

CASSETTA&PARTNERS

PROGETTAZIONE INTEGRATA . VIA VERDI N.67 . 31046 ODERZO / TV . WWW.CASSETTAEPARTNERS . IT
TEL +39 0422 717609 . FAX +39 0422 717602 . DATI FISCALI CASSETTA ING. GIANCARLO
VIA VERDI 67. 31046 ODERZO / TV . P. IVA IT-02077340269 . C.F CST GCR 56P12 E0921

PAL srl

Via Delle Industrie n.6/b

31047 Comune di Ponte di Piave (TV)

AMPLIAMENTO PALAZZINA UFFICI . L.R. 55/2012

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Ing. Giancarlo Casetta

Telefono : +39 0422 717609

email : info@cassettaepartners.it



1. PREMESSA

Con la presente relazione si intende accompagnare, ai sensi dell'Art.3 legge Regionale n. 55/2012 “interventi di edilizia produttiva in deroga allo strumento urbanistico generale”, la richiesta di ampliamento degli uffici esistenti della ditta PAL srl in Comune di Piantè di Piave (TV).

La ditta PAL srl ha la necessità di aumentare il numero dei dipendenti e gli uffici esistenti risultano insufficienti a soddisfare questa esigenza, per questo prevede di costruire un nuovo blocco uffici in continuità con l'esistente.

2. PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) VIGENTE

Il Piano degli Interventi del Comune di Ponte di Piave è stato approvato in Seconda Variante al Secondo Piano degli Interventi con D.C.C. n.46 del 12.12.2017 L'area oggetto di intervento ricade interamente in Zona Omogenea D1 – Tessuto per insediamenti produttivi - con riferimento all'Art.6 delle NTO.



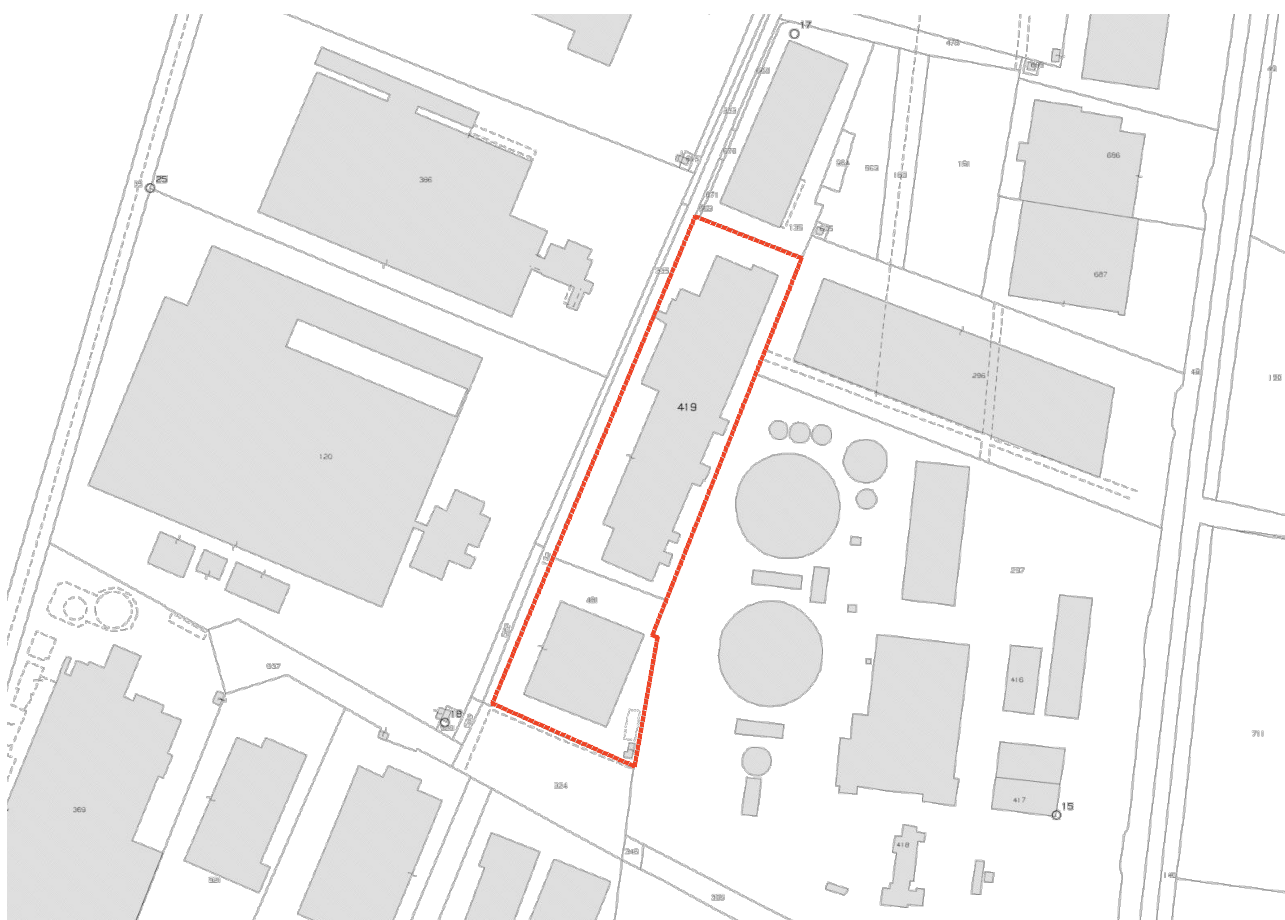
Estratto Piano degli Interventi - Zona D1

3. STANDARD URBANISTICI

L'ambito di intervento è composto da due mappali individuati dai seguenti riferimenti catastali:

- Foglio n.20 - Comune di Ponte di Piave . TV
- Mappale n.419 - Superficie 9.210 Mq - Proprietà PAL srl
- Mappale n.481 - Superficie 4.645 Mq - Proprietà PAL srl

La pertinenza urbanistica di riferimento è di 13.855 Mq e pari alla somma della superficie dei Mappali n.419 e n. 481.



Estratto di mappa - Foglio n.20 - Mappale n.419 e n.481

L'area oggetto di intervento ricade interamente in Zona Omogenea D1 – Tessuto per insediamenti produttivi e con riferimento all'Art. 6 delle NTO, come riportato nella Planimetria Generale tavola A.001, la nuova edificazione presenterà i seguenti parametri urbanistici:

Lotto di riferimento				13.855,0
Sup. Coperta	50% Lotto	13.855,0	=	6.927,5
Sup. Fondiaria	0,7 Lotto	13.855,0	=	9.698,5
Sup. Parcheggio	5% Lotto	13.855,0	=	693,0
Sup. Verde	5% Lotto	13.855,0	=	693,0

Nella tavola A.001 Planimetria Generale sono evidenziati i parametri urbanisti riferiti allo stato di fatto e di progetto, riassunti nella seguente tabella:

	Indice P.I.		STATO DI FATTO	PROGETTO
Sup. Coperta	50% Lotto	6.927,5	6.669,0	7.227,0
Sup. Fondiaria	0,7 Lotto	9.698,5	7.561,0	9.212,0
Sup. Parcheggio	5% Lotto	693,0	956,0	1.040,0
Sup. Verde	5% Lotto	693,0	770,0	1.115,0

SUPERFICIE COPERTA

Il progetto prevede un ampliamento della superficie coperta di 558,0 Mq che sommata alla superficie coperta esistente di 6.669,0 Mq porta la superficie coperta complessiva a 7.227,0 Mq eccedente di 299,5 Mq rispetto all'indice previsto per la Zona Omogenea D1 dal Piano degli interventi.

L'indice riferito alla superficie coperta di progetto sarà pari al 52% > 50%.

Si chiede pertanto la deroga all'indice previsto per la superficie coperta ai sensi dell'art.3 legge Regionale n. 55/2012 e la monetizzazione delle superfici in eccedenza.

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

La superficie lorda aumenterà da 7.651,0 Mq a 9.212,0 Mq, ma rimane comunque al di sotto della superficie lorda prevista dall'indice di zona 0,7 Mq/Mq corrispondente a 9.698,5 Mq.

L'indice di fabbricabilità fondiaria al termine del progetto sarà di 0,66 Mq/Mq < 0,7 Mq/Mq.

SUPERFICIE A PARCHEGGIO

La superficie a parcheggio aumenterà dagli attuali 956,0 Mq a 1.040,0 Mq, superiore alla superficie a parcheggio minima richiesta dall'indice di zona 5% del lotto corrispondente a 693,0 Mq.

SUPERFICIE A VERDE

La superficie a verde aumenterà dagli attuali 770,0 Mq a 1.115,0 Mq e rimane superiore alla superficie minima richiesta pari a 693,0 Mq.

4. DISTANZE

Le distanze minime fra i fabbricati, dai confini e dalla strada, sono specificate nella tavola A.001 Planimetria Generale e riassunte nella sottostante tabella.

		Indice P.I.	STATO DI FATTO	PROGETTO
Distanza minima Fabbricati	DF	10,0 Metri	23,9 Metri	23,9 Metri
Distanza minima Confini	DC	5,0 Metri	6,45 Metri	4,00 Metri
Distanza minima Strada	DS	7,5 Metri	8,45 Metri	6,00 Metri

La costruzione del nuovo corpo uffici si pone ad una distanza di 4,0 metri dalla recinzione che delimita la proprietà della Ditta PAL srl lungo Via delle Industrie, oltre la recinzione esiste una pista ciclabile della larghezza di 2,0 metri, per cui la distanza degli uffici in progetto si pone a 6,0 metri dalla carreggiata, distanza inferiore rispetto a quanto previsto dalle indicazioni del Piano degli Interventi.

Si chiede pertanto la deroga alla distanza minima dalla Strada prevista dal Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 3 legge Regionale n. 55/2012.

5. STATO DI FATTO

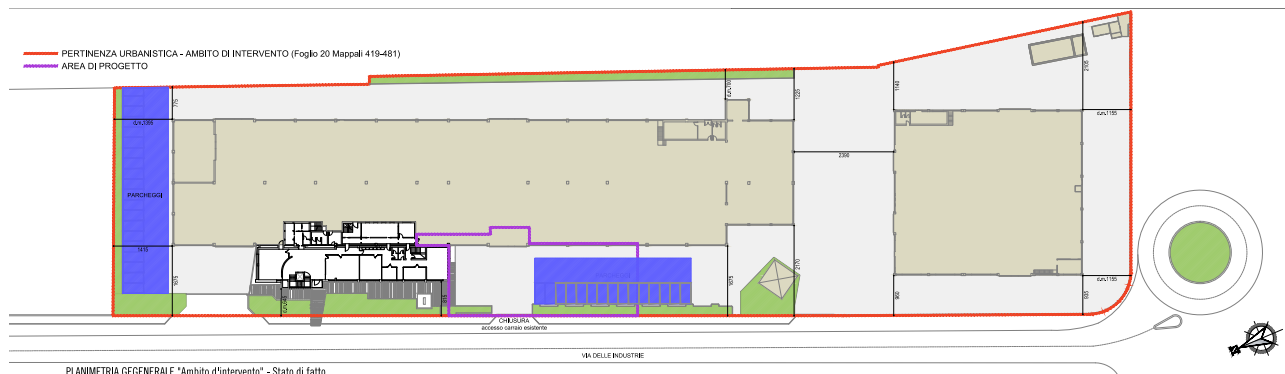
L'ambito d'intervento si compone di due mappali adiacenti n.419 e n.481 disposti lungo Via delle Industrie in Comune di Ponte di Piave.

All'interno del mappale n.419 è presente un capannone dedicato alla produzione e un corpo uffici oggetto di una importante ristrutturazione e ampliamento nel 2013. Il corpo uffici esistente si sviluppa su tre piani, ma risulta insufficiente alle attuali esigenze aziendali che richiedono nuovi spazi direzionali.

All'interno del mappale n.481 è presente un capannone dedicato esclusivamente alla produzione.

Tutti i fabbricati sono di proprietà della ditta PAL srl.

Sono presenti quattro accessi all'area da Via delle Industrie, tre sul lato Ovest e uno sul lato Sud. Sul lato Ovest inoltre è presente una pista ciclabile che costeggia la proprietà e una fascia verde prospiciente gli uffici e l'area a parcheggio esistente.



Planimetria Stato di Fatto

6. PROGETTO ARCHITETTONICO

La ditta PAL srl ha la necessità di ampliare gli spazi direzionali per soddisfare le attuali esigenze produttive, il progetto prevede di incrementare l'attuale superficie direzionale, costruendo una nuova palazzina uffici disposta su tre livelli adiacente a quella esistente aumentando così la superficie direzionale di 1.651,0 Mq.

Il volume del nuovo corpo uffici ha una profondità di 13,5 metri e una lunghezza di 43,25 metri, la profondità è maggiore rispetto al volume degli uffici esistente e i due blocchi sono collegati da un cerniera con terrazze e aiuole verdi ad ogni piano.



Prospetto Ovest - Via delle Industrie

L'architettura del nuovo corpo uffici è caratterizzata da una facciata vetrata continua, ritmata da doppi setti verticali che suddividono il fronte in otto partizioni, i serramenti sono arretrati di 80 cm rispetto ai setti, in modo

da proteggere gli spazi interni dall'esposizione solare diretta. Schermature solari disposte nella parte alta di ogni serramento contribuiscono ad ombreggiare la facciata.

Gli elementi architettonici verticali e orizzontali che compongono la facciata principale sono previsti in alluminio con finitura bronzo, mentre le due facciate minori saranno tinteggiate.



Vista principale - Via delle Industrie

Le funzioni di progetto previste ai diversi piani sono di seguito descritte.

Piano Terra:

- collegamento con il blocco uffici esistente e accesso alla produzione
- area caffè
- archivio ricavato all'interno del capannone
- uffici / open space
- sale riunioni

- sala per corsi di formazione aziendali
- servizi igienici e vano impianti
- vano scala con ascensore

Piano Primo

- area caffè
- archivio ricavato all'interno del capannone
- ufficio direzionale
- uffici / open space
- sale riunioni
- servizi igienici e vano impianti
- vano scala con ascensore

Piano Terzo

- area caffè
- ufficio direzionale
- uffici / open space
- sala riunioni
- servizi igienici e vano impianti
- vano scala con ascensore

Al piano terzo sono previste delle finestre apribili anche sul lato Est per garantire luce ed aria naturale alle postazioni di lavoro open space e agli uffici.

7. TECNOLOGIA COSTRUTTIVA

STRUTTURA PORTANTE

Gli elementi che compongono la struttura portante verticale ed orizzontale del nuovo blocco uffici sono prevista in c.a. e di seguito descritte.

- Fondazioni in c.a. del tipo plinto isolato, in corrispondenza dei pilastri e del tipo continuo lungo i muri perimetrali.
- Strutture portanti verticali costituite da pilastri in c.a. di dimensioni pari a cm 40x60.

- Strutture portanti orizzontali costituite da soletta in c.a. gettata in opera

PAVIMENTI

- Sono previsti pavimenti flottanti per consentire la flessibilità delle postazioni di lavoro nel tempo. Prima della posa del pavimento flottante la soletta in c.a. sarà isolata con lana minerale e soprastante massetto alleggerito per il passaggio degli impianti.

MURATURE ESTERNE

- Le murature esterne sono previste in c.a. con un isolamento a cappotto esterno e contro parete interna per garantire il comfort termico.

SERRAMENTI

- I serramenti sono previsti apribili, in alluminio e a taglio termico con vetri camera stratificati in grado di garantire isolamento termico ed acustico nel rispetto delle norme vigenti.

COPERTURA

- Sull'estradosso della copertura piana è previsto il pacchetto d'impermeabilizzazione costituito da barriera al vapore, pannello isolante in lana minerale e soprastante manto di impermeabilizzazione costituito da doppia guaina bituminosa vulcanizzata a fiamma. Lungo il perimetro della copertura è previsto un muretto con funzione di parapetto e per mitigare la presenza dei pannelli fotovoltaici disposti sulla copertura e degli impianti meccanici. La copertura sarà accessibile, per la manutenzione degli impianti meccanici e dell'impianto fotovoltaico, tramite scala in acciaio posizionata sulla copertura del capannone esistente, come indicato nella tavola di progetto A.003.

8. AMBIENTI DI LAVORO

Dal punto di vista igienico sanitario tutti i locali sono stati dimensionati nel rispetto dei contenuti della normativa vigente. Come evidenziato nelle tavole di progetto A.002 e A.003 per ogni locale sono stati rispettati i parametri di illuminazione naturale, mentre per alcuni locali non sono raggiunti i parametri di aerazione naturale richiesti dalla normativa vigente, per questo motivo è previsto ad ogni piano un impianto di ventilazione meccanica (aerazione artificiale) a supporto dell'aerazione naturale.

L'impianto di ventilazione meccanica oltre a garantire i ricambi di aria artificiale per ogni locale, secondo quanto previsto dalle norme, sarà anche dotato di scambiatori per il recupero dell'energia (termica/frigorifera) prima dell'espulsione. Questa tipologia di impianto garantirà quindi igiene interna, risparmio energetico e una sanificazione attraverso i filtri di tutti i locali.

9. SERVIZI IGIENICI

Ad ogni piano sono previsti tre servizi igienici di cui uno per piano dimensionato per le persone con ridotta capacità motoria nel rispetto della legge 13/89 e s.m.i. considerando che l'azienda è soggetta a collocamento obbligatorio di persone portatrici di handicap.

10. RETI TECNOLOGICHE

RETE ACQUE METEORICHE

Come evidenziato nella Planimetria delle reti tecnologiche tavola A.006, le acque meteoriche provenienti dai pluviali del nuovo ampliamento saranno convogliate in una nuova linea posta lungo la recinzione e successivamente alla rete di lottizzazione.

RETE ACQUE NERE

Il progetto prevede la realizzazione di nuovi bagni all'interno dell'ampliamento e come evidenziato nella Planimetria delle reti tecnologiche tavola A.006, le acque nere verranno convogliate in una nuova linea di raccolta sul lato Sud dell'ampliamento per poi confluire nella fognatura comunale attraverso un nuovo allacciamento.

11. INVARIANZA IDRAULICA

Il sedime dell'ampliamento previsto per il nuovo corpo uffici sarà realizzato in corrispondenza della superficie impermeabilizzata e attualmente utilizzata come parcheggio.

		STATO DI FATTO	PROGETTO
Superficie permeabile	Mq	770,0	1.023,0
Superficie impermeabile	Mq	13.085,0	12.832,0
Superficie totale	Mq	13.855,0	13.855,0

A termine dell'intervento la riorganizzazione degli spazi destinati a verde prospicienti il piano terra degli uffici e la realizzazione di un'ampia area verde carrabile, realizzata con elementi grigliati sul lato Sud dell'ampliamento, porterà ad un aumento di 345,0 Mq della superficie permeabile dell'intero ambito d'intervento come evidenziato nella Planimetria delle reti tecnologiche tavola A.006.



INVARIANZA IDRAULICA - PLANIMETRIA STATO DI FATTO - Scala 1:1000



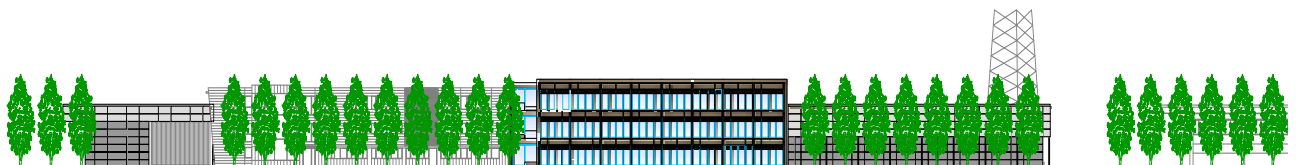
INVARIANZA IDRAULICA - PLANIMETRIA PROGETTO - Scala 1:1000

Superficie permeabile Stato di Fatto e di Progetto

Il progetto aumenta quindi la superficie permeabile rispetto allo stato di fatto per cui non sarà necessaria la presentazione della relazione che dimostri il rispetto della invariata idraulica.

QUINTA VERDE E RIVESTIMENTO DEI FABBRICATI PRODUTTIVI

Il progetto costituisce l'occasione di ripensare l'eterogenea immagine dei fabbricati direzionali e produttivi, costruiti in tempi diversi e rimaneggiati negli anni per soddisfare l'evolversi delle esigenze aziendali.



La proposta di progetto prevede di realizzare una quinta verde, composta da Carpini - Cipressini piantati ad un interasse di circa 4,80 metri, con la funzione di unificare l'immagine del comparto percettibile da Via Delle

Industrie e di valorizzare la qualità architettonica del nuovo corpo uffici. Le uniche interruzioni del filare alberato sono previste in corrispondenza degli accessi carrai e del nuovo blocco uffici.

Per armonizzare l'ampliamento del nuovo corpo uffici con il retrostante fabbricato dedicato alla produzione, si prevede di realizzare un rivestimento metallico composto da pannelli di lamiera stirata di grandi dimensione, cm 100 x 200 e cm 100 x 300. Le lamiere stirate ricopriranno completamente le grigie pannellature in calcestruzzo del capannone e le strutture in c.a.p. della pensilina, così da mitigare la presenza del volume produttivo e migliorare la qualità architettonica dell'insieme.



Prospetto - Via delle Industrie

Lungo Via delle Industrie, in prossimità della PAL Green Division, sarà visibile un filare alberato composto da Carpini - Cipressini e l'architettura del nuovo blocco uffici, mentre attraverso la quinta verde si potranno intravedere gli uffici esistenti e i pannelli di lamiera stirata che rivestono i fabbricati esistenti dedicati alla produzione (tavola A.001b).

Il lungo filare alberato diventerà quindi un landmark in sintonia con la philosophy aziendale e in grado di contraddistinguere all'interno del paesaggio industriale la presenza della PAL Green Division.