

Relazione tecnica illustrativa

L'intervento progettuale, oggetto della presente richiesta di PdC, riguarda l'ampliamento del complesso produttivo esistente della ditta Casappa spa da realizzarsi nell'attuale area libera a sud-est dell'attuale insediamento, al fine di creare un nuovo Centro Logistico destinato al magazzinaggio automatizzato di tutti i prodotti finiti e semilavorati con l'intento di razionalizzare la movimentazione delle merci e rendere più confortevoli le prestazioni lavorative dei propri dipendenti.

La sempre maggiore richiesta del mercato, soprattutto internazionale ha generato, solo per l'anno 2021, n° 100 nuove assunzioni e ulteriori n° 60/70 assunzioni sono previste per la messa in funzione del nuovo complesso.

L'area oggetto della costruzione, urbanisticamente inserita in ambito produttivo, ha un'estensione di mq 21.043 (mappali 490,117,118,488), come da tabella (alleg.1, elaborato tav. n°2), ma è fortemente penalizzata da una zona di inedificabilità derivante dal passaggio di un elettrodotto a 132 KV che collega Vigheffio e Collecchio. Viste le importanti dimensioni del fabbricato da realizzare, occorre pertanto far "slittare" verso sud il sedime della costruzione, perdendo l'allineamento principale dei fabbricati esistenti.

Trattandosi di un intervento indispensabile allo sviluppo e allo svolgimento di attività industriali in espansione, ed ovviare "la perdita" di suolo edificabile utile, come citato al punto precedente, si richiede l'applicazione del procedimento unico, di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017, per inglobare un'area di mq 12.490, facenti parte dell'ambito "verde agricolo ad alta vocazione produttiva". Quest'area, localizzata nei lati sud ed est del comparto, evidenziato nell'elaborato tav. n 8 e alleg.2, risulta indispensabile per realizzare tutta la cortina di verde e i parcheggi pertinenziali previsti dagli standard urbanistici. Nel corredo della documentazione è inserita la relazione per la valutazione ambientale dello stato del territorio (Valsat) specifica dell'area esterna alla zonizzazione produttiva e pertanto oggetto di variazione allo strumento urbanistico vigente del comune di Collecchio.

Descrizione progettuale

Il nuovo Centro Logistico è costituito da un unico edificio ma contraddistinto da n. 4 unità logiche con reparti specifici, (alleg.3) aventi funzioni e altezze diverse; nel medesimo edificio si troveranno anche i servizi amministrativi, gli spogliatoi, i locali tecnici pertinenziali. Nel lato ovest, Il nuovo edificio sarà collegato ai fabbricati esistenti me-

diante un ponte per il navettaggio dei pezzi in lavorazione provenienti dalla zona produttiva e viceversa, sopraelevato di circa m 5,00 dal piano stradale, per consentire il sotto passaggio degli automezzi.

Descrizione sintetica degli aspetti funzionali e architettonici delle unità.

- a) Unità 1 - Magazzino Traslo, SU mq 2.479, (tabella elaborato tav.n°9) situato ad est, altezza ml 26,00 comprensivo del parapetto di sicurezza, sarà completamente automatizzato e destinato a contenere le casse metalliche all'interno delle quali saranno collocati i pezzi più pesanti dei prodotti finiti e semilavorati. Le pareti di tamponamento che si sviluppano su tutti i lati perimetrali, in elevazione rispetto al resto del complesso e la copertura piana, saranno realizzate da lastre sandwich in lamiera preverniciata di spessore cm 6 con interposto materiale isolante, sostenute da struttura metallica. La finitura esterna dei pannelli presenterà un colore tenue tipo grigio/azzurro chiaro, per limitare l'impatto ambientale. Per motivi di sicurezza sarà realizzato un basamento in cemento armato, alto ml 4,95 e spessore m 0,40, di colore marrone scuro, che costituirà la base d'appoggio dei pannelli metallici di tamponamento. I tamponamenti non presenteranno alcun tipo di finestratura poiché la luce solare può pesantemente interferire con le numerose fotocellule presenti negli impianti collocati all'interno. Non sono previsti addetti all'interno se non per la manutenzione periodica e programmata degli impianti.
- b) Unità 2 - Magazzino Miniload, sarà posto in aderenza all'unità 1, con SU di mq 1.344 (tabella elaborato tav.n°9), altezza ml 13,90 all'estradosso del pannello di tamponamento, totalmente automatizzato e adibito a contenere tutte le cassette con la minuteria di servizio e i componenti più leggeri utilizzati nelle lavorazioni. Gli elementi perimetrali saranno in cemento armato (pilastri e pannelli) resistenti al fuoco al fine di realizzare un efficace compartimento antincendio nei confronti delle altre strutture. I pannelli perimetrali a sud, unico lato visibile dall'esterno, fino ad una altezza di ml 4,95 saranno sempre di colore marrone scuro mentre i pannelli superiori ripeteranno il colore grigio azzurro come già annunciato per l'unità 1. Come per l'unità 1 non presenteranno finestre poiché la luce solare può pesantemente interferire con le numerose fotocellule presenti negli impianti collocati all'interno. La copertura sarà piana e sarà realizzata con solaio alveolare resistente al fuoco. Anche in questo magazzino non ci sarà personale di alcun genere ad esclusione di quello necessario per le programmate manutenzioni periodiche.

- c) Unità 3 - Opificio posto in adiacenza dell'unità 2, di SU pari a mq 4.060, (tabella elaborato tav.n°9) con altezza ml 10,75 all'estradosso del pannello di tamponamento, avrà la funzione di smistamento dei prodotti da immagazzinare. Gli elementi strutturali saranno in cemento armato (pilastri e pannelli orizzontali) con interposto coibente nel rispetto del contenimento dei consumi energetici. Questo ambiente prevede di captare l'illuminazione naturale in copertura con shed rivolti a nord e finestrature verticali poste sulle pareti esterne ad ovest. I pannelli perimetrali fino ad una altezza di ml 4,95 saranno sempre di colore marrone scuro mentre i pannelli superiori ripeteranno il colore grigio azzurro come già annunciato per l'unità 1 e 2. Il personale operativo, previsto in questo reparto, circa 60 unità, suddivisi in 3 turni di lavoro, si occuperà del confezionamento dei prodotti finiti per la spedizione o della preparazione dei semilavorati da inviare ai fabbricati produttivi esistenti posti a ovest.
- d) Unità 4 – Area accettazione e spedizioni, in adiacenza delle unità 1, 2 e 3 SU di mq 1.327,70 (tabella elaborato tav.n°9) con altezza di ml 12,20 all'estradosso del pannello di tamponamento, sarà destinata allo scarico-carico di tutti i materiali movimentati e costituirà compartimento antincendio nei confronti di tutte le altre unità. Gli elementi strutturali saranno in cemento armato (pilastri e pannelli orizzontali) con interposto coibente nel rispetto del contenimento dei consumi energetici. Questo ambiente prevede di captare l'illuminazione naturale in copertura con lucernari zenitali. Sul fronte sud sono previste le baie di avvicinamento degli automezzi con la formazione di fosse necessarie al livellamento dei pianali di carico con la pavimentazione interna. I pannelli perimetrali fino ad una altezza di ml 4,95 saranno sempre di colore marrone scuro mentre i pannelli superiori ripeteranno il colore grigio azzurro come già annunciato per l'unità 1 e 3. Il personale previsto in questo reparto, sarà di 8/9 persone suddivise in 3 turni di lavoro.

Fanno parte del complesso i locali accessori e tecnologici situati nella zona nord est della costruzione, dove troveranno sede una centrale di pompaggio acqua per l'impianto di estinzione degli incendi a sprinkler dei magazzini automatizzati e una sottostazione termica funzionante esclusivamente con pompe di calore, senza presenza di gas metano.

In accorpamento ai precedenti locali, si trovano anche la cabina di trasformazione media/bassa tensione oltre ai quadri elettrici e il locale destinato a contenere gli UPS di emergenza.

Nell'angolo nord ovest del complesso è prevista una struttura per la gestione tecnica- amministrativa dell'ampliamento di attività, costituita da n°3 piani accessibili da ingresso indipendente con vano ascensore e vano scale compartimentato a prova di fumo, tali da garantire un comodo accesso anche alla copertura delle unità 1), 2) e 3) per le manutenzioni periodiche. Nello specifico, al piano terra si prevedono gli uffici di ricevimento e di produzione dei documenti di trasporto, una sala di aspetto dei trasportatori con i relativi servizi igienici e gli uffici per il controllo di qualità dei materiali in arrivo. Al primo piano sono previsti gli uffici per il controllo dei magazzini automatici e al secondo piano troviamo le sale riunioni. Ad ogni piano sono presenti i servizi igienici separati per uomini e donne. Il blocco a tre piani si completa con il locale tecnico destinato esclusivamente a contenere le unità di trattamento dell'aria, che per complessità strutturale non saranno poste in copertura.

Nello spigolo sud ovest del complesso logistico, saranno realizzati gli spogliatoi separati per uomini e donne, completi di armadietti a doppio scomparto, dei servizi igienici e docce; in adiacenza si realizzerà un locale ristoro/ ricreativo, destinato alle pause programmate dei dipendenti.

Nel complesso, le diverse unità previste prevedono un sedime da edificare di circa mq 11.202, oltre a tutte le aree esterne di manovra autocarri, parcheggi privati e verde privato e di cortina, interessando in totale un'area di mq 33.835 (alleg.1 elaborato tav.n°8).

Nelle rispettive coperture del nuovo edificio, saranno posizionate le funi fissate a specifiche piastre metalliche per la formazione di linee vita, conformi alle normative vigenti.

La sistemazione dell'area cortilizia esterna, più precisamente lungo tutto il fronte dei lati sud ed est, prevede la realizzazione di spazi specifici per il parcheggio a pettine delle auto per il soddisfacimento dello standard urbanistico, aree di manovra e sosta per gli autocarri di servizio nella zona del piazzale a nord e una importante cornice di verde per la mitigazione dell'impatto ambientale, costituita da alberature di diverse essenze autoctone. L'inserimento di un nuovo parcheggio per auto per un totale di n°132 posti nella zona a sud dell'area, servirà nella fase di costruzione di tutto l'impianto per sopperire agli spazi attualmente usati come parcheggio, ma successivamente interdetti dal cantiere e successivamente a lavori ultimati, per trasferire parte dei parcheggi previsti nell'area del futuro centro ricerche e sviluppo, per incrementare la vista e la cornice di verde dalla via Spezia.

Scarichi acque reflue

Non sono previsti nuovi allacci fognari oltre a quelli esistenti. La nuova rete dei condotti delle acque nere si raccorderà con pendenze adeguate e nuovi pozzetti alla rete esistente scaricando nel condotto di pubblica fognatura interrato posto parallelamente alla Via La Spezia.

La rete delle acque bianche, come da relazioni specifiche in allegato, sono progettate per l'invarianza idraulica, ovvero vasche di laminazione interrate poste nei piazzali, che "neutralizzano" la velocità di scarico, convoglieranno nel tratto intubato del canale "La Fontanazza".

Riguardo le acque piovane, provenienti dalle coperture (come da relazione in allegato), si costituiranno n. 2 vasche di raccolta, da riutilizzare per l'irrigazione del verde privato e per lo scarico dei wc. Come indicato nella tabella parametrica (C) dell'edilizia produttiva, questo intervento prevede lo scomputo del 20% dell'importo dovuto di U1 e U2.

Verde privato

Il verde privato sarà costituito principalmente per mitigare la vista della torre ad est del magazzino traslo, nei confronti del territorio circostante, formato principalmente da verde agricolo. Come indicato nelle sezioni (tav. n.13a) l'effetto mitigativo sarà favorito dal fatto che la quota di campagna circostante l'intervento di trova a circa più m 1,50 - 1,80 rispetto alla quota 0,00 del piazzale esterno, creando una barriera visiva più efficace.

Si prevede la messa a dimora di alberature con caratteristiche rientranti nel rispetto delle prescrizioni della "disciplina del verde privato" con particolare attenzione alle essenze autoctone e ad alto stoccaggio di CO₂ e Nox; le alberature di nuovo impianto avranno inoltre la funzione di raffrescamento delle fasce di parcheggio privato poste in aderenza. Oltre alle alberature previste a "cornice" del nuovo intervento, sarà piantumato anche il fronte posto ad est del terreno di proprietà Casappa, prospiciente la via Balestrieri, con siepe arbustiva a crescita naturale, in quanto ricadente nel vincolo della proiezione della linea a 132 kv.

Non potendo tecnicamente utilizzare le coperture dei fabbricati già edificati per l'incremento della superficie permeabile, si costituiranno delle fioriere da posizionare nei piazzali del complesso industriale esistente (tavv. N° 13 e 13a), con idonee composizioni drenanti per un incremento di superficie permeabile pari a mq 600 circa.

Piano della Luce

Per le aree sopradescritte, e per tutto il sistema viario interno, è stato redatto apposito progetto illuminometrico, nel rispetto della disciplina per il contenimento dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico.

Valutazione impatto acustico

In allegato la relazione riguardante la valutazione del clima acustico che garantisce il rispetto dei valori di legge.

Fonti energetiche rinnovabili (FER)

La quota parte prevista per i pannelli fotovoltaici, come specificato nell'elaborato grafico tav. 14a, verranno posizionati su pergole strutturali metalliche da collocare in corrispondenza di n. 2 pettini di parcheggi previsti nell'area dedicata, posta a sud.

Tabella riepilogativa dei dati urbanistici di progetto

La perimetrazione totale dell'area interessata dall'intervento:

Mq 33.835,00	ST (perimetrazione della superficie interessata dall'intervento)
Mq 11.633,15	SU (superficie utile nuovo fabbricato)
Mq 11.633,15	SC (superficie complessiva)
Mq 11.955,00	SL (superficie lorda)
Mq 561,35	VT (Volume tecnico)
Mq 11.306,10	SCO (superficie coperta)
Mq 11.295,00	SP (superficie permeabile)
Mq 8.468,00	verde privato di progetto
Mq 6.008,00	parcheggio pertinenziale di progetto
Mq 11.295,00/33.835,00	IPT/IPF =0,33%
	SA (non è presente nessuna superficie accessoria)
Mq 31,90	Vano scale di accesso ai piani, superficie esclusa dal calcolo SU e della SA

MAPPALI INTERESSATI dal FABBRICATO di
PROGETTO RICADENTI all'INTERNO dell'AREA
PRODUTTIVA

Tabella 1

Mappale	mq Area Catastale	mq Sedime Fabbricato	mq Residuo Area Catastale
490	mq 9.251	mq 2.864	mq 6.387
117	mq 200	mq 166	mq 34
118	mq 11.540	mq 7.870	mq 3.670
488	mq 52	mq 0	mq 52
TOTALE	mq 21.043		
396	mq 3.638	mq 302	mq 3.336
TOTALE	mq 24.681	mq 11.202	mq 13.479

MAPPALI INTERESSATI dalle SUPERFICI
PERTINENZIALI di PROGETTO per il PARCHEGGIO
e VERDE PRIVATO, POSTI all'ESTERNO dell'AREA
PRODUTTIVA

Tabella 2

Mappale	mq Area Catastale	mq Parcheggio/ Verde	mq Residuo Area Catastale
286	mq 7.020	mq 3.015	mq 4.005
54	mq 9.030	mq 3.815	mq 5.215
399	mq 30.465	mq 4.059	mq 26.406
566	mq 135	mq 84	mq 51
255	mq 90	mq 37	mq 53
20	mq 3.820	mq 1.480	mq 2.340
TOTALE	mq 50.560	mq 12.490	mq 38.070

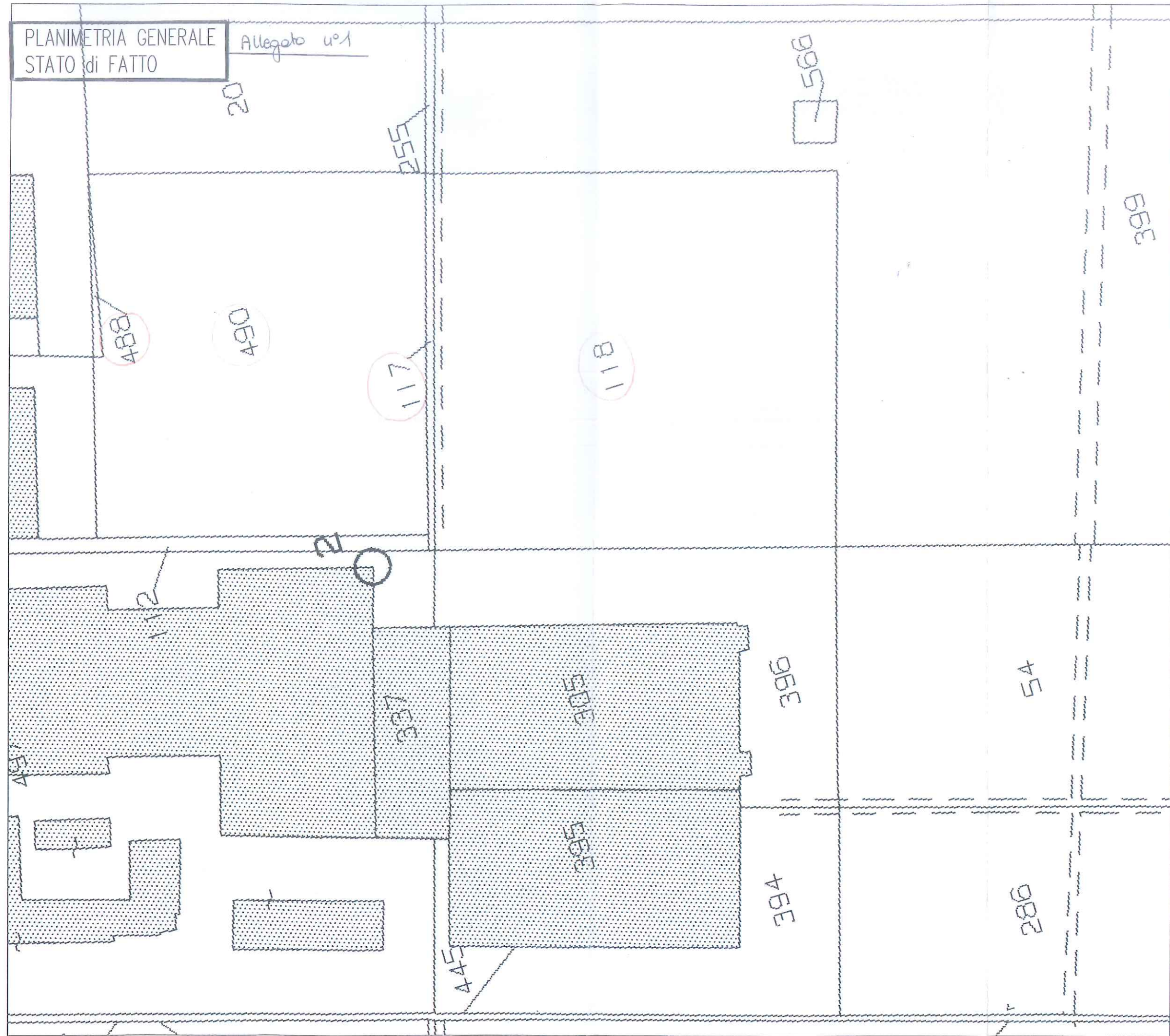
RIEPILOGO GENERALE AREA INTERVENTO

Tabella 3 (1+2)

Mappale	mq Area Intervento	
490	mq	9.251
117	mq	200
118	mq	11.540
488	mq	52
396	mq	302
286	mq	3.015
54	mq	3.815
399	mq	4.059
566	mq	84
255	mq	37
20	mq	1.480
TOTALE	mq	33.835

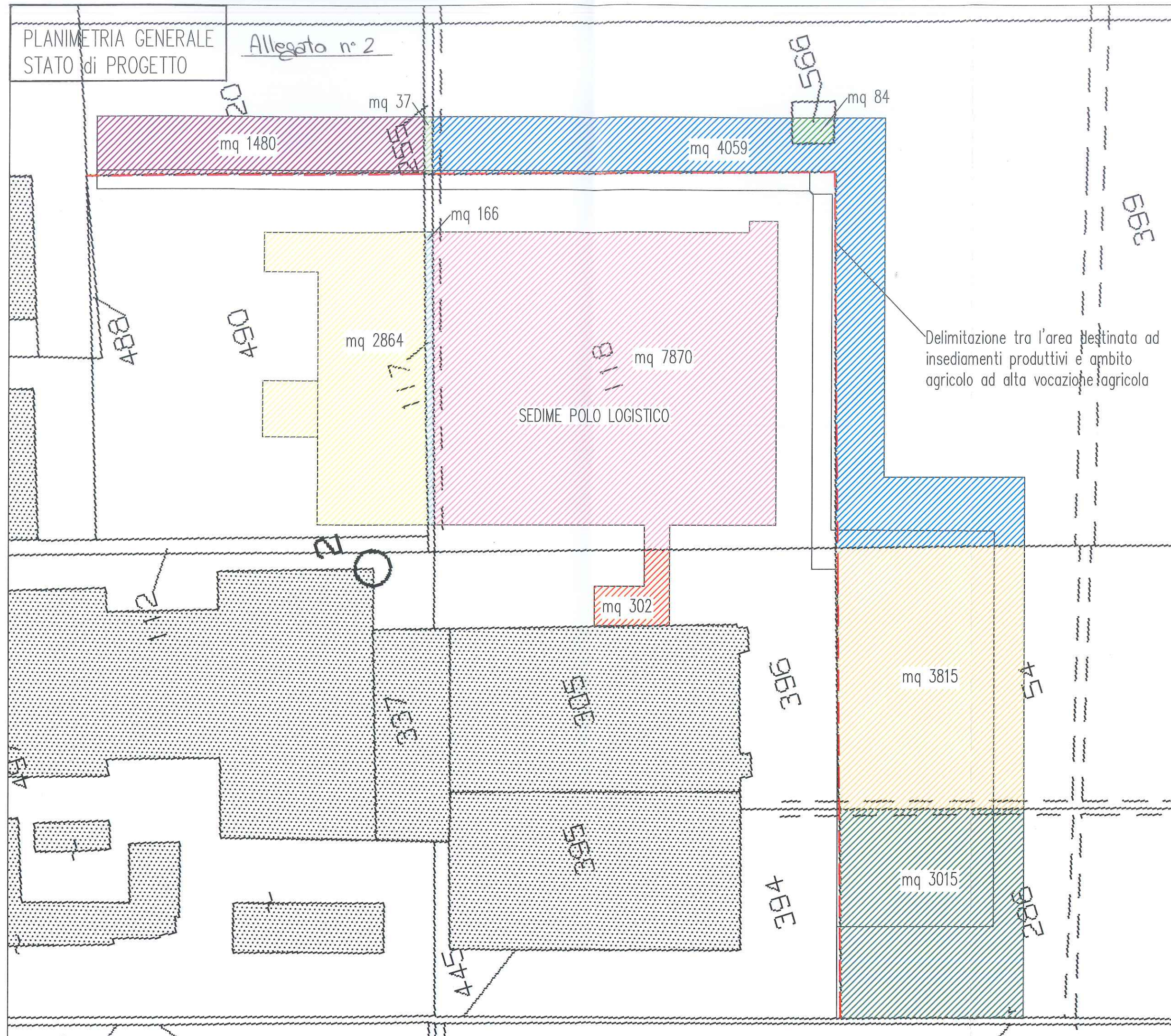
PLANIMETRIA GENERALE
STATO di FATTO

Allegato n°1



PLANIMETRIA GENERALE
STATO di PROGETTO

Allegato n° 2



Progetto distributivo del Polo Logistico

