

COMUNE DI CAMPI BISENZIO

VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. MEDIANTE SUAP
AI SENSI DELL'ART. 35 E ART. 252 ter DELLA L.R. 65/2014

EDIFICIO INDUSTRIALE CON DESTINAZIONE LOGISTICA DEL FREDDO
DA REALIZZARE IN UN'AREA DEL COMUNE DI CAMPI BISENZIO,
LOCALITÀ TOMERELLO, POSTA TRA VIALE S. ALLENDE E VIA A. EINSTEIN

VARIANTE SUAP

SEZIONE EDILIZIA - PERMESSO DI COSTRUIRE

COMMITTENTE	FRIGOGEL s.r.l.
	Via de Le Prata, 33/b - 50041 Colenzano (FI) P.IVA 01510440480

PROGETTISTI	PROJECT MANAGEMENT	EDISISTEM s.r.l	
	PROJECT MANAGER	ARCH. GIOVANNI VALENTINI	
	PROGETTISTA ARCHITETTONICO E DIREZIONE LAVORI	ARCH. MARCO VALENTINI	
	PROGETTO OPERE IDRAULICHE E DIREZIONE LAVORI	ING. DAVID MALOSI	
	PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE E DIREZIONE LAVORI	ING. DAVID MALOSI	
	PROGETTO IMPIANTI	ING. MASSIMO DE MASI	
	RESPONSABILE DELLA SICUREZZA	GEOM. LUCA MOTTA	
	GEOLOGO	ING. LUCA GARDONE	

ELABORATO	
RELAZIONE TECNICA	E 14

REVISIONE	DESCRIZIONE	DATA
1	PRESENTAZIONE	AGOSTO 2019
2	INTEGRAZIONE A SOSTITUZIONE	LUGLIO 2020

MARCO VALENTINI
Architetto

Variante semplificata al R.U. mediante SUAP ai sensi dell'Art.35 e Art.252 ter
della L.R. 65/2014

**Presentazione Istanza Permesso di Costruire di un edificio industriale ad uso
logistico da realizzare in un'area del Comune di Campi Bisenzio – Loc.tà Tomerello,
posta tra Viale S. Allende e Via A. Einstein.**

RELAZIONE TECNICA

Quadro Urbanistico di riferimento

L'edificio di cui in oggetto verrà realizzato nel perimetro "Comparto D2", graficamente rappresentato in celeste nella Tav. B3.

La destinazione urbanistica prevista dalla contestuale Variante Suap è a produttivo di nuova definizione (zona D2), art. 132 delle NTA del RUC.

La superficie fondiaria di riferimento per i parametri urbanistici di progetto è stata ridotta da 29216,3 mq a 25707,55 mq in virtù dei vincoli presenti sull'area e di quanto previsto dal comma 11 dell'art.102 delle NTA del RUC.

I principali dati urbanistici sono i seguenti

Parametri Urbanistici di verifica progetto

Superficie Fondiaria	29.216,30	mq
Superficie Fondiaria per verifiche urbanistiche (ridotta per presenza di vincoli)	25.707,55	mq
Max sup. Cop. (50%)	12.853,78	mq
Superficie min. Permeabile (25%)	6.426,89	mq
H max	12	ml sotto trave
Alberature min	257	unità
Distanza dai confini	7,5	ml
Indice fondiario	1	mq/mq

Dati progetto

Unità immobiliari	1	
Superficie coperta:	12.845,59	mq
Superficie utile lorda:	14.042,15	mq
Superficie permeabile:	7.082,58	mq
Superficie a manovra a parcheggio:	5.121,45	mq
Alberi previsti	257	mq

Descrizione dell'intervento

L'edificio che intendiamo realizzare prevede un uso industriale con funzioni di logistica del freddo, attività svolta dalla società FrigoGel Srl, proponente della presente istanza di Variante Semplificata SUAP.

MARCO VALENTINI

Architetto

Il progetto è notevolmente flessibile ed il lotto è accessibile da tre accessi sulla strada, parallela a viale S. Allende, prevista nelle opere di urbanizzazione, le quali saranno realizzate contestualmente all'edificio. Pertanto sono previsti tre passi carrabili di uso esclusivo come riportato nel progetto delle opere di urbanizzazione.

La geometria progettuale dell'edificio nel suo complesso è stata fortemente condizionata dai vincoli esistenti su tutto il perimetro e più precisamente:

- Reticolo idraulico confine lato Nord e lato Torrente Garille, con vincolo di inedificabilità a 10 mt dal ciglio degli argini.
- Confine lato Sud (via A.Einstein), sul quale è prevista una distanza minima dal confine di 7,5 ml.
- Oleodotto confine lato Torrente Garille sul quale è previsto un vincolo di inedificabilità di 3 ml dalla condotta e non sono ammesse nuove costruzioni a distanza inferiore di 10 ml (art.100 delle NTA del RUC).
- Metanodotto confine lato Sud (via A.Einstein) sul quale è previsto un vincolo di inedificabilità di 3 ml dalla condotta e non sono ammesse nuove costruzioni a distanza inferiore di 10 ml (art.100 delle NTA del RUC) .
- Strada extraurbana secondaria (categoria C dell'art.2 del Codice della Strada), denominata Viale S.Allende, per il quale non sono ammesse nuove costruzioni a distanza inferiore a 30 ml
- Elettrodotto Casellina-Calenzano, confine lato Est (viale S.Allende) per il quale è previsto una fascia di rispetto con vincolo di inedificabilità di 57 ml (Dpa) su entrambi i lati, per gli edifici che prevedono una permanenza prolungata di persone (comma 3 art.100 del RUC).

Le quote di progetto previste sia per i piazzali che per l'edificio sono in sicurezza idraulica rispetto al limite del battente di piena duecentennale, oltre il franco idraulico di 0,5 ml previsto dal RUC, infatti il battente è 42,25 m slm e la quota del pavimento interno è di 42,80 m slm.

La forma del lotto, la posizione dei tre accessi carrabili, i vincoli ambientali e idraulici, hanno generato un progetto caratterizzato da un ampio piazzale contiguo all'edificio sul lato Nord, collegato da una viabilità interna su tutto il perimetro del fabbricato e dotata di parcheggi prevalentemente sul fronte uffici lato Est (viale S.Allende).

L'edificio, la cui geometria in pianta è quasi paragonabile ad un quadrato, è costituito per gran parte da un unico piano adibito alle attività logistiche di deposito e di carico/scarico + relative

MARCO VALENTINI
Architetto

zone impianti, oltre a due corpi di fabbrica di tre piani, sugli angoli del lato Nord, adibiti in parte a spogliatoi ed in parte ad uffici.

La parte produttiva prevede tre celle frigorifere a -20 gradi di deposito merci di cui una meccanizzata (quella centrale) e le altre normali. Entrambe le celle sono collegate alla zona di carico / scarico delle merci a -5 gradi, denominata anticella, dove sono previste 14 bocche di carico.

Sugli angoli fronte nord si trovano le parti di pregio adibite principalmente ad uffici, mensa e spogliatoi, la quali sono aggettanti ai piani superiori rispetto alla sagoma del fabbricato al piano terra e sono dotate di accessi pedonali protetti, di cui uno sul fronte est per i clienti, e uno sul fronte nord di servizio ai dipendenti.

L'edificio è libero su tutti i lati con una superficie destinata a manovra e parcheggio di mq 5.121,45, di cui una parte sul lato est è adibita a parcheggio dipendenti e visitatori e separata dall'attività lavorativa, e l'altra è adibita a parcheggio bilici sul lato nord e furgoni sul lato ovest. La superficie permeabile di progetto è pari a mq 7.082,58 superiore a quella minima richiesta (mq 6.426,89) e comprende oltre le aree a verde di manto erboso piantumate con alberi di alto fusto un'area permeabile realizzata con autobloccanti.

Le alberature previste sono pari a 1 ogni 100 mq di SF e saranno costituite da cipressi, per un totale di 257 alberi.

Le tipologie costruttive, usate saranno tecnologicamente avanzate sia per la parte strutturale che per quella impiantistica nel rispetto del risparmio energetico e della ecosostenibilità.

La copertura prevista è piana che permetterà di avere un unico grande spazio libero su cui installare i numerosi impianti previsti per la specifica attività, oltre l'utilizzo di pannelli fotovoltaici orientati a sud, con un manto coibentato tale da classificare l'edificio per lo meno in Classe Energetica B.

La sottostruttura, pilastri e travi, sarà realizzata con elementi prefabbricati in c.a.v.

Le tamponature di spessore 25 cm saranno realizzati in pannelli di poliuretano rivestiti in lamiera grecata per la parte adibita a celle frigorifere, e in pannelli prefabbricati coibentati con un K termico ≤ 1 per la parte adibita ad uffici, mensa e spogliatoi. Entrambe le tamponature saranno rivestite con pannelli in policarbonato semi trasparente al fine di ottenere una facciata riflettente se osservata da lontano e "profonda" se osservata da vicino, con effetto luminoso di notte tramite l'installazione di luci led.

I pavimenti saranno in gres per la zona uffici e in pavimento industriale per la zona produttiva, mentre l'impiantistica di base, oltre impianto illuminazione artificiale, prevede impianto

MARCO VALENTINI
Architetto

antincendio, vasche di prima pioggia e di depurazione. Le fogne delle acque meteoriche scaricheranno nella fognatura comunale mentre le fogne delle acque reflue scaricheranno sul reticolo idrico confinante previo trattamento di depurazione, per la quale sarà necessaria l'autorizzazione allo scarico da parte del Consorzio di Boinfica.

I serramenti costituiti da finestre, uscite di sicurezza, portoni saranno realizzati in acciaio verniciato a fuoco o alluminio con adeguata coibentazione.

I piani superiori sono raggiungibili tramite tre vani scala, dotati di ascensore e con accessi separati. Ogni piano è dotato di bagni uomo/donna in maniera sufficiente ad ospitare decine di addetti.

Il render che alleghiamo rende fedelmente la qualità architettonica che si intende raggiungere.

A completamento di tale scelta l'impiantistica prevede l'uso di riscaldamento/raffrescamento tramite l'utilizzo di pompe a calore, impianti illuminazione a basso consumo, acqua calda prodotta da pompe di calore e uso di materiali di finitura bio compatibili.

Il prodotto architettonico finale è secondo noi di alto livello qualitativo e adeguatamente rappresentato nei render allegati al progetto.

Tutto il progetto è stato verificato nei limiti di ammissibilità previsti dalla legge 13 e dalle norme sanitarie vigenti.

Infine si fa presente che gli elaborati presentati riportano come committente la società FrigoGel Srl, la quale ha sottoscritto un preliminare di acquisto con la società Atene Spa, proprietaria dell'area, condizionato all'approvazione della Variante semplificata SUAP e dal rilascio del relativo Permesso a Costruire.

A tal proposito si precisa che nella presente istanza sono stati redatti i modelli di Richiesta di Permesso a Costruire e relativa Relazione Tecnica di Asseverazione tenendo conto delle previsioni previste dalla presente Variante semplificata SUAP e non di quelle vigenti previste attualmente dal RUC e dal PS.

Prato, lì 20 Luglio 2020

Il tecnico

Arch. Marco Valentini