Revisione: --	Questa tavola sostituisce completamente la precedente tav. n° 1	20/10/2021	n° copie					
			...	...	...	...	...	...

Il progettista	la direzione lavori	la committente

oggetto tavola

RELAZIONE TECNICA

Indici urbanistici e calcoli
Estratto mappa e P.G.T.

committente

Omnigroup S.r.l.

Via Brunico n° 50, 21100 Varese (VA)

titolo

D.P.R. 6 Giugno 2001, n° 380, T.U. s.m.i.

Progetto per la costruzione di due fabbricati di natura commerciale/artigianale. Apertura e gestione di un SUAP con l'Amministrazione per l'adeguamento degli indici urbanistici al P.G.T. applicazione della procedura prevista dall'art. 8 del D.P.R. 160/2010, proprietà in Ternate, Via I° Maggio, di cui ai mapp. 3319-3326-3375-3376-3377-3381-3391-3478-3374

Tel. e fax: 0332970980 - Cell. 3355263500
e-mail: info@studioossola.it
www.studioossola.it

OSSOLA
studio di architettura e di ingegneria

Via L. da Vinci n° 2/c - 21023 Besozzo (VA)

data	scala	tavola
Giugno 2021		1/A

archivio

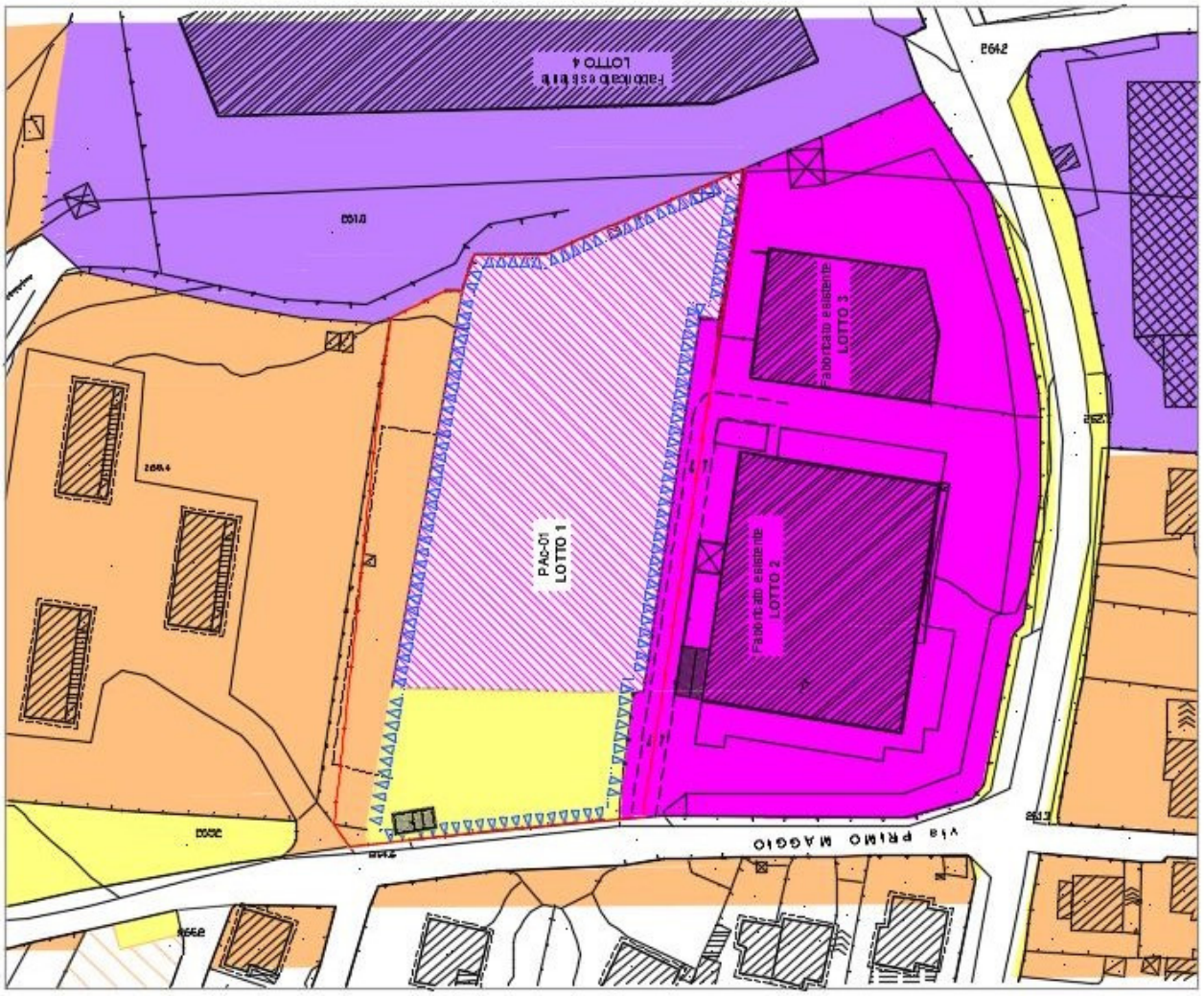
1753 - PR - ED

file: Omnigroup S.r.l. - Ternate Capannone_Via Primo Maggio - Relazione e calcoli

dwg: Omnigroup S.r.l. - Ternate Capannone_Via Primo Maggio - PROGETTO

QUESTO DISEGNO E' DI PROPRIETA' RISERVATA - E' VIETATA LA COPIATURA O RIPRODUZIONE

Estratto P.G.T. Vigente – Tav. PR3 V2



Legenda delle Funzioni

Assetto Insediativo

Aree attuabili con interventi diretti

- Polifunzionale
- Ricettiva
- Produttivo/manifatturiero (h. 7.50 m.)
- Produttivo/manifatturiero (h. 10.00 m.)
- Commerciale
- Ville con giardino
- Verde ambientale

Aree attuabili con interventi indiretti

- PA — Perimetro Piano Attuativo con servizi localizzati in PGT
- Polifunzionale
- Produttivo/manifatturiero
- Commerciale

Assetto Infrastrutturativo

- La "Città Pubblica"
- Limite proprietà da Catasto

E L E N C O E L A B O R A T I

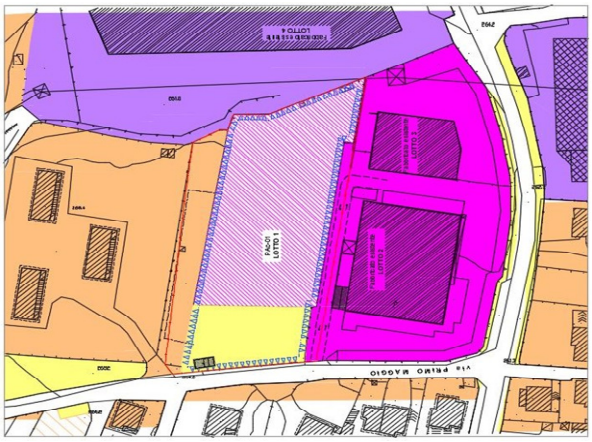
Elaborati grafici architettonici

- Tav.	1	:	Relazione tecnico illustrativa - Calcoli Palnivolumetrici - Estratto P.G.T. - Estratto mappa;
- Tav.	2	:	Planimetria generale, stato di fatto;
- Tav.	3	:	Planimetria e copertura, situazione in progetto;
- Tav.	4	:	PIANTE P. TERRA, situazione in progetto;
- Tav.	5	:	PIANTE P. PRIMO, situazione in progetto;
- Tav.	6	:	Sezioni, stato di fatto e situazione in progetto;
- Tav.	7	:	Prospetti, situazione in progetto;
- Tav.	8	:	PIANTE P. TERRA, Verifica adattabilità-accessibilità;
- Tav.	9	:	PIANTE P. PRIMO, Verifica adattabilità-accessibilità;
- Tav.	10	:	PLANIMETRIA DELLE URBANIZZAZIONI;
- Tav.	11	:	Documentazione fotografica e simulazioni, planimetria con punti di ripresa fotografica;
- Tav.	12	:	Rappresentazione tridimensionale e viste prospettiche estese;
- Tav.	13	:	Elaborato verifica grafica calcoli Superficie Fondiaria;
Allegato	I	:	Modulo conforme unico Titolare
Allegato	II	:	Modulo conforme Relazione tecnica asseverata
Allegato	III	:	Scheda Esame impatto paesistico
Allegato	IV	:	Dichiarazione impatto acustico;
Allegato	VII	:	Atto di proprietà;
Allegato	VIII	:	C.I. Proprietario e Progettista;
Allegato	IX	:	Elaborati grafici progettazione termotecnica. Relazione tecnica di cui al punto 4.8 dell'allegato 1 del Decreto Attuativo della DGR 3868 del 17.7.2015
Allegato	X	:	Elaborati grafici impianto elettrico – fotovoltaico – protezione contro i fulmini
Allegato	XI	:	Relazione geologica e geotecnica

Nota:
Ci riserviamo di presentare gli Allegati IX e X prima dell'inizio dei lavori

- **DATI DI P.G.T.**

Ambito territoriale PAc-01 – Tessuto dell'economia

PAc-01	**TESSUTO DELL'ECONOMIA** **Ambito di Via I° MAGGIO**				**PAc-01 - scheda da P.G.T.**
	*Indici urbanistico-edilizi da P.G.T. Vigente*				*Funzioni non ammesse*
	Superficie territoriale	St	mq	5844,00	- Commerciali con superficie di vendita > di 1.000 mq
	Superficie fondiaria	Sf	mq	4492,00	- Terziarie con carico urbanistico alto
	Indice copertura	Ic		30%	-Turistico ricettive
	Indice permeabilità	Ip		40%	- Produttive
	Altezza massima	H	ml	5,00	-Agricole
	Dotazioni particolari				
	Sup. minima da cedere		mq	1352,00	
	Infrastrutture da realizzare			MS-P1	
	Note particolari				
	1) Possibilità di incremento della Slp fino al massimo del 10% in caso di contenimento dei consumi energetici ai sensi ed in conformità al Titolo II "Incentivazione urbanistica" del P.d.R. 2) Indici di cui al tessuto di appartenenza agli artt. 23 del PdR				

Art. 23 del P.G.T. Vigente

Distanze:
- Ds = ml. 10,00 e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della strada;
- Df = ml. 10,00
- Dc = ml. 5,00 in generale

ml. 10,00 con aree a destinazione d'uso polifunzionale e con tessuti diversi.

Allegato al Piano delle Regole del P.G.T. Vigente

"Funzioni per carichi urbanistici per singoli tessuti" (Dotazione Parcheggi)

Destinazione artigianali/produttive
PM1 - Artigianato produttivo, industria e commercio all'ingrosso (Cu M)
- Dotazione 1 posto auto ogni 60 mq di S.l.p.

1p.a./60mq S.l.p.

Destinazione commerciale
C2 Medie strutture (superficie di vendita da 150 a 1.500 mq) (Cu M)
- Dotazione 1 posto auto ogni 60 mq di S.l.p.

1p.a./20mq S.l.p.

Destinazione direzionale
C2 Medie strutture (superficie di vendita da 150 a 1.500 mq) (Cu M)
- Dotazione 1 posto auto ogni 60 mq di S.l.p.

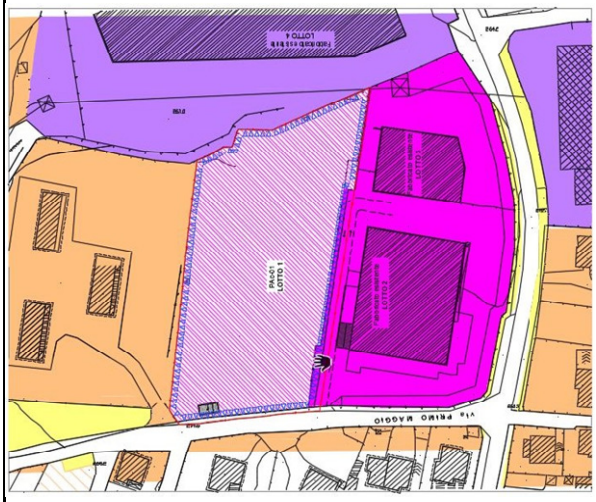
1p.a./40mq S.l.p.

- **DATI DI P.G.T. – variante proposta**

Ambito territoriale PAc-01 – Tessuto dell'economia

PAc-01 **TESSUTO DELL'ECONOMIA**
Ambito di Via I° MAGGIO

PAc-01 - Scheda proposta in Progetto



Indici urbanistico-edilizi di PROGETTO				*Funzioni non ammesse*
Superficie territoriale	St	mq	7631,57	- Commerciali con superficie di vendita > di 1.500 mq - Terziarie con carico urbanistico alto -Turistico ricettive -Agricole
Superficie fondiaria	Sf	mq	7631,57	
Indice copertura	Ic		40%	
Indice permeabilità	Ip		10%	
Altezza massima	H	ml	10,00	
Superficie lorda piano massima	Slp	mq	3500,00	
Superficie coperta massima	Sc	mq	2500,00	
Superficie a verde minima	Sv	mq	(1)	

Dotazioni particolari		
Sup. minima da cedere	mq	0,00
Infrastrutture da realizzare		nessuna

Note particolari

1) Possibilità di incremento della Slp fino al massimo del 10% in caso di contenimento dei consumi energetici ai sensi ed in conformità al Titolo II "Incentivazione urbanistica" del P.d.R.

Dotazione parcheggi				
Destinazione commerciale	mq	1150	57,50	1 p.a. / 20mq S.l.p.
Destinazione direzionale	mq	1150	28,75	2 p.a. / 40mq S.l.p.
Destinazione artigianale	mq	1200	20,00	1 p.a. / 60mq S.l.p.
			106,25	n. posti minimi

(1) Non viene indicata alcun indice urbanistico, fatta salva l'esecuzione dell'area a verde già in progetto all'allegato elaborato grafico n° 3. Il filare di alberi individuato, dovrà essere di essenze autoctone e di media grandezza, comunque previa autorizzazione scritta dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ternate. L'esecuzione di suddetta piantumazione, vincola il rilascio di qualsivoglia agibilità/utilizzo, anche parziale, di ogni singolo immobile.
Qualora si renda necessario, la Committenza ha facoltà di richiedere comunque l'agibilità/utilizzo, anche parziale, di ogni singolo immobile purché provveda (a propria cura e spese) a predisporre elaborato grafico esecutivo, adeguato computo metrico e deposito cauzionario mediante fidejussione di primo grado.

- **DATI DI PROGETTO**

Superficie fondiaria Sf : mq. 7.631,57
Superficie con destinazione "Tessuto dell'economia"

Calcolo della Superficie fondiaria (Vd. Tav. 13)

n. di rif.					
1	ml.	(33,38*5,5)/2	=	mq	91,80
2	ml.	(120,25*32,09)/2	=	mq	1929,41
3	ml.	(120,25*26,9)/2	=	mq	1617,36
4	ml.	(16,08*3,06)/2	=	mq	24,60
5	ml.	(16,29*3,06)/2	=	mq	24,92
6	ml.	(140,13*31,44)/2	=	mq	2202,84
7	ml.	(140,13*20,08)/2	=	mq	1406,91
8	ml.	(132,43*5,04)/2	=	mq	333,72

Calcolo della S.l.p. in progetto (Vd. Tavola 4 e 5)

rif.					
Fabbr.A	ml.	=(32*33*2)	=	mq	2112,00
Fabbr.B	ml.	=36,5*28	=	mq	1022,00
Totale S.l.p. in progetto				**=mq**	**3134,00**

Calcolo della Superficie Coperta in progetto (Vd. Tavola 4)

rif.					
Fabbr.A	ml.	=(26*39)	=	mq	1014,00
Fabbr.B	ml.	=26*39	=	mq	1014,00
Totale Superficie Coperta in progetto				**=mq**	**2028,00**

Carico urbanistico (verifica posti auto)

		S.l.p.	**n. P.A.**	**n. P.A. da P.G.T.**
Dest. Commerciale	mq	1056,00	52,80	1 p.a. / 20mq S.l.p.
Dest. Direzionale	mq	1056,00	26,40	1 p.a. / 40mq S.l.p.
Dest. Artigianale Fabbr. B	mq	1022,00	17,03	1 p.a. / 60mq S.l.p.
			96,23	n. posti minimi
Superficie coperta TOT	mq	2606,00		
S.l.p. TOT	mq	3134,00		
				n. P.A. da reperire
n. P.A. in progetto			108,00	=108-96,23
		TOTALE DA REPERIRE		-11,77

Nota: Vengono realizzati n. 11 parcheggi in più in dotazione all'area.

CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI

coincidente con l'elaborato grafico n° 4 e 5

Fabbricato A - Piano Terra (h=3,00m) Destinazione Commerciale

Unità n.1

	Locale	Superficie			Sup. illuminante		Sup. aerante		R.I.	R.A.I.
1	Commerciale	ml	(31,3*16,22)- (0,6*0,6*4)- (0,6*0,4)- (0,4*0,45)- (3,9*3,75)- (7,7*1,85)-	= mq 470,76	mq	93,60	mq		Vedere nota relazione tecnica	
2	disimpegno	ml	1,6*1,8	= mq 2,88	mq		mq		//	//
3	bagno	ml	1,8*2	= mq 3,60	mq		mq	1,00	//	1/ 3,60
4	disimpegno	ml	1,5*1,6	= mq 2,40	mq		mq		//	//
5	bagno	ml	1,5*2	= mq 3,00	mq		mq	1,00	//	1/ 3,00

Unità n.2

	Locale	Superficie			Sup. illuminante		Sup. aerante		R.I.	R.A.I.
6	Commerciale	ml	(31,3*16,08)- (0,6*0,6*2)- (0,6*0,4)- (3,9*3,75)- (7,7*1,85)- (3,2*1,795)	= mq 467,73	mq	93,60	mq		Vedere nota relazione tecnica	
7	disimpegno	ml	1,5*1,6	= mq 2,40	mq		mq		//	//
8	bagno	ml	1,5*2	= mq 3,00	mq		mq	1,00	//	1/ 3,00
9	disimpegno	ml	1,6*1,8	= mq 2,88	mq		mq		//	//
10	bagno	ml	1,8*2	= mq 3,60	mq		mq	1,00	//	1/ 3,60

* *Totale superfici commerc.* = mq 962,25

Superfici in comune

	Locale	Superficie			Sup. illuminante	Sup. aerante	R.I.	R.A.I.
11	ingresso	ml	3,0*3,79	= mq 11,37	mq	mq	//	//
12	ingresso	ml	3,3*2	= mq 6,60	mq	mq	//	//

* *Totale superfici comuni* = mq 17,97

Fabbricato A - Piano Primo (h=3,00m) Destinazione Direzionale

Unità n.3

	Locale	Superficie			Sup. illuminante		Sup. aerante		R.I.		R.A.I.	
13	Commerciale / direzionale	ml	(31,3*16,15)-(0,6*0,6*4)-(0,6*0,4)-(0,4*0,45)-(3,9*3,75)-(7,7*1,78)	= mq 475,30	mq	67,20	mq	62,40	1/	7,07	1/	7,62
14	disimpegno	ml	1,6*1,8	= mq 2,88	mq		mq			//		//
15	bagno	ml	1,8*2	= mq 3,60	mq		mq	1,00		//	1/	3,60
16	disimpegno	ml	1,5*1,6	= mq 2,40	mq		mq			//		//
17	bagno	ml	1,5*2	= mq 3,00	mq		mq	1,00		//	1/	3,00

Unità n.4

	Locale	Superficie			Sup. illuminante		Sup. aerante		R.I.		R.A.I.	
18	Commerciale / direzionale	ml	(31,3*16,08)-(0,6*0,6*2)-(0,6*0,4)-(3,9*3,75)-(7,7*1,85)-(3,2*1,795)	= mq 467,73	mq	68,80	mq	65,60	1/	6,80	1/	7,13
19	disimpegno	ml	1,5*1,6	= mq 2,40	mq		mq			//		//
20	bagno	ml	1,5*2	= mq 3,00	mq		mq	1,00		//	1/	3,00
21	disimpegno	ml	1,6*1,8	= mq 2,88	mq		mq			//		//
22	bagno	ml	1,8*2	= mq 3,60	mq		mq	1,00		//	1/	3,60

* *Totale superfici commerc./direz.* = mq 966,79

Superfici in comune

	Locale	Superficie			Sup. illuminante		Sup. aerante		R.I.		R.A.I.	
23	ingresso	ml	3,3*2	= mq 6,60	mq		mq			//		//

* *Totale superfici comuni* = mq 6,60

Fabbricato B - Piano Terra (h=8,00m) Destinazione artigianale

	Locale	Superficie			Sup. illuminante		Sup. aerante		R.I.		R.A.	
1	Area 1	ml	(36*27,5)-(16*0,5*0,5)	= mq 986,00	mq	90,00	mq	100,00	1/	10,96	1/	9,86

* *Totale superfici Artigianale* = mq 986,00

Nota: Nei locali a destinazione commerciale, di cui alle Unità n.1 e n.2 situate al Piano terra del Fabbricato 'A', si prevede l'utilizzo di impianto di ventilazione meccanica per il raggiungimento dei minimi rapporti aeranti, verificato con relazione tecnica apposita.

* ***Superfici commerciali/direzionali in comune***

Piano Terra - fabbricato A		17,97 mq
Piano Primo - fabbricato A		6,60 mq
Tot. sup. in comune	**= mq**	**24,57**

* ***Superfici artigianali***

Piano Terra - fabbricato B		986,00 mq
Totale superfici artigianali	**= mq**	**986,00**

RELAZIONE TECNICA

Oggetto della presente pratica edilizia è la realizzazione di due fabbricati parte ad uso commerciale/direzionale (indicato in tavole come fabbricato A), parte artigianale (indicato in tavole come fabbricato B), sito a Ternate in via Primo Maggio, ed insistente sui mappali 3319-3326-3375-3376-3377-3381-3391-3478-3374, in ambito territoriale PAc-01 – Tessuto dell'economia.

L'area di proprietà, formata dai mappali su indicati, è stata dotata in PGT (Piano delle Regola pag. 75) di *scheda di ambito* con dati progettuali guida, indici, aree da cedere ecc., nella stessa scheda è erroneamente destinata una fascia di terreno di proprietà a tessuto polifunzionale, presumibilmente perché risulta eseguita una recinzione (da rimuovere) eseguita da terzi non su confine, la quale ha fuorviato l'identificazione del sedime di azzonamento nel P.G.T.
Si riporta di seguito lo schema del perimetro di proprietà individuato in mappa (n. mappali identificati in Atto Notarile, allegato al presente progetto). Tale area correttamente identificata è stata inoltre oggetto di rilievo topografico che ha permesso di definire gli esatti confini di proprietà così come riportato in Tavola n. 2.

ESTRATTO MAPPA – In rosso l'attuale perimetrazione corretta dell'area di proprietà

Premesso che

- in base alle prescrizioni del PGT attualmente vigente la nuova edificazione nell'area oggetto d'intervento è assoggettata a preventiva approvazione di un piano attuativo denominato "PAc-01 Ambito di VIA I° MAGGIO", di cui sono stati riportati in epigrafe gli indici urbanistici-edilizi;

- tali indici prevedono ridotte possibilità edificatorie fattibili-realizzabili dovendo dimensionare un progetto notevolmente limitato in forza della massima altezza indicata, la distanza dai confini, la superficie copribile e quella permeabile, l'ulteriore pesante situazione relativa alla superficie da cedere alla P.A. per la realizzazione di infrastrutture, sottraendo quasi 1/4 del terreno di proprietà, e rendendo di fatto non adeguata e non conveniente l'attuazione di una iniziativa sull'area;

- la perimetrazione in P.G.T. non corrisponde alla situazione reale, in quanto parte dei mappali di proprietà sono stati erroneamente esclusi dal perimetro del Piano Attuativo ed inseriti in ambito di "Tessuto dell'espansione: comparti a carattere polifunzionale", creando una situazione di impossibilità di realizzazione di qualsiasi intervento avendo tessuti ed indici completamente diversi. Si rileva che tale area aggiuntiva al PAc-01, risulta essere di quasi 1.800,00 metri quadrati;

- preso atto che per quanto riscontrato nella documentazione di P.G.T., sulle aree non sussistono vincoli di natura storico-paesistica, ecologica, paesistico-ambientali (P.I.F.);

- con la superficie oggetto di previsione di dotazione infrastrutturale (colore giallo 'La Città Pubblica') si è inteso dotare il territorio comunale di aree a servizio della mobilità e sosta, mediante la realizzazione di parcheggi attrezzati per la residenza, si ritiene giusto rilevare che ad una attenta analisi, estesa al contesto in cui è inserita, le residenze presenti sono tutte a carattere unifamiliare e plurifamiliare con estesi lotti privati più che sufficienti a rispondere alla necessità di dotazione di parcheggi sia a livello privati che pubblico (avventori-ospiti), e che le aree commerciali o produttive sono ovviamente già dotati di parcheggi commisurati al carico urbanistico che generano;

- preso atto che la Società TERMOEDIL S.r.l. è proprietaria del lotto limitrofo, sul quale esiste già un fabbricato che per la parte prospiciente la Via Mazzini ha destinazione commerciale, e che per la restante porzione è di natura artigianale/deposito. Considerato che l'intero corpo di fabbrica ed in particolare la superficie ad uso artigianale/deposito ha dimensioni ridotte per il volume di lavoro sviluppato in questi ultimi anni, ha manifestato esplicito interesse all'acquisto della porzione di immobile denominata fabbricato B. Tale interesse è generato sia dalla particolarità orografica dell'area che consente la possibilità di movimentazione di mezzi articolati e lo stoccaggio dei materiali inerti, sia dall'opportunità di liberare l'area dell'immobile di attuale proprietà per una migliore fruibilità agli utenti che accedono all'area commerciale, nonché disporre di ulteriore deposito.

Sulla base delle premesse di cui sopra, facendo inoltre riferimento alla procedura straordinaria dell'ex art. 5 del D.P.R. 447/1998 ora art. 8 del DPR 160/2010, si è proceduto sia a dimensionare il progetto tenendo

conto della esatta conformazione del lotto rispetto quanto indicato in P.G.T., sia della possibilità edificatoria effettivamente prevista dal PGT che dalla reale fattibilità di sviluppo sull'area bilanciato con l'investimento richiesto; per tale motivo si è inceduto a ridimensionare e riparametrare gli indici creando una scheda di ambito in variante al fine di rendere più immediata la lettura di quanto si vuole realizzare con il presente progetto.

Quanto qui proposto è già stato oggetto di una approfondita concertazione tra la Pubblica Amministrazione, lo scrivente, la Proprietà e la stessa TERMOEDIL S.r.l., per le motivazioni su indicate. Tale coordinamento ha prodotto la presente proposta di Variante all'ambito PAc-01 con documentazione già in possesso dell'Amministrazione stessa, la quale ha già espresso parere verbale favorevole all'istituzione del procedimento qui adottato. Permangono le indicazioni delle tabelle urbanistiche richiamate, mentre i corpi di fabbrica e la loro destinazione urbanistica sono stati modificati proprio sulla base di specifiche richieste da parte della Amministrazione stessa.

La presente proposta di progetto, come illustrata nelle tavole e documentazione allegata, si propone di realizzare un allineamento tra quanto attualmente previsto in P.G.T. e la situazione reale esistente sia a livello di ridefinizione degli esatti confini di proprietà, sia di rendere congruente la pianificazione e destinazione d'uso del lotto mediante la modifica degli indici che devono risultare più concreti ed applicabili al contesto su cui insistono, è per tale motivo che si ritiene ragionevole ed opportuna l'applicazione della facoltà prevista dall'art. 8 del D.P.R. 160/2010 si è quindi proceduto a:

- redazione della tavola n.2 con corretta identificazione del confine di proprietà, anche su base catastale; conseguente ridefinizione del perimetro di Piano Attuativo, che sarà fattibile in assenza di cessione di aree;

- redazione della tavola n.3 con inserimento in planimetria generale del fabbricato (A e B, scollegati tra di loro), modificando gli indici in P.G.T. del PAC-01 esistente;

- si è provveduto, di conseguenza, a realizzare una nuova scheda relativa all'ambito di VIA I° Maggio con i nuovi indici che permetteranno di realizzare quanto contenuto nelle Tavole con gli indici della scheda di ambito considerata in Variante al PGT riportata a pag. n. 5 della presente relazione tecnica.

La soluzione urbanistica proposta prevede una ridistribuzione delle aree occupate dai due ambiti territoriali, determinando una Superficie Fondiaria con omogeneità di destinazione (Tessuto dell'economia con indici adeguati ed usufruibili), invariata alle verifiche, avente conformazione atta alla realizzazione del presente progetto per la costruzione di un capannone parte commerciale/direzionale parte artigianale/deposito, mediante la rettifica sostanziale della linea che fraziona l'intera proprietà in differenti destinazioni urbanistiche.

L'altro aspetto fondamentale della procedura di S.UA.P., è l'anacronistico valore alla verifica del Rapporto di Copertura. La modifica del rapporto di copertura è di natura fondamentale per l'edificazione sul lotto.

Non è parimenti ipotizzabile, sia per il contenimento dei costi di realizzazione che per la razionalizzazione dell'attività, realizzare fabbricati funzionali con diverse utilizzazioni. Si è proceduto infatti ad aumentare il rapporto di copertura al fine di realizzare una porzione di edificio a due piani, con destinazione commerciale/direzionale e la restante parte ad un singolo piano, in quanto avendo destinazione artigianale e deposito ha necessariamente bisogno di svilupparsi al piano terra e con congrue altezze al fine di gestire la logistica delle aziende.

Il presente progetto, come meglio illustrato negli elaborati grafici allegati alla presente, prevede la realizzazione di due corpi di fabbrica a pianta regolare così composto:

- porzione denominata Fabbricato A disposto su due piani di dimensioni esterne di 33m x 32m eseguito con strutture portanti prefabbricate, ove trovano collocamento n. 4 unità che hanno destinazione commerciale/direzionale, il secondo piano è collegato mediante scala interna, tutte le unità sono dotate di servizi igienici. L'altezza esterna della prefabbricazione attestante entro 10 metri ed è la risultante di una ottimizzazione della logistica abbinata al consumo del territorio, si rileva infatti che tali attività devono accogliere grandi quantità di merce e si dovrebbero preferibilmente sviluppare in altezza e non in pianta.
Tale richiesta di indice di altezza massima è indispensabile prerogativa alla realizzazione di una iniziativa perché vincolata enormemente dal rispetto della normativa vigente in materia di igiene e normativa sui luoghi di lavoro.
Per i locali in cui non si ha il raggiungimento dei minimi rapporti aeranti tramite aerazione naturale (locali al piano terra del fabbricato A), si prevede un adeguato impianto di ventilazione meccanica per il raggiungimento degli stessi.

- esecuzione di altra porzione di fabbricato, porzione B di dimensioni esterne 36,5m x 28m, realizzato con strutture prefabbricate in quanto si tiene conto delle richieste di tipologie costruttive (stabili negli anni) che contemplano problematiche quali logistica, macchinari ed ogni accessorio ed onere relativi alla realizzazione e conduzione di un capannone nonché la previsione e/o l'installazione di un carroponte.
Le altezze indicate in progetto ancora una volta rimangono prerogativa indispensabile alla realizzazione di una iniziativa di sviluppo sull'area.
Le altezze indicate in P.G.T. (altezza massima 5 metri) non tiene infatti conto che la prefabbricazione odierna è dedicata ad altezze maggiori, tale ottimizzazione degli spazi e dei volumi è analogamente testimoniata dalle vecchie e moderne attrezzature e macchinari a disposizione delle aziende su consolidata esperienza lavorativa. L'esecuzione in opera di strutture in c.a. in opera (unica soluzione disponibile per una altezza di fabbricato contenuta nei 5 metri di altezza), richiederebbe costi maggiori, parimenti la situazione si verificherebbe anche in caso di utilizzo di prefabbricazione che richiederebbe la realizzazione di pezzi e misure speciali;

-area esterna comune a tutte le attività, in cui trovano posto n. 108 posti auto, ampi spazi di manovra e di sosta per il carico/scarico. Nel progetto, infatti, si è anche proceduto alla verifica della copertura dei

parcheggi che soddisfa gli indici esistenti per l'area oggetto di intervento, verificando il carico urbanistico Cu Medio richiesto in P.G.T. vigente per la destinazione commerciale / artigianale.

In riferimento alla piantumazione dell'area a verde in progetto, si prevede un adeguato filare di alberatura composto di Carpinus betulus (Carpini di alto fusto), poste nella zona che risulta a confine con l'adiacente proprietà di terzi (residenze poste a OVEST), mentre si sceglie di realizzare una zona a ridosso della Via I° Maggio con macchie arboree di minime dimensioni quali principalmente cespugli.
Come già precedentemente descritto, per quanto riguarda gli indici urbanistico-edilizi, si farà riferimento agli indici proposti all'interno della scheda in variante al P.G.T. riportata nella Pag. 5 della presente, dimostrando all'interno del presente elaborato come gli stessi risultino verificati.

In relazione agli impianti si procederà come di seguito indicato:

- il fabbricato B allo stato attuale è destinato a deposito per attività artigianale, non sono quindi previsti impianto di riscaldamento e servizi igienici, tale situazione potrà essere oggetto di Variante tenendo conto delle necessità del promissario acquirente. Per quanto riguarda l'impianto elettrico sarà oggetto di progettazione tenendo conto che potrebbe essere parte in ampliamento all'impianto già esistente nel fabbricato della TERMOEDIL S.r.l. prospiciente. Il promissario acquirente, inoltre, manifesterà in fase successiva la volontà di procedere all'installazione di impianto fotovoltaico che è possibile collocare in copertura sugli shed utilizzati che sono già predisposti ad accogliere tale impianto.

- il fabbricato A essendo dedicato ad ambienti commerciali e o direzionali, sarà riscaldato, in fase di progettazione si è ipotizzato di creare n. 4 unità che fossero funzionali separatamente sia per quanto riguarda servizi igienici che rapporti aeranti e illuminanti con ingressi separati. Tali unità potrebbero subire variazioni (diventando per esempio solamente due) ma mai superare i 1.500,00 metri quadrati per unità in quanto tale metratura è stata mantenuta non consentita sull'area così come da P.G.T.

La copertura del fabbricato A sarà piana e realizzata con soletta portante che potrà accogliere impianti necessari all'edificio e impianto fotovoltaico. Anche in questa fase non è possibile procedere a progettazione esecutiva, fino a quando non sarà definita l'utenza ed il relativo numero di unità.

Rimane parimenti importante, per i suddetti motivi, l'aspetto della "premialità" consentita dallo strumento urbanistico e mantenuta nella presente proposta di variante all'ambito insistente sull'intero lotto. Partendo dal presupposto che la "premialità" consente di rendere efficace sia l'azione del piano, in materia di tutela ambientale e, ad ampio respiro introduce il progetto in una nuova dimensione proiettata al futuro prossimo ed alla reperibilità di caratteristiche tecnologiche, al risparmio energetico, la progettazione ed il dimensionamento degli impianti e dei materiali isolanti per gli ambienti da riscaldare, verrà sviluppata perseguendo il fattore di premialità per il risparmio energetico.
La progettazione esecutiva degli impianti, ove prevista, e la Relazione Tecnica per il rispetto del contenimento dei consumi energetici degli edifici verranno depositati agli Enti preposti prima dell'inizio dei lavori.

Per quanto riguarda lo schema di smaltimento delle acque bianche e nere nella rete comunale, si rimanda all'elaborato grafico n°10, in cui viene riportato l'andamento delle stesse.

L'impianto di smaltimento delle acque nere proveniente dai servizi igienici è stato realizzato prevedendo eventuali richieste di realizzazione di ulteriori scarichi provenienti dal fabbricato B, non si prevedono scarichi di acque provenienti da cicli o lavorazioni produttive.

Le linee di smaltimento delle acque bianche viene già in questa fase suddivisa in due separate condotte, quella che raccoglie le acque dei piazzali e quella che raccoglie l'acqua delle coperture, non viene in questa fase dimensionata una eventuale dotazioni di pozzi perdenti, dovendo obbligatoriamente rimandare la progettazione esecutiva del relativo dimensionamento in base a due fattori, eventuali utenze separate ed eventuali successive modificazioni e integrazioni della normativa attualmente vigente in materia.

Per quant'altro non specificato nella presente relazione, si rimanda agli elaborati grafici, fermo restando che la natura architettonica del corpo di fabbrica rimane ancorata all'accoglimento della presente richiesta.

RELAZIONE TECNICA
SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE
(legge 13/89 – l.r. 6/89 – d.m. 236/89)

A norma dell'art. 1 della legge del 09/01/89, nonché del D.M. 16/06/89 n. 236 e della L.R. 6/89 e relative prescrizioni tecniche, per il progetto in questione è richiesta la verifica del requisito di **visitabilità ed accessibilità per il fabbricato oggetto della presente pratica.**

La **visitabilità** risulta verificata in quanto è garantito, anche da parte di persone con ridotta capacità motoria o sensoriale, l'accesso agli spazi di relazione posti a piano terra quali l'ingresso principale, i locali a destinazione commerciale/direzionale ed a un servizio igienico attraverso adeguato anti bagno. Infatti non risultano dislivelli rilevanti tra le suddette aree e gli accessi della proprietà.
Invece per accedere al primo piano destinato anch'esso a commerciale/direzionale, si dovrà usufruire del servoscala installato nella scala di collegamento interna, così da permettere il superamento del dislivello tra piano terra al primo piano.
Inoltre anche al primo piano è garantito l'accesso a tutti i locali ed al servizio igienico raggiungibile attraverso adeguato disimpegno.
Quindi anche in questo caso è garantita la visitabilità.
L'edificio in oggetto è dotato di porta di ingresso di ampiezza minima di 120 cm, mentre quelle interne sono di 90 cm., così da non impedire il passaggio alla sedia a ruote.
Gli spazi adibiti a disimpegno hanno dimensioni superiori o uguali a 100 cm, dimensione minima da garantire per il passaggio confortevole di una carrozzina.
Tutti i pavimenti e i piani di percorrenza sono complanari senza la presenza di gradini e/o dislivelli, con l'esclusione della scala che porta al primo piano.
Tutti gli spazi antistanti le porte e i disimpegni sono previsti di dimensioni idonee al fine di garantire la manovra di una sedia a ruote.
I servizi igienici hanno dimensioni adeguate a poter essere utilizzati da un disabile, garantendo l'accostamento laterale al wc.

L'**accessibilità** risulta verificata, in quanto gli spazi all'interno del fabbricato in oggetto risultano completamente ed agevolmente fruibili da persone con limitata o impedita capacità motoria, senza la necessità di apportare interventi di adeguamento.
A norma di legge sarebbe sufficiente adeguare un servizio igienico e rendere adattabili gli spazi di relazione all'interno.
Vista la soluzione distributiva utilizzata che prevede uno sviluppo su due piani, si è voluto verificare la possibilità di accessibilità nell'area commerciale/direzionale dei bagni sia a piano terreno che al piano primo.
Nello specifico per ottemperare alle disposizioni di legge sarà necessario attrezzare i servizi igienici nel seguente modo:

i bagni saranno muniti esclusivamente di w.c., mentre i lavabi saranno posti nei rispettivi anti bagni, in modo che sia effettivamente possibile l'accostamento laterale al wc e siano consentite in modo agevole le manovre della carrozzina; Il lavabo posto negli anti bagni saranno del tipo sospeso, con piano collocato a 80 cm dal pavimento; all'interno dei bagni si provvederà al montaggio degli appositi maniglioni di appoggio per il wc.

Per quanto riguarda l'accesso al lotto di pertinenza del fabbricato, non vi sono impedimenti in quanto i dislivelli presenti tra il piano stradale della Via Primo Maggio e il piano terreno viene già progettualmente superato.
Al fine di migliorare la fruizione e l'accesso a persone con limitata o impedita capacità motoria o sensoriale, si provvederà ad impiegare materiali antisdrucciolevoli e complanari.
Il superamento del dislivello rappresentato dalla scala interna che collega il piano terreno e il primo piano viene garantito mediante l'inserimento di un servoscala così come già analizzato per quanto riguarda il caso di "visibilità".