



Architetto Ferrario Alessandro

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Nuova realizzazione capannone industriale e spazi uffici Origgio, via Per Cantalupo

Il sottoscritto Dott. Arch. Ferrario Alessandro con studio In Origgio via Ceriani Giosuè 12/3, iscritto all'ordine architetti provincia di Varese al n° 2200 (mail: areaprogetti@studioef.it Pec: alessandro.ferrario@archiworldpec.it), nella qualità di progettista e D.L. delle opere soggette ad istanza per richiesta di Permesso di Costruire convenzionato inerente la nuova realizzazione di edificio industriale,

PREMESSO che

- a) Il terreno sito in Origgio via per Cantalupo angolo via Monfalcone è individuato nel registro immobili dell'Agenzia del Territorio di Varese al C.T. Foglio 910 Particelle 8740-9146-8568;
- b) Tali mappali sono inseriti nella cartografia del PGT Vigente del Comune di Origgio all'interno dell'ATU 01 come aree di interesse generale, nello specifico il presente intervento viene effettuato con attivazione della procedura di approvazione del progetto di cui al combinato disposto dell'art. 97 L.R. 12/2005, art. 38 comma 3, lett. F-G, L. 133/2008, art. 8 DPR 160/2010, Sportello Unico per le Attività Produttive in variante al vigente PGT;
- c) il progetto sopra indicato comportava una variante al P.G.T. ovvero la riclassificazione degli appezzamenti di terreno (mappali 9146, 8568, 8740) come "Aree con funzioni non residenziali", oltre alla modifica di alcuni parametri e delle modalità di attuazione della Scheda d'Ambito 4 della Normativa di Piano del Piano delle Regole;
- d) I mappali di cui sopra risultano di proprietà della società RAMADA S.r.l., come da atti allegati, la quale, ha richiesto avvio di procedimento sportello SUAP in variante al PGT come da documentazione protocollata in data 07/03/2025 registrata al protocollo n. 3359 in data 10/03/2025, e che il comune ha dato avvio al procedimento;
- e) il progetto SUAP, in variante agli atti di PGT, è stato sottoposto alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica che si è conclusa con provvedimento di non assoggettabilità in data 26/06/2025, prot. n°10067;

STUDIO E.F.

Architetto Ferrario Alessandro

Origgio – 21040 – (VA) – Via Giosuè Ceriani 12/3

areaprogetti@studioef.it – Tel +39 02.96730268 – Fax +39 02.96734011



Architetto Ferrario Alessandro

- f) Le verifiche urbanistiche dell'intervento vengono fatte sull'intera area unendo i mappali indicati al punto a) ottenendo la superficie Fondiaria (Sf) complessiva pari a mq 22.466,00;
- g) la SLP massima realizzabile come da proposta di convenzione risulta pari a mq 11.000,00 comunque inferiore rispetto agli indici urbanistici previsti, così come la superficie coperta massima realizzabile pari a mq 8.700,00;
- h) la superficie drenante minima richiesta (10%) è pari a mq 2.246,60;
- i) Tenuto conto che l'area affaccia su 2 strade, ma la via Monfalcone risulta con forte declivio essendo l'accesso al sottopasso autostradale, si è preso come riferimento altimetrico la quota del preesistente ingresso alla proprietà verso via Per Cantalupo come quota ± 0.00 di riferimento progettuale, individuata in Tav. SDP02 come quota della strada pubblica esistente maggiorata di 15 cm. come da norme di PdR; non si considera la pista ciclabile essendo alla stessa quota del sedime stradale;
- j) L'area è attraversata da linea di acquedotto che rimane al di fuori del sedime dell'edificio in progetto.

Tutto ciò premesso l'intervento che si vuol attuare è così individuato e specificato:

Realizzazione capannone e spazi ad uso uffici siti nel Comune di Origgio, via Per Cantalupo. Il lotto oggetto di intervento confina a nord e ad ovest con strada pubblica, a est e a sud con proprietà Autostrade e nello specifico lungo il lato est insiste il tratto autostradale della A8 Milano/Como-Chiasso.

In particolare, si evidenzia che come da osservazione di società autostrade rilasciata in conferenza dei servizi indetta dal Comune, l'edificazione si mantiene sempre con distanza maggiore di ml. 30 dai confini di proprietà e la viabilità interna posizionata oltre i 15 ml. del tratto verso il tronco autostradale verso est risulta realizzato in autobloccanti 100 % drenanti.

In corrispondenza dell'ingresso pedonale verrà realizzato muro porta contatori come da richiesta degli enti eroganti.

Attorno all'edificio è stato previsto un marciapiede (di larghezza 1,50 ml.) o strada carrabile che disimpegna gli spazi di manovra e parcheggio richiesti da normativa mentre sul lato

STUDIO E.F.

Architetto Ferrario Alessandro

Origgio – 21040 – (VA) – Via Giosuè Ceriani 12/3

areaprogetti@studioef.it – Tel +39 02.96730268 – Fax +39 02.96734011



Architetto Ferrario Alessandro

ovest sono dislocati gli spazi di manovra e parcheggio accessibili direttamente da spazio pubblico, mantenendo i cancelli di ingresso arretrati lungo il fronte.

La strada di viabilità interna e gli spazi di manovra e parcheggio verranno realizzati con pavimentazione in asfalto ad eccezione del già citato tratto verso est lungo il tronco autostradale; la restante porzione dell'area verrà mantenuta a verde con aiuole delimitate da cordoli in cls prefabbricato.

L'accesso carraio del complesso risulta posizionato sul lato ovest, da strada pubblica opportunamente arretrato tramite un'area di sosta prima del cancello carraio automatizzato come da regolamento edilizio vigente.

Attraverso l'accesso pedonale (posto sul lato ovest), realizzato con piastrelloni senza dislivello al parcheggio sul lato ovest del lotto per agevolare l'ingresso a persone con ridotte capacità motorie, si raggiunge il vano scala comune.

L'edificio è posizionato nel rispetto delle distanze tra fabbricati con distanza tra pareti finestrate degli edifici principali sempre maggiore di 10,00 m, e delle distanze dai confini.

Le recinzioni verso strada verranno realizzate con muretto in cls. di altezza 60cm e recinzione traguardabile con pannello metallico tipo orso-grill.

La costruzione risulta sostanzialmente suddivisa in 2 grandi comparti attigui con spazi uffici disposti su n° 3 livelli entrambi serviti con scala e vano ascensore; Entrambi i corpi uffici sono muniti di blocco bagni e servizi.

La copertura è prevista con tegole a coppella con lucernai ove indicati e sono presenti botole passo-uomo sui blocchi scala per accedere in sicurezza alla copertura dove verranno installate le linee vita per consentire la manutenzione.

All'interno dei pilastri prefabbricati verranno collocati i pluviali nei quali verrà convogliata l'acqua della copertura, opportunamente raccordati tra loro, che verranno convogliati all'interno dei pozzi perdenti.

Le aperture per la verifica dei RAI (Come da Art. 3.11.5 - Regolamento Locale d'Igiene Regione Lombardia) sono state realizzate attraverso aperture zenitali in copertura per mezzo di lucernai parzialmente apribili con comando remoto di apertura ad altezza uomo.

Il capannone avrà altezza interna da pavimento finito a sotto trave di 12,20 m nella zona magazzino, individuando sul lato nord e sul lato sud due zone produzione e assemblaggio.

STUDIO E.F.

Architetto Ferrario Alessandro

Origgio – 21040 – (VA) – Via Giosuè Ceriani 12/3

areaprogetti@studioef.it – Tel +39 02.96730268 – Fax +39 02.96734011



Architetto Ferrario Alessandro

Lungo tutto il perimetro del capannone verranno posizionate porte per l'uscita di sicurezza con luci di passaggio 120 cm x 210 cm.

Le attività che si insedieranno nell'edificio in progetto, come da dichiarazione allegata, non risultano soggette alle norme di prevenzione incendi.

I blocchi uffici prevedono vespaio areato a piano terra e distribuzione verticale sui tre livelli, attraverso ascensore con le caratteristiche di abbattimento barriere architettoniche secondo normativa vigente e da un vano scala con rampe di larghezza 1,30 m (Vedi tavola SDP 04).

I piani avranno altezza interna di 2,75 m tra pavimento finito e soffitto; verrà inoltre realizzato 25 cm di pavimento flottante e 45 cm di ribassamento in cartongesso per consentire il passaggio dei vari impianti.

Le aperture sulle facciate sono realizzate con finestre a nastro ed infissi in alluminio preverniciato con caratteristiche termiche ed acustiche secondo normativa vigente.

Su ogni piano verrà realizzato un blocco bagni divisi per sesso (uomo e donna/disabile) con relativi antibagni; essi saranno regolarmente illuminati ed areati attraverso finestre apribili ove indicato. I requisiti aeroilluminanti nei vari locali sono garantiti anche con l'ausilio di illuminazione artificiale ove indicato.

Sono stati effettuati i calcoli plani-volumetrici (vedi tavola SDP 02); per determinare il calcolo della Slp e della superficie coperta.

Le verifiche dei rapporti di superficie drenante, nonché dell'area a parcheggio sono soddisfatte come da normativa vigente.

Si allega relazione per l'impatto acustico e la relazione tecnica del sistema edificio – impianto (relazione ex legge 10) che prevede il posizionamento dei pannelli fotovoltaici in copertura. L'allaccio alla fognatura comunale avverrà sul lato sud come rappresentato graficamente in Tav.01. Le acque chiare provenienti dalla copertura verranno convogliate all'interno dei pozzi perdenti che verranno realizzati opportunamente dimensionati all'interno della proprietà. Le acque provenienti dai piazzali (caditoie e griglie) verranno convogliate nei pozzi perdenti previo passaggio all'interno dei disoleatori. Dopo il rilascio del Permesso di Costruire verrà presentata la domanda di allaccio alla fognatura, essendo necessario il riferimento al titolo abilitativo per poter completare la richiesta.

STUDIO E.F.

Architetto Ferrario Alessandro

Origgio – 21040 – (VA) – Via Giosuè Ceriani 12/3

areaprogetti@studioef.it – Tel +39 02.96730268 – Fax +39 02.96734011



Architetto Ferrario Alessandro

In merito all'invarianza idraulica viene presentata relativa documentazione a firma dell'Ing. Simone Borghi.

Si allega alla presente esame dell'impatto paesistico del progetto, il quale risulta sotto la soglia di rilevanza.

Il tutto come da elaborati grafici.

In allegato alla presente:

- Esame impatto paesaggistico
- Dichiarazione art. 3.1.4 del Titolo III Regolamento locale di Igiene
- D.M. 22/01/08 N°37
- Autocertificazione ASL
- Dichiarazione Regolamento Regionale 24 Marzo 2006
- Dichiarazione di accessibilità
- Autocertificazione Art.20 - DPR 380/01
- Asseverazione ai sensi dell'Art. 38 comma 1, L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii
- Autocertificazione richiesta parere favorevole VVF.
- Documentazione fotografica
- Titolo di proprietà
- Schema calcolo oneri di urbanizzazione e computo metrico palazzina per determinazione costo di Costruzione
- Modello ISTAT
- Tavola progetto impianti preliminare

Origgio, lì 28/07/2025

(Progettista e D.L.)

Arch. Ferrario Alessandro

(FIRMATO DIGITALMENTE)

STUDIO E.F.

Architetto Ferrario Alessandro

Origgio – 21040 – (VA) – Via Giosuè Ceriani 12/3

areaprogetti@studioef.it – Tel +39 02.96730268 – Fax +39 02.96734011



Architetto Ferrario Alessandro

STUDIO E.F.

Architetto Ferrario Alessandro
Origgio – 21040 – (VA) – Via Giosuè Ceriani 12/3
areaprogetti@studioef.it – Tel +39 02.96730268 – Fax +39 02.96734011