COMUNE DI SANSEPOLCRO

PROVINCIA DI AREZZO

PROGETTAZIONE

LARCstudio
Via Cesare Pavese, 42
06061 Castiglione del Lago (PG)
Tel.Fax 075 951810

ARKING ASSOCIATI
PROGETTAZIONI
Viale Divisione Garibaldi, 8
52037 Sansepolcro (AR)
Tel.Fax 0575 742740

COMMITTENTE

4 PROGRESS s.r.l.
Sede legale in:
Via Luca della Robbia n.33
Città di Castello (PG)
C.F. 03675820546

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (P.U.C.)
art. 121 L.R. 65/2014 - AREA EX COSE DI LANA

Loc. Santa Fiora - Via Senese Aretina

TAVOLA

R

STATO DI PROGETTO
Relazione tecnica

SCALA

Giugno 2021

SOMMARIO

1. INTRODUZIONE 2

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO E NORMATIVO 2

3. SITUAZIONE CATASTALE 7

4. LOCALIZZAZIONE 8

5. STATO ATTUALE 9

6. FASE PROGETTUALE 10

1. INTRODUZIONE

La presente relazione viene allegata al PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO, ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, relativo al complesso immobiliare denominato "Ex Cose di Lana", sito in Sansepolcro Loc. Santa Fiora, via Senese Aretina.

L'area oggetto del piano risulta in parte di proprietà esclusiva della società proponente "4 PROGRESS" s.r.l., con sede in Città di Castello (PG) via Luca della Robbia 33, ed in parte di proprietà comunale sulla quale la proponente ha un diritto di superficie.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO E NORMATIVO

Il Comune di Sansepolcro è dotato di Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 147 del 22/11/2010 e di Regolamento Urbanistico (R.U.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 62 del 25/05/2016.
L'area in oggetto è classificata come zona D1 "Tessuti produttivi o commerciali di completamento" normata dall'art.47 bis delle NTA vigenti.

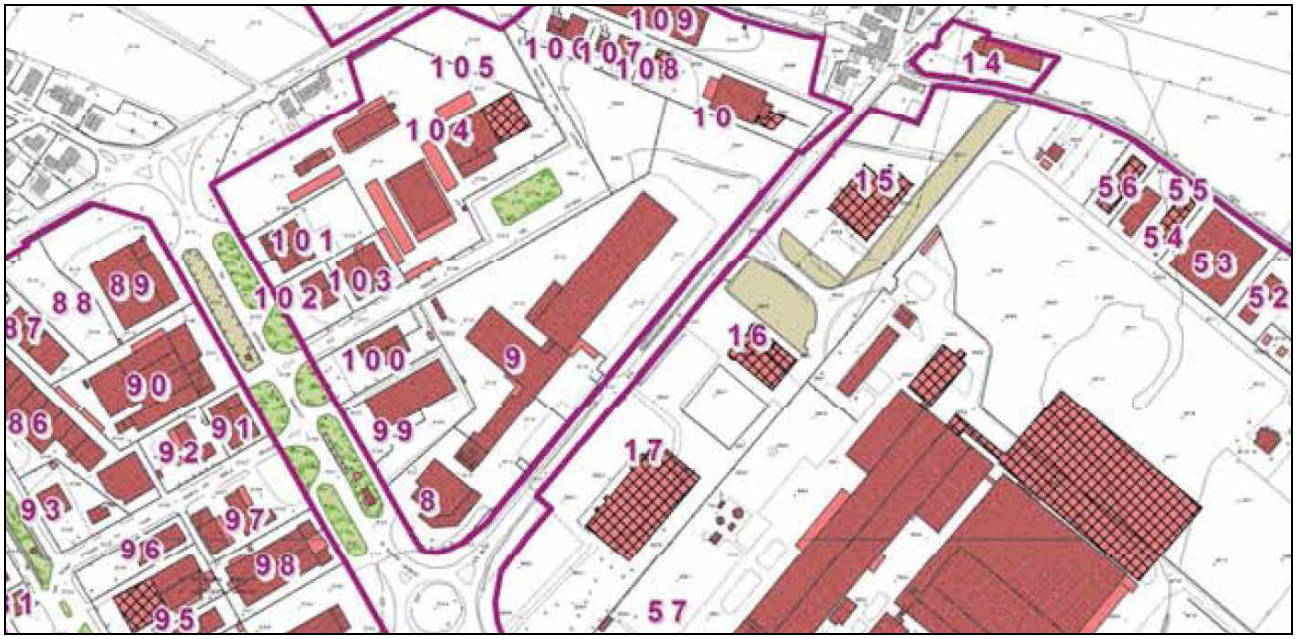
Elaborato 06d – Classificazione del patrimonio edilizio esistente

L'edificio in oggetto, nella classificazione di valore, viene inserito nella Classe 6: "Edifici o complessi di valore architettonico nullo"

Per questa classificazione l'art. 56 delle N.T.A. del R.U. consente i seguenti interventi:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria
b) restauro e risanamento conservativo
c) ristrutturazione edilizia 'RC1' - 'RC2' - 'RC3' – RR1- RR2- RR3 – Sostituzione edilizia

Elaborato 05a – Schedatura delle aree industriali



L'edificio in oggetto viene individuato con il numero 9. Di seguito si riporta la scheda di rilevazione Lotto 9°

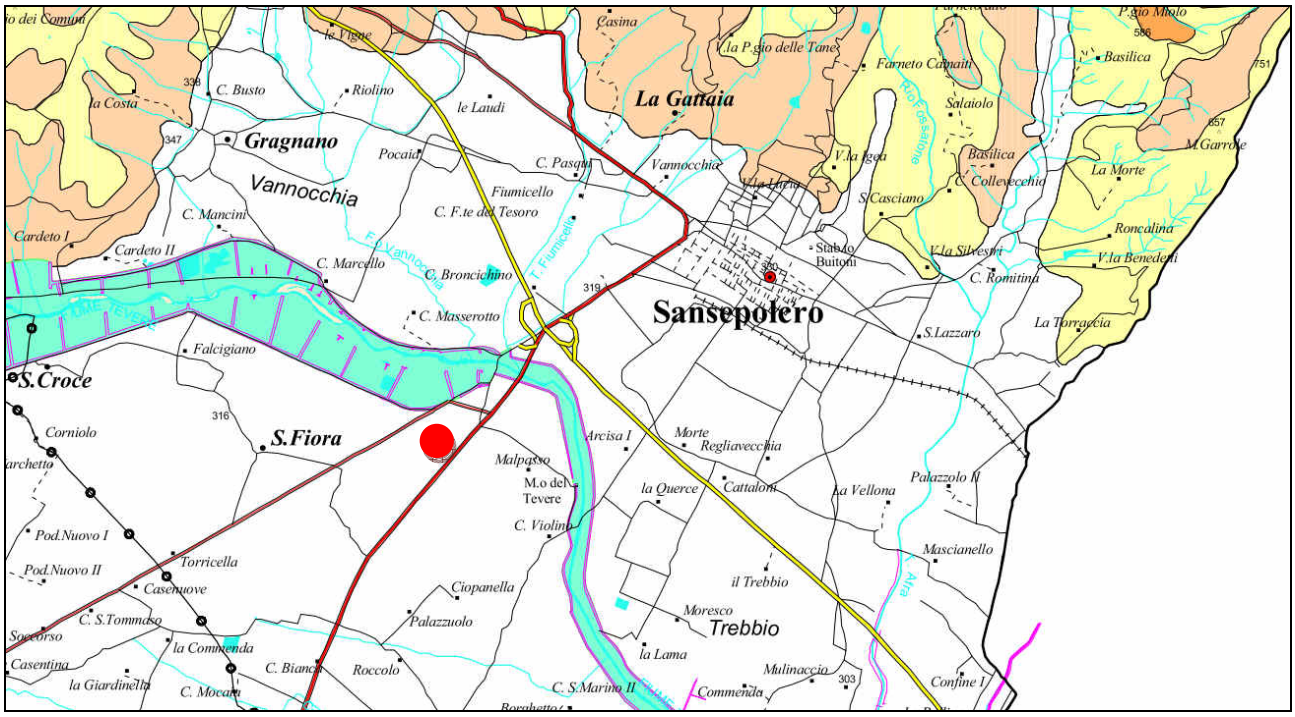
DENOMINAZIONE:	Ditta: Cose di Lana Area (località/toponimo): Santa Fiora / Casa Prato Indirizzo: Via Senese Aretina, 200, 210, 226
PARAMETRI URBANISTICI:	Superficie fondiaria indicativa (mq): 23683 mq Superficie coperta totale (mq): 9132 mq Slp complessiva degli immobili (mq): 9132 mq
PRESENZA VINCOLI:	☐ Vincolo di beni culturali (d.lgs. 42/2004 artt. 10, 11) ☐ Vincolo di beni paesaggistici (d.lgs. 42/2004 artt. 136, 142) ☐ Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23) ☐ Riserva naturale ☐ SIC (sito di importanza comunitaria) ☐ ZPS (zona di protezione speciale) ☒ Nessun vincolo Altro: .....
ACCESSO DIRETTO AL LOTTO:	☒ Strada statale ☐ Strada provinciale ☒ Strada comunale ☐ Strada privata
DESTINAZIONE URBANISTICA da "Variante per le aree produttive":	Zona D1: Sottozona di completamento art.6 variante (già art.31)
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE DEGLI EDIFICI	☐ Residenza ☒ Produttivo (industria, artigianato) ☒ Commerciale / direzionale ☐ Polifunzionale ☐ Turistico - ricettivo ☐ Servizi di livello comunale ☐ Servizi di livello sovracomunale ☐ Infrastrutture di trasporto ☐ Agricolo ☐ Inutilizzato
GRADO DI UTILIZZAZIONE	☒ Utilizzato completamente ☐ Attività parzialmente cessata (.....% di superficie coperta oggetto di dismissione) ☐ Attività completamente cessata ☒ Area di pertinenza parzialmente inutilizzata note:.....
STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI:	☒ Buono (100%) ☐ Mediocre (%.....) ☐ Cattivo non pericolante (%.....) ☐ Cattivo pericolante (%.....)
VALORE ARCHITETTONICO: (archeologia industriale, cascina storica...)	☒ NO ☐ SI: ☐ Risultante da atti specifici, strumenti vigenti ☐ Stimato dal compilatore ☐ Presenza di edifici > 50 anni note:.....
GRADO DI PERMEABILITÀ DEL LOTTO/RAPPORTO DI COPERTURA DELL'AREA	☐ Superficie impermeabile ☒ Superficie parzialmente permeabile (10%)

AREA DI DOCUMENTATA CONTAMINAZIONE:	☐ SI ☒ NO
CARATTERISTICHE DEL SITO:	☐ Sito potenzialmente contaminato ☐ Sito da indagare ☐ Sito contaminato ☐ Sito bonificato per uso industriale/commerciale ☐ Sito bonificato per uso verde ☐ Sito con messa in sicurezza permanente ☐ Sito bonificato con misure di sicurezza ☐ Sito con pericolo di contaminazione

a) PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE – AREZZO

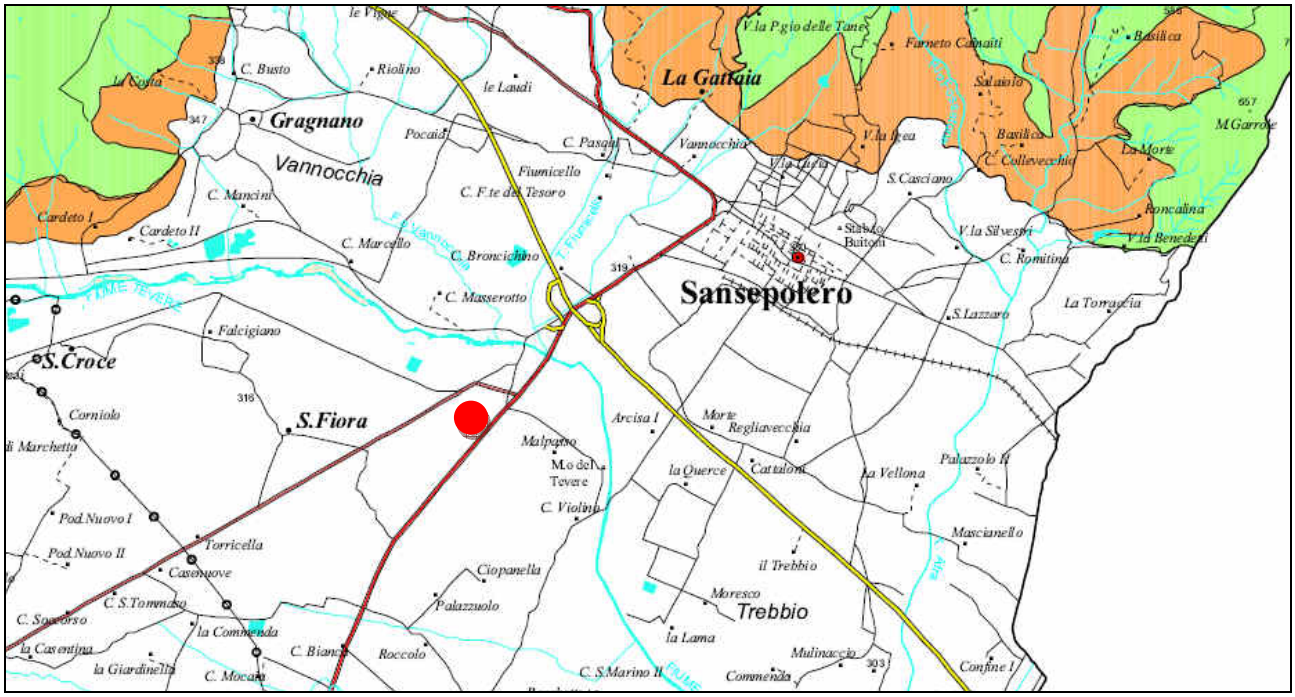
Di seguito si riportano le carte tematiche del PTCP della provincia di Arezzo.

Tav. I nord-Carta della pericolosità geomorfologica ed idraulica



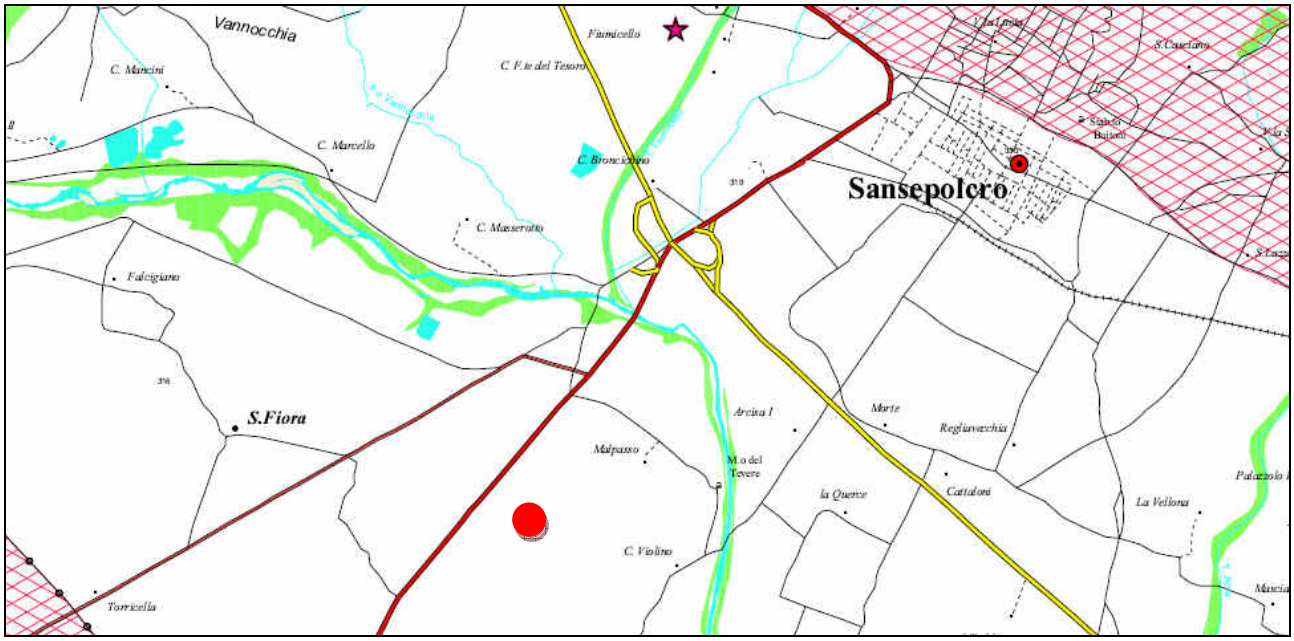
La zona interessata è classificata come "Aree di fondovalle non soggette a fenomeni gravitativi o ad esondazioni e/o ristagno di acque accertati"

Tav. L nord-Vincolo idrogeologico



L'area non è sottoposta a vincolo idrogeologico

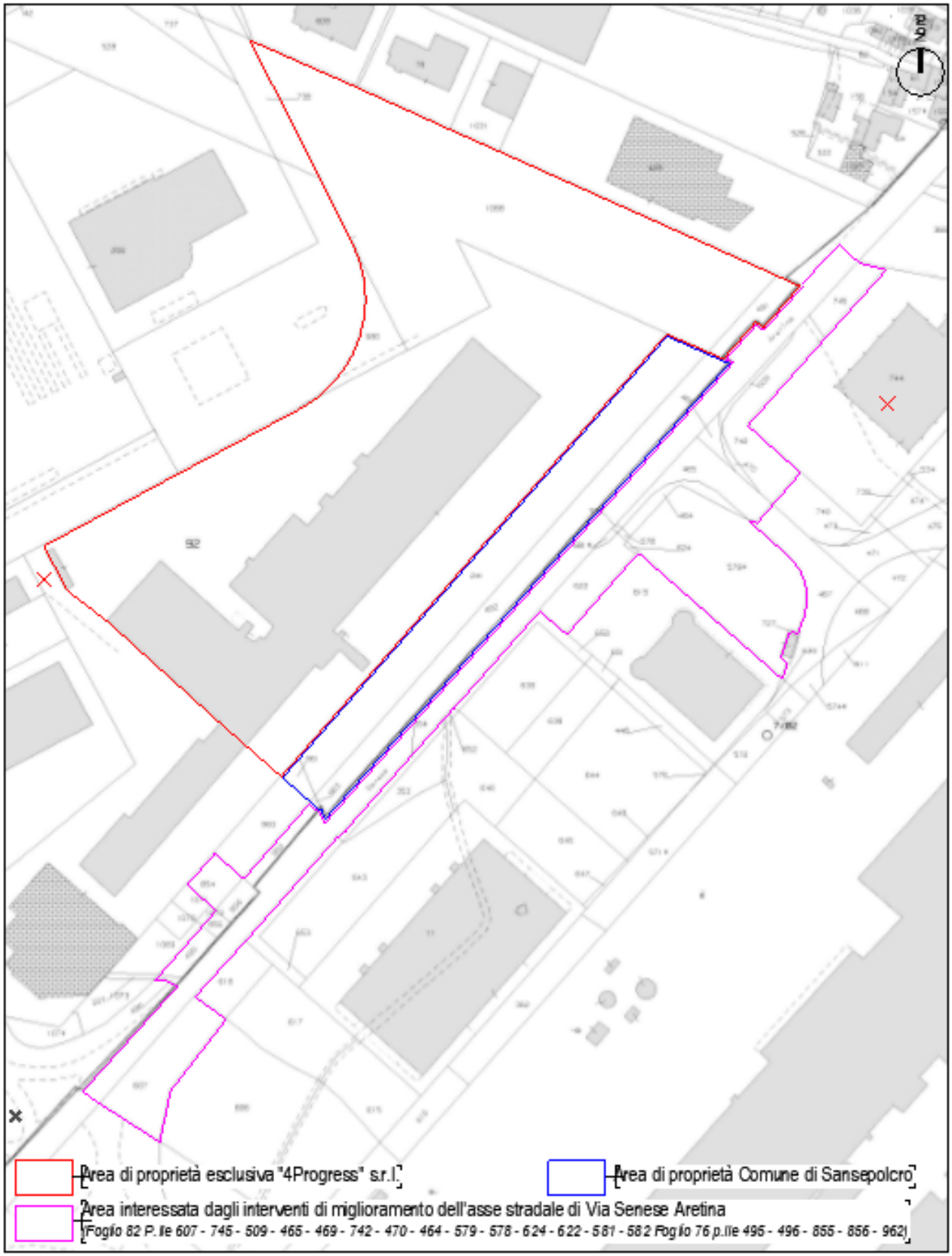
Carta dei vincoli sovraordinati



Come riportato nel PTCP di Arezzo, in relazione alle principali aspetti di tipo ambientale, culturale e paesaggistico, l'area in oggetto:

- non è sottoposta a vincolo archeologico
- non ricade in aree SIC, aree naturali protette o riserve naturali
- non è interessata da vincolo boschivo L.R. 39/2000, essendo area urbanizzata
- non appartiene alle aree di pertinenza fluviale
- non ricade in zone a particolare fragilità geomorfologica

3. SITUAZIONE CATASTALE



ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE

Scala 1:2000

4. LOCALIZZAZIONE

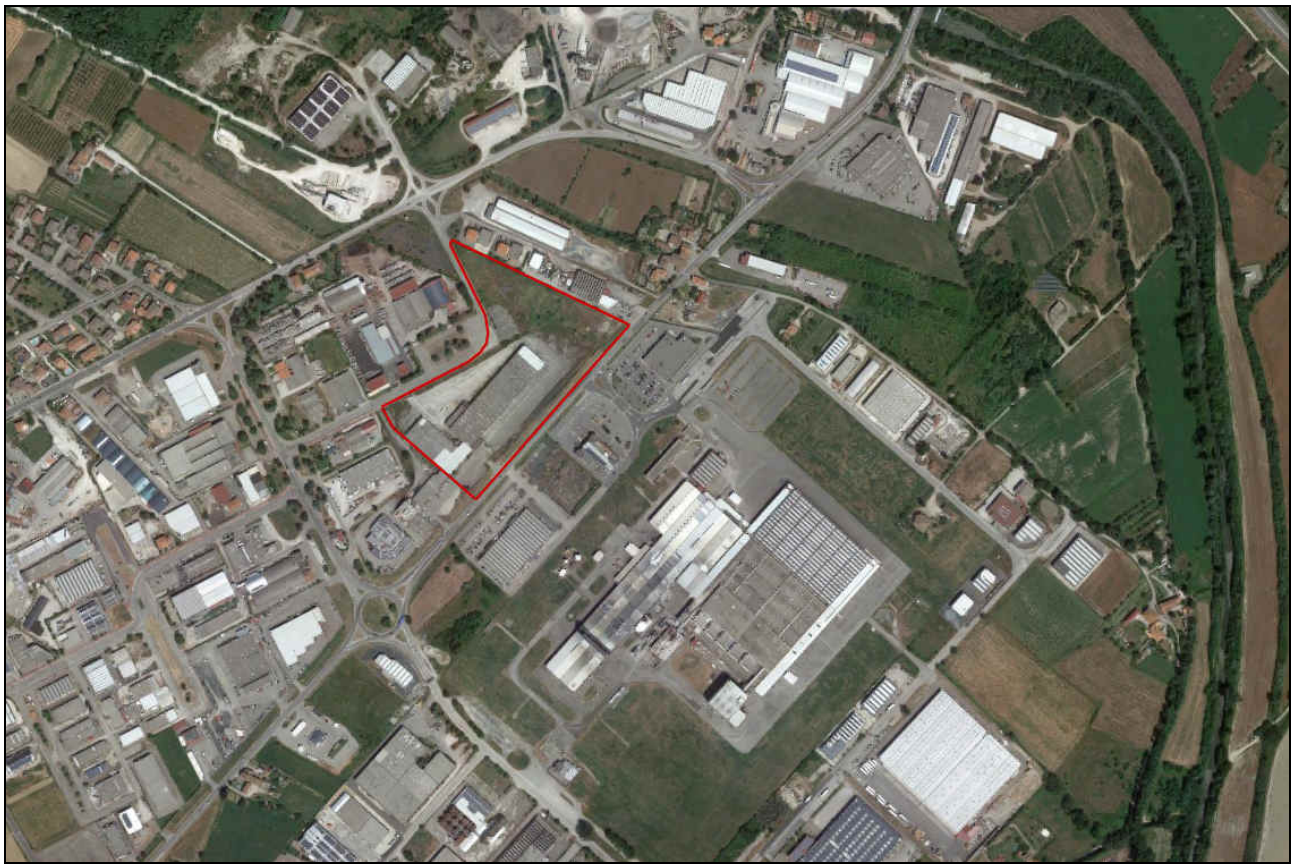


Foto aerea

L'area interessa dal Progetto Unitario Convenzionato, è situata nella zona industriale di Santa Fiora, a circa 3 km dal centro cittadino, lungo via Senese Aretina.

La zona è caratterizzata dalla presenza di complessi immobiliari a carattere produttivo e commerciale. Proprio lungo la strada senese aretina negli ultimi anni si sono insediate diverse attività commerciali di tipo alimentare e non.

Molte strutture, come quella oggetto della pratica, si presentano in stato di abbandono e, con il passare del tempo, aumentano il loro stato di vetustà con la conseguenza di generare situazioni di degrado e di pericolosità

La superficie della proprietà esclusiva interessata dal progetto, classificata come zona D1 dal vigente Regolamento Urbanistico, risulta pari a 35.214 mq. Nell'area è presente una struttura commerciale che, dalle dimensioni riportate nell'Elaborato 04d del R.U., è riconducibile ad una media struttura di vendita.

5. STATO ATTUALE

L'edificio, presente all'interno della proprietà, è stato autorizzato nel suo primo impianto nel 1976, con Licenza Edilizia n. 1857 del 13 maggio 1976 rilasciata dal Comune di Sansepolcro. Successivamente si registrano i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione edilizia in data 7 novembre 1989 n. 6364, per lavori di ampliamento;
- Concessione edilizia in data 27 novembre 1989 n. 6343, per lavori straordinari;
- Certificato di Agibilità in data 25 luglio 1991 n.16;
- D.I.A. in data 28 marzo 2003 n.1200, per realizzazione di pareti divisorie interne;
- D.I.A.C. (Dichiarazione di attestazione di conformità) su S.C.I.A. in data 23 ottobre 2019 n. 1753;
- S.C.I.A. in data 19 novembre 2019 n. 147.

Inoltre è stato rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Arezzo il certificato di prevenzione incendi, prot. 15/16215/P in data 24 febbraio 1997.

L'edificio in oggetto, costruito a fine anni 70, versa oramai in stato di abbandono da molti anni a causa della cessazione delle attività che vi si svolgevano e questo ha portato ad uno stato avanzato di degrado sia per gli elementi orizzontali (in particolare di copertura) che per le strutture verticali.

L'edificio presenta una tipologia strutturale mista in calcestruzzo armato, prevalentemente costituita da elementi prefabbricati ma anche, in parte minore, realizzate in opera.

In particolare lo stato conservativo della copertura desta notevoli preoccupazioni, avendo già in alcuni punti, manifestato cedimenti, fenomeni di collasso locale e crolli localizzati. Le travi a sostegno della copertura, notevolmente sottodimensionate, unitamente alla presenza di circa 9000 mq di coperture in eternit, già in avanzato stato di degrado, comportano la necessità di una loro totale rimozione.

6. FASE PROGETTUALE

La società 4PROGRESS s.r.l., recentemente costituita da imprenditori locali, e proprietaria del complesso immobiliare "Ex Cose di Lana", ha deciso di intraprendere un percorso di riqualificazione del comparto in oggetto, al fine di trasformarlo in un insediamento con attività di vario tipo, commerciali, direzionali, servizi e produttive.
Questo intervento potrebbe configurarsi come l'inizio di un processo generalizzato di trasformazione ed ammodernamento della zona industriale di Santa Fiora che, nei prossimi decenni, potrebbe ritornare ad essere il motore economico della città di Sansepolcro.

Le direttive sullo sviluppo urbanistico dei centri minori che vengono da tutte le fronti normative, comunitarie nazionali e regionali, mirano a limitare al massimo il consumo di suolo ed allo stesso tempo ad indirizzare ed incentivare il riutilizzo di aree compromesse, dismesse o inutilizzate.
Osservando le indicazioni che vengono dal Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico, che al momento rappresenta il documento più rappresentativo per lo sviluppo e la salvaguardia del territorio della Regione Toscana, troviamo alcune indicazioni che, anche se indirizzate alla programmazione delle amministrazioni comunali, ci possono fornire informazioni significative.
Come primo elemento evidenziamo che, nelle carte del PIT – PPR, tutta la zona di pianura di Santa Fiora viene classifica come area ad "Elevato consumo di suolo".

L'area in oggetto è inserita nella Scheda d'ambito 12 "Casentino e Val Tiberina". All'interno di questo documento, nella parte "INDIRIZZI PER LE POLITICHE", si rimarca il principio del contenimento del consumo di suolo, con l'obiettivo primario di ridurre l'esposizione di cose e persone al rischio idraulico. E si riporta testualmente: "*evitare ulteriori espansioni degli insediamenti a carattere produttivo, favorendo il riuso dei capannoni dismessi e riqualificando gli insediamenti esistenti come "aree produttive ecologicamente attrezzate"*

Anche il testo unico regionale sull'edilizia, la Legge n.65 del 2014 modificata ed aggiornata, nei principi generali afferma:
Preambolo:
3.La necessità di rendere effettivo il principio per il quale nuovi impegni di suolo sono ammessi solo se non sussistono possibilità di riuso degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti con l'introduzione di meccanismi codificati volti a contrastare il consumo di nuovo suolo;
4. La necessità di definire in modo puntuale il territorio urbanizzato, differenziando le procedure per intervenire all'interno dello stesso da quelle per la trasformazione in aree esterne, con particolare riferimento alla salvaguardia del territorio rurale e al fine di promuovere il riuso e la riqualificazione delle aree urbane degradate o dismesse;

Nello specifico poi il Capo III della legge detta

Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la rigenerazione delle aree urbane degradate

Art. 122

Finalità e ambito di applicazione delle disposizioni per la rigenerazione delle aree urbane degradate

1. Il presente capo disciplina gli interventi volti ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e a promuovere ed agevolare la rigenerazione delle aree urbane degradate, in attuazione dell'articolo 5, comma 9, del decreto- legge 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011,

n. 106, con le seguenti finalità:

a) favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione delle stesse;

b) favorire la densificazione delle aree urbane per la migliore sostenibilità economica dei sistemi di mobilità collettiva;

c) mantenere e incrementare l'attrattività dei contesti urbani in ragione della pluralità delle funzioni presenti;

2. Il presente capo si applica ad edifici ed aree connotati da presenza di degrado urbanistico o socioeconomico, ai sensi dell'articolo 123, inseriti nel perimetro del territorio urbanizzato, ivi comprese le aree interessate dalla presenza di beni individuati ai sensi degli articoli 136 e 142 del Codice.

Art. 124

Interventi sugli edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale

1. Al fine di incentivare interventi di riutilizzo e recupero degli edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale e di ridurre il consumo di suolo, sugli edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale, ricadenti in aree con destinazione d'uso produttiva, sono ammessi interventi di addizione volumetrica e di sostituzione edilizia per i quali i comuni stabiliscono incrementi massimi della superficie edificabile titolo di premialità. Tali incrementi assicurano il rispetto dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica). In ogni caso l'edificazione complessiva garantisce un adeguato rapporto tra le superfici coperte e gli spazi liberi nel lotto di pertinenza.

Alla luce di quanto sopra, è evidente come l'iniziativa immobiliare proposta, sposa in pieno le volontà dei legislatori, andando a **riqualificare un'area fortemente degradata**, in stato di abbandono ormai da diversi anni e che presenta, edifici ormai obsoleti con situazioni importanti di crolli e cedimenti, soprattutto nelle strutture di copertura.

INTERVENTO EDILIZIO

In relazione alle indicazioni riportate nell'art. 47bis delle NTA del RU, dove si prescrive di "*assicurare la tutela delle prestazioni della viabilità di accesso e distribuzione ed al raggiungimento di adeguate dotazioni infrastrutt*urali", a seguito di confronto con gli uffici tecnici del Comune, è stato elaborato uno specifico Studio Viabilistico, allegato alla pratica, che impone al progetto il rispetto di precisi vincoli ed introduce significative opere di urbanizzazione dentro e fuori al comparto edificatorio in oggetto.

Tali dotazioni infrastrutturali e di standard devono essere necessariamente essere regolamentate ed attuare mediante una convenzione urbanistica.

Per questi motivi la pratica si configura come un Progetto Unitario Convenzionato, ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, nel quale, oltre agli elaborati grafici necessari, sarà allegata la bozza di convenzione, le Norme Tecniche di Attuazione e lo studio viabilistico.

Verifiche urbanistiche

Attraverso i parametri riportati nell'art. **47 bis** delle NTA del Regolamento Urbanistico, che detta le norme per i "Tessuti produttivi o commerciali di completamento" (norma modificata con variante semplificata n. 08 quater), è possibile quantificare la capacità edificatoria dell'area aggetto della pratica.

Area classificata D1 – Superficie interessata dal progetto: **35.214 mq**
Indice Fondiario: 3 mc/mq
Volume TOTALE consentito per l'area: 35.214 x 3 = **105.642 mc**

Ai sensi del comma 3 sono ammesse funzioni commerciali relative a medie strutture di vendita e altre funzioni (ristorazione, attività direzionali e servizi sportivi), per una percentuale complessiva massima del 20% della capacità edificatoria.
Tale percentuale consente di realizzare, per le funzioni di cui sopra, la seguente volumetria:
105.642 x 20% = **21.128,40 mc**

PARAMETRI URBANISTICI

Il presente P.U.C. prevede la costruzione di 4 edifici, articolati come segue:

UMI	EDIFICIO	DESTINAZIONE D'USO	S.U.L.	VOLUME
1	**A**	COMMERCIALE AL DETTAGLIO DIREZIONALE	2413 mq	9.450,50 mc
	B	COMMERCIALE AL DETTAGLIO	2133 mq	8.532,00 mc
	C	RISTORAZIONE	485 mq	1.527,75 mc
2	**D**	PRODUTTIVO	6520 mq	78.240,00 mc

Il volume totale di progetto è pari a 97.750,25 mc

VERIFICA CAPACITA' EDIFICATORIA

Volume in progetto *(vedi calcolo)*	**97.750,25 m³**

Volume in progetto (97.750,25 m³) **< Volume massimo ammissibile** (105.642,00 m³)

Volume funzione commerciale/direzionale/servizi/ristorazione	**19.510,25 m³**

Volume funzione comm./dir./serv./rist. in progetto (19.510,25 m³) **< Volume funzione commerciale max ammissibile** (21.128,40 m³)

Il volume relativo agli edifici destinati alle funzioni commerciale/direzionale/ristorativa, è inferiore al volume dell'edificio esistente.
Il volume dell'edificio esistente, viene calcolato ai sensi dell"art. 47 bis, comma 7 delle NTA del Regolamento Urbanistico (Variante semplificata n. 8.QUATER al R.U.):
Superficie Coperta = 8.580 mq
VOLUME ESISTENTE = S.C. * Hv = 8580 * 3,50 = 30.030 mc

Alla luce dei valori volumetrici di cui sopra l'incidenza edificatoria risulta la seguente:

INCIDENZA EDIFICATORIA

	Volume in progetto	Incidenza
Edificio a destinazione **PRODUTTIVO**	78.240,00 m³	*(78.240,00 m³ / 97.750,25 m³)* **80,04%**
Edifici a destinazione **COMMERCIALE-DIREZIONALE SERVIZI-RISTORAZIONE**	19.510,25 m³	*(19.510,25 m³ / 97.750,25 m³)* **19,96%**
Volume totale in progetto	**97.750,25 m³**	*(80,04% + 19,96%)* **100%**

Ulteriore verifica riguarda il rapporto di copertura che deve rimanere inferiore al 60%

Rapporto di copertura
Ai sensi del comma 6

Superficie fondiaria (SF)	35.214 m²
Superficie coperta max realizzabile (60% S.F.)	21.128,40 m²
Superficie coperta max di progetto (SC)	**11.176,40 m²**

Rapporto di copertura (SC/SF) = 31,74% < 60%

PROGETTO

Il Progetto Unitario Convenzionato che viene presentato all'amministrazione Comunale, oltre alla progettazione urbanistica dell'intero comparto D1 ed al progetto definitivo delle opere fuori comparto (rotatoria e sistemazione generale del tratto di Via Senese Aretina), comprende anche la progettazione definitiva architettonica dei singoli edifici in progetto.

Progetto Urbanistico

La volontà della proprietà, di dar vita ad un complesso edilizio di qualità, e ad una architettura legata alla contemporaneità ed all'efficienza energetica, ha condizionato in maniera determinante le scelte progettuali, ed urbanistiche.

Il progetto prevede innanzi tutto l'individuazione di 2 Unità Minime di Intervento che, come indicato nelle NTA, potranno essere realizzate autonomamente e in tempi diversi, anche se la richiesta di autorizzazione edilizia dovrà essere presentata congiuntamente.

La separazione tra le 2 UMI è costituita da una strada a doppio senso di marcia, di larghezza 7 mt, che uscendo dalla nuova rotatoria, va a collegare direttamente via Senese Aretina con Via Maestri del Lavoro. Parallelamente a questa strada verrà realizzato un tratto di pista ciclabile che funge allo stesso scopo di collegamento, tra la pista ciclabile esistente su via Maestri del lavoro e la nuova rotatoria.

La UMI 1 è articolata in 2 aree autonome, separate da una strada a doppio senso di marcia interna al lotto, di larghezza 7,00 mt. Ai lati di questa strada saranno realizzati un marciapiede ed un tratto di pista ciclabile. La strada si immette su via Senese Aretina sfruttano l'accesso esistente alla proprietà, che viene, per esigenze progettuali, leggermente traslato verso est. Tale accesso sarà migliorato con l'introduzione delle corsie di accesso ed uscita come meglio specificato nello Studio Viabilistico.

La composizione urbanistico/edilizia, tenendo conto anche delle destinazioni d'uso degli immobili in progetto, è concepita per scaricare il traffico pesante da Via Senese Aretina ed indirizzarlo su Via Maestri del Lavoro.

D'altro canto, come illustrato nel plani volumetrico di progetto, nelle aree esterne saranno ricavati tutti gli spazi necessari, a norma di legge, per il funzionamento delle attività che si insedieranno.

Tra il fronte principale degli immobili e via Senese Aretina, sarà realizzata una grande area destinata a parcheggio, dotata di alberature di alto fusto e arbusti di essenze autoctone, che avranno il triplice scopo di ombreggiare i posti auto, creare una barriera visiva verso il nuovo edificio e dare vita ad un polmone verde utile al miglioramento della qualità dell'aria, come richiesto nella norma di R.U. (art. 47 bis comma 6).

Nella verifica della dotazione di standard urbanistici rispetto alle normative vigenti, (D.M. 1444/68 e s.m.i., la L.R. 62/2018 (codice del Commercio), d.p.g.r.15/r del 2009 e s.m.i., e dalla L.122/89 e s.m.i.), sono state utilizzate tutte le aree a disposizione, anche la parte non di proprietà, ma con diritto di superficie.

Visto che tale diritto ha una scadenza temporale al 2042, viene presentata anche la soluzione progettuale che esclude l'utilizzo di tali aree. Tale progetto prevede la realizzazione di parcheggi interrati necessari al soddisfacimento delle richieste normative e saranno destinati alle aree di sosta di relazione.

Gran parte dei posti auto saranno realizzati con sistemi drenanti, nel rispetto del coefficiente di permeabilità dei suoli), mentre le strade e le corsie di manovra saranno trattate con conglomerato bituminoso. L'area parcheggio, dimensionata per rispettare tutte le norme vigenti in materia, sarà adeguatamente ombreggiata con alberi d'alto fusto e cespugli di tipo autoctono.

L'illuminazione delle aree esterne, nel rispetto delle normative vigenti, terrà conto di alcuni importanti accorgimenti per limitare l'inquinamento luminoso e per ridurre i consumi energetici. La scelta dei corpi illuminanti e dell'arredo urbano, si uniforma alle linee semplici e pulite dell'architettura dell'edificio commerciale, anche se tale scelta non sarà vincolante e potrà essere concordata con l'amministrazione comunale.
In merito all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento dei reflui, dato che gli edifici esistenti sono già allacciati alla rete idrica ed alla fognatura comunale, le nuove strutture si allacceranno alle condutture pubbliche.
Si procederà ovviamente al rifacimento di tutte le linee interne ai lotti con tutti gli accorgimenti necessari al loro buon funzionamento previsti dalle normative vigenti.
Il calcolo degli abitanti equivalenti è effettuato in base alle "Linee Guida per il trattamento di acque reflue domestiche ed assimilate in aree non servite da pubblica fognatura" a cura di ARPAT - Dipartimento Provinciale di Firenze - Febbraio 2005. Considerando l'impiego complessivo degli addetti calcolando il numero di abitanti equivalenti, il fabbisogno idrico stimato risulta facilmente assorbibile dalle linee attuali dell'acquedotto comunale.
Per quanto riguarda i reflui, le attività previste, producono reflui assimilabili a quelli domestici, e quindi facilmente trattabili, visto anche le vicine reti fognarie, bianca e nera.
Tutte le aree verdi avranno un impianto di irrigazione alimentato dalle cisterne di raccolta delle acque meteoriche, poste all'interno del lotto, nelle quali verranno convogliate le acque delle coperture previo adeguato trattamento.

In merito alla viabilità si rimanda al Progetto definitivo allegato alla pratica.

Progetto edilizio

Dal punto di vista edilizio, il progetto prevede di realizzare:
- UMI 1 – Area 1: un edificio con destinazione d'uso commerciale e direzionale, disposto su 2 piani
- UMI 1 – Area 2: un edificio con destinazione d'uso commerciale ed uno ad uso ristorante
- UMI 2 – un edificio a destinazione produttiva

Anche laddove può sembrare superfluo porre l'attenzione su aspetti estetici formali, quando l'esigenza principale è quella della funzionalità e magari anche dell'economicità dell'investimento, è necessario comunque ingenerare nel visitatore, o nello stesso passante, sensazioni positive, piacevoli emozioni. Non si può quindi non pensare al progetto nel suo complesso, all'immagine che da di se verso l'esterno.
Si è quindi posta particolare attenzione alla scelta dei materiali, ai colori delle facciate ed alla composizione volumetrica.
Il progetto architettonico è stato concepito in primo luogo tenendo in considerazione due aspetti fondamentali:
- la funzionalità di edifici destinati al commercio o ai servizi incide direttamente sulla composizione architettonica, sul dimensionamento degli spazi, sui flussi e percorsi interni ed esterni, ma anche sulla scelta di materiali e finiture
- la consapevolezza dell'ubicazione dell'intervento e di conseguenza del suo rapporto con il contesto

La ricerca del giusto compromesso tra il prototipo dell'edificio commerciale/direzionale, come rappresentato nell'immaginario collettivo, e la sensibilità architettonica insita nella dignità di ogni costruzione, ha prodotto architetture semplici ma con la presenza di elementi compositivi che ne caratterizzano i volumi e le superfici.
Superfici e volumi identificati dall'uso di materiali e colori diversi, che però mantengono un unico filo conduttore.
All'interno della UMI1, è collocato l'edificio esistente "Ex Cose di Lana", descritto in precedenza.
Viste le condizioni attuali, assieme alla totale ed evidente inadeguatezza della struttura, si procederà alla totale demolizione dell'edificio esistente con la relativa ricostruzione ex novo dei nuovi fabbricati.

A seguito di studi approfonditi sulle caratteristiche geologiche e geotecniche del sito, cercando di rispondere ad esigenze di flessibilità nella definizione degli spazi, si è deciso di utilizzare strutture portanti prefabbricate in cemento armato, che consentono di abbattere i tempi di realizzazione, e di avere un organismo edilizio con elevate caratteristiche qualitative dal punto di vista statico e termico
Tutte le parti aggettanti, come pensiline e portici, saranno trattati con materiali leggeri come metallo o similari.
Tutti gli infissi e le vetrate saranno realizzati in alluminio e rispondenti alle normative in merito al contenimento dei consumi energetici, avranno disegno regolare in modo da dare ordine e geometria ai prospetti.

<u>Per quanto non specificato si rimanda alle tavole grafiche</u>