

PARCO LOGISTICO A SUD AUTOSTRADA A 21
REALIZZAZIONE AMPLIMENTO INSEDIAMENTO C2U CLOSE2YOU S.r.l.



RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE
RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

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°

1.1

DATA

04/12/2020

REVISIONE

0

CODICE LAVORO

CODICE DISEGNO

NOME FILE

//server/archivio/Anno 2020/ValtidoneSpa Fase6/
 Dom. Unica Var./Sud A21-Lotto F/Prog.Cons./

INDICE

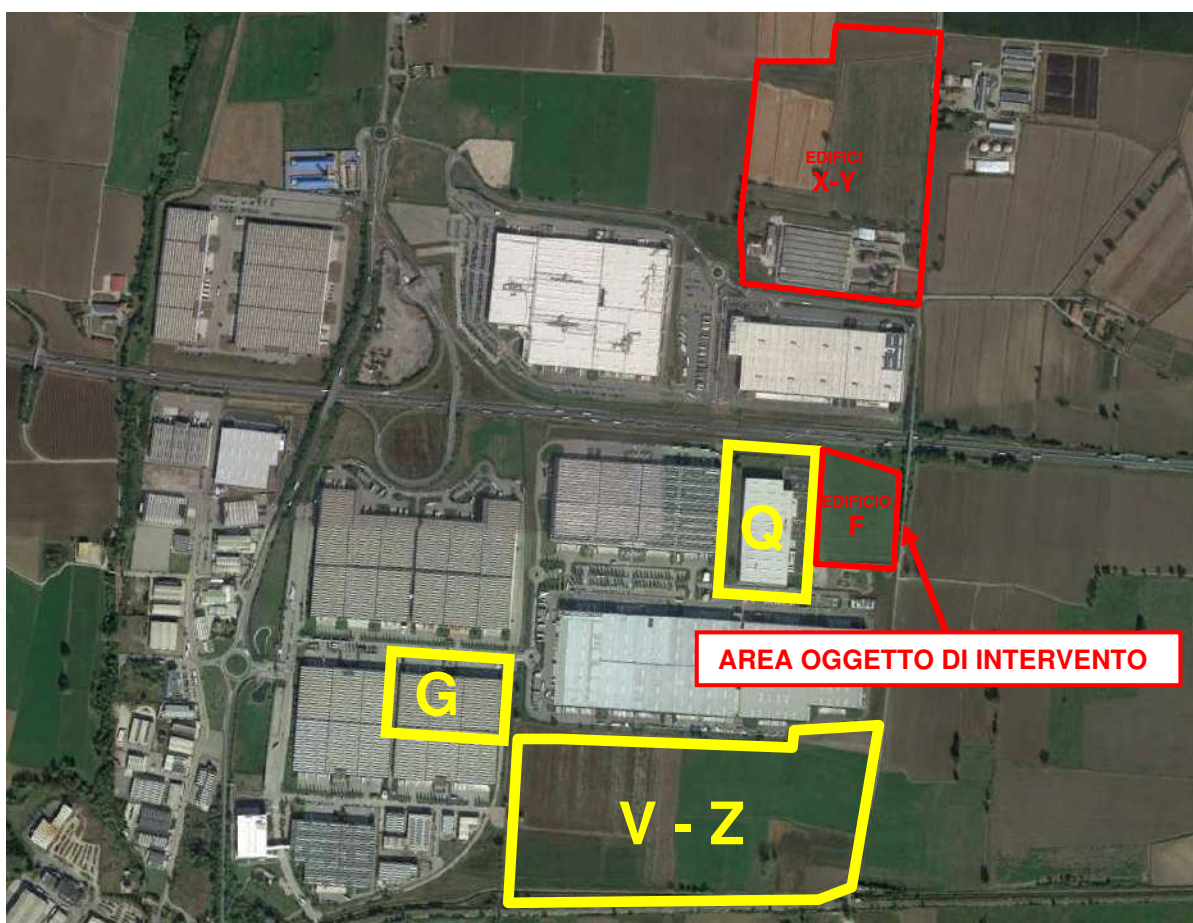
1	PREMESSA	pag.	2
2	IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO	pag.	4
3	STATO DI FATTO	pag.	7
	3.1 DESCRIZIONE DELL' AREA D'INTERVENTO	pag.	7
	3.2 SITUAZIONE PROPRIETARIA E CATASTALE	pag.	7
	3.3. SITUAZIONE URBANISTICA	pag.	7
4	IMPOSTAZIONE GENERALE PER L'URBANIZZAZIONE DELLE AREE	pag.	10
	4.1 PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DELL'AREA	pag.	10
	4.2 INDICI URBANISTICI E NORME DI EDIFICAZIONE	pag.	11
	4.3 NORME GENERALI	pag.	11
	4.4 REALIZZAZIONE DELLE OPERE E CESSIONE AREE DI URBANIZZAZIONE	pag.	12
	4.5 ONERI DI URBANIZZAZIONE	pag.	12
	4.6 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	pag.	13
	4.7 MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	pag.	13
	<u>4.7.1 STRADE, MARCIAPIEDI E PARCHEGGI</u>	pag.	14
	<u>4.7.2 RETE DI SMALTIMENTO ACQUE REFLUE</u>	pag.	14
	<u>4.7.3 RETI DI RACCOLTA E SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE</u>	pag.	14
	<u>4.7.4 LINEE TELEFONICHE E DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA</u>	pag.	15
	<u>4.7.5 LINEE ACQUEDOTTO</u>	pag.	15
	<u>4.7.6 AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</u>	pag.	16
5	PROGETTO EDILIZIO	pag.	17
	5.1 DESCRIZIONE IMMOBILE	pag.	17
	5.2 CARATTERISTICHE DEL MAGAZZINO	pag.	17
	<u>5.2.1 IMPIANTO ELETTRICO</u>	pag.	18
	<u>5.2.2 IMPIANTO ANTINCENDIO</u>	pag.	18
	5.3 CARATTERISTICHE CORPO UFFICI	pag.	19
	<u>5.3.1 IMPIANTO ELETTRICO</u>	pag.	19
	<u>5.3.2 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO</u>	pag.	20
	5.4 OPERE ESTERNE	pag.	20
	5.5 CONFORMITA' LEGGE 13/1989 E DECRETO LEGGE 236/1989	pag.	21
	<u>5.5.1 SPAZI INTERNI</u>	pag.	21
	<u>5.5.2 SPAZI ESTERNI</u>	pag.	21

1 **PREMESSA**

Il presente progetto rientra in una procedura unica che prevede il completamento del Parco Logistico di Castel San Giovanni mediante la realizzazione di due interventi uno a nord dell'Autostrada A21 – Edifici X -Y (oggetto di specifica e separata pratica) e uno a sud dell'autostrada A21 – Edificio F (oggetto della presente pratica).

La presente relazione riguarda la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo all'interno del Parco Logistico di Castel San Giovanni a sud dell'autostrada A 21 che consenta alla Società C2U CLOSE2YOU S.r.l., società appartenente al Gruppo FBH (Fabrizio Bertola Holding), di espandersi nelle immediate vicinanze di uno dei suoi magazzini esistenti ed operativi (edificio Q).

La C2U CLOSE2YOU S.r.l. occupa già 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.



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

Le motivazioni che rendono necessario l'intervento 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 all'aumento dei volumi d'affari e alle richieste di servizi da parte dei suoi prestigiosi clienti. 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 sud dell'autostrada A21 in continuità con l'edificato esistente.

L'intervento prevede la realizzazione di un immobile che dovrà essere ultimato entro il 30 dicembre 2022.

I piani aziendali prevedono che per lo svolgimento della propria attività logistica nell'edificio in progetto vengano occupate almeno 30 addetti che potranno crescere ulteriormente nel breve periodo (come peraltro avvenuto nel caso dei passati interventi realizzati).

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 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 le caratteristiche dell'intervento da realizzare sia sotto il profilo urbanistico che edilizio descrivendone in modo puntuale e dettagliato tutte le caratteristiche.

2 IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Il riferimento normativo principale che consente la realizzazione dell'intervento di ampliamento oggetto della presente relazione risiede nel già citato D.P.R. 160/2010.

Lo spirito del legislatore che ha redatto tale norma è infatti quello di agevolare le attività produttive nel contesto più generale che configura l'Amministrazione Comunale come un soggetto moderno ed efficiente al servizio dello sviluppo economico del proprio territorio.

L'articolo 8 del D.P.R. n. 160/2010, disegna un procedimento amministrativo speciale che consente di approvare i progetti edilizi che non sono conformi agli strumenti urbanistici comunali, sia vigenti sia adottati. Esso evidenzia una priorità fondamentale ovvero quella di consentire in tempi rapidi l'avvio di nuove attività produttive, anche per ampliamento o per riconversione, rispondendo con la modifica degli strumenti urbanistici alle esigenze di trasformazione del territorio che esse implicano e che l'Amministrazione valuta, nel suo apprezzamento discrezionale dell'interesse pubblico, come esigenze congrue ed oggettive.

Il procedimento, che si svolge in tempi estremamente contenuti, sotto la esclusività dell'Amministrazione Comunale, prevede l'esame del progetto in variante da parte di una apposita Conferenza dei Servizi a cui sono tenute a partecipare, oltre alla cittadinanza, tutte le Pubbliche Amministrazioni che hanno qualche competenza sul progetto, compresa, soprattutto ed in primo luogo, l'Amministrazione Provinciale, titolare delle competenze in materia di pianificazione urbanistica; il procedimento termina con l'approvazione definitiva del progetto in variante allo strumento urbanistico da parte del Consiglio Comunale.

Anche una interpretazione ampia dell'art. 8 non può avere però la conseguenza di trasformare quello che si caratterizza come un procedimento speciale, che si discosta, sulla base di motivazioni specifiche, dai procedimenti ordinari di variazione degli strumenti urbanistici previsti dalla legislazione urbanistica regionale vigente, in un procedimento, appunto, ordinario, da utilizzare fisiologicamente per modificare le previsioni urbanistiche, facendo prevalere in termini generali nei processi di trasformazione del territorio una logica che, benché da tenere sempre in considerazione come elemento importante (l'avvio di nuove attività produttive ed economiche in genere), non è una logica propriamente di pianificazione urbanistica e rischia, pertanto, soprattutto per la sua parzialità, di produrre un assetto complessivo del territorio non rispondente all'interesse pubblico.

Per questa ragione l'Amministrazione Comunale di Castel San Giovanni ha ritenuto opportuno definire una serie di indirizzi operativi relativamente ai progetti in variante agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/98 in modo da chiarire gli obiettivi e le finalità che devono perseguire i progetti presentati secondo tale procedura speciale che si configura invece come strumento eccezionale, finalizzato a soddisfare esigenze del tutto straordinarie relative agli impianti produttivi. L'Amministrazione Comunale ha deciso di estendere, in via transitoria, gli indirizzi della succitata delibera di indirizzi anche ai progetti che devono seguire la procedura ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 che ha abrogato e sostituito il suddetto D.P.R. n. 447/98.

In particolare gli indirizzi generali proposti dall'Amministrazione per l'utilizzo dell'art. 5 (ora art. 8) sono sintetizzabili come segue e riguardano:

1. progetti in variante agli strumenti urbanistici vigenti che siano conformi agli strumenti urbanistici adottati;
2. progetti in variante agli strumenti urbanistici vigenti nonché agli strumenti urbanistici adottati quanto alla previsione di pianificazione esecutiva, e a condizione che gli obblighi in materia di standard e di urbanizzazioni siano assunti dall'interessato;
3. ampliamento una tantum in misura non superiore al 30% e comunque in misura non superiore a 5.000 mq della superficie utile di insediamenti produttivi esistenti in variante agli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati;
4. ampliamenti della superficie utile dell'insediamento produttivo superiori ai limiti di cui al punto 3. precedente. Tali ampliamenti dovranno essere valutati caso per caso preliminarmente dalla Giunta Comunale, come indicato al punto 2.2 dei "Criteri ed indirizzi operativi".

L'intervento in oggetto rientra nella casistica di cui al punto 2 precedentemente esposto.

La procedura speciale disciplinata dall'art. 5 del D.P.R. n. 447/98 (così come abrogato e sostituito dall'art. 5 del D.P.R. 160/2010), essendo eccezionale e di natura derogatoria alle procedure ordinarie, non ammette applicazioni estensive o analogiche, richiedendo peraltro una adeguata motivazione e poco si addice, sul piano del merito ma anche del metodo, a casi di limitato interesse, ovvero a piccoli insediamenti. Essa certamente invece è praticabile con più efficacia per richieste di realizzazioni produttive di una certa valenza territoriale, occupazionale, economica.

L'oggetto del procedimento non è quello di promuovere attività economiche speculative, ma invece attività produttive con implicazioni sociali rilevanti. Pertanto, il Responsabile del Procedimento, potrà esercitare la sua facoltà di convocazione della Conferenza dei Servizi, solo dopo che il Responsabile del S.U.A.P. avrà ottenuto formale e vincolante approvazione in tal senso da parte della Giunta Comunale, con specifica deliberazione, che abbia conclamato l'interesse sociale rilevante del progetto, tale da poter dare avvio al procedimento speciale in oggetto.

La verifica dei requisiti specifici del progetto sarà effettuata dal Responsabile del Procedimento e successivamente valutata dalla Giunta sulla base della documentazione prodotta e si baserà sulla valutazione dei seguenti elementi:

- a) conformità con gli strumenti di pianificazione sovraordinati;
- b) verifica della insufficienza di aree destinate all'insediamento di impianti produttivi in relazione al progetto presentato;
- c) puntuale individuazione ed illustrazione del tipo di contrasto con la vigente disciplina urbanistica comunale;
- d) verifica circa la coerenza dell'intervento proposto con il disegno complessivo e gli obiettivi generali della pianificazione urbanistica comunale;
- e) dimostrazione del rispetto della dotazione minima di standard urbanistici prescritti dalle vigenti norme

- f) verifica circa la stretta commisurazione dell'estensione dell'area interessata dalla variante alle specifiche ed esclusive esigenze produttive prospettate nel progetto;
- g) dimostrazione dell'impraticabilità di soluzioni progettuali alternative, tali da escludere o ridurre il contrasto con gli strumenti urbanistici comunali.

Verificati positivamente i presupposti per l'avvio del procedimento e per la successiva convocazione della Conferenza dei servizi con gli enti coinvolti, una volta espletate tutte le procedure amministrative e trovato l'accordo degli enti sul progetto, potrà essere rilasciato il titolo abilitativo necessario alla realizzazione dell'intervento.

Appare opportuno precisare che l'emanazione della nuova Legge Regionale 24 in data 21 dicembre 2017 DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO e dalla successiva Circolare esplicativa del 14/03/2018 sebbene orientate al contenimento del consumo di suolo e alla riduzione delle previsioni di espansione hanno previsto di escludere dal computo della quota massima di consumo di suolo ammissibile (all'art. 6 comma 5) l'ampliamento di attività produttive esistenti e l'insediamento di nuove aziende consentendo pertanto la possibilità di ricorrere allo strumento delle varianti ai sensi del D.P.R. 160/2010. In questo modo viene preservata la possibilità per i territori di cogliere opportunità insediative che portino al mantenimento e/o all'aumento dell'occupazione. Come ovvio l'avvio della procedura può essere attivato previa valutazione della insussistenza di ragionevoli alternative localizzative.

Vista la richiesta presentata dalla Valtidone S.p.a. in data 28/10/2020 e relativa all'avvio del procedimento per la realizzazione di un nuovo insediamento a sud dell'autostrada A21 in variante agli strumenti urbanistici vigenti e valutate le caratteristiche del progetto proposto la Giunta Comunale ha dato avvio al procedimento.

3 STATO DI FATTO

3.1 DESCRIZIONE DELL' AREA 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.

3.2 SITUAZIONE PROPRIETARIA E CATASTALE

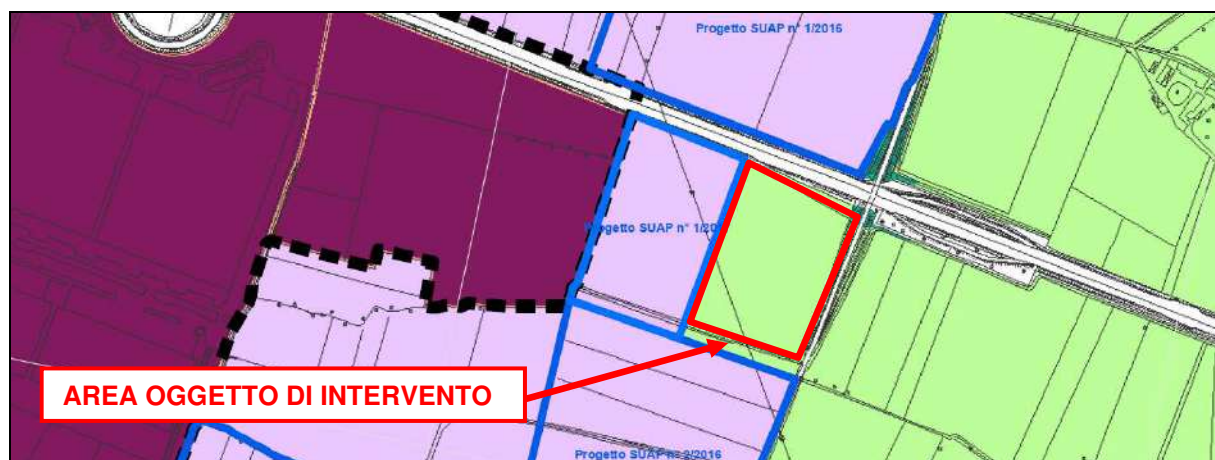
Le aree oggetto di intervento sono censite catastalmente come segue:

proprietà/titolarità	foglio	mappale	superficie mappale	superficie area inserita nel progetto
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.

3.3. SITUAZIONE URBANISTICA

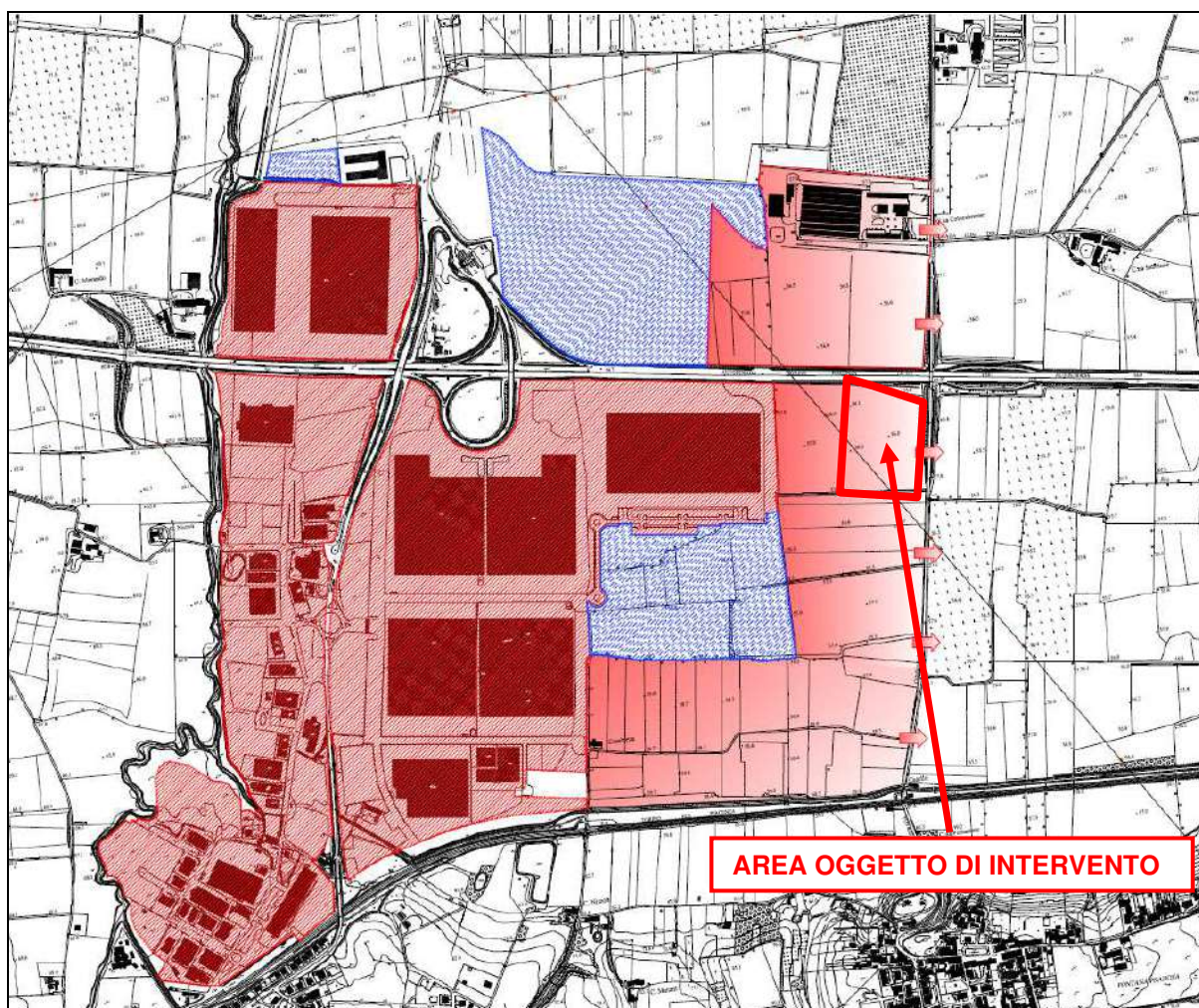
Le aree oggetto dell'intervento risultano alla data odierna inserite nella zonizzazione del vigente Piano Strutturale Comunale (elaborato ai sensi della LR 20/2000 e approvato in data 12/07/2012 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27) e negli altri atti di pianificazione vigenti (R.U.E.) con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



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 sovrallocale 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 sono state 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 sono state 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 è stato appunto elaborato rispettando tutti gli standard urbanistici minimi previsti dalle su citate norme comunali.

4 IMPOSTAZIONE GENERALE PER L'URBANIZZAZIONE DELLE AREE

Senza per il momento entrare nel merito del progetto delle opere di urbanizzazione che riguardano il comparto sembra necessario precisare quali siano le impostazioni procedurali che si sono seguite nella sua definizione e quale sia il percorso che si intende seguire nella realizzazione dell'intervento d'urbanizzazione.

Il progetto prevede una tavola d'inquadramento generale che ne definisce la razionalità urbanistica ed evidenzia l'insieme delle infrastrutture (Accessibilità all'area, Viabilità generale ecc.); e tutte le tavole progettuali di prassi (progetto e cessioni aree, reti tecnologiche, dettagli costruttivi, computo metrico estimativo delle opere da eseguire ecc.) che nel dettaglio definiscono il progetto urbanistico.

Infine è inserito uno Schema di Convenzione relativo al progetto che oltre a definire gli obblighi dei Soggetti Attuatori relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione contiene inoltre tutti gli obblighi specifici relativi al progetto in variante che vincolano la realizzazione dell'opera.

4.1 PROGETTO DELLE OPERE 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 potrà essere integrata ed estesa inserendo anche le nuove aree di urbanizzazione.

Il progetto di urbanizzazione rispetta tutte le indicazioni contenute negli studi specialistici allegati allo stesso (relazione geologica – geotecnica, relazione tecnica di invarianza idraulica).

Inoltre il progetto è stato preliminarmente valutato relativamente ai temi dell'impatto acustico,

dell'impatto sull'atmosfera e dell'impatto trasportistico con apposite relazioni tecniche specialistiche allegare alla documentazione progettuale.

Il Documento di Valsat, anch'esso allegato al progetto, riassume tutte le valutazioni e considerazioni sugli impatti del progetto sull'ambiente.

4.2 INDICI URBANISTICI E NORME DI EDIFICAZIONE

L'intervento di urbanizzazione dell'area in progetto, benché faccia parte di un procedimento "in variante alle previsioni urbanistiche vigenti" ai sensi del D.P.R. 160/2010, è stato progettato rispettando le previsioni del P.S.C vigente. (art. 6, 16 N.T.S.) in particolare per quello che riguarda le aree di cessione per dotazioni territoriali.

La tabella che segue riporta gli indici e i parametri previsti per le zone produttive dal P.S.C. (e dalle schede P.O.C. per ambiti simili quali i limitrofi comparti ANIP 01 - 02) e dimostra come il progetto risulti conforme alle previsioni dello strumento urbanistico vigente per quello che riguarda le aree di cessione per dotazioni territoriali.

Aree di cessione per standard Dotazioni territoriali di primo livello = 15% della S.T.

RIEPILOGO DATI URBANISTICI RELATIVI ALL'INTERVENTO IN PROGETTO				
Superficie area di intervento: 41.012 mq		Sup. Utile immobili oggetto del progetto 15.866 mq		
STANDARD URBANISTICI RELATIVI ALL'INTERVENTO				
	PREVISTI DA PSC-POC VIGENTI °		PROGETTATI	VERIFICA
DOTAZIONI TERRITORIALI	15% S.T.	6.152 mq	6.800 mq	VERIFICATO
VERDE PUBBLICO ATTR.			6.800 mq	
LOTTO EDIFICABILE			34.212 mq	

° Le previsioni per aree di cessione sono desunte dal PSC e POC vigenti relativamente ai limitrofi ambiti ANIP (Ambiti Nuovi Insediamenti Produttivi)

Come si evince dalla tabella su riportata il progetto nel suo complesso rispetta tutti gli standard urbanistici per cessione di aree pubbliche relative al P.S.C. approvato relativamente agli ambiti per nuovi insediamenti produttivi ANIP.

4.3 NORME GENERALI

All'interno del macro lotto su cui è prevista la realizzazione dell'immobile in progetto sono previsti i parcheggi privati in funzione di mq.1 ogni 3,33 mq. di Superficie Utile realizzata.

Nella progettazione edilizia delle strutture e degli impianti si dovranno tenere in considerazione le seguenti particolari prescrizioni riferite alle aree ecologicamente attrezzate:

- alla salubrità e igiene dei luoghi di lavoro;
- alla prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua, e del terreno
- allo smaltimento e recupero dei rifiuti;
- al contenimento dei consumi dell'energia e al suo efficace utilizzo;
- alla prevenzione e al controllo e gestione dei rischi di incidenti rilevanti.

Nella edificazione si dovranno rispettare le indicazioni contenute nella relazione geologica allegata

al progetto nonché le disposizioni contenute nei documenti relativi alla procedura di classificazione dell'area come APEA in corso di redazione.

4.4 REALIZZAZIONE DELLE OPERE E CESSIONE AREE DI URBANIZZAZIONE

I Soggetti Attuatori, come su definiti realizzeranno direttamente tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel presente progetto e precisamente completamento del corridoio di verde pubblico lungo il sedime autostrada A21 e realizzazione degli allacci alle reti di raccolta e smaltimento acque reflue, meteoriche, idrica, energia elettrica, telefonica, fibre ottiche.

Per la realizzazione di dette opere, come risulta dal computo metrico e dal quadro economico allegati, i Soggetti Attuatori affronteranno un costo complessivo di **€ 107.350/00** (euro centosettemilatrecentocinquanta/00) e a garanzia della buona esecuzione delle opere, prima del ritiro del Permesso di Costruire, stipuleranno apposita fidejussione per l'importo complessivo dei lavori, a favore del Comune di Castel San Giovanni.

Una volta ultimati i lavori e approvato il collaudo delle opere di urbanizzazione saranno quindi cedute complessivamente al Comune di Castel San Giovanni le aree per servizi pubblici nella seguente misura:

Verde pubblico attrezzato = mq 6.800.

4.5 ONERI DI URBANIZZAZIONE

Essendo la Società Valtidone S.p.a. impegnata alla diretta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria non sarà versata per queste nessun onere.

Per quanto riguarda gli altri oneri da corrispondere al Comune per l'attuazione dell'intervento viene allegato un apposito elaborato intitolato "Calcolo contributo di costruzione relativo al progetto" nel quale viene calcolato in modo dettagliato il contributo di costruzione dovuto dal soggetto attuatore.

Il calcolo è effettuato secondo quanto stabilito dalla deliberazione del C.C. di Castel San Giovanni n. 37/2019 che ha recepito la D.A.L. n. 186, del 20.12.2018 e s.m.i.

La tabella che segue sintetizza gli importi dovuti per l'attuazione dell'intervento in progetto.

	RIEPILOGO		€
U1	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	€/mq. = 12,24 * 15.866 mq.=	da scomputare
U2	ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	€/mq. = 3,57 * 15.866 mq.=	56.641,62
D	CONTRIBUTO D	non dovuto	0,00
S	CONTRIBUTO S	non dovuto	0,00
CS	CONTRIBUTO STRAORDINARIO	MVGT (tabella sottostante) /2 arrotondato a	711.963,08 712.000,00
QCC	QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE	€/mq. 178,12*15.866 mq.* 0,50%	14.130,26
	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE		782.771,88

Come desunto dalla tabella sopra riportata il progetto prevede un contributo di costruzione pari a **€ 782.771,88** (euro settecentoottantaduemilasettecentosettantuno/88).

Di questa cifra la parte più consistente è rappresentata dal contributo straordinario che è pari a € 712.000,00. Dal momento che il presente progetto è stato elaborato e presentato congiuntamente a quello relativo al comparto posto a nord dell'A21 (Edifici X-Y) e che i soggetti attuatori sono gli stessi si è concordato con l'Amministrazione Comunale che gli importi relativi al contributo straordinario derivanti dall'attuazione dei due progetti (Edifici X-Y e Edificio F) siano messi a totale carico del comparto nord. Pertanto nella convenzione del progetto relativo al comparto nord A21 (Edifici X-Y) è stato inserito l'obbligo del versamento del contributo straordinario di entrambi i progetti per un totale di € 1.800.000,00 (euro unmilioneottocentomila/00) che risulta così suddiviso:

Contributo straordinario Edificio F (come da tabella su riportata)	€ 712.000,00
Contributo straordinario Edifici X-Y (come da tabella allegata al progetto)	€ 1.088.000,00
<u>Totale CS</u>	<u>€ 1.800.000,00</u>

Pertanto, in virtù del versamento già effettuato del CS relativo al progetto messo in carico al comparto a nord dell'A21 (Edifici X-Y) la quota residua di contributo di costruzione da corrispondere è pari a € 70.771,88 (euro settantaduemilasettecentosettantuno/88).

4.6 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione riferite all'intervento saranno realizzate secondo i progetti allegati e approvati dall'Amministrazione Comunale.

Le opere dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto indicato nelle tavole allegate contemporaneamente alla esecuzione degli edifici e ultimate nei tempi previsti dalla convenzione.

Le quote altimetriche di progetto devono intendersi di massima, soggette quindi ad eventuali modifiche in fase esecutiva in relazione alla reale conformazione dei luoghi nel rispetto dello schema generale di progetto.

Le reti dei servizi tecnologici saranno realizzate in conformità alle indicazioni progettuali degli enti erogatori. Al fine della determinazione dei costi delle opere d'urbanizzazione il progetto è corredato di computo metrico estimativo dei lavori (Tav. 1.3.9).

4.7 MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Nei paragrafi che seguono sono descritte in modo puntuale le modalità operative e le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione che saranno realizzate. Per le specifiche tecniche e per la quantificazione dei materiali impiegati e dei costi relativi si rimanda agli elaborati grafici e al computo metrico estimativo allegati al progetto.

Si precisa che la realizzazione degli allacci alle reti tecnologiche del nuovo immobile comporterà la rottura dell'asfalto sulla strada pubblica esistente per la quale è previsto il ripristino (come quantificato nel computo metrico allegato al progetto). Il Comune, nell'atto di approvazione del presente progetto, autorizza l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in esso contenute da eseguire sulle aree di sua proprietà.

4.7.1 STRADE, MARCIAPIEDI E PARCHEGGI

Il progetto non prevede la realizzazione di nuovi tronchi stradali e parcheggi in quanto l'area risulta già infrastrutturata. E' prevista la realizzazione di nuovi accessi carrai al lotto in progetto mediante la rimozione delle cordolature esistenti e il raccordo della viabilità ai nuovi tronchi stradali e ai parcheggi.

E' inoltre previsto il raccordo dei percorsi penali privati a quello che si sviluppa lungo la viabilità pubblica esistente.

Sulla strada esistente verrà adeguata la segnaletica stradale verticale ed orizzontale in modo da adeguarla alla nuova situazione.

4.7.2 RETE DI SMALTIMENTO ACQUE REFLUE URBANE

Il progetto non prevede il prolungamento della rete di raccolta delle acque reflue.

Le acque reflue di scarico del nuovo complesso, come già accaduto anche per il limitrofo edificio Q, verranno raccolte all'interno del lotto edificabile e convogliate, mediante impianto di sollevamento privato situato nello spigolo sud-ovest del lotto stesso, nella rete collocata lungo la strada pubblica a sud del comparto che si collega al depuratore comunale.

Per eseguire il collegamento si renderà necessario posare lungo la strada pubblica esistente un nuovo tratto di tubazione in pressione (tubo in polietilene diam mm 90) con origine nell'impianto di sollevamento privato e recapito in pozzetto "di calma" posto nelle immediate vicinanze della rete di recapito. Da tale pozzetto ispezionabile i reflui potranno defluire "a gravità" (mediante tubazione in PVC diam. mm 250) nella rete pubblica esistente. L'elaborato grafico 1.3.5 illustra quanto sopra descritto.

Il carico aggiuntivo indotto dall'intervento sull'impianto di depurazione comunale posto nelle vicinanze della stazione ferroviaria è modesto. Applicando infatti la formula relativa al calcolo degli Abitanti Equivalenti (n° 1 A.E. ogni 3 addetti) ai circa 30 addetti previsti nel nuovo immobile si stima che il carico aggiuntivo sia di circa 10 A.E ovvero un numero ininfluenza sulla rete esistente e sull'impianto di trattamento reflui comunale che peraltro è stato recentemente ristrutturato.

4.7.3 RETE DI RACCOLTA E SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE

Lo scarico delle acque meteoriche provenienti dai piazzali e dai tetti dei nuovi fabbricati avverrà, mediante reti interne di raccolta (schematizzate nell'elaborato grafico), direttamente all'interno della vasca di accumulo che verrà realizzata lungo il sedime dell'autostrada A21 in ampliamento di quella esistente e che serve gli immobili (M, N, P, Q). Dopo essere passate nella suddetta vasca le acque del nuovo comparto, insieme a quelle degli immobili citati, avranno come punto di recapito finale il Canale di scolo che attraversa il rilevato autostradale gestito dal Consorzio di Bonifica di Piacenza.

Come previsto per tutti i recenti progetti di urbanizzazione lo scarico verrà autorizzato dal suddetto Consorzio previa verifica del rispetto del principio di invarianza idraulica (secondo la formula

Scarico acque consentito = 5l/s/ha (che nel caso specifico è pari a 20,5 l/s).

Per tutte le aree private interessate dal transito e sosta dei mezzi pesanti è stata prevista la fornitura e posa di un impianto di trattamento delle acque di prima pioggia (primi 5 mm di acqua piovana) in modo da evitare lo scarico nei canali e nella vasca di residui inquinanti.

La vasca di accumulo permetterà di garantire la sicurezza idraulica dell'intero insediamento logistico anche in caso di eventi meteorici eccezionali.

La rete di progetto è stata opportunamente calcolata e dimensionata da tecnico specialista; in allegato al progetto si trova infatti la relazione di invarianza idraulica che quantifica in modo esatto i volumi delle acque meteoriche da scaricare nei canali in gestione al Consorzio di Bonifica di Piacenza o da accumulare (nella vasca di laminazione di progetto che risulta sovradimensionata rispetto al volume minimo previsto).

Tale studio idraulico fa parte integrante del progetto, il suddetto Consorzio di Bonifica ha già preventivamente valutato lo stesso ed esprimerà, in sede di conferenza, il suo parere in merito.

La gestione e manutenzione ordinaria delle reti di raccolta delle acque meteoriche, degli impianti di trattamento delle acque di prima pioggia e della vasca di accumulo realizzata su area privata del verrà mantenuta a carico del soggetto gestore delle aree stesse in virtù della "Convenzione per la gestione delle aree pubbliche del Parco Logistico di Castel San Giovanni" che verrà opportunamente integrata.

4.7.4 LINEE TELEFONICHE E DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA

Il progetto non prevede il prolungamento dei cavidotti in quanto lungo la strada pubblica esistente sono già presenti le canalizzazioni dei servizi di rete adeguate anche per le esigenze del nuovo immobile.

Verrà realizzato quindi l'allaccio del nuovo lotto alla rete telefonica/fibra ottica e il collegamento alla cabina elettrica esistente per la fornitura dell'energia elettrica.

4.7.5 LINEE ACQUEDOTTO

Il progetto non prevede la realizzazione di un nuovo tronco di acquedotto in quanto lungo la strada pubblica esistente è già presente una condotta adeguata a servire il nuovo immobile.

Le esigenze del nuovo insediamento sono limitate all'uso domestico, ed escludono l'utilizzo della risorsa idrica per i processi e le lavorazioni nonché per uso innaffio delle aree a verde.

Si precisa infine che, per l'utilizzo dell'acqua ai fini antincendio, è previsto un bacino esterno di accumulo che contiene il volume di liquido necessario per il funzionamento dell'impianto sprinkler (fabbisogno di 20 mc/h con riempimento riserva a 3 bar).

Il fabbisogno idrico sanitario è stato stimato in max 4 mc/h (3 bar). I dati sono desunti dal progetto preliminare dell'impianto che si allega e sono utili al fine di una verifica, da parte del gestore, delle capacità della rete di soddisfare i bisogni dell'utenza e di programmare, se necessari, eventuali interventi a monte dell'area.

4.7.6 AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

All'interno e nelle vicinanze dell'area di intervento non sono presenti elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale significativi e da valorizzare.

L'area verde verrà sagomata con arginature perimetrali alle quote indicate negli elaborati per arrivare ad avere l'ampliamento del volume di accumulo previsto dal progetto (verificato in apposita relazione al fine di garantire l'invarianza idraulica).

Tutte le aree (fondo vasca e arginature) saranno realizzate mediante fresatura o vangatura del terreno agricolo e seminazione di prato con seme di miscuglio tipo campo sportivo.

Le aree destinate a verde non saranno irrigate.

5 PROGETTO EDILIZIO

5.1 DESCRIZIONE IMMOBILE

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 mq
- Sul = 15.866 mq

Lungo il lato ovest ed anche nord del corpo F 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 opportunamente attrezzate ed accessibili attraverso i piazzali esterni.

I locali accessori, quali la stazione antincendio e il rispettivo serbatoio in acciaio di accumulo acqua per la gestione dell'impianto antincendio, sarà ubicato sul lato sud.

5.2 CARATTERISTICHE DEL MAGAZZINO

Il fabbricato F avrà un'altezza massima all'intradosso del velario di copertura di 13,50 m; la struttura portante 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 in acciaio zincato di altezza 150 mm, barriera al vapore in PVC, coibentazione con materassino in polistirene spessore 80 mm e manto impermeabile superiore in TPO colore bianco/grigio.

L'illuminazione e l'aerazione naturale dei magazzini saranno garantite da lucernari in policarbonato termoformato ad apertura elettrica distribuiti omogeneamente sulla copertura.

Tutti i lucernari verranno dimensionati, in termini di superficie ventilante ed illuminante, secondo le normative vigenti, per le aree ove è prevista permanenza di persone.

Le pareti perimetrali degli immobili saranno realizzate in pannelli prefabbricati in calcestruzzo di spessore 20 cm e sovrastante pannellatura sandwich in lana poliuretano 80 mm e relativa baraccatura metallica di sostegno.

Ogni edificio sarà dotato di bocche di carico attrezzate con pedane elettroidrauliche e portoni sezionali ad apertura manuale e di uscite di sicurezza.

Saranno previsti servizi igienici per gli autisti con accesso direttamente dall'esterno. I bagni saranno opportunamente riscaldati e le porte verranno rialzate dal pavimento di circa 3,00 cm per permettere il passaggio di aria calda anche nelle zone dell'antibagno.

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

All'interno del deposito verrà realizzato n. 1 locale carica carrelli dotato di impianto di illuminazione, rilevazione fumi, aerazione naturale mediante griglie posizionate sui muri esterni o impianto di estrazione meccanico tramite camini di esalazione in copertura.

La pavimentazione interna dei magazzini sarà costituita da un massetto in calcestruzzo armato con armatura metallica oltre a fibre strutturali con finitura superficiale con spolvero al quarzo e trattamento superficiale antievaporante; la pavimentazione sarà in grado di sopportare un carico uniformemente distribuito di 5.000 kg/m² e sarà dotato di giunti metallici e giunti per il controllo delle contrazioni. La pavimentazione dei locali caricabatterie verrà completata con uno strato di resina resistente agli acidi. In adiacenza al locale carica batterie verrà realizzato un locale “trafo” per la trasformazione della corrente da MT in BT.

5.2.1 IMPIANTO ELETTRICO

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

La distribuzione interna avverrà mediante canaline aeree per l'alloggiamento dei conduttori di alimentazione sia come forza motrice che illuminazione. L'illuminazione artificiale verrà realizzata a soffitto mediante l'utilizzo di blindo-sbarre e relativi corpi illuminanti a LED atti a garantire un'illuminazione di 150 lux ad 1 m da terra in tutte le zone dei magazzini.

Sarà realizzato inoltre idoneo impianto di illuminazione di emergenza atto a garantire 5 lux.

Sarà prevista l'alimentazione di tutte le pedane elettroidrauliche mediante opportuni quadri elettrici mentre i locali caricabatterie saranno attrezzati con impianto antideflagrante per l'impianto di estrazione aria e prese per consentire la ricarica dei servomezzi.

Sarà realizzato l'impianto di rilevazione fumi, in tutti i fabbricati, mediante posa di barriere ottiche lineari posizionate all'intradosso della copertura del deposito, collegati ad apposita centralina posizionata in locale presidiato.

L'impianto di messa a terra sarà realizzato mediante la posa di cavo in rame / acciaio posto esternamente lungo tutto il perimetro degli edifici e collegati puntualmente alle strutture prefabbricate.

5.2.2 IMPIANTO ANTINCENDIO

L'impianto antincendio a servizio dell'immobile sarà costituito da impianto di spegnimento automatico Sprinkler posizionato a soffitto. Il sistema sarà conforme alle norme NFPA n°13-20 e le testine saranno del tipo K25. Per l'alimentazione degli impianti Sprinkler, degli idranti UNI 70 e delle manichette UNI 45 verrà realizzata una stazione di pressurizzazione preassemblata e cablata secondo le norme NFPA, dotata di due motopompe con motore endotermico munito di serbatoio a gasolio per l'autonomia di due ore. La rete di distribuzione interrata per l'alimentazione dell'impianto Sprinkler, idranti e manichette, sarà costituita in tubo in PEAD saldato, alimentato da un serbatoio per riserva idrica realizzato in acciaio zincato da 700 mc circa posizionato in prossimità della stazione di pompaggio.

In caso di incendio la sequenza di intervento degli impianti sarà:

- impianto rilevazione fumi;

- impianto sprinkler;
- chiusura portoni EI 120.

5.3 CARATTERISTICHE CORPO UFFICI

La palazzina uffici del corpo F avrà gli ingressi posti sul lato nord e possederà superficie lorda pari a 571 mq per piano, su due livelli.

Al piano terra verranno realizzati servizi igienici, spogliatoi, open space e hall di ingresso, al piano primo saranno realizzati servizi igienici ed open space.

I servizi igienici saranno areati ed illuminati artificialmente, secondo quanto prescritto dalle normative vigenti in materia.

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

Le pareti interne degli uffici saranno in doppia lastra di cartongesso e materiale coibente posto internamente e struttura metallica di supporto; il cartongesso sarà del tipo idrorepellente all'interno dei servizi igienici.

Tutti i locali verranno pavimentati con gres ceramico e controsoffittati con pannelli da 60x60 cm in fibra minerale. I servizi igienici saranno inoltre rivestiti con piastrelle in gres fino ad un'altezza di 2,20/2,40 m.

Le porte interne, sia per gli uffici sia per gli spogliatoi ed i bagni, saranno ad un battente con telaio in alluminio con tre cerniere ed anta costituita da pannello sandwich tra due fogli in lamiera zincata e preverniciata di colore idoneo. Tutti i locali saranno tinteggiati con idropittura lavabile.

Il corpo uffici avrà parti vetrate a nastro con montanti e traversi in alluminio anodizzato e vetrocamera antisfondamento, basso emissivo parzialmente riflettente. Le parti apribili avranno un sistema a sporgere verso l'esterno e in prossimità degli spogliatoi e bagni verranno posizionate tende da interni dai conduttori stessi.

Tutti i servizi igienici, spogliatoi uomini/donne e aree ristoro, saranno opportunamente attrezzati ed accessoriati.

5.3.1 IMPIANTO ELETTRICO

L'illuminazione interna degli uffici avverrà mediante plafoniere con lampade a LED in grado di garantire 500 lux nei locali uffici, 100 lux negli antibagni, 200 lux nei bagni e 250 lux nei locali tecnologici. L'impianto di forza motrice all'interno degli uffici a servizio delle postazioni di lavoro avverrà attraverso piantane telescopiche complete di punti di presa. Sarà previsto un impianto di messa a terra collegato al dispersore disposto ad anello intorno al fabbricato mediante conduttore di rame nudo/acciaio.

Tutto il corpo uffici sarà dotato sia di impianto rilevazione fumi sia di illuminazione di sicurezza.

5.3.2 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

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. Tutti i locali potranno essere autonomamente gestiti e controllati in termini di temperatura. Le unità esterne verranno installate sulla copertura degli stessi mentre le unità interne a cassetta a 4 vie verranno installate nel controsoffitto.

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 è stato dimensionato nel rispetto della legge n°10 del 9 gennaio 1991.

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.

5.4 OPERE ESTERNE

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.

Tutte le aree verdi verranno delimitate da cordoli in cemento, piantumate e seminate.

L'illuminazione esterna ai fabbricati avverrà mediante corpi illuminanti posti sui muri perimetrali.

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.

Per la gestione di tutte le altre utenze quali acqua potabile, energia elettrica, trasmissione dati e fonia, gli immobili verranno dotati di polifere opportunamente dimensionate atte a garantire il buon funzionamento di tutto il complesso logistico.

La fornitura dell'energia elettrica sarà garantita attraverso la realizzazione di cabina Enel posta sul lato ovest.

5.5 CONFORMITA' LEGGE 13/1989 E DECRETO LEGGE 236/1989

Gli edifici in oggetto sono stati progettati in ottemperanza al più alto livello di fruibilità previsto dalla legge 13/1989 per persone portatrici di handicap e l'accessibilità è stata garantita sia per il magazzino sia per gli uffici.

5.5.1 SPAZI INTERNI

Gli uffici sono facilmente raggiungibili dall'ingresso principale poiché l'ingresso sarà a raso senza differenze di quota.

I percorsi per il disimpegno degli uffici non presenteranno mai variazioni di livello e permetteranno il passaggio alle persone su sedia a rotelle.

Le porte di accesso agli uffici avranno dimensioni di 80/90 x 210 cm, mentre quelle di accesso al bagno per i portatori di handicap sarà di cm. 90 x 210; l'altezza delle maniglie verrà posta a 90 cm. Le porte che permetteranno di accedere ai magazzini saranno di cm. 120 x 210, essendo anche "Uscite di Sicurezza". Il magazzino e gli uffici si troveranno alla stessa quota.

Sarà prevista la realizzazione di almeno un bagno per i portatori di handicap in ogni palazzina, tali da garantire la corretta movimentazione della sedia a rotelle e la sua inversione di marcia.

5.5.2 SPAZI ESTERNI

I percorsi pedonali esterni avranno una larghezza maggiore di cm 150 e tutti i piazzali saranno perfettamente accessibili poiché non presenteranno dislivelli; dove vi saranno dislivelli verranno previsti dei cigli, questi saranno differenziati per materiali e colore dalla pavimentazione del percorso e rampe con pendenza < 8%.

Nelle aree di parcheggio saranno presenti posti auto per portatori di handicap nella misura di 1 ogni 50; essi avranno larghezza non inferiore a m. 3,20.

Per il raggiungimento della palazzina uffici dal parcheggio verranno previsti percorsi pedonali di collegamento diretto e di più breve tragitto possibile.

Castel San Giovanni, 04/12/2020

I Progettisti

Arch. Giuseppe Oddi

Ing. Antonio Schinardi