

RELAZIONE TECNICA

Premessa

L'intervento di ampliamento dello stabilimento SAR S.p.A. in Comune di Broccostella (FR) prevede - nell'ambito del PRUSST relativo all'area omogenea del "Medio Bacino del Liri" – la realizzazione di tre nuovi edifici denominati Edificio A, Edificio B ed Edificio C, rispettivamente destinati ad attività di deposito e stoccaggio merci a temperatura controllata, officina meccanica interna all'attività aziendale per riparazione e manutenzione autotreni, e magazzino di deposito e stoccaggio merci per conto terzi.

Oltre alla realizzazione dei summenzionati edifici, l'intervento prevede la sistemazione di tutte le aree di pertinenza per renderle idonee al transito e parcheggio degli autotreni, all'attività di movimentazione, carico e scarico merci, così come già avviene sulle contigue rimanenti aree di proprietà SAR ricadenti in area ASI, già utilizzate per tale destinazione.

Le aree su cui sarà realizzato l'intervento ricadono tutte catastalmente nel F.14 del Comune di Broccostella e sono individuate dai seguenti mappali:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	are	ca
14	739		AREA URBANA		41	66
14	293	-	SEMIN. ARBOR.	2	11	80
14	292	-	SEMIN. ARBOR.	2	06	40
14	578	-	SEMIN ARBOR	2	09	03
14	579	-	SEMIN ARBOR	2	24	39
14	170	-	SEMIN. ARBOR.	2	18	55
14	220	-	SEMIN ARBOR	3	06	30
14	210	-	SEMIN ARBOR	2	21	70
14	590	-	SEMIN. ARBOR.	2	72	84
14	591	-	SEMIN. ARBOR.	2	01	39
14	96	-	SEMIN ARBOR	2	39	90
14	147	-	SEMIN ARBOR	2	13	60
14	54	-	SEMIN ARBOR	2	24	34
14	697	-	SEMIN ARBOR	3	32	46
14	700	-	SEMIN. ARBOR.	3	00	39
14	690	-	SEMIN. ARBOR.	3	10	31
14	238	-	SEMIN. ARBOR.	3	13	00
14	248	-	SEMIN ARBOR	3	10	50
14	250	-	SEMIN. ARBOR.	3	08	20

Il tutto per una superficie complessiva di mq 36.673.

La sistemazione delle aree da cedere al Comune di Broccostella

L'intervento prevede altresì la cessione al Comune di Broccostella di un'area di complessivi 3.800,00 mq (pari ad oltre il 10% dell'area complessiva interessata dall'intervento) da destinare ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi completamente urbanizzata. Tale area è stata individuata nell'intero Mappale 220, posto a confine con la strada comunale Ferrazza, per una superficie complessiva di 630 mq, in parte del Mappale 697, appunto il 697/b, per una superficie di 2.130 mq e nei Mappali 590/b, 96/b, 147/b, 54/b, 690/b e 700/b, tutti staccati per una larghezza di ml 7,50 dalle originarie omonime particelle del F.14.

In tale area, a confine con quella esclusa dall'intervento in quanto assoggettata a vincolo come "*area boscata*", è prevista un'area di parcheggio con 39 posti auto, totalmente pavimentata e bitumata, completa di impianto di illuminazione, oltre che uno spazio destinato a verde attrezzato, completo di sentieri imbrecciati, panchine, cestini per rifiuti e piante ornamentali. L'accessibilità diretta di tale area dalla strada comunale (Via Ferrazza), è garantita dall'utilizzo esclusivo del fondo al Mappale 220.

I fabbricati

I fabbricati oggetto dell'intervento saranno tutti realizzati mediante strutture prefabbricate in c.c.a. precompresso costituite da pilastri e travi con intessuti tegoli di copertura.

Le fondazioni saranno costituite da plinti a bicchiere su pali, collegati fra loro per mezzo di travi di collegamento. Le chiusure verticali saranno realizzate con pannelli parete, anch'essi di tipo prefabbricato, sia di tipo cieco che provvisti di finestrature in alluminio preverniciato.

In particolare il fabbricato A, adibito a deposito e stoccaggio di merci a temperatura controllata, sarà a semplice elevazione, delle dimensioni di ml 25 x 50, con altezza alla gronda di ml 5,40. Al suo interno saranno realizzati n. 6 magazzini climatizzati indipendenti, oltre ad una zona centrale destinata a servizi ed uffici con gli spazi destinati agli impianti tecnologici sul retro.

Il fabbricato B, destinato ad accogliere l'officina meccanica per le riparazioni e la manutenzione del parco automezzi della società, sarà a duplice elevazione per la parte centrale ed a semplice elevazione a tutt'altezza per le due parti laterali; avrà dimensioni di ml 40 x 100, con altezza alla gronda di 7,00 ml. Strutturalmente sarà costituito da tre corpi indipendenti separati a mezzo giunti tecnici.

Conterrà due grandi ambienti officina a tutt'altezza destinati ciascuno ad ospitare contemporaneamente fino a sei TIR, con le rispettive aree di servizio per magazzino ricambi, depositi, attrezzature e servizi. La parte centrale, a duplice elevazione, ospiterà a piano terra i servizi per il personale (mensa, dispensa, medicheria, servizi igienici, spogliatoi con docce, e locali tecnologici per centrale termica, idrica, quadri elettrici, etc.) ed al piano primo i nuovi uffici della società, con sala riunioni, uffici, archivi, servizi igienici, oltre ad una specifica sala formazione per l'aggiornamento professionale del personale dipendente.

I collegamenti verticali saranno garantiti da una scala della larghezza di 2,00 ml e da due corpi ascensore.

Il fabbricato C avrà dimensione in pianta e struttura analoga alla precedente, con la differenza che l'altezza sarà di 9,00 ml alla gronda anziché 7,00 ml e solo una metà del corpo centrale sarà a duplice elevazione; tale corpo centrale ospiterà locali tecnologici, servizi igienici spogliatoi e docce per il personale al piano terra, sala mensa, dispensa, alcuni uffici, una sala riunioni ed i relativi servizi igienici al piano primo.

Le aperture saranno realizzate mediante porte sezionali in grado di servire grosse luci e consentendo così il transito degli autotreni.

I necessari ricambi d'aria, per tutti i locali non provvisti di apertura diretta verso l'esterno, saranno garantiti con sistemi di ventilazione forzata attraverso bocchette di mandata e ripresa alloggiate a controsoffitto, ed illuminati dall'alto a mezzo elementi trasparenti in copertura.

Per maggiori dettagli si rimanda agli elaborati grafici di progetto.

Il quadro economico dell'investimento

Si riporta a seguire il quadro economico dell'investimento, precisando che gli importi sono stati desunti da analisi di dettaglio predisposte sulla base del vigente prezzario della Regione Lazio, opportunamente adeguati, nei limiti consentiti, per adattarli alle condizioni specifiche dell'intervento ed alle mutate condizioni di mercato.

	Voce di costo	Importo €	Note
1	Espropri	--	<i>Non previsti</i>
2	Realizzazione fabbricati	3.432.000	<i>Costo di costruzione dei tre edifici</i>
3	Sistemazione aree di transito, movimentazione e parcheggio	665.000	<i>Costo di sistemazione delle aree esterne</i>
4	Progettazione esecutiva, direzione lavori, sicurezza e collaudi	60.000	<i>Onorari per le varie prestazioni professionali</i>
6	Spese generali	10.000	<i>Spese amministrative, etc.</i>
	Sommano	4.167.000	
7	IVA	916.740	
	TOTALE COSTO DELL'INVESTIMENTO	€ 5.083.740	

3

Per maggiori dettagli si rimanda al computo metrico estimativo.

Frosinone, Febbraio 2017

IL PROGETTISTA

Arch. Benedetta Chiarelli