

RELAZIONE

INQUADRAMENTO GENERALE

Il progetto edile in oggetto interessa un'area di circa 3.530,00 mq. sita nel Comune di Vergiate (VA), attualmente aventi destinazione urbanistica parte in zona D.3, parte in zona B.2: tale area è compresa fra la via per Sempione e la strada consorziale del Campo che collega la via per Sempione ed il sedime dell'Autostrada A8 tra Besnate e Vergiate, ed è distinta al Catasto Terreni al foglio di mappa n° 9, mappali 6590 (in parte e per 1.700,00 mq) – mappale 4347 Ente urbano di mq. 640,00 – mappale 4348 Ente urbano di mq. 65,00 – mappale 5159 di mq. 1125,00 (lotto A).

I mappali 6590- 4347- 4348 – 5159 sono di proprietà della ditta "IRIS COSTRUZIONI S.R.L." ed in base al PRG vigente sono soggetti al vincolo Paesaggistico vigente sulla quasi totalità del territorio comunale in virtù di:

ex art 146, lettere b)c)f)g)m), D.Lgs. 490/99 e dall' dal'01.05.2004 ex art.142, lettere b)c)f)g)m), D.Lgs. 42/04 , mentre non sussistono altri vincoli sulle aree in oggetto (esempio area agricole ex PTCP Provincia di Varese, vincoli idrogeologici azzonamento P.A.I.).

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il contesto entro il quale è inserito il lotto in esame è quello del tessuto edificato in direzione dello svincolo autostradale A8-casello di Vergiate ed il tratto urbano del SS.33., caratterizzato da un edificio di tipo misto (per lo più edifici residenziali risalenti agli anni 50/60 e di recente costruzione oltre a qualche fabbricato a destinazione artigianale o commerciale), dotato delle infrastrutture minime relative ad ogni singolo lotto (quali aree a parcheggio pubblico e viabilità interna), ma non agevolmente collegati alla rete viabile principale (SS 33 del Sempione) a causa di una serie di limitazioni quali: per il Fabbricato approvato all'interno del lotto di intervento con D.I.A. 37/2011 si tratta delle limitate dimensioni dei sovrappassi dei fossi di guardia esistenti lungo il lato sud della SS33 del Sempione, mancanza di struttura semaforica o comunque di rallentamento del traffico veicolare sostenuto (e ad alta velocità) lungo gli innesti sul Sempione.

L'intera proprietà dei mappali costituenti il lotto di intervento è quella della società "IRIS COSTRUZIONI S.R.L." che ha edificato il fabbricato artigianale attualmente in uso alla ditta "*Erba e Fiorani di Erba Giovanni Elia, Fiorani Innocente e Fiorani Roberto s.n.c.*" promotrice del presente Progetto edilizio (ditta che ha come oggetto nella sua ragione sociale l'installazione, ampliamento e manutenzione di impianti tecnologici).

Attualmente, la ditta *Erba e Fiorani s.n.c.* ha la sua sede storica in centro a Vergiate in via Pezza, all'interno di un fabbricato a destinazione residenziale/uffici/magazzino di proprietà dei Titolari dell'Impresa: grazie a favorevoli congiunture economiche, oltre che all'impegno decennale dei titolari, l'attività artigianale ha avuto una notevole espansione e si è resa sempre più contingente la necessità di allargare la propria sede, oltre che localizzare gli uffici e che il magazzino in una zona del territorio

comunale meglio servita sia dal punto di vista infrastrutturale (parcheggi clienti/dipendenti, aree di manovra) che dal punto di vista logistico (accessibilità a fornitori, vicinanza con lo svincolo autostradale e visibilità commerciale degli uffici), e dal punto di vista dimensionale (superfici destinate a magazzino di materiale, piccola esposizione, uffici commerciali e direzionali, ecc.). Ed è per questo che la ditta *Erba e Fiorani s.n.c.* si è resa promotrice di questo intervento a carattere urbanistico su terreni di proprietà della società "IRIS COSTRUZIONI SRL" che rispondono a tutte le esigenze sopra individuate.

All'interno del Fabbricato in progetto verranno localizzate le attività aziendali relative all'assistenza/interventi su impianti tecnologici (privati ed industriali): al piano interrato ci sarà il magazzino merci e deposito autovetture, al piano terra sono localizzate gli spogliatoi/bagni per dipendenti, l'area lavorazioni artigianali, gli uffici per l'accettazione merci e di relazione con clienti e fornitori, al piano primo l'archivio e l'ufficio tecnico per la progettazione e la sala formazione personale.

esistente sul lotto, si tratta unicamente del fabbricato a destinazione artigianale sul mapp. 6590 di recente realizzazione (2006). Attualmente, inoltre, è stata approvata la Dia 37/2011 per la demolizione di fabbricati residenziali pre-esistenti e la ricostruzione con accorpamento di un unico volume edilizio a destinazione misto residenziale/uffici.

Si rimanda comunque agli elaborati grafici dello Stato di Fatto/Assentito (tav. da 2 a 8) ed alla documentazione fotografica per una valutazione complessiva della consistenza.

FINALITA' DEL PROGETTO

Il progetto si propone di raggiungere le seguenti finalità:

- Contribuire al miglioramento della riqualificazione/rinnovamento del patrimonio edilizio del tratto di SS.33. interessato dalla presente proposta di Progetto mediante la demolizione di fabbricati di bassa qualità architettonica e il contestuale ampliamento dell'esistente fabbricato artigianale;
- Dotare il lotto a destinazione artigianale di un accesso adeguato al tipo di traffico veicolare che transita nella zona: tramite l'allargamento dell' accesso e del sovrappasso del fosso di guardia esistente ai fabbricati residenziali (come da Parere Anas allegato) eliminando, inoltre, la commistione attualmente in uso tra l'accesso al fabbricato Artigianale e l'edificazione circostante a destinazione residenziale; (**VEDI TAV. 23**)
- L'intervento in progetto prevede una riqualificazione della cortina a confine con la SS.33. con piantumazioni a verde;
- Costituire variante al PRG per la trasformazione delle aree a destinazione residenziale B.2. e D.3 in zone a destinazione D.1.

IL PROGETTO DEL LOTTO PRIVATO

La forma consolidata dei lotti, ha fatto sì di mantenere quasi totalmente la loro forma originaria.

Il lotto in oggetto è posto in “seconda fila” lungo la cortina edilizia del Sempione ed è già interessato da un capannone a destinazione artigianale che verrà mantenuto in essere ed affiancato da un altro fabbricato in cui saranno localizzati gli uffici legati al magazzino l'attività artigianale (ditta installatrice che amplia e fa manutenzione di impianti tecnologici di vario genere es. idraulici, elettrici, antincendio, ecc.). Il progetto prevede lo “spostamento” del volume architettonico approvato con DIA 37/2011 in aderenza al magazzino artigianale esistente e la formazione di un ampio piazzale di manovra e per il parcheggio degli autoveicoli aziendale e fornitori.

La nuova porzione di fabbricato sarà così complementare a quella esistente ospitando gli uffici amministrativi/commerciali.

L'edificabilità prevista in termini quantitativi e di destinazione è riepilogata nella tabella allegata alla Relazione Tecnica.

La tipologia adottata nelle costruzioni in progetto ha tenuto in considerazione sia la preesistenza edificata che delle necessità organizzative.

Lotto di intervento

L'ampliamento del fabbricato sarà realizzato con le medesime finiture del fabbricato esistente:

- struttura portante verticale in pilastri prefabbricati in c.a.;
- struttura portante orizzontale solai prefabbricati con Tegolo a doppia T (tipo solai Travi Varese);
- Tamponamento perimetrale esterno con doppio paramento con isolante interposto in blocchetti splittati di c.a. (tipo Vibrapac) con differenti gradazioni di grigio, la trasmittanza U_t della parete sarà verificata rispetto alle prescrizioni delle legge vigenti;
- La struttura di copertura sarà piana ed accessibile mediante passo d'uomo;

mentre per quanto riguarda le finiture,

- Serramenti in alluminio colore grigio canna di fucile (la trasmittanza in progetto sarà verificata rispetto alle prescrizioni delle legge vigenti);
- parapetti ed opere in ferro colore grigio canna di fucile;
- Soglie e davanzali in lamiera colore grigio come i serramenti.

Tutti gli ambienti di lavoro saranno rispondenti ai limiti previsti per la termocoibentazione degli edifici di civile abitazione. Al di sotto delle pavimentazioni del locale destinato ad autorimessa sarà previsto un vespaio areato in modo da mantenere isolato il terreno dal piano di calpestio.

L'area esterna del Fabbricato sarà in parte asfaltata ed in parte pavimentata con autobloccanti a verde: è prevista inoltre una rete di smaltimento delle acque meteoriche e di dilavamento ai sensi dei Regolamenti/Norme vigenti ed oggetto di Autorizzazione allo scarico presso l'ente competente (Provincia di Varese).

Si rimanda alle tabelle allegate alla Relazione tecnica Elab. N. 24 per la verifica dei rapporti Aeroilluminanti dei locali in progetto.

Vengono di seguito verificate le dotazioni dei locali di Servizio per il personale (rif alla posizione degli Elab. Grafici di Progetto) :

Dipendenti della ditta Erba e Fiorani s.n.c. n. 14 (1 impiegata e 14 operai)

Servizi igienici previsti:

Pos. 9 SPOGLIATOIO DIPENDENTI: mq 33.33 (maschile) > 10 mq

Pos. 10 DOCCIA E BAGNI (maschile) : nr. 1 doccia e nr. 3 vasi

Pos. 11 WC DISABILI

Pos. 5 ANTIBAGNO/SPOGLIATOIO DIPENDENTI: mq 10 mq (femminile) di cui

Pos. 6 WC : 1 wc / doccia

Pos. 7 WC: 1 vaso

Tutti i locali di servizio e spogliatoi saranno dotati di aero-illuminazione naturale e, nel caso non fosse sufficiente, verrà previsto il ricambio d'aria forzato con capacità di 6 vol/h (Vedi Tabelle RAI+Elaborati grafici di progetto).

I locali al piano Interrato saranno adibiti a Magazzino (Pos. 25 e 26) senza permanenza di persone ed è previsto un impianto di illuminazione artificiale ed di ricambio d'aria con capacità di 6 vol/h.

Infine anche i locali destinati ad ufficio saranno dotati di aeroilluminazione naturale (Vedi Tabelle RAI+Elaborati grafici di progetto).

Lo svolgimento delle attività lavorative sarà organizzato come segue:

I dipendenti facenti parte delle squadre operative dedite all'attività fuori sede (manodopera specializzata) si recheranno presso il fabbricato artigianale, passando per l'ingresso dedicato e subito dopo aver effettuato il cambio abiti all'interno degli spogliatoi si presenteranno nella zona reception per l'affidamento degli incarichi operativi; in seguito, passando all'interno del vano scale, si recheranno nel magazzino interrato per approvvigionare il materiale di consumo necessario all'attività schedulata per la giornata ed infine recarsi all'interno dell'autorimessa per caricare i gli automezzi da lavoro. I dipendenti che lavorano all'interno degli uffici amministrativi/commerciali/progettazione dell'azienda si recheranno, a seconda del ramo operativo, presso il fabbricato per svolgere le mansioni previste.

Il fabbricato artigianale esistente è dotato di tutte le urbanizzazioni previste quali acqua, luce, gas metano e fognatura (rete acque meteoriche smaltite in pozzo perdente e rete acque nere smaltite tramite fossa settica tipo Fossa Imhoff interrata – tutto ciò fino a quando non verrà realizzata la fognatura comunale prevista nell'ambito della Riqualificazione della SS.33. ed allora il fabbricato verrà allacciato alla condotta della rete fognaria pubblica di tipo mista).

Il lotto di intervento, di conseguenza, sarà soggetto solamente ad una modifica dei tracciati interni delle reti tecnologiche, alla formazione dei P.P. per lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti da piazzali e lastrico solare ed *eventualmente* lo spostamento del punto di recapito delle utenze gas-luce-metano;

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque reflue proveniente dal lotto è previsto la formazione di rete fognaria - a carico della ditta Erba & Fiorani snc a scomputo degli oneri di urbanizzazione previsti per l'intervento- come prevista nell'ambito del Progetto definitivo -a firma dell'Ing. Magni Emilio serie 493/D3- di "Costruzione della Fognatura comunale nell'ambito dei lavori di riqualificazione della SS 33 del Sempione dall'incrocio con la SP 47 fino alla SS 629 - 3° intervento dall'intersezione di via Dante lungo la SS33".

Il tracciato di tale rete è stato adattato alle nuovo progetto viabilistico per quell'area previste nel progetto a firma dell'Arch.Gobbi Silvio. Le caratteristiche principali sono le seguenti:

- Formazione di rete fognaria "definitiva" per acque reflue in gres diam. Cm 30 dal lotto di intervento fino all'intersezione con la rotatoria in progetto in corrispondenza dell'intersezione con via Dante;
- Formazione di rete fognaria "provvisoria" a caduta acque reflue in PEAD diam. Mm 110 dalla stazione di sollevamento esistente in via Corgeno fino al tratto definitivo all'intersezione con la rotatoria in progetto in corrispondenza dell'intersezione con via Dante;

Il progetto particolareggiato di tale rete è contenuto all'interno degli elaborati di progetto serie 00D allegati al progetto edilizio.

Vergiate li 16/11/2011

Arch. Castano Marilisa

ELENCO ELABORATI PROGETTO ARCHITETTONICO (SERIE 001-C)

TAVOLA 1 "ESTRATTI DI MAPPA E PRG"

TAVOLA 2 "PLANIMETRIA GENERALE DELLO STATO DI FATTO CON RILIEVO ALTIMETRICO E RETI DI SCARICO. PLANIVOLUMETRIA ASSENTITA" - *esistente*

TAVOLA 3 "SEZIONE TERRITORIALE AA'" – *esistente/confronto*

TAVOLA 4 "FABBRICATO ARTIGIANALE ESISTENTE -Piante ai vari livelli" - *stato di fatto-assentito*

TAVOLA 5 "FABBRICATO ARTIGIANALE ESISTENTE -Prospetti e Sezioni -- *stato di fatto-assentito*

TAVOLA 6 "FABBRICATO RESIDENZIALE/UFFICI ASSENTITO con DIA 37/11 -Pianta al Piano Terra e Primo" *stato di fatto-assentito*

TAVOLA 7 "Fabbricato Residenziale/Uffici ASSENTITO con DIA 37/11 -Pianta al piano interrato e Sezione AA'" *stato di fatto-assentito*

TAVOLA 8 "Fabbricato Residenziale/Uffici ASSENTITO con DIA 37/11 - Prospetti coloristici" - *stato di fatto-assentito*

TAVOLA 9 "Planimetria generale di confronto " *confronto*

TAVOLA 10 "Pianta al PT" *confronto*

TAVOLA 11 " Pianta al P1" *confronto*

TAVOLA 12 " Pianta al Piano Copertura" *confronto*

TAVOLA 13 " Pianta al piano interrato" *confronto*

TAVOLA 14 " Sezioni AA' e Sezioni BB' " *confronto*

TAVOLA 15 " Prospetti " *confronto*

TAVOLA 16 "Planimetria generale di progetto LOTTO DI INTERVENTO" – *progetto*

TAVOLA 17 " Pianta al PT" *progetto*

TAVOLA 18 " Pianta al P1 e Pianta al Piano Copertura" *progetto*

TAVOLA 19 " Pianta al piano interrato" *progetto*

TAVOLA 20 " Sezioni AA' e Sezioni BB' " *progetto*

TAVOLA 21 " Prospetti coloristici" *progetto*

TAVOLA 22 "Planimetria generale di progetto estesa agli interventi viabilistici in progetto nell'ambito della riqualificazione della S.S.33 del Sempione" *progetto*

TAVOLA 23 "Relazione Tecnica"

TAVOLA 24 "Documentazione fotografica"

TAVOLA 25 "Relazione ed elaborati grafici ai sensi L.13/89 e DM 236/89 per eliminazione Barriere Architettoniche"

TAVOLA 26 "Relazione tecnica ed elaborati grafici per Paesaggistica"

ELENCO ELABORATI- PROGETTO FOGNATURA COMUNALE - SERIE 001-D

TAVOLA 1 "Corografia"

TAVOLA 2 "Planimetria Particolare D'intervento"

TAVOLA 3 "Sezioni longitudinali sottoservizi"

TAVOLA 4 "Stralci viabilità in progetto nell'ambito della riqualificazione della S.S.33 del Sempione"

TAVOLA 5 "Manufatti tipo"

TAVOLA 6 "Computo metrico estimativo con analisi dei prezzi"

TAVOLA 7 "Sezioni tipo"

ALLEGATO 1

CALCOLI PLANIVOLUMETRICI

ALLEGATO 2

***VERIFICA DEI RAPPORTI AEROILLUMINANTI
AI SENSI DELL'ART. 3.11.5 R.L.I.***