

Studio Gaspa

Emanuele Gaspa Architetto

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

La ditta Tecno Logica S.r.L. è un'azienda inserita nel tessuto produttivo del Comune di Spresiano da oltre vent'anni. Si occupa di produzione di macchinari di precisione, automotive, e occupa allo stato attuale oltre 40 dipendenti. Il gruppo di lavoro di maggior pregio inserito in azienda è lo staff di progettisti e programmatori informatici che occupa un gruppo di lavoro di oltre 15 persone con un'età media di 32 anni.

Obiettivo dell'azienda è continuare ad implementare il proprio gruppo di lavoro arrivando nei prossimi anni a superare i cinquanta dipendenti. L'allegata presentazione aziendale è finalizzata ad evidenziare le caratteristiche dell'azienda, i programmi di sviluppo

Attualmente l'azienda ha il proprio stabilimento produttivo all'interno della zona per gli insediamenti produttivi denominata CISPRES2 in un capannone di mq. 2.697.

Dal punto di vista organizzativo per l'azienda risulta necessario, anche in funzione dell'emergenza COVID, individuare nuovi spazi a spogliatoi e servizi, individuare nuovi spazi per la produzione, nuovi spazi per i magazzini, nuovi spazi per uffici e mensa, trasformare spazi dedicati a magazzino in laboratorio.

Con l'Amministrazione Comunale di Spresiano si è verificata l'importanza e l'interesse che l'Azienda continuasse ad operare nel territorio.

Con il progetto che viene presentato in variante all'attuale pianificazione urbanistica, ma in conformità all'art. 8 DPR 160/2010, art. 4 circolare Presidente Regione Veneto del 30.01.2015 Tecno Logica S.r.L. intende richiedere un aumento della superficie coperta di mq. 1.945.

In data 04.08.2020, con atto Notaio Dott.sa Francesca Ghilardi la ditta Tecno Logica S.r.L. acquistava un appezzamento di terreno dal comune di Spresiano, lotto che gli consente di ampliare l'immobile di proprietà delle Ditte Fraer Leasin S.p.A. e Icrea Banca Impresa S.p.A di cui la Ditta Tecno Logica è in locazione finanziaria, un complesso industriale su un'area di 4860 mq.

Trattasi di un appezzamento di terreno che il P.R.G./P.I. destina a zona industriale D.I.2, che il PAT nella carta delle trasformabilità individua come aree produttive e che il piano di lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale di

Spresiano in data 20.09.1993 destina a verde pubblico e catastalmente individuato al catasto terreni:

Comune di Spresiano Foglio 9
Mappale n° 2460 di ha. 0.04.43
Mappale n° 2461 di ha. 0.24.11
Mappale n° 2464 di ha. 0.00.30
Mappale n° 2465 di ha. 0.00.64
Per complessivi ha. 0.29.48

La ditta Tecno Logica S.r.L., come sopra evidenziato, si trova nella necessità, per esigenze produttive, di ampliare gli immobili di cui sopra e con il progetto che va a presentare attraverso il SUAP viene richiesto di poter usufruire dell'area che il Piano di Lottizzazione destina a Verde Pubblico.

L'ampliamento previsto verrà eseguito su porzione della corte esclusiva catastalmente individuata al catasto fabbricati con il mappale 2239 sub 7 sez, A foglio 9 del comune di Spresiano e sul lotto acquistato dal Comune di Spresiano dalla ditta Tecno Logica S.r.L.

Il fabbricato oggetto della pratica SUAP verrà realizzato a ridosso delle strutture esistenti con plinti a bicchiere prefabbricati nei quali verranno inseriti pilastri da cm. 60x60, e copertura piana realizzata con tegoli in cls del tipo doppio T, poggiate su travi in cls preventivamente calcolate.

Il tamponamento perimetrale verrà eseguito con pannelli sempre in cls dello spessore di cm. 35 opportunamente coibentati con isolamento termico realizzato nel rispetto della normativa sul contenimento dei consumi energetici.

Il progetto prevede, oltre all'ampliamento del locale laboratorio, la creazione di nuovi servizi (ampliamento dei locali spogliatoi), nuovi w.c., nuovi uffici, oltre ad una sala riunioni ed ad un locale mensa completo di cucina, la creazione di nuovi magazzini con spostamento e ampliamento del soppalco originariamente posizionato nella parte di proprietà Icrea Banca Impresa, attuale sub. 7.

L'ampliamento prevede la creazione di un nuovo blocco uffici, servizi, sala mensa e sala riunioni eseguita su tre piani fuori terra, al piano interrato è previsto un modesto spazio per i locali tecnici dell'ascensore. I locali sono stati dimensionati prevedendo un aumento di personale, rispetto all'attuale di oltre dieci unità.

Limitrofo al terzo piano del blocco uffici, nella copertura dei locali magazzino è stata prevista la copertura dei parti di quanto realizzato con un tetto verde. Scopo di tale scelta è molteplice, in primo luogo si è ipotizzato uno spazio "conviviale" all'esterno della mensa e all'esterno della sala riunioni; in secondo luogo, una scelta siffatta, permette di limitare l'incidenza dell'intervento del punto di vista

ambientale; mq. 317, attraverso un investimento che necessita di maggiori oneri, in quanto devono essere inforzate le strutture portanti, vengono destinati a spazi verdi anziché a coperture in cemento. In ultimo questo di scelta tecnologica, adeguatamente progettata permette un particolare contenimento dei consumi energetici.

Particolare attenzione, soprattutto in ottica COVID, è stata posta nella progettazione degli spazi destinati a spogliatoi che sono stati adeguati alle esigenze numeriche dell'azienda in espansione.

I pavimenti delle zone destinate a laboratorio magazzino saranno in cls con finitura al quarzo, i pavimenti dei locali uffici e servizi con piastrelle in monocottura, i rivestimenti dei locali a servizi con piastrelle maiolicate. I serramenti lungo il perimetro del capannone saranno in metallo del tipo a nastro continuo, come quelli esistenti, mentre per quanto riguarda la nuova zona uffici e servizi, i serramenti esterni saranno in PVC, con vetro termico.

Sia nel vecchio capannone, che in quello di progetto, nella copertura, vengono, creati dei serramenti a sched per consentire una migliore illuminazione e aerazione di tutti i locali.

Sempre nella nuova zona uffici e servizi verrà realizzato un isolamento termico interno composto da cm. 10 di lana di roccia, e finitura con doppia lastra in carton gesso.

Nelle zone uffici verrà realizzato un particolare rivestimento in Alucobond con creazione di colonne che avranno solo funzione estetica, come indicato nella tavola 8 di progetto.

La sistemazione delle aree esterne viene realizzata con creazione di spazi verde e a parcheggio in quantità (vedi tabella) che rispetta le normative di piano con la previsione di spazi per l'uso pubblico.

Le grafie videnziano le fasce di mitigazione che si intendono realizzare; si prevede di realizzare due quinte arboree, una verso la fascia cicloperdonale - in proprietà tecnologica – una in sostituzione della quinta arborea su proprietà comunale.

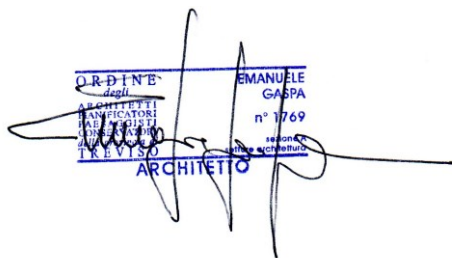
Il lotto risulta già collegato ai sottoservizi esistenti (Telecom, acquedotto comunale, fognatura, ENEL).

Si è reso necessario lo spostamento della canaletta che corre tra il limite di proprietà Iccrea e Tecno Logica, all'esterno della proprietà, tale progettazione è stata effettuata di concerto con il consorzio Piave, è stato preventivamente richiesto, e la progettazione, anche in questo caso è stata effettuata di concerto con gli uffici, il necessario parere al comando VVFF, in quanto la presenza di generatori di calore, per le dimensioni del capannone, richiede il certificato di prevenzione incendi.

La necessaria movimentazione, in caso di emergenza, attorno al capannone, ha evidenziato la necessità di porre in essere una ulteriore uscita di emergenza – passo carraio – su via Gioberti.

Nelle considerazioni che sono state effettuate con l'amministrazione si è valutato di limitare l'impatto ambientale dell'intervento rispetto alle aree limitrofe. Per questo motivo la progettazione ha inteso sviluppare una quinta arborea lungo la fascia ciclopedonale a protezione dell'area rimasta in proprietà dell'Amministrazione Comunale, di più la progettazione prevede di sostituire la barriera arborea attualmente posta sul limite di via Gioberti con un nuovo filare di alberi.

Spresiano 12/05/2021



ORDINE degli ARCHITETTI
AMMISISTRATORI
TREVISO
ARCHITETTO

EMANUELE
GASPA
n° 1769
sezione
di architettura