscite di dimensione limitata; su tale lato, esternamente, si prevede l'**installazione di nuovi silos**, necessari per la tipologia di lavorazione.

Internamente alla produzione, su lato sud, trova spazio un piccolo locale tecnico a servizio dell'impiantistica; un scala in carpenteria metallica conduce al piano primo verso mensa e spogliatoi.

La parte est del fabbricato in ampliamento è invece riservata alla **parte amministrativa e direzionale**.

L'ingresso principale per il visitatore avviene da sud, su **porzione di facciata vetrata**, attraverso porte in vetro scorrevoli che conducono alla bussola per il taglio termico.



ANALISI DEL PROGETTO

Il **piano terra** ospita la zona **reception**, con relativo desk, zona archivio, angolo cappotti e funzioni di accoglienza in generale.

Su lato est sono previste tre stanze riunioni a pareti vetrate, per incontri rapidi con clienti, fornitori e a favore anche del personale.

In posizione adiacente al produttivo si articolano gli spazi per i servizi igienici, per normodotati e non, con appositi disimpegni, un locale servizi igienici con accesso dal locale produzione ed un locale tecnico, dedicato all'impianto meccanico.

Con affaccio sulla corte aperta su lato est, sono collocati due ulteriori locali a destinazione **ufficio e laboratorio a supporto della produzione**, connessi quindi internamente anche verso la parte ovest.

Una **scala a doppia rampa** e un **ascensore**, in posizione centrale tra amministrativo e produttivo, conducono internamente al piano primo.

La **corte interna** rappresenta il fulcro del progetto, in quanto metaforicamente dedicata e pensata per le persone che lavorano e vivono in UVL; i materiali scelti, le vegetazioni, le colorazioni e gli arredi esterni intendono enfatizzare il senso di community ricercato per questa porzione di intervento.

La posizione gode, durante il periodo, dell'ombreggiamento del fabbricato in ampliamento, consentendo l'utilizzo anche dell'area esterna.

Proprio dalla corte sopra descritta è previsto l'**accesso di tutti gli operatori e i funzionari di UVL**: un disimpegno, superiormente riparato, distribuisce internamente le direzioni per l'area amministrativa-direzionale e per la produzione.

Un'ulteriore scala a unica rampa in carpenteria metallica conduce direttamente dalla corte al balcone distributivo al piano primo, con affaccio sulla corte stessa.



zona ingresso/reception al piano terra



uffici di accoglienza al piano terra

ANALISI DEL PROGETTO

Al **piano primo** sono distribuiti, con affaccio diretto a sud e nord, vari uffici amministrativi a partizione vetrata (CEO, direttore commerciale, ufficio acquisti, ufficio logistica, ufficio comunicazione, ufficio amministrativo, ecc.).

I servizi igienici della parte amministrativa sono esattamente in linea con i relativi vani sottostanti, per verticalità di scarichi e di passaggi.

Nella fascia sinistra del primo piano sono distribuite una sala riunioni/formazione, il locale tecnico per l'impianto elettrico, gli spogliatoi (completi di bagni, lavabi, docce) e una sala mensa, con accesso diretto anche dalla produzione tramite una scala e un ballatoio in carpenteria metallica.

Un sistema di aperture scorrevoli, di buone dimensioni, permette vari percorsi comunicativi tra amministrazione e altre funzioni.

Su lato nord un **balcone** ad "L" consente uno spazio ombreggiato esterno, superiormente protetto, con affaccio sulla corte interna per i dipendenti; un parapetto in vetro protegge dal rischio cadute.

Entrambi i livelli hanno **altezza interna netta pari a m 3,00**, con superiore controsoffitto a mascheratura degli impianti.

In copertura sono distribuiti i **pannelli fotovoltaici**, in ordine regolare, parzialmente posizionati sui lucernari sovrastanti la produzione e parzialmente al di sopra della parte amministrativa a copertura piana; tutta la copertura in ampliamento è protetta da materiale impermeabilizzante tecnico di colorazione verde scuro, per una migliore integrazione nel contesto, anche da veduta dall'alto.



uffici direzionali al piano primo



sala formazione al piano primo

ANALISI DEL PROGETTO

CICLO PRODUTTIVO

Si descrive di seguito, in forma semplificata, il processo produttivo, ai fini di una più completa illustrazione delle esigenze che hanno determinato il progetto.

La UVL srl si occupa di miscelazione mangimi complementari, in polvere o liquidi.

FASE 1 _ PREPARAZIONE MATERIE PRIME

Gli operatori prelevano dal magazzino le materie prime, in forma di sacchi da 25kg o taniche da 10 litri, necessarie per la lavorazione; pesano poi le materie prime richieste dalla formula su apposite bilance.

FASE 2 _ CARICO MATERIE PRIME

Gli operatori provvedono ad accendere l'impianto di aspirazione polveri, l'impianto di carico del miscelatore, composto da coclee di trasporto e nastro elevatore a tazze, ed infine ad attivare il miscelatore.

Gli operatori provvedono poi a versare le materie prime preparate nella buca di carico, affinché tramite l'impianto di carico vengano trasportate nel miscelatore.

FASE 3 _ MISCELAZIONE

Il miscelatore miscela le materie prime.

FASE 4 _ CONFEZIONAMENTO

Il miscelatore viene scaricato dagli operatori tramite coclea e macchina insaccatrice e confezionato in sacchetti da 10kg o da 25kg oppure, in caso di liquidi, in taniche da 10 litri.

FASE 5 _ IMBANCALAMENTO E STOCCAGGIO IN MAGAZZINO

Il prodotto finito confezionato viene imbancalato su pallet tramite manipolatori per agevolare la movimentazione dei carichi, per poi essere trasportato tramite transpallet elettrici nel magazzino per lo stoccaggio. Il presente progetto prevede probabilmente anche l'inserimento, all'interno del capannone già esistente, di un magazzino compattabile elettrificato, con scorrimento su guide a pavimento, che consentirà un'ottimizzazione di spazio di stoccaggio e una gestione informatizzata dei prodotti.



attuale spazio produttivo presso sede a Roè Volciano

ANALISI DEL PROGETTO

VIABILITA' INTERNA

A livello di viabilità interna il progetto prevede un **percorso ad anello**, con partenza dal doppio cancello di accesso precedentemente descritto, attorno al sistema dei fabbricati.

In entrata dal cancello, i mezzi, destinati alla consegna o alla ricezione delle merci, potranno sostare, se necessario, su una **pesa**, in posizione di controllo visivo da parte dell'amministrazione; una **sbarra alzante elettrificata** ne consentirà poi il proseguimento nella viabilità interna, in senso antiorario.

La pavimentazione sul lato nord necessita di dimensioni importanti, sia per consentire gli **opportuni raggi di curvatura dei mezzi**, pesanti e non, sia per permettere la presenza di più mezzi in contemporanea, in sosta, in carico, in scarico e a servizio dell'attività.

Ricevuto o consegnato il materiale su fronte nord, i mezzi proseguono percorrendo il lato ovest; tale lato è dimensionato per consentire una doppia corsia di percorrenza.

I silos, posizionati in aderenza al fronte ovest del fabbricato in ampliamento, dovranno infatti essere riforniti senza precludere il passaggio contemporaneo di altri mezzi in uscita.

I mezzi infine raggiungono nuovamente il cancello principale transitando sul percorso su lato sud, previsto in posizione distanziata rispetto al fabbricato.

La **viabilità interna secondaria**, relativa cioè alle auto dei dipendenti UVL e dei visitatori, si sviluppa con il medesimo schema ad anello; i visitatori, per evitare un eccessivo tratto di percorrenza e per ragioni di eleganza in accoglienza, potranno parcheggiare in posti auto riservati predisposti frontalmente al prospetto principale sud, con conseguente accesso immediato alla reception amministrativa.

Gli operatori e i dipendenti in generale, parcheggiate le rispettive vetture, entreranno dalla corte interna su lato est.



parcheggi e pavimentazione lato nord



doppia corsia e silos lato ovest

ANALISI DEL PROGETTO

DISTANZE

Il fabbricato esistente risulta ad oggi isolato, pertanto con ampia distanza dai confini così come da ogni altro tipo di fabbricato e dalle strade.

L'ampliamento in aderenza identifica il complesso edilizio come unitario, senza esigenza quindi di rispetto di distanza tra pareti finestrate o simili.

Le distanze dai confini e dalle strade risultano, anche allo stato di progetto, molto ampie.

Il progetto ha dovuto comunque rispettare la **distanza di rispetto di 10m dalla roggia agricola su lato est**, identificata come Reticolo Idrico Minore (RIM).

Su lato sud le piantumazioni sono poste a distanza superiore a 6m dalla strada, tenendo conto dello sviluppo in altezza delle stesse rispetto al sedime stradale (rif. elaborati redatti dall'agronomo Dott. Forestale Marco Schivardi e rif. A-TAV 5_progetto_planimetria); mentre la recinzione a distanza di 20m, in corrispondenza del limite dell'area di allagamento prevista per l'invarianza idraulica.

Su lato est (rif. A-TAV 5_progetto_planimetria) le distanze di piantumazioni e di recinzione accolgono quanto concordato con il Consorzio di bonifica "Chiese".

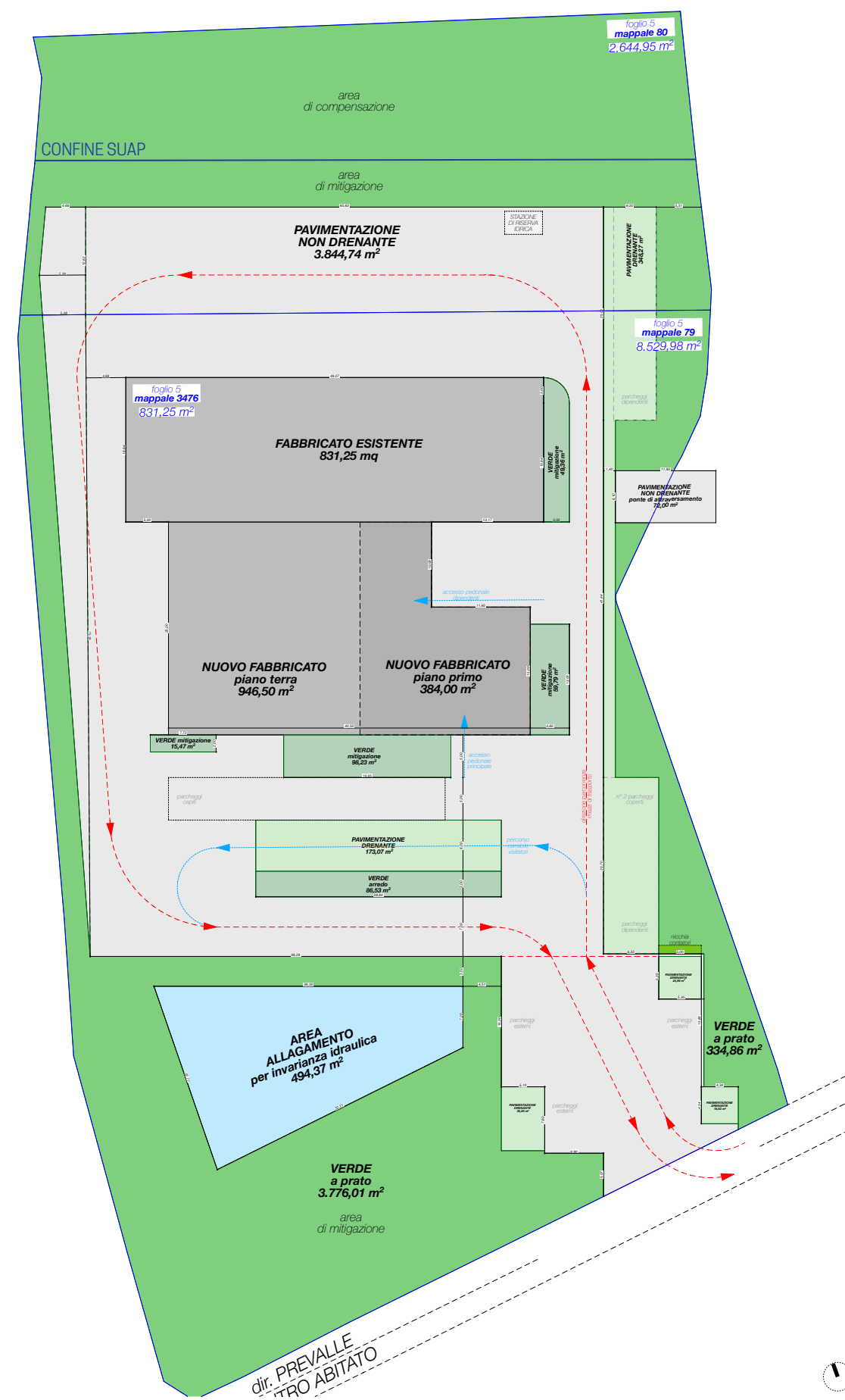
Su lato nord (rif. A-TAV 5_progetto_planimetria) le distanze di piantumazioni e di recinzione seguono le valutazioni condivise con la Provincia di Brescia, in ottica di contenimento del comparto di intervento e di miglioramento dal punto di vista della mitigazione paesistica.

PARAMETRI URBANISTICI

Il progetto prevede un **ampliamento pari a circa 940mq di superficie coperta**, corrispondenti ad un aumento di circa 1.300mq di SLP, essendo presente un piano primo ad utilizzo amministrativo-direzionale.

La superficie non drenante di progetto, oltre alla superficie coperta in ampliamento, è pari a circa 3.800mq, per le ragioni di movimentazione mezzi, in entrata e in uscita, precedentemente descritte. Il **rapporto di verde profondo**, calcolato sull'intera superficie dei tre mappali oggetto di intervento, **risulta pari a oltre il 46%**.

In termini di altezza, come precedentemente descritto, il nuovo fabbricato risulta leggermente più alto rispetto all'esistente, in ragione del solaio interpiano e delle relative altezze necessarie ai fini dell'agibilità e del controsoffitto impiantistico; si è cercato di ridurre al massimo l'ingombro in altezza, adottando soluzioni strutturali in tale ottica.



ANALISI DEL PROGETTO

SOTTOSERVIZI E RETI TECNOLOGICHE

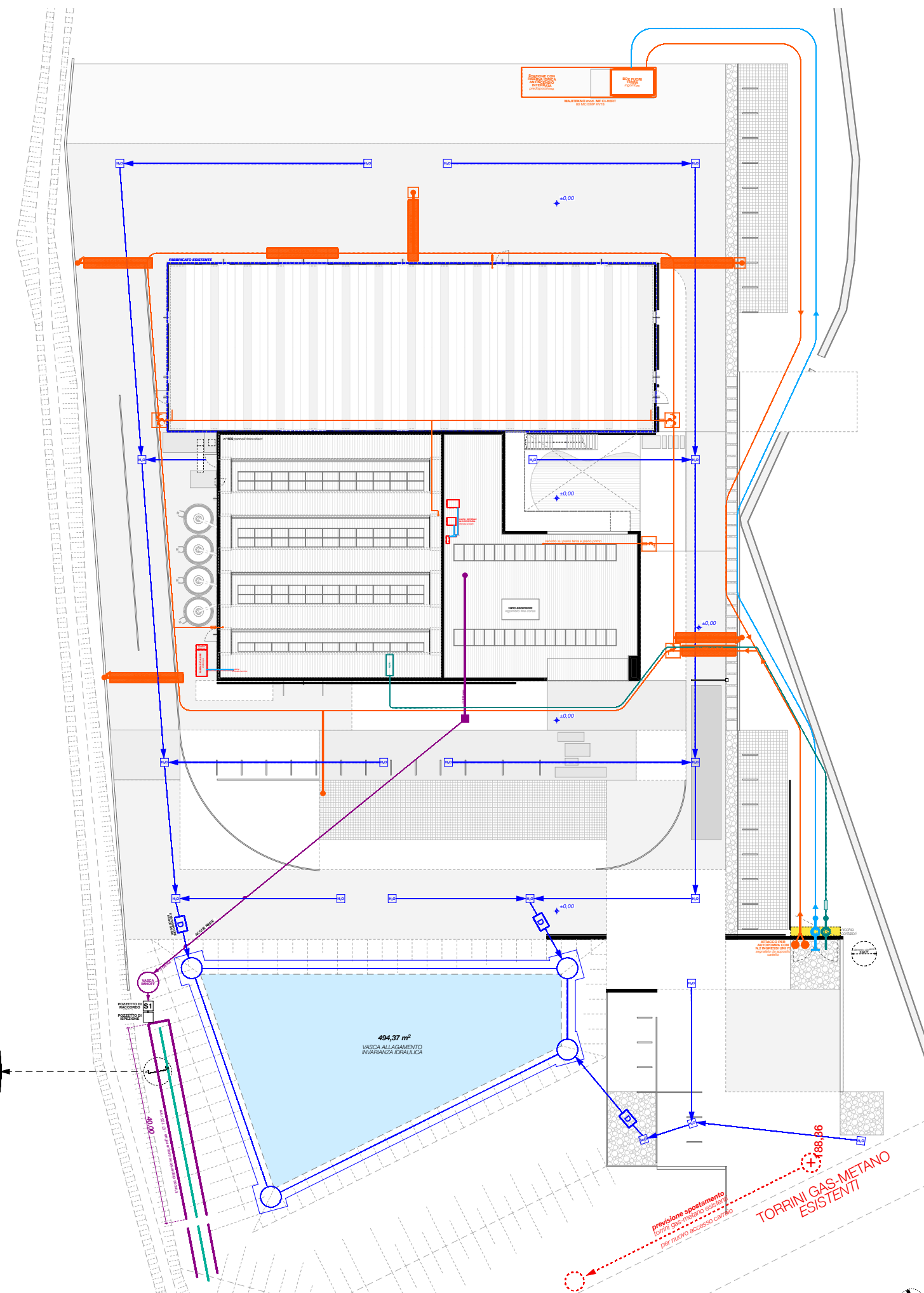
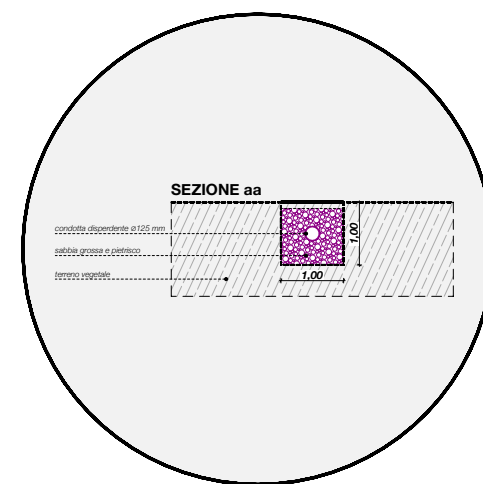
L'intervento prevede opere relative ai sottoservizi e alle reti tecnologiche di pertinenza del fabbricato esistente e di ampliamento.

In particolare, si evidenzia l'eccessiva **distanza** del complesso **dall'ultimo punto di recapito della pubblica fognatura** (come riportato negli elaborati planimetrici A-TAV.1 stato di fatto_planimetria e A-TAV.5 progetto_planimetria); tale distanza non implica l'obbligo di allacciarsi alla fognatura.

Pertanto, si riporta la previsione di un condotto disperdente delle acque reflue riferite ai soli nuovi servizi igienici, trattati come reflui domestici, mediante **sistema di sub-irrigazione**.

Su fronte nord, all'interno della pavimentazione a progetto, si inserisce un piccolo vano tecnico fuori terra, di dimensioni circa 2,60x4,35m, per la stazione di pompaggio sovrastante la vasca di stoccaggio acqua interrata, necessaria per la riserva idrica antincendio.

Si rimanda agli elaborati grafici specifici per l'identificazione preliminare delle utenze previste nel comparto in oggetto.



ANALISI DEL PROGETTO

INVARIANZA IDRAULICA

La vasta area di superficie drenante ha suggerito di risolvere l'invarianza idraulica tramite una potenziale **vasca a cielo aperto**, posizionata sulla grossa area verde in zona sud.

Tale vasca, ricavata su terreno naturale con movimenti terra, occupa una **superficie pari a circa 494mq**, con una profondità massima, da quota prato, di circa 1,70 m.

Il dimensionamento, come poi illustrato nell'elaborato specifico, garantisce una capacità pari a circa il 300% della massima precipitazione per un periodo di ritorno di 100 anni; la vasca infatti, per tale evento eccezionale, si riempirà per un'altezza pari a 65 cm.

Una trincea su perimetro ne consente lo svuotamento in 48 ore.



allagamento vasca di invarianza idraulica

ANALISI DEL PROGETTO

MITIGAZIONE e MOVIMENTI TERRA

Obiettivo del progetto, architettonico e paesaggistico, era **minimizzare la percezione del fabbricato, grazie ad opere di mitigazione naturalistica.**

Lo specifico elaborato agronomico identifica le **essenze** inserite, pressochè su tutto il perimetro, visibili, con ottimo grado di simulazione, anche nei rendering fotorealistici.

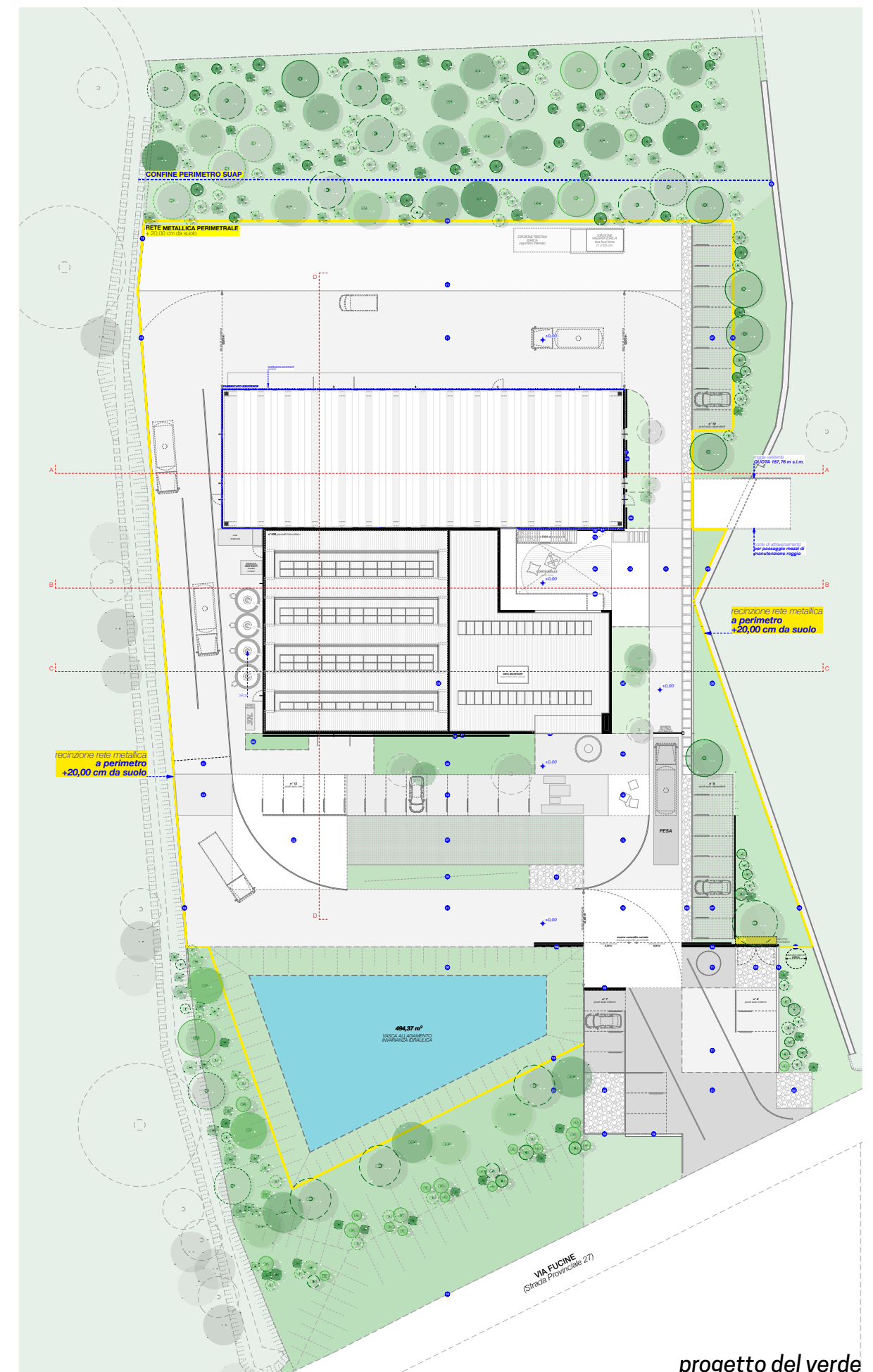
Particolare attenzione è stata rivolta alla distanza delle nuove essenze su fronte sud, rispetto al ciglio stradale, e su fronte est, rispetto alla roggia esistente, per consentirne un'adeguata manutenzione. Allo stesso modo, su fronte nord, viene garantita una migliore mitigazione paesistica, arretrando la nuova recinzione perimetrale, che definisce un'area di mitigazione e un'area di compensazione, per la permeabilità del verde.

L'architettura stessa costruita adotta ulteriori soluzioni di mitigazione: sui fronti maggiormente visibili, il fronte est e il fronte sud, il progetto prevede l'installazione di una rete metallica in facciata, con adeguati distanziatori, affinché tali pareti possano ospitare un **verde rampicante** durante l'intero anno.

Pertanto, alla base di tali facciate si inseriscono porzioni a verde, a volte pianeggianti e altre con andamento rialzato, appunto per la piantumazione delle essenze verdi.

I **movimenti terra** necessari per l'intero intervento sono **modesti**, grazie alla conformazione attuale del terreno, pressochè pianeggiante.

Rispetto allo stato di fatto, la quota di pavimentazione esterna antistante al fabbricato necessita di un leggero riporto, realizzato anche con il terreno di scavo ricavato dalle opere di fondazione e di realizzazione della vasca di invarianza idraulica.



ANALISI DEL PROGETTO

MATERIALI E FINITURE

Si illustrano a fianco i materiali scelti.



PANNELLO FABBRICATO
ESISTENTE
CLS GRIGIO CHIARO



PANNELLO FABBRICATO
AMPLIAMENTO
CLS GRIGIO SCURO



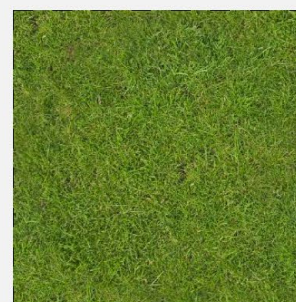
PAVIMENTO CORTE
ASSONI IN LEGNO



PANNELLO FABBRICATO
AMPLIAMENTO
**CLS ARANCIO
CHIARO**



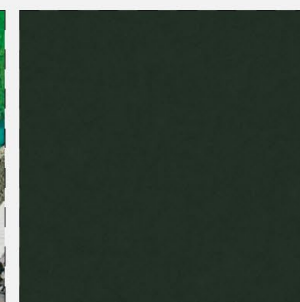
PANNELLO FABBRICATO
AMPLIAMENTO
**CLS ARANCIO
SCURO**



AREE A VERDE
ERBA



PAVIMENTAZIONE
PARCHEGGI
ERBA-BLOCK



COPERTURA
AMPLIAMENTO
**COLOR VERDE
SCURO**



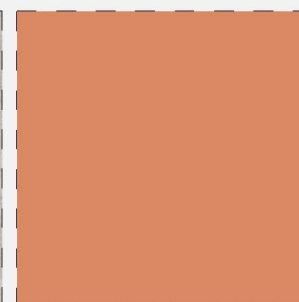
CAMMINAMENTI E
BORDURE
GHIAIA SCURA



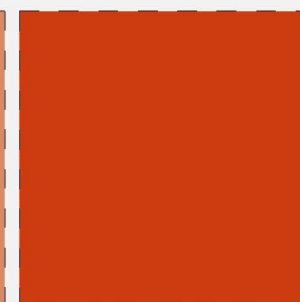
CAMMINAMENTI E
BORDURE
GHIAIA CHIARA



PAVIMENTAZIONE
ESTERNA
**CEMENTO
INDUSTRIALE**



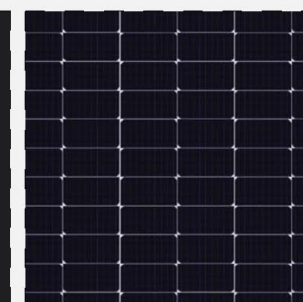
ARANCIO CHIARO UVL
CMYK 0-40-50-0



ARANCIO SCURO UVL
CMYK 0-80-100-0



SERRAMENTI E
LATTONERIA
**RAL 9011 NERO
GRAFITE**



**PANNELLI
FOTOVOLTAICI**



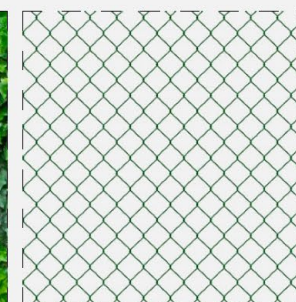
RECINZIONE INGRESSO
E CANCELLI
**LAMIERA
MICROFORATA**



SUPPORTO CRESCITA
VERDE RAMPICANTE
RETE METALLICA



FACCIATA
VERDE RAMPICANTE



RECINZIONE
PROPRIETA'
RETE METALLICA



BALCONE
**PARAPETTO IN
VETRO**

VALUTAZIONI CONCLUSIVE

Si ritiene che l'intervento proposto, in ampliamento all'edificio esistente, contribuisca a qualificare l'area, ora in stato di inutilizzo. L'architettura proposta, unitamente alle soluzioni mitigative messe in atto, conferisce contemporaneità all'intervento, seppur caratterizzato da forme semplici; l'attenzione al disegno di masterplan, ai materiali e alle colorazioni proposte rendono il fabbricato riconoscibile, ma sempre in rispetto dell'intorno.

Per i motivi esposti sopra, si ritiene non sia necessario introdurre ulteriori elementi di mitigazione e si ritiene il **progetto compatibile con il contesto**.



RENDERING DI PROGETTO

Si rimanda alla simulazione fotografica per completa visione dell'intervento.

