eastgate park

LOGISTICA INDUSTRIA ARTIGIANATO

Comune di Fossalta di Portogruaro (VE)
Polo Artigianale

EDIFICIO ARTIGIANALE - DESCRIZIONE DI MASSIMA DELL'IMMOBILE

LOCALIZZAZIONE DEL LOTTO ARTIGIANALE

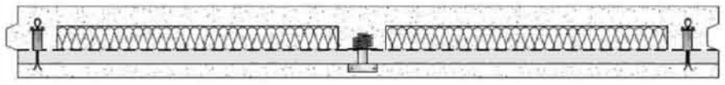
I due edifici artigianali, di seguito brevemente descritti nelle loro caratteristiche principali, si collocano nel contesto di Eastgate Park, il più grande parco integrato logistico-industriale-artigianale del Nord-Est orientale: 1,8 milioni di mq localizzati nei comuni di Portogruaro e Fossalta di Portogruaro (VE).
Il progetto trae ispirazione dalle esperienze più avanzate a livello internazionale nel settore degli immobili per l'impresa e diverrà il luogo d'incontro tra funzionalità, armonia architettonica, servizi d'eccellenza, posizione strategica e rispetto per l'ambiente.
Un esempio unico per innovazione, qualità dell'offerta, modernità e levatura degli standard realizzativi.

In azzurro, identificazione della posizione del lotto artigianale in Eastgate Park

Il comparto artigianale di Eastgate Park interessa un'area fondiaria di circa 23.000 mq (il lotto fondiario in cui ricade è di 45.500,00 mq circa) all'interno della quale sono stati realizzati due edifici, ciascuno di 4.200 mq di superficie coperta e frazionabili in 12 unità, da circa mq 350 cad coperti, facilmente accorpabili.
L'elemento che caratterizza gli immobili artigianali di Eastgate Park è la diversificazione dei percorsi d'accesso per il trasporto merci da quello per auto e visitatori: ciascuna unità artigianale infatti è dotata di due aree esterne di pertinenza, la prima collocata sul fronte d'ingresso principale e la seconda sul lato retrostante, dedicato al carico/scarico merce. Gli spazi adibiti ad uso ufficio sono collocati al primo piano (soppalcato) di ciascuna unità e sono consegnati al rustico, per consentire la personalizzazione da parte dell'acquirente.
Gli immoblili sono caratterizzati da un'altezza sotto trave di circa mt 8,00 medio ed un'altezza al di sotto del soppalco di circa mt 4,30.

CARATTERISTICHE IMMOBILI

Entrambi gli immobili sono stati realizzati in accordo con le disposizioni del D.L. 29/12/2006 n. 311 e del D.L. 192/2005, relative al rendimento energetico in edilizia, e sono certificati ICMQ relativamente al fabbisogno energetico.
La struttura portante dell'edificio, conforme a DM del 1996 zona sismica 3, è in calcestruzzo armato precompresso R120 e le murature di separazione tra le unità sono state realizzate in blocchi di calcestruzzo a vista REI, come da progetto dei Vigili del Fuoco.
Le pareti perimetrali esterne sono state realizzate in pannelli di tamponamento prefabbricati in calcestruzzo R 120 avente spessore s=25 cm circa, a 'taglio termico', alleggeriti con polistirene espanso e caratterizzati da finitura esterna fondo cassero metallico, finitura interna staggiata, sigillatura dei giunti e verniciatura esterna (RAL 7047).



Sezione tipo di pannello prefabbricato di tamponamento utilizzato, a "taglio termico", avente spessore complessivo 25 cm. L'isolamento è garantito da uno spessore di 4 cm di polistirene espanso mentre l'alleggerimento da uno spessore di 10 cm di polistirene espanso. E' possibile rilevare, inoltre, come la dispersione termica attraverso il pannello a taglio termico utilizzato risulti essere pari a circa un terzo (36%) di quella che caratterizza un pannello alleggerito di analoghe dimensioni e pari a circa un ottavo (13%) di quella di un pannello monolitico.

La copertura dell'immobile è mista, costituita da tegoli prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso, aventi sezione a 'V', e sandwich in lamiera, coibentata ed impermeabilizzata, dotata di lucernari fissi zenitali in policarbonato a parete semplice. Essa è stata dimensionata oltre che per il peso proprio anche per un sovraccarico accidentale + permanente + carichi appesi 128+15+5 kg/mq
Secondo quanto prescritto dalla Circolare n. 91/61, il carico d'incendio è 60 kg/mq legna equivalente.
L'isolamento acustico è stato verificato positivo nel periodo diurno, rispetto a recettori sensibili esterni maggiormente esposti, come dimostrato dalla relazione presentata all'Amministrazione Comunale.
E' stato realizzato un soppalco, che può essere utilizzato ad uso uffici, al quale si accede dal lato ingresso pedonale.
Mentre l'immobile 1-12 non è stato suddiiviso per garantire la massima flessibilità, l'immobile 13-24 è stato invece suddiviso in 12 unità caratterizzate da una superficie coperta di 350 mq circa, un'area scoperta sul lato nobile di circa 80 mq, un'area scoperta sul lato accesso carraio di circa 115 mq. La superficie del laboratorio è di circa 310 mq, del blocco servizi di circa 30 mq (l'ingombro delle scale è di circa 16 mq), mentre la superficie del soppalco è di 100 mq circa.
Ciascuna unità presenta le caratteristiche di seguito descritte.

Locale Lavorazioni

Il locale lavorazioni dell'immobile 1-12 viene consegnato senza pavimento industriale ma dotato di massetto in conglomerato di polistirolo tipo ISOCAL, con funzioni di isolante termico, avente spessore medio di circa 15 cm, in modo da garantire la massima flessibilità in caso di accorpamento tra unità e di specifiche esigenze.
Il locale lavorazioni dell'immobile 13-24 viene consegnato invece completo di massetto in conglomerato di polistirolo tipo ISOCAL, con funzioni di isolante termico, avente spessore medio di circa 15 cm e pavimento industriale in massetto di calcestruzzo, avente spessore pari a 15 cm, armato con rete elettrosaldata, lavorato superficialmente con spolvero di indurente al quarzo e taglio dei giunti, avente portata 2.000 kg/mq - 3.500 Kg su impronta 30x30 cm.
Le vie di uscita sono fornite di:

- portone a libro, ad apertura manuale, per l'ingresso merci, da circa mt 4,00 x 4,50 di altezza, lato ingresso carraio;
- porta accesso e fuga, dotate di maniglione antipanico, di tipo multiuso, in ferro, lato ingresso carraio;
- portoncino di ingresso pedonale agli uffici (lato 'nobile'), vetrato in alluminio, con pensilina (in alluminio e tiranti in acciaio) e corpo illuminante da allacciare;

I serramenti esterni a nastro verticale, con parti vetrate/cieche fisse e parti vetrate apribili a vasistas, sono caratterizzati da profili a taglio termico, con vetri basso emissivi. Tutti i serramenti irraggiungibili sono dotati di motore da alimentare.
In facciata vengono forniti tutti i corpi illuminanti già installati, da allacciare.
Non viene fornito alcun impianto meccanico.

Soppalco

Il piano soppalcato, realizzato con travi e soletta in calcestruzzo armato precompresso su mensole predisposte, viene consegnato con estradosso rustico ed è stato dimensionato, oltre al peso proprio, per sovraccarico accidentale + permanente pari a 250+250 kg/mq.
Esso è raggiungibile tramite scala interna in acciaio zincato completa di fondazione.
Le unità vengono consegnate dotate di predisposizione al piano terra per gli eventuali servizi al piano soppalcato (adduzione acqua e scarico).
Non vengono forniti impianti elettrici.

Locali servizi (spogliatoi / locale impianti / toilette)

Nell'immobile 1-12 sono stati realizzati 6 su 12 servizi igienici completi. Per i rimanenti 6 blocchi servizi al momento non completati, sono state realizzate le predisposizioni per gli scarichi, opportunamente protette. I locali servizi realizzati sono tutti caratterizzati da spogliatoi, servizi igienici completi di sanitari in vetrochina bianca e rubinetteria cromata, bagno disabili a norma, porte, pavimenti in piastrelle di grès porcellanato antisdrucciolo e rivestimento fino ad una altezza di 2 m. I locali servizi vengono consegnati tinteggiati e dotati di controsoffitti in cartongesso. Sopra i servizi igienici e spogliatoi può essere realizzato il volume per impianti tecnologici, per installazioni impiantistiche e fluidi vettori. La soletta viene consegnata con estradosso al rustico ed è stata dimensionata, oltre che per il peso proprio, per un sovraccarico accidentale + permanante pari a 300+200 Kg/mq.

Vista interna - Area Laboratorio e Soppalco

In corrispondenza di tutti i blocchi servizi realizzati è stata installata una scala interna in acciaio zincato, completa di fondazione, per consentire l'accesso al futuro locale impianti. Nei servizi igienici e spogliatoi realizzati viene fornito l'impianto elettrico completo, così come l'impianto idrico sanitario: l'acqua calda sanitaria viene prodotta da scaldabagni elettrici localizzati e vengono forniti radiatori elettrici sottofinestra per il riscaldamento dei locali.
L'impianto fognatura bianca e nera è allacciato alla rete Comunale ma attualmente un by-pass consente lo scarico solo in una vasca a tenuta, in calcestruzzo armato prefabbricato, di stoccaggio provvisiorio dei reflui, a servizio di tutte le 12 unità dell'edificio: una volta che il Parco industriale sarà a regime la acque nere verranno convogliate al depuratore centralizzato del Parco stesso.

OPERE ESTERNE AGLI IMMOBILI

Relativamente al lato ingresso pedonale ogni unità è dotata di uno spazio esterno di proprietà nel quale sono stati posati autobloccanti filtranti per sosta veicolare ed autobloccanti non filtranti per l'accesso pedonale. La separazione tra le singole unità è costituita da siepe di sempreverde avente una altezza di circa 1,00 metro. Sopra ciascuna porta di ingresso pedonale viene fornita pensilina con telaio in alluminio e lastra in policarbonato.
Nel lato posteriore, ingresso carraio, ogni unità è dotata di uno spazio esterno di proprietà cintato e pavimentato in asfalto. La recinzione esterna, così come la separazione tra le singole unità, è costituita da grigliato metallico zincato e verniciato Orsogril tipo Sterope di altezza pari a 1,90 m, su muretto in calcestruzzo di altezza pari a 30 cm, per una altezza totale di circa 2.4 m. Il cancello di ingresso per l'accesso alla proprietà con i veicoli, è scorrevole, motorizzato, ad una partita e da alimentare.
All'interno del lotto, in corrispondenza della recinzione lato carraio, vengono fornite le postazioni che, una volta fatta la richiesta per l'allacciamento, ospiteranno i contatori dei sottoservizi (acqua, gas metano).
All'esterno a lato del cancello carraio e all'esterno ed all'interno della porta ingresso pedonale vengono forniti citofoni da allacciare. Sono stati posati i cavidotti per gli allacciamenti ad Enel (fornitura in Bassa Tensione), telefono e dati, dai rispettivi contatori di pertinenza di ciascuna unità all'interno delle porzioni.
Relativamente agli impianti meccanici, per quanto riguarda l'acqua e l'antincendio interno, sono state posate le sole tubazioni dai pozzetti di consegna, posti all'esterno del lotto, all'interno delle singole unità: gli attacchi UNI45 e la distribuzione interna sono esclusi dalla fornitura.
Le tubazioni del gas sono state portate all'interno di ogni singola unità.
Nelle aree adibite a parcheggio lungo le strade sono state installati disoleatori opportunamente dimensionati.
Vengono inoltre forniti gli attacchi per l'irrigazione delle aree verdi condominiali.
Entrambi gli immobili sono dotati di impianto di protezione contro le scariche atmosferiche e rete di terra.

PARTI COMUNI DEL LOTTO ARTIGIANALE

Il lotto in cui insistono i due immobili non viene recintato.
Gli accessi carrai al lotto sono due, come le uscite, con sensi unici e le strade interne, asfaltate, sono delimitate ove necessario da cordoli in cemento e marciapiedi in calcestruzzo, a continuità con quelli delle urbanizzazioni, per il contenimento del prato. Quest'ultimo è seminato ed arricchito da piante alto fusto sul perimetro, come da progetto.

EDIFICIO ARTIGIANALE - DESCRIZIONE DI MASSIMA DELL'IMMOBILE

IN OPZIONE - SCELTE DA ESERCITARE ALL'ACQUISTO

Di seguito vengono brevemente riassunte le opere opzionali, non fornite, che possono essere eseguite all'atto dell'acquisto.

Tra le opere edili la futura proprietà può realizzare:

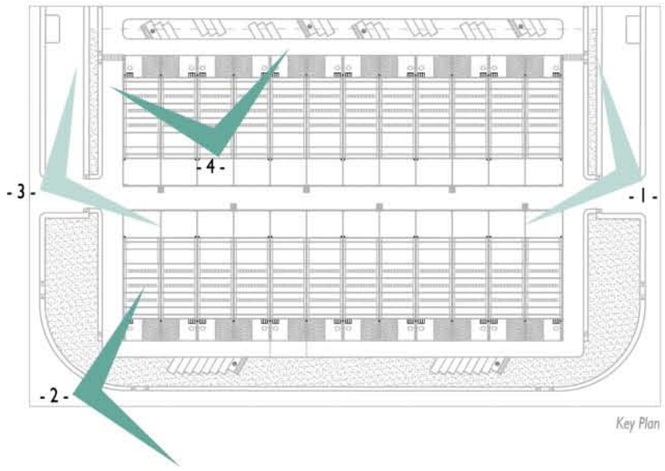
- pavimento industriale in massetto di calcestruzzo, avente spessore pari a 15 cm, armato con rete elettrosaldata, lavorato superficialmente con spolvero di indurente al quarzo e taglio dei giunti, avente portata 2.000 kg/mq - 3.500 Kg su impronta 30x30 cm (solo unità 1-12);
- trattamento superficiale dei pavimenti industriali con mani di rasante epossidico e resine bicomponenti al quarzo, colore grigio, per i pavimenti industriali dell'immobile B già realizzati;
- formazione dei servizi igienici al piano soppalco con le medesime finiture dei servizi già realizzati;
- pavimento sopraelevato nelle aree ad ufficio sia al piano terra che al piano soppalco, previa posa di livellina cementizia;
- tinteggiatura interna di tutte le pareti ed i soffitti con idropittura.
- realizzazione locale impianti.

Tra gli impianti elettrici realizzabili si indicano:

- impianto elettrico di illuminazione per i corpi illuminanti interni e per quelli di emergenza ed allacciamento ai corpi illuminanti esterni posti in facciata;
- impianto elettrico di forza motrice anche a servizio degli impianti meccanici;
- impianto elettrico completo nei servizi igienici al piano soppalco;
- impianto rilevazione incendi;
- impianto diffusione sonora;
- impianto gestione allarmi;
- impianto videocitofonico;
- impianto tv, tvcc e antiintrusione:

Gli impianti meccanici in opzione sono:

- impianto antincendio interno completo di attacchi uni45 ed estintori portatili;
- impianto meccanico completo nei servizi igienici al piano soppalco;
- centrale di produzione fluidi caldi e freddi;
- impianti di termoventilazione nel capannone;
- impianto di condizionamento per gli uffici.



Key Plan

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto 1

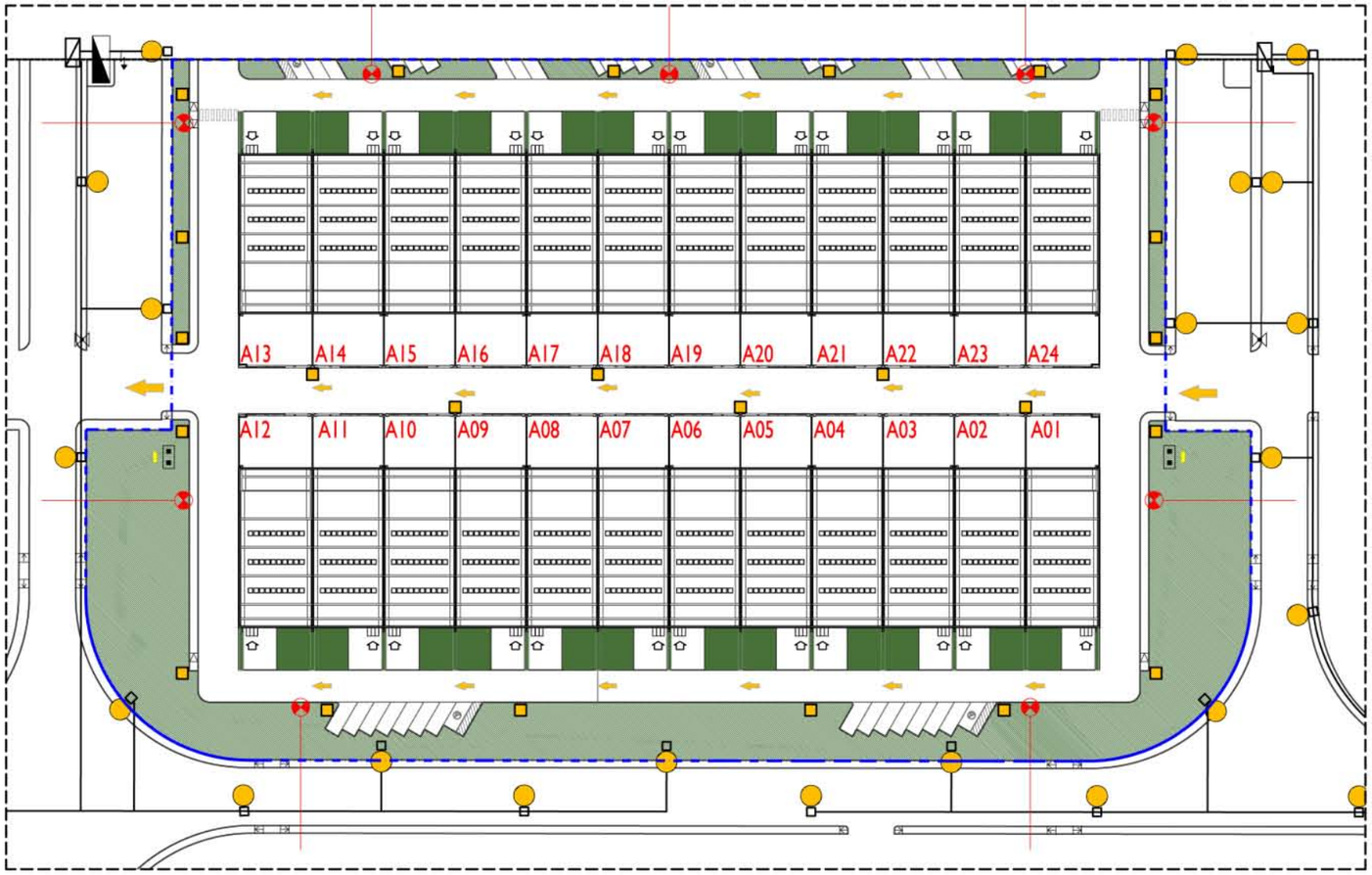
Foto 2

Foto 3

Foto 4

SERVIZI GENERALI - scala 1:1000

PLANIMETRIA GENERALE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VISTA 1

VISTA 2

DATI GENERALI

SUPERFICIE	MQ
FONDIARIA LOTTO	22.697,00
COPERTA MASSIMA AMMISSIBILE	16.270,58
COPERTA DI PROGETTO	8.456,00
SUPERFICIE SCOPERTA (sup. fondiaria - sup. coperta di progetto)	14.241,00
A VERDE DI PROGETTO (sup. a verde richiesta)	3.519,20
FILTRANTE DI PROGETTO (sup. filtrante richiesta)	4.544,72
A PARCHEGGIO DI PROGETTO (sup. a parcheggio richiesta)	2.093,10

LEGENDA

AREA DI INTERVENTO ATTUALE

SENSO DI MARCIA

FORNITURA IDRICA E ANTINCENDIO

SARACINESCA

IDRANTE

CONTATORE ACQUA

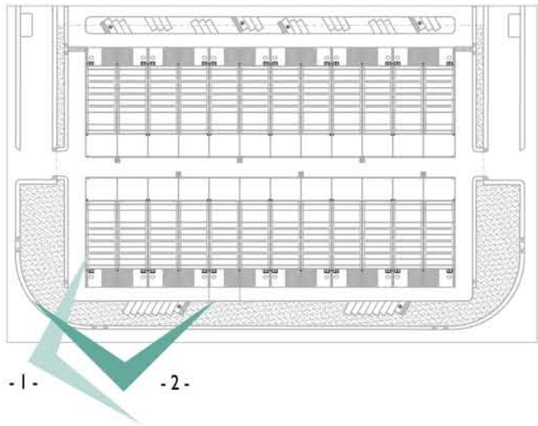
FORNITURA ENEL

CABINA ENEL

PALO DI ILLUMINAZIONE INTERNA AL LOTTO

PALO I.P.

KEY-PLAN

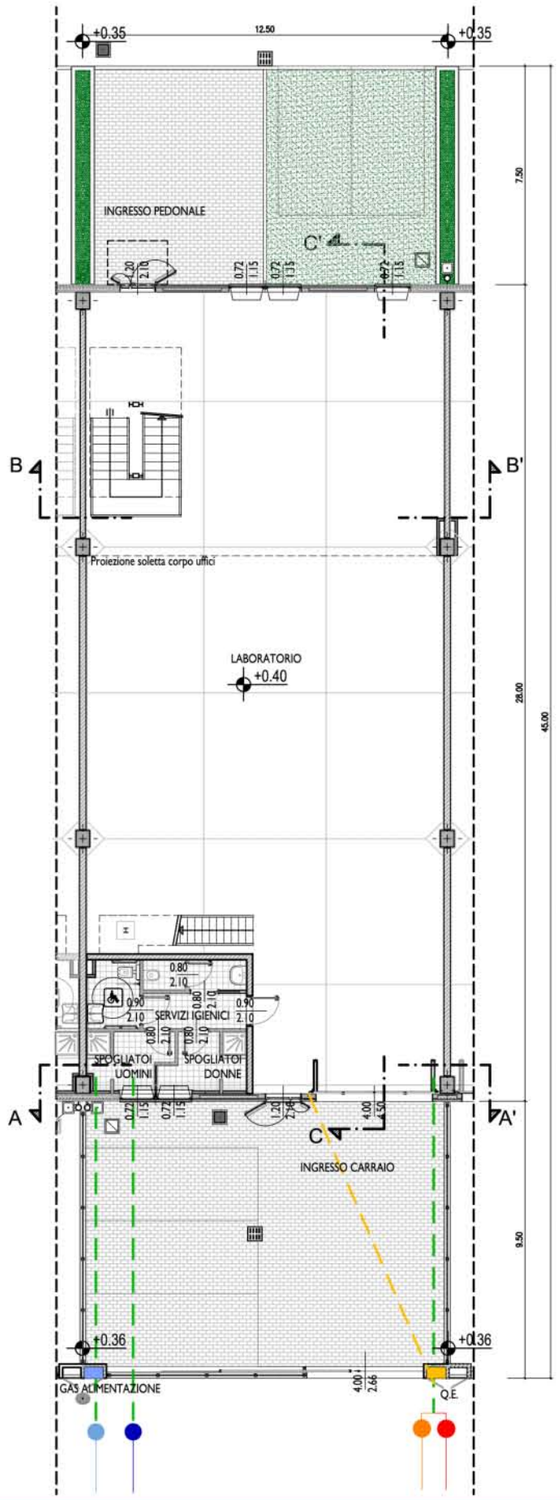


eastgate park
LOGISTICA INDUSTRIA ARTIGIANATO

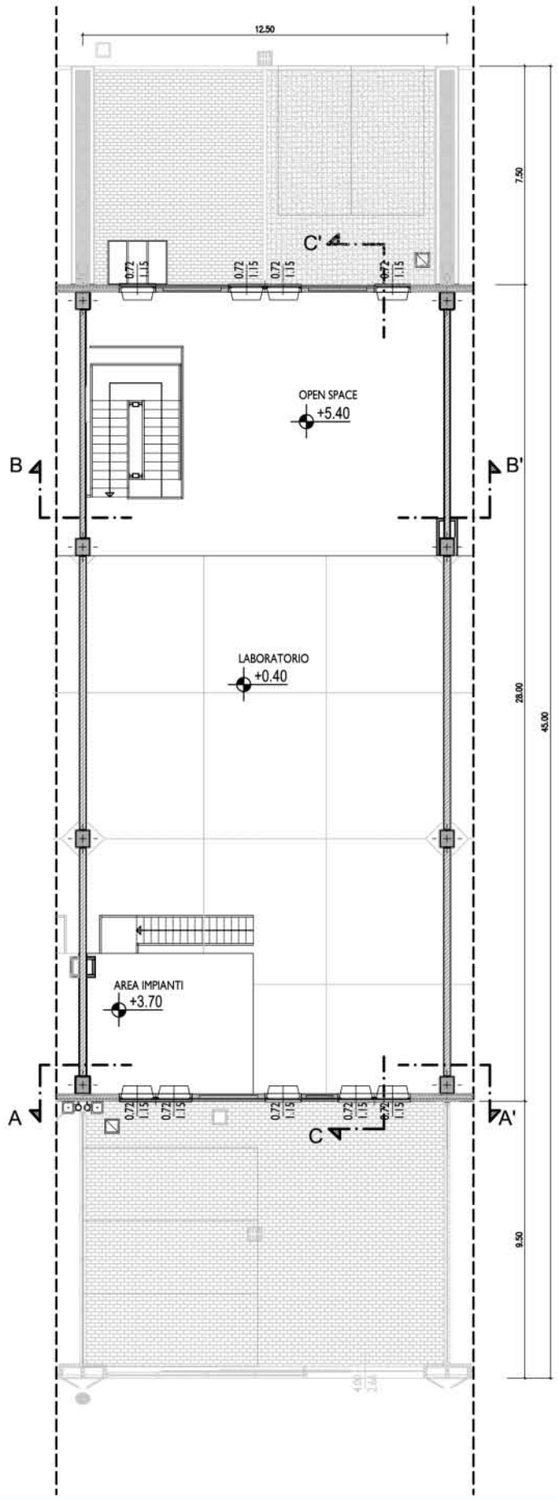
N

PIANTE - scala 1:200

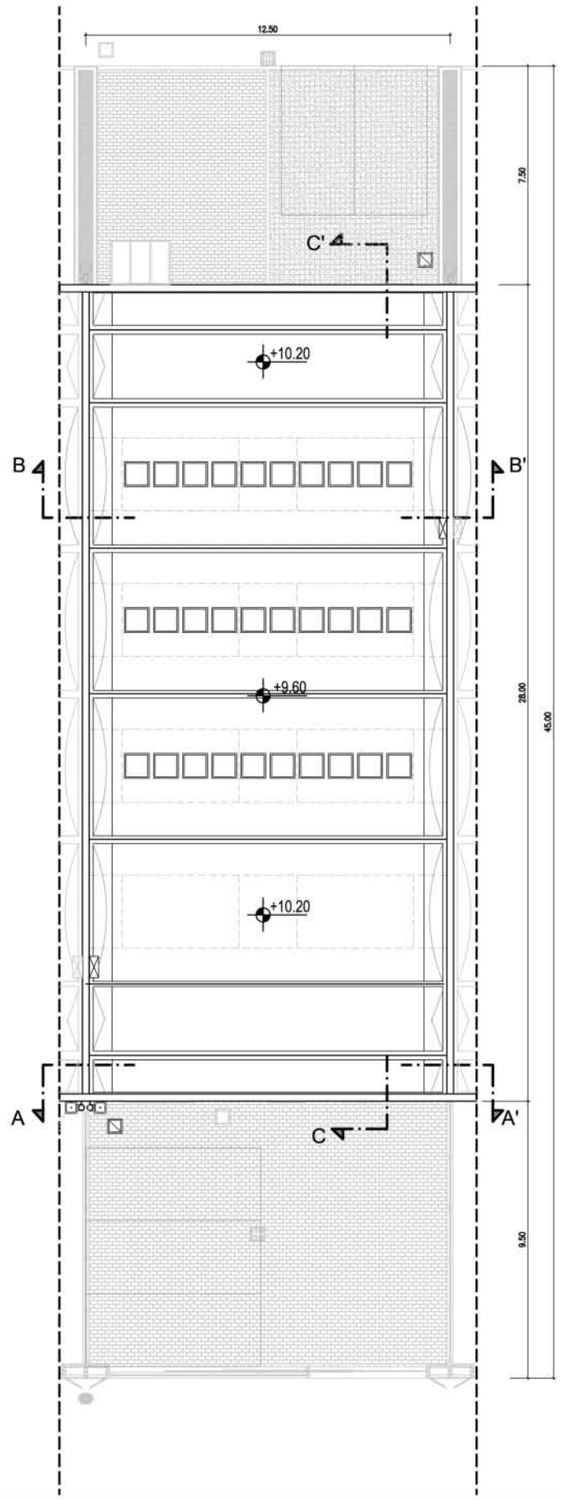
PIANTA PIANO TERRA



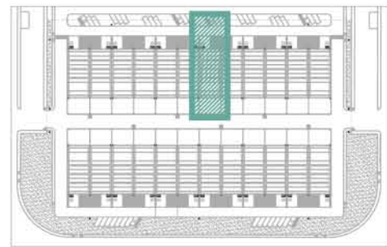
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO COPERTURA



KEY-PLAN



LEGENDA

FORNITURA ENEL

- UTENZA PRIVATA
- QUADRO ELETTRICO
- CITOFONO

FORNITURA TELECOM

- UTENZA PRIVATA

FORNITURA GAS

- UTENZA PRIVATA
- CONTATORE GAS
- CAVIDOTTO VUOTO PER ALLACCIO UTENZE PRIVATE

FORNITURA IDRICA E ANTINCENDIO

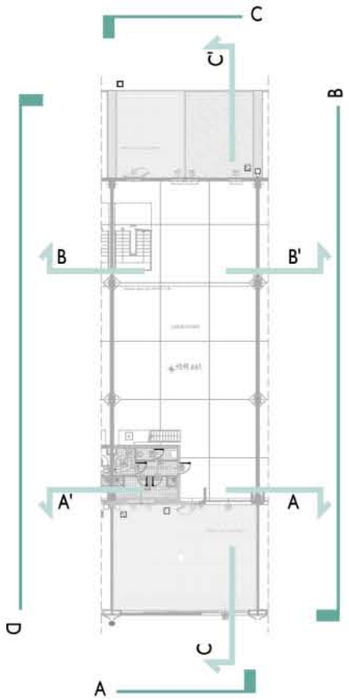
- UTENZA PRIVATA

eastgate park
LOGISTICA INDUSTRIA ARTIGIANATO

N

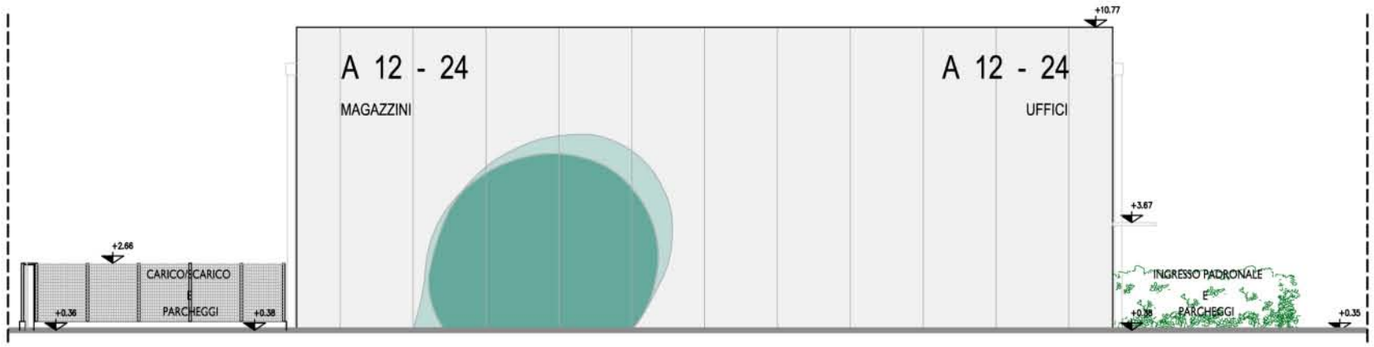
PROSPETTI E SEZIONI - scala 1:200

KEY-PLAN



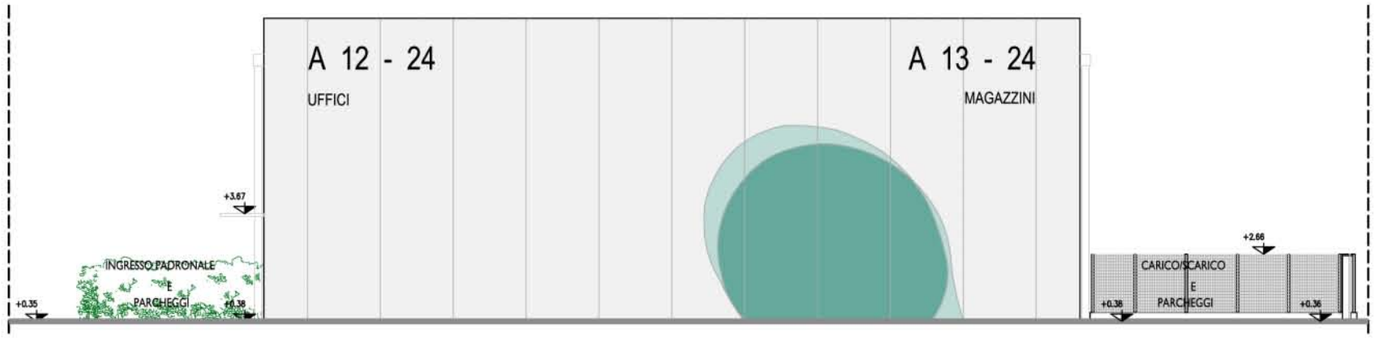
PROSPETTO A

PROSPETTO B

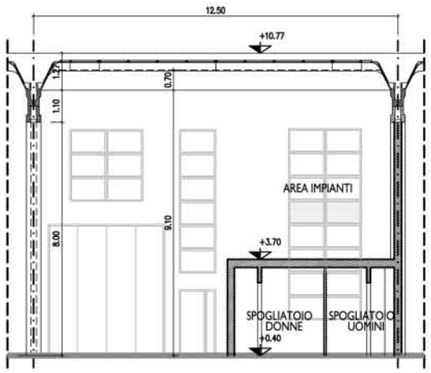


PROSPETTO C

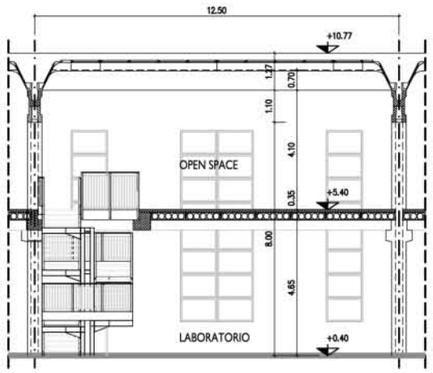
PROSPETTO D



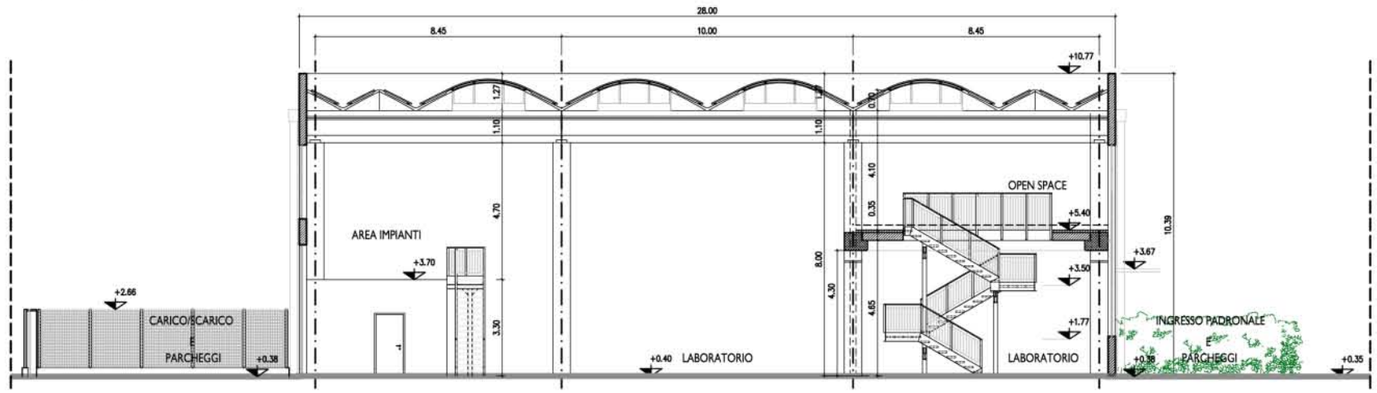
SEZIONE A-A'



SEZIONE B-B'



SEZIONE C-C'

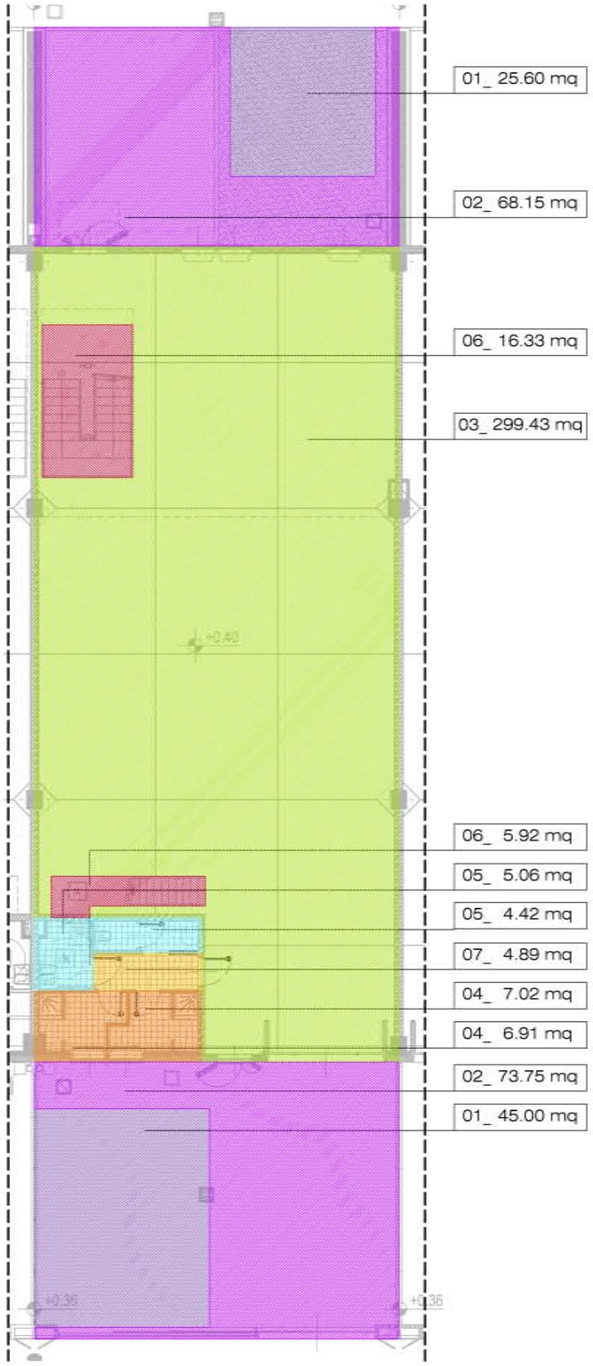


eastgate park
LOGISTICA INDUSTRIA ARTIGIANATO

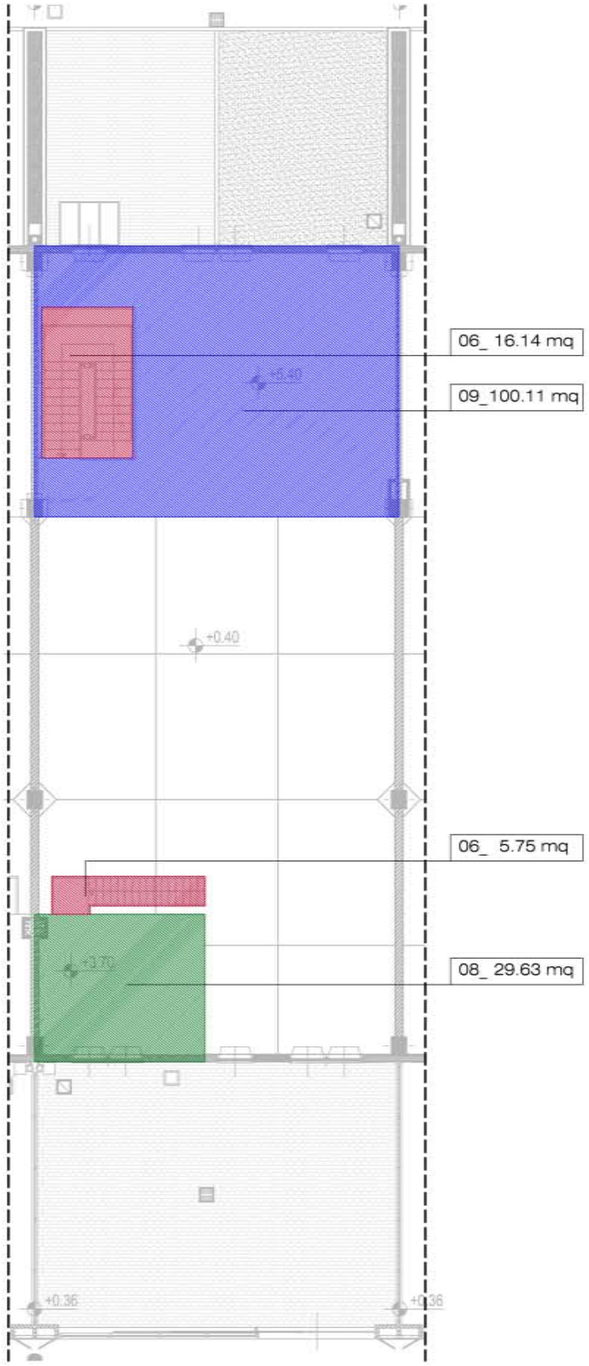
N

CALCOLO CONSISTENZE COMMERCIALI - scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



DETTAGLIO SUPERFICI

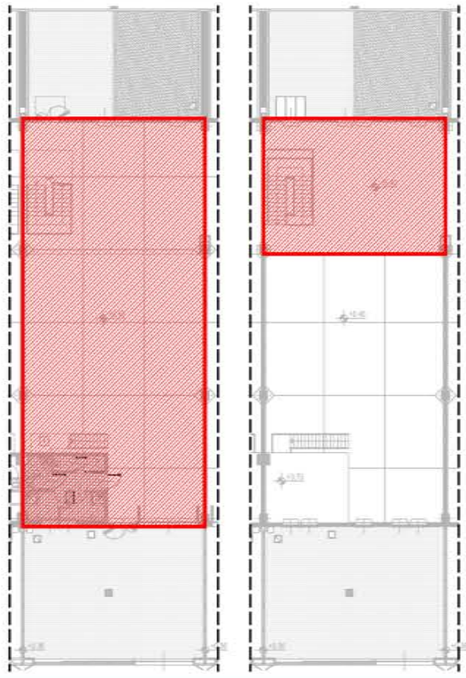
UNITA' DI TESTA					
PIANO TERRA					
01_Parcheggi	25,60	45,75		tot. parziale	71,35
02_Area carico/scarico	77,75	71,90		tot. parziale	149,65
03_Laboratorio	310,96			tot. parziale	310,96
04_Spogliatoio	8,12	7,02		tot. parziale	15,14
05_Servizi igienici	4,42	6,32		tot. parziale	10,74
06_Scala interne	16,33	5,92		tot. parziale	22,25
07_Disimpegni	4,89			tot. parziale	4,89
08_Area impianti				tot. parziale	/
09_Area open space				tot. parziale	/
				TOTALE	584,98
PIANO PRIMO					
01_Parcheggi				tot. parziale	/
02_Area carico/scarico				tot. parziale	/
03_Laboratorio				tot. parziale	/
04_Spogliatoio				tot. parziale	/
05_Servizi igienici				tot. parziale	/
06_Scala interne	16,14	5,75		tot. parziale	21,89
07_Disimpegni				tot. parziale	/
08_Area impianti	32,16			tot. parziale	32,16
09_Area open space	104,76			tot. parziale	104,76
				TOTALE	158,81
TOTALE MQ					522,79
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					490,63

UNITA' CENTRALE					
PIANO TERRA					
01_Parcheggi	25,60	45,00		tot. parziale	70,60
02_Area carico/scarico	73,75	68,15		tot. parziale	141,90
03_Laboratorio	299,43			tot. parziale	299,43
04_Spogliatoio	6,91	7,02		tot. parziale	13,93
05_Servizi igienici	4,42	5,06		tot. parziale	9,48
06_Scala interne	16,33	5,92		tot. parziale	22,25
07_Disimpegni	4,89			tot. parziale	4,89
08_Area impianti				tot. parziale	/
09_Area open space				tot. parziale	/
				TOTALE	562,48
PIANO PRIMO					
01_Parcheggi				tot. parziale	/
02_Area carico/scarico				tot. parziale	/
03_Laboratorio				tot. parziale	/
04_Spogliatoio				tot. parziale	/
05_Servizi igienici				tot. parziale	/
06_Scala interne	16,14	5,75		tot. parziale	21,89
07_Disimpegni				tot. parziale	/
08_Area impianti	29,63			tot. parziale	29,63
09_Area open space	100,11			tot. parziale	100,11
				TOTALE	151,63
TOTALE MQ					501,61
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					471,98

LEGENDA:

- 01_PARCHEGGI
- 02_AREA CARICO/SCARICO
- 03_LABORATORIO
- 04_SPOGLIATOI
- 05_SERVIZI IGIENICI
- 06_SCALE INTERNE
- 07_DISIMPEGNI
- 08_AREA IMPIANTI
- 09_AREA OPEN SPACE
- SUPERFICIE COMMERCIALE
- SUPERFICI UTILI AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE

SUPERFICIE COMMERCIALE



eastgate park
LOGISTICA INDUSTRIA ARTIGIANATO

N