

PARCO LOGISTICO A NORD AUTOSTRADA A 21 **RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA "EX PORCILAIA CHIODAROLI" PER** **REALIZZAZIONE INSEDIAMENTO LOGISTICO 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./Nord A21-Lotti X-Y/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.	11
	4.1 PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DELL'AREA	pag.	11
	4.2 INDICI URBANISTICI E NORME DI EDIFICAZIONE	pag.	13
	4.3 NORME GENERALI	pag.	13
	4.4 REALIZZAZIONE DELLE OPERE E CESSIONE AREE DI URBANIZZAZIONE	pag.	14
	4.5 ONERI DI URBANIZZAZIONE	pag.	14
	4.6 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	pag.	15
	4.7 MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	pag.	16
	<u>4.7.1 STRADE, MARCIAPIEDI E PARCHEGGI</u>	pag.	16
	<u>4.7.2 RETE DI SMALTIMENTO ACQUE REFLUE</u>	pag.	17
	<u>4.7.3 RETI DI RACCOLTA E SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE</u>	pag.	17
	<u>4.7.4 LINEE TELEFONICHE E DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA</u>	pag.	18
	<u>4.7.5 LINEE ACQUEDOTTO</u>	pag.	19
	<u>4.7.6 RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA</u>	pag.	19
	<u>4.7.7 AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</u>	pag.	20
5	PROGETTO EDILIZIO	pag.	21
	5.1 DESCRIZIONE IMMOBILE	pag.	21
	5.2 CARATTERISTICHE DEL MAGAZZINO	pag.	21
	<u>5.2.1 IMPIANTO ELETTRICO</u>	pag.	22
	<u>5.2.2 IMPIANTO ANTINCENDIO</u>	pag.	22
	5.3 CARATTERISTICHE CORPO UFFICI	pag.	23
	<u>5.3.1 IMPIANTO ELETTRICO</u>	pag.	23
	<u>5.3.2 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO</u>	pag.	24
	5.4 OPERE ESTERNE	pag.	24
	5.5 CONFORMITA' LEGGE 13/1989 E DECRETO LEGGE 236/1989	pag.	25
	<u>5.5.1 SPAZI INTERNI</u>	pag.	25
	<u>5.5.2 SPAZI ESTERNI</u>	pag.	25
5	PERMUTA DI AREE	pag.	26

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 della presente pratica) e uno a sud dell'autostrada A21 – Edificio F (oggetto di specifica e separata pratica).

La presente relazione riguarda la realizzazione del nuovo insediamento produttivo posto a nord autostrada A 21 che verrà realizzato mediante la riqualificazione dell'area occupata dall'allevamento suinicolo intensivo denominato "ex porcilaia Chiodaroli", attualmente in fase di dismissione.

Il progetto si configura quindi come un intervento di recupero 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.

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 C2U CLOSE2YOU S.r.l. occupa già 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 dell'autostrada A21 in continuità con l'edificato esistente.

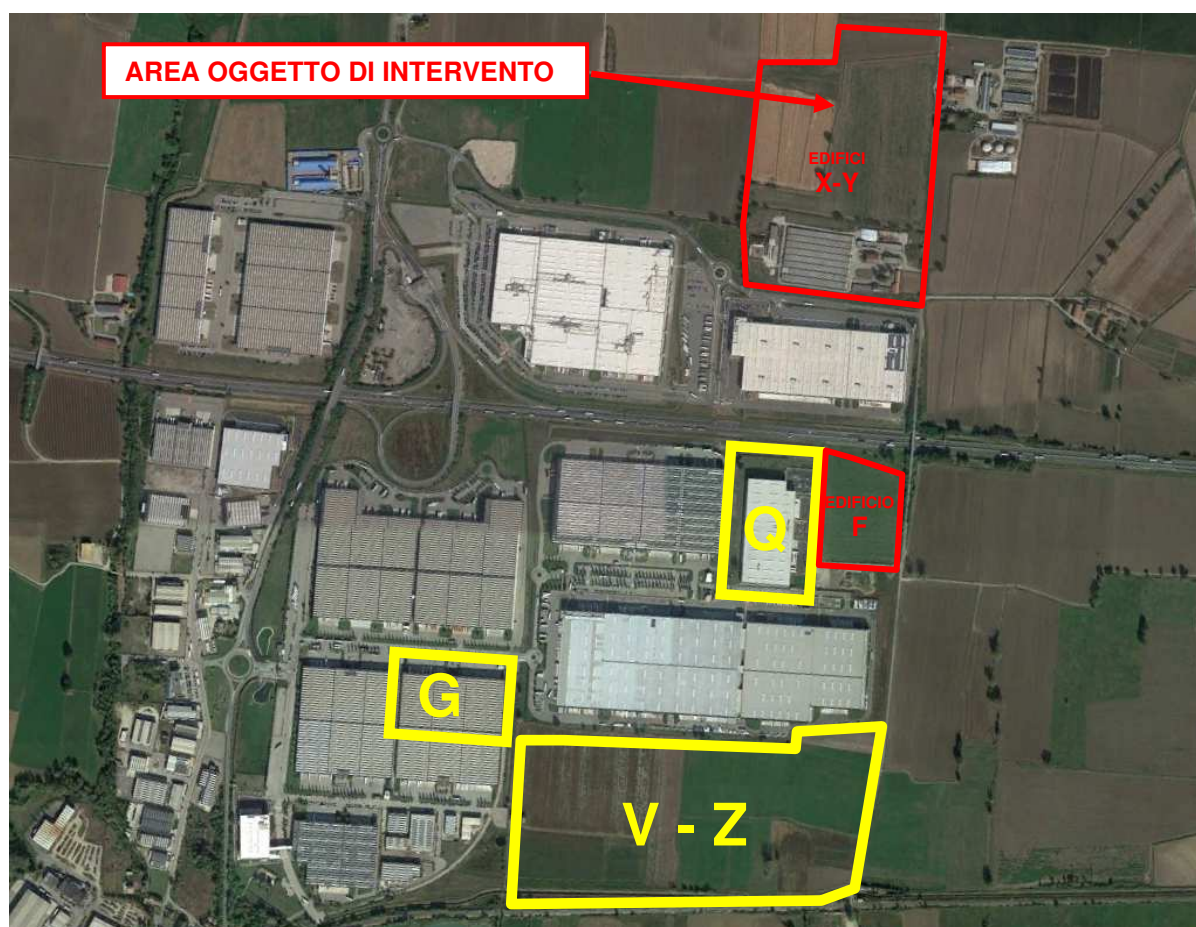
L'intervento prevede la realizzazione di due immobili che verranno realizzati in due fasi successive e ravvicinate.

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.

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 nella seconda fase (per un totale di 200 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 di sviluppo

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 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 attualmente 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.

3.2 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	

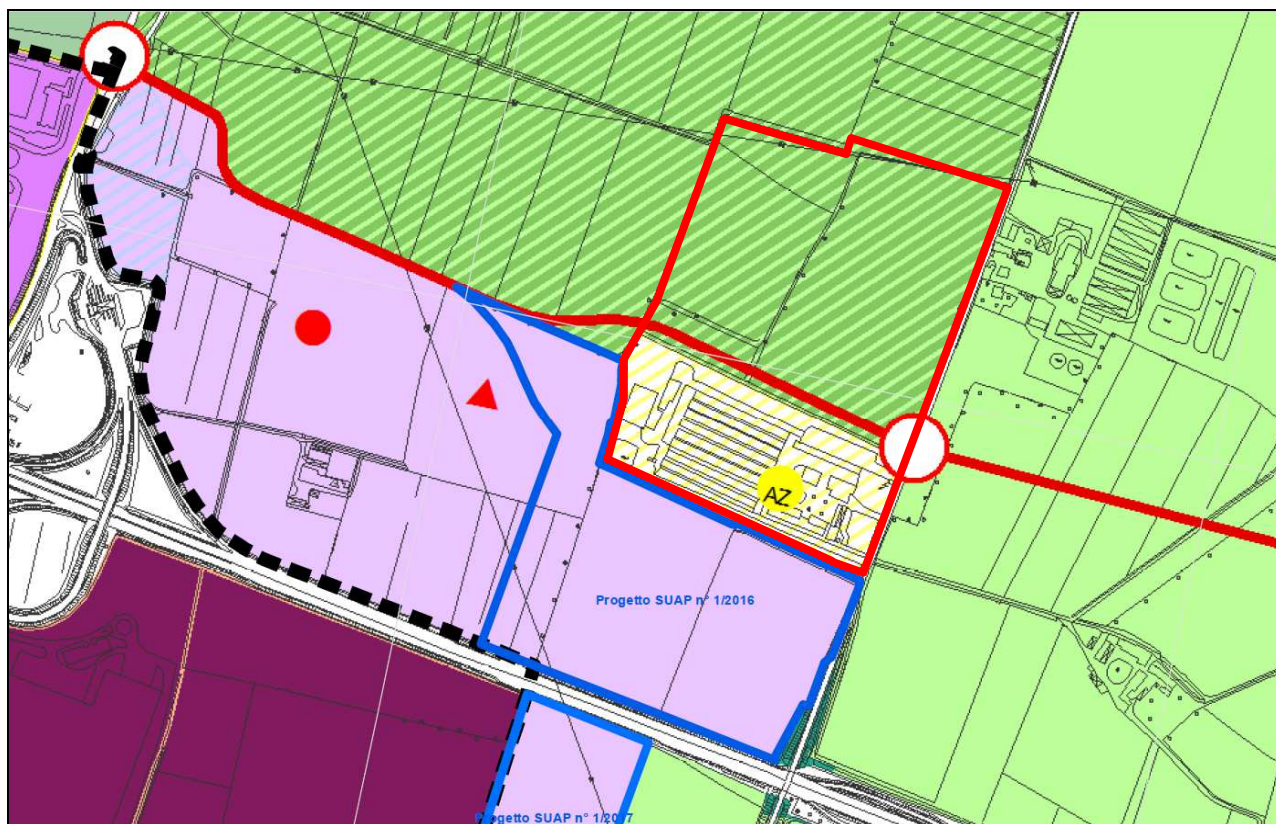
La società Valtidone S.p.A. avendo in sua disponibilità tutte le aree su descritte, si è resa disponibile a bonificare e riqualificare le aree già edificate ed urbanizzare le restanti ora agricole per realizzare i fabbricati destinati ad ospitare le attività della Società C2U CLOSE2YOU S.r.l. consentendogli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






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. 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.).

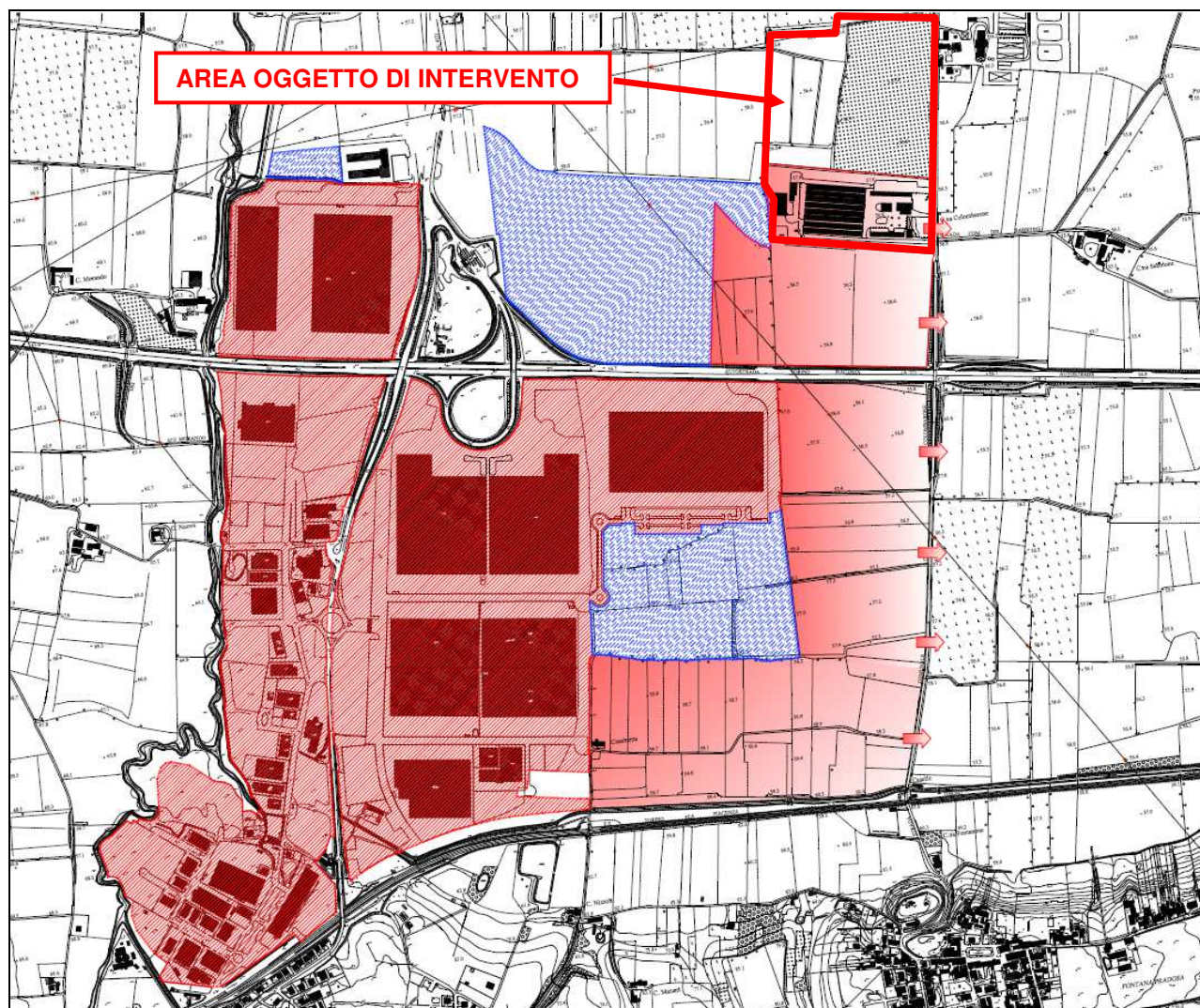
Tale previsione è allo stato attuale superata nei fatti in quanto nell'area, a seguito degli interventi di urbanizzazione ed edificazione degli immobili logistici denominati O (Amazon) ed R (Zara – Fiege) il primo tratto della nuova viabilità di attraversamento ovest del capoluogo è già stato realizzato 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 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 succitate 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 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 pubblica verrà realizzato un percorso pedonale protetto che si svilupperà lungo tutta il tronco stradale collegando gli ingressi alle aree private con l'ingresso principale al comparto e con i parcheggi pubblici posti sul lato sud descritti in seguito.

L'ingresso al comparto sarà inoltre collegato alla pista ciclabile che dal parco Logistico a nord A21 si collega al capoluogo comunale (una volta che verrà ultimato il sottopasso nei pressi della stazione ferroviaria).

Lungo la viabilità principale (tangenziale) verranno realizzati **due parcheggi pubblici** uno destinato alle auto degli addetti alle attività e uno riservato ai mezzi pesanti con ingresso diretto dalla strada pubblica principale con la funzione di 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. Sempre ai fini della sicurezza idraulica dell'insediamento gli ingressi al comparto posti nello spigolo sud – ovest del comparto all'area verranno dotati di cancelli scorrevoli "a tenuta d'acqua" di altezza pari alla quota sommitale degli argini perimetrali in terra da chiudere in caso di eventuali eventi di esondazione catastrofica del Fiume Po in modo da garantire la sicurezza dell'insediamento.

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 nuovo 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.

Il progetto di urbanizzazione rispetta tutte le indicazioni contenute negli studi specialistici allegati allo stesso (relazione geologica – geotecnica, relazione di verifica di accettabilità del rischio idraulico, 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 allegate 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: 195.050 mq			Sup. Utile immobili oggetto del progetto 93.600 mq	
STANDARD URBANISTICI RELATIVI ALL'INTERVENTO				
	PREVISTI DA PSC-POC VIGENTI °		PROGETTATI	VERIFICA
DOTAZIONI TERRITORIALI	15% S.T.	29.258 mq	29.500 mq	VERIFICATO
PARCHEGGIO PUBBLICO			7.100 mq	
VERDE PUBBLICO ATTR.			22.400 mq	
STRADA PUBBLICA	nessuna prescrizione		3.950 mq	
LOTTO EDIFICABILE			147.000 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 degli immobili 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:

- Strada interna di urbanizzazione
- Marciapiedi
- Spazi di sosta e parcheggi
- Verde pubblico
- Rete di raccolta acque meteoriche
- Rete idrica
- Rete energia elettrica
- Illuminazione pubblica
- Rete telefonica
- Predisposizione per rete a 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 **€ 1.885.000,00** (euro unmilioneottocentoottantacinquemila/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:

Parcheggio Pubblico =	mq 7.100
Verde pubblico attrezzato =	mq 22.400
Strada pubblica di progetto =	mq 3.950

TOTALE =	mq 33.450

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 * 93.600 mq.=	da scomputare
U2	ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	€/mq. = 3,57 * 93.600 mq.=	334.152,00
D	CONTRIBUTO D	non dovuto	0,00
S	CONTRIBUTO S	non dovuto	0,00
CS	CONTRIBUTO STRAORDINARIO	MVGT (tabella sottostante) /2	1.087.901,97
		arrotondato a	1.088.000,00
QCC	QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE	€/mq. 178,12*93.600 mq.* 0,50%	83.360,16
	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE		1.505.512,16

Come desunto dalla tabella sopra riportata il progetto prevede un contributo di costruzione pari a **€ 1.505.512,16** (euro unmilione cinquecentocinquemilacinquecentododici/16) complessivi.

Di questa cifra la parte più consistente è rappresentata dal contributo straordinario che è pari a € 1.088.000,00. Dal momento che il presente progetto è stato elaborato e presentato congiuntamente a quello relativo al comparto posto a sud dell'A21 (Edificio F) 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 presente progetto è stato inserito l'obbligo del versamento del contributo straordinario di entrambi i progetti per un totale di **€ 1.800.000,00** (euro unmilione ottocentomila/00) che risulta così suddiviso:

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

La quota di contributo di costruzione da corrispondere in sede di ritiro del permesso di costruire per gli edifici previsti dal progetto sarà quindi pari alla somma di:

Quota contributo di costruzione relativa a edifici X-Y (tabella precedente)	€ 1.505.512,16
Contributo straordinario Edificio F (come da tabella allegata al progetto edificio F)	€ 712.000,00
Totale contributo di costruzione	€ 2.217.512,16

Come consentito dal punto 6.2.2 dell'allegato 2 alla Delibera del Consiglio Comunale di Castel San Giovanni n° 37/2019 è prevista la rateizzazione della quota pari al 50% del contributo di costruzione di cui sopra come previsto dallo schema di convenzione allegato al progetto.

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 strade, i marciapiedi, i parcheggi e le aree verdi saranno realizzate con le modalità previste nella descrizione dei lavori che segue e delle indicazioni di cui alle tavole di progetto.

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. 1.3.11).

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.

4.7.1 STRADE, MARCIAPIEDI E PARCHEGGI

La strada di urbanizzazione che si sviluppa a partire dalla rotatoria esistente avrà la caratteristica di strada di Tipo F "Strada locale" in particolare essa avrà una larghezza pari a metri 7.50 a cui va aggiunto un marciapiede pedonale di larghezza pari a metri 1,50 e una fascia di verde piantumato che verranno realizzati in contiguità alla sede stradale sul lato est come meglio evidenziato negli elaborati di progetto.

La dimensione della strada consente un traffico agevole e sicuro per tutti i mezzi, soprattutto quelli pesanti, e per i pedoni che avranno un percorso protetto.

Le superfici carrabili e pedonali saranno formate previa pulizia in genere da: stabilizzazione del terreno a calce per le aree non urbanizzate (minimo rullato cm 30), cassonetto realizzato con frantumato da demolizione certificato e/o aggregato industriale certificato spessore variabile (minimo rullato cm 30), strato di ghiaia stabilizzata di fiume o cava 0/40 mm spessore minimo rullato cm 5, misto granulato bitumato (tout venant) 0/25 - 0/40 spessore minimo cm 8, tappeto di usura in conglomerato bitumoso 0/10 spessore minimo rullato cm 3. Differenti modalità di realizzazione dei rilevati stradali, quali il trattamento del terreno a calce/cemento o l'utilizzo di aggregati industriali certificati in sostituzione dei materiali di cava, potranno essere adottate previa semplice comunicazione all'Ufficio Tecnico comunale senza che questo comporti variante al progetto approvato.

I marciapiedi ove previsti, saranno delimitati da cordoli di dimensioni minime cm 12x25x100 in conglomerato cementizio posati su sottofondo in calcestruzzo e idoneamente rinfiancati con lo stesso materiale, la base del marciapiede sarà composta da soletta in conglomerato cementizio leggermente armata con rete elettrosaldata. I marciapiedi avranno finitura superficiale in tappeto di usura in conglomerato bitumoso 0/10 spessore minimo rullato cm 3.

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

Le nuove strade pubbliche così come previste dal progetto saranno realizzate dai Soggetti Attuatori e cedute per intero, all'Amministrazione Comunale di Castel San Giovanni dopo

l'approvazione del certificato di collaudo.

Verrà realizzata la segnaletica stradale verticale ed orizzontale conformemente al Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada.

Fino alla cessione delle strade pubbliche all'Amministrazione Comunale, la manutenzione delle strade e della relativa segnaletica, resta a carico del concessionario.

4.7.2 RETE DI SMALTIMENTO ACQUE REFLUE URBANE

Il progetto non prevede il prolungamento della rete di raccolta delle acque lungo la viabilità pubblica di nuova realizzazione in quanto l'area è priva di collegamento al depuratore comunale (come tutte le aree poste a nord dell'autostrada A21).

Le acque reflue di scarico del nuovo complesso, come già accaduto per tutti gli altri interventi nell'area nord A21 del polo logistico, verranno raccolte e trattate in un impianto privato in grado di depurare le acque di scarico prodotte dai circa 200 addetti che verranno impegnati all'interno del nuovo insediamento. L'impianto avrà quindi una capacità di trattamento pari a 100 abitanti equivalenti (e quindi sovradimensionato rispetto al fabbisogno di 67 A.E. desunti dall'applicazione applicando della formula relativa al calcolo degli Abitanti Equivalenti (n° 1 A.E. ogni 3 addetti). L'impianto verrà realizzato come meglio descritto nel successivo paragrafo 5 e negli elaborati grafici del progetto edilizio.

4.7.3 RETE DI RACCOLTA E SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE

Lo scarico delle acque meteoriche avverrà sul lato est dell'area di intervento utilizzando come punto di recapito finale il Canale del Colombarone intubato che corre lungo l'omonima strada in direzione sud – nord ed è 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 98 l/s). Tale dato è molto cautelativo in quanto la formula applicata è relativa all'impermeabilizzazione di aree agricole mentre nel caso in esame l'area è, per una parte importante, già urbanizzata ed impermeabile con scarico delle acque meteoriche nella rete dei canali esistenti.

Nel dettaglio lo scarico delle acque meteoriche provenienti dalle strade e dai parcheggi pubblici avverrà mediante una rete principale di raccolta (schematizzata nell'elaborato grafico) che scaricherà all'interno della vasca di accumulo di nuova realizzazione posta a nord del comparto con recapito finale nel canale interrato che corre lungo la suddetta Strada del Colombarone (Bonifica Colombarone).

Lo scarico delle acque meteoriche provenienti dai piazzali e dai tetti dei nuovi fabbricati avverrà mediante reti interne di raccolta (schematizzate nell'elaborato grafico) che scaricheranno in parte nella rete realizzata lungo la strada pubblica posta ad ovest del comparto ed in parte direttamente all'interno della nuova vasca di accumulo in progetto posta a nord. Per tutte le aree private

interessate dal transito e sosta dei mezzi pesanti è stata prevista la fornitura e posa di impianti 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 lo studio idraulico 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 ai volumi minimi da accumulare) e verifica il dimensionamento delle condotte di scarico previste (rete raccolta acque meteoriche su strada pubblica).

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. Sulle aree private interessate dalla realizzazione della vasca di accumulo e su quelle attraversate dalla rete di scarico delle acque meteoriche il proponente si impegna, se necessario, ad apporre apposita servitù a favore del Comune e/o dell'Ente gestore della rete per modifiche e/o manutenzioni.

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.

Il progetto prevede inoltre lo spostamento di parte del canale irriguo che corre all'interno dell'area di intervento e che verrà spostato lungo il confine ovest e nord mantenendo inalterato il recapito finale. E' prevista inoltre l'eliminazione di alcuni canali esistenti all'interno o sul confine del comparto che, a seguito dell'intervento in progetto perdono ogni utilità sia irrigua che di scolo delle acque.

4.7.4 LINEE TELEFONICHE E DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA

Le reti sono state opportunamente calcolate e dimensionate, sotto la diretta responsabilità del progettista e sono descritte nel dettaglio nelle tavole di progetto relative alle opere di urbanizzazione.

Il progetto prevede la predisposizione di canalizzazioni per la rete di distribuzione dell'energia elettrica con doppio tubo corrugato di diam mm. 160 da realizzare lungo la strada pubblica di progetto. L'allaccio dei due immobili avverrà però dal lato est del comparto dove è già presente una linea elettrica a media tensione che collega cabine elettriche esistenti. L'intervento in progetto prevede la realizzazione di una nuova cabina elettrica che verrà collocata in fregio a quelle

esistenti su area privata. A seguito del sopralluogo con i tecnici Enel verrà definita la soluzione tecnica di allaccio ottimale.

La linea telefonica e la predisposizione di un cavidotto per la distribuzione dei dati verranno realizzate con tubazioni corrugate del diametro di mm 125 (salvo diverse prescrizioni dettate dagli Enti gestori) poste lungo la nuova strada di progetto che si allacceranno alle reti già realizzate sulla strada pubblica posta a sud dell'area di intervento. Lungo lo sviluppo della rete telefonica/dati saranno interposti opportuni pozzetti in conglomerato cementizio per ispezione ed allacciamento aventi dimensioni cm 60 x 60 x 80 oppure dimensioni cm 106 x 70 x 100, e comunque secondo le disposizioni degli enti gestori.

Le reti telefonica e di distribuzione dell'energia elettrica non verranno trasferite al patrimonio indisponibile del Comune dopo l'approvazione del certificato di collaudo. 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.

4.7.5 LINEE ACQUEDOTTO

Relativamente all'utilizzo di acqua potabile il progetto prevede l'allaccio degli immobili alla rete pubblica già presente lungo tutto il confine sud del comparto che verrà estesa lungo la strada pubblica di progetto posta ad ovest. 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 12 mc/h (3 bar) suddivisi in parti uguali per i due immobili. 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.

L'esecuzione delle opere relative all'estensione della rete pubblica di acquedotto saranno realizzate secondo le prescrizioni impartite dai tecnici di IRETI Spa che si occuperanno di vigilare sull'esecuzione delle stesse.

La rete sarà realizzata dai Soggetti Attuatori e ceduta per intero all'Amministrazione Comunale di Castel San Giovanni dopo l'approvazione del certificato di collaudo. 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.

4.7.6 RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

La realizzazione della rete di illuminazione pubblica riguarderà tutte le aree pubbliche destinate

alla viabilità e alla sosta. Il progetto esecutivo della rete verrà realizzato a seguito del rilascio del permesso di costruire e dovrà rispettare tutte le norme vigenti in materia e prevedendo l'utilizzo di apparecchi illuminati a basse emissioni (LED). La rete è schematizzata nel dettaglio nelle tavole di progetto relative alle opere di urbanizzazione.

La rete verrà ceduta all'Amministrazione Comunale, dopo l'approvazione del collaudo, esclusivamente per quelle parti che ricadono su aree che saranno oggetto di cessione all'Amministrazione. 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.

4.7.7 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.

Tuttavia al fine di tutelare il paesaggio che caratterizza l'area interessata dal progetto e di migliorare l'inserimento dell'insediamento nel contesto di riferimento, si è previsto di realizzare, lungo tutti i confini del comparto un'ampia fascia verde che allontana i fabbricati dalla viabilità comunale e maschera l'insediamento verso il territorio agricolo circostante.

Il sistema del verde in progetto permette di garantire il mantenimento e il proseguimento dei corridoi ecologici di scambio ambientale che si sviluppano in modo continuo in ogni direzione in tutto il polo logistico.

Sempre al fine di limitare gli impatti 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 privato. Tali alberature contribuiscono ad implementare la dotazione arborea del Parco Logistico che, dall'inizio del suo sviluppo, ha portato alla messa a dimora di circa 1.500 nuovi alberi che, oltre a mitigare l'impatto dell'insediamento, contribuiscono a compensare le emissioni prodotte dai mezzi che gravitano all'interno dell'area.

Come già detto 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.

Le aree destinate a verde pubblico saranno realizzate mediante fresatura o vangatura del terreno agricolo e seminagione di prato con seme di miscuglio tipo campo sportivo.

5 PROGETTO EDILIZIO

5.1 DESCRIZIONE IMMOBILE

Il progetto prevede la realizzazione di due immobili ad uso deposito con annesse palazzine uffici.

Il corpo ad uso magazzino denominato X ed Y saranno identici, a forma rettangolare ed avranno le seguenti superfici:

- Sc = 45.600,00 mq
- Sul = 46.800,00 mq

La Sc complessiva dei due corpi sarà pari a 91.200 mq, mentre la Sul totale sarà pari a 93.600 mq.

Gli accessi al lotto saranno realizzati lungo la nuova strada di lottizzazione a ovest del comparto.

Lungo il lato ovest dei corpi X ed Y verranno realizzati i parcheggi per le autovetture a servizio dei lotti oggetto di intervento.

Le bocche di carico per gli automezzi verranno realizzate sia sul lato nord sia sul lato sud, per tutti gli edifici, opportunamente attrezzate ed accessibili attraverso i piazzali esterni.

I locali accessori, quali la stazione antincendio e il rispettivo serbatoio in acciaio di accumulo acqua, sarà ubicato sul lato sud del corpo Y; lo stesso verrà utilizzato anche per il fabbricato denominato X.

5.2 CARATTERISTICHE DEL MAGAZZINO

I fabbricati X ed Y avranno un'altezza massima all'intradosso del velario di copertura di 13,70 m; la struttura portante di tutti gli edifici 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 personale operante all'interno del magazzino e 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.

Le palazzine uffici saranno ubicate lungo il lato ovest nei corpi X ed Y; le stesse avranno n. 3 piani fuori terra.

All'interno di tutti i depositi 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 supportare 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.

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 degli immobili sarà costituito da impianto di spegnimento automatico Sprinkler posizionato a soffitto dei fabbricati. 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 verranno realizzate stazioni di pressurizzazione preassemblate e cablate secondo le norme NFPA, dotata ciascuna 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

Le palazzine uffici dei corpi X ed Y verranno realizzate con gli ingressi sul lato ovest sia per i dipendenti degli uffici sia per gli addetti ai depositi.

Le stesse si svilupperanno su tre piani ed avranno una superficie lorda pari a 600 mq per piano ciascuna.

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

Al piano primo e secondo verranno 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.

I corpi uffici avranno parti vetrate realizzate con facciata continua montanti e traversi in alluminio anodizzato e vetrocamera antisfondamento e anticaduta 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.

Tutti i corpi uffici saranno dotati sia di impianto rilevazione fumi che 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 dei corpi uffici mentre le unità interne a cassetta a 4 vie verranno installate a 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 delle palazzine uffici 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 200 kW in grado di soddisfare oltre i requisiti di legge gran parte del consumo degli immobili (Corpi X e Y 200 kWp totali).

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 degli immobili in progetto, sarà costituita da una rete 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 apposite vasche 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 in un impianto di trattamento dei reflui privato e sovradimensionato rispetto alle esigenze del nuovo insediamento (impianto da 100 A.E. contro i 66 necessari).

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 per i due fabbricati sarà garantita attraverso la realizzazione di cabina Enel.

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 i magazzini sia per gli uffici, per tutti e tre i depositi.

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 un bagno per i portatori di handicap in ogni palazzina, ad ogni piano, dimensionati in modo 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.

6 PERMUTA DI AREE

Il progetto prevede la permuta della proprietà di due porzioni di terreno di proprietà dei soggetti che stipuleranno la convenzione urbanistica ovvero il Comune di Castel San Giovanni e la Società Valtidone S.p.a. che è proprietaria delle aree oggetto di intervento a nord autostrada A21.

In particolare il Comune di Castel San Giovanni è proprietario dei terreni censiti al catasto Terreni del Comune di Castel San Giovanni come segue:

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)
12	99	180
12	521	200
12	516	10
12	520	45
12	524	540
12	526	55
12	512	10
12	530	515
12	523	30
12	500	830
12	501	25
12	502	5
12	490	800
12	491	1070
12	492 parte	680
12	494	2475
12	897 parte	45
12	527	950
12	525	235
12	531	85
12	522	45
12	532	40
12	101	1500
12	495 parte	175
12	504	75
12	505	150
TOTALE	mq	10770

Tali terreni sono siti a sud dell'autostrada A21 e classificati nel RUE come "Ambiti produttivi-artigianali di saturazione". Essi fanno parte del primo intervento di urbanizzazione del parco logistico (Comparti PC2-PC3-PC4) e sono attualmente destinati a dotazioni territoriali relative ai suddetti piani particolareggiati per verde, parcheggio e strada.

La Società Valtidone S.p.a. ha attualmente in sua disponibilità (ma avrà in proprietà alla data di stipula della convenzione urbanistica) i terreni censiti al catasto Terreni del Comune di Castel San Giovanni come segue:

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)
7	1 parte	12.000
7	11 parte	2.600
TOTALE	mq	14600

Tali terreni sono oggetto del presente progetto di urbanizzazione nord A21 (edifici X-Y) e sono destinati a verde privato.

Stante le premesse di cui sopra la Società Valtidone S.p.a. e il Comune di Castel San Giovanni hanno convenuto di permutare le aree sopra descritte contestualmente alla stipula della convenzione.

La permuta prevede che la Valtidone S.p.a. ceda al Comune un'area avente superficie pari a 14.600 mq e riceva dal Comune stesso una serie di piccole aree aventi complessivamente una superficie pari a 10.770 mq. La permuta avverrà senza onere e compenso alcuno per ciascuna delle parti ma come pura permuta.

La Società Valtidone S.p.a. si impegnerà inoltre a:

- realizzare sull'area oggetto di permuta e ora di sua proprietà la sistemazione e semina della stessa (compresa la porzione destinata a vasca di laminazione) secondo le caratteristiche tipiche delle aree a verde pubblico (vedere precedente par. 4.7.7);
- mantenere la pista ciclabile esistente realizzata sulle aree oggi di proprietà Comunale che verranno trasferite alla Valtidone S.p.a. eventualmente rettificandone il tracciato a sue spese (in accordo con il Comune stesso) impegnandosi fin d'ora al frazionamento e cessione delle aree da essa occupate.

Castel San Giovanni, 04/12/2020

I Progettisti

Arch. Giuseppe Oddi

Ing. Antonio Schinardi