

Al Signor Sindaco del comune di Costa Masnaga

Provincia di Lecco

PIANO DI RECUPERO – 11A – via Diaz

Limonta Prosciutti s.r.l. – via Alessandro Volta 20

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il progetto di Piano di Recupero è in variante rispetto alle indicazioni della scheda del Piano del Governo del Territorio PR 11 A per le seguenti modifiche:

- rettifica del perimetro del piano di recupero al fine di far coincidere lo stesso con il limite del fabbricato esistente fermo restando la capacità di piano in 1850 mq. di SLP;
- modifica delle destinazioni d'uso ammesse dalla scheda di PGT con l'inserimento degli uffici e della residenza, fermo restando la capacità di piano in 1850 mq. di SLP.

Il progetto prevede, in attuazione del PR 11 A via Diaz, l'ampliamento del capannone industriale esistente in comune di Costa Masnaga alla via Diaz n. 7/b, di proprietà della Limonta Prosciutti s.r.l. su lotto di terreno già edificato in zona urbanistica I, il nuovo complesso industriale sarà utilizzato dalla ditta stessa per lo svolgimento della sua attività di commercio prodotti di salumeria.

Il progetto di piano di recupero interessa una superficie fondiaria di mq. 2096,48 giusta la perizia tecnica asseverata il 16/11/2012 allegata alla D.I.A. n. 22/2012 del 30/11/2012 prot. 11179 per la demolizione di fabbricato industriale esistente; su tale lotto il PGT permette la realizzazione di 1850 mq. di SLP.

La previsione di piano di recupero sviluppa una SLP totale di mq. 1848,76 con la seguente suddivisione per destinazione d'uso:

- produzione P.T. mq. 750,64

	P.1	mq. 348,39
- uffici	P.T.	mq. 256,35
	P.1	mq. 126,29
- residenza	P.1	mq. 246,39
- terrazzo, logge, portico	P.1	mq. 120,71

La scheda del PR 11 A prevede la destinazione a parcheggio esterno di una superficie pari a mq. 200, avendo per necessità di progetto posizionato il cancello carraio sul lotto di piano di recupero, detti parcheggi verranno realizzati parte sul lotto di PR 11 A, da Pe16 a Pe27 e Pe15 in parte per una superficie di mq. $(12,50 \times 12 + 11,66) = 161,66$, e sull'area di proprietà in zona I in asservimento, in particolare trattasi di un asservimento per n. 4 parcheggi Pe12 - Pe13 - Pe14 - Pe15 in parte per una superficie di mq. $(12,50 \times 3 + 0,84) = 38,34$.

L'edificio industriale esistente verrà pertanto ristrutturato con la redistribuzione degli spazi interni, in modo tale da poter integrare il nuovo ampliamento in aderenza sul confine lato sud-ovest, in particolare si prevede la formazione al piano terra di un vano per il deposito dei mezzi, un vano filtro, un magazzino per lo stoccaggio degli imballi, un deposito per la merce in spedizione e/o in arrivo, una zona incartonamento prodotti già confezionati con pesatura ed etichettatura, n. 2 celle per il deposito e la conservazione di prodotti, spazi ed accessori di servizio quali gruppi W.c. spogliatoi, ripostigli ecc.

Il progetto prevede la formazione di nuovi uffici amministrativi al piano terra, completi di gruppo servizi e archivio, mentre al piano primo, per un futuro ampliamento dell'attività, un locale di deposito e un vano ad uso ufficio completo di gruppo W.c.

Si prevede al piano primo la formazione di n. 2 appartamenti destinare ad abitazione custode e famigliari del titolare, appartamenti serviti con la stessa scala e gruppo ascensore esistente.

Il ciclo di lavorazione prevede il deposito dei prodotti di salumeria, la conservazione nelle celle, le operazioni di imballo, le operazioni logistiche per lo

smistamento alla piccola distribuzione; per questo motivo si sono previste n. 2 celle che garantiscono la copertura del completo ciclo produttivo e di distribuzione, si prevede la sistemazione dei gruppi frigo e dei condensatori delle celle nell'area di pertinenza.

Si è prevista la riorganizzazione generale del lay-out aziendale, tale da garantire i flussi lavorativi senza interferenza, in particolare è previsto l'accesso dei dipendenti direttamente alla zona spogliatoi in modo tale da permettere loro di levarsi gli indumenti civili ed indossare gli indumenti da lavoro, riponendo gli stessi in appositi armadietti metallici a doppio scomparto, la merce in arrivo e partenza viene immessa nel ciclo produttivo e partire del vano deposito automezzi, ove avviene il carico e scarico con transpatlet di tipo elettrico. Attraverso la zona filtro si accede al deposito imballi e/o al deposito merce in spedizione e/o in arrivo.

La merce viene spostata nel vano ricartonamento dove avviene la lavorazione, con lo smistamento del prodotto già confezionato, la pesatura, l'etichettatura e il nuovo imballo per la vendita alla piccola distribuzione (supermercati, negozi, ecc.) il prodotto in uscita giornaliera viene posto nel vano merce in spedizione il resto viene stoccato nelle celle in attesa.

La struttura sarà realizzata parte in c.a.p. con pilastri, travi, tegoli di copertura e pannelli prefabbricati, e parte in tradizionale, essendo la nuova costruzione in aderenza all'esistente, con pilastri travi e solai gettati in opera.

Il pavimento dei locali di lavoro saranno isolati dal terreno allo scopo di evitare la presenza di umidità all'interno dell'opificio, sotto i pavimenti verrà realizzato un vespaio in ghiaia con altezza di cm. 40.

Il pavimento sarà realizzato in cls del tipo industriale con spolvero al quarzo rifinito con resina ad uniformare la superficie e facilitarne la pulizia oltre ad eliminarne la polverosità.

Per la zona incartonamento è previsto il soddisfacimento del rapporto aereo-

illuminante naturale, per il resto del capannone, ove non è prevista la permanenza di persone, non verrà soddisfatto tale rapporto. Nel vano ad uso automezzi è prevista la formazione di aperture nei portoni per garantire l'aerazione ed un sufficiente ricambio di aria non inferiore a 1/30 della superficie del pavimento.

La copertura sarà impermeabilizzata parte con manto in termoplastic polyolefins nello spessore di mm. 1,6 senza saldature e forature, ancorato meccanicamente alla copertura per induzione termomagnetica e parte con copertura a tetto con lastre in lamiera coibentata. La parte pedonale al piano primo sarà completato con la pavimentazione galleggiante in piastrelle di cemento per l'uso della stessa a terrazzo a servizio della residenza in progetto.

I pannelli di tamponamento esterni, con finitura liscia, saranno nei colori come indicato sulle tavole di progetto, gli stessi saranno completati con portoni industriali coibentati nel colore grigio, serramenti in alluminio a taglio termico colore grigio antracite, lattoneria in lamiera di alluminio verniciata colore grigio antracite, per la palazzina uffici è previsto il rivestimento parte in piastrelle di gress come l'esistente e parte con facciata continua in alluminio e vetro; il progetto di ampliamento cerca di integrarsi valorizzando il fabbricato esistente, in particolare l'ampliamento di cui la C.E. 53/98 del 09/12/1998, ricca di forti elementi di carattere architettonico: il corpo cilindrico, il rivestimento in gress, le gronde in c.a. ecc. da qui l'innesto della nuova palazzina uffici con facciata a quarto di cerchio rivestito in gress con l'elemento balcone in c.a. a vista, a creare la cerniera con l'esistente, la facciata continua a vetro per la palazzina uffici e elemento monolitico per la zona produzione.

Anche la scelta cromatica della tinteggiatura della facciata, sia esistente che di progetto, ha il solo scopo di attenuare il forte stacco cromatico ora esistente fra il rivestimento in gress grigio e la facciata color "panna"

Sarà garantito l'isolamento termoacustico della costruzione secondo le disposizioni di legge vigenti in materia, tali da assicurare il rispetto dei limiti di

termo coibentazione previsti per le civili abitazioni.

La sistemazione esterna dell'area esterna di pertinenza prevede la realizzazione di un marciapiede impermeabile lungo tutto il perimetro dell'edificio, l'area esterna sarà sistemata, per la parte fronte via Diaz con sottofondo in ghiaia debitamente rullato e finitura con tout venant bituminoso, la restante a verde per garantire la dotazione minima richiesta in materia di superficie drenante ai sensi dell'art. 3.2.3 del R.L.I., sul confine lato sud, ove il P.G.T. prevede la riconversione degli spazi industriali dimessi in zona residenziale, si prevede la realizzazione di una barriera verde alberata che verrà definita per qualità ed essenza in sede di progettazione esecutiva.

E' prevista la raccolta delle acque meteoriche con opportuni pluviali, acque che verranno convogliate in appositi pozzi e convogliate, per l'ampliamento in progetto, alla tombinatura comunale di via Silvio Pellico, le acque di scarico igienico-sanitarie dei wc verranno convogliate alla fognatura comunale su via Manzoni.

Il progetto prevede la divisione delle reti di fognatura con acque chiare e acque scure, con le relative camerette di ispezione in particolare:

- per quanto riguarda le acque scure rete in PVC del tipo pesante diam. mm. 140, posata su letto di sabbia con superiore calcestruzzo di protezione, sono previsti sifoni al piede delle relative colonne principali dei fabbricati;
- per quanto riguarda le acque chiare rete in PVC del tipo pesante diam. mm. 160/200, posati su letto di sabbia con superiore calcestruzzo di protezione.

Dotazione di servizi igienici: si prevede la formazione di nuovi gruppi bagno uomo/donna, con relativo accesso e antibagno da utilizzarsi come spogliatoio con superficie maggiore a mq. 10,00 dotazione che, ai sensi dell'art. 3.11.6, permette l'utilizzo fino a 10 potenziali addetti, superiore alle attuali previsioni di impiego.

Sia il vano anti-bagno che la latrina saranno pavimentati con piastrelle in gress porcellanato con rivestimento delle pareti superiori all'altezza di ml. 2,00 richiesta; i pavimenti dei vani anti-bagno e latrina saranno dotati di n. 1 piletta a

pavimento.

I vani ad uso latrina saranno dotati di n. 2 turche oltre a n. 1 piatto doccia diviso per sesso in modo tale da garantire la dotazione minima richiesta dal R.L.I.; sarà garantito il requisito di aerazione mediante ventilazione forzata intermittente e temporizzata atta a garantire un ricambio pari a 12 volt/h.

I vani laboratorio saranno dotati di regolari aperture per uscita di sicurezza posti in posizione contrapposta e con dimensione pari a ml. 1,20 dotate di regolare maniglione anti-panico così da garantire un ordinato e regolare deflusso in caso di pericolo e/o necessità.

Il progetto prevede la formazione di ampio vano open-space ad uso ufficio, l'ambiente, come progettato, è in grado di rendere il microclima prossimo alla zona di benessere. Verrà garantito un adeguato confort visivo con una buona illuminazione naturale, la parete vetrata è rivolta a nord-ovest, inoltre vi è la visibilità del paesaggio e delle fasi logistiche della lavorazione; per evitare l'affaticamento visivo la superficie illuminante naturale saranno adeguate da idonei corpi illuminanti artificiali. Sarà garantita una buona aereazione naturale con aperture sufficienti a garantire un rapporto ricambio d'aria, integrato da impianto di condizionamento con caratteristiche conformi ai parametri del punto 3.4.47 del R.L.I. al fine di mantenere nell'ambiente le condizioni termiche, igrometriche, di velocità e di purezza dell'aria idonee ad assicurare condizioni di benessere, l'aria di rinnovo sarà prelevata da zona non inquinata con appropriata scelta della posizione della presa d'aria esterna.

L'impianto garantirà il controllo delle variabili prefissate e ogni eventuale guasto sarà segnalato da un sistema di allarme.

Dal punto di vista acustico saranno garantite condizioni acustiche idonee in riferimento alla specifica attività che si svolgeranno.