
Comune di Torri di Q.lo, via Brescia 41

PdC Ristrutturazione e cambio d'uso

Committente: Torri-Bros srl

Committente:

Torri Bros srl

Progettista incaricato:

Arch. Enrico Novello

Vicenza, Contrà della Misericordia, 14

Relazione

allegata allo screening di VIA

Enrico Novello Architetto

Contrà della Misericordia, 14 - 36100 Vicenza
Tel. 0444 922075 – email archnov@tin.it

Relazione

L'attuale fabbricato, in proprietà alla ditta Torri-Bros srl, è ubicato in Via Brescia nel Comune di Torri di Quartesolo in Zona D1/P ed è sempre stato utilizzato ad uso produttivo. Da qualche mese la ditta che vi operava ha spostato l'attività e l'edificio attualmente è inutilizzato.

La presente richiesta ha come obiettivo il cambio di destinazione d'uso del fabbricato esistente da attività produttiva/artigianale in attività commerciali e direzionali.

A tal fine si rende necessaria una nuova organizzazione degli spazi esterni, per assolvere ad una maggiore richiesta di parcheggi, mediante la definizione di un percorso ad anello a unico senso che distribuisce ai posti auto.

Accesso ed uscita al lotto avvengono in modo separato e indipendente, da via Brescia che è dotata di tutti i sottoservizi a rete, quali: linea acque nere/fognatura, metanodotto, e servizio acquedotto, energia elettrica.

Dato l'incremento della superficie da destinare a parcheggio si provvederà ad installare un impianto di trattamento acque di prima pioggia costituito da una serie di vasche prefabbricate in cls armato da installare entro terra dimensionato per una quantità di pioggia pari a 5 mm. nei primi 15 min. dell'evento piovoso per una superficie di circa 6.000 mq. Nello specifico saranno posizionati:

- un pozzetto selezionatore delle acque di prima pioggia da quelle di seconda pioggia;
- due vasche di stoccaggio acque di prima pioggia, da collegare tra loro con una tubazione, delle dimensioni cadauna di 225x500x225h, per un volume complessivo di 30 mc. La prima vasca sarà accessoriata all'ingresso di otturatore a galleggiante, per blocco afflusso acque al raggiungimento del massimo livello prestabilito, la seconda vasca avrà una elettropompa completa di tubazione di mandata e saracinesca per regolazione del flusso;
- una vasca disoleatore con un primo vano accessoriato con due filtri oleoassorbenti ed un secondo con tubazione di scarico avente incorporato un otturatore a galleggiante tarato per la chiusura automatica in presenza di oli minerali/idrocarburi.

L'edificio oggetto di richiesta è composto da una struttura con elementi portanti, verticali ed orizzontali, in cls precompresso e tamponamenti in lastre coibentate di cls e pannelli in alluminio e vetro sul lato Ovest; le altezze fuori terra sono comprese tra m 6,20 della parte attualmente destinata a laboratorio e m. 10,57 per la porzione Ovest.

Il fabbricato è stato realizzato, per gran parte, su di un unico piano terra destinato a laboratorio

per complessivi mq. 4.952,02 di S.L.P. all'interno del quale sono presenti gli uffici, spogliatoi e servizi igienici a servizio dell'attività.

E' inoltre presente un'area coperta per il carico e scarico per complessivi mq. 835,50.

Sul lato Ovest dell'edificio, nella porzione centrale del fabbricato fronteggiante via Brescia, la struttura sviluppa altri due livelli di uffici e un laboratorio che si estendono su di una superficie lorda di calpestio complessiva di mq. 1.560,66.

Al piano terra si prevede di realizzare due unità commerciali, separate tra loro da una parete in muratura non portante in blocchi di cls cellulare, aventi una superficie di vendita complessiva di 3.995 mq. (unità 1 di mq.1.815,00 e unità 2 di mq. 2.180,00).

Inoltre, al fine di favorire l'accessibilità ai piani superiori, si prevede l'installazione di un ascensore.

I dati stereometrici sono i seguenti:

	stato attuale	progetto	differenza
S. Fondiaria	12.000,00 mq.	12.000,00 mq.	/
S. Coperta	4.952,02 mq.	4.952,02 mq.	/
Piani di carico	835,50 mq.	835,50 mq.	/
Volume	35.528,22 mc.	35.528,22 mc.	/
S. Lorda di Pavimento	6.512,68 mq.	6.523,13 mq.	+ 10,45 mq.
S. Comm.le di vendita	/	3.995,00 mq.	+3.995,00 mq.
Area esterna	6.212,48 mq.	6.212,48 mq.	/
Sup. in asfalto	5.428,90 mq.	6.055,48 mq.	+ 626,58 mq.
Sup. in grigliato erboso	346,43 mq.	/	- 346,43 mq.
Sup. a prato	437,15 mq.	157,00 mq.	- 280,15 mq.
Superficie a parcheggio	1.520,10 mq.	5.872,00 mq.	+ 4.351,90 mq.

Il progettista incaricato

Arch. Enrico Novello