

RELAZIONE ILLUSTRATIVA AL PROGETTO DI VARIANTE AL PROVVEDIMENTO UNICO N. 58/09 DEL 19/10/2009 PER IL COMPLETAMENTO DEI LAVORI RELATIVI ALL'AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE SITO A ZUGLIANO (VI) IN VIA RORIN, DI PROPRIETA' DEL SIG. DAL PRA' SIMONE

Il progetto riguarda l'edificio produttivo a destinazione artigianale di proprietà del Sig. Dal Prà Simone, sito a Zugliano (VI) in via Rorin.

L'edificio è più precisamente identificato dai seguenti estremi catastali: foglio 3°, mappali n. 103 e 2675.

Il presente progetto di fatto costituisce una variante per il completamento dei lavori iniziati alcuni anni fa.

Gli interventi sull'edificio produttivo esistente, infatti, hanno origine nel 2009, con il rilascio del Provvedimento Unico n. 58/09 del 19/10/2009, nel quale si prevedeva l'ampliamento del piccolo capannone esistente, costruito verso la metà degli anni '80.

Viste le previsioni del vigente strumento urbanistico, l'ampliamento ricadeva in parte in zona R ed in parte in zona Agricola.

I lavori di realizzazione del progetto iniziano il 14/10/2010 e si scontrano subito con la grande crisi che in quel periodo inizia a colpire tutte le attività produttive. Pertanto, la mancanza di lavoro e le incertezze nel futuro portano, come prima conseguenza, al blocco dei lavori previsti, i quali vengono sospesi e temporaneamente abbandonati, in attesa del miglioramento della situazione economica generale.

Nel frattempo, prima della scadenza del provvedimento edilizio, visto che le opere non erano state completate entro i termini concessi, è stata chiesta una proroga di ulteriori due anni ai sensi dell'art.30 comma 3 del D.L. n.98/2013.

Pur avendo spostato in avanti il termine per il completamento delle opere, la situazione economica generale non è venuta a cambiare, pertanto i lavori sono rimasti ancora fermi.

Ora, dopo essere riusciti a far sopravvivere l'attività alla lunga e persistente crisi, intravedendo degli incoraggianti segnali di ripresa che man mano si stanno sempre più consolidando, il committente ha deciso di riprendere i lavori di ampliamento sospesi in precedenza, in modo da poterli portare a termine

quanto prima e poter, così ampliare la propria attività nel settore metalmeccanico.

A tutt'oggi, le opere in progetto già realizzate, riguardano tutte le strutture di fondazione dell' ampliamento, pertanto sarebbe solamente da porre in opera la struttura fuori terra in acciaio, accompagnata dalla costruzione di alcune parti in muratura.

Nel frattempo, oltre al passaggio della proprietà dell'edificio dal Sig. Dal Prà Francesco al figlio Simone, sono state fatte diverse riflessioni in merito al progetto approvato, legate soprattutto alle differenti esigenze produttive che sono maturate nell'arco degli ultimi tempi, conseguentemente alla crisi economica.

Tali riflessioni hanno determinato una revisione del progetto iniziale il quale modificato, rivisto e corretto, viene riproposto nella presente pratica di variante a completamento dei lavori.

Il nuovo progetto sostanzialmente mantiene l'impianto planimetrico del progetto precedente, in modo da conservare tutte le strutture di fondazione già realizzate.

Le modifiche riguardano sostanzialmente la parte destinata all'uso direzionale che resta sempre collocata sul fronte dell'edificio ed il volume dell'edificio produttivo che risulta diventare molto più compatto e definito rispetto al precedente.

Questa modifica è legata sia al nuovo sistema costruttivo della struttura portante in carpenteria metallica, sia alla sua semplicità realizzativa che si traduce nella riduzione dei costi di costruzione.

Analizzando il nuovo progetto, nell'angolo orientato a Nord/Est dell'edificio esistente, si apre un piccolo portico, al cui interno ci sono due porte.

Una nel lato corto che identifica l'accesso dei dipendenti allo spogliatoio e un'altra posta all'interno di un'ampia vetrata che dà accesso alla zona direzionale.

La zona direzionale al piano terra è composta da una zona d'aspetto, due uffici ed un WC con anti-WC.

Un piccolo corridoio porta all'ufficio tecnico che comunica direttamente con la zona produttiva.

Una scala interna dà accesso al piano primo dove c'è un ampio spazio che sarà lasciato completamente libero, destinato a sala espositiva.

Questo comunicherà sia con il grande terrazzo posto sul fronte, sia con la piccola zona produttiva che si ricava al piano primo.

Sempre al piano terra, all'interno degli spogliatoi, ci sono i servizi igienici con doccia, dimensionati in quantitativo sufficiente per soddisfare le esigenze degli attuali 5 dipendenti impiegati nell'attività produttiva.

La zona produttiva rimane invariata. Il nuovo grande spazio con forma rettangolare avrà solo un'altezza leggermente più alta rispetto al progetto precedente, per poter disporre di un maggiore spazio di movimentazione del carroponete che consentirà di poter eseguire delle lavorazioni anche su dei pezzi ingombranti.

E' stata rivista la posizione del portone d'ingresso ed è stato inserito un nuovo portone sul retro, allineato con quello presente sul fronte, sempre per poter svolgere al meglio delle lavorazioni del ciclo produttivo.

Resta invariato lo spazio a doppia altezza, cui si aggiungerà una piccola porzione di solaio esistente per rendere più agevoli le operazioni di tiro in quota del materiale con il carroponete.

Non cambia né la posizione, né la dimensione delle due scale, interna ed esterna.

Completamente rivisto è l'aspetto estetico dell'edificio che è impostato sulla composizione di volumi molto semplici, per mettere in evidenza le diverse funzioni svolte al loro interno.

Molto rigido e ben definito risulta essere il volume che ospita la parte produttiva, dove la parte bassa in muratura mette in evidenza la sua forza di basamento rispetto alla parte più alta, più leggera e realizzata con un semplice tamponamento in lamiera colorata coibentata.

Questi due materiali sono fra loro separati da delle finestre a nastro sul lato orientato ad Est.

Sul lato orientato ad Ovest, in concomitanza con lo spazio interno a doppio livello, la finestratura si sdoppia e va ad inserirsi all'interno di entrambi gli strati di pareti.

La parte direzionale è leggermente più bassa rispetto al resto dell'edificio. La sua forma è caratterizzata dalla sottrazione di volume del grande terrazzo presente sul fronte.

Questo vuoto viene ricucito dall'introduzione delle travi a ginocchio in acciaio verniciato che vanno a costituire una pompeiana che copre tutta la terrazza.

La copertura a due falde con pendenza poco accentuata è completamente mascherata dalle pareti dell'edificio che si alzano fino all'altezza massima da terra consentita, pari a 10,00 mt.

Al suo interno sono inseriti dei lucernari in modo da diffondere al meglio la superficie illuminante all'interno della zona produttiva.

Le finestre a nastro apribili sono posizionate con la soglia ad oltre i 4,00 mt dal pavimento interno per poter disporre in modo libero della parete perimetrale e garantire un'adeguata protezione delle stesse durante lo svolgimento dell'attività lavorativa.

Le uscite di emergenza con maniglione anti-panico sono posizionate in modo omogeneo all'interno dello spazio produttivo e rispettano le distanze minime imposte dalla normativa vigente.

Per l'area produttiva posta al piano primo, come nel progetto precedente, è prevista un'uscita di emergenza con scala in acciaio.

Dal punto di vista costruttivo, oltre alla struttura portante in acciaio, il tamponamento perimetrale è realizzato in parte in muratura, in parte in pannelli di lamiera grecata verniciata coibentata, posti in opera con le doghe orizzontali.

La copertura è anch'essa realizzata con dei pannelli di lamiera coibentata, intervallati da dei pannelli in policarbonato alveolare posti in corrispondenza dei lucernari.

I serramenti saranno costituiti da dei telai in alluminio di colore grigio argento dotati di vetro-camera.

I portoni della parte produttiva di tipo sezionale, saranno isolati e realizzati con pannelli di lamiera coibentata verniciata.

Il pavimento interno sarà in calcestruzzo armato con superficie superiore corazzata, con sabbia al quarzo.

Nella zona direzionale, tutte le pavimentazioni interne saranno in ceramica.

In particolare, nello spogliatoio e nei servizi ad esso annessi, saranno rivestite in ceramica anche le pareti perimetrali interne fino ad un'altezza di 2,00 mt dal pavimento.

Tutte le pareti esterne esistenti della zona direzionale saranno coibentate mediante la realizzazione di un rivestimento a cappotto con finitura esterna in intonachino tirato a fino.

Per tutto l'edificio si prevede di realizzare un nuovo impianto idro-termo-sanitario, con dei ventil-convettori per la zona direzionale e degli aereo-termi per la parte produttiva.

Anche l'impianto elettrico sarà realizzato ex-novo secondo le esigenze utilizzative legate soprattutto alla disposizione di macchinari e al ciclo produttivo.

La sistemazione esterna dell'area, ricalca quella del progetto precedente.

In particolare si crea un nuovo ingresso carraio arretrato rispetto al ciglio stradale, ricavando dei posti auto esterni a disposizione dei clienti.

Tutta l'area antistante l'edificio produttivo, oltre a quella posta al suo fianco e nel retro, saranno pavimentate con una pavimentazioni in calcestruzzo.

Sul retro dell'edificio, lungo la linea di confine, saranno ricavati dei posti auto per i dipendenti.

Tutte le aree a parcheggio saranno pavimentate con dei masselli in calcestruzzo di tipo drenante.

Il resto dell'area sarà lasciato libero e sarà destinato a verde privato con la piantumazione di siepi ed alberi di medio e basso fusto, con lo scopo di mitigare la presenza della nuova costruzione.

Zugliano, 17.01.2018

arch. Gianni Gallio