

PARCO LOGISTICO DI CASTEL SAN GIOVANNI

REALIZZAZIONE INSEDIAMENTI LOGISTICI C2U CLOSE2YOU S.r.l.



RELAZIONE ECONOMICO - SOCIALE

COMMITTENTE

Valtidone S.p.a.

Strada 3, Palazzo B3
20090 Assago (MI)
Web www.gruppofbh.it

Legale Rapp. Dott. Elia Bertola

UTILIZZATORE

C2U CLOSE2YOU S.r.l.

Strada 3, Palazzo B3 20090 Assago (MI)
Web www.c2u.it E mail direzione@c2u.it

Legale Rapp. Dott. Matteo Banfi

PROGETTISTI

Studio Associato Archh. ODDI

Corso Matteotti n. 66 Tel. + 39 0523 881310
Castel San Giovanni (PC) Fax + 39 0523 881965
Web www.studiooddi.it E mail info@studiooddi.it

Progettisti Dott. Giuseppe Oddi - Dott. Nicola Oddi

Engineering 2K S.p.A.

Strada 1 Palazzo E1 Tel. + 39 02 8968502
Assago Milanofiori (MI) Fax + 39 02 8968502
Web www.eng2k.com E mail info@eng2k.com

Progettisti Ing. Antonio Schinardi - Ing. Flavio Venegoni - Arch. Patrizia Prina

SCALA

ELABORATO n°

0

DATA

04/12/2020

REVISIONE

0

CODICE LAVORO

CODICE DISEGNO

NOME FILE

//server/archivio/Anno 2020/ValtidoneSpa Fase6/
Dom. Unica Var./Nord A21-Lotti X-Y/Prog.Cons./

INDICE

1	FINALITÀ DEL PROGETTO	pag.	2
2	<u>INTERVENTO SUL COMPARTO POSTO A NORD AUTOSTRADA A21</u>		
	<u>(Edificio X-Y)</u>	pag.	5
2.1	STATO DI FATTO	pag.	5
2.1.1	DESCRIZIONE DELL' AREA D'INTERVENTO	pag.	5
2.1.2	SITUAZIONE PROPRIETARIA E CATASTALE	pag.	5
2.1.3	SITUAZIONE URBANISTICA	pag.	5
2.3	PROGETTO DI URBANIZZAZIONE DELL'AREA	pag.	9
2.4	PROGETTO EDILIZIO	pag.	11
3	<u>INTERVENTO SUL COMPARTO POSTO A SUD AUTOSTRADA A21</u>		
	<u>(Edificio F)</u>	pag.	12
3.1	STATO DI FATTO	pag.	12
3.1.1	DESCRIZIONE DELL' AREA D'INTERVENTO	pag.	12
3.1.2	SITUAZIONE PROPRIETARIA E CATASTALE	pag.	12
3.1.3	SITUAZIONE URBANISTICA	pag.	12
3.2	PROGETTO DI URBANIZZAZIONE DELL'AREA	pag.	15
3.3	PROGETTO EDILIZIO	pag.	16

1 FINALITÀ DEL PROGETTO

La presente relazione riguarda gli interventi di completamento del parco logistico di Castel San Giovanni mediante la realizzazione di due interventi uno a nord e uno a sud dell'autostrada A21.

Il primo intervento è quello di riqualificazione di un'area occupata da un allevamento suinicolo intensivo denominato "ex porcilaia Chiodaroli", attualmente in fase di dismissione, per realizzare un nuovo insediamento produttivo all'interno del Parco Logistico di Castel San Giovanni a nord autostrada A 21.

Il progetto si configura quindi come un intervento di riqualificazione di un'area di grandi dimensioni che si trova sul bordo nord del territorio urbanizzato del capoluogo e che oggi, sia per la qualità dell'edificato esistente (particolarmente degradato) sia per la tipologia di attività in esso svolta, rappresenta una criticità sotto il profilo paesaggistico ed ambientale.

Il progetto di trasformazione prevede la bonifica e demolizione di tutte le strutture esistenti e la riurbanizzazione dell'area per realizzare un nuovo insediamento produttivo destinato allo svolgimento delle attività logistiche della C2U CLOSE2YOU S.r.l., società appartenente al Gruppo FBH (Fabrizio Bertola Holding) che opera nel settore della logistica e della distribuzione merci da oltre 40 anni e che si è insediato nel parco Logistico di Castel San Giovanni nei primi anni 2000 espandendosi in modo rapido e occupando un gran numero di addetti.

Il secondo intervento è quello di realizzazione di un nuovo insediamento produttivo all'interno del Parco Logistico di Castel San Giovanni a sud dell'autostrada A 21 che consenta alla suddetta C2U CLOSE2YOU S.r.l. di espandersi nelle immediate vicinanze di uno dei suoi magazzini esistenti ed operativi (edificio Q).

Le motivazioni che rendono necessari gli interventi in progetto possono essere sintetizzate nella necessità della C2U CLOSE2YOU S.r.l. di dotarsi di nuovi spazi da destinare alle proprie attività in relazione al notevole aumento dei volumi d'affari e alle richieste di servizi da parte dei suoi prestigiosi clienti.

La C2U CLOSE2YOU S.r.l. occupa infatti diversi spazi all'interno del parco logistico (Immobili G – Q) e si è impegnata a realizzare due immobili di grandi dimensioni sull'area a sud dell'autostrada A21 (immobili V – Z) sulla base di un progetto approvato nel gennaio 2018 articolato in due fasi di cui la prima in via di completamento. La saturazione degli spazi avvenuta all'interno del Parco Logistico e la necessità di ampliare le attività esistenti obbligano ad intervenire sui terreni limitrofi a quelli già urbanizzati posti a nord e sud dell'autostrada A21 in continuità con l'edificato esistente.

L'intervento in progetto prevede la realizzazione di tre immobili che verranno edificati in fasi

successive e ravvicinate.

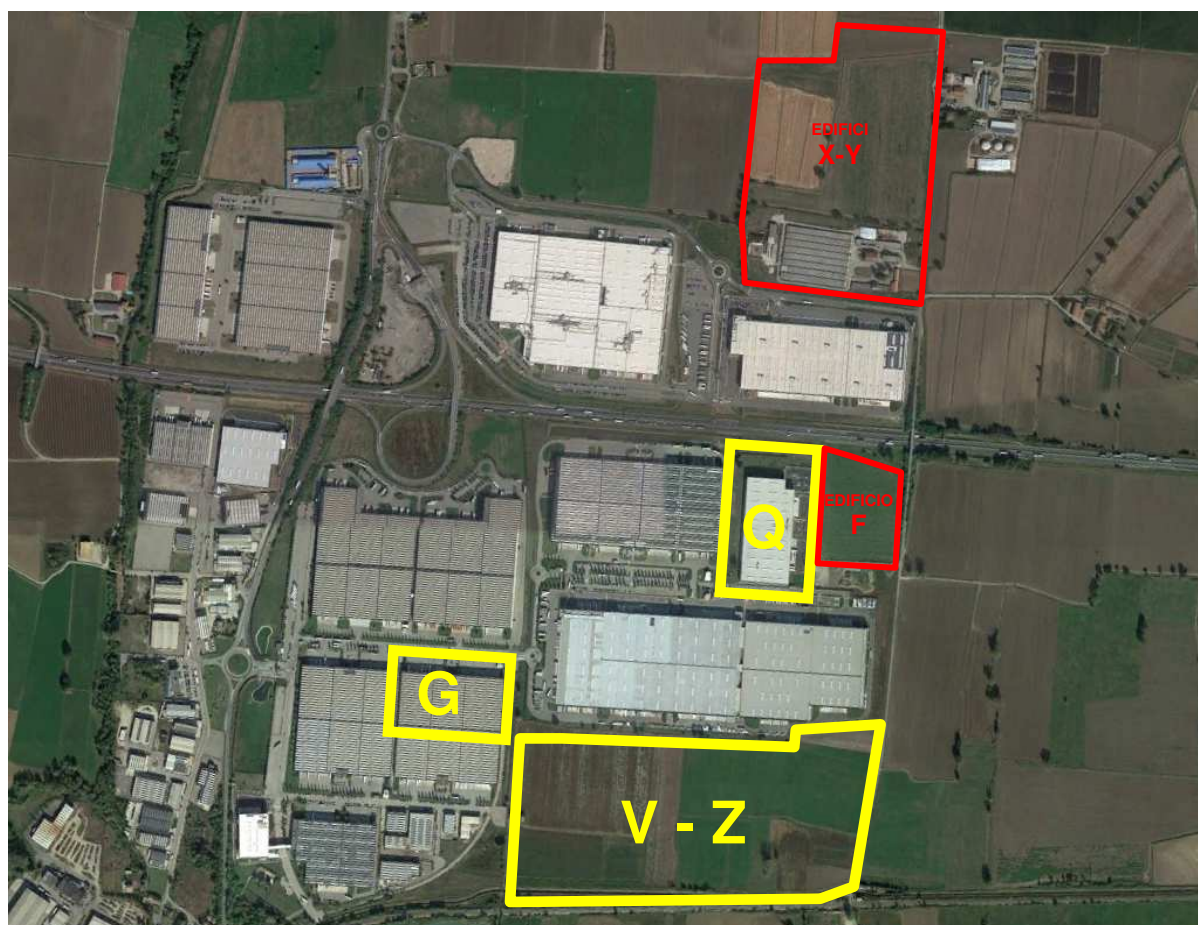
Il primo immobile (edificio X) verrà realizzato dovrà essere operativo entro il 31 settembre 2021.

Il secondo immobile (edificio Y) verrà realizzato in una seconda fase e dovrà essere ultimato entro il 30 giugno 2022.

Il terzo immobile (edificio F) verrà realizzato in una terza fase e dovrà essere ultimato entro il 30 dicembre 2022.

La realizzazione dei tre immobili in progetto consentirà alla Società proponente di poter programmare il proprio sviluppo pianificando gli investimenti vista la sua rapida crescita e porterà a completare tutta l'edificazione consentita all'interno del parco logistico così come previsto nell'accordo territoriale sottoscritto con la Provincia nel 2012.

I piani aziendali prevedono che per lo svolgimento della propria attività logistica verranno occupati nella prima fase un numero di addetti pari ad almeno 100 unità a cui se ne aggiungeranno ulteriori 100 unità nella seconda fase e infine 30 unità nella terza fase (per un totale di almeno 230 unità) che potranno crescere ulteriormente nel breve periodo (come peraltro avvenuto nel caso dei passati interventi realizzati).



Individuazione immobili occupati/sviluppati da CLOSE2YOU Srl e delle aree oggetto intervento

La società Valtidone S.p.A. società anch'essa riconducibile a Fabrizio Bertola, si è resa disponibile a soddisfare la richiesta dei nuovi spazi avanzata da C2U CLOSE2YOU S.r.l. ed a tal fine ha raggiunto accordi con i proprietari dei terreni/fabbricati al fine di acquisire gli stessi.

La situazione urbanistica dell'area oggetto di intervento presuppone la predisposizione di un progetto in variante alle previsioni di P.S.C./R.U.E. come consentito dal vigente D.P.R. 160/2010, dalla deliberazione del C.C. di Castel san Giovanni n. 23, dell'8.6.2007, in cui sono stati codificati i criteri e gli indirizzi operativi per questo tipo di interventi, dalla recente L.R. 24/17 DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO e dalle successive Circolari esplicative.

Il presente documento illustra in modo sintetico le caratteristiche degli interventi da realizzare (suddivisi nei due macro comparti nord e sud A21) sia sotto il profilo urbanistico che edilizio descrivendone le caratteristiche che saranno definite in modo puntuale e dettagliato nel progetto.

2 INTERVENTO SUL COMPARTO POSTO A NORD AUTOSTRADA A21 (Edifici X-Y)

2.1 STATO DI FATTO

2.1.1 DESCRIZIONE DELLE AREE D'INTERVENTO

L'area oggetto di intervento è situata in contiguità al Nuovo Polo Produttivo di Castel San Giovanni a nord dell'Autostrada A21 a Ovest della SP 412R (ex SS 412 della Val Tidone).

Essa confina sul lato sud con un'area già urbanizzata, a nord ed ovest con aree agricole e a est con la Strada Comunale del Colombarone.

L'area di intervento è in parte occupata dall'azienda zootecnica di proprietà della Famiglia Chiodaroli dove vengono allevati suini. L'attività presente è in fase di dismissione. La restante porzione di area posta a nord dell'insediamento suinicolo risulta destinata in prevalenza a seminativo irriguo e si presenta come pianeggiante e priva di emergenze e vegetazione. All'interno e sui confini dell'area sono presenti numerosi canali irrigui. La superficie territoriale totale dell'area oggetto di intervento è pari a circa 195.050 mq.

2.1.2 SITUAZIONE PROPRIETARIA E CATASTALE

Le aree oggetto di intervento sono censite catastalmente come segue:

<i>proprietà/titolarità</i>	<i>foglio</i>	<i>mappale</i>	<i>superficie mappale</i>	<i>superficie area inserita nel progetto</i>	<i>note</i>
Valtidone Spa	13	168	64.490	64.490	<i>Ente urbano con corrispondenza al CF F 13 mapp. 168 sub 1, 2, 3, 4, 5</i>
	7	1 parte	94.470	85.700	
	7	11	11.070	11.070	
	7	12	33.790	33.790	
Totale generale			203.820	195.050	

La società Valtidone S.p.A. avendo in sua disponibilità tutte le aree su descritte, si è resa disponibile a bonificare e riqualificare le aree già edificate ed urbanizzare le restanti ora agricole per realizzare i fabbricati destinati ad ospitare le attività della Società C2U CLOSE2YOU S.r.l. consentendogli di poter avere a disposizione, in tempi strettissimi, gli spazi da destinare alle sue attività.

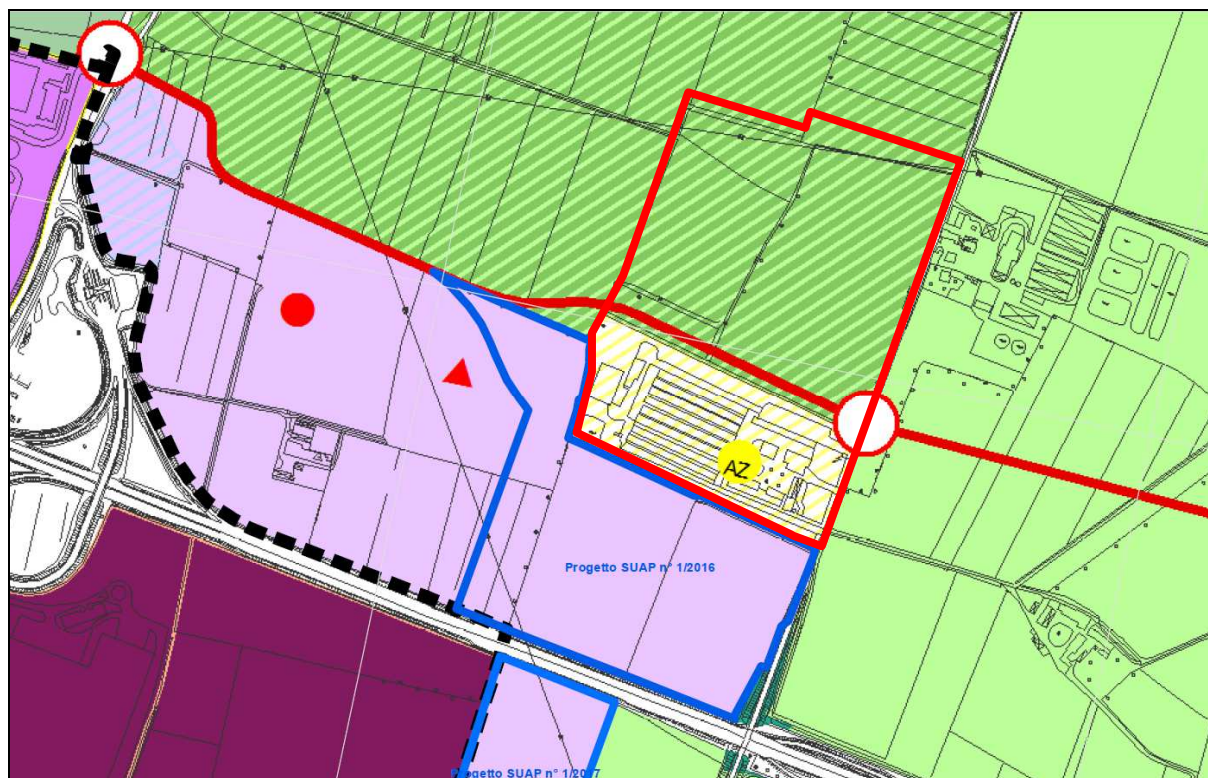
2.1.3 SITUAZIONE URBANISTICA

Le aree oggetto dell'intervento risultano alla data odierna inserite nella zonizzazione del vigente Piano Strutturale Comunale (elaborato ai sensi della LR 20/2000 e approvato in data 12/07/2012 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27) e negli altri atti di pianificazione vigenti (R.U.E. e P.O.C.) in parte con destinazione d'uso di tipo agricolo nello specifico parte

come "ambiti agricoli periurbani" (art. 25 N.T.S.) ed in parte come "azienda zootecnica" (art. 24 N.T.S.).

Inoltre è prevista dal piano vigente la previsione di un nuovo tronco di viabilità di progetto, e relativa intersezione, che riguarda il primo tronco della "tangenziale ovest di Castel San Giovanni" (art. 28 N.T.S.).

Tale previsione è allo stato attuale superata nei fatti in quanto nell'area, a seguito degli interventi di urbanizzazione ed edificazione degli immobili logistici denominati O (Amazon) ed R (Zara – Fiege) il primo tratto della nuova viabilità di attraversamento ovest del capoluogo è già stato realizzato in parte su altra sede.

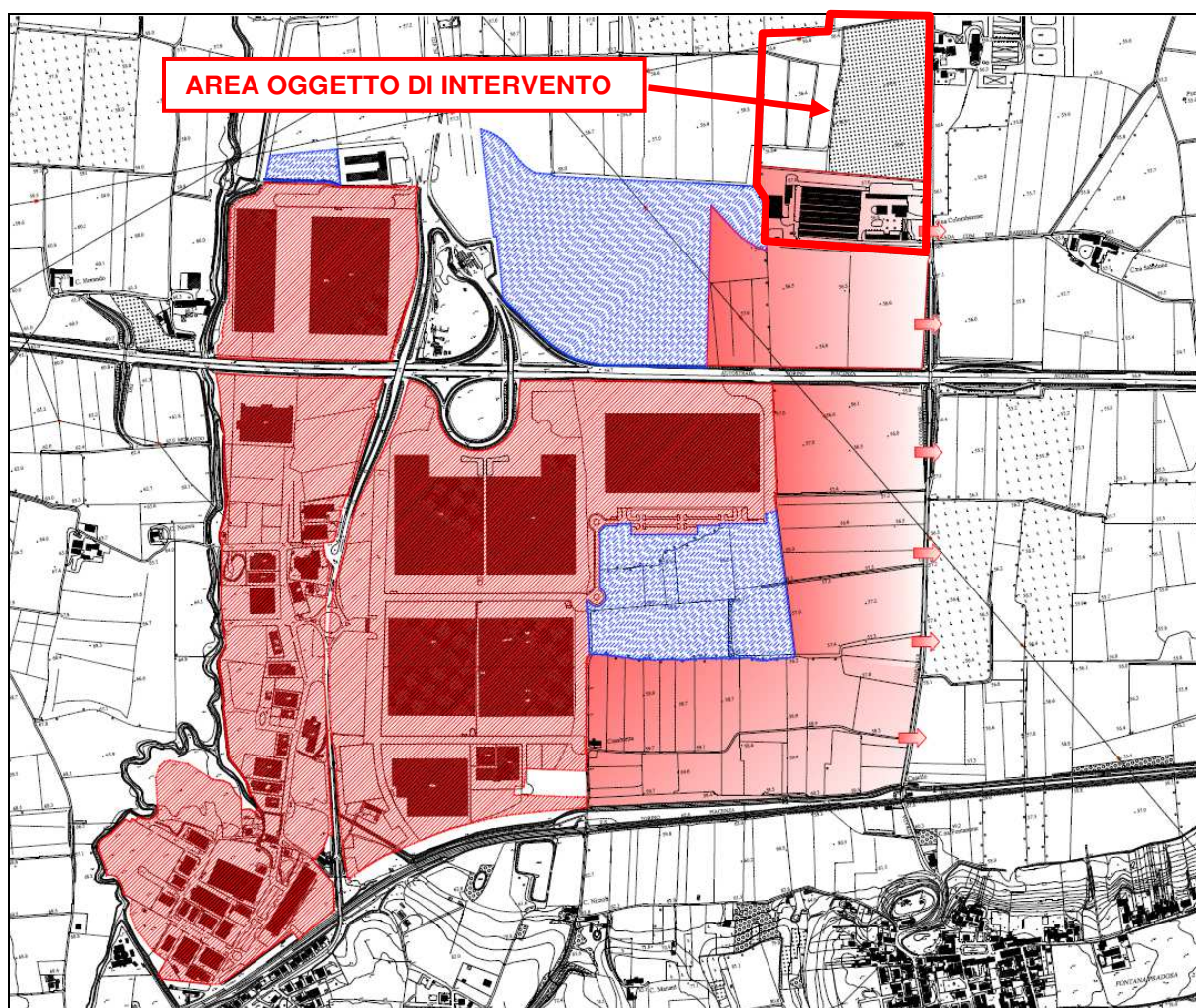


	Azienda zootecnica - art. 24 N.T.S.
	Ambiti agricoli periurbani - art. 25 N.T.S.
	Azienda zootecnica - art. 24 N.T.S.
	Nodi della viabilità - art. 28 N.T.S.
	Viabilità di progetto - art. 28 N.T.S.

Estratto PSC vigente Comune di Castel San Giovanni”

Si segnala inoltre che nell' Accordo Territoriale stipulato dall'Amministrazione Comunale di Castel San Giovanni con l'Amministrazione Provinciale di Piacenza in data 9/07/2012 per l'attuazione del Polo Produttivo di Sviluppo Territoriale (PPST) “Polo Logistico di Castel San

Giovanni" l'area oggetto di intervento è in parte individuata come "Ambito di potenziale espansione del PPST Polo Logistico". L'accordo stipulato prevedeva inoltre la possibilità di ulteriori sviluppi dell'area logistica senza tuttavia individuarne il perimetro ma indicando con frecce le probabili direttrici di sviluppo a conferma della volontà delle Amministrazioni (Comunale e Provinciale) di voler proseguire nello sviluppo del Polo che rappresenta una realtà importante di rilievo sovralocale che si è sviluppata molto velocemente con ricadute occupazionali notevoli sul territorio.



AMBITI E DIREZIONI DI POTENZIALE ESPANSIONE DEL PPST "POLO LOGISTICO"

Estratto dell'Allegato 1 all'Accordo Territoriale "Polo Logistico di Castel San Giovanni"

Nella redazione del progetto verranno tenute in conto e osservate scrupolosamente le prescrizioni relative ai comparti produttivi/terziari di nuova previsione previsti dal P.S.C. e P.O.C. vigenti.

In particolare verranno rispettate le previsioni relative agli standard da cedere per le aree di cessione relative alle dotazioni territoriali come da P.S.C. e P.O.C. approvati per i comparti produttivi/terziari di nuova previsione (come ad esempio il limitrofi comparti ANIP 01 - 02) in modo da adempiere a quelle che sono le prescrizioni previste per i progetti in variante dalla delibera del C.C. n. 23, dell'8.6.2007 in cui sono stati codificati i criteri e gli indirizzi operativi per tali progetti (confermati anche per progetti ai sensi art. 8 del DPR 160/2010).

Tale delibera prevede (al punto 2.2) che il Responsabile del Procedimento deve verificare in sede di esame della proposta da sottoporre alla Giunta la *“dimostrazione del rispetto della dotazione minima di standard urbanistici prescritti dalle vigenti norme (in questo senso quindi si afferma la non derogabilità, attraverso la procedura speciale ex art. 5 circa la dotazione di standard urbanistici prescritta dagli strumenti urbanistici, pertanto, progetti che implicano il non rispetto di tali dotazioni territoriali, saranno comunque dichiarati improcedibili e non potranno accedere alla procedura speciale semplificata)”*.

Il progetto preliminare che si allega è stato appunto elaborato rispettando tutti gli standard urbanistici minimi previsti dalle su citate norme comunali.

2.2 PROGETTO DI URBANIZZAZIONE DELL'AREA

Il progetto di urbanizzazione prevede che l'accessibilità all'area in progetto avvenga dalla viabilità esistente ovvero dal primo tratto della tangenziale ovest che si sviluppa a partire dalla rotatoria sulla SP 412R e si congiunge alla Strada Comunale del Colombarone. In particolare l'ingresso al lotto che ospita i due nuovi immobili avviene in totale sicurezza dalla **rotatoria esistente** posta tra gli immobili O ed R a cui verrà aggiunto un nuovo braccio a nord - est. Le caratteristiche geometriche della rotatoria esistente consentono tale aggiunta senza creare criticità alla stessa.

La **viabilità pubblica** si svilupperà quindi verso nord parallelamente al confine ovest dell'area di intervento per dare accesso indipendente ai due immobili X ed Y.

Lungo la viabilità principale (tangenziale) verranno realizzati **due parcheggi pubblici** uno destinato alle auto e uno destinato ai mezzi pesanti con ingresso diretto dalla strada pubblica principale e destinati ad ospitare i mezzi pesanti in attesa del loro ingresso alle aziende insediate in modo da evitare il fenomeno della sosta lungo le strade pubbliche.

La dotazione di parcheggi risulta abbondante ed assicura un numero adeguato di stalli; l'accessibilità e la separazione dei flussi di auto e mezzi pesanti permette di non creare situazioni di pericolo per l'utenza.

Le **aree a verde pubbliche e private** verranno tutte concentrate lungo il perimetro del comparto in modo da creare un elemento di separazione naturale tra la nuova edificazione e la campagna circostante salvaguardando il più possibile (compatibilmente con la funzione insediata) la permeabilità del suolo. Le aree verdi verranno piantumate per creare una cortina continua di mitigazione ambientale soprattutto verso ovest a lato della pista che si sviluppa lungo la Strada del Colombarone. Il progetto prevede la **messa a dimora di 380 alberi** collocati nelle aree a verde pubblico a cui vanno aggiunti quelli che potranno essere collocati all'interno del lotto edificabile.

Lungo tutto il perimetro dell'area di intervento verrà inoltre creato un argine in terra, ad altezza variabile (altezza di 2/3 metri circa), che avrà il duplice scopo di limitare l'impatto del nuovo insediamento sul contesto circostante e di proteggerlo dai residuali rischi idraulici in caso di eventi catastrofici.

L'area è già allo stato attuale raggiungibile dalla **pista ciclabile** che collega il polo logistico alla stazione ferroviaria di Castel San Giovanni (una volta che verrà ultimato il sottopasso nei pressi stazione). Il progetto prevede che per tutto lo sviluppo del comparto venga ripristinata e resa fruibile la pista realizzata dal Consorzio di Bonifica sulla tubazione interrata del Canale Colombarone.

L'intervento in progetto si inserisce in modo razionale ed armonico all'interno del tessuto

dell'area logistica rispettandone l'impostazione e le caratteristiche che ne hanno fatto uno dei centri di maggior successo ed appeal a livello nazionale.

In merito alla gestione delle aree pubbliche di cessione sopra elencate e previste dal progetto si precisa che tali aree sono la continuazione diretta di altre aree per le quali è già stata sottoscritta con il Comune di Castel San Giovanni apposita "Convenzione per la gestione delle aree pubbliche del Parco Logistico di Castel San Giovanni". La convenzione su menzionata potrà essere integrata ed estesa inserendo anche le nuove aree di urbanizzazione.

2.3 PROGETTO EDILIZIO

Il progetto preliminare prevede la realizzazione di 2 immobili denominati Corpo X e Corpo Y, con le seguenti caratteristiche:

- CORPO X: SUL 46.800 mq e SC 45.600
- CORPO Y: SUL 46.800 mq e SC 45.600

Per un totale di: SC = 91.200 mq e SUL = 93.600 mq.

Le strutture portanti degli immobili saranno in CLS prefabbricato con resistenza al fuoco R120; internamente gli immobili saranno opportunamente compartimentati. Entrambi i fabbricati avranno un'altezza max. interna di 13.50 m all'intradosso del velario di copertura. La copertura dell'immobile sarà realizzata con struttura tipo bac-acier ovvero, travi primarie che poggiano sui pilastri; travi secondarie con sovrastante lamiera grecata; barriera al vapore; manto di isolamento/coibentazione in PIR o lana minerale oltre al manto finale di impermeabilizzazione in TPO di colore bianco/grigio.

L'illuminazione e l'aerazione naturale dei fabbricati sarà garantita da lucernari apribili e fissi oltre ad eventuali EFC in policarbonato.

I muri perimetrali degli immobili saranno realizzati con pannelli prefabbricati in CLS e pannellatura sandwich in poliuretano tipo PIR o lana minerale fissata alla baraccatura metallica di supporto.

Particolare attenzione verrà posta ai colori dei pannelli utilizzati oltre alle tinteggiature dei pannelli prefabbricati.

Verranno realizzati inoltre degli uffici per mq 4.800 mq su 3 piani all'esterno dei fabbricati (lato ovest) e saranno corredati di impianti elettrici, di riscaldamento e di raffreddamento con sistema ad espansione diretta, portata variabile con pompe di calore.

L'illuminazione artificiale sia dei depositi che degli uffici sarà realizzata mediante corpi a LED nel rispetto delle normative vigenti. I fabbricati saranno dotati di impianto antincendio costituito da rete sprinkler posizionato a soffitto del fabbricato deposito, oltre a reti UNI45 e UNI70. Relativamente alla produzione di energia verrà installato, in copertura, apposito impianto fotovoltaico calcolato e dimensionato secondo la normativa vigente.

Lungo i lati esterni a Nord e a Sud dei fabbricati verranno realizzati piazzali per l'attracco di mezzi pesanti mentre, il carico e lo scarico delle merci sarà garantito da opportune porte di carico dotate di pedane elettroidrauliche.

Il tutto come meglio riportato nelle planimetrie in allegato.

3 INTERVENTO SUL COMPARTO POSTO A SUD AUTOSTRADA A21 (Edificio F)

3.1 STATO DI FATTO

3.1.1 DESCRIZIONE DELLE AREE D'INTERVENTO

L'area oggetto di intervento è situata in contiguità al Nuovo Polo Produttivo di Castel San Giovanni a sud dell'Autostrada A21 a Ovest della SP 412R (ex SS 412 della Val Tidone).

Essa confina sul lato sud con un'area già urbanizzata (insediamento Leroy Merlin – immobile P), a nord con il sedime dell'autostrada A21 ad ovest con l'area già urbanizzata (insediamento Close2you – Edificio Q) e a est con la Strada Comunale del Colombarone.

L'area di intervento risulta destinata in prevalenza a seminativo irriguo e si presenta come pianeggiante e priva di emergenze e vegetazione. La superficie territoriale totale dell'area oggetto di intervento è pari a circa 41.012 mq.

3.1.2 SITUAZIONE PROPRIETARIA E CATASTALE

Le aree oggetto di intervento sono censite catastalmente come segue:

<i>proprietà/titolarità</i>	<i>foglio</i>	<i>mappale</i>	<i>superficie mappale</i>	<i>superficie area inserita nel progetto</i>
Valtidone Spa	13	143	22.200	22.200
	13	258	18.812	18.812
Totale generale			41.012	41.012

La società Valtidone S.p.A. avendo in sua disponibilità tutte le aree su descritte, si è resa disponibile ad urbanizzare le aree e a realizzare i fabbricati destinati ad ospitare le attività della Società C2U CLOSE2YOU S.r.l. consentendogli di poter avere a disposizione, in tempi strettissimi, gli spazi da destinare alle sue attività.

3.1.3 SITUAZIONE URBANISTICA

Le aree oggetto dell'intervento risultano alla data odierna inserite nella zonizzazione del vigente Piano Strutturale Comunale (elaborato ai sensi della LR 20/2000 e approvato in data 12/07/2012 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27) e negli altri atti di pianificazione vigenti (R.U.E.) con destinazione d'uso di tipo agricolo nello specifico parte come "ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" (art. 24 N.T.S.).

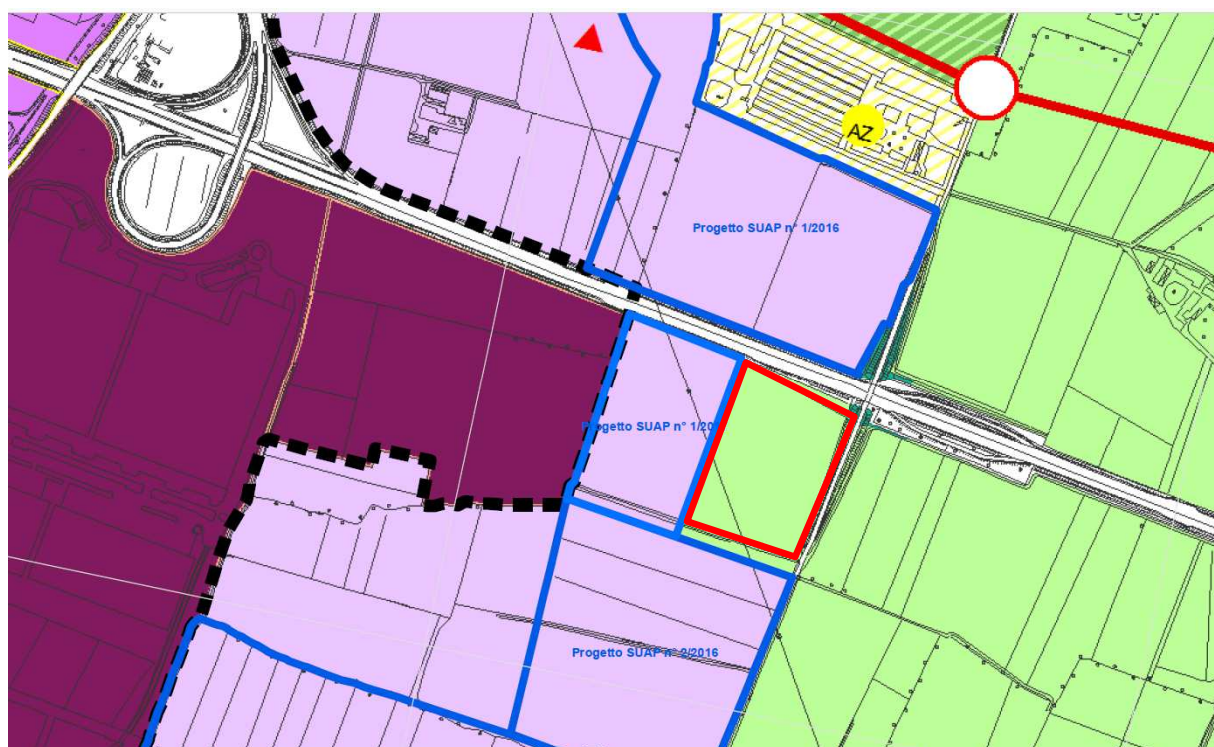
Nella redazione del progetto verranno tenute in conto e osservate scrupolosamente le prescrizioni relative ai comparti produttivi/terziari di nuova previsione previsti dal P.S.C. e P.O.C. vigenti.

In particolare verranno rispettate le previsioni relative agli standard da cedere per le aree di cessione relative alle dotazioni territoriali come da P.S.C. e P.O.C. approvati per i comparti

produttivi/terziari di nuova previsione (come ad esempio il limitrofi comparti ANIP 01 - 02) in modo da adempiere a quelle che sono le prescrizioni previste per i progetti in variante dalla delibera del C.C. n. 23, dell'8.6.2007 in cui sono stati codificati i criteri e gli indirizzi operativi per tali progetti (confermati anche per progetti ai sensi art. 8 del DPR 160/2010).

Tale delibera prevede (al punto 2.2) che il Responsabile del Procedimento deve verificare in sede di esame della proposta da sottoporre alla Giunta la *“dimostrazione del rispetto della dotazione minima di standard urbanistici prescritti dalle vigenti norme (in questo senso quindi si afferma la non derogabilità, attraverso la procedura speciale ex art. 5 circa la dotazione di standard urbanistici prescritta dagli strumenti urbanistici, pertanto, progetti che implicano il non rispetto di tali dotazioni territoriali, saranno comunque dichiarati improcedibili e non potranno accedere alla procedura speciale semplificata)”*.

Il progetto preliminare che si allega è stato appunto elaborato rispettando tutti gli standard urbanistici minimi previsti dalle su citate norme comunali.

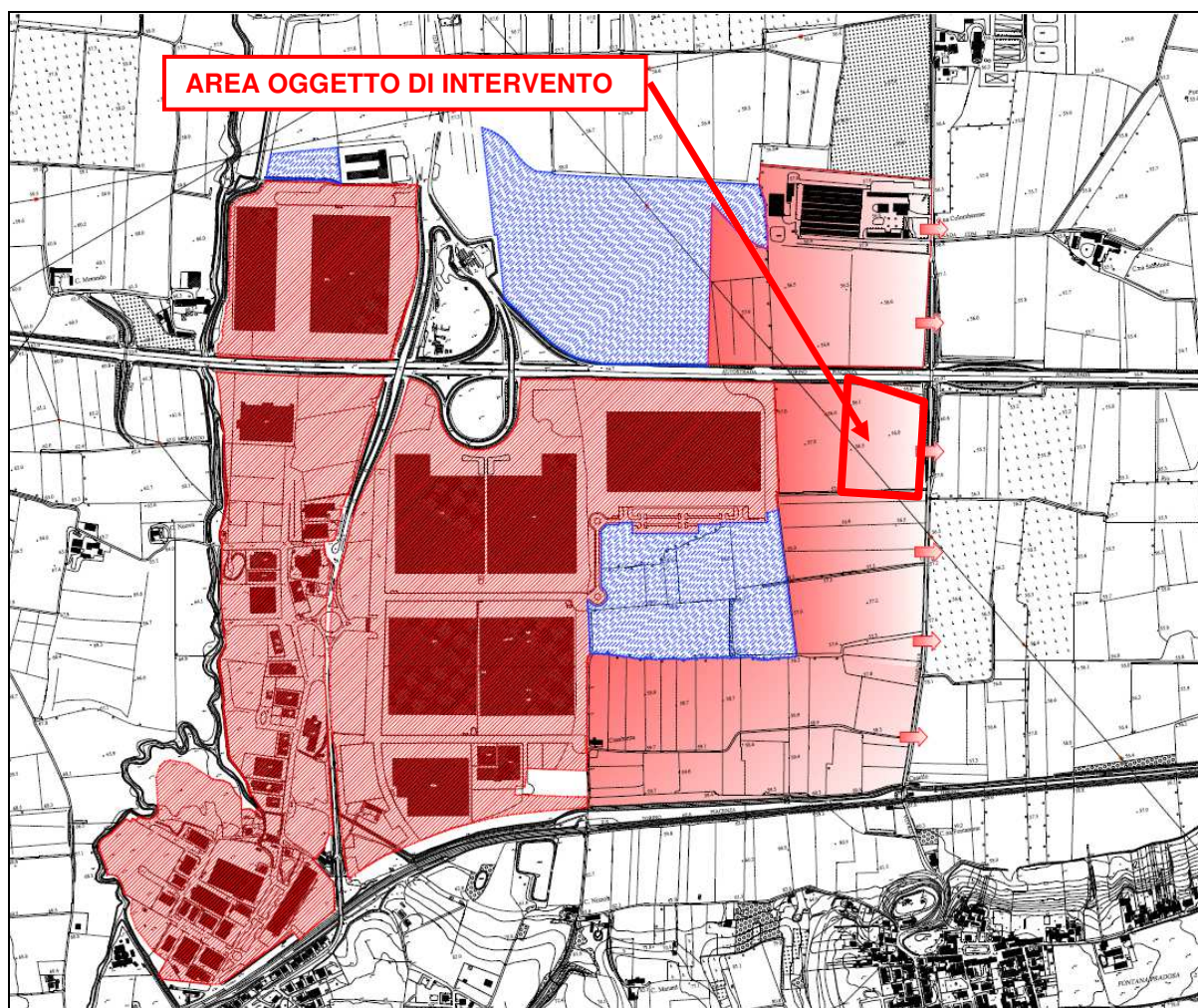


Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - art. 24 N.T.S.

Estratto PSC vigente Comune di Castel San Giovanni”

Si segnala inoltre che nell' Accordo Territoriale stipulato dall'Amministrazione Comunale di Castel San Giovanni con l'Amministrazione Provinciale di Piacenza in data 9/07/2012 per l'attuazione del Polo Produttivo di Sviluppo Territoriale (PPST) “Polo Logistico di Castel San

Giovanni" l'area oggetto di intervento è individuata come "Ambito di potenziale espansione del PPST Polo Logistico". L'accordo stipulato prevedeva inoltre la possibilità di ulteriori sviluppi dell'area logistica senza tuttavia individuarne il perimetro ma indicando con frecce le probabili direttrici di sviluppo a conferma della volontà delle Amministrazioni (Comunale e Provinciale) di voler proseguire nello sviluppo del Polo che rappresenta una realtà importante di rilievo sovralocale che si è sviluppata molto velocemente con ricadute occupazionali notevoli sul territorio.



AMBITI E DIREZIONI DI POTENZIALE ESPANSIONE DEL PPST "POLO LOGISTICO"

Estratto dell'Allegato 1 all'Accordo Territoriale "Polo Logistico di Castel San Giovanni"

3.2 PROGETTO DI URBANIZZAZIONE DELL'AREA

Il progetto di urbanizzazione prevede che l'accessibilità all'area in progetto avvenga dalla viabilità esistente ovvero dalla strada comunale che lambisce il confine ovest dell'area e la separa dal limitrofo edificio già in uso alla Società Close2You (edificio Q).

Su tale strada verranno realizzati gli ingressi per auto e camion al nuovo immobile in progetto.

Essendo l'area già idoneamente infrastrutturata sotto il profilo della viabilità e della sosta non si prevede la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici ma solo di spazi di sosta per auto e mezzi pesanti all'interno dell'area privata.

La dotazione di aree da destinare a standard verrà assolta mediante la realizzazione di un'ampia **area a verde pubblico** posta lungo il sedime dell'autostrada A21 per dare continuità e compiutezza al corridoio verde che lambisce l'infrastruttura autostradale dalla SP 412 R fino alla Strada Comunale del Colombarone.

L'intervento in progetto si inserisce in modo razionale ed armonico all'interno del tessuto dell'area logistica rispettandone l'impostazione e le caratteristiche che ne hanno fatto uno dei centri di maggior successo ed appeal a livello nazionale.

In merito alla gestione delle aree pubbliche di cessione sopra elencate e previste dal progetto si precisa che tali aree sono la continuazione diretta di altre aree per le quali è già stata sottoscritta con il Comune di Castel San Giovanni apposita "Convenzione per la gestione delle aree pubbliche del Parco Logistico di Castel San Giovanni". La convenzione su menzionata verrà integrata ed estesa inserendo anche le nuove aree di urbanizzazione.

3.3 PROGETTO EDILIZIO

Il progetto prevede la realizzazione di un immobile ad uso deposito con annesse palazzine uffici.

Il corpo ad uso magazzino di forma trapezoidale ed avrà le seguenti dimensioni:

- $Sc = 15.295 \text{ mq}$
- $Sul = 15.866 \text{ mq}$

Lungo il lato nord verranno realizzati i parcheggi per le autovetture a servizio del lotto oggetto di intervento.

Le bocche di carico per gli automezzi verranno realizzate sia sul lato nord sia sul lato sud dell'immobile opportunamente attrezzate ed accessibili attraverso i piazzali esterni.

Il fabbricato avrà un'altezza massima all'intradosso del velario di copertura di 13,50 m; la struttura portante dell'edificio sarà costituita da pilastri e travi primarie prefabbricate, con resistenza al fuoco R120' e travi secondarie prefabbricate (arcarecci) con resistenza al fuoco R60'.

La copertura dell'immobile sarà realizzata con struttura tipo bac-acier, costituita da lamiera grecata inferiore, coibentazione e manto impermeabile superiore in TPO colore bianco/grigio. L'illuminazione e l'aerazione naturale dei magazzini saranno garantite da lucernari in polycarbonato termoformato ad apertura elettrica distribuiti omogeneamente sulla copertura.

Le pareti perimetrali dell'immobile saranno realizzate nella parte inferiore in pannelli prefabbricati in calcestruzzo e sovrastante pannellatura sandwich in lana poliuretano e relativa baraccatura metallica di sostegno.

La palazzina uffici sarà ubicata nell'angolo a nord-ovest e avrà due piani fuori terra.

Al piano terra verranno realizzati servizi igienici, spogliatoi, ufficio open space e hall di ingresso.

Al piano primo verranno realizzati servizi igienici ed ufficio open space.

L'altezza interna dei vani destinati ad uffici e servizi sarà di 2,70/3,00 m.

Il corpo uffici avrà parti vetrate a nastro con montanti e traversi in alluminio anodizzato e vetrocamera antisfondamento - anticaduta basso emissivo parzialmente riflettente.

Sarà realizzato idoneo impianto elettrico a regola d'arte conforme alle normative vigenti per tutti gli edifici.

L'illuminazione interna ed esterna degli uffici e dei magazzini avverrà mediante plafoniere/fari con lampade a LED.

È prevista la realizzazione di impianto di raffrescamento e riscaldamento di tutti gli uffici con un sistema ad espansione diretta a portata variabile con funzionamento a pompa di calore.

L'acqua calda, per uso domestico a servizio degli spogliatoi e bagni, sarà fornita direttamente tramite recuperatore di calore inserito nell'impianto VRV con apposito serbatoio di accumulo posizionato in copertura uffici ed integrato mediante impianto con pannelli solari per la produzione di acqua calda. L'impianto di riscaldamento e condizionamento della palazzina uffici è stato dimensionato nel rispetto della legge n°10 del 9 gennaio 1991.

L'impianto antincendio a servizio dell'immobile sarà costituito da impianto di spegnimento automatico Sprinkler posizionato a soffitto.

Per quanto concerne il rispetto della Legge Regionale Emilia Romagna 1362 del 30 settembre 2010 parte seconda n°126 relativamente alla produzione di energia proveniente da fonti rinnovabili sarà installato in copertura apposito impianto fotovoltaico da 11.5 kW in grado di soddisfare i requisiti di legge.

La pavimentazione antistante le baie di carico sarà realizzata in battuto di cemento per una profondità di 14 m, mentre tutti gli altri piazzali esterni, strade di accesso, parcheggi autovetture e mezzi pesanti saranno realizzati con manto bituminoso.

La rete fognaria, a servizio dell'immobile in progetto, sarà costituita da una rete di acque bianche per la raccolta di tutte le acque meteoriche provenienti dalla copertura e dai piazzali collegata alla vasca di accumulo posta a nord. Le acque provenienti dai piazzali e dalla viabilità interna, verranno raccolte mediante caditoie e canaline nella misura dei primi 5 mm e trattate in apposita vasca di prima pioggia e successivamente inviate alla rete di scarico che recapita nella vasca sopra citata.

Tutte le acque nere, provenienti dai servizi igienici e spogliatoi, verranno raccolte e convogliate nella rete pubblica di fognatura con recapito al depuratore comunale.

Castel San Giovanni, 04/12/2020

I Progettisti

Arch. Giuseppe Oddi

Ing. Antonio Schinardi