

**Oggetto:** Intervento di Ristrutturazione Edilizia del fabbricato artigianale e produttivo per riqualificazione funzionale ed energetica da destinare all'attività produttiva di pelletteria di alta moda.

**Proprietà:** **BARCIELLI S.r.l.** con sede in Figline e Incisa Valdarno (FI), Via Giuseppe Garibaldi n. 40, partita IVA n. 06762900485 Legalmente rappresentata dal sig. Gianluca BARCIELLI nato a Montevarchi (AR) il 12/07/1983 (BRCGLC83L12F656C)

## RELAZIONE TECNICA

Ubicazione: Comune di Cavriglia (AR), frazione Vacchereccia Via Malpasso n. 19

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Cavriglia l'immobile è rappresentato nel foglio di mappa n. **25**:

- particella **341 subalterno 1**, categoria F/2, Via Malpasso n.19, piano terreno fabbricato industriale - unità collabente;
- particella **292 subalterno 1**, categoria F/2, Via Malpasso n.19, piano terreno fabbricato industriale - unità collabente.

Inquadramento urbanistico: sensi del vigente Regolamento Urbanistico l'edificio ricade in Ambito "DR" (tavola B6) - aree produttive contigue e/o adiacenti ad aree urbanizzate a prevalente destinazione residenziale disciplinato dall'art. 35 delle NTA.

Conformità Urbanistica:

- Licenza Edilizia n.39/73 del 20.07.1973;
- Concessione Edilizia n.296 del 28.11.1981;
- Concessione Edilizia n.1027 del 13.03.1992;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.98 del giorno 01.12.1994;
- Concessione Edilizia n.1345 del 26.09.1995;
- Art.26 Legge n.47/85 n.455 del 18.09.1999.
- SCIA edilizia n. 8757 del 14/06/2023 – pratica SUAP n. 114/2023

Il fabbricato oggetto di ristrutturazione si inserisce nella frazione comunale di Vacchereccia, lungo la Strada Provinciale denominata Via Malpasso, all'interno di un'area di recente espansione residenziale.

L'edificio da diversi anni è in stato di abbandono a seguito della cessione dell'attività di produzione mobili conseguenza anche le opere di bonifica da amianto in copertura mediante la rimozione dei pannelli rendendola priva di protezione ed esposta ad agenti atmosferici e corrosivi che ne hanno compromesso le parti murarie e di finitura.

Per il ripristino della copertura a seguito della bonifica di amianto è stata presentata la SCIA edilizia n. 8757/2023 attualmente in corso di esecuzione.

L'intervento di Ristrutturazione Edilizia prevede il consolidamento delle murature perimetrali di tamponamento, la modifica delle aperture esistenti per la creazione di nuovi accessi e nuove finestrate come previste dal progetto, la ricostruzione dei volumi demoliti per effetto della bonifica da amianto nella

copertura, la suddivisione degli spazi interni per la creazione dei servizi e dei locali destinati alla nuova attività produttiva.

La struttura verrà riqualificata energeticamente tramite la posa in opera di un cappotto esterno perimetrale costituita da pannelli sandwich in EPS spessore 10 cm con rifinitura esterna realizzata con parete ventilata a lastre orizzontali di lamiera preverniciata che conferirà all'immobile un aspetto compatto ed elegante su tutti i quattro lati.

La palazzina uffici posta sulla parte anteriore del fabbricato composta da due piani fuori terra collegati tra loro tramite scala esterna coperta in cemento armato, sarà oggetto di miglioramento strutturale con opere di consolidamento dei solai interni e delle murature perimetrali esterne.

La destinazione di detta palazzina resterà tale ma verrà creata una nuova scala esterna direttamente collegata con il reparto produttivo e l'attuale scala esterna sarà totalmente demolita.

Anche i due manufatti pertinenziali del fabbricato saranno oggetto di ristrutturazione edilizia con destinazione a magazzino e locali tecnici necessari al funzionamento degli impianti.

Il layout di progetto prevede nella prima campata del fabbricato ovvero quella costituita da una copertura prefabbricata a volta, l'ubicazione dei servizi igienici e spogliatoi per il personale maschile e femminile, il refettorio ed un ampio vano da destinare alla formazione ed aggiornamenti del personale, oltre a vari uffici e sala esposizione prodotti. La seconda campata adiacente sarà destinata alla linea di produzione e lavorazione che consiste nella cucitura ed assemblaggio di elementi di pelletteria; nella terza campata verrà realizzato, sul tergo il magazzino materie prime dotato di idonee scaffalature e collegato con l'esterno tramite loggiato coperto, sulla parte anteriore sarà realizzato un ampio vano destinato allo stoccaggio del prodotto finito e la quarta ed ultima campata sarà anch'essa destinata alla cuciture ed assemblaggio della materia prima.

Nella parte tergale del fabbricato principale verrà collocato il reparto di taglio e l'area di ricezione e sbalaggio della materia prima corredata da apposita tettoia destinata anche alla zona di ricarica delle batterie dei muletti.

Per la ricostruzione dei volumi originari e demoliti a seguito della bonifica da amianto, sarà utilizzata una struttura in acciaio tamponata con pannelli prefabbricati sandwich in lamiera grecata e interposto coibente il poliuretano, riproponendo come rifinitura esterna la stessa tipologia costruttiva ed estetica utilizzata per le facciate dell'edificio principale.

Gli impianti di climatizzazione invernale ed estiva saranno gestiti con pompe di calore alimentate elettricamente e collegate all'impianto di produzione fotovoltaico posizionato su tutta la copertura del fabbricato, il tutto come meglio riportato nel progetto termico ed elettrico allegato.

Tutti gli impianti mirano all'efficientamento energetico ed al contenimento dei consumi mediante l'utilizzo di illuminazione a led con dispositivi di regolazione dell'intensità luminosa.

Per il fabbisogno idrico destinato all'irrigazione delle aree esterne ed all'antincendio verranno installate apposite cisterne interrate di raccolta delle acque piovane provenienti dal tetto del fabbricato.

Il ciclo produttivo che si verrà ad insediare non prevede l'utilizzo di prodotti inquinanti e non ci saranno emissioni di fumi e vapori in atmosfera.

Il sistema fognario preesistente sarà adeguato alla soluzione progettuale prevista nonché alle normative vigenti del Regolamento Idrico Integrato di Publiacqua S.p.a. e tratterà esclusivamente gli scarichi assimilabili

a domestici provenienti dai servizi igienici e dalle docce in quanto il ciclo produttivo che si andrà ad insediare non prevede l'emissione di alcun tipo di scarico liquido o di fumi.

A tal proposito la società Publiacqua S.p.a. quale gestore del servizio fognario ha espresso il parere favorevole preventivo per l'allaccio al fognone passante su Via Malpasso con pratica n. 8006580292 del 17/03/2023.

L'impianto di trattamento primario previsto consiste in una fossa biologica bicamerale in monoblocco alla quale, nella prima camera, saranno convogliate le acque nere mentre le acque saponose saranno pretrattate all'interno di un pozzetto degrassatore. I reflui come sopra trattati saranno raccolte in un unico portavia e allacciate al fognone pubblico previo passaggio all'interno di un pozzetto di ispezione posto in prossimità del confine della proprietà con Via Malpasso.

Il progetto prevede la realizzazione di due locali w.c. e spogliatoio per il personale addetto, oltre alla realizzazione di ulteriori servizi igienici all'interno dei reparti di lavorazione e degli uffici per complessivi n. 20 Abitanti Equivalenti determinati in funzione del personale addetto (circa n. 90 addetti) utilizzando il parametro 1 A.E. ogni 5 addetti. La gestione degli scarichi sarà effettuata da quattro distinti impianti e precisamente:

#### **Impianto 1 dimensionato per potenziali 3 A.E.**

Capacità minima fossa biologica =  $0,225 \times 3AE = 0,67$  mc

Minimo assoluto ammissibile = 3,00 mc

Capacità minima pozzetto degrassatore =  $0,05 \times 3AE = 0,15$  mc

Minimo assoluto ammissibile= 1,00 mc

#### **Parametri di progetto:**

- Fossa biologica bicamerale avente dimensioni 1,18 x 2,30 x H1,93 per una capacità nominale di 3,00 mc. **Verificato**
- Pozzetto degrassatore dimensione 1,00 x 1,00, x H 1,20 per una volumetria complessiva di 1,20 mc. **Verificato**

#### **Impianto 2 dimensionato per potenziali 25 A.E.**

Capacità minima fossa biologica =  $0,225 \times 25AE = 6,00$  mc

Capacità minima pozzetto degrassatore =  $0,05 \times 25AE = 1,25$  mc

#### **Parametri di progetto:**

- Fossa biologica bicamerale avente dimensioni 2,16 x 2,16 x H2,10 per una capacità nominale di 7,00 mc. **Verificato**
- Pozzetto degrassatore dimensione 1,50 x 1,50, x H 1,20 per una volumetria complessiva di 2,70 mc. **Verificato**

#### **Impianto 3 dimensionato per potenziali 10 A.E.**

Capacità minima fossa biologica =  $0,225 \times 10AE = 2,25$  mc

Minimo assoluto ammissibile = 3,00 mc

Capacità minima pozzetto degrassatore =  $0,05 \times 10AE = 0,50$  mc

Minimo assoluto ammissibile= 1,00 mc

#### **Parametri di progetto:**

- Fossa biologica bicamerale avente dimensioni 1,18 x 2,30 x H1,93 per una capacità nominale di 3,00 mc. **Verificato**
- Pozzetto degrassatore dimensione 1,00 x 1,00, x H 1,20 per una volumetria complessiva di 1,20 mc. **Verificato**

#### **Impianto 4 dimensionato per potenziali 4 A.E.**

Capacità minima fossa biologica =  $0,225 \times 4AE = 0,90$  mc

Minimo assoluto ammissibile = 3,00 mc

Capacità minima pozzetto degrassatore =  $0,05 \times 4AE = 0,20$  mc

Minimo assoluto ammissibile= 1,00 mc

#### **Parametri di progetto:**

- Fossa biologica bicamerale avente dimensioni 1,18 x 2,30 x H1,93 per una capacità nominale di 3,00 mc. **Verificato**

- Pozzetto degrassatore dimensione 1,00 x 1,00, x H 1,20 per una volumetria complessiva di 1,20 mc. **Verificato**

#### **Impianto 5 dimensionato per potenziali 4 A.E.**

Capacità minima fossa biologica = 0,225 x 4 AE = 0,90 mc

Minimo assoluto ammissibile = 3,00 mc

Capacità minima pozzetto degrassatore = 0,05 x 4AE = 0,20 mc

Minimo assoluto ammissibile= 1,00 mc

#### Parametri di progetto:

- Fossa biologica bicamerale avente dimensioni 1,18 x 2,30 x H1,93 per una capacità nominale di 3,00 mc. **Verificato**
- Pozzetto degrassatore dimensione 1,00 x 1,00, x H 1,20 per una volumetria complessiva di 1,20 mc. **Verificato**

Per quanto riguarda la raccolta delle acque piovane sarà affidata a griglie disposte nel piazzale di pertinenza in asfalto ed ai pluviali del tetto, il collettore preesistente di raccolta e regimazione delle acque meteoriche sarà sostituito con una nuova tubazione che sarà convogliata in due distinti pozzetti collocati in adiacenza del confine di proprietà con Via Malpasso e successivamente allacciata al fognone pubblico delle acque piovane.

Quanto sopra viene rappresentato graficamente nell'elaborato "Tavola 11" allegato relativo allo schema di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche di tetti e piazzali e di trattamento e smaltimento degli scarichi assimilabili a domestici con verifica, per quest'ultimo, dell'impianto di trattamento in funzione degli Abitanti Equivalenti previsti.

L'edificio è corredato da un ampio resede di pertinenza destinato a piazzale di manovra e percorrenza pavimentato in asfalto. Il progetto prevede di ripristinare ed adeguare l'attuale pavimentazione con la creazione di circa n. 68 posti auto riservati al personale addetto oltre ad aiuole e fasce alberate lungo Via Malpasso e sul tergo al fine di creare un filtro a verde con l'edificato residenziale preesistente. Alcuni dei suddetti posti auto saranno dotati di colonnina per ricarica elettrica alimentati dall'impianto fotovoltaico da realizzare ed individuate da tettoie fotovoltaiche in acciaio. La recinzione prospiciente Via Malpasso verrà riqualficata con il restauro della componente muraria e l'installazione di una nuova ringhiera in pannelli di acciaio pantografati e verniciati.

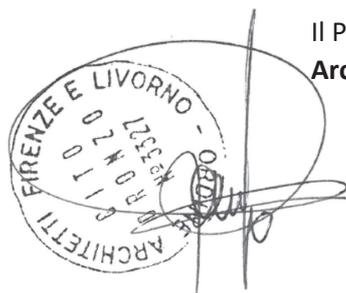
Nonostante il numero dei parcheggi interni previsti sia sufficiente per l'attività, l'Azienda, avendo una concentrazione di manodopera residente in Comune di Figline e Incisa Valdarno, intende istituire un servizio di navetta giornaliera a proprie cure e spese destinato al trasporto del personale dipendente al fine di limitare l'uso dei mezzi privati e di ridurre il carico veicolare sulla viabilità ordinaria e sui parcheggi preesistenti all'interno ed all'esterno dell'insediamento produttivo.

In conclusione il progetto mira a riqualficare, come già detto, un edificio produttivo che per molti anni è stato in totale abbandono e fonte di degrado per l'adiacente aggregato residenziale di recente costruzione, ripristinando l'originaria vocazione produttiva ma insediando un'attività di natura manifatturiera quindi compatibile con il contesto proprio per la mancanza di qualsiasi emissione inquinante e gestita a turnazione di lavoro che non prevede cicli produttivi notturni e nei giorni festivi e prefestivi.

Anche sotto il profilo estetico all'intera proprietà sarà conferito un aspetto contemporaneo e curato prestando attenzione all'illuminazione notturna della proprietà tale da non essere fonte di inquinamento luminoso e disturbo per le residenze adiacenti.

Tutti i lavori saranno eseguiti nel rispetto delle vigenti normative in materia e nel rispetto dei diritti di terzi.

*Figline e Incisa Valdarno, 15 giugno 2023*



Il Progettista  
**Arch. Oronzo CITO**

**SIMULAZIONE GRAFICA COMPUTERIZZATA IN FASE DI PERFEZIONAMENTO**

