

**STUDIO MARIO** ingegneria e architettura  
31015 CONEGLIANO (TV) - viale Veneto, 7

tel +39 0438 35689  
fax +39 0438 1731329

posta@studiomario.it  
postacert@pec.ingmassimomario.it    www.studiomario.it

P. IVA: 0038975 026 6  
C.F.: MRA MSM 46D21 C920S



Comune di CONEGLIANO

Provincia di TREVISO

## **DERSUT CAFFE' SPA**

**INTERVENTO DI EDILIZIA PRODUTTIVA IN VARIANTE ALLO  
STRUMENTO URBANISTICO GENERALE – AI SENSI DELL'ART. 4  
DELLA L.R. 55/2012  
DI UN' AREA SITA IN FREGIO A VIA S. GIUSEPPE  
CON LA CONTESTUALE EDIFICAZIONE DEL NUOVO STABILIMENTO**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
DELLE SCELTE ARCHITETTONICHE**

Conegliano, giugno 2019

**IL PROGETTISTA**  
(dott. ing. Massimo MARIO)

## **Premesse**

La Dersut Caffè Spa, una delle imprese “simbolo” di Conegliano, originariamente insediatasi in via dei Pascoli nell’ anno 1947, svolge attualmente la propria attività di lavorazione e commercio di caffè tostato nella sede di via Tiziano Vecellio, in cui si è trasferita verso la fine degli anni ‘50.

Diverse ragioni (l’espansione dell’attività, la trasformazione urbanistica dell’area circostante, la vicinanza con un edificio scolastico) hanno indotto la proprietà a ricercare un’area idonea, nella quale realizzare la propria nuova sede.

Essa è stata individuata in Conegliano, lungo la via San Giuseppe, in un’area che lo strumento urbanistico vigente destina in parte a ZTO T5 (produttiva con obbligo di strumento attuativo) e in parte a Parco urbano rurale.

In maggiore dettaglio essa comprende innanzitutto il m. n. 1346 del Fg. 37, per una superficie catastale complessiva di mq 14.522, di cui mq 12.125 compresi nella zona T5.

Comprende inoltre i mm. nn. 25, 23, 1339 dello stesso foglio, sui quali sorge un vecchio complesso rurale, contraddistinto dal grado di protezione 2 e il m. n. 1348; tali mappali hanno una superficie complessiva di 16.678 mq.

La volontà dell’azienda è quella di cogliere l’occasione della realizzazione della nuova sede per valorizzare l’intera proprietà, attraverso un utilizzo intelligente dell’area classificata come parco urbano rurale e del complesso edilizio che sorge al suo interno. Perciò è stata studiata la proposta allegata, che vede la collocazione nel complesso del Museo del Caffè e di una serie di attività complementari all’attività principale, quali la realizzazione di una scuola per operatori del settore, un locale di degustazione e altro. Nell’area scoperta verrà anche realizzata una serra fotovoltaica didattica, per la coltivazione di alcune varietà di caffè.

Il tutto, naturalmente, aperto all’accesso di scolaresche e visitatori.

A tale riguardo non appare inutile rammentare che il titolare dell'Azienda si è reso promotore di un Consorzio avente lo scopo di tutelare l'espresso italiano, nella speranza di riuscire a ottenere il suo riconoscimento dell'Unesco quale patrimonio dell'umanità.

Coerentemente con questa visione, è previsto che gli uffici dell'azienda ospitino anche una sala riunioni, attrezzata per conferenze e convegni attinenti al tema.

### **Normativa urbanistica**

L'area oggetto dell'intervento è classificata dal P.I. come segue:

1) Per la parte a nord, di 12.125 mq:

Tessuto a Prevalente destinazione industriale e artigianale T5,  
disciplinato dall'art. 36.5 delle N.T.O. come segue:

*“In tali zone sono ammesse le attività industriali, artigianali. È ammissibile altresì l'insediamento di attrezzature per la commercializzazione di prodotti dell'azienda. Non è invece consentito il commercio al minuto. È vietata ogni destinazione residenziale, eccetto l'eventuale alloggio per il personale o del titolare, con il limite massimo di mc 400 per lotto...”*

In particolare essa rientra fra le zone “C. trasformazione (ex D1.4)” con le seguenti prescrizioni:

- Superficie copribile: 50% del lotto
- H max: 10,00 m (salvo maggiori altezze imposte da esigenze tecnologiche)
- Area a verde privato: 10% del lotto
- Area da cedere Pu: 20% del lotto
- Obbligo di PUA
- Standard primari (art. 31 comma 3b – L.R. 11/2004):
  - Mq 5/100 mq di parcheggio
  - Mq 5/100 mq di verde pubblico.

Non risultano, a carico dell'area, vincoli paesaggistici, ambientali o storici.

Per quanto concerne la linea elettrica da 20 KV che passava in fregio al lotto, si precisa che essa è stata eliminata e sostituita da una linea interrata che corre lungo via S. Giuseppe.

2) Per la parte a sud, di 19.075 mq:

Parchi urbani rurali, disciplinati dall'art. 36.5 delle N.T.O. come segue:

*"..... aree agricole di connessione naturalistica, città/campagna individuate come parco urbano - rurale, trattasi di fasce esterne all'ambito urbano da sottoporre a tutela valorizzando la continuità e la connessione dei sistemi storici, paesistici e ambientali.*

*Tali aree che si interpongono tra il territorio aperto e le aree urbanizzate del sistema insediativo sono motivate dall'esigenza di preservare i margini urbani da interventi edificatori isolati e casuali.*

*Sono ammesse in queste zone gli interventi ex Titolo V della L.R. 11/2004 nonché gli interventi sull'esistente edificato (restauro - risanamento conservativo, manutenzione straordinaria e interventi di ristrutturazione edilizia), nonché l'ampliamento di edifici residenziali nei limiti volumetrici previsti dalla precitata legge regionale.*

*I progetti edilizi di intervento devono conseguentemente valorizzare ed eventualmente ripristinare la integrità morfologica dei margini urbani e delle aree circostanti, tramite modalità esecutive che prevedano la saturazione della parte già edificata nonché la riutilizzazione delle aree degradate, a ridosso delle zone urbanizzabili.*

*Nel parco urbano valgono le destinazioni d'uso previste dal tessuto residenziale, limitatamente alla residenza ed accessori alla residenza, nonché quelle agricole per le attività legittimamente insediate, alla data di adozione delle presenti norme.*

*Gli edifici esistenti in tali aree alla data di entrata in vigore del presente P.I. estenderanno un vincolo di "non edificazione" sul terreno dello stesso proprietario fino alla concorrenza necessaria alla loro edificazione, secondo i parametri di cui al presente articolo.*

*In sede di pianificazione attuativa o di progettazione edilizia, dovranno essere ricercate soluzioni urbanistiche ed architettoniche volte alla tutela e valorizzazione dei siti interessati secondo i precedenti indirizzi.*

*In corrispondenza dei parchi urbani - rurali:*

- *di norma non è consentita la realizzazione di nuova volumetria sulle aree prive di edificazione;*

- *per le case di abitazione esistenti è ammesso il recupero e la trasposizione della capacità edificatoria, pari a 0,04 mc/mq, nello stesso ambito del parco ed in quelle di margine dei tessuti residenziali consolidati di tipo T2 e T3, e in quella diffusa (T7), anche usufruendo delle modifiche di perimetro previste dall'art. 56 e 57 delle N.T. del PAT, in aggiunta al limite volumetrico delle aree oggetto di trasformazione edilizia:*

- *Per le case di abitazione, esaurita la capacità edificatoria dello 0,04 mc/mq compreso l'esistente, è previsto il recupero e l'ampliamento dell'edificio esistente nei limiti previsti dalla L.R. 11/2004. Qualora si volesse utilizzare la trasposizione della capacità edificatoria, intesa come trasferimento di cubatura, in aggiunta al limite volumetrico imposto dalla predetta L.R., è possibile ampliare l'edificio esistente fino ad un massimo di mc 1.200;*

- *non è consentito realizzare cambi di destinazione d'uso di edifici esistenti se non espressamente previsto dal presente PI. Solo per le strutture ricettive, tempo libero e turismo, legate alla valorizzazione dei prodotti agricoli, è consentito realizzare ampliamenti nel limite volumetrici, comprese le preesistenze di 0,04 mc/mq, anche con recupero e trasposizione della capacità edificatoria (credito edilizio), attraverso accordo pubblico-privato ex art. 6 della L.R. 11/2004;*

- *È consentito il mantenimento delle attività agricole legittimamente insediate alla data di adozione delle presenti norme..."*

### **La proposta progettuale**

Come già accennato in premessa, l'allegata proposta riguarda l'intera area in proprietà. Essa perciò pretende una variante al P.I. per la sua definitiva approvazione, tramite l'applicazione della L.R. 55/2012, art. 4.

E' comunque rispettosa di tutta la normativa vigente, nei principi che l'hanno ispirata, intendendo valorizzare, in una visione progettuale unitaria, l'intero ambito.

Infatti si è perseguita una soluzione progettuale che riuscisse a valorizzare la continuità e la connessione dei sistemi storici, paesistici e ambientali, coinvolgendo nella progettazione, in maniera integrata e coordinata, entrambe le aree a diversa destinazione urbanistica, superando anche, in qualche modo, la lettera della norma ma rispettandone integralmente lo spirito.

Pertanto, rispetto ad un calcolo "ragionieristico" degli standard (che pure sono verificati, come vedremo più oltre) si è optato per un approccio integrale, che gestisse tutte le esigenze ed i vari temi progettuali in forma unitaria.

Ciò evita la creazione di spazi indifferenziati, senza un utilizzo predeterminato e destinati a rimanere inutilizzati ed incolti.

Il progetto proposto si articola in tre corpi di fabbrica distinti e diversi nelle loro funzioni, ma tutti accomunati da un unico cardine progettuale: il caffè. Tale bevanda ha un ruolo importante nell'alimentazione umana e, in Italia, ha assunto un'immagine assolutamente particolare e caratterizzata, anche perché qui sono stati inventati, in sequenza, la caffettiera napoletana, la cosiddetta Moka e, infine, con un'intuizione che ha dato luogo a una sua diffusione mondiale, il caffè espresso.

Ciò è talmente vero che, come dicevamo, è attualmente in corso la procedura volta a far conferire all'espresso italiano il riconoscimento di patrimonio dell'umanità da parte dell'UNESCO.

E, non a caso, il Presidente e fondatore del Comitato proponente tale riconoscimento è l'amministratore della Dersut Caffè Spa, committente del progetto.

Non si poteva perciò prescindere da proporre soluzioni architettoniche che mettessero in evidenza il forte impatto simbolico del prodotto.

Occorre inoltre precisare che l'obiettivo che accomuna committente e progettista non è quello, banale, di realizzare un capannone in cui tostare il caffè, ma fornire un'immagine completa dell'intero ciclo produttivo della bevanda, dalla coltivazione della pianta alla spedizione del prodotto finito, senza trascurare i riferimenti storico culturali, con l'ambizione di creare una vera e propria "cultura" del caffè.

Ecco dunque la proposta di una serra dove ottenere un microclima idoneo alla coltivazione della pianta, nelle sue diverse varietà.

Anche la sede produttiva risponde a questa impostazione, visto che è dotata, al suo interno, di un percorso sopraelevato e protetto da cui i visitatori possono assistere a tutte le fasi del processo.

Inoltre il corpo uffici è dotato di un salone per riunioni, con circa 100 posti a sedere, che è destinato ad ospitare convegni e iniziative culturali legate al mondo del caffè.

In maggiore dettaglio, la proposta prevede:

1- La realizzazione del nuovo stabilimento.

Esso consiste in un unico edificio, articolato in tre corpi, differenziati anche architettonicamente:

- il primo, costituito dagli uffici direzionali ed operativi, si sviluppa su tre piani fuori terra, di cui l'ultimo ospita una sala per riunioni e conferenze, con i relativi servizi. In esso troverà sede, al piano terreno, uno spaccio dei prodotti dell'azienda;
- il secondo comprende i magazzini dei prodotti finiti e di altro materiale, il reparto confezionamento e quello delle spedizioni, gli spogliatoi e servizi per i dipendenti;
- il terzo, infine, ospita il ricevimento della materia prima, silos del crudo, le torrefattrici, e i silos del tostato.

Esigenze tecnologiche richiedono che si possa derogare dal limite di altezza di 10 m, raggiungendo 12 m.

Si ritiene che, nella ubicazione dell'intervento, tale maggiore altezza, coerente con quella di molti edifici circostanti, non comporti particolari problemi.

Analogamente il PUA proposto richiede, in alcuni punti, la riduzione della fascia di rispetto stradale a 10 m.

L'edificio verrà orientato in modo da essere parallelo e pressoché allineato agli edifici rurali ricadenti nella stessa proprietà e perpendicolare alla via S. Giuseppe.

La struttura sarà prefabbricata per la parte produttiva, realizzata in opera per la parte degli uffici. I materiali impiegati per i tamponamenti e rivestimenti esterni della zona produttiva saranno di tipo non convenzionale, essendo costituiti da pannelli sandwich in lamiera con interposta lana di roccia, con una pelle esterna in un materiale tipo corten. La zona uffici si comporrà di due porzioni, tra le quali si collocherà la zona di accesso con ampie superfici vetrate. La porzione rivolta a Nord sarà caratterizzata da un rivestimento metallico tipo corten che si svilupperà verticalmente sulle pareti e continuerà in maniera omogenea sulle coperture. Un'ampia facciata continua vetrata sarà realizzata sul fronte Est, rivolta verso la via pubblica San Giuseppe. La seconda porzione del fabbricato, matericamente omogenea alla precedente, verrà caratterizzata da una galleria frangisole che girerà sui fronti Est e Sud, realizzata con pannelli metallici tipo corten traforati con sagome a forma di chicco di caffè. Tale soluzione consentirà di generare particolari effetti di luce all'interno del fabbricato durante le ore diurne tramite il passaggio della luce solare e all'esterno durante le ore notturne grazie alla luce artificiale che filtrerà attraverso le forature. Tutti i serramenti saranno in alluminio con taglio termico.

## 2- Il restauro e l'ampliamento del complesso rurale esistente.

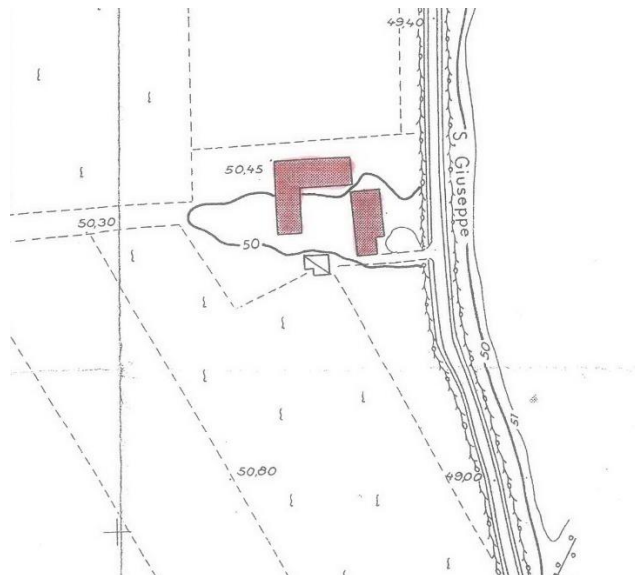
L'analisi storica dell'area ha consentito di verificare che originariamente il complesso aveva una configurazione significativamente diversa da quella attuale. Nella mappa d'impianto del 1900, riprodotta qui sotto,



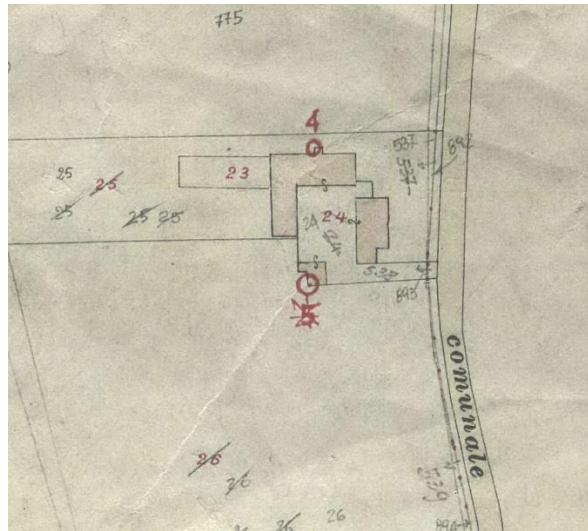
risulta esistente solo il corpo centrale, mentre il corpo laterale a ovest non esisteva e quello a est aveva una conformazione completamente diversa.



Nella ripresa aerofotogrammetrica del 1962, invece, la situazione è quasi uguale all' attuale, fatta salva l'esistenza di un piccolo corpo a sud, presente già nel 1900



La situazione risulta invariata anche nella mappa di visura, del 1999, in cui il piccolo corpo a sud, attualmente demolito, comprendeva anche un Punto Fiduciale



L'attuale complesso edilizio, formatosi per successive aggregazioni e modifiche del complesso originario, presenta i caratteri tipici della casa rurale. Elemento centrale dell'area, esso verrà restaurato, compatibilmente con le sue precarie condizioni statiche, o quanto meno, ricostruito con materiali e finiture coerenti con le sue caratteristiche originarie. Perciò si prevede l'utilizzo di murature in laterizio, solai in legno con soletta collaborante, copertura anch' essa in legno con sovrastante isolamento e coppi. La finitura esterna sarà a coccio pesto, riprendendo fedelmente le tonalità originarie, e i serramenti saranno anch' essi in legno. Si è cercato di rispettare l'impianto forometrico originario per quanto era possibile individuarlo nel precario stato di degrado dei fabbricati.

Gronde e pluviali in rame completeranno l'intervento di recupero.

Il complesso sarà integrato con un volume di nuova costruzione che svolge un ruolo fondamentale nella concezione complessiva dell'opera.

Esso infatti è destinato ad essere il punto di arrivo degli ospiti e il centro di smistamento degli stessi fra le varie destinazioni all'interno dell'area. Da esso si dipaneranno i vari percorsi verso il museo vero e proprio, il bar, le sale per l'addestramento dei barmen, la serra e lo stabilimento. Esso è dunque il punto di riferimento e il primo approccio per chi arriva nell'area. Il nuovo volume consiste fundamentalmente nel prolungamento dei due corpi originari del complesso edilizio, quello centrale a tre piani e quello prospiciente la via San Giuseppe a due piani. Il primo viene prolungato verso la via San Giuseppe e il secondo verso Nord, sino all'intersezione con il precedente. Tali prolungamenti, riprendono esattamente la forma e le dimensioni di quelli storici, innovandone però i materiali, i quali si armonizzeranno con quelli del fabbricato produttivo. Le facciate Nord e Sud infatti saranno rivestite da pannelli in metallo tipo corten, così come le coperture, mentre le facciate rivolte verso la via pubblica saranno completamente vetrate. Si tratta peraltro di materiali ormai entrati nelle consuetudini architettoniche, italiane ed europee, nella realizzazione di ampliamenti annessi a fabbricati storici, anche di grande pregio. Questi nuovi spazi si rendono necessari per assicurare una continuità funzionale e spaziale tra i corpi storici del complesso edilizio, ospitando tutti i sistemi distributivi verticali, i luoghi di servizio e gli spazi di disimpegno. Ciò consente di lasciare le funzioni principali all'interno dei corpi ristrutturati evitando anche di frammentarli, preservando così la leggibilità del loro impianto distributivo originario.

### 3- La realizzazione di una serra climatizzata per la coltivazione del caffè

La serra, con funzioni esclusivamente dimostrativo-didattiche, ospiterà una scelta delle principali varietà di piante di caffè. In essa verranno riprodotte le condizioni climatiche ottimali per il loro sviluppo, e l'energia necessaria verrà assicurata da un impianto di pannelli fotovoltaici. Per la sua realizzazione è stata scelta una soluzione planivolumetrica non banale che, con le sue molte sfaccettature, produrrà interessanti giochi di luce e ombra al variare della luce solare. Le strutture saranno

realizzate in acciaio con rivestimento interamente vetrato, tanto a parete quanto in copertura. Una porzione di copertura sarà inclinata verso Sud per ospitare un'abbondante quantità di celle fotovoltaiche integrate nel vetro.

### **Verifica degli standard**

In base alla normativa vigente, gli standard da assicurare sono i seguenti:

#### **Per la parte produttiva**

		Previsti P.I.	Proposta
Superficie ad uso produttivo (mq)		12.125	12.610
Superficie copribile (mq)		6.062 (50%)	5.730
Standard primari	Verde (mq)	606 (5%)	983
	Parcheggi (mq)	606 (5%)	786
Verde privato (mq)		1.213 (10%)	3.132
Pu (mq)		2.425 (20%)	2.522

#### **Per la nuova destinazione terziaria del complesso edilizio esistente**

		Previsti P.I.	Proposta
Superficie lotto (mq)		19.075	18.590
Superficie lorda di pavimento (mq)		---	1.560
Standard primari	Verde (mq)	780 (50% Slp)	1.132
	Parcheggi (mq)	780 (50% Slp)	935
Verde privato (20% lotto) (mq)		3.815	5.589
Pu (0,8 mq/mq di Slp)		1.248	1.248

#### **E, complessivamente**

		Previsti P.I.	Proposta
Superficie lotto (mq)		31.200	31.200
Sup. coperta produttiva (mq)		6.062	5.730

Slp terziaria (mq)		---	1.560
Opere di urbanizzazione primaria	Verde (mq)	1.386	(*) 2.115
	Parcheggi (mq)	1.386	(*) 1.721
Verde privato (mq)		5.028	(*) 8.721
Pu		3.673	(*) 3.770

N.B. (\*) valori superiori ai minimi richiesti

Per quanto attiene al rispetto della L. 122/1989, si precisa che il museo ha un impegno volumetrico lordo di 4.775,50 mc. Pertanto il parcheggio pertinenziale deve avere una superficie non inferiore a 478 mq. Esso, ricavato nei pressi dell' edificio, ha in realtà una superficie netta di 790 mq.

### **Aspetti ambientali**

Per l'edificazione è previsto l'utilizzo spinto di materiali riciclabili e a basso impatto ambientale.

Sulle coperture verranno installati pannelli fotovoltaici per una potenza teorica di oltre 100 KW.

Le acque meteoriche provenienti dalla copertura e dalle aree private verranno convogliate direttamente in un bacino di laminazione, collegato, tramite una bocca tarata, al collettore di acque meteoriche esistente lungo via San Giuseppe.

Quelle delle aree pubbliche verranno smaltite tramite pozzi perdenti.

Sono state recepite, al riguardo, le indicazioni del Consorzio di Bonifica Piave e dell' Ufficio Comunale LL.PP.

Parte delle acque meteoriche potranno essere riciclate per usi non potabili (sciacquoni dei servizi, lavaggio dei piazzali e irrigazione delle aree a verde).

Gli apparecchi illuminanti, interni ed esterni, saranno a Led, a basso consumo energetico. Si rinvia, a tale riguardo, alla relazione illuminotecnica allegata al progetto.

Particolare cura sarà dedicata agli isolamenti termici ed acustici, al fine di garantire prestazioni superiori ai minimi di legge.

Infine le aree a verde saranno arredate con piante e cespugli fioriti autoctoni.

### **Aspetti idrogeologici**

Come deducibile dalla relazione geologica allegata, il terreno, costituito da un banco di argille sovrastante ghiaie, è idoneo all' edificazione, a condizione che si utilizzino fondazioni a pali.

Come già detto, le acque meteoriche verranno gestite tramite un bacino di laminazione e pozzi perdenti, con successivo conferimento graduale nella rete di acque meteoriche sottostante alla via S. Giuseppe.

Si rinvia, comunque, alla lettura dello studio idraulico allegato.

### **Organizzazione degli accessi**

In via preliminare, si è provveduto a concordare con il Comando della Polizia locale tale aspetto della progettazione.

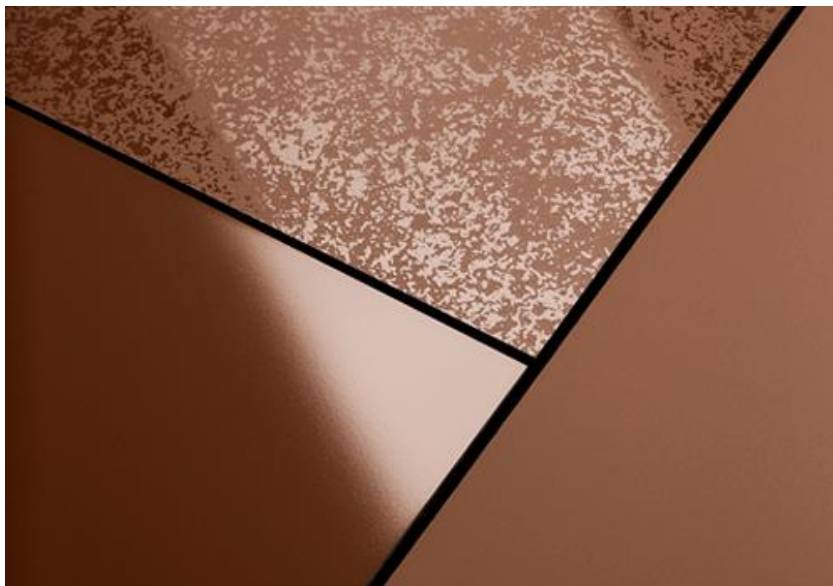
Pertanto sono stati individuati due accessi all' area, dei quali il primo è destinato al servizio dell'attività produttiva, mentre l'altro consentirà l'utilizzo del parcheggio ad uso pubblico.

Entrambi gli accessi saranno fruibili solo da nord per l'ingresso e in direzione sud per l'uscita, al fine di evitare interferenze con il traffico e attraversamenti di carreggiata.

### **Scelte materiche**

L'intervento, come precedentemente descritto, prevede la realizzazione dello stabilimento produttivo, articolato in due parti connesse, l'una prettamente industriale e l'altra di uffici e rappresentanza, il museo del caffè composto da corpi di fabbrica ristrutturati e un ampliamento connettivo degli stessi e una serra per lo studio della coltivazione del caffè. I corpi di nuova edificazione saranno tutti caratterizzati dai medesimi materiali di finitura, consistenti principalmente in pannelli metallici tipo corten ed elementi vetrati. Le parti metalliche, pur presentando sempre la stessa pigmentazione, che ricorda il colore brunito del caffè tostato,

presenteranno delle lavorazioni diverse e anche delle traforazioni al fine di rendere le superfici più dinamiche.



*Pannelli metallici tipo corten con diverse finiture*



*Esempio di pannelli metallici tipo corten con diverse lavorazioni*





*Esempio di pannelli metallici tipo corten con diverse lavorazioni*

In particolare il frangisole fronteggiante le vetrate del corpo uffici sarà realizzato con pannelli metallici cavi traforati con sagome a forma di chicchi di caffè. Tale lavorazione genererà effetti di luce e ombra suggestivi sia in fase diurna che notturna all'interno del fabbricato e verso l'esterno.



Esempio di effetti di luce generati dall'uso di brise soleil traforati





Esempio di effetti di luce generati dall'uso di pannelli traforati

Il nuovo volume del museo del caffè, quale spazio connettivo dei corpi di fabbrica esistenti restaurati, dai quali riprende le forme geometriche, fungerà da trait d'union tra il museo stesso e lo stabilimento industriale, condividendone i materiali di finitura, che bene si armonizzano con quelli tradizionali dei volumi di recupero.

Esso sarà insieme punto iniziale della zona terziaria e punto finale della zona industriale, nucleo baricentrico dei diversi percorsi di visita. Da qui si dirameranno gli elementi di fabbrica oggetto di restauro, che presenteranno i caratteri tipici delle case rurali della tradizione, con, murature laterizie, solai e coperture in legno, tetti in coppi, finiture in cocciopesto che riprenderanno il colore originario di ciascun corpo, serramenti in legno e lattronerie in rame.



*Esempio di finitura in cocciopesto*

La serra sarà un elemento altamente tecnologico, inserito in un'area verde, con struttura in acciaio e vetri di rivestimento, con forma diversa dalla consueta doppia falda. Essa avrà un andamento frastagliato verso il fronte Est, quello rivolto al museo del caffè, e una copertura con due inclinazioni verso Nord e Sud. La porzione verso Sud sarà quasi interamente realizzata con vetri fotovoltaici.



*Esempio di vetri fotovoltaici in copertura*

L'area pubblica ad uso parcheggio sarà realizzata con zone di stallo pavimentate con materiale semipermeabile tipo "grigliato lagos" e marciapiedi in cemento spazzolato pigmentato.



*Esempio pavimentazione area parcheggio e marciapiede*



*Esempio aree verdi rialzate rispetto al parcheggio verso la carreggiata stradale*