

Comune di Pieve Emanuele

Relazione tecnica illustrativa B

Domanda di approvazione di piano attuativo
per progetto di ampliamento del polo logistico
CE.DI.M. CENTRO DISTRIBUZIONI MERCI
In Via Aldo Moro, 1

Committente:
COOP LOMBARDIA S.C.

Progettista: Architetto Daniele Parodo





Indice

1. Premessa
2. Stato di fatto – individuazione catastale
3. Inquadramento Urbanistico
4. Vincoli
5. Descrizione degli interventi progettuali
6. Verifiche dei parametri urbanistici
7. Richiesta di deroga dell'altezza massima
8. Monetizzazioni e calcolo oneri
9. Iter urbanistico-amministrativo
10. Relazioni specialistiche allegate
11. tempistiche
12. Allegati



1) Premessa

Coop Lombardia è proprietaria del comparto logistico di Pieve Emanuele (MI), sede del CEDIM – Centro di distribuzione del Consorzio Coop Nord Ovest (Coop Liguria, Coop Lombardia, Nova Coop). L’impianto, realizzato a partire dagli anni ’70 e sviluppatosi per fasi successive, occupa circa 55.000 mq coperti destinati allo stoccaggio e alla distribuzione delle merci secche verso oltre 200 punti vendita delle tre Cooperative.

L’attuale configurazione, di tipo tradizionale, ha garantito negli anni la gestione di flussi consistenti di movimentazioni. Tuttavia, l’evoluzione del settore logistico e la crescente domanda di efficienza e competitività rendono oggi necessario un processo di automazione e di riconversione complessiva del sito.

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo sistema integrato di magazzini automatizzati (HBW, buffer a colli, Autostore) e la contestuale ristrutturazione/adeguamento dei fabbricati esistenti, con demolizioni parziali e totali di alcune porzioni edilizie. Coop Lombardia, in qualità di proprietaria, ha il compito di attuare gli interventi edilizi e infrastrutturali di trasformazione, funzionali al programma logistico elaborato dal Consorzio.

L’obiettivo è aggiornare l’assetto del comparto alle logiche distributive contemporanee, incrementando capacità di stoccaggio, velocità operativa e livello tecnologico, con ricadute positive in termini di efficienza organizzativa, continuità di servizio e valorizzazione immobiliare.



2) Stato di fatto

Il comparto logistico oggetto di intervento risulta ubicato su di un'area facente capo al civico n.1 di via Aldo Moro nel Comune di PIEVE EMANUELE, delimitato dalle vie Aldo Moro stessa, delle Orchidee ed Enrico Berlinguer, in una porzione del territorio a prevalente e consolidata vocazione produttiva.

La collocazione risulta altamente strategica dal punto di vista commerciale, in quanto prossima alla Strada Provinciale "Nuova Vigentina" (SP 412), a sua volta connessa agevolmente al sistema stradale ed autostradale di riferimento del capoluogo lombardo da e per tutte le direzioni, nonché di estremo interesse per i flussi di merci su scala regionale e nazionale.

Il complesso edilizio è costituito da un insieme di corpi di fabbrica distinti, in prevalenza disomogenei, soprattutto in relazione alle differenti epoche di realizzazione, tutti mediante sistemi prefabbricati in cemento armato prefabbricato.

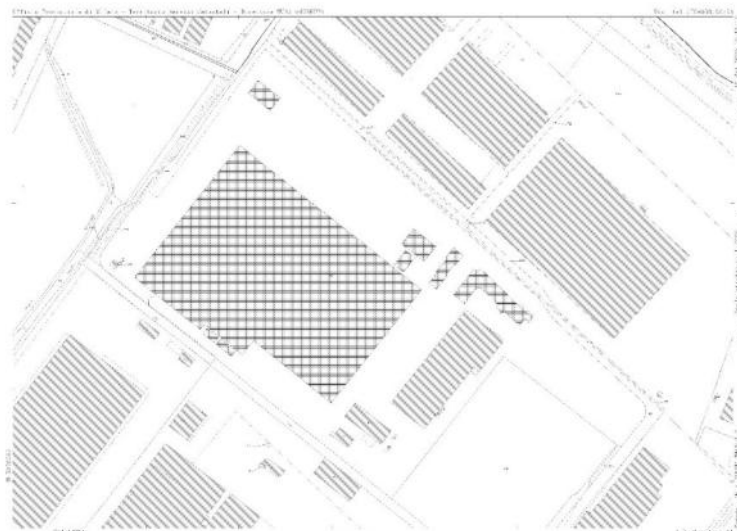


Vista assonometrica del comparto logistico

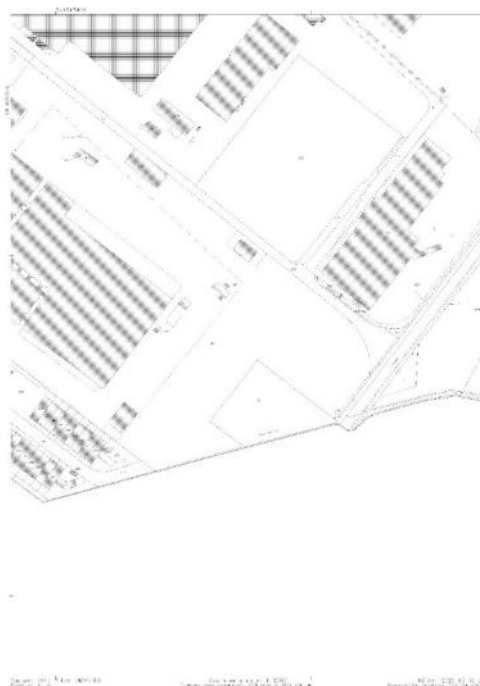


La suddetta area oggetto del presente PA ha una superficie fondiaria di mq. 134.020,00 e risulta individuata nel catasto del Comune di Pieve Emanuele come segue:

foglio n.11, mappale n.61,
foglio n.11, mappale n.110, sub. 703;
foglio n.11, mappale n.111, sub. 703;
foglio n.11, mappale n.202



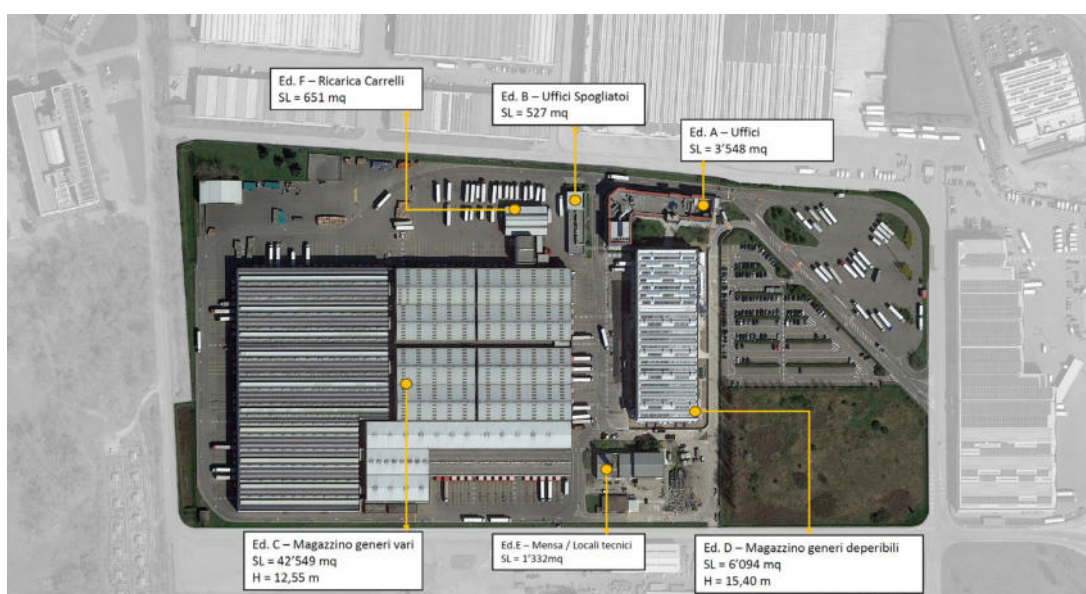
Estratto di mappa catastale



Estratto di mappa catastale

Dalla successiva immagine aerea del comparto logistico si può evincere come la configurazione planimetrica sia caratterizzata da un insieme di fabbricati separati, con caratteristiche dimensionali e tipologiche figlie delle importanti trasformazioni succedutesi negli ultimi decenni, da ultimo costituite principalmente da un primo ampliamento del 2003 e dal rifacimento integrale dell'edificio denominato "D", adibito allo stoccaggio dei prodotti refrigerati.

Nella medesima immagine abbiamo associato una "targa" per la più agevole individuazione degli edifici costituenti il complesso immobiliare che riporta la denominazione e i dati di cui alla precedente tabella dello stato di fatto.



Inquadramento planimetrico del comparto logistico esistente – CE.DI.M. Pieve Emanuele

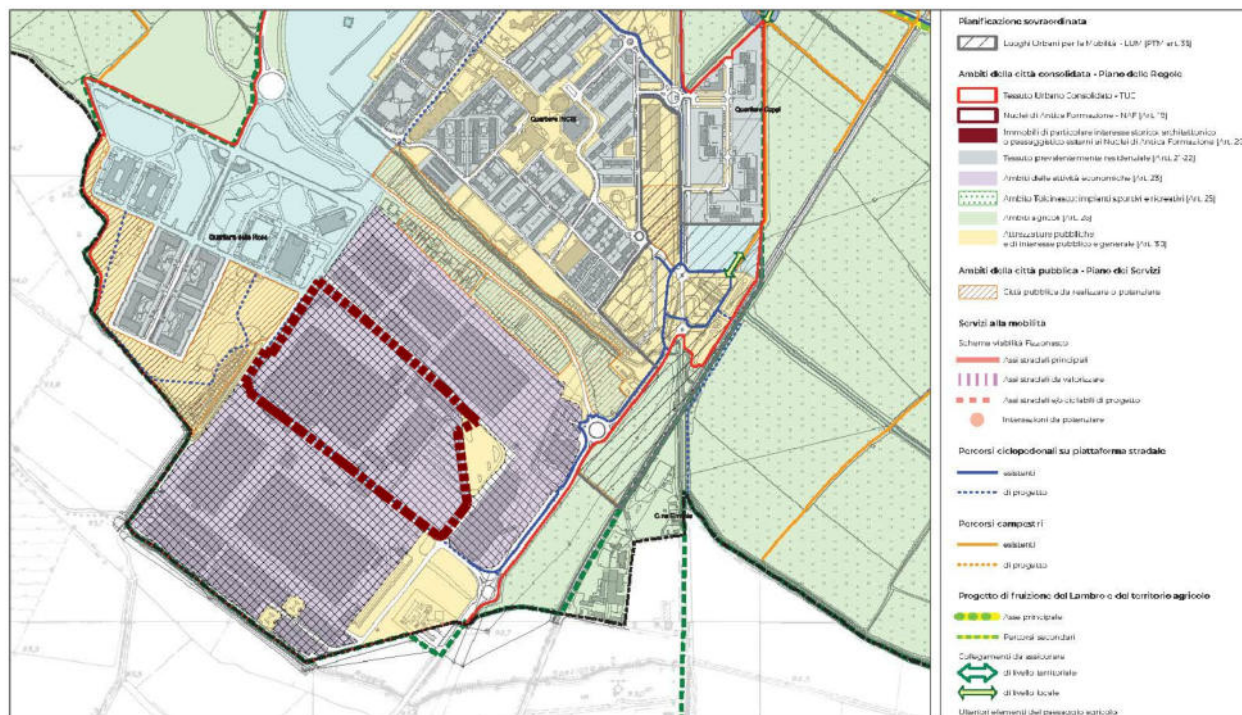
Nella seguente tabella si riepilogano le funzioni degli edifici esistenti e le relative consistenze espresse in Superficie Lorda (SL):

SUPERFICI dello STATO DI FATTO		
Edificio	Destinazione d'Uso	SL
A	Palazzina uffici	3.548,00
B	Spogliatoi	527,00
C	Magazzino generi vari	42.549,40
D	Magazzino generi deperibili	6.082,00
E	Mensa - Magazzino - Locali tecnici	1.287,24
F	Ricarica carrelli	651,00
TOTALE SUPERFICI dello STATO DI FATTO		54.644,64

3) Inquadramento urbanistico



Il Piano di Governo del Territorio 2021 del Comune di Pieve Emanuele, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 30.03.2022, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi, n. 47, del 23.11.2022, classifica le aree di cui alla presente convenzione in “Ambiti delle Attività Economiche”, Art.23 delle N.T.A. del P.d.R., con specifica ulteriore articolazione funzionale “Attività di logistica o autotrasporto incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq.” (Art.24 del P.d.R.).



Piano di Governo del Territorio 2021
stralcio “Tavola DP01a - Strategie” del Documento di Piano

I parametri urbanistici di riferimento per l’area in oggetto pertanto risultano essere:

- Indice di Edificabilità Territoriale 0,80 mq./mq. (PGT art. 23).
- Indice di Permeabilità Fondiaria => 15 % (PGT art. 23).
- Superficie a verde drenante minima => 15 %
(valore in coerenza con l’art. 3.2.3 del Regolamento Locale d’Igiene – tipo Regione Lombardia; il progetto supera anche il minimo 10% previsto dall’art. 23 NTA del PGT).
- Altezza Fabbricati Produttivi 24,00 mt. (PGT art. 23).
- Superficie a Parcheggio SL x 3,30 / 10

Sulla base della superficie Fondiaria pari a mq. 134.020,00

- Superficie Lorda Edificabile mq. 134.020,00 x 0,80 = mq. 107.216,00
- Superficie Permeabile minima mq. 134.020,00 x 0,15 = mq. 20.103,00
- Superficie Verde minima mq. 134.020,00 x 0,15 = mq. 20.103,00

- o L’insediamento ex novo delle attività di logistica o autotrasporto con st >5000 mq e delle medie strutture di vendita di tipo 2 è subordinato a studio di impatto viabilistico ed è soggetto a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.



4) Vincoli

Ai fini della presente proposta di Piano Attuativo è stata condotta una verifica in merito all'eventuale presenza di vincoli sovraordinati e comunali che possano incidere sull'area oggetto di intervento.

PTM – Piano Territoriale Metropolitano

Dall'analisi della cartografia del PTM della città di Milano non risultano fasce di rispetto, vincoli paesaggistici, ambientali o infrastrutturali incidenti direttamente sull'area in esame.

PGT – Piano di Governo del Territorio di Pieve Emanuele

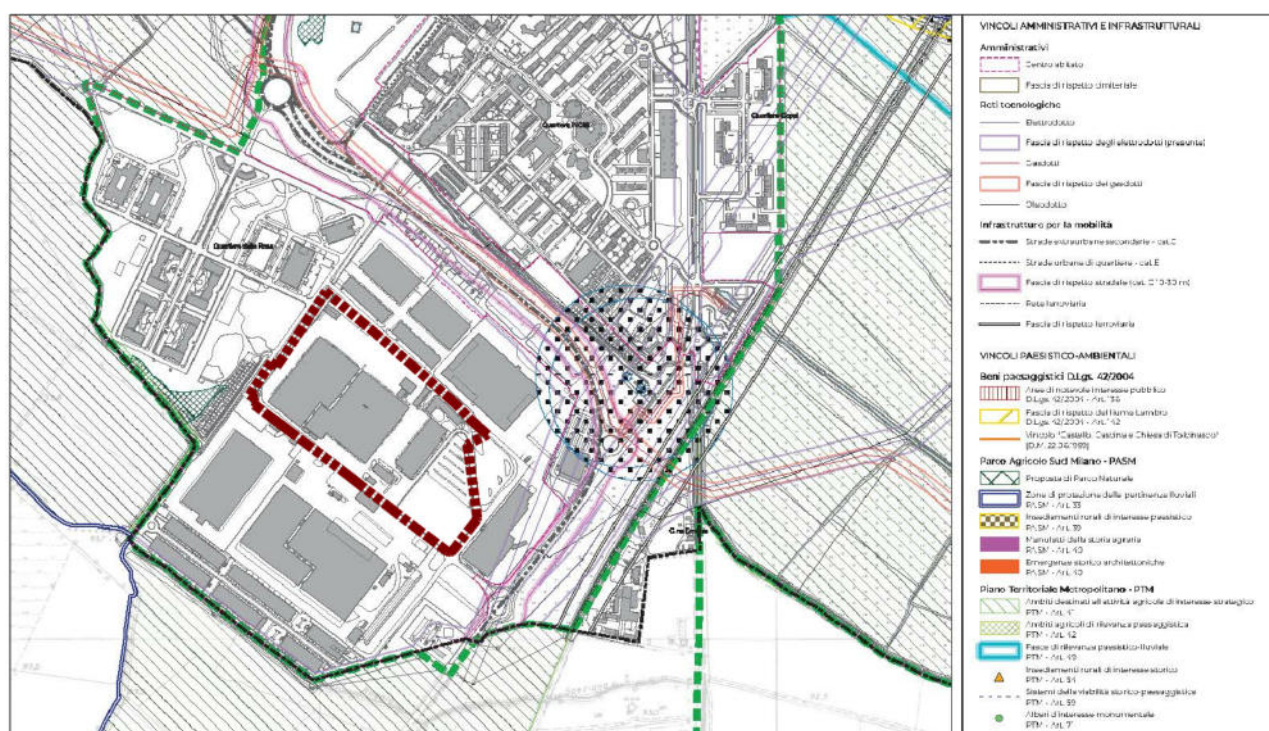
Il vigente PGT individua vincoli e fasce di rispetto nella tavola PR03 "Vincoli".

Dalla consultazione di tale elaborato emerge che l'area del comparto logistico non è interessata da:

- vincoli storico-architettonici o paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- fasce di rispetto cimiteriali, stradali, ferroviarie, idriche o legate a elettrodotti/metanodotti;
- vincoli di inedificabilità assoluta.

Inoltre, l'ambito non ricade all'interno di zone sottoposte a tutele specifiche del Parco Agricolo Sud Milano, che interessano altre porzioni del territorio comunale.

Alla luce delle verifiche svolte, l'area oggetto di intervento non ricade in ambiti vincolati ostativi nella tavola PR03 "Vincoli" del PGT vigente; restano ferme le prescrizioni della Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT e degli strumenti sovraordinati (PTM).



Piano di Governo del Territorio 2021
stralcio "Tavola PR03a - vincoli" del Piano delle Regole

5) Descrizione degli interventi progettuali



Il progetto prevede una riorganizzazione profonda e articolata del comparto logistico, finalizzata a modernizzare l'impianto distributivo, aggiornare le infrastrutture e predisporre l'area all'introduzione di sistemi automatizzati.

Le lavorazioni previste in esecuzione riguarderanno oltre alle opere specifiche edilizie, architettoniche e strutturali, anche tutte le opere complementari connesse e conseguenti all'intervento con particolare riguardo a tutte le reti impiantistiche e tecnologiche, le quali saranno anch'esse oggetto di un diffuso e radicale adeguamento ed ammodernamento

La esecuzione dell'insieme sistematico degli interventi, preceduta dalle preliminari indagini geologiche sui terreni e dai rilievi di verifica strutturale e dimensionale degli edifici, sarà articolata in varie fasi ed in particolare:

ADEGUAMENTO PRELIMINARE degli EDIFICI PREESISTENTI

Le opere che riguardano l'adeguamento degli edifici preesistenti consistono principalmente in:

EDIFICIO D

- smontaggio di baie di carico, scalette U.S. macchina U.T.A e relative canalizzazioni in facciata, prospicienti l'area di intervento, per il successivo riutilizzo o recupero o integrazione;
- tamponamento delle porzioni murarie di facciata in corrispondenza dei vani ex baie di carico non riutilizzabili;

EDIFICIO C

- interventi puntuali di consolidamento per l'adeguamento strutturale alle normative attualmente vigenti;
- formazione e/o rifacimento giunti di dilatazione e costruzione,
- rifacimento dei massetti industriali;
- aggiornamenti ed integrazioni reti impiantistiche tutte e con particolare riferimento alla rete antincendio "sprinkler" all'incremento dei volumi di merci stoccate;
- inserimento di sistemi automatizzati interni denominati "satellite", al termine delle lavorazioni civili.

OPERE di DEMOLIZIONE PARZIALE e TOTALE degli EDIFICI ESISTENTI

Le opere consistono principalmente in:

- intervento preliminare di "strip-out" degli "Edifici C ed E" oggetto di demolizione parziale o totale, per la rimozione di tutti gli arredi, attrezzature, impianti ed ogni componente amovibile presente;
- rimozione accurata di tutte le componenti presenti per il successivo riutilizzo, quali baie di carico, scale e scalette di emergenza;
- primo intervento di bonifica della copertura dell' "Edificio C" con presenza di fibrocemento con amianto in corrispondenza delle campate oggetto di demolizione successiva;
- Demolizione parziale dell' "Edificio C", con rimozione di tutte le componenti fuori terra ed entro terra, ivi comprese le strutture di fondazione, dell'avancorpo ribalte e dei volumi in corrispondenza della prima campata per tutto lo sviluppo prospiciente l'antistante area di manovra, di futura collocazione del nuovo edificio di stoccaggio automatizzato "High Bay Warehouse"
- intervento di bonifica della copertura dell' "Edificio E" con presenza di fibrocemento con amianto, oggetto di demolizione successiva;
- demolizione completa dell' "Edificio E", adibito a mensa aziendale, locali tecnici ed officina di manutenzione, con rimozione di tutte le componenti fuori terra ed entro terra, ivi comprese le strutture di fondazione;



Vista assonometrica del comparto logistico – Volumi oggetto di demolizione

OPERE di MODIFICA e SPOSTAMENTO delle RETI SOTTOSERVIZI con RELATIVA INTEGRAZIONE

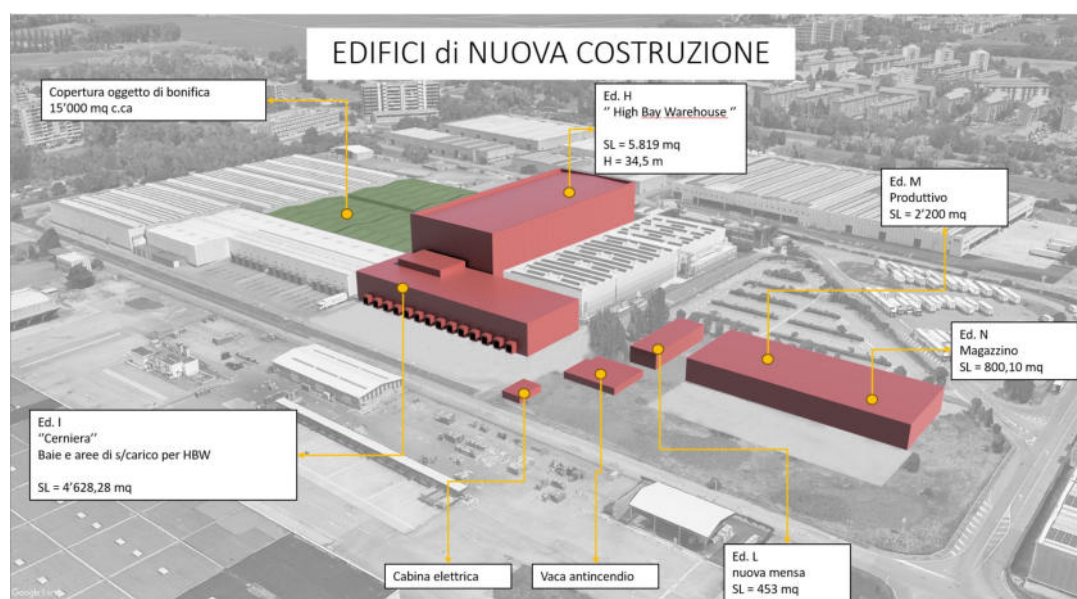
Le opere che interesseranno un'area di circa mq. 8.000,00 consistono principalmente in:

- disfacimento e scarificazione della pavimentazione stradale in asfalto in corrispondenza delle aree di intervento, fino a ridosso del perimetro degli edifici prospicienti su di esse;
- scavo di sbancamento generale e scavi mirati alla messa a nudo delle reti da rimuovere;
- scavi di collocazione nuove reti oggetto di deviazione e/o integrazione;
- deviazione e sostituzione di reti tecnologiche presenti, in particolare tracciati gas, acqua, antincendio, fognature, linee elettriche; compreso l'allestimento delle opere finalizzate al mantenimento in esercizio delle utenze essenziali con mantenimento in attività delle funzioni uffici degli edifici A e B;
- formazione di un nuovo vascone antincendio integrativo in funzione agli ampliamenti delle reti relative;
- formazione di una nuova sotto cabina elettrica interna a soddisfacimento delle nuove esigenze energetiche, conseguenti all'ampliamento delle funzioni in progetto;

OPERE di BONIFICA delle COPERTURE in FIBROCEMENTO con AMIANTO

Le opere consistono principalmente in:

- rimozione e disfacimento delle lastre in fibrocemento con amianto in corrispondenza delle residue porzioni delle coperture "Edificio C" da mantenere, di cui si era operato un primo parziale intervento;
- controlli generali delle sottostrutture e di tutte le componenti presenti, quali lucernari, lattonerie ecc;
- formazione di nuova copertura in pannelli "sandwich" coibentati;
- integrazione e/o sostituzione lattonerie di guarnizione, raccolta e discesa acque meteoriche dai coperti;



Vista assonometrica del comparto logistico – Volumi oggetto di costruzione

COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI in PROGETTO

Le opere che riguardano la realizzazione dei nuovi edifici in progetto consistono principalmente in:

- scavi e sbancamenti preliminari, integrativi ai precedenti effettuati per lo spostamento dei sottoservizi;
- opere di fondazione speciale con infissione di pali trivellati puntuali in corrispondenza di plinti e platee;
- formazione fondazione in C.A. tradizionale a platea unica per l'inserimento del nuovo "Edificio H - High Bay Warehouse", da adibire a stoccaggio automatizzato verticale;
- formazione di fondazioni in C.A. tradizionale a plinti isolati e travi di collegamento per l'inserimento del nuovo Edificio I, da adibire a "cerniera" smistamento merci ed interconnessione tra i corpi di fabbrica e dell' "Edificio L" da adibire a nuova mensa aziendale e locali accessori impianti;
- montaggio degli elementi prefabbricati tradizionali in C.A.P. "calcestruzzo armato precompresso" dell' "Edificio I Cerniera" e dell' "Edificio L -Mensa";
- montaggio degli elementi prefabbricati speciali, dell'Edificio H, magazzino automatizzato ad alta capacità di stoccaggio, "High Bay Warehouse";
- formazione di collegamenti di passaggio fra i predetti edifici ed i preesistenti mediante manufatti in carpenteria metallica.

OPERE di FORMAZIONE NUOVE CENTRALI TECNOLOGICHE e di RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Le opere consistono principalmente in:

Realizzazione delle nuove centrali tecnologiche al servizio del comparto e la riqualificazione energetica generale:

- formazione di una nuova centrale termica, prevista in apposito locale dedicato, collocato sulla copertura dell' "Edificio I", compresi i locali tecnologici occorrenti allo scopo;
- formazione di nuova vasca accumulo antincendio / vasca di accumulo, in C.A. tradizionale, ivi compreso nuovo locale pompe, da posizionare sulla attuale area verde, già oggetto di collocazione del nuovo "Edificio L";
- formazione di nuova cabina elettrica MT/BT, di trasformazione collegamento e rilancio, ivi compresi i locali accessori occorrenti; da posizionare nella medesima area di cui sopra;
- inserimento di impianti fotovoltaici per autoconsumo sulle coperture degli edifici C e I, con l'obiettivo di incrementare l'autonomia energetica del sito e contribuire alla riduzione dell'impronta ambientale del comparto.

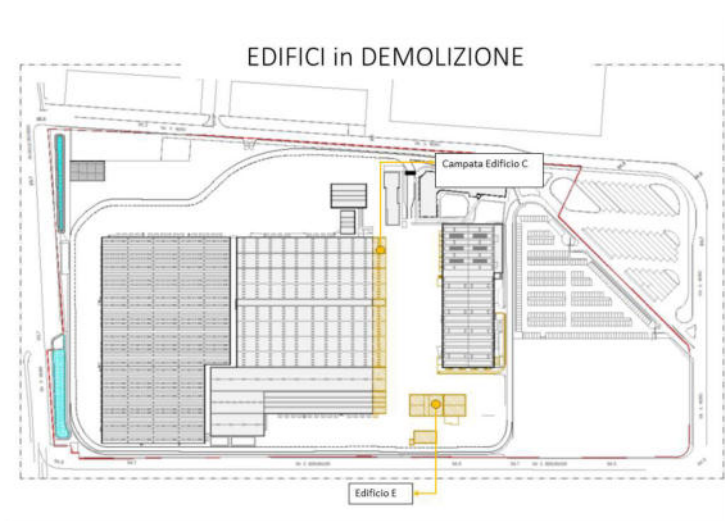
OPERE a COMPLETAMENTO e di SISTEMAZIONE ESTERNA



Le opere consistono principalmente in:

- intervento di Restyling architettonico delle facciate degli edifici esistenti, mediante la sostituzione di elementi costitutivi obsoleti o fatiscenti, in aggiornamento estetico e funzionale, finalizzato all'uniformazione dell'immagine del comparto ed al miglioramento dell'impatto visivo della cortina edilizia complessiva, omogeneizzandone nel contempo l'immagine stessa con le finiture dei nuovi edifici in progetto;
- sistemazione generale di tutte le aree a verde e loro implementazione dove prevista;
- rifacimento dei manti di asfalto in tutte le zone interessate dall'accantieramento, nonché revisione delle residue porzioni preesistenti, compreso il generale rifacimento della segnaletica orizzontale e verticale;

Negli schemi grafici e tabelle di riepilogo associate si evincono la rappresentazione planimetrica generale e le consistenze delle demolizioni e delle nuove costruzioni previste in progetto:



Vista planimetrica del comparto logistico – demolizioni

Edifici in Demolizione			
Edificio C parziale	1.814,71	mq	Demolizione parziale
Uffici ed. C Uffici	330,40	mq	Demolizione parziale
Edificio E	1.287,24	mq	Demolizione integrale
totale	3.432,35	mq	

Edifici in Costruzione			
Edificio H	5.819,00	mq	High Bay Warehouse
Edificio I	3.554,76	mq	Edificio Cerniera
Edificio I - Soppalco	1.073,52	mq	Edificio Cerniera
Edificio L	453,00	mq	Mensa - Spogliatoi
Edificio M	2.200,00	mq	Produttivo
Edificio N	800,10	mq	Magazzino
Soppalchi ed. C	885,00	mq	
totale	14.785,38	mq	



6) Verifiche dei parametri urbanistici di cui alle N.T.A. del P.G.T. 2021

Verifiche stato di fatto				
Sp. Lorda esistente	54.644,64	mq	< 107.216,00	V
Sp. permeabile esistente	33.751,62	mq	> 20.103,00	V
Sp. verde esistente	33.751,62	mq	> 20.103,00	V
Sp. a Parcheggio minima	18.032,73	mq		
Sp. a Parcheggio esistente	44.976,18	mq		V
Edifici in Demolizione				
Edificio C parziale	1.814,71	mq	Demolizione parziale	
Uffici ed. C Uffici	330,40	mq	Demolizione parziale	
Edificio E	1.287,24	mq	Demolizione integrale	
totale	3.432,35	mq		
Edifici in Costruzione				
Edificio H	5.819,00	mq	High Bay Warehouse	
Edificio I	3.554,76	mq	Edificio Cerniera	
Edificio I - Soppalco	1.073,52	mq	Edificio Cerniera	
Edificio L	453,00	mq	Mensa - Spogliatoi	
Edificio M	2.200,00	mq	Produttivo	
Edificio N	800,10	mq	Magazzino	
Soppalchi ed. C	885,00	mq		
totale	14.785,38	mq		
Incremento Superficie Lorda				
11.353,03				
Verifiche Progetto				
Sp. Lorda progetto	65.997,67	mq	< 107.216,00	V
Sp. permeabile progetto	20.562,60	mq	> 20.103,00	V
Sp. verde progetto	20.562,60	mq	> 20.103,00	V
Sp. Parcheggio minima art.8 nta	21.779,23	mq		
Sp. Parcheggio progetto	32.529,33	mq	> 21.779,23	V

Il progetto supera sia la soglia PGT verde 10% sia la soglia RLI "tipo" superficie scoperta/drenante 15%.

7) Deroga all'altezza massima ai sensi dell'art. 23 NTA del PGT

Il nuovo edificio H destinato a magazzino automatico autoportante (High Bay Warehouse – HBW) è caratterizzato da un'altezza complessiva di circa 35 m, superiore al limite ordinario di 24 m stabilito per gli ambiti delle attività economiche dall'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT del Comune di Pieve Emanuele.



Tale superamento trova giustificazione nelle specifiche necessità funzionali del sistema automatizzato di stoccaggio e movimentazione previsto, il quale richiede scaffalature di grande altezza, integrate in un'unica struttura autoportante, al fine di garantire l'efficienza dei flussi logistici, l'ottimizzazione delle superfici e il contenimento del consumo di suolo.

Si evidenzia che l'art. 23 consente espressamente altezze superiori "sulla base di documentate necessità funzionali e per la presenza di particolari impianti produttivi e tecnologici". In questo caso l'altezza proposta non costituisce quindi una deroga discrezionale, ma una condizione indispensabile per l'esercizio della funzione logistica automatizzata che l'edificio è chiamato a svolgere.

8) Monetizzazioni e calcolo degli oneri

L'intervento comporta il reperimento della dotazione di superfici destinate a dotazioni pubbliche dovuta, in misura pari a mq 11.353,03 di SL

La differenza tra il fabbisogno di standard e le dotazioni del Piano Attuativo, pari a mq 11.353,03 (incremento di SL), sarà monetizzata per un valore unitario di 25 €/m, ovvero complessivamente pari a € 283.825,75, ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 10.10.2016, aggiornata nel 2021, secondo lo schema che segue:

- Tariffa di riferimento = euro 25/mq.
- Superficie da monetizzare = mq [SL] x 1 = mq. SL 11.783,21
- Monetizzazione standard = 11.353,03 mq x 25€ = € 283.825,75

Gli oneri di urbanizzazione primaria calcolati in base alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 dell'01.03.2021 ammontano a:

Superfici ad uso industriale e artigianale: euro 42,44/mq

Gli oneri di urbanizzazione secondaria, calcolati in base alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 dell'01.03.2021 ammontano a:

Superfici ad uso industriale e artigianale: euro 27,01/mq

Gli oneri di smaltimento rifiuti, calcolati in base alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 dell'01.03.2021 ammontano a:

Superfici ad uso industriale e artigianale: euro 6,74/mq

Gli oneri previsti per il contributo per l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità (art.34.5 del PGT) sono previsti in quota: 3€/mq

Gli importi che seguono rappresentano il valore massimo complessivo, correlato all'incremento di Superficie Lorda previsto, pari a mq 11.353,03, e alla superficie di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, pari a mq 3.432,35.

Il contributo effettivamente dovuto sarà determinato in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi edilizi parziali, in proporzione alla Superficie Lorda effettivamente realizzata, e potrà essere oggetto di congruaggio in caso di variazioni o riduzioni rispetto ai quantitativi di progetto.

Sulla scorta del Piano Attuativo e del progetto edilizio, gli oneri risultano così quantificati fino ad un massimo complessivo di:

Incremento di SL = [mq 11.353,03]

Oneri per urbanizzazione primaria:

11.353,03 mq x 42,44 € = € 481.822,59

Oneri per urbanizzazione secondaria:

11.353,03 mq x 27,01 € = € 306.645,34

Oneri di smaltimento rifiuti:



$11.353,03 \text{ mq} \times 6,74 \text{ €} = \text{€ } 76.519,42$

Oneri per biodiversità:

$11.353,03 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €} = \text{€ } 34.059,09$

Per un massimo totale di: € 899.046,44

Superficie di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione [3.432,35 mq]

(Oneri di primaria + secondaria + s. rifiuti) $\times$ 0,5 $\times$ Superficie di ristrutturazione

Oneri per urbanizzazione primaria:

$3.432,35 \text{ mq} \times 0,5 \times 42,44 \text{ €} = \text{€ } 72.834,47$

Oneri per urbanizzazione secondaria:

$3.432,35 \text{ mq} \times 0,5 \times 27,01 \text{ €} = \text{€ } 46.371,05$

Oneri di smaltimento rifiuti:

$3.432,35 \text{ mq} \times 0,5 \times 6,74 \text{ €} = \text{€ } 11.567,02$

Per un massimo totale di: € 130.772,54

9) Iter urbanistico-amministrativo

Per l'ottenimento dei titoli abilitativi alla esecuzione dei lavori, si prevede il seguente iter tecnico/amministrativo, già condiviso con il S.U.E. del Comune di Pieve Emanuele (MI), di cui in premessa, consistente in:

9.1 Domanda di approvazione di Piano Attuativo di iniziativa privata

Per la regolamentazione di tutti gli interventi edilizi ed ottenimento dei singoli provvedimenti autorizzativi verranno presentate puntualmente, a completamento ed attuazione del Piano Attuativo stesso, le rispettive istruttorie tecnico/amministrative di Permesso di Costruire e/o S.C.I.A. alternativa al P.d.C., più precisamente finalizzate a:

- demolizione parziale dell' "Edificio C" e contestuale bonifica delle coperture
- inserimento "satelliti" automatizzati interni all' "Edificio C"
- demolizione totale dell' "Edificio E" e relativi locali tecnologici
- edificazione dei nuovi "Edificio H" / "Edificio I" / "Edificio L"
- modifiche generali di riqualificazione del comparto logistico,

9.2 Istruttoria Tecnico/Amministrativa S.C.I.A.

Per la esecuzione dei lavori preliminari di modifica e spostamento dei sottoservizi generali dalle aree oggetto di successiva nuova edificazione. Tali interventi sono preparatori ed essenziali alla realizzazione degli interventi previsti nel Piano Attuativo e a permettere l'accantieramento dell'area.

9.3 Permesso di costruire /Scia alternativa al Pdc

Per disciplinare e autorizzare le opere edilizie di demolizione e di nuova costruzione previste dal progetto verranno presentate le relative richieste di Permesso di Costruire o, ove applicabile, di SCIA alternativa al Permesso di Costruire

Tale scansione procedurale garantisce il rispetto della normativa urbanistica ed edilizia vigente e consente la corretta sequenza delle opere, in conformità alle tempistiche di attuazione del piano.



10) Relazioni specialistiche allegate

Alla presente domanda di Piano Attuativo di iniziativa privata vengono allegate le seguenti relazioni specialistiche:

- Studio di impatto viabilistico
- Relazione di impatto acustico previsionale
- Relazione di impatto luminoso
- Relazione di invarianza idraulica
- Relazione geologica, idrogeologica e sismica

-

Dall'analisi congiunta delle risultanze di tali studi emerge che l'intervento in progetto non produce effetti significativi sull'ambiente circostante: l'impatto sulla viabilità risulta trascurabile e pienamente assorbito dalla rete locale; l'impatto acustico si colloca al di sotto dei limiti di legge; l'illuminotecnica è progettata per garantire adeguata sicurezza senza dispersioni luminose; nel complesso l'opera presenta effetti di impatto molto contenuti e comunque compatibili con le condizioni ambientali e normative vigenti.

Lo studio idraulico ha evidenziato la necessità di garantire il rispetto del principio di invarianza idraulica per un volume da smaltire pari a circa 630 mc.

Il progetto prevede, come ipotesi primaria, la realizzazione di trincee drenanti dimensionate per la laminazione e l'infiltrazione delle acque meteoriche in sito, in alternativa al precedente sistema basato su n. 30 pozzi perdenti.

Questa soluzione, che non richiede vasche di laminazione, risulta conforme alle normative regionali vigenti, mantiene la permeabilità naturale del suolo e consente lo smaltimento entro le 48 ore dall'evento di progetto, senza interferire con gli equilibri idrogeologici dell'area.

Le verifiche di dimensionamento e di capacità di assorbimento sono documentate nella Relazione di Invarianza Idraulica allegata al presente Piano Attuativo.

11) Tempistiche

Al fine di conseguire l'obiettivo di riconversione e innovazione funzionale del comparto logistico, l'Operatore si impegna a realizzare gli interventi previsti dal Piano Attuativo secondo un programma articolato in due stralci funzionali tra loro autonomi sotto il profilo edilizio e gestionale, come di seguito specificato:

- Comparto A

Comprende l'insieme degli interventi di riqualificazione e riorganizzazione del comparto logistico esistente, articolati nelle seguenti fasi operative:

una prima fase di demolizione parziale dell'edificio denominato "C" e demolizione totale dell'edificio denominato "E", adibito a mensa aziendale; contestualmente si procederà alla modifica e all'adeguamento dei sottoservizi delle reti tecnologiche presenti nelle aree di intervento;

una seconda fase di realizzazione dei nuovi edifici denominati "H" (High Bay Warehouse) e "I" (Cerniera), unitamente all'inserimento di magazzini automatici ("Satelliti") interni agli edifici esistenti, per lo stoccaggio e la distribuzione automatizzata delle merci in entrata e in uscita; realizzazione contestuale del nuovo edificio denominato "L", da adibire a nuova mensa aziendale, nonché del nuovo vascone antincendio e della nuova cabina elettrica;

una terza fase di sistemazione complessiva delle aree esterne, viabilità e percorsi pedonali, delle sistemazioni a verde e del restyling delle facciate degli edifici preesistenti, finalizzato alla uniformazione architettonica e cromatica del comparto.

- Comparto B

Successivamente al completamento del primo stralcio, è prevista la realizzazione di un nuovo comparto produttivo autonomo rispetto al polo logistico esistente, costituito dai nuovi edifici denominati "M" ed "N":



l'edificio "M", da adibire ad edificio produttivo;

l'edificio "N", da adibire a magazzino.

sarà avviata successivamente al completamento della prima fase e si prevede venga ultimata entro l'anno 2028

Tale secondo stralcio risulterà funzionalmente e logisticamente svincolato dal comparto principale, con autonomo accesso carraio da via Enrico Berlinguer, e potrà essere attuato in fase successiva e indipendente rispetto agli interventi di cui al primo stralcio.

12) Allegati

Vengono allegati a complemento della presente relazione i seguenti documenti:

- TAVOLA 00 RILIEVO FOTOGRAFICO
- TAVOLA 01B RAPPRESENTAZIONE DELL' INQUADRAMENTO URBANISTICO
- TAVOLA 02B RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DI FATTO
- TAVOLA 03B PROSPETTI E SEZIONI STATO DI FATTO
- TAVOLA 04B RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO FUTURO
- TAVOLA 05B PLANIMETRIA STATO FUTURO
- TAVOLA 06B PROSPETTI E SEZIONI STATO FUTURO
- TAVOLA 07B RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO COMPARATIVO
- TAVOLA 08B PROSPETTI E SEZIONI STATO COMPARATIVO
- TAVOLA 09B VERIFICA URBANISTICA 60°
- ALLEGATO A PLANIMETRIA SCALA 1/4000
- Relazione tecnica illustrativa B
- Giudizio di impatto paesistico
- Relazione paesaggistica
- Valutazione previsionale di impatto acustico
- Valutazione previsionale di impatto viabilistico
- Valutazione previsionale di impatto luminoso
- Relazione di invarianza idraulica B
- Relazione geologica, idrogeologica e sismica
- Dichiarazione di conformità dello stato dei luoghi rispetto all'ultimo titolo assentito
- Programma temporale di attuazione degli interventi.
- Schema di convenzione

OPERA (MI), 03 Novembre 2025

**Il tecnico progettista,
Architetto Parodo Daniele**

FIRMATO DIGITALMENTE