



**eastgate park**

LOGISTICA INDUSTRIA ARTIGIANATO

Comune di Fossalta di Portogruaro (VE)

Polo Industriale



## EDIFICIO INDUSTRIALE - DESCRIZIONE DI MASSIMA DELL'IMMOBILE

### LOCALIZZAZIONE DEL LOTTO INDUSTRIALE

L'edificio industriale, di seguito brevemente descritto nelle sue caratteristiche principali, si colloca 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.



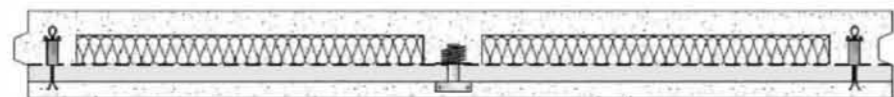
In verde, identificazione della posizione del lotto industriale in Eastgate Park

Il lotto industriale insiste in un'area fondiaria di 29.272,00 mq (l'area di intervento interessata ha un'estensione di 14.809 mq), all'interno della quale è stato realizzato un edificio avente una superficie coperta di circa 7.200 mq, frazionabile in 4 unità ciascuna da circa 1.800 mq di superficie coperta. Ampi portoni consentono l'accesso dei mezzi pesanti all'interno dei capannoni. L'immobile è caratterizzato da un'altezza sotto trave di circa 8,10 m.

### IMMOBILE - LOCALI DESTINATI ALLA PRODUZIONE

L'immobile industriale è stato realizzato 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, ed è certificato ICMQ relativamente al fabbisogno energetico.

Le pareti perimetrali esterne sono costituite da pannelli di tamponamento prefabbricati in calcestruzzo REI 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 identificata con il 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 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. La struttura è dimensionata oltre che per il peso proprio per un sovraccarico accidentale + permanente + carichi appesi pari a  $128+15+5$  kg/mq. 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 o apribili in policarbonato a parete semplice. Tutti i lucernari apribili in copertura sono motorizzati, da alimentare.

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. Il soppalco realizzato in ciascuna unità, che può essere utilizzato ad uso uffici, viene consegnato al rustico per permettere la personalizzazione degli spazi. La soletta è stata dimensionata oltre al peso proprio per un sovraccarico accidentale + permanente pari a  $250+250$  kg/mq. Nel caso di realizzazione di servizi igienici nel piano soppalcato è stata comunque realizzata la predisposizione per lo scarico e l'adduzione di acqua. Il piano soppalcato è raggiungibile tramite scala interna in acciaio zincato. Mensole su pilastri consentiranno l'installazione di carroponete da 5 tonnellate su una luce 12 metri lineari. Il locale destinato alla produzione 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 10 cm, in modo da garantire la massima flessibilità in caso di accorpamento tra unità e in caso di specifiche esigenze della futura proprietà.

Le vie di uscita sono fornite di:

- portoni a libro per ingresso carraio da 4,00 m x 4,50 m di altezza in numero di 2 per singola unità di fabbricato;
- porte in ferro, di accesso e di fuga, dotate di maniglione antipanico in numero di 4 (una di pertinenza del locale impianti) per porzione di fabbricato;
- portoncino di ingresso pedonale agli uffici, vetrato in alluminio, completo di pensilina esterna in alluminio, con tiranti in acciaio, e corpi illuminanti installati 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 comando multiplo motorizzato da alimentare.

Nel locale destinato alla produzione non sono forniti impianti meccanici.

In facciata vengono forniti tutti i corpi illuminanti già installati ma da allacciare.

### IMMOBILE - LOCALI SERVIZI (SPOGLIATOI / LOCALE IMPIANTI / LOCALE FUMO / TOILETTE)

I locali servizi realizzati sono caratterizzati da spogliatoi uomo e donna, locale fumo, servizi igienici completi di sanitari in vetrochina bianca e rubinetteria cromata, bagno disabili a norma, porte, pavimenti in piastrelle di grès porcellanato antiscivolo e rivestimento fino ad una altezza di 2 m.

I locali servizi vengono consegnati tinteggiati e dotati di controsoffitti in fibra minerale fono assorbenti e termo isolante.

Le partizioni interne sono realizzate in elementi di laterizio forato, intonacate al civile e tinteggiate con colore chiaro.

Le murature al piano terra, zona ingresso uffici, sono realizzate in blocchetti di calcestruzzo REI 60.

Nei servizi igienici, spogliatoi e locali fumo 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 (v. p.to 6)

Il locale fumo è dotato di impianto immissione/estrazione aria.



Vista esterna dell'edificio industriale



Vista interna - Area Magazzino Soppalco

Considerata la posizione dei locali servizi, è stata eseguita la predisposizione di braga di raccordo per i servizi igienici opzionali da realizzarsi al piano soppalco. In posizione adiacente ai servizi igienici e spogliatoi è stato realizzato il volume indipendente per le installazioni impiantistiche (accesso solo dall'esterno). La soletta viene consegnata con estradosso al rustico ed è stata dimensionata, oltre che per il peso proprio, per un sovraccarico accidentale permanente pari a  $400+100$  Kg/mq. Non sono previste aree comuni condominiali.

### ESTERNO IMMOBILE

La recinzione esterna a delimitazione del lotto, su supporto costituito dal marciapiede, è del tipo Orsogrill modello Merope, rigida avente altezza pari a 2 m, costituita da pannelli modulari monolitici e verniciati (RAL 6028), mentre la recinzione interna, per la divisione del singolo immobile in 2 o 4 parti, è su supporto costituito da muretto di fondazione in calcestruzzo armato, sporgente dal piano stradale circa 10 cm, ed è costituita da pannelli modulari monolitici, tipo Orsogrill modello Merope, rigidi avente altezza pari a 2 m.

Gli accessi principali al lotto, carrai, sono quattro: in tutti è stato installato un cancello costituito da 1 anta in singola partita. Ogni anta è dotata di motorizzazione con comando a chiave e telecomando (10 per cancello), relativo quadro elettrico, il tutto compatibile con la suddivisione in 4 parti dell'immobile. Dietro al cancello, all'interno del lotto, viene fornita una sbarra sollevabile automatica motorizzata completa di impianto, telecomandi e segnalazioni di movimento, il tutto conforme alla vigente normativa.

I piazzali interni al lotto sono tutti asfaltati e delimitati da cordoli in cemento per il contenimento del prato seminato e completo di piante alto fusto sul perimetro, con pozzetti per l'allacciamento alla rete di irrigazione, dotati di valvola a sfera.

All'interno del lotto, in prossimità del perimetro, vengono fornite le postazioni che, una volta fatta la richiesta per l'allacciamento, ospiteranno i contatori dei sottoservizi (acqua potabile, acqua industriale, gas metano).

L'immobile è dotato di impianto di protezione contro le scariche atmosferiche e rete di terra.

All'esterno, a lato, dei cancelli carrai e all'esterno ed all'interno della porta ingresso pedonale vengono forniti citofono da allacciare.

Sono stati posati iavidotti per consentire gli allacciamenti ad Enel (fornitura in bassa tensione), telefono e dati, dalle rispettive postazioni esterne all'interno del fabbricato o porzioni.

Relativamente agli impianti meccanici, per quanto riguarda l'acqua e l'antincendio interno, sono state posate le sole tubazioni dalle rispettive postazioni che ospiteranno i contatori, all'esterno del lotto, all'interno del fabbricato o porzioni di esso: gli attacchi UNI45 e la distribuzione interna sono esclusi dalla fornitura.

Le tubazioni del gas sono state portate in adiacenza ai locali impianti.

Nelle aree adibite a parcheggio sono state installati disoleatori opportunamente dimensionati.

La rete esterna antincendio viene fornita completa, includendo gli idranti soprassuolo.

L'impianto fognatura bianca e nera è allacciato alla rete Comunale ma attualmente un by-pass consente lo scarico solo in vasche a tenuta, in pvc prefabbricato, di stoccaggio provvisorio dei reflui.

Ogni unità ha la sua vasca di pertinenza fatta eccezione per l'unità 1.1.3 che scarica nella stessa vasca in cui scarica l'unità 1.1.2. Una volta che il Parco industriale sarà a regime la acque nere verranno convogliate al depuratore centralizzato del Parco.

## EDIFICIO INDUSTRIALE - 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:

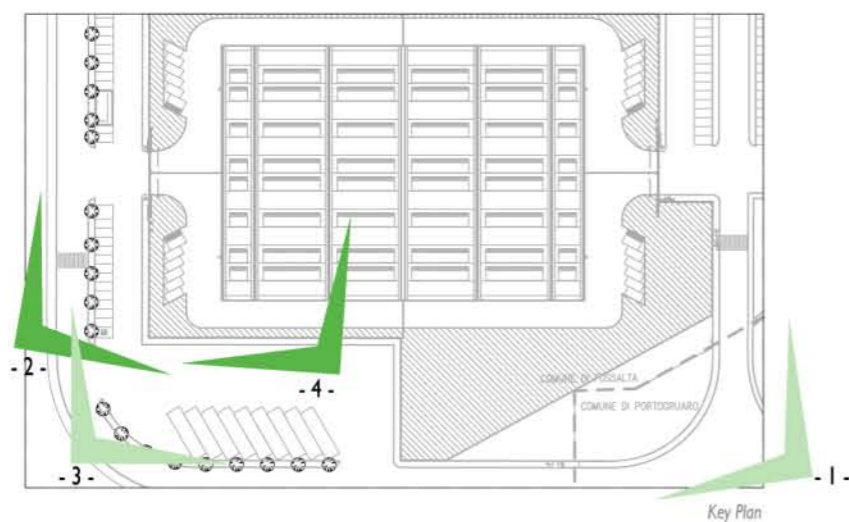
- muro cieco REI 60 di compartimentazione del soppalco con l'area produttiva;
- pavimento del locale produzione in massetto di calcestruzzo di spessore 20 cm armato con rete elettrosaldata, lavorato con spolvero superficiale di indurente al quarzo e taglio dei giunti, dimensionato per un sovraccarico 3000 kg/mq - 6000 Kg su impronta 30x30 cm;
- trattamento superficiale dei pavimenti industriali con mani di rasante epossidico e resine bicomponenti al quarzo colore grigio;
- formazione dei servizi igienici al piano soppalco con le medesime finiture dei servizi già realizzati;
- formazione delle partizioni, realizzazione delle finiture ed installazione degli impianti al piano soppalco;
- pavimento sopraelevato nelle aree ad ufficio al piano terra e al piano soppalco;
- evacuatori di fumo e calore realizzabili nella parte in sandwich di lamiera della copertura;
- tinteggiatura interna di tutte le pareti ed i soffitti con idropittura;
- allestimento di un locale trasformatori interno all'edificio.

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 da realizzare al piano soppalco;
- impianto di rilevazione incendi;
- impianto di diffusione sonora;
- impianto di gestione allarmi;
- impianto video;
- impianto TV, TVCC ed anti-intrusione.

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;
- impianto di innaffiamento automatico esterno per la parte di verde in proprietà;
- centrale di produzione fluidi caldi e freddi;
- impianti di termoventilazione nel capannone e impianto di condizionamento per gli uffici.



### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1



Foto 2

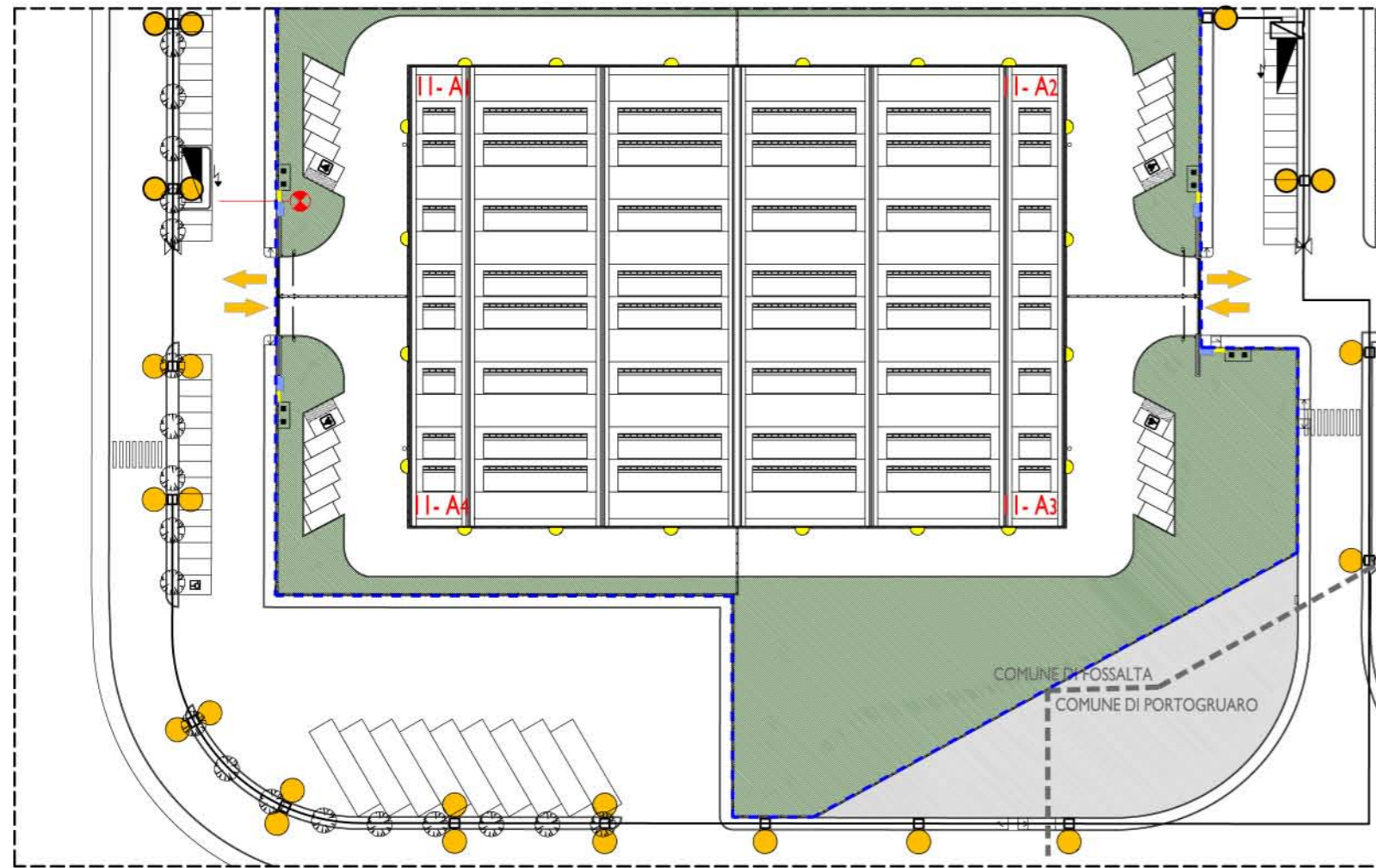


Foto 3



Foto 4

PLANIMETRIA GENERALE



DATI GENERALI

SUPERFICIE	MQ	MQ	MQ	MQ	MQ
	11-A1	11-A2	11-A3	11-A4	TOTALE
FONDIARIA LOTTO	3.132,59	3.158,79	5.278,34	3.239,28	14.809,00
COPERTA MASSIMA AMMISSIBILE	2.246,69	2.265,42	3.780,91	2.322,98	10.615,99
COPERTA DI PROGETTO	1.798,50	1.798,50	1.798,50	1.798,50	7.194,00
SUPERFICIE SCOPERTA (sup. fondiaria - sup. coperta di progetto)	1.334,09	1.360,29	3.479,84	1.440,78	7.615,00
A VERDE DI PROGETTO (sup. a verde richiesta)	316,64	315,83	2.435,84	421,75	3.490,96
FILTRANTE DI PROGETTO (sup. filtrante richiesta)	316,64	315,83	2.435,84	421,75	3.490,06
A PARCHEGGIO DI PROGETTO (sup. a parcheggio richiesta)	117,26	117,26	117,27	117,28	469,07

LEGENDA

- AREA DI INTERVENTO ATTUALE
- SENSO DI MARCIA
- SARACINESCA
- IDRANTE
- CONTATORE ACQUA
- FORNITURA ENEL
- CABINA ENEL
- PALO DI ILLUMINAZIONE INTERNA AL LOTTO
- PALO I.P.
- PUNTO LUCE EDIFICIO
- FORNITURA IDRICA E ANTINCENDIO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

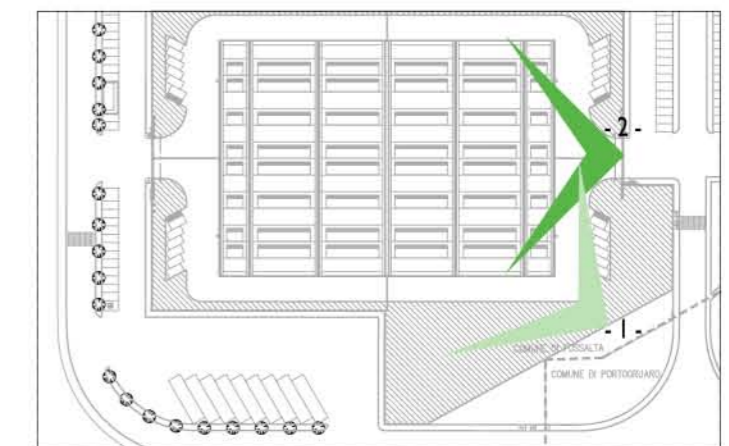
VISTA 1



VISTA 2



KEY-PLAN



PIANTA PIANO COPERTURA



LEGENDA

FORNITURA ENEL

- UTENZA PRIVATA
- QUADRO ELETTRICO
- - - CITOFONO

FORNITURA TELECOM

- UTENZA PRIVATA

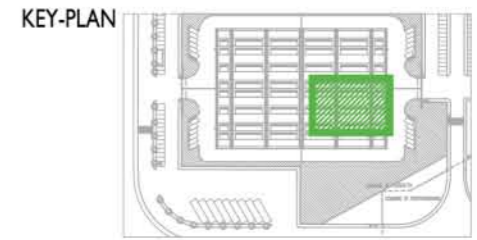
FORNITURA GAS

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

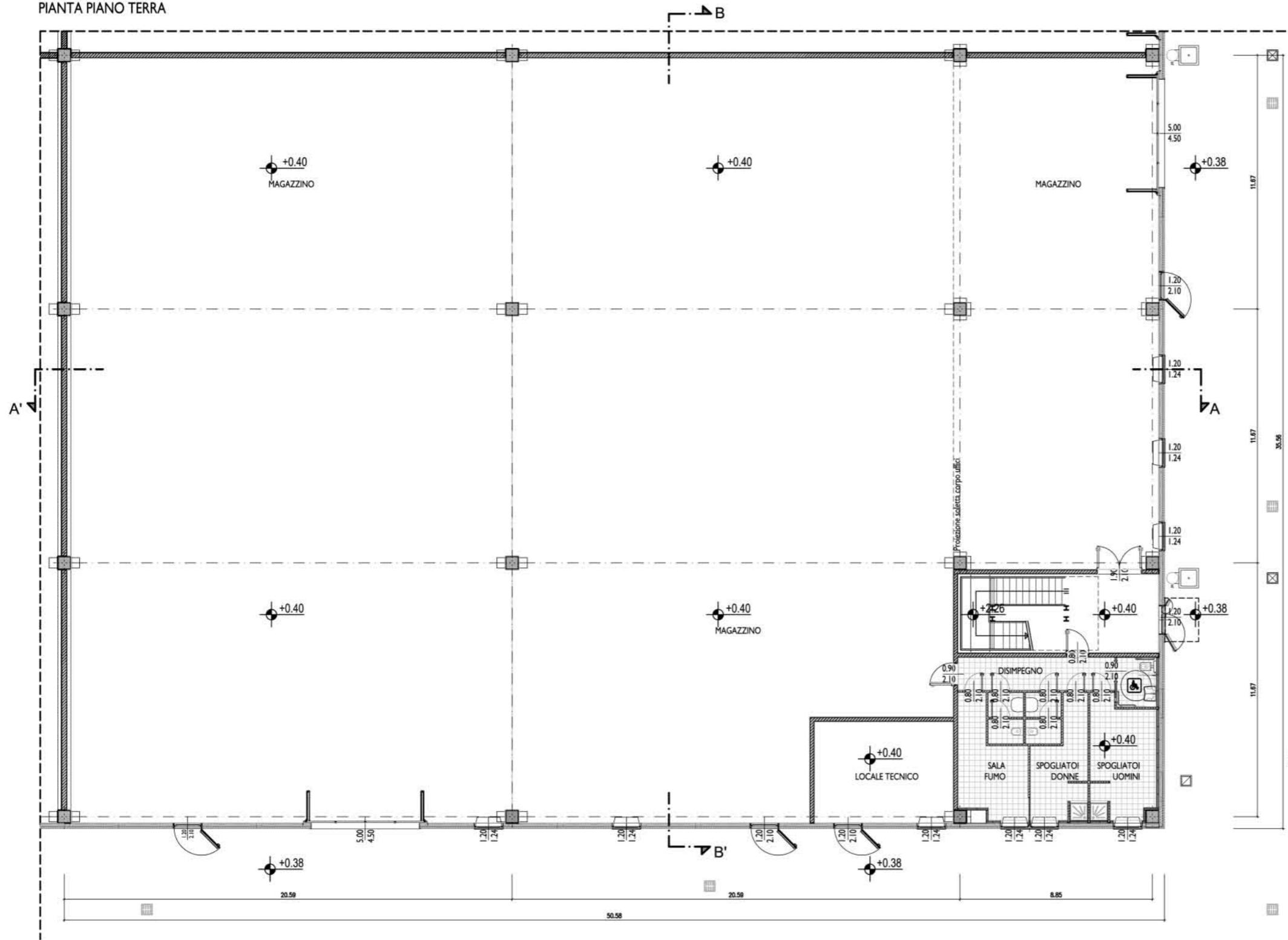
FORNITURA IDRICA E ANTINCENDIO

- UTENZA PRIVATA

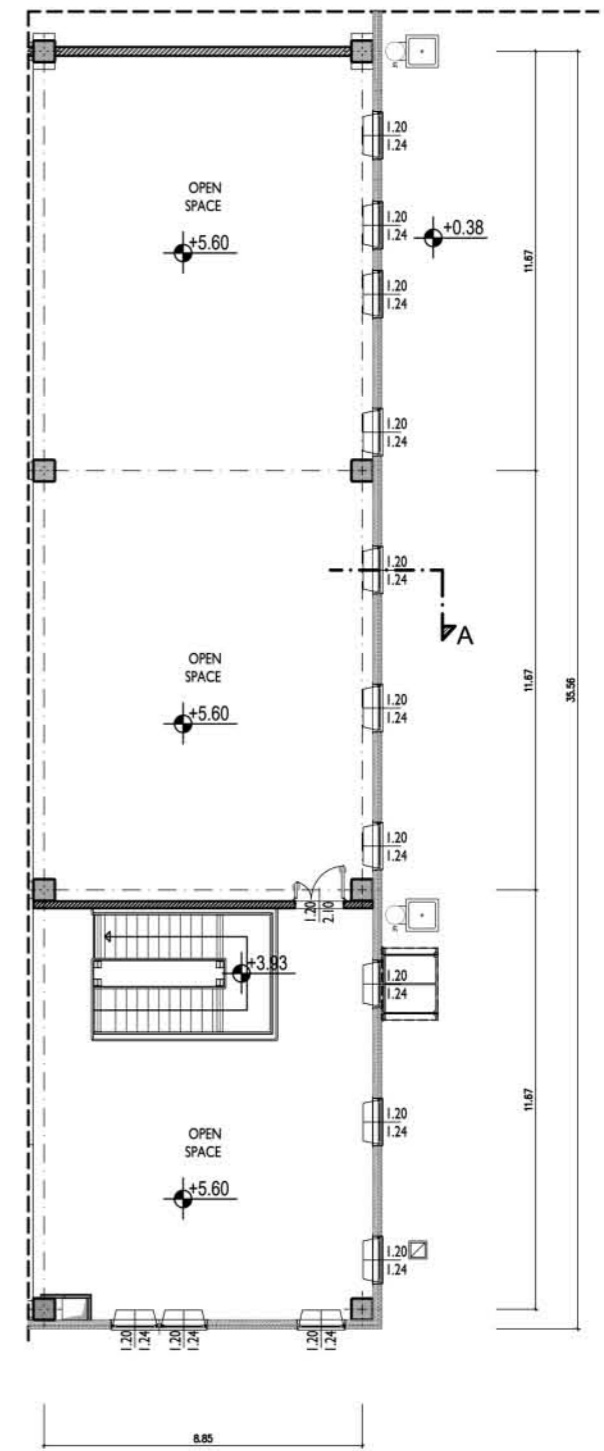
COMUNE DI FOSSALTA  
COMUNE DI PORTOGRUARO



PIANTA PIANO TERRA



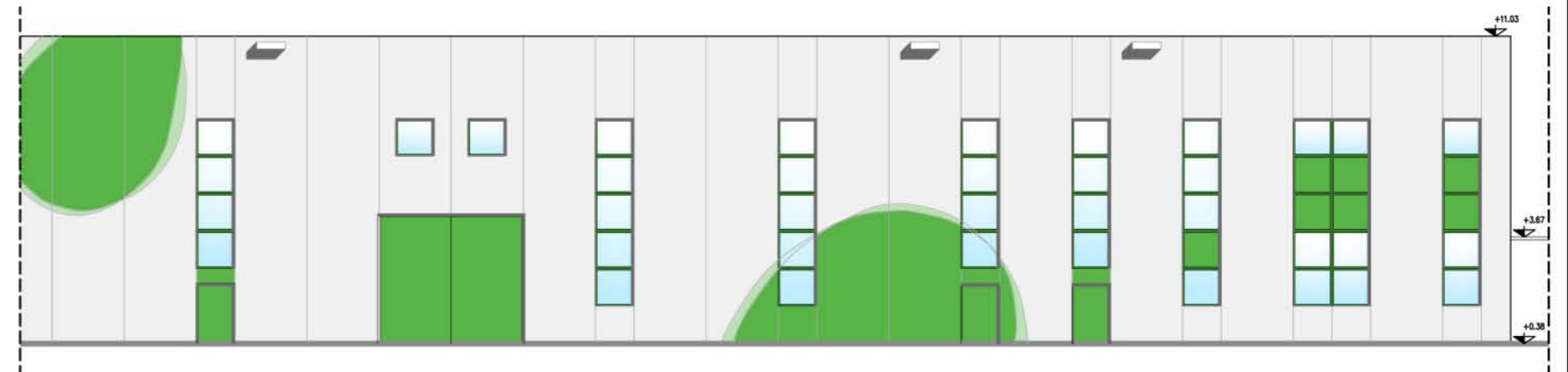
PIANTA PIANO PRIMO



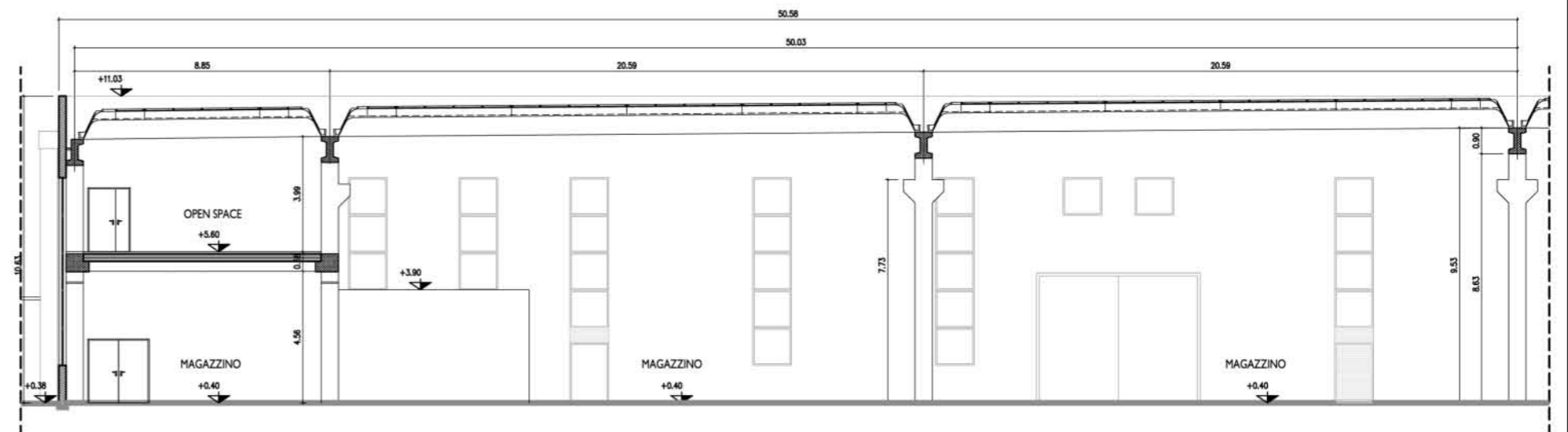
KEY-PLAN



PROSPETTO A



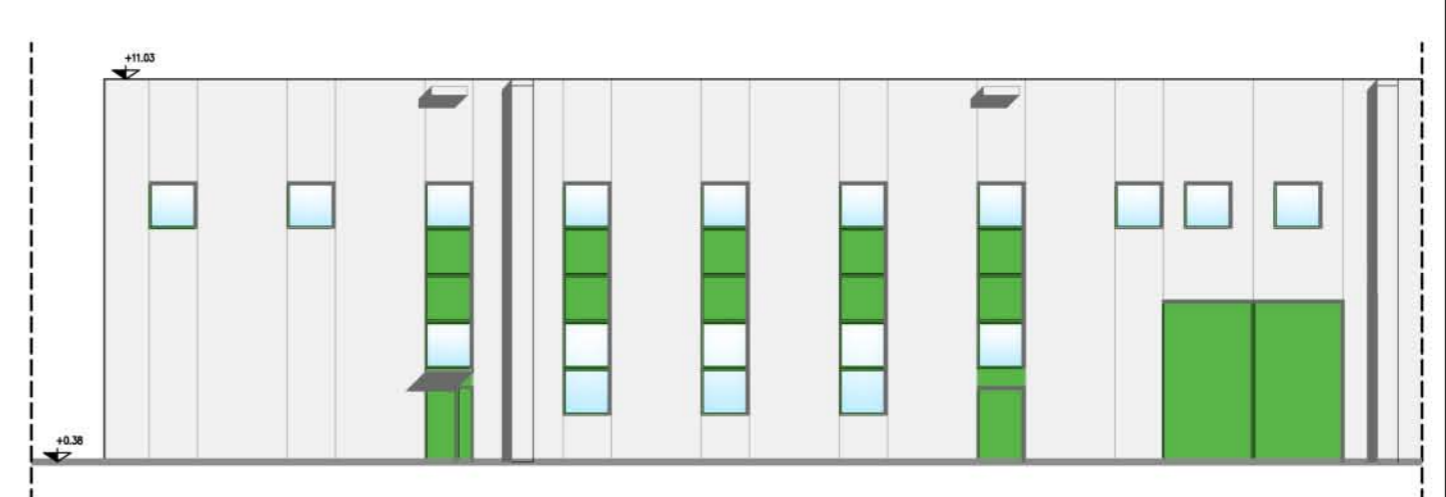
SEZIONE A-A'



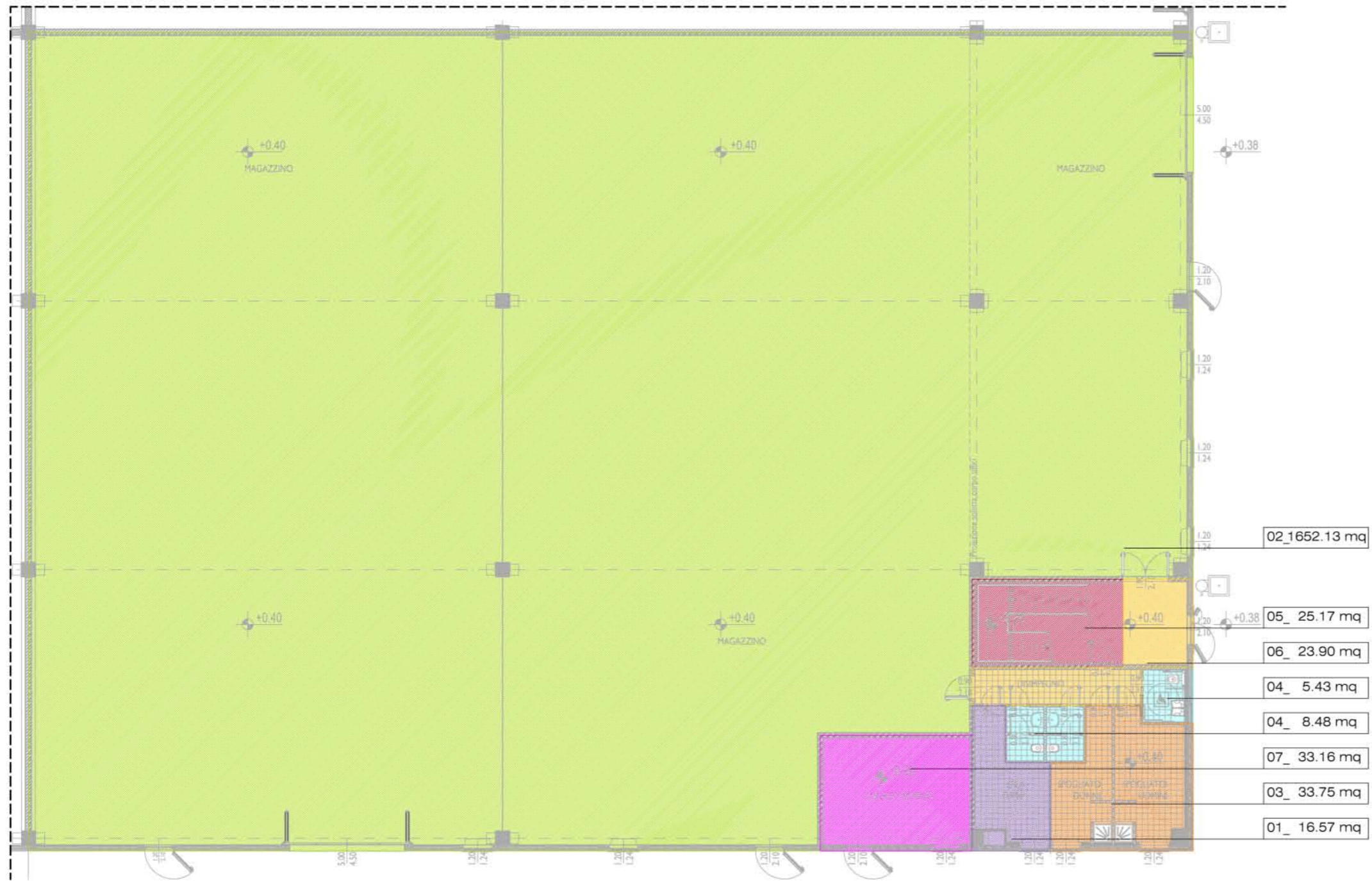
SEZIONE B-B'



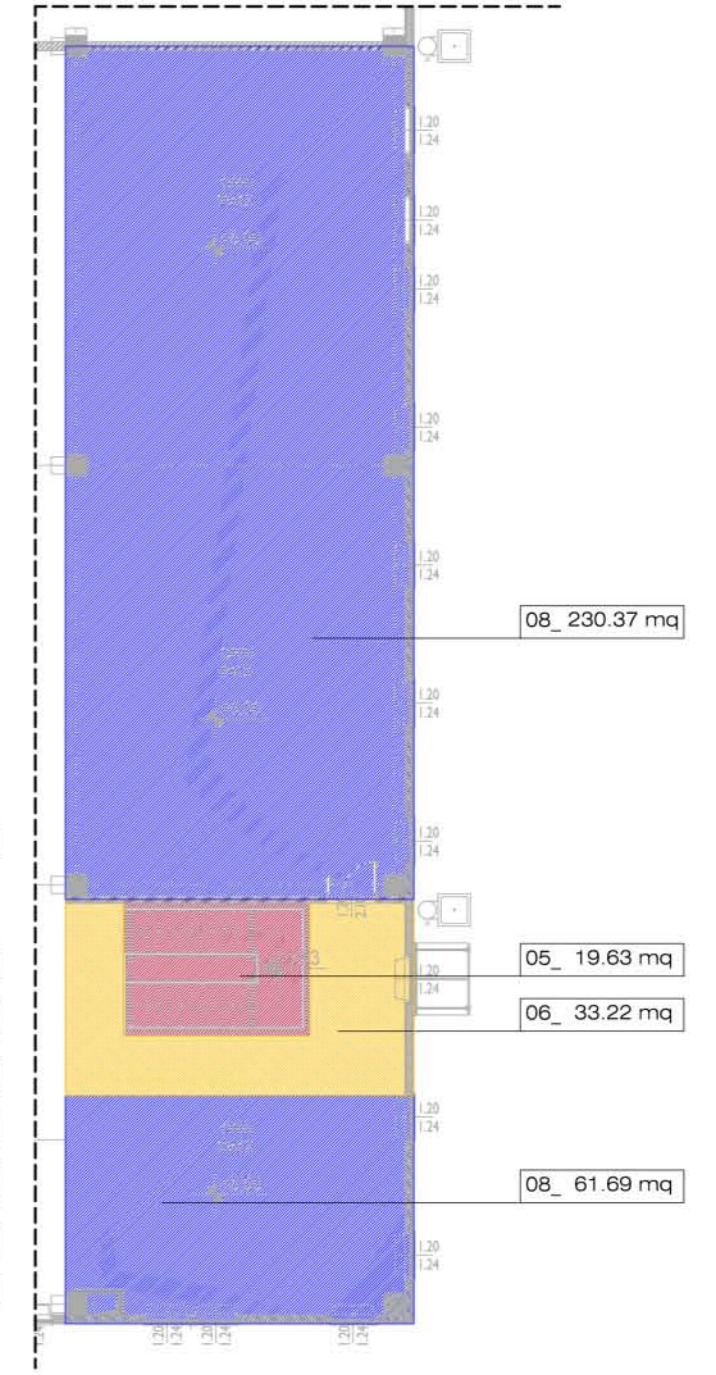
PROSPETTO B



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

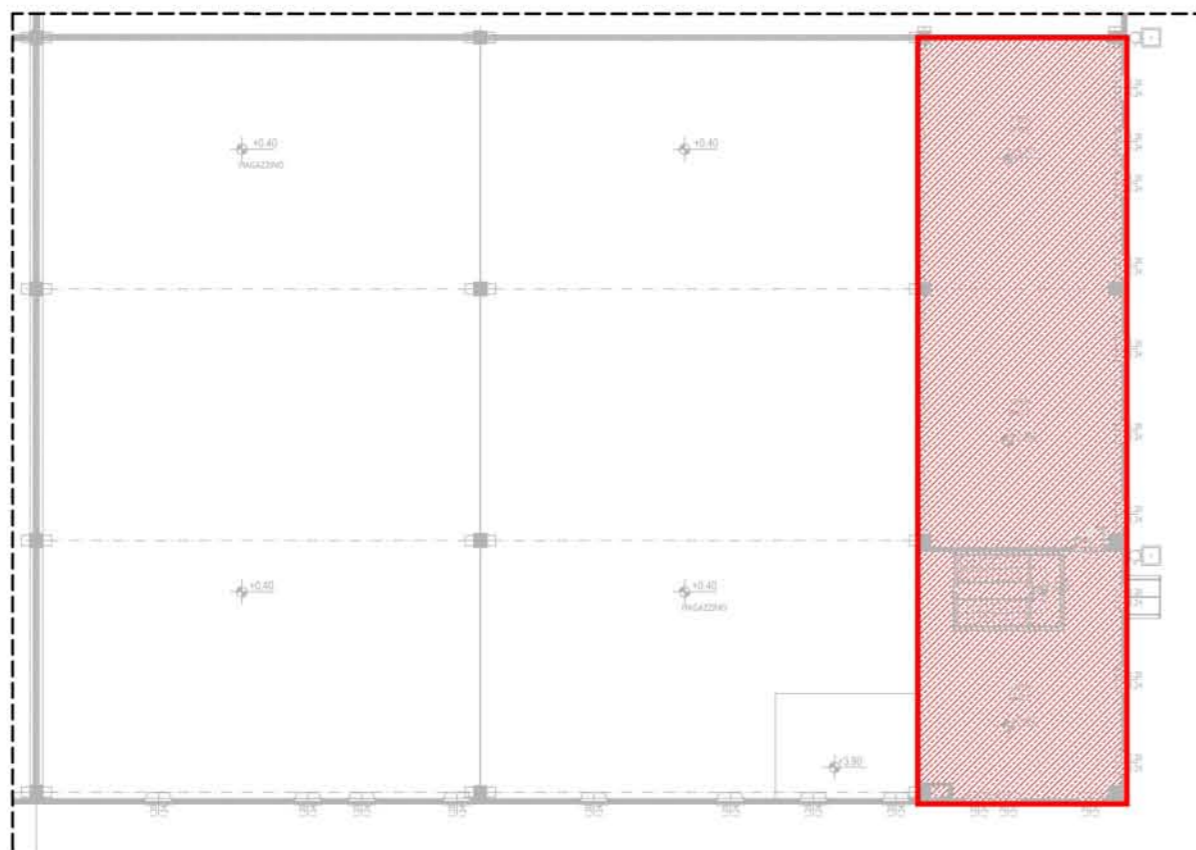
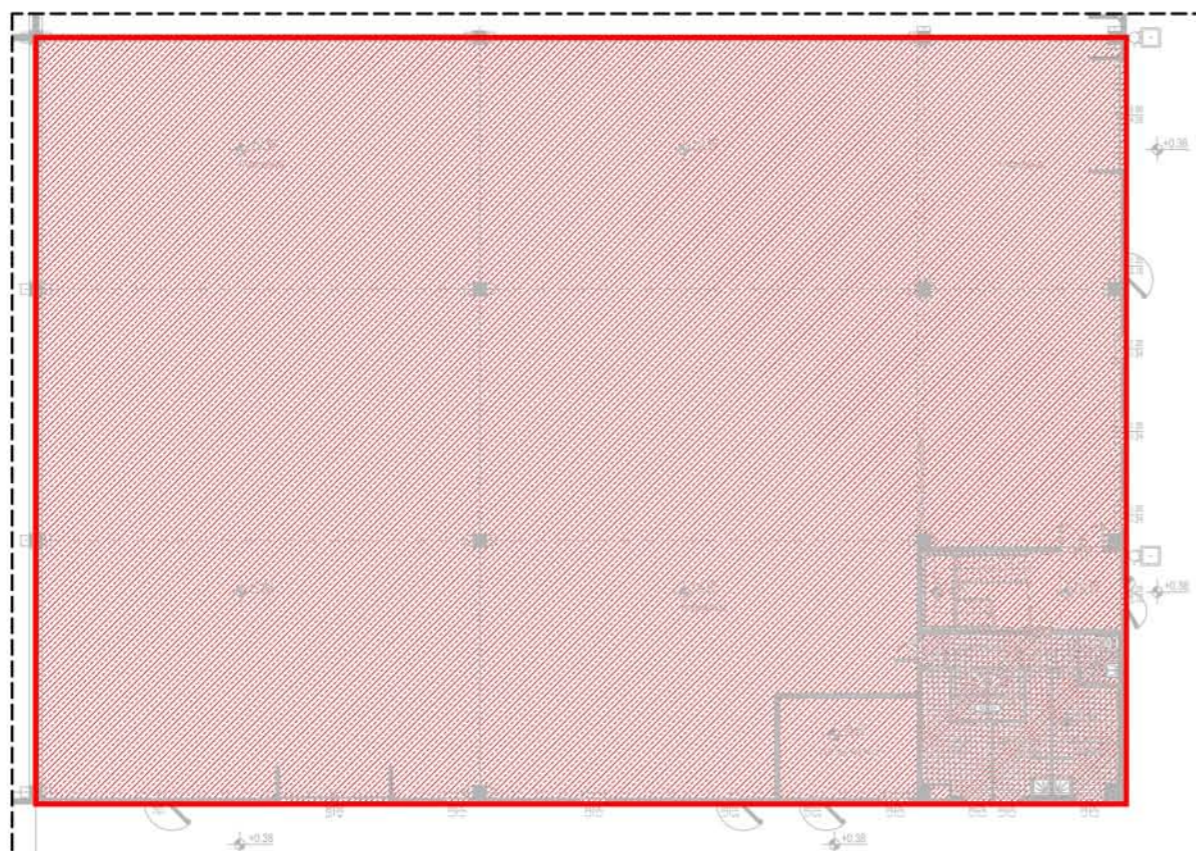


LEGENDA

- |                                                                                                  |                                                                                                         |                                                                                                      |                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  01_SALA FUMO |  03_SPOGLIATOI       |  05_SCALE INTERNE |  07_AREA IMPIANTI   |
|  02_MAGAZZINO |  04_SERVIZI IGIENICI |  06_DISIMPEGNI    |  08_AREA OPEN SPACE |

# CALCOLO CONSISTENZE COMMERCIALI

## SUPERFICIE COMMERCIALE



 SUPERFICIE COMMERCIALE

## DETTAGLIO SUPERFICI

UNITA' D'ANGOLO											
PIANO TERRA					PIANO PRIMO						
01_Sala fumo	16,57			tot. parziale	16,57	01_Sala fumo			tot. parziale	/	
02_Magazzino	1652,13			tot. parziale	1652,13	02_Magazzino			tot. parziale	/	
03_Spogliatoi	33,75			tot. parziale	33,75	03_Spogliatoi			tot. parziale	/	
04_Servizi igienici	8,48	5,43		tot. parziale	13,91	04_Servizi igienici			tot. parziale	/	
05_Scale interne	25,17			tot. parziale	25,17	05_Scale interne	19,63		tot. parziale	19,63	
06_Dinsimpegni	23,90			tot. parziale	23,90	06_Dinsimpegni	33,22		tot. parziale	33,22	
07_Area impianti	33,16			tot. parziale	33,16	07_Area impianti			tot. parziale	/	
08_Area open space				tot. parziale	/	08_Area open space	61,69	230,37	tot. parziale	292,06	
TOTALE					1798,59	TOTALE					344,91
<b>TOTALE MQ</b>										2143,50	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>										2143,50	

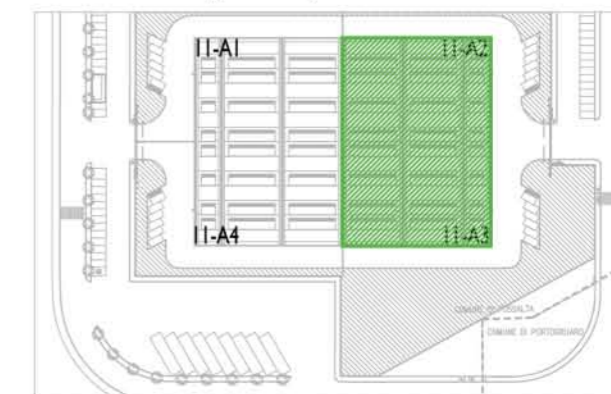
 SUPERFICI UTILI AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE

## IPOSTESI DI ACCORPAMENTO

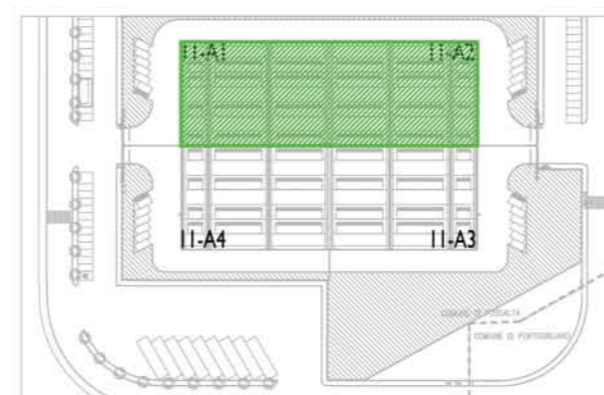
SOLUZIONE 1 - singola unità



SOLUZIONE 2 - doppia unità "tipo a"



SOLUZIONE 3 - doppia unità "tipo b"



SOLUZIONE 4 - unità intera

