

la proprietà

il tecnico incaricato:  
dr arch. Gianvittorio Pelucchi



## PIANO ATTUATIVO con procedura S.U.A.P.

MISSAGLIA – via G. Rossini n. 12

studio ingegneria lambro

20042 ALBIATE (MI) via G. Vigano' 4c/d  
Tel. 0362932456/7 – Fax 0362930391  
22062 BARZANO' (LC) via A. Ferrari 4  
Tel. 0399210697 – Fax 039956072

COMMITTENTE:  
U.F.P. SRL Fabbrica Utensili Speciali  
via 1° Maggio n. 37 – MISSAGLIA (LC)

PROGETTO: PIANO ATTUATIVO con procedura S.U.A.P.  
per MANUTENZIONE STRAORDINARIA ED AMPLIAMENTO DI EDIFICIO  
INDUSTRIALE ESISTENTE in Missaglia, via G. Rossini, 12

TAVOLA:  
RELAZIONE TECNICA

NR. ELABORATO:

2

NR.DIS.	NR.ARCH.	TIPOLOGIA	PRATICA	DATA	SCALA	DISEGN.	FILE	AGG.	AGG.	NOTE AGG.
03421	1	P	05 GI 14	18.02.2015	–	m.c.	–	04.06.2015	–	

### **Premessa**

Il sottoscritto dr. arch. Gianvittorio Pelucchi, libero professionista iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Architetti della provincia di Lecco al n. 195 dello Studio Ingegneria Lambro con sede in Albiate - via G. Viganò, 4/b - angolo via G. Garibaldi n.2 e Barzanò - via Ferrari n. 4, è stato incaricato dal Sig. Panzeri Sergio, nella sua qualità di presidente del consiglio di amministrazione della società U.F.P. S.r.l. Fabbrica Utensili Speciali, di redigere richiesta di Piano Attuativo con procedura S.U.A.P. relativamente alla *manutenzione straordinaria ed ampliamento di edificio industriale esistente*, insistente sul mappale n. 361 (di proprietà) e 1994-1996 (in diritto di superficie) del foglio 2 – sez. LOM nel Comune di Missaglia (LC).

Ad evasione dell'incarico, il sottoscritto, eseguiti i rilievi del caso, viste le previsioni del P.G.T. Vigente, sottopone il progetto per l'ottenimento della necessaria approvazione esponendo la seguente

### **Relazione Tecnica**

La società "U.F.P. S.r.l. Fabbrica Utensili Speciali", come chiaramente indicato nella sua denominazione, si occupa della produzione di vari utensili speciali destinati a funzioni diverse; essa possiede già un'unità produttiva nel Comune di Missaglia, in via I Maggio n. 37, in un'area confinante con la proprietà oggetto di intervento.

Per la società è emersa l'esigenza di ampliare i propri spazi produttivi, pertanto ha acquisito gli immobili di cui al progetto.

Il P.G.T. vigente colloca l'immobile sul quale si intende intervenire in zona **AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE INDUSTRIALI-ARTIGIANALI**.

L'area oggetto di intervento presenta una superficie complessiva di mq 6.509,00 (di cui mq 509,00 in diritto di superficie) e si trova nella parte centrale del Comune di Missaglia, pur risultando separata fisicamente dalla S.P. n. 54 - che da Monticello B.za conduce a Montevicchia e Merate - dal vero e proprio centro del paese; inoltre è poco distante dalla via XXV Aprile, che conduce alla frazione di Maresso.



Gli edifici della zona produttiva circostante si caratterizzano fondamentalmente per la loro uniformità tipologica: si tratta principalmente di edifici industriali-artigianali o comunque per attività produttive, caratterizzati da medie dimensioni e altezze contenute e da contesti tipicamente produttivi.

Gli elementi architettonici caratterizzanti sono quelli tipici delle zone industriali-artigianali con attività produttive, quali coperture piane o a volta, finiture con strutture prefabbricate, la presenza di recinzioni ad elementi semplici o addirittura a muretti in c.a. con sovrastante rete metallica o siepi. In particolare, gli edifici circostanti non presentano caratteri "forti", ma si attestano su una qualità architettonica abbastanza scarsa, conferendo all'ambiente un aspetto uniforme, quasi monotono e banale.

L'immobile oggetto di intervento si presenta come frutto di ampliamenti successivi, in quanto è costituito da una palazzina uffici a due piani che si attesta lungo la via Rossini, dietro al quale si trova una zona produttiva avente copertura a volta, ampliata con una struttura prefabbricata più recente avente copertura piana. Completano l'immobile alcuni manufatti e pensiline chiuse per il ricovero di materiale, e da un'area scoperta, di aspetto abbandonato (*il tutto conforme a: - C.E. n. 54 del 03.09.1987 – C.E. n. 64 del 25.07.1988 – C.E. in Sanatoria n. 93 del 25.07.1996*) .

La qualità degli immobili si presenta scarsa e abbastanza varia: la palazzina esternamente presenta finiture di tipo residenziale, mentre i capannoni hanno finiture semplici, tipiche delle zone industriali. La porzione con copertura a volta è finita esternamente parte a blocchetti e parte prefabbricata, con serramenti vetusti; la porzione di edificio con copertura piana è un prefabbricato con finitura a graniglia, con serramenti tipo U Glass; i portoni sono in ferro.

Il livello di manutenzione è basso.

L'intervento si configura come *manutenzione straordinaria ed ampliamento di edificio industriale esistente* e va a modificare diversi aspetti del fabbricato esistente.

Infatti, i sigg. Proprietari hanno espresso la necessità non solo di ampliare i propri spazi, ma anche di avere un edificio che, sia nell'aspetto esterno che negli spazi interni adibiti ad uffici, fungesse da edificio di rappresentanza per la società.

A livello volumetrico, verrà ampliata la parte non attestante su via Rossini per una superficie in pianta di 19,80x21,10 m, con un'altezza pari a quella dell'edificio esistente. Inoltre verrà ampliata anche la parte della palazzina uffici prospettante su via Rossini, con l'aggiunta di due porzioni, una di dimensioni 7,00x7,35 m e una di dimensioni 10,60x6,60 m, per due piani fuori terra.

Nel complesso, data la dimensione importante degli immobili esistenti, l'ampliamento non incide in modo pesante sul volume del fabbricato e non comporta un particolare aggravio visivo dell'aspetto, anche perché la parte produttiva ampliata con maggiori dimensioni non si attesta sul fronte strada principale di via Rossini, da cui non risulta percepibile.

Per quel che riguarda le finiture esteriori del fabbricato, diversi sono i punti da sottolineare.

Infatti, lo scopo della progettazione è stato quello di dare unitarietà e ordine all'aspetto complessivo dell'immobile, che si presenta attualmente disordinato e incoerente; allo stesso tempo, si è progettato un fabbricato con elementi fortemente caratterizzanti, che rispondessero ad esigenze di rappresentanza della proprietà, per cui diversi sono gli interventi da porre in atto.

In primo luogo, si prevede di eliminare la copertura a falde della palazzina ufficio per sostituirla con una copertura ventilata a volta, che prosegue a coprire la porzione di capannone retrostante. La struttura della nuova copertura sarà in travi reticolari metalliche, che restano visibili al di sopra del corpo di fabbrica, e da pilastri inclinati nel prospetto principale del fabbricato. La copertura e la relativa struttura metallica verranno tinteggiate con tonalità di grigio chiaro. Sulla copertura è prevista la posa di pannelli fotovoltaici, che ben si inseriscono in un ambito produttivo industriale.

Una pensilina in vetro proteggerà l'ingresso principale, che è realizzato da pareti finestrate, per dare illuminazione alla zona reception; l'ingresso sarà sottolineato da un portale in rivestimento scatolare metallico color blu, che riprende i colori aziendali.

Le porzioni di palazzina uffici in ampliamento saranno chiuse da pareti finestrate, che alleggeriscono l'aspetto esteriore dei volumi in aggiunta.

Inoltre, si prevede di realizzare una sorta di "pelle" sull'intero fabbricato, costituita da un rivestimento termoisolante con finitura esterna a doghe metalliche orizzontali, color marrone, con tessitura più stretta e finitura corten sulla palazzina uffici e più larga sulla zona produttiva.



Verrà mantenuta la finestratura orizzontale della parte produttiva, ingentilita però dall'applicazione di brise soleil metallici orizzontali, sempre color marrone; verrà conservato un portone esistente al quale se ne aggiungerà uno in progetto (entrambi ubicati lungo il prospetto di nord), i quali presenteranno le caratteristiche di portoni sezionali color grigio chiaro incorniciati da un portale il quale sarà sottolineato da un rivestimento metallico color blu. In complesso, per la parte produttiva vengono mantenute le aperture esistenti.

Per il manufatto accessorio, si prevede una sistemazione globale, con finiture simili a quelle del fabbricato principale, conservandone l'altezza e la sagoma di copertura.

Per le opere esterne al fabbricato, nella parte di ingresso principale da via Rossini, è stata prevista una sistemazione che risponda alle esigenze di rappresentanza della nuova sede della società U.F.P. S.r.l. Fabbrica Utensili Speciali. Pertanto si è progettato un piccolo specchio d'acqua, arricchito da vegetazione acquatica, che conferisce ai luoghi un aspetto organico; lo specchio d'acqua sarà attraversato da un ponticello con caratteristiche materiche che riprendono quelle dell'edificio principale. La pavimentazione sarà realizzata in pietra naturale nelle tonalità del grigio. Alcune zone a verde piantumate a carpini ed i parcheggi per i clienti completano l'ingresso; la recinzione metallica esistente verrà mantenuta e sottoposta a manutenzione.

Nell'area scoperta retrostante invece è previsto il parcheggio per i dipendenti e l'ingresso dei mezzi pesanti da via I Maggio, che da qui possono accedere alla produzione. Sia i parcheggi che la viabilità interna avranno finitura in asfalto; le aree a verde saranno piantumate con carpini e prunus e saranno delimitate da cordoli in calcestruzzo.

Le recinzioni esistenti in muretto di calcestruzzo e sovrastante rete metallica verranno mantenute ed integrate ove necessario con le medesime finiture.

Nell'area di proprietà è stata inoltre individuata un volume tecnico chiuso per gli impianti tecnologici, a distanza dalle poche residenze presenti nell'ambito, per poter ridurre i rischi di disturbo da rumore.

L'intervento riguarderà inoltre la realizzazione di opere di urbanizzazione.

In particolare, all'esterno della recinzione prospettante via 1° Maggio, come richiesto dal Piano dei Servizi, verrà riqualificata un'area di proprietà pubblica già destinata a parcheggio, con la formazione di un'aiuola a verde delimitata da cordoli in calcestruzzo e di una zona a parcheggio con asfalto.

Sarà inoltre prevista la riqualificazione della rete acque chiare presente lungo il lato sud di Corso Europa, in prossimità della rotonda di via 1° Maggio.

Nel complesso, si può dire che l'intervento comporta un riordino dello stato dei luoghi ed il raggiungimento di un valore aggiunto, che porta beneficio agli immobili interessati dal progetto e a tutta la zona circostante.

A migliore chiarimento e parte integrante della presente relazione vengono allegate:

Elab. n. 1	SCHEMA CONVENZIONE;
Elab. n. 2	RELAZIONE TECNICA
Elab. n. 3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
Tav. n. 1	ESTRATTI: COROGRAFIA GENERALE - MAPPA – PGT VIGENTE – AEROFOTOGRAMMETRICO;
Tav. n. 2	RILIEVO CELERIMETRICO;
Tav. n. 3	PIANTE PIANI TERRA E PRIMO – <i>Stato di fatto</i> ;
Tav. n. 4	SEZIONI a-a, b-b, c-c – PROSPETTI – <i>Stato di fatto</i> ;
Tav. n. 5	PLANIMETRIA – <i>Progetto</i> ;
Tav. n. 6	PIANTE PIANI TERRA e PRIMO – <i>Progetto</i> ;
Tav. n. 7	SEZIONI a-a, b-b, c-c - PROSPETTI – <i>Progetto</i> ;
Tav. n. 8	PIANTE PIANI TERRA E PRIMO – <i>Confronto</i> ;
Tav. n. 9	SEZIONI a-a, b-b, c-c - PROSPETTI – <i>Confronto</i> ;
Tav. n. 10	SEZIONI AMBIENTALI;
Tav. n. 11	SIMULAZIONE FOTOGRAFICA;
Tav. n. 12	RETI TECNOLOGICHE - <i>Progetto</i> ;
Tav. n. 13	PIANTA COPERTURA: PREVENZIONE DEI RISCHI DI CADUTA DALL'ALTO ai sensi dell'art. 3.16 del R.L.I.T.

**OPERE DI URBANIZZAZIONE :**

- **RIQUALIFICAZIONE RETI ACQUE CHIARE - VIA 1° MAGGIO/CORSO EUROPA**
- **RIQUALIFICAZIONE AREA PARCHEGGIO PUBBLICO – VIA 1° MAGGIO**

Elab. n. 1U	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE IN ESECUZIONE:
-------------	---

- RETI ACQUE CHIARE VIA 1° MAGGIO/CORSO EUROPA;  
RIQUALIFICAZIONE PARCHEGGIO ESTERNO – VIA 1° MAGGIO;
- Elab. n. 2u COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI  
URBANIZZAZIONE DA RIMBORSARE AL COMUNE;
- Tav. n. 1u ESTRATTO MAPPA - RILIEVO PLANOALTIMETRICO – SEZIONI –  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – VIA 1° MAGGIO/CORSO  
EUROPA;
- Tav. n. 2u PLANIMETRIA – SEZIONI – VIA 1° MAGGIO/CORSO EUROPA -  
Progetto;
- Tav. n. 3u AREA PARCHEGGIO PUBBLICO VIA 1° MAGGIO : RIQUALIFICAZIONE  
IN PROGETTO;
- Tav. n. 4u PLANIMETRIA IDENTIFICATIVA DELLE AREE OGGETTO DI  
CESSIONE GRATUITA AL COMUNE ED IMPEGNATIVA  
ALL'ACQUISIZIONE FUTURA DEL DIRITTO SUPERFICIARIO.

dr. arch. Gianvittorio Pelucchi

