

COMUNE DI SALGAREDA  
PROVINCIA DI TREVISO

COMMITTENTE: F.LLI CODOGNOTTO s.n.c.

OGGETTO: PROGETTO DI AMPLIAMENTO DEL CENTRO LOGISTICO DI  
VIA CALNUOVA - Procedura SUAP, art. 4 LR 55/2012 -

RELAZIONE TECNICA

Salgareda li, 3 luglio 2017

## DATI RELATIVI ALLA COSTRUZIONE

**Tipo della costruzione:** Progetto capannoni industriali F.LLI CODOGNOTTO s.n.c.

**Ubicazione della costruzione:** Comune di Salgareda, Foglio 25, mappali 8-9-10-11-40-137-264- porzione 263.

**Proprietario dell'area:** FLLI CODOGNOTTO s.n.c., con sede a Salgareda in via dell'artigianato n.7 p.iva 00359320264

**Progettista delle opere:** Arch. Roberto Codognotto, Salgareda vicolo Venezia, n. 4, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti al n. 910.

**Esecutore dei lavori:** da designarsi.

**Direttore dei lavori:** da designarsi.

## RELAZIONE TECNICA

---

### DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Attualmente nella sede principale di Salgareda sita in via Calnuova, viene utilizzata una superficie di 60.131,00mq di area, dei quali 47,20mq sono stati destinati alla realizzazione della guardiola, 13.904,00mq alla realizzazione di un edificio dedicato a magazzino logistica e 887,00mq (sviluppati su quattro piani fuori terra) alla realizzazione di un fabbricato direzionale (sede principale del Gruppo).

Il progetto si svilupperà su una superficie di 84.425,00mq realizzando le seguenti opere:

- n. 1 magazzino per lo stoccaggio merci, di 39.018,95mq, altezza utile interna di 12,00ml, dotato di impianti e scaffalature;
- Realizzo di guardiola di 55,65mq e blocco servizi di 95,20mq;
- Costruzione di recinzioni, reti tecnologiche, impianti di illuminazione e video sorveglianza.
- Asfaltatura di piazzali, percorsi e spazi di manovra.
- Creazioni di aree a verde.

L'intervento è strutturale alla creazione di un polo logistico che supporti lo sviluppo economico dell'indotto tramite un network di magazzini, di interconnessioni (anche multimodali) e di attività a valore aggiunto. Questo consentirà di attrarre

attività oggi gestite all'estero con incrementi occupazionali (a regime saranno previste circa 100 unità in più) ma soprattutto lo sviluppo di professionalità specifiche.

La posizione strategica sull'intersezione dei corridoi "Adriatico-Baltico" e "Mediterraneo", sui quali l'Unione Europea prevede il maggior flusso di merce entro il 2050 è alla base di un piano di sviluppo industriale che impatterà notevolmente sul territorio locale non solo nel flusso di merci ma anche nella crescita di comparti attigui che consentiranno alla regione di continuare nel percorso di crescita social-economica per un lungo periodo.

Nello specifico l'azienda svilupperà percorsi di crescita delle risorse, anche tramite collaborazione, peraltro già in essere, con le università del territorio al fine di formare competenze altamente specialistiche che possano portare il nostro territorio ad essere punto di riferimento e motore trainante del nuovo piano logistico Europeo, non solo per la posizione strategica sui "corridoi" ma anche per l'elevato valore aggiunto che le professionalità locali potranno portare.

Riguardo poi, i processi produttivi, l'immobile contribuirà a velocizzare i processi di trasformazione LEAN dell'azienda CODOGNOTTO per i quali, si sta anche strutturando un apposito reparto per l'ottimizzazione dei processi e quindi per il miglioramento dell'efficienza volto al miglioramento delle condizioni di lavoro, alla riduzione degli sprechi (tempo, carburante, inefficienze varie) al miglioramento del valore aggiunto.

Questo avrà anche un importante impatto ambientale che permetterà di ridurre le emissioni inquinanti nonostante la crescita del flusso veicolare.

Anche in questo caso l'azienda dovrà continuare nel percorso di formazione-sviluppo delle risorse umane.

#### DESCRIZIONE SPECIFICA DEL PROGETTO

##### **Aree di pertinenza**

Il progetto complessivo consisterà nel realizzo di un capannone con destinazione magazzino logistica ed annessa guardiola di accesso.

Esso verrà realizzato nell'area di espansione avente un'estensione di 84.425,00mq. Nel progetto della sistemazione esterna del fabbricato sono previste le

aree a parcheggio per le auto con carreggiabile erbosa di 1.185,00mq, che sommate al verde 16.215,00mq (aiuole e fascia di rispetto perimetrale) danno un totale di 17.400,00mq di superficie permeabile del terreno.

Le aree di sosta per i dipendenti sono state localizzate vicino alla zona uffici interna al capannone, mentre quelle per i mezzi pesanti lungo il fronte di via Calnuova. Tali aree sono state dimensionate tenendo conto sia degli standard urbanistici che degli aspetti legati alla produttività attesa nonché, per coerenza progettuale, in sintonia con le sistemazioni esterne esistenti.

I mezzi pesanti che dovranno accedere ai magazzini, effettueranno sosta nell'area esterna, lungo via Calnuova, in attesa di indicazioni dalla guardiola su dove posizionarsi per il carico/scarico della merce.

L'accesso ai piani di carico avverrà attraverso una dorsale principale posizionata sul fronte nord e sud del fabbricato, una volta completate le operazioni di carico/scarico, i mezzi ripercorreranno in senso inverso la strada per uscire dal sito.

Il personale addetto alla movimentazione delle merci (magazzinieri) e al controllo spedizioni (personale ufficio) accederà al posto di lavoro, attraverso l'unico accesso della guardiola e parcheggerà nelle zone dedicate.

In aderenza al fabbricato, per una larghezza variabile minima di 10,00ml verrà realizzato un percorso asfaltato, percorribile con mezzi pesanti e non, al fine di garantire il controllo, la manutenzione, la vigilanza ed in caso di necessità l'intervento dei vigili del fuoco.

### **Impianti tecnologici**

L'ILLUMINAZIONE interna del magazzino e delle aree interne e delle aree esterne adiacenti, sarà gestita da un impianto bus che permetterà l'auto dimmerazione dei corpi illuminanti.

Nelle aree interne si propone un sistema di distribuzione mediante blindo sbarra e corpi illuminanti a LED con ottica mirata per capannoni ad uso stoccaggio con scaffalature e altezze importanti.

Vista la presenza di aperture shed che permetteranno l'irraggiamento naturale, i corpi illuminanti saranno in grado mediante un sistema DALI / BUS di

autodimmerarsi al fine di ottenere un'importante riduzione dei consumi mantenendo costante il livello luminoso.

I corpi illuminanti esterni saranno anch'essi a LED con ottiche conformi alle normative regionali per l'inquinamento luminoso e dotati di dimmeratori programmabili in grado di ridurre i flussi luminosi durante le ore notturne di scarso traffico, mantenendo comunque una luminosità adatta ai fini della sicurezza sia stradale che antivandalo. Tale soluzione potrà ridurre i consumi energetici sino ad un 60% rispetto ad un impianto di illuminazione tradizionale con lampade fluorescenti e/o a scarica.

### ***Viabilità e mobilità***

Sulla viabilità pubblica di via Calnuova, verrà realizzato un nuovo innesto con tombamento di un tratto del canale Mortis e ampliamento della carreggiata stradale per il realizzo delle corsie di accelerazione/decelerazione.

Questo nuovo ampliamento prevederà l'aumento del traffico leggero legato al personale che gestirà il magazzino pari a 40 veicoli (attualmente 75 veicoli) mentre per i flussi dei mezzi pesanti è ipotizzabile un aumento di 65 mezzi giornalieri rispetto ai 45 mezzi odierni.

### ***Clima acustico***

Tramite rilievi strumentali e simulazioni è stata valutata la situazione acustica del sito interessato dall'intervento progettato, in affiancamento all'attività esistente in Via Calnuova, nel Comune di Salgareda (TV), con destinazione d'uso magazzino/logistica con annessa guardiola di accesso.

L'analisi della zonizzazione acustica vigente mostra che l'area oggetto di intervento è classificata come classe III "area di tipo misto" con limite diurno di 60 dB(A) e notturno di 55 dB(A). L'area oggetto di intervento risulta peraltro prossima al Comune di Noventa di Piave, all'interno del quale ricadono alcuni recettori individuati, anch'essi collocati in una zona in classe III. I valori attuali di clima acustico risultano influenzati dal traffico stradale lungo le strade di contorno, in relazione alla distanza da queste, ed in particolare dalla Autostrada A4 Venezia-Trieste.

Ad essa è stata assegnata, dai due comuni limitrofi, una fascia di pertinenza acustica, valevole esclusivamente per il rumore stradale.

Allo stato attuale i limiti di zona imposti dal piano di classificazione acustica per la classe III (principali recettori individuati, 60 dB(A) in periodo di riferimento diurno), risultano generalmente rispettati nelle posizioni maggiormente distanti rispetto alla sorgente autostradale.

Alcuni possibili superamenti dei limiti di zona risultano evidenziati già allo stato attuale solo in prossimità della Autostrada A4. Tali superamenti rientrano in ogni caso entro la fascia di pertinenza acustica della sorgente stradale individuata dal piano di classificazione acustica comunale ed altresì all'interno di quella stabilita dal DPR 142/2004. Sono state stimate in maniera cautelativa tutte le nuove sorgenti di rumore.

Non è prevista l'installazione di impianti potenzialmente rumorosi, al servizio dell'attività in essere presso i nuovi fabbricati. E' stato invece stimato in maniera cautelativa l'incremento di rumore dovuto all'aumento di traffico indotto dal nuovo insediamento.

I risultati della stima, dimostrano un sostanziale mantenimento della rumorosità ambientale complessiva attuale, con un leggero incremento equilibrato nell'area di intervento, e distribuito nella rete viaria attuale.

I livelli di clima acustico rimarranno sostanzialmente invariati rispetto all'attuale in corrispondenza dei recettori individuati e delle aree prossime a quella di intervento.

Allo stesso modo, i possibili superamenti dei limiti di zona risultano, come peraltro già allo stato attuale, in prossimità della infrastruttura stradale. Tali superamenti rientrano in ogni caso entro la fascia di pertinenza acustica della sorgente stradale individuata dal piano di classificazione acustica comunale ed altresì all'interno di quella stabilita dal DPR 142/2004.

Non vengono svolte lavorazioni nelle ore notturne.

### **Paesaggio**

Per quanto attiene le forme ed i materiali di finitura del capannone, essi presenteranno le stesse caratteristiche di quello esistente ovvero, tamponamento con pannelli ad asse orizzontale con le seguenti finiture esterne (partendo dal piano finito): zoccolo di base H= 110cm con finitura liscia a facciavista, realizzato in opera, 5

pannelli H= 250cm suddivisi in scandole ogni 83,30cm e pannello di chiusura H=60cm con finitura liscia a facciavista.

Gli infissi esterni saranno in alluminio, scossaline, grondaie e pluviali in alluminio. Il colore di questi elementi e quello delle facciate s'ispireranno alla "tavolozza" tradizionale.

La copertura sarà piana con solaio prefabbricato con travi wing. Isolamento termico del blocco uffici interno al capannone con intercapedine.

L'edificio avrà cinquantuno piani di carico, posizionati perpendicolarmente a quello esistente con fronte dei piani di carico sui lati sud-est e nord-ovest del capannone. Il magazzino verrà diviso in tre comparti, in quello di destra verranno realizzati inoltre il locale muletti ed il blocco uffici/spogliatoi su due piani.

### **Mitigazione del verde**

Lungo tutto il confine di proprietà verrà realizzata una fascia di verde con larghezza variabile min. di 5,00m; in continuità con l'attuale situazione, il progetto ripropone la piantagione di filare di Pioppo cipressino – (*Populus nigra italica*) in consociazione con una specie sempreverde (*Laurus nobilis*). L'obiettivo è quello di fornire un mascheramento rapido e consistente anche nel periodo invernale.

In continuità con quanto presente nell'attuale sede i parcheggi vengono arborati. Le specie utilizzate sono Frassini (*Fraxinus excelsior* Westhof's Glorie o *Fraxinus a. Raywood*). Come nella sede attuale, alcune aiuole spartitraffico verranno tappezzate con piante (*Cotoneaster sp.*, *Lonicera sp.*).

Per mitigare il parcheggio di sosta degli autotreni, il progetto prevede la realizzazione di un terrapieno, verso il parcheggio la scarpata più pendente (Altezza/Profondità di ca. 1/1) e coperta con piante tappezzanti (*Lonicera sp.*, *Hedera sp.*, *Cotoneaster sp.*, ecc.) coprisuolo ed una scarpata con inclinazione lieve verso Via Calnuova.

Verso Via Calnuova la scarpata sarà lieve (Altezza/Profondità di ca. 1/4) nella quale oltre alle aree a prato sono inseriti dei blocchi di siepe campestre tipica (*Acer campestre*) ed aiuole di Graminacee di *Miscanthus* e/o *Pennisetum* e/o *Panicum*

virgatum. L'alternanza di questi elementi riprende l'alternanza dei filari di viti dei vigneti circostanti.

L'altezza del terrapieno sarà di 2.50 metri, che sommando alle siepi campestri (h. 1.5 m), garantiscono un'altezza di mitigazione di almeno circa 4.0 m sufficienti a mascherare i mezzi parcheggiati.

### **Stoccaggio rifiuti**

La tipologia di rifiuto prodotta dal magazzino consiste per lo più in imballaggi (carta, plastica e bancali in legno), saranno posizionati due container per la separazione dei rifiuti, container chiusi per evitare percolazioni, il ritiro di tali materiali verrà svolto da ditte private specializzate, mentre i rifiuti prodotti da locali quali: uffici e spogliatoi vengono ritirati dalla ditta Savno che gestisce i rifiuti nel comune di Salgareda.

### **Prevenzione incendi**

Il magazzino sarà destinato allo stoccaggio di materiali combustibili (totale assenza di materiale infiammabile) su scaffalature fisse. Per consentire lo stoccaggio in sicurezza dei materiali, lo stesso verrà dotato dei seguenti dispositivi :

- rete idrica UNI 45 e UNI 70 alimentata dalla centrale idrica a servizio del capannone esistente,
- impianto sprinkler a soffitto con autonoma riserva idrica e stazione di pompaggio;
- impianto di rilevamento di fumo;
- impianto di evacuazione di fumo;
- pulsanti manuali di allarme;
- pulsanti di sgancio;
- luci di emergenza.

La presenza di carrelli elevatori elettrici per la movimentazione delle merci non costituisce pericolo in quanto la ricarica dei carrelli avviene all'interno di un locale apposito compartimentato, dotato di ventilazione naturale e forzata, estintori, rilevatori di idrogeno, cartellonistica di sicurezza.

All'interno del magazzino non vi è circolazione di mezzi pesanti in quanto il C/S avviene attraverso baie di carico/scarico.



Per consentire l'esodo in condizioni di emergenza tutti i lati del magazzino dispongono di uscite di emergenza con apertura verso l'esterno, illuminate, segnalate e dotate di maniglione antipánico, sono inoltre presenti dei tunnel sotterranei per sopperire alla distanza dal centro del magazzino alle vie di fuga perimetrali, le bussole di accesso ai tunnel saranno dotate di ventilazione naturale permanente con tubo REI120 diam. 50cm fino alla copertura .

## STATO DI PROGETTO:

(CALCOLO DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI DEI LOCALI)

N.	VANO	Superficie U.	Altezza	Volume	sup. illum.= sup. ventil. a parete	sup. solo ill. parete	sup. illum.= sup. ventil. a soffitto	S.I./S 1/10=0,100
1	Ingresso	7,860	2,700	21,222	1,917	3,833	-	0,732
2	Antibagno	4,790	2,400	11,496	-	-	-	-
3	WC	1,740	2,400	4,176	-	-	-	-
4	WC	2,750	2,400	6,600	-	-	-	-
5	Ufficio	49,410	2,700	133,407	3,510	3,510	-	0,114
6	Ufficio	12,340	2,700	33,318	-	-	-	-
7	Ingresso	6,240	2,700	16,848	1,917	3,833	-	0,921
8	Antibagno	4,150	2,400	9,960	-	-	-	-
9	WC	1,820	2,400	4,368	-	-	-	-
10	WC	2,830	2,400	6,792	-	-	-	-
11	Antibagno	4,310	2,400	10,344	-	-	-	-
12	Docce	1,920	2,400	4,608	0,640	-	-	0,333
13	Docce	1,600	2,400	3,840	0,640	-	-	0,336
14	Spogliatoio uomini	30,850	2,700	83,295	3,010	1,820	-	0,157
15	Mensa	37,080	2,700	100,116	1,840	15,870	-	0,478
16	Portico	22,500	2,700	60,750	-	-	-	-
17	Spogliatoio donne	23,790	2,700	64,233	3,010	1,820	-	0,203
18	Antibagno	4,310	2,400	10,344	-	-	-	-
19	WC	2,750	2,400	6,600	-	-	-	-
20	WC	1,740	2,400	4,176	-	-	-	-
21	Antibagno	4,330	2,400	10,392	-	-	-	-
22	Docce	1,870	2,400	4,488	0,640	-	-	0,342
23	Docce	1,870	2,400	4,488	0,640	-	-	0,342
24	Disimpegno	6,000	2,700	16,200	-	-	-	-
25	Ufficio	69,100	2,700	186,570	3,510	3,510	-	0,102
26	Archivio	10,450	2,700	28,215	-	-	-	-
27	Ufficio	133,520	2,700	360,504	8,115	8,115	-	0,122
28	Antibagno	4,150	2,400	9,960	-	-	-	-
29	Wc	1,740	2,400	4,176	-	-	-	-
30	Wc	2,750	2,400	6,600	-	-	-	-

N.	VANO	Superficie U.	Altezza	Volume	sup. illum.= sup. ventil. a parete	sup. solo ill. parete	sup. illum.= sup. ventil. a soffitto	sup. solo ill. a soffitto
31	Magazzino <sup>1</sup>	14.018,00	12,000	168.216,0	242,280	242,280	264,000	276,000
32	Magazzino <sup>2</sup>	10.466,00	12,000	125.592,0	175,000	175,000	228,000	192,000
33	Magazzino <sup>3</sup>	13.352,00	12,000	160.224,0	183,740	183,740	306,000	294,000
34	Locale muletti	386,10	4,800	1.853,3	12,141	4,809	-	-

**1 locali a uso produttivo con presenza continuativa di lavoratori**

- superficie illuminante: 1/10 sup. utile sino a 1000mq + 1/12 sup. utile tra 1000/3000mq + 1/15 oltre 3000mq = **1001,20mq**

- superficie aerata: 1/20 sup. utile sino a 1000mq + 1/24 sup. oltre 1000mq + 1/30 sup. oltre 3000mq = **500,60mq**

(minimo il 25% sup. illuminante/aerata a parete)

(il restante 75% sup. illuminante/aerata con aperture a shed a soffitto)

**2 locali a uso produttivo con presenza continuativa di lavoratori**

- superficie illuminante: 1/10 sup. utile sino a 1000mq + 1/12 sup. utile tra 1000/3000mq + 1/15 oltre 3000mq = **764,40mq**

- superficie aerata: 1/20 sup. utile sino a 1000mq + 1/24 sup. oltre 1000mq + 1/30 sup. oltre 3000mq = **382,20mq**

(minimo il 25% sup. illuminante/aerata a parete)

(il restante 75% sup. illuminante/aerata con aperture a shed a soffitto)

**3 locali a uso produttivo con presenza continuativa di lavoratori**

- superficie illuminante: 1/10 sup. utile sino a 1000mq + 1/12 sup. utile tra 1000/3000mq + 1/15 oltre 3000mq = **956,80mq**

- superficie aerata: 1/20 sup. utile sino a 1000mq + 1/24 sup. oltre 1000mq + 1/30 sup. oltre 3000mq = **478,40mq**

(minimo il 25% sup. illuminante/aerata a parete)

(il restante 75% sup. illuminante/aerata con aperture a shed a soffitto)

**GUARDIOLA E SERVIZI**

N.	VANO	Superficie U.	Altezza	Volume	sup. illum.= sup. ventil. a parete	sup. solo ill. parete	sup. illum.= sup. ventil. a soffitto	S.I./S 1/8=0,125
1	Reception	29,920	2,700	80,784	4,080	16,170	-	0,136
2	Antibagno	2,340	2,400	5,616	-	-	-	-
3	Wc	2,880	2,400	6,912	0,360	-	-	0,125
4	Locale Ced	7,500	2,700	20,250	0,360	-	-	0,048
5	Distributori/TV	37,000	2,700	99,990	2,400	3,360	-	0,212
6	Antibagno donne	3,500	2,400	8,400	-	-	-	-
7	Wc	1,560	2,400	3,744	-	-	-	-
8	Wc	1,560	2,400	3,744	0,360	-	-	0,231
9	Docce donne	6,330	2,400	15,192	0,360	-	-	0,057
10	Docce uomini	10,030	2,400	24,072	0,720	-	-	0,072
11	Antibagno uomini	8,150	2,400	19,560	0,360	-	-	0,044
12	Wc	1,610	2,400	3,864	0,360	-	-	0,224
13	Wc	1,610	2,400	3,864	0,360	-	-	0,224
14	Wc	1,610	2,400	3,864	0,360	-	-	0,224
15	Wc	1,610	2,400	3,864	0,360	-	-	0,224

**A - SULLE CARATTERISTICHE URBANISTICHE E SUGLI ONERI DEL PERMESSO A COSTRUIRE.**

Il terreno è classificato, secondo il vigente strumento urbanistico, come zona E.

**Dati STATO DI PROGETTO**

1.	Superficie lotto mappali 8-9-10-11-40-137-263-264:	mq	84.425,00
2.	Superficie coperta:	mq	39.169,80
3.	Q (rapporto di copertura):	%	46,396%

**B - SULLE STRUTTURE:**

E' necessaria la denuncia per opera in conglomerato cementizio (legge 5 novembre 1971, n. 1086).

- \* Fondazioni: a plinti in cemento armato, a trave rovescia.
- \* Strutture in elevazione: muratura in laterizio semipieno da 25 cm e pilastri,
- \* Strutture a sbalzo: in laterocemento o cemento armato.
- \* Solai: in laterocemento.
- \* Copertura: piana.

**C - SUGLI IMPIANTI E SERVIZI PUBBLICI**

(anche in relazione all'ultimo comma art. 15 legge 28 gennaio 1977, n. 10).

- \* Approvvigionamento idrico: acquedotto Comunale.
- \* Approvvigionamento elettrico: rete ENEL.
- \* Allacciamento telefonico: rete TELECOM.
- \* Smaltimento rifiuti: servizio asporto Savno.
- \* Fognature:
  1. acque pluviali: fosso
  2. acque nere: vasca IMHOFF, vasca condensagrassi e subirrigazione.

**D - SULLA NORMATIVA EDILIZIA.**

- \* Altezza dei fabbricati: ml < 12,00
- \* Distanza minima dalla strada: ml > 10,00
- \* Distanza minima dai confini: ml > 10,00
- \* Distacco minimo dai fabbricati: ml > 10,00
- \* Tipologia edilizia: Capannone industriale.

I sottoscritti dichiarano la veridicità dei dati sopraesposti, che fanno parte integrante del progetto, assumendone la piena responsabilità.

Salgareda li, 3 luglio 2017

**IL PROPRIETARIO**  
**F.LLI CODOGNOTTO**  
 di CODOGNOTTO GIAMFRANCO & C. s.n.c.  
 31040 SALGAREDA (TV) - Via dell'Artigianato, 7  
 Centralino 0422 7447 - Fax 0422 744898  
 C. F. e P. IVA 00959330264  
 Registro dell'Imprese TV/1.9805 - R&A 119223

**IL PROGETTISTA**  
 ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di TREVISO  
 ROBERTO CODOGNOTTO  
 n° 910  
 sezione A  
 iscritto architetto  
 ARCHITETTO

