

# SOCIETA' PATRIMONIALE DELLA PROVINCIA DI VARESE SPA

Piazza Libertà n.1 – 21100 VARESE - C.F. – P. IVA – 00322250127

\*\*\*



**F7 – AREA DI TRASFORMAZIONE AT7 - SOCIETA' PER I MERCATI DI VARESE - COMUNE DI MALNATE - Localita' Fontanelle - Nuove destinazioni ad uso pubblico**

## PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO

**SOCIETA' PATRIMONIALE DELLA PROVINCIA DI VARESE**

IL PRESIDENTE DEL C.d.A.  
Ambrogio Mazzetti

**IL RUP**

Dott. Arch. Roberto Bonelli

**IL PROGETTISTA**

Dott. Arch. Marco Belli

**I COLLABORATORI**

Geom. Elena Marazzi

Geom. Marco Caron

3					
2					
1	02/05/2013	AGG. PER FUSIONE SOC.	MB	SL	-----
	DATA	AGGIORNAMENTI	ELABORATO	CONTROLLATO	NOME FILE
ELABORATO			DATA	SCALA	TAVOLA
<b>Relazione</b>			15/10/2012	-----	<b>E_01</b>
			ELABORATO	CONTROLLATO	NOME FILE
			MB	MB	REL.doc

## Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO .....	2
2. DESCRIZIONI DEGLI EDIFICI.....	6
EDIFICIO PRINCIPALE (N.1 – 2) .....	6
EDIFICIO CUSTODIA E UFFICI (N.3) .....	8
EDIFICIO accessorio - tettoia (N.4) .....	9
EDIFICIO accessorio - tettoia (N.5) .....	10
EDIFICIO - CAPANNONE (N.6) .....	11
3. PREVISIONI PROGETTUALI.....	12
PIANO TERRENO- Porzione destra .....	12
PIANO TERRENO- Porzione sinistra.....	12
PIANO PRIMO - Zona Uffici .....	12
PIANO PRIMO - Zona locali pluriuso .....	13
PIANO TERRENO - Zona magazzini.....	14
FACCIAE ESTERNE.....	15
AREE ESTERNE - ALLACCIAMENTI.....	15
EDIFICIO CUSTODIA E UFFICI (N.3) – NUOVA GUARDIANIA.....	15
4. CONCLUSIONI.....	16

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO

La proprietà, sita in località Fontanelle N.5, a cavallo del confine tra il Comune di Malnate e il Comune di Vedano Olona, è composta una serie di edifici attualmente destinati a magazzino – deposito.

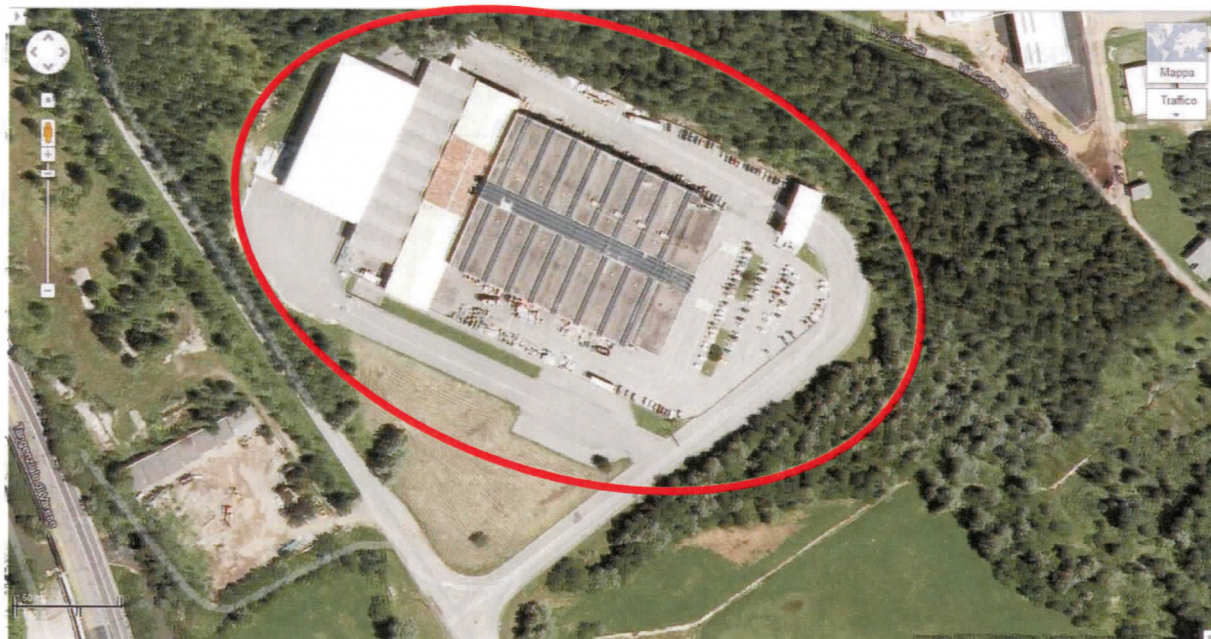
In particolare il complesso immobiliare è composto dai seguenti edifici:

- **EDIFICIO PRINCIPALE - STRUTTURA PREFABBRICATA IN C.A (N.1 e 2)** - PIANO TERRENO e PRIMO - SLP TOTALE = 9290 mq (di cui 5640mq per Malnate e 3650mq per Vedano Olona) SUP. COPERTA TOTALE = 8550 mq
- **EDIFICIO CUSTODIA E UFFICI (N.3)** - STRUTTURA IN C.A. E MURATURA - PIANO TERRENO e PRIMO - SLP = 260 mq - SUP. COPERTA = 300 mq
- **EDIFICIO (N.4)** - STRUTTURA METALLICA FISSA -PIANO TERRENO - SLP = 2340 mq - SUP. COPERTA = 2340 mq
- **EDIFICIO (N.5)** - STRUTTURA METALLICA FISSA - PIANO TERRENO - SLP = 2510 mq - SUP. COPERTA = 2510 mq
- **EDIFICIO (N.6)** - STRUTTURA METALLICA FISSA - PIANO TERRENO - SLP = 2870 mq - SUP. COPERTA = 2870 mq

Il compendio immobiliare è composto altresì da numerose aree esterne di manovra e parcheggio.

Il complesso edilizio, nato come sede del nuovo Ortomercato, era di proprietà della Società per i Mercati di Varese S.p.A. (costituita in data 16 maggio 1974 con un capitale sociale iniziale pari a Lit. 6.000.000).

In data 18/04/2013 la Società per i Mercati di Varese S.p.A. cessa di esistere a seguito di atto di fusione per incorporazione confluendo nella Società Patrimoniale della Provincia di Varese S.p.A.

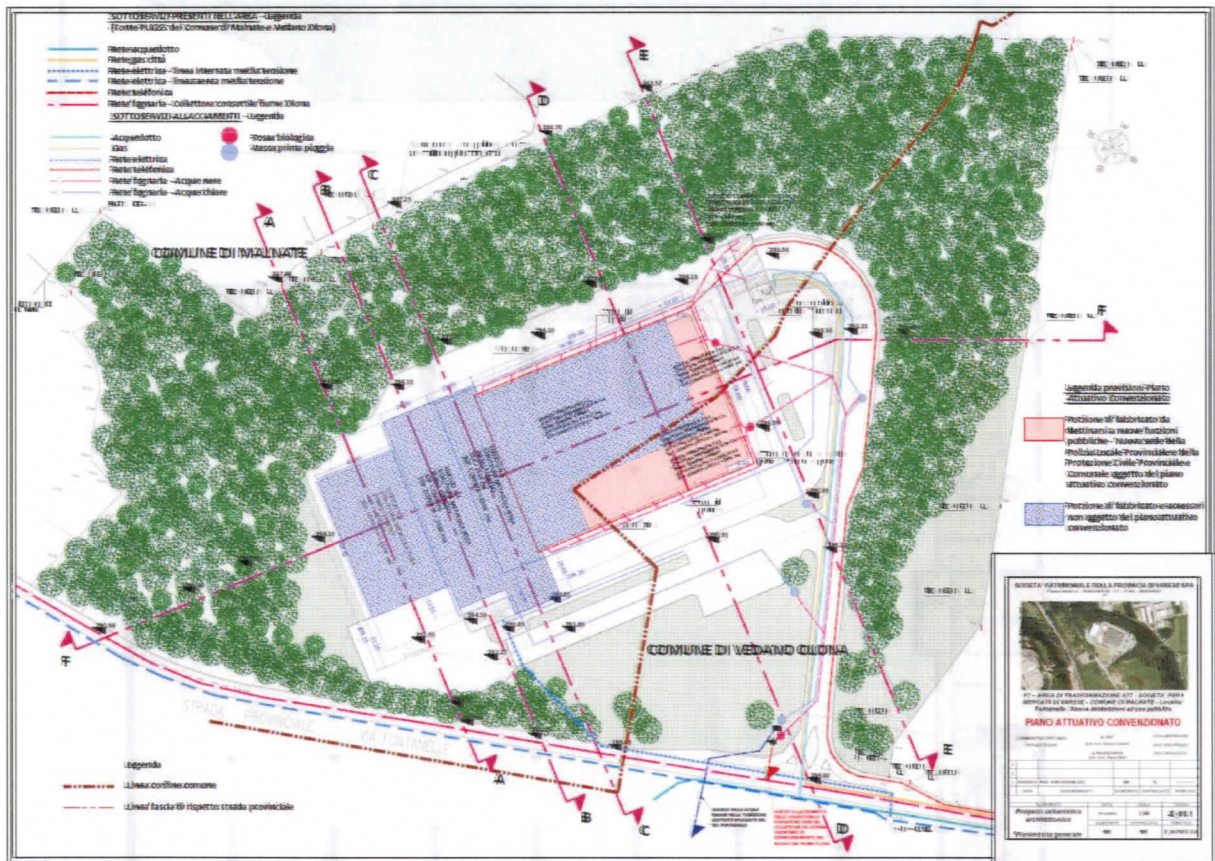


Vista aerea del complesso immobiliare – Fonte Google Maps



Vista del complesso immobiliare dalla Via Fontanelle – Fonte Google Street

Si sono quindi definiti gli ambiti di intervento con due diversi tratteggi, che individuano le aree interessate dal piano attuativo convenzionato.



Si specificano di seguito detti ambiti per la elaborazione del Piano Attuativo Convenzionato:

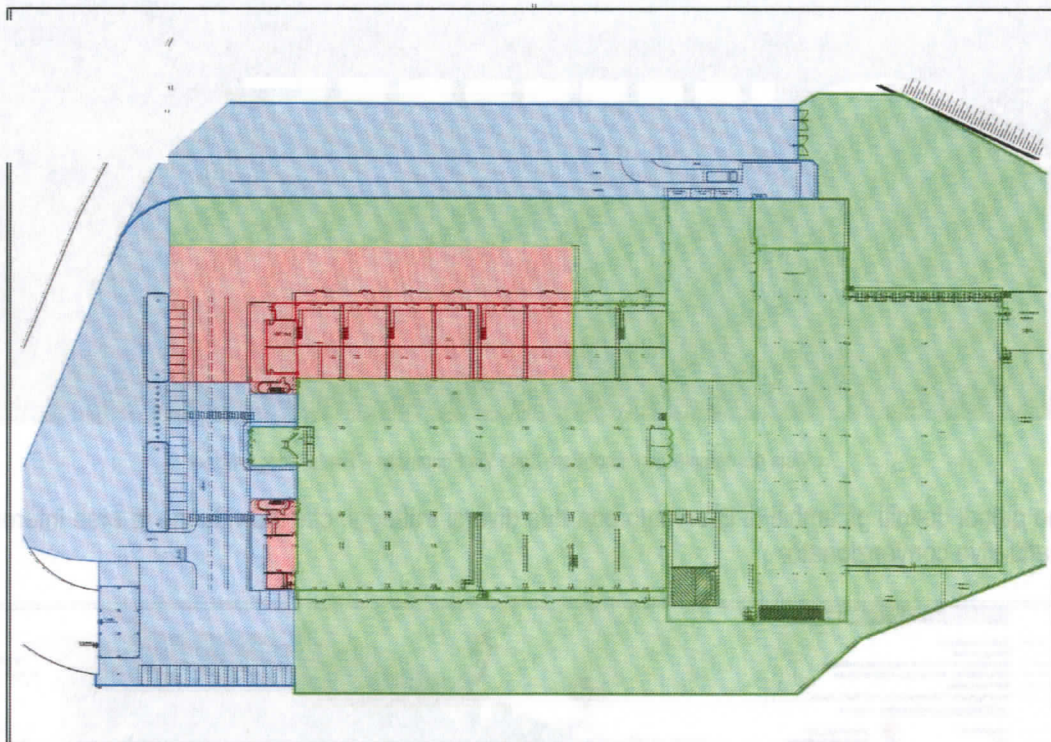


Porzione di fabbricato da destinarsi a nuove funzioni pubbliche - Nuova sede della Polizia Locale Provinciale e della Protezione Civile Provinciale e Comunale, oggetto del piano attuativo convenzionato

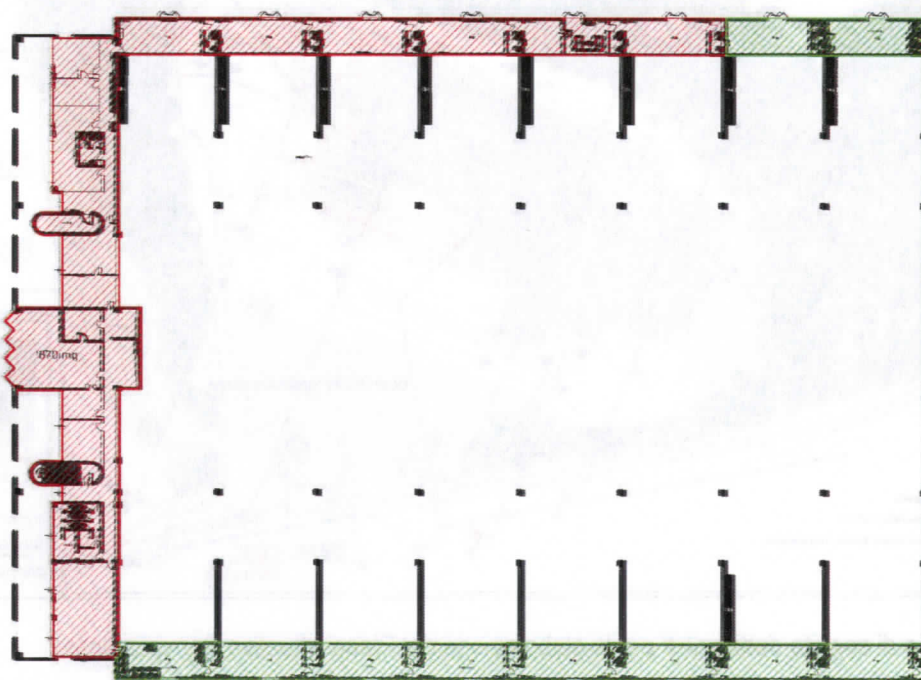


Porzione di fabbricato e accessori non oggetto di piano attuativo convenzionato




Seguono le planimetrie con evidenziata la suddivisione delle aree fabbricate e non, che saranno oggetto di intervento.



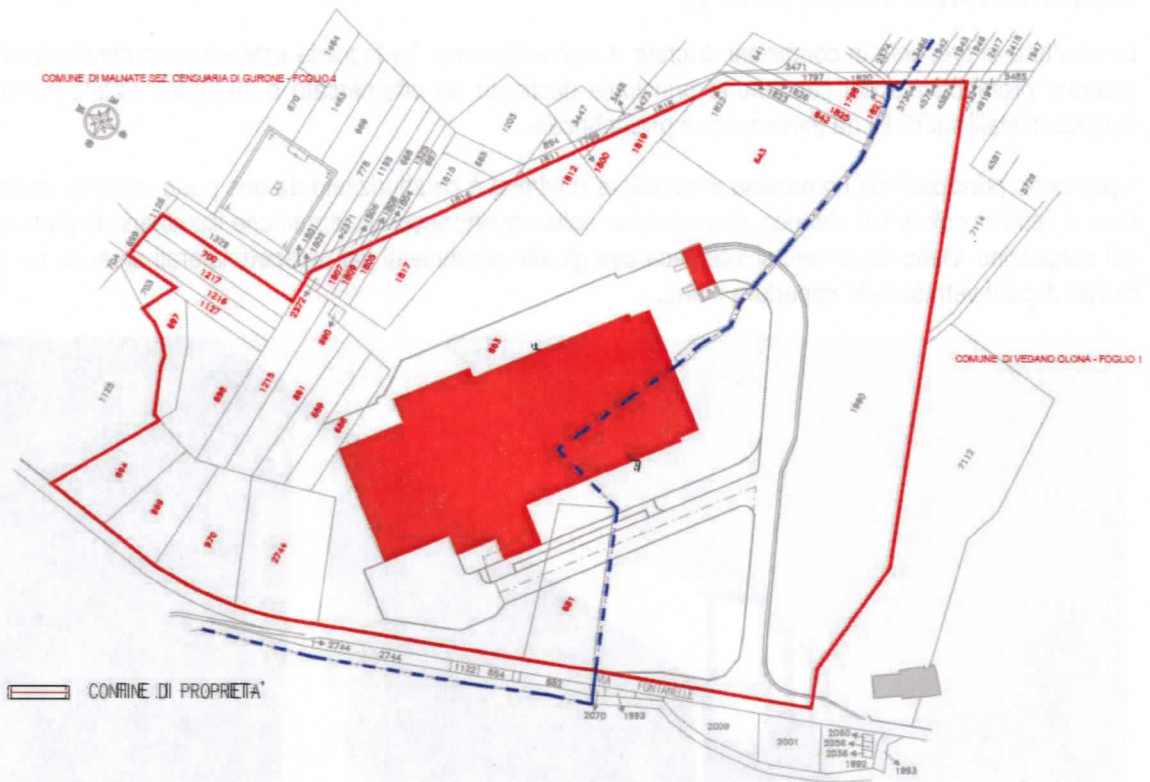
FABBRICATO PRINCIPALE - PIANO TERRA



FABBRICATO PRINCIPALE - PIANO PRIMO

 AREE NON OGGETTO DEL PIANO ATTUATIVO	 AREE OGGETTO DEL PIANO ATTUATIVO	 AREE COMUNI
--	--	--

L'area su cui sorgono i fabbricati, è suddivisa tra i due comuni confinanti, Malate e Vedano Olona e la linea di confine trancia una parte del fabbricato principale (n.1-2). Si allega di seguito la mappa catastale per l'identificazione del compendio. (per i particolari vedasi l'apposito elaborato EL\_03)



## 2. DESCRIZIONI DEGLI EDIFICI

### EDIFICIO PRINCIPALE (N.1 – 2)

La struttura si presenta in condizioni discrete di conservazione. Le facciate esterne sono caratterizzate dalla struttura prefabbricata del capannone principale destinato ad ortomercato e suddiviso all'interno in grandi magazzini/stalli suddivisi da tramezzature prefabbricate.

Il prospetto principale del complesso immobiliare (sud/est) è caratterizzato da una parte centrale realizzata in ferro e vetro di colore blu elettrico, che continua sulla copertura con lucernari che illuminano la parte centrale del magazzino. Detto lucernario si interseca con gli altri provenienti dai prospetti laterali creando un gioco di incroci di parti vetrate sulla copertura piana.



Facciata sud-est – Vista complessiva

Sul medesimo prospetto appare ben evidente la fascia cieca superiore che cela la copertura piana e le strutture portanti (travi e solette prefabbricate). Più arretrate rispetto alla linea dei pilastri, si trovano le pareti vetrate continue in alluminio con vetri termici 4/6/4mm che identificano la zona degli uffici posti a piano primo e a piano terreno (nella porzione destra), mentre il piano terra della porzione sinistra è composto da due zone destinate a servizi igienici uomini/donne con wc.

Al di sotto dell'aggetto di copertura si trovano disposti simmetricamente i due vani scala, che portano al primo piano, caratterizzati dall'emiciclo cieco in calcestruzzo a vista.



Facciata sud-est – Porzione ricadente nel territorio del Comune di Malnate

I prospetti laterali (nord/est e sud/ovest) sono contraddistinti da portoni di accesso in metallo e da una partizione centrale a vetri non apribile a piano terreno, mentre il primo piano è caratterizzato da un doppio bowindow in ferro/vetro di colore blu che si trasforma sulla copertura in un doppio lucernario che illumina i box sottostanti.



Facciata sud-ovest – vista d'insieme



Facciata nord-est – vista d'insieme

Nella parte aggettante si trovano, in corrispondenza di ogni box, un locale con altezze variabili, destinato a ufficio ed in alcuni casi a spogliatoio con un piccolo servizio igienico dotato di doccia. Detto locale è collegato al proprio box tramite una scala in acciaio.



### EDIFICIO CUSTODIA E UFFICI (N.3)

L'edificio, posto all'ingresso del compendio immobiliare, sorge su pilastri che favoriscono il passaggio dei mezzi pesanti ed è composto da un appartamento per il custode e da una serie di spazi destinati ad uffici, raggiungibile da una scala esterna in metallo con pedate in pietra. Architettonicamente la struttura risulta essere di tipo moderno con serramenti regolari e avvolgibili ed è caratterizzata in sommità da una veletta prefabbricata che cela l'andamento del tetto a capanna in elementi metallici. Su un lato, in prossimità della scala, è affiancata la canna fumaria del locale caldaia completamente interrato e accessibile da scala in c.a.



Facciata sud-est – Vista complessiva dall'ingresso



Facciata sud-ovest



Facciata nord-ovest

Nell'ambito del piano attuativo detto edificio avrà destinazione d'uso invariata, poiché rimarranno sia gli uffici che l'appartamento per il custode del complesso immobiliare, oltre che la prevista guardiania.

## EDIFICIO ACCESSORIO - TETTOIA (N.4)

L'edificio n. 4 risulta essere una lunga tettoia addossata alla parete nord-ovest del fabbricato principale. Essa è composta da una parte centrale, composta da una struttura portante in acciaio ed un tetto in lamiera. Alcune parti sono realizzate sempre con struttura portante metallica ma la copertura e le chiusure laterali sono in telo di poliestere tramato spalmato di pvc, munito di opportune cinghie di ancoraggio e con tende di chiusura frontali rinforzate.



Facciata nord-est – vista d'insieme accesso alla tettoia



Facciata sud-est – accessi laterali



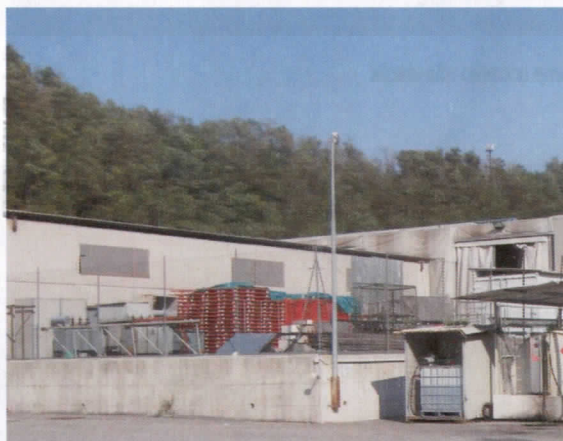
Interni della tettoia

## EDIFICIO ACCESSORIO - TETTOIA (N.5)

L'edificio n. 5 risulta essere una serie di tettoie, 8 in totale, unite le une alle altre e addossate alla parete nord-ovest del edificio n.4. Le tettoie sono composte da una struttura portante in acciaio ed un tetto in lastre di eternit. Le chiusure laterali sono in telo di poliestere tramato spalmato di pvc, munito di opportune cinghie di ancoraggio e con tende di chiusura frontali rinforzate.



Vista dall'interno della aggregazione di tettoie in metallo (n.8) che compongono l'edificio 5



Facciata nord-ovest e sud-ovest



Facciata nord-est

## EDIFICIO - CAPANNONE (N.6)

L'edificio n. 6 risulta essere un capannone addossato alla parete nord-ovest del edificio n.5. Esso è composto da una struttura portante in acciaio ed un tetto in lastre prefabbricate metalliche coibentate. Le chiusure laterali sono in pannelli prefabbricati in metallo coibentato. La facciata sud-ovest è caratterizzata da un abbassamento del piazzale per consentire un agevole carico e scarico dei materiali dai mezzi pesanti.



Facciata nord-ovest



Facciata nord-est

### 3. PREVISIONI PROGETTUALI

Gli spazi relativi al Lotto 1, così come ad oggi risultanti, per effetto di pratiche edilizie precedenti, hanno comportato il rifacimento delle finiture, degli impianti elettrici, idrotermo sanitari e di condizionamento delle superfici esistenti sono destinati ad uso ufficio, spogliatoi e ricovero mezzi.

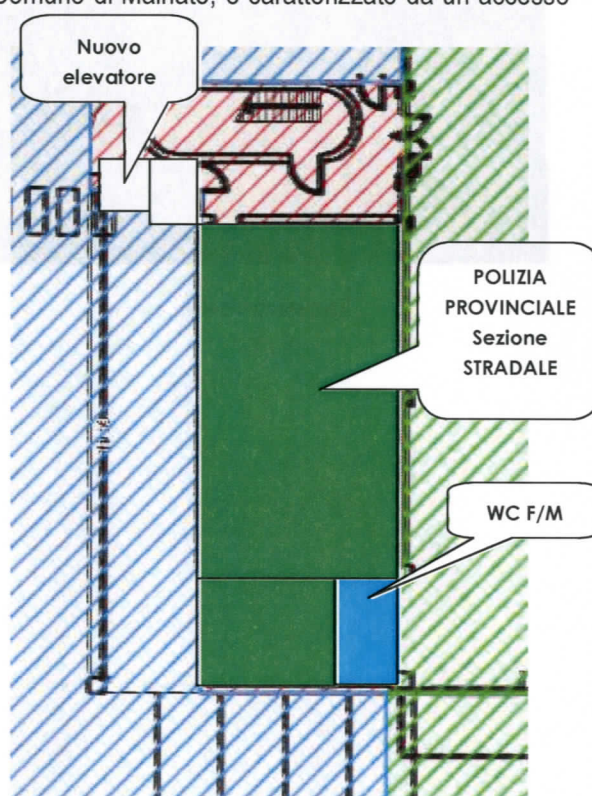
L'oggetto del piano attuativo è cambio di destinazione d'uso da uffici/ortomercato a uffici per le nuove funzioni pubbliche di interesse generale (Ig), tra cui la nuova sede della Polizia Locale Provinciale, della Protezione Civile Provinciale, ed altre funzioni compatibili.

#### **PIANO TERRENO- Porzione destra**

Il piano terreno (porzione destra), posto nel territorio del Comune di Malnate, è caratterizzato da un accesso collocato nei pressi della scala di risalita a piano primo.



Elevatore per abbattimento barriere architettoniche



Pianta Piano Terreno – Porzione destra

L'edificio è dotato di nuovo impianto elevatore per l'eliminazione delle barriere architettoniche tra piano terra e piano primo sistemando la zona attuale di ingresso e creando le nuove uscite di emergenza. Tutti gli impianti sono nuovi, tra cui :

- l'impianto di climatizzazione / ricambio d'aria;
- l'impianto elettrico – prese e forza motrice comprensive di condotti e passerelle, di messa a terra;
- l'impianto di illuminazione ordinaria e di emergenza comprensiva di apparecchi illuminanti;
- la rete dati ed impianto telefonico;
- l'impianto di videosorveglianza a circuito chiuso / allarme.

E' inoltre presente una inferriata sulla facciata degli uffici e sono presenti dissuasori metallici antisfondamento. La nuova destinazione prevista sarà per la Polizia Provinciale Locale –Sezione Stradale, ecc.

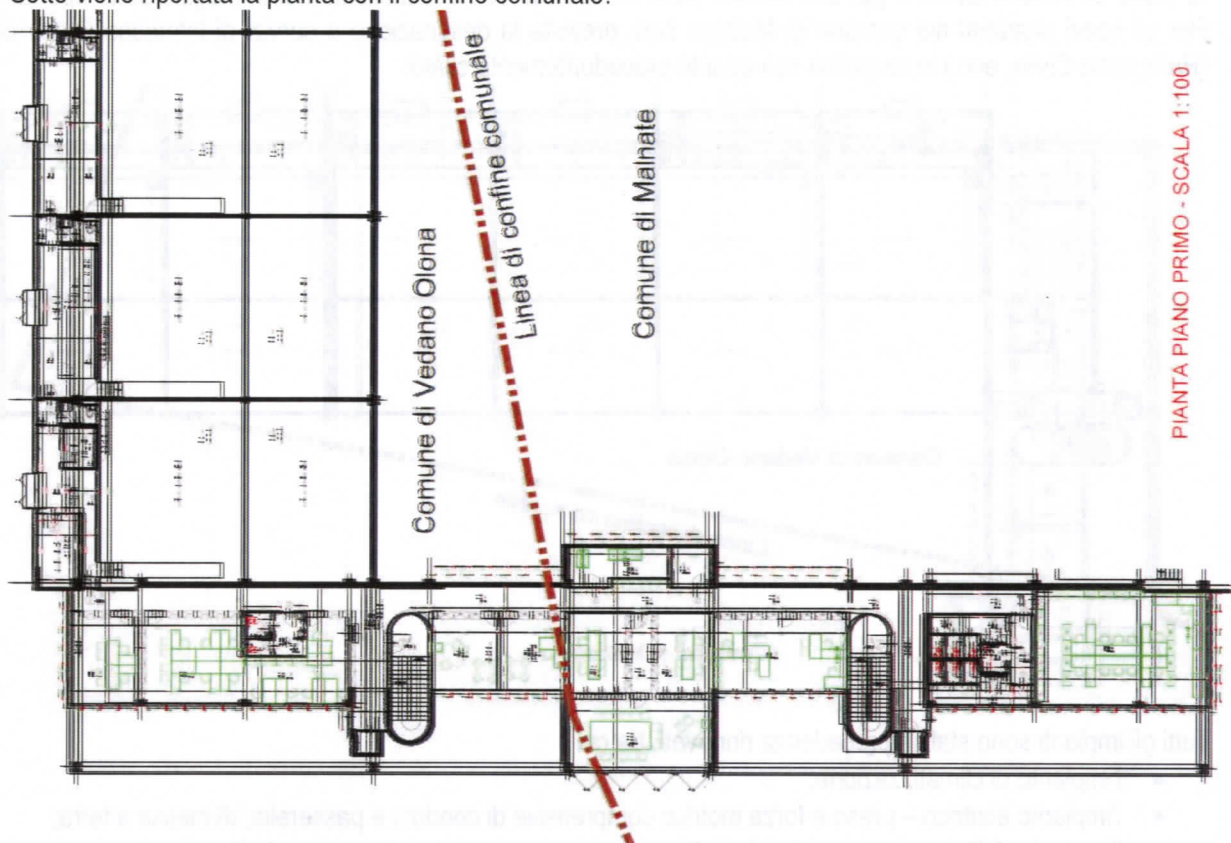
#### **PIANO TERRENO- Porzione sinistra**

Tale porzione risulta sul territorio di Vedano Olona. Le aree sono state ristrutturate con apposita pratica edilizia trasmessa allo stesso comune e la destinazione d'uso a servizi e spogliatoi.

#### **PIANO PRIMO - Zona Uffici**

Il piano primo è caratterizzato da notevoli spazi ad uso ufficio nella quale sono presenti due impianti elevatori

per l'abbattimento delle barriere architettoniche (uno in Malnate ed uno in Vedano Olona). Inoltre è presente un wc per disabili nella zona per servizi igienici. Sotto viene riportata la pianta con il confine comunale.

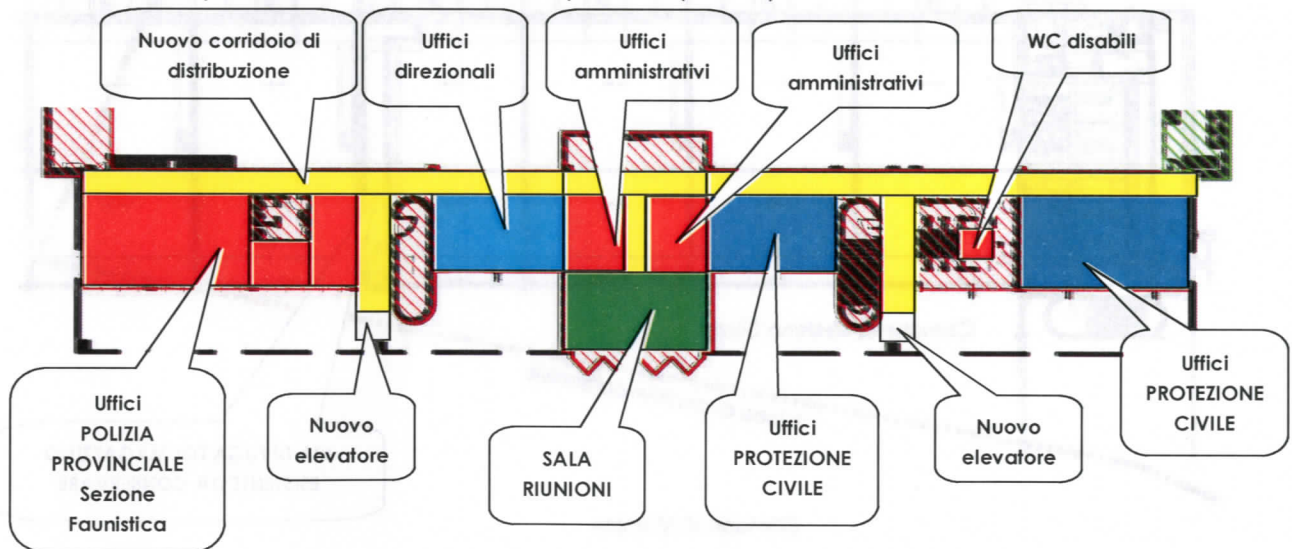


PIANTA PIANO PRIMO - SCALA 1:100

Tutti gli impianti sono nuovi, tra cui :

- l'impianto di climatizzazione / ricambio d'aria;
- l'impianto elettrico – prese e forza motrice comprensive di condotti e passerelle, di messa a terra;
- l'impianto di illuminazione ordinaria e di emergenza comprensiva di apparecchi illuminanti;
- la rete dati ed impianto telefonico;
- l'impianto di videosorveglianza a circuito chiuso / allarme.

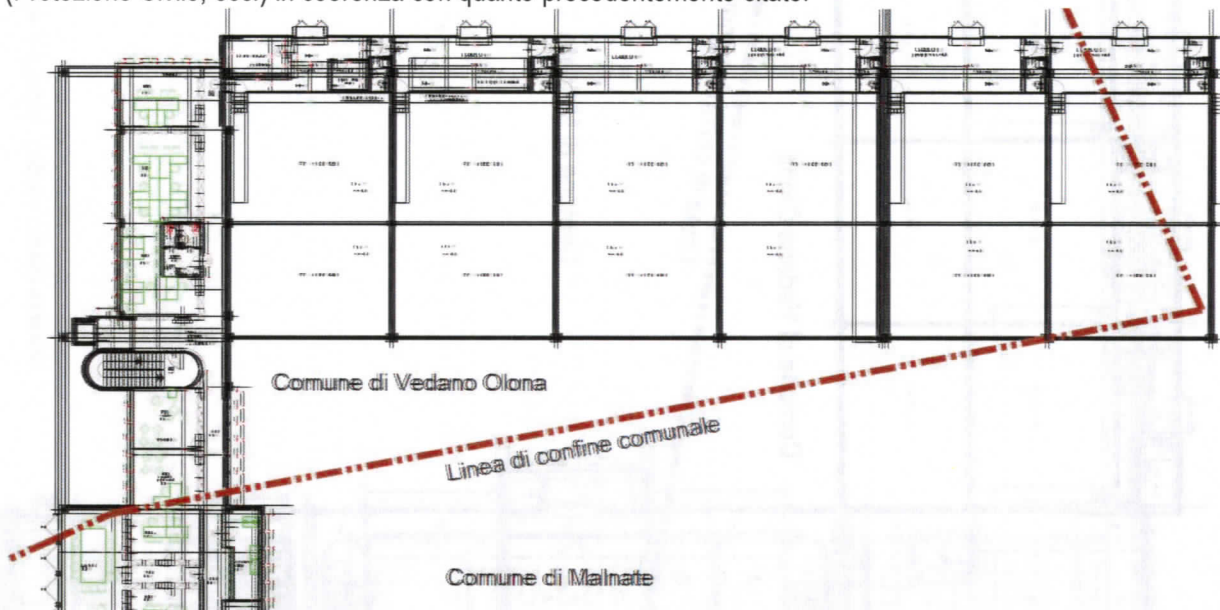
Viene identificata una nuova distribuzione degli spazi, con l'introduzione di un corridoio distributivo sul lato interno come identificato nel disegno sotto riportato (salve ulteriori modifiche da apportarsi in relazione alle necessità dell'espletamento dei servizi e funzioni pubbliche previste).



**PIANO PRIMO - Zona locali pluriuso**

Il piano primo sul fronte sud/ovest è caratterizzato spazi destinati un tempo destinati ad uffici e spogliatoi /

ortomercato, ognuno dei quali risulta essere collegato al magazzino sottostante mediante una scala metallica. Ogni spazio è dotato di un solo servizio igienico dotato di doccia. Gli spazi ricadono per la maggior parte nel territorio di Vedano Olona e per una minima parte in Malnate come identificato nell'immagine sotto riportata. Per gli spazi ricadenti nel comune di Malnate sarà prevista la destinazione a servizi di interesse Generale (Protezione Civile, ecc.) in coerenza con quanto precedentemente citato.

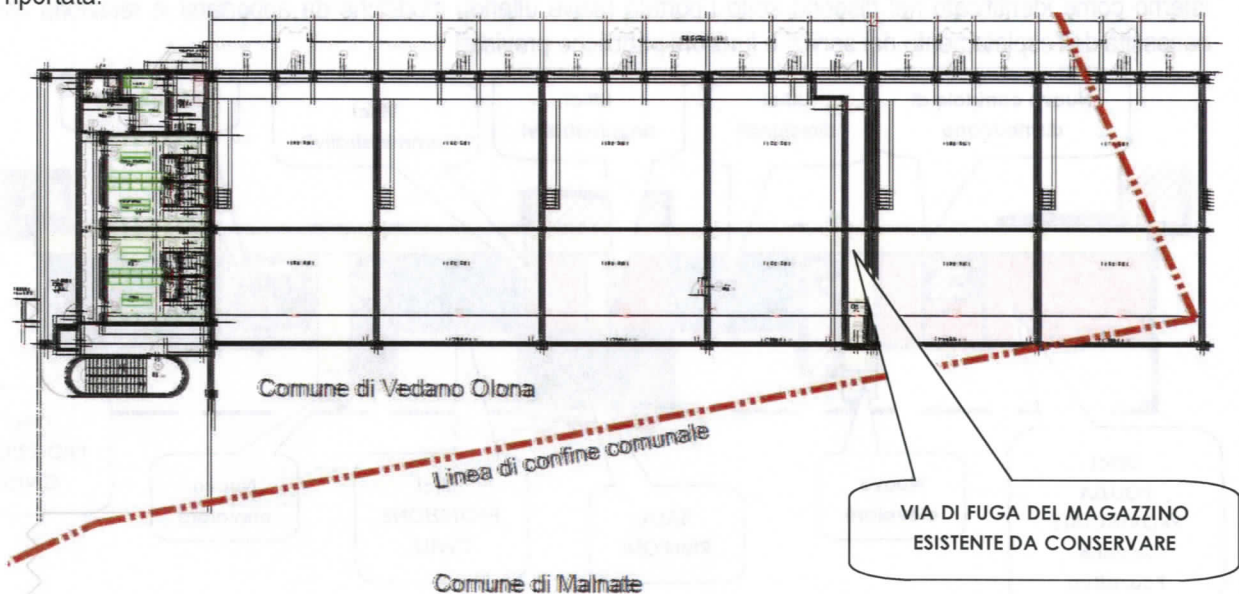


Tutti gli impianti sono stati in precedenza rinnovati, tra cui :

- l'impianto di climatizzazione;
- l'impianto elettrico – prese e forza motrice comprensive di condotti e passerelle, di messa a terra;
- l'impianto di illuminazione ordinaria e di emergenza comprensiva di apparecchi illuminanti;
- la rete dati ed impianto telefonico;
- l'impianto di videosorveglianza a circuito chiuso / allarme.

### **PIANO TERRENO - Zona magazzini**

Il piano terreno sul fronte sud/ovest è caratterizzato da ricoveri per mezzi. Gli spazi ricadono per la maggior parte nel territorio di Vedano Olona e per una minima parte in Malnate come identificato nell'immagine sotto riportata.



Per il ricovero dei mezzi, già compartimentati REI 120 con il magazzino mediante la posa di murature resistenti al fuoco, si accede tramite saracinesche motorizzate con apertura telecomandata e nuova via di

fuga necessaria per la sicurezza;

Tutti gli impianti sono nuovi, tra cui :

- l'impianto elettrico – prese e forza motrice comprensive di condotti e passerelle, di messa a terra;
- l'impianto di illuminazione ordinaria e di emergenza comprensiva di apparecchi illuminanti;
- l'impianto di videosorveglianza a circuito chiuso / allarme.

### **FACCIATE ESTERNE**

Le facciate esterne sono caratterizzate da elementi prefabbricati, ridipinte con colori identici all'esistente, così come ridipinti gli elementi metallici dei serramenti esistenti in ferro con la medesima tinta identica all'esistente.

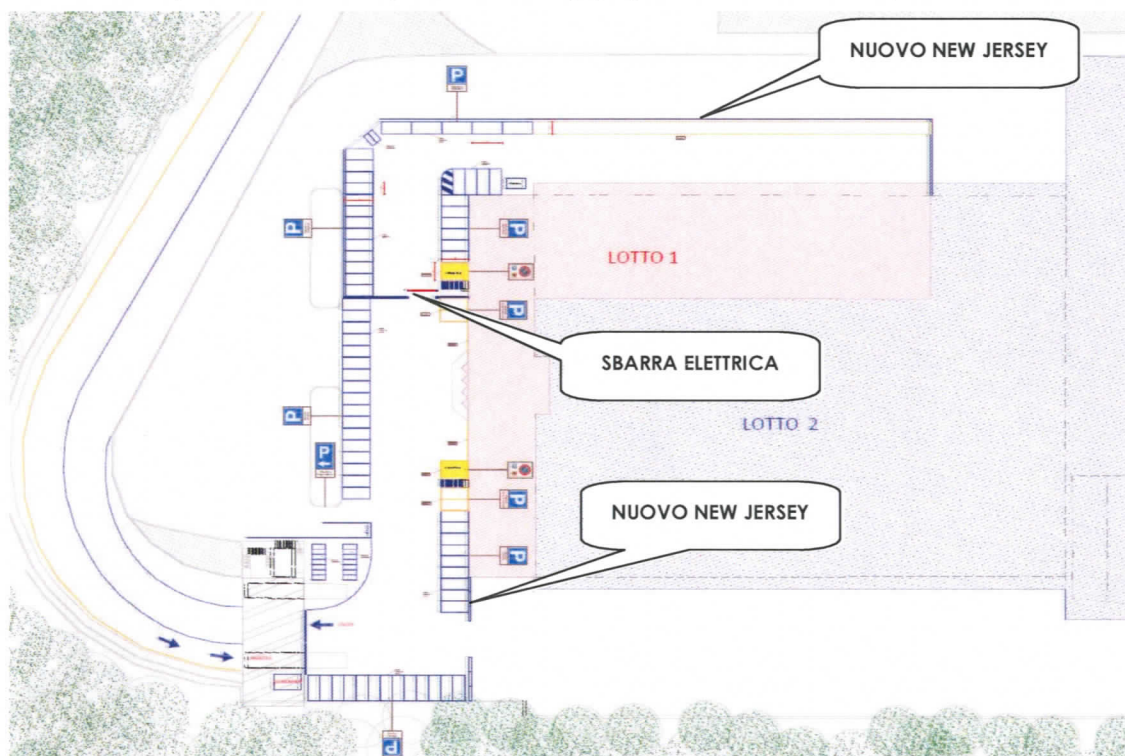
### **AREE ESTERNE - ALLACCIAMENTI**

Le aree esterne sono attualmente pavimentate in asfalto. Tutta l'area è dotata di servizi e sottoservizi necessari al funzionamento dei fabbricati.

Si è già provveduto all'allaccio della rete delle acque nere al Collettore Consortile del Fiume Olona. (pratica inoltrata presso il Comune di Vedano Olona).

Le aree di diretta competenza sono delimitate con barriera stradale tipo New Jersey in calcestruzzo armato vibrato con sovrastante rete metallica plastificata verde h.1.00 ml. L'ingresso all'area avviene tramite sbarra elettrica. E' presente l'illuminazione esterna già incrementata con la posa di nuovi corpi illuminanti sotto il porticato lungo la facciata principale, in aggiunta a quella esistente.

Gli allacciamenti alle pubbliche forniture (Enel – Telecom), già presenti con contatori specifici.



Perimetrazione dell'area esterna

### **EDIFICIO CUSTODIA E UFFICI (N.3) – NUOVA GUARDIANIA**

Sotto il porticato dell'edificio di custodia e uffici della società, è prevista la posa di un manufatto destinato ad ulteriore guardiana.

Detto presidio composto da un box prefabbricato delle dimensioni di 5,00x2,40x3,02 ml (superficie pari a 12mq) verrà posizionato tra i pilastri della struttura ed è servito da wc per il personale. Verranno quindi aperti due cancelli ed installate due sbarre elettriche per selezionare gli ingressi all'area.



## 4. CONCLUSIONI

In sintesi il PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO prevede :

- Il cambiamento delle destinazioni d'uso delle attuali superfici a nuove funzioni pubbliche di interesse generale (Ig) tra cui la nuova sede della Polizia Locale Provinciale e della Protezione Civile Provinciale e altre funzioni compatibili di interesse generale;
- La sistemazione delle aree esterne;
- L'installazione di un nuovo box prefabbricato all'ingresso del compendio immobiliare con funzione di guardiana, sotto il porticato esistente.