

VARESE

Località Belforte

consorzio
ABITARE
società cooperativa

INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE COMPLESSO EX MACELLO



CAPITOLATO TECNICO: MACELLO SUD

OTTOBRE 2023



Piramide Engineering

via Pastrengo 15 - 22100 Como
(t) 031300991
piramide@piramidecomo.it
www.piramidecomo.it

PREMESSA



Il complesso dell'ex Macello - realizzato nel 1939 in una zona a margine del viale Belforte, area considerata periferica nel tempo e con destinazione industriale – è limitato a nord dalla via Tonale, a sud ed a est dal torrente Vellone, ancora a sud dalla linea ferroviaria ed a ovest da proprietà privata.

L'area presenta un dislivello di circa 4 metri che la divide in due parti: in quella superiore (nord-ovest) si trovano la palazzina per gli uffici e le residenze dei custodi, in quella inferiore (sud-est) le strutture del macello.

L'accesso avviene a mezzo di un ampio piazzale di circa 1500 mq, oggi denominato Largo Lanciotto Gigli, posto in corrispondenza dell'incrocio tra le vie Tonale e Podgora.

Le aree sono da tempo utilizzate come deposito dal Comune di Varese: fin dalla dismissione alla fine degli anni '60 dell'attività originaria di macellazione i locali interni e le superfici esterne hanno visto accumularsi materiali tra i più disparati. Le aree esterne sono oggi in parte utilizzate per il deposito per manutenzioni stradali oltre che per l'accumulo di macerie e di materiali di risulta di varia natura. All'interno si trovano in ordine sparso materiali di cancelleria, elettorali, d'archivio storico, segnaletica stradale, serramenti e altri materiali di risulta di vario genere.



Obiettivi e metodologia

Gli interventi riguardano investimenti volti al miglioramento di ampie aree urbane degradate, per la rigenerazione e rivitalizzazione economica, con particolare attenzione alla creazione di nuovi servizi alla persona e alla riqualificazione dell'accessibilità e delle infrastrutture, permettendo la trasformazione di territori vulnerabili in città intelligenti e sostenibili.

La base di partenza dello studio ha evidenziato tutte le caratteristiche tipologiche, cronologiche, costruttive e distributive degli edifici; successivamente si sono analizzati gli elementi costruttivi significativi e si è fornita una serie di informazioni e osservazioni per predisporre un piano di tutela di un'area di particolare interesse culturale.

Vengono messi in evidenza e rilevate tutte le informazioni sullo stato in cui si trovano gli edifici e gli elementi da trasmettere e conservare per una maggior conoscenza delle tradizioni culturali.

Gli elementi analizzati di particolare interesse sono:

- il sistema tipologico-cronologico;
- le tecnotipologie costruttive;
- la tessitura muraria;
- il sistema di copertura, le "aperture" o "bucature" e i serramenti;
- il sistema distributivo;
- il sistema tecnologico-funzionale.

Ogni elemento preso in considerazione, è analizzato in riferimento alla sua funzione, alla tecnica di realizzazione, al tipo di materiale, allo stato di conservazione.

Caselli



Struttura in muratura portante in laterizio in buono stato di conservazione.

Il corpo centrale è disposto su due livelli fuori terra e un livello interrato. I due corpi laterali, speculari rispetto al corpo centrale, sono disposti su un unico livello fuori terra e uno interrato.

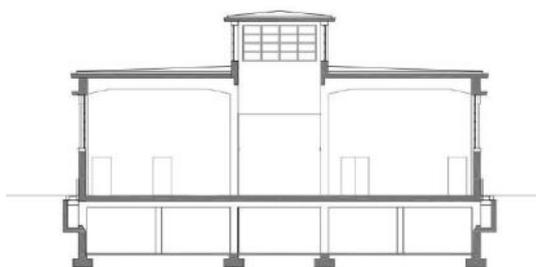
Edificio principale

Struttura costituita da portali in calcestruzzo armato e solai in laterocemento. Fondazioni continue longitudinali con collegamenti trasversali.

L'edificio è disposto su due livelli, uno fuori terra e uno interrato, dove la maglia strutturale dei pilastri è raddoppiata.

I tamponamenti in facciata sono in laterizio con spessore pari a tre teste.

Nelle navate laterali è presente una struttura in carpenteria metallica ancorata ai pilastri in calcestruzzo armato.



Corpo a C

Struttura costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato mentre il tamponamento è realizzato con muratura in laterizio a tre teste. Gli impalcati sono in laterocemento.

L'edificio è disposto su un piano interrato, un piano fuori terra e un primo piano solo per la porzione centrale.

Il progetto prevede la possibilità di ospitare attività compatibili con l'attuale distribuzione interna senza particolari interventi sugli elementi strutturali, se non quelli riferiti all'ordinaria manutenzione.

Le verifiche effettuate hanno evidenziato uno stato conservativo particolarmente buono, di conseguenza gli interventi previsti da progetto sono riferiti a consolidamenti ed adeguamenti sismici.

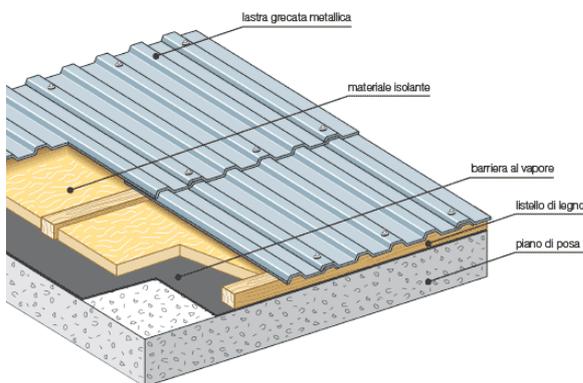
COPERTURE



Sulle coperture dei caselli, del corpo principale e del corpo a c, originariamente piane, è stato applicato un rivestimento superiore in lastre di cemento-amianto con sottostante struttura in muricci.

Il progetto prevede di tornare all'immagine storica degli edifici, negli anni in cui sono stati realizzati.

Per questo motivo si procederà con la rimozione delle lastre in amianto e la demolizione dei muricci prefabbricati per poi posare il pannello sandwich con lamiera grecata compresa listellatura in legno.



FACCIATE



Il progetto prevede il restauro delle facciate esistenti attraverso:

- pulizia con spazzole e acqua deionizzata
- Consolidamento generale con silicato di etile e primer
- Integrazione con malta idraulica e rasatura completa per fessurazioni o crepe
- Pittorica con sottofondo con boiaccia e velatura a base di solsilice



SERRAMENTI E OSCURANTI



Caselli e corpo a C

Il progetto prevede la rimozione e la sostituzione dei serramenti esistenti con nuovi serramenti in alluminio e frangisole interno in alluminio.

Edificio principale

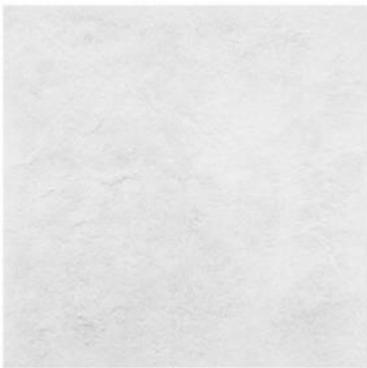
Il progetto prevede la revisione dei serramenti esistenti in ferro, compresi eventuali smontaggi e rimontaggi, riparazioni e sostituzione vetri.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Caselli e corpo a C

Il progetto prevede la demolizione del massetto di sottofondo esistente, la rimozione del pavimento e la realizzazione del nuovo massetto e della nuova pavimentazione in ceramica 60 x 60 cm.

Per quanto riguarda i bagni, si prevede la fornitura e posa di un rivestimento in ceramica 30 x 60 cm.



Edificio principale

Il progetto prevede la realizzazione di un pavimento in granulato sferoidale di quarzo, compreso di massetto di sottofondo in cls sp. 15 cm.

Per quanto riguarda i bagni, si prevede la fornitura e posa di un pavimento in ceramica 60 x 60 cm e rivestimento 30 x 60 cm.

IMPIANTO MECCANICO

L'impianto centralizzato di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è attuato attraverso le seguenti tecnologie:

- pompa di calore aria/acqua
- Fan coil canalizzati come terminali di erogazione del riscaldamento
- Impianto a tutt'aria con integrazione batterie di post riscaldamento/raffrescamento

Il complesso non avrà dunque l'allacciamento alla rete del gas.

Nelle aree comuni, caratterizzate da elevato affollamento, si è previsto un impianto a tutt'aria ma con possibilità di modulare le portate d'aria esterna attraverso un parziale ricircolo.

L'aria esterna potrà essere regolata in funzione dell'affollamento e delle condizioni dell'aria esterna per sfruttarne il contributo in funzionamento freecooling.

La distribuzione in ambiente avverrà attraverso diffusori ad alta induzione mentre la ripresa attraverso bocchette lineari a feritoie.

IMPIANTO ELETTRICO

La distribuzione generale sarà derivata dal quadro generale di basse tensione installato in cabina.

Il quadro riceverà alimentazione dai due trasformatori MT/BT.

La distribuzione elettrica a valle dei quadri di zona, fino alle utenze finali prevede:

- distribuzione elettrica alle utenze ordinarie (solo alimentazione di rete)
- Distribuzione elettrica alle utenze preferenziali (alimentazione sia da rete che da gruppo elettrogeno)

Per ogni zona si prevede un rispettivo quadro elettrico che sarà installato entro un locale tecnico dedicato con caratteristiche di resistenza al fuoco REI 120.

INDAGINI GEOLOGICHE

Quanto emerso dalle indagini ambientali preliminari, classifica il sito ex Macello Civico come possibile sito contaminato.

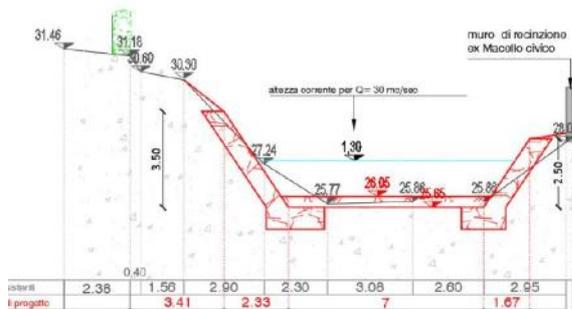
Il Comune di Varese ha presentato un <Piano di Caratterizzazione= (PdC), ma tale piano è limitato al comparto Sud.

Va considerato che la diffusione areale dei punti che non sono risultati conformi alle relative soglie di contaminazione (CSC) è piuttosto ampia e determina una importante limitazione d'uso e trasformazione dell'area, con possibile obbligo di attuare interventi di bonifica onerosi.

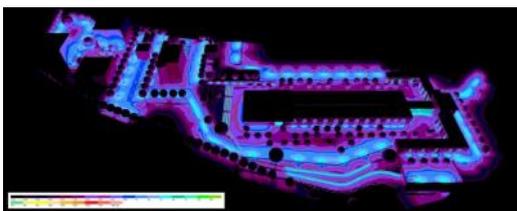
Nel corso degli ultimi anni, lungo il torrente Vellone sono stati realizzati alcuni interventi di rinforzo della stabilità della scarpata ferroviaria e di rifacimento dell'arginatura.

Il progetto suggerisce alcune tipologie di opere e presidi a cui ricorrere:

- realizzazione di un tratto di arginatura al confine sud-est fino al ponticello di via Folgaria mediante scogliera di massi ciclopici in pietra granitica
- Realizzazione di due volumi di laminazione sotterranea.



VERDE



All'interno del masterplan di progetto, particolare importanza viene data alla progettazione degli spazi aperti, che vengono gestiti attraverso le seguenti lavorazioni:

- demolizioni, scavi di sbancamento, pulizie e reinterri
- Murature per reggere i nuovi terrazzamenti, la nuova rampa per il percorso ciclopedonale e le sedute dell'anfiteatro
- Modellamento e formazione dei nuovi piani per la posa delle aree verdi, del frutteto, dell'area naturalistica lungo il torrente Vellone, del parcheggio...
- Fornitura di arredi e giochi
- Piantumazione di essenze alberate
- Nuovi corpi illuminanti.

INFORMAZIONI COMMERCIALI

Consorzio Abitare

via Anzi 8 - 22100 Como
(t) 031306839
abitare.como@confcooperative.it
www.consorzioabitarecomo.it



INFORMAZIONI TECNICHE

PROGETTAZIONE

Piramide Engineering srl

via Pastrengo 15 - 22100 Como
(t) 031300991
piramide@piramidecomo.it
www.piramidecomo.it

