INDICE

1. Premessa
2. Individuazione dei caratteri architettonici diffusi
3. Il progetto
4. Gli spazi esterni

Premessa

L'intervento oggetto della presente progettazione è relativo alla costruzione di un insediamento commerciale nel Comune di Brugnato, Provincia della Spezia, in un'area a vocazione commerciale estesa su una superficie complessiva di circa 90.000 mq.

L'area oggetto d'intervento è sita in località detta "Le Fondeghe", in zona assolutamente defilata rispetto all'abitato, in terreno posto pressoché in quota con la piana naturale di Brugnato e con la viabilità di accesso al contorno. L'autostrada ne segna il limite di estensione a sud e ne caratterizza la forma allungata seguendone lo sviluppo.

Il contesto interessato occupa una porzione di area piana di fondovalle del territorio, caratterizzato dalla presenza di un tessuto insediativo di tipo produttivo localizzato a margine dell'area di intervento che si sviluppa lungo la parte terminale del Torrente Gravegnola e prosegue poi lungo la sponda del Fiume Vara oltre l'asse autostradale.
Qui la tipologia costruttiva è varia sia nelle dimensioni in pianta che nelle volumetrie di prospetto, con totale assenza di aggregazione e mancanza di rapporto urbano e archiettonico tra le varie componenti del costruito.
Troviamo infatti qui strutture prefabbricate a copertura piana, alternate a costruzioni di epoca recente che presentano nelle finiture dei prospetti e nella composizione architettonica una attenzione più elevato al contesto ambientale.
La localizzazione è episodica e solo per alcune porzioni di edificato segue una pianificazione urbanistica preventiva con spazi al contorno dedicati alla viabilità ed alle aree di sosta pubbliche.
L'intero comparto è caratterizzato dall'assenza pressoché totale di aree verdi e di vegetazione posta a schermatura dell'edificato.
La qualità degli interventi realizzati nell'area immediatamente confinante con il PUO oggetto di intervento non presenta edifici di qualità tali da costituire una tipologia di riferimento.

La limitrofa area a vocazione agricola è caratterizzata da una attività agricola ormai abbandonata, fatta eccezione per piccoli episodi ortivi a conduzione familiare e pertanto oggi si assiste ad un momento di transizione fra la precedente utilizzazione agricola e la prevista vocazione commerciale e di presidio ambientale.

2. Individuazione dei caratteri architettonici diffusi

Le risultanze dell'analisi condotta hanno rilevato la presenza di una edilizia di tipo isolato principalmente plurifamiliare (bi-trifamiliare) e prevalentemente caratterizzata da edifici di epoca relativamente recente, fatta eccezione per alcuni episodi isolati di edilizia più antica costituita da porzioni modeste di agglomerati tipicamente liguri.

In particolare l'analisi dei fabbricati presenti e del suolo evidenzia le varie caratterizzazioni tipologiche dovute sia alla diversa epoca di realizzazione che alla differente destinazione d'uso: i fabbricati residenziali esistenti di origine recente

presentano diverse caratteristiche di forma, dimensioni e prospetti.
Pur conservando tradizionali caratteristiche tipologiche/strutturali, i fabbricati sono destinati ad ospitare più unità immobiliari.
Il n. dei piani ricorrente è 2 oltre al piano di servizio spesso seminterrato. Si registrano situazioni con utilizzo delle volumetrie di sottotetto.
La copertura ricorrente è quella tradizionale a falde impostate anche a quote differenti.

Non esistono nuclei compatti: complessivamente per l'intero comparto si può parlare di occupazione del suolo ad uso agricolo-produttivo sparso.

Pertanto l'area agricola a margine dell'area di intervento è caratterizzata da Insediamenti radi con discontinuità del tessuto in equilibrio con l'ambiente naturale; vanno quindi conservati i caratteri prevalenti dell'edificato per definire un insieme corretto ambientalmente.

Mentre invece il comparto produttivo (industriale e commerciale) individuato dall'intero Distretto di Trasformazione B3, appare come nucleo d'impianto incompiuto urbanisticamente. Il comparto commerciale previsto nella zona di intervento è un'area con possibilità di evolversi verso assetti più strutturati sia paesisticamente che funzionalmente.

Lo strumento urbanistico generale prevede il completamento della zona produttiva con un comparto di Trasformazione a vocazione commerciale – terziario – alberghiero – (Distretto di Trasformazione B3/T), che occupa una vasta area pianeggiante delimitata a sud dall'Autostrada A12 Genova-Livorno, a nord dall'area agricola diffusa mentre ai lati è chiusa dalla viabilità comunale esistente che l'attraversa completamente.
Il Distretto, di forma allungata, occupa una superficie territoriale di 60.000 mq per una superficie fondiaria di circa 57.000 mq sulla quale si può intervenire con nuova edificazione nel limite del rapporto di 0,30 mq/mq.
Il P.T.C.P. individua l'intera zona come IS-MO-B con l'evidente obiettivo di assicurare lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale.

Il progetto prevede la costruzione di una struttura formata da più corpi di fabbrica a destinazione commerciale "integrata" di circa 20.000m² di superficie coperta per una superficie utile pari a circa 18.400m².
Contestualmente verrà realizzato un centro ludico ricreativo con area giochi esterna su di un'area di circa 3.600m² (oggetto di specifico permesso di costruire) completo di tutte le opere connesse: viabilità pedonale, parcheggio, parco urbano, sottoservizi, ecc.
Il progetto privilegia l'equilibrio tra il costruito e l'ambiente esistente: la superficie costruita in effetti è inferiore al 20% dell'intero lotto di proprietà.

Le indagini effettuate hanno portato a definire sia le caratteristiche tipologiche sia i materiali utilizzati in progetto
Ecco perché dall'esterno l'insediamento, attraverso la forma, i colori, i materiali, la composizione prospettica, suggerisce, invita, incuriosisce ma non denuncia la sua funzione commerciale-artigianle e terziaria che invece lo caratterizza nelle superfici e

nelle funzioni.
Pur utilizzando infatti una tipologia costruttiva tipica di un tradizionale insediamento produttivo (strutture prefabbricate), i diversi elementi compositivi utilizzati rimandano a riferimenti fortemente territoriali e tipicamente urbani:

- Prospetti colorati con tinte che dalla gamma delle terre ripropongono i colori delle facciate del vicino centro storico di Brugnato giustamente riconosciuto come uno dei "Borghi più belli d'Italia";
- Composizione delle "bucature" di prospetto a memoria delle dimensioni e delle proporzioni che ritroviamo anch'esse nelle finestre dei carruggi del borgo;
- Schermature verticali in profilati lignei che oltre ad uniformare il fronte dell'edificato, ripropongono la sequenza delle alberature dei boschi che così fortemente caratterizzano queste valli;
- Finiture di facciata che rimandano all'antica tradizione del tavolato ligneo, o alla tradizione muraria delle pareti intrecciate in mattoni tipiche degli antichi fienili.

Internamente le costruzioni presentano caratteristiche assolutamente funzionali alla destinazione commerciale ed artigianale ospitata. Le chiusure e la discrezione percepita dall'esterno è qui invece sostituita da sequenze di vetrine che disegnano la via pubblica interna su cui si affacciano.

L'orografia della zona, caratterizzata da una piana terrazzata ha condizionato le scelte progettuali di inserimento delle nuove costruzioni, in quanto si è optato per la realizzazione di strutture completamente fuori terra senza locali accessori seminterrati.
L'accesso ai singoli corpi di fabbrica non presenta alcuna difficoltà in quanto avviene direttamente dalla viabilità principale esistente attraverso viabilità interna di raccordo e distribuzione.

2. Il progetto

I prospetti esterni si presentano quindi come una cortina muraria, le mura che racchiudono al proprio interno il luogo vitale di incontri e scambi.
All'interno la vita prende forma, e di conseguenza anche l'espressione linguistico architettonica cambia rispetto alla chiusura dei prospetti esterni. Tutto si fa più leggero e trasparente.

Le finiture dei prospetti sono quelle precedentemente richiamate:

- tinteggiatura con alternanze di toni e tinte secondo la gamma dei colori tipici dei centri storici della valle;
- rivestimento in pannelli decorativi;
- rivestimento in elementi di pietra locale;
- murature in laterizio.

Le diverse altezze dei corpi di fabbrica sono dettate oltre che da necessità funzionali per collocare al piano primo alcune attività di servizio, anche per un'esigenza puramente architettonica, di proporzione degli edifici.
Il 1° piano è infatti utilizzabile e servito quindi da colonne di servizi in prossimità della "piazza" ed a margine dell'ingresso principale sul prospetto sud; un'ulteriore porzione

di superfici commerciali è stata ricavata anche al piano primo dell'elemento più a est, quasi a segnare la chiusura dell'intervento in quella direzione.
Le volumetrie poste al di sopra del piano commerciale sono modellate con aggetti, pendenze, rientranze, prolungamenti, …. sia per svolgere la funzione di riparo che per creare nuove e diverse sensazioni di spazio urbano rompendo la monotonia e la linearità dei prospetti, rimandando alle forme irregolari dei carruggi storici.

3. Gli spazi esterni

L'inserimento nel contesto territoriale e paesaggistico è giocato, oltre che attraverso lo studio tipologico formale della struttura, nella scelta dei materiali e dei colori, attraverso la sistemazione degli spazi esterni che sono stati progettati con molta cura, come spazi naturali di raccordo tra il nuovo costruito e l'ambiente esistente.
In quanto strutture di vendita, il complesso deve essere agevolmente individuabile e raggiungibile per i clienti che intendono recarvisi, ma l'obbiettivo è quello di renderlo una meta quasi abituale in cui trascorrere parte del tempo libero in attività ricreative e/o ludiche.
Lo spazio a disposizione agevola questo proposito perché si tratta di una superficie molto ampia.
Tutte le superfici che fanno parte del lotto seguono gli stessi criteri di sinergia tra valorizzazione naturalistica e fruizione pubblica.
Anche la tipologia assegnata agli elementi accessori come i parcheggi riparati con struttura coperta a "pergolato" in legno, aiuta a integrare l'intervento alle tipizzazioni che ritroviamo al contorno abitato.

Gli spazi pubblici da cedersi all'Amministrazione Comunale sono stati previsti in prossimità del collegamento viario con la Strada Comunale (ampio parcheggio e porzioni di area verde).

I Tecnici
Marco Traversone Ingegnere

Marco Tognetti architetto

\\BETA\Documents\Progetti\OutletBrugnato\PROGETTO\MODIFICHE22marz10\Tav. C SOI\RELAZIONE SOI.doc