

Relazione tecnico illustrativa

COMUNE di CODOGNO

Provincia di LODI



***RICHIESTA VARIANTE DI PIANO
PER MODIFICA/RIDUZIONE
FASCE DI RISPETTO STRADALE
AI SENSI DELL'ART. 8 DEL DPR
160 DEL 7 SETTEMBRE 2010 PER
PROGETTO DI***

***MIGLIORAMENTO SISMICO E
AMPLIAMENTO AZIENDALE CON
COSTRUZIONE DI NUOVI SPAZI DESTINATI
AL CAMBIO GOMME E DEPOSITO ANNESSO
IN VIA LEONARDO DA VINCI, 53 - 26845
CODOGNO (LO).***

Committente: COTTISRL - VIA LEONARDO DA VINCI, 53 - 26845 CODOGNO (LO)

CODOGNO, lì 23-07-2024

OSSERVAZIONI GENERALI – SCOPO DELL'INTERVENTO

DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

Il fabbricato esistente destinato a centro revisioni e ufficio, contraddistinto catastalmente al fg. 13 – mappale 52 – sub. 706 è di proprietà della ditta COTTI S.R.L. in forza di atto pubblico del 20/07/2007 – Repertorio n. 43464 – ROGANTE RUBINETTI DONATO – COMPRAVENDITA N. 9661.1/2007.

Vista l'attività del Sig. DARIO COTTI (Presidente del Consiglio d'Amministrazione della COTTI SRL) di imprenditore artigiano professionale, di consolidata e nota esperienza in questo settore (officina meccanica, riparazione impianti di iniezione diesel, montaggio e taratura periodica di tachigrafi digitali e cronotachigrafi, verifica su banco prova potenza, montaggio di ganci traino, attività di elettrauto e GOMMISTA – CODICE ATECO 45.20.3), nasce la necessità di una futura costruzione che sorgerà in ampliamento dell'attuale fabbricato ESISTENTE, CENTRO REVISIONI e sarà posta in essere a servizio e a completamento dell'attuale attività professionale, quale nuovi spazi destinati all'attività di gommista.

La necessità di realizzare questa nuova costruzione nasce dal fatto di fornire all'abituale clientela un servizio in più oltre a quelli già offerti e di aumentare altresì il proprio bacino di utenza.

L'altro motivo, altresì importante, è quello di creare un centro globale multiservizi, incrementando l'attività professionale e offrendo, cosa non da poco, visto il periodo, nuovi posti di lavoro.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La porzione di terreno, attualmente occupata da giardino, su cui andare ad edificare il nuovo centro gomme è dislocato geograficamente a nord ovest rispetto al centro abitato della città di Codogno. Facendo riferimento alla viabilità principale si trova a nord rispetto alla ex strada statale 234 Codognese (SS 234), ora strada provinciale ex SS 234 Codognese, al civico 53. Trattasi della Provinciale che collega la città di Codogno con quella di Casalpusterlengo e avente una fascia di rispetto come da P.G.T. in vigore di 30,00 mt. Il nuovo ampliamento di forma quadrata andrebbe a

chiudere l'immobile ad "L" esistente destinato ad ufficio e centro revisioni intercluso nella fascia di rispetto di 30.00 mt del vincolo di rispetto provinciale.

PREVISIONI URBANISTICHE (P.G.T.) E NORME APPLICABILI

Per quanto riguarda il P.G.T. (PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO), occorre far riferimento a quanto contenuto nel Piano delle Regole (PdR), Ambito Consolidato – Ambito R3 (bassa densità).

La disciplina degli interventi ammessi è interamente demandata al Piano delle Regole (PdR), Ambito R – Sub - Ambito R3 (bassa densità), articolo 44.5.

La nuova attività andrebbe ad inserirsi in un ambito residenziale, vista l'impossibilità della Cotti Srl di reperire altri spazi adatti a tale scopo (non esistono altri spazi in cui andare a costruire il suddetto ampliamento).

La verifica degli indici urbanistici è contenuta nelle tavole n. 2.1 – 2.2

PREVISIONI STRUMENTI SOVRORDINATI

Si rimanda alla disciplina contenuta nel geoportale Regione Lombardia.

RIFERIMENTI AD EVENTUALI PARERI E/O NULLAOSTA DI ALTRI ENTI O SERVIZI

Parere Provincia di Lodi per deroga vincolo rispetto stradale di 30,00 mt.

Altri nulla osta riguarderanno:

- La prevenzione incendi VVF;
- Le autorizzazioni sanitarie;

Per quanto riguarda la determinazione dell'incidenza paesistica dell'intervento si allega l'esame di impatto paesistico ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045.

CARATTERISTICHE DELL'AREA D'INTERVENTO

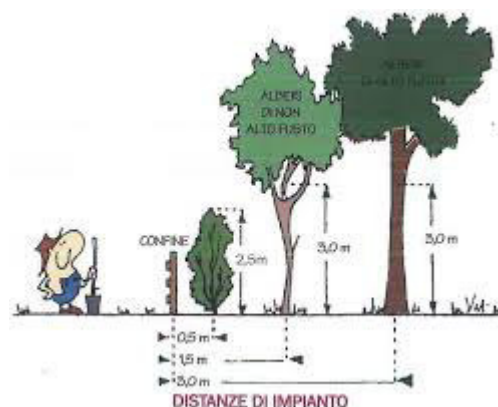
Il contesto è quello tipico della pianura lombarda, caratterizzata da un territorio pianeggiante. Il lotto in cui andare ad eseguire l'intervento è posto a nord-ovest rispetto al centro abitato di Codogno ed è circondato da un tessuto urbano di bassa densità, con prevalenza di ville e villini. Il contesto urbano posto a nord e a est del

luogo oggetto d'intervento è composto prevalentemente da abitazioni unifamigliari che si integrano molto bene con il paesaggio circostante sia nelle dimensioni, quali gli sviluppi degli alzati, e per l'impiego di materiali tipici dell'architettura locale. Si andrebbero a realizzare nuovi spazi destinati ad attività insalubre, vista l'impossibilità di reperire altri spazi in cui costruire all'interno del contesto aziendale della Cotti Srl. L'unica area adatta a realizzare il suddetto ampliamento è quella individuata nelle tavole progettuali e interclusa ad est tra gli uffici ed il centro revisioni. Nella parte posta ad ovest è presente una fascia di rispetto del corpo idrico "Guardalobbia" in cui non è possibile realizzare alcun tipo di costruzione e manufatto. Da un punto di vista economico sarebbe impossibile da sostenere come costi, l'eventuale acquisto di un nuovo lotto di terreno in cui andare a costruire degli spazi destinati all'attività di gommista e soprattutto sarebbe difficile da gestire, se dislocato in un altro luogo che non sia quello individuato all'interno del contesto dell'attuale azienda. Con la soluzione progettuale individuata si potrebbero utilizzare degli spazi comuni, quali gli uffici, i servizi ed i parcheggi, consentendo così un enorme vantaggio a livello economico e gestionale e soprattutto, in questo modo si troverebbero comodi a gestire il proprio lavoro "sotto casa" a km zero.

I nuovi spazi destinati all'ampliamento per l'attività di gommista disterebbero dal confine più sensibile posto ad est e caratterizzato da edifici residenziali come evidenziato nella tavola 2.2 di 17,87 mt.

Altresì la distanza tra il futuro ampliamento e gli edifici residenziali sarebbe di circa 23 mt. E' già presente lungo il confine posto ad est una cortina di cipressi distanti 1,80 mt e alti 3,00 mt (nel rispetto della distanza delle piante dai confini prevista di 1,50 mt per alberi di

altezza pari a 3,00 mt), che fungono da quinta rendendo meno impattante un'attività artigianale in un contesto residenziale.



TIPOLOGIA DELL'ATTIVITA' AI SENSI DEL D.M. 5 SETTEMBRE 1994

Classificazione di industria insalubre - attività di riparazione autoveicoli e GOMMISTA. In merito all'opportunità di procedere alla classificazione quale industria insalubre dell'attività di riparazione autoveicoli e GOMMISTA:

- considerato che tale tipologia di attività non viene specificatamente contemplata nell'elenco delle industrie insalubri di cui al D.M. 5.9.94, mentre viene contemplata la voce "stazioni di servizio";
- preso atto che presso queste ultime, vengono svolte in parte, attività proprie delle autofficine di riparazione autoveicoli;
- che comunque tale tipo di attività dà atto alla produzione di rifiuti (olio, accumulatori, pneumatici, liquidi di raffreddamento ecc.), emissioni rumorose (prova motori), emissioni in atmosfera (scarichi di combustione dei motori);

è ASSIMILABILE classificare le attività di riparazione autoveicoli e GOMMISTA quale industria insalubre di seconda classe alla lettera C voce n. 14 del D.M. 5.9.94 (stazioni di servizio autoveicoli e motoveicoli).

Per la seconda classe saranno individuate delle cautele per l'incolumità del vicinato e che in parte risultano essere già presenti, quali la barriera/quinta di cipressi posta sul

confine ad est a ridosso del quartiere residenziale. Un'ulteriore cautela sarebbe quella di andare a realizzare dietro la suddetta alberatura una siepe della stessa tipologia di quella già esistente e posta sulla linea del filare di palme, quale barriera antirumore.

Come da prescrizioni del tecnico competente in



acustica ambientale ENTECA 6074 Dott. Ing. Paola Zambarbieri che ha redatto la valutazione di impatto acustico saranno introdotte le migliori tecnologie per non

recare danno alla salute e molestia al vicinato, quale l'utilizzo di avvitatori silenziati per la sostituzione dei pneumatici.

CARATTERISTICHE GENERALI E FINALITA' DEL PROGETTO

Lo scopo dell'intervento è quello di realizzare un edificio che sarebbe destinato a diventare un centro per il cambio gomme, dando così un valore aggiunto all'attività già svolta dalla Cotti Srl.

Vista anche la posizione geografica a ridosso di una strada che consente di raggiungere più rapidamente i centri abitati limitrofi.

La tipologia edilizia è quella tipica del luogo circostante, infatti la si può tranquillamente confondere con le numerose ville unifamigliari presenti nel territorio.

La tipologia del nuovo edificio e l'impiego di materiali che rispetteranno i Criteri Ambientali Minimi, integrano in modo armonioso, il futuro edificio nel territorio e nel tessuto urbano circostante.

Il nuovo complesso è destinato ad ospitare in parte, le attrezzature e i macchinari facenti parti dell'attività artigianale, e quelli nuovi specialistici per il cambio e il deposito delle gomme, e soprattutto, in questo modo si troverebbero comodi a gestire il proprio lavoro "sotto casa" a km zero.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI ANCHE IN RELAZIONE ALLE PRESCRIZIONI GEOLOGICHE E GEOTECNICHE

L'area oggetto d'intervento è caratterizzata da una morfologia del terreno completamente pianeggiante. La classificazione sismica del territorio nazionale ha introdotto normative tecniche specifiche per le costruzioni di edifici ed altre opere in aree geografiche caratterizzate dal medesimo rischio sismico. La zona sismica per il territorio di Codogno, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Lombardia dell'11 luglio 2014 n.2129 entrata in vigore il 10 aprile 2016 è di categoria 3, zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti. Accelerazione massima presente all'interno del territorio comunale pari ad a_{gMax} 0,080742.

In ogni caso prima dell'inizio dei lavori sarà consegnata la relazione geologica redatta da geologo abilitato. Il dimensionamento strutturale sarà eseguito in funzione delle risultanze che scaturiranno da tale relazione geologica.

In linea di massima e previsionale saranno realizzate delle fondazioni continue in c.a., muri in elevazione e pilastri per la parte interrata anch'essi in c.a., il tutto di idonee dimensioni nel rispetto della normativa vigente. Il fuori terra sarà sempre con un'intelaiatura con pilastri in c.a. e muratura in Poroton F45 portante. Gli orizzontamenti, quello a copertura del piano interrato sarà con lastre di tipo Predalles REI 120 mentre quello di copertura sarà di tipo alveolare REI 120, adatto per coprire luci tra 8/9 metri.

Nel rispetto della nuova normativa strutturale e antisismica il nuovo edificio in ampliamento sarà un involucro a se stante, staccato dagli attuali edifici esistenti mediante l'interposizione di un giunto di dilatazione.

CARATTERISTICHE DELLA DISTRIBUZIONE INTERNA

Il centro gomme è composto da un piano terra, ambiente unico, destinato ad ospitare i macchinari e le attrezzature per la sostituzione dei pneumatici, ed è composto da n. 2 postazioni in cui eseguire tale attività. Si avrà poi un piano interrato destinato ad ospitare il deposito, in parte dei pneumatici e in parte le attrezzature ed i materiali destinati all'intera attività aziendale. Il collegamento tra il piano terra ed interrato, anche quest'ultimo caratterizzato da un unico ambiente, avverrà tramite una scala interna ed un montapersona uomo presente a norma con le vigenti normative in materia.

CARATTERISTICHE DI FINITURA INTERNA

Sia al piano interrato che al piano terra i pavimenti saranno del tipo industriale con finitura al quarzo. In tutte e due i piani non ci saranno dei divisori interni. Le pareti interne saranno intonacate con intonaci di cemento e stabilitura finale al civile. Le tinteggiature delle pareti e dei soffitti saranno con idropitture traspiranti, mentre la zoccolatura a terra sarà protetta con trattamento antiolio previa mano di isolante.

CARATTERISTICHE DI FINITURA ESTERNA

Le murature perimetrali saranno in blocchi di laterizio porizzato, Poroton sp. 25 cm., tipo portante F45 m.a. rivestite esternamente con cappotto in pannelli di polistirene spess. 15 cm., e tinteggiatura finale ai silossani.

Il manto di copertura sarà in pannelli grecati tipo sandwich.

Le lattonerie saranno in acciaio spessore 8/10 di adeguato sviluppo a seconda del loro impiego.

Le soglie e i davanzali saranno in Serizzo Antigorio e/o in pietra di Luserna spessore 3 cm e larghezza da 45 cm.

I rivestimenti delle scale anch'essi saranno in Serizzo Antigorio e/o pietra di Luserna con pedate da 3 cm di spessore e alzate da 2 cm.

I serramenti del deposito al piano interrato saranno in pvc color bianco, mentre al piano terra in alluminio a taglio termico della stessa tipologia e colore di quelli esistenti.

L'accesso avverrà con portone manuale coibentato della stessa tipologia e colore di quello adiacente del centro revisioni.

ILLUSTRAZIONE DELLE OPERE PERTINENZIALI E DELLE LORO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE ED ESTETICHE

Per quanto riguarda gli accessi e le recinzioni si utilizzeranno quelli esistenti del complesso artigianale. Lungo il confine ovest del lotto come riportato nella tavola 2.2



sarà realizzato un nuovo accesso pedonale della stessa tipologia e dimensioni di quello esistente su viale Leonardo da Vinci.



CARATTERISTICHE DELLE DOTAZIONI TECNOLOGICHE

Gli impianti termici saranno realizzati con i seguenti elementi:

A. Tipologia:

- Impianto termico autonomo per riscaldamento ambienti a Generatore d'Aria Calda tipo Robur B15 15 kW - Termoconvettore industriale a gas per

riscaldare laboratori, officine e magazzini di piccola e media dimensione, nei quali non vi siano materiali infiammabili. Garantisce risparmio energetico grazie a rendimenti termici anche superiori al 105%. Comando base con segnalazione blocco, tasto di riarmo e commutatore estate/inverno fornito di serie. Installazione flessibile. In opera completo di staffe di sostegno orientabili e termostato ambiente;

L'impianto elettrico sarà realizzato secondo quanto previsto dal PROGETTO CHE SARA' REDATTO PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI ed in conformità alla normativa vigente. SARA' DEL TIPO FUORI TRACCIA.

Gli isolamenti di tutte le partizioni orizzontali e verticali saranno realizzati come da legge 10 CHE SARA' REDATTA PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI e potranno essere in polistirene, fibra di legno, lana di roccia ecc...

CARATTERISTICHE DELLE RETI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE

Lo smaltimento delle acque meteoriche avverrà tramite n. 3 pluviali dotati di pozzetti al piede e di nuova rete che convoglierà il tutto alla rete esistente. Non è necessaria una nuova rete per lo smaltimento delle acque nere

ELENCO DEGLI ELABORATI GRAFICI PROGETTUALI

- 1. Tavola n. 1: Inquadramento Territoriale;**
- 2. Tavola n. 2.1: Verifica indici urbanistici stato di fatto;**
- 3. Tavola n. 2.2: Verifica indici urbanistici e distanze dai confini stato di progetto;**
- 4. Tavola n. 2.3: Verifica indici urbanistici e distanze dai confini stato comparato;**
- 5. Tavola n. 3: Piante stato di progetto;**
- 6. Tavola n. 4: Sezione e Prospetti stato di progetto;**
- 7. Tavola n. 5: Piante stato di fatto e stato di raffronto;**
- 8. Tavola n. 6: Pianta copertura e sistemi anticaduta;**
- 9. Tavola n. 7: Piante – verifica adattabilità D.M. 14/06/1989 N. 236;**

RILIEVO FOTOGRAFICO



FOTO N. 1 - AREA OGGETTO D'INTERVENTO



FOTO N. 2 CENTRO REVISIONI ESISTENTE