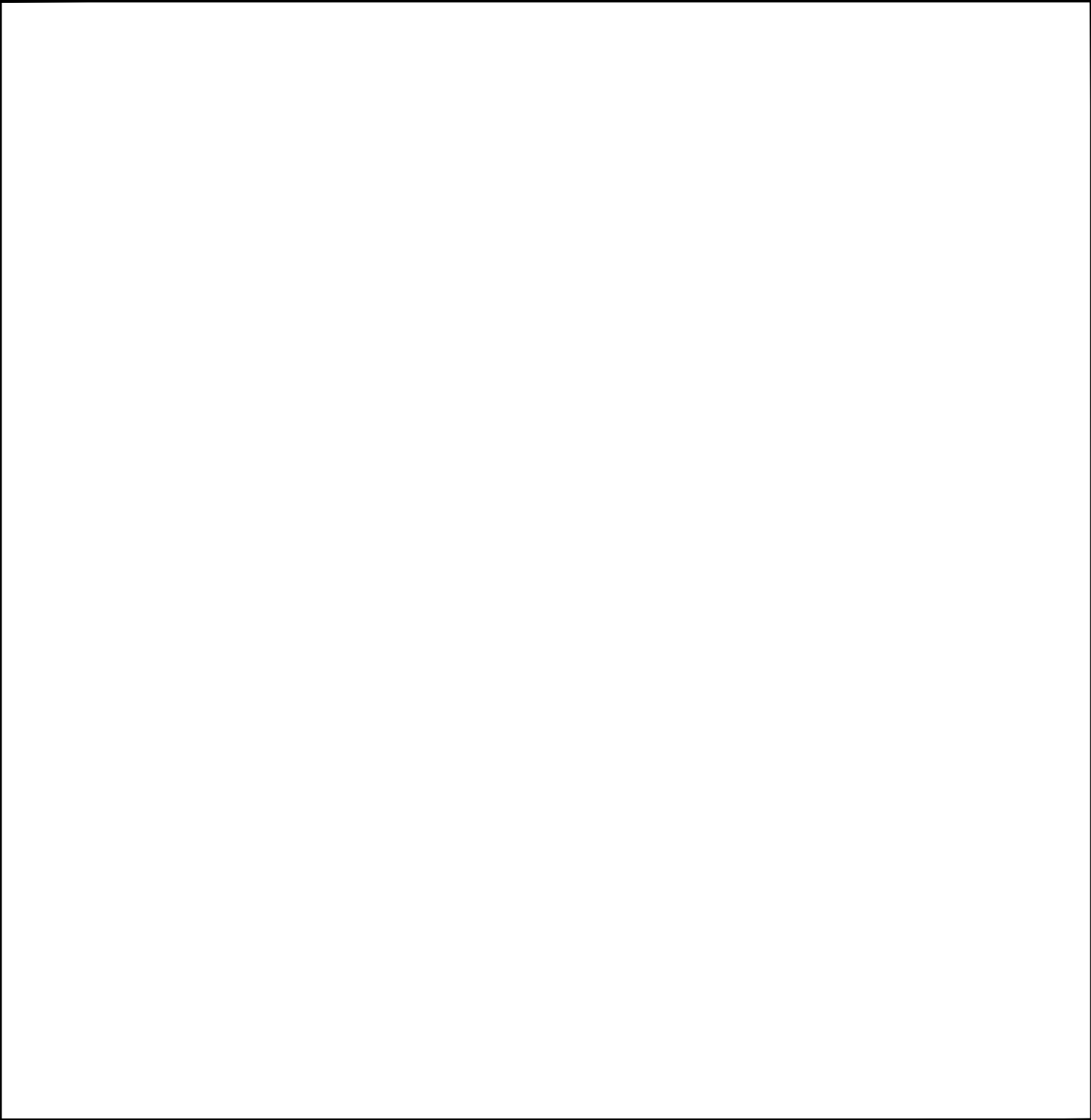
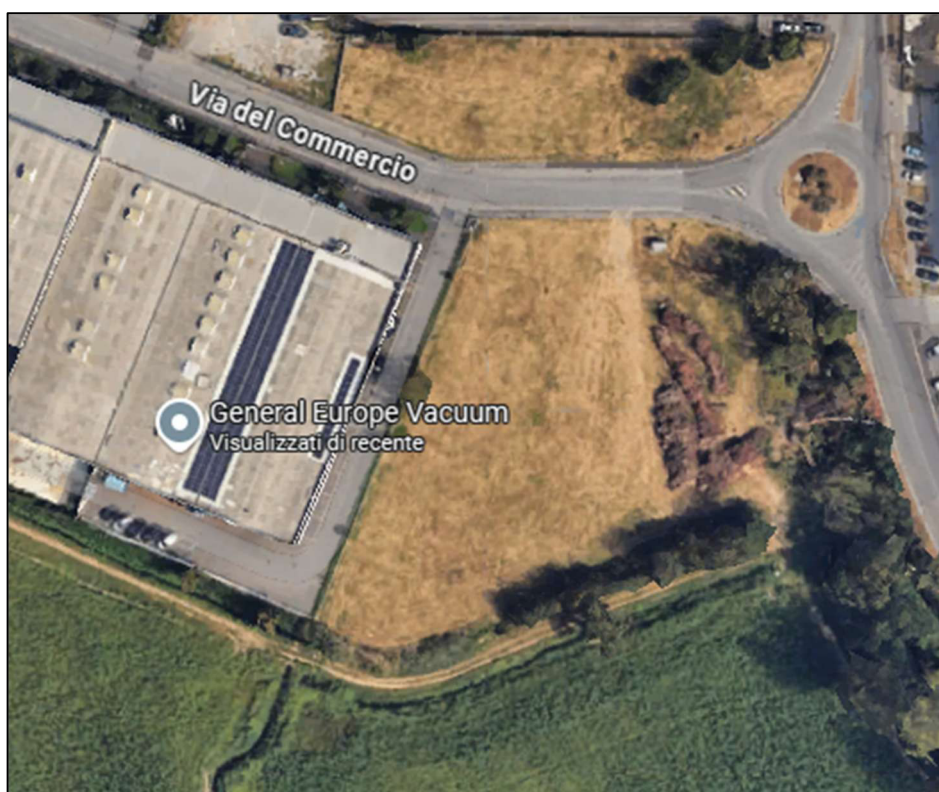




COMMITTENTE: GENERAL EUROPE VACUUM SRL		TAVOLA:
LUOGO: BUCCINASCO VIA DEL COMMERCIO		01D
OGGETTO: RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA DI PROGETTO, URBANIZZAZIONI PRIMARIE E RETI		
DATA:LUGLIO 2025	AGG:NOVEMBRE 2025	SCALA:1:200
ARCH. ELENA STRACCHI		
SAN DONATO MILANESE,VIA EUROPA 32, 3470904776,elena.stracchi@hotmail.it		

PIANO ATTUATIVO PER OPERE DI NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO PRODUTTIVO IN VIA DEL COMMERCIO BUCCINASCO

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA DI PROGETTO, URBANIZZAZIONI PRIMARIE E URBANIZZAZIONI SECONDARIE



PROPRIETA'



**GENERAL
EUROPE
VACUUM S.r.l.**

Made in Italy



PROGETTISTA

ARCHITETTO
elena stracchi

Via Europa 32, San Donato milanese
Mob: 3470904776

INDICE

1.0 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DI PIANO ATTUATIVO	3
1.1 LOCALIZZAZIONE AREA	3
1.2 ANALISI DELL'INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO	4
2.0 DESCRIZIONE DELLE FINALITÀ E DEGLI ELEMENTI QUALITATIVI DEL PIANO ATTUATIVO E DEI RISULTATI ATTESI ANCHE IN RAPPORTO AGLI OBIETTIVI GENERALI E AGLI INDIRIZZI FISSATI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE NEI DOCUMENTI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA	8
2.1 FINALITA' DEL PROGETTO.....	8
2.2 LINEE GUIDA PROGETTUALI E SCELTE ESTETICO COMPOSITIVE	9
3.0 VERIFICA DEL RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE, E ILLUSTRAZIONE PROGETTO CON I RELATIVI CALCOLI PLANI VOLUMETRICI	14
3.1 PARAMETRI URBANISTICI	14
4.0 ANALISI DEGLI EFFETTI DELL'INTERVENTO PROPOSTO RELATIVAMENTE A SUOLO, ACQUE, ARIA ED EVENTUALI INTERVENTI NECESSARI A GARANTIRE IL RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DELLE LEGGI DI SETTORE.	22
5.0 RETE FOGNARIA.	25
6.0 URBANIZZAZIONI PRIMARIE.....	26

1.0 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DI PIANO ATTUATIVO

1.1 LOCALIZZAZIONE AREA

L'area oggetto del presente Piano attuativo è situata nell'ambito del territorio di Buccinasco situata al di sotto del tracciato della Tangenziale ovest chiamata Rovido industriale.

La zona è caratterizzata dalla presenza di molteplici attività artigianali/produttive collocate in capannoni prefabbricati di grandi dimensioni.

La via su cui si affaccia l'area di intervento è Via del Commercio, l'area è allo stato di fatto completamente sgombra da costruzioni e ospita un prato incolto.

L'area confina a nord con la via del Commercio, a Ovest con un'altra area di proprietà GEV SRL che ospita un capannone produttivo, a sud con il Parco agricolo sud e ad est con due rogge e via dei Lavoratori



Figura 1 - inquadramento macro-area

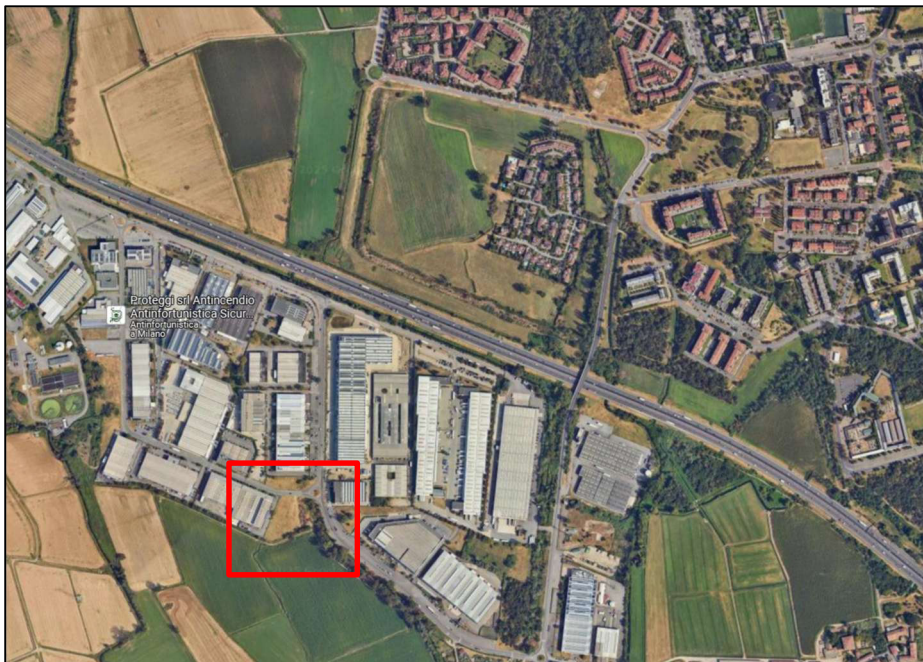


Figura 2 - inquadramento area

1.2 ANALISI DELL'INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

L'area di via del Commercio è stata oggetto di alienazione da parte del Comune di Buccinasco a mezzo di procedura di gara ed è stata acquisita da GEV srl.

La vocazione urbanistica dell'area è definita dallo strumento urbanistico Piano di governo del territorio.

Il Piano delle regole ne indica la destinazione d'uso e ne definisce le potenzialità edificatorie.

Nello specifico nella tavola PR1 "Classificazione del territorio in ambiti omogenei" l'area oggetto di intervento è identificata come:

- "Ambito consolidato misto commercio"

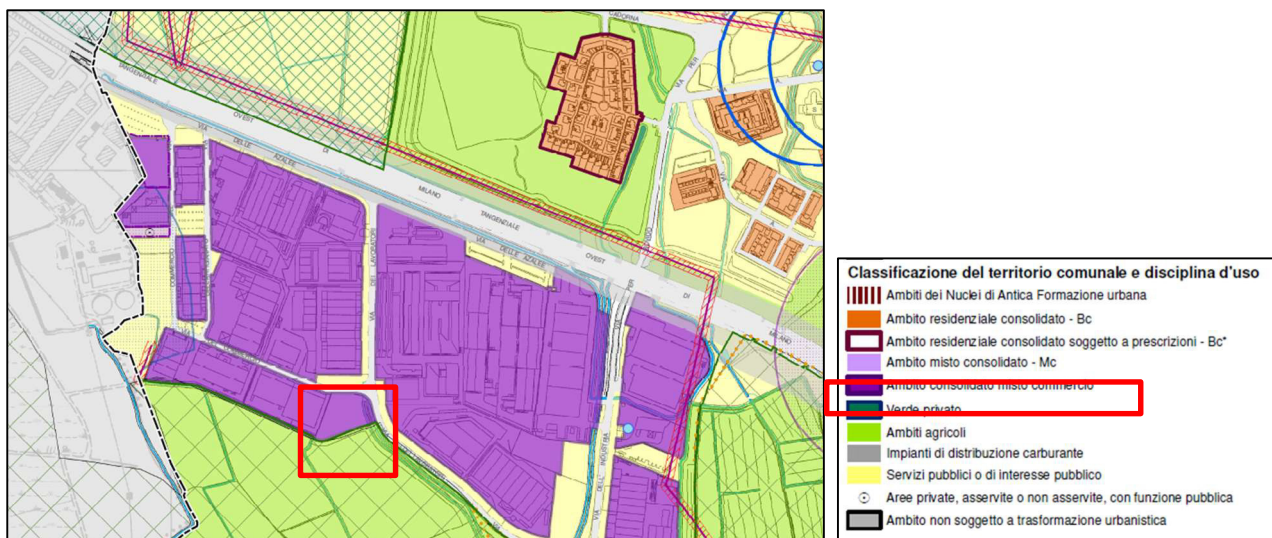


Figura 3 – Estratto tavola PR1 “Classificazione del territorio in ambito omogenei”

Le Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole, all’art 24, definiscono le modalità attuative e gli indici e parametri edilizi applicabili nel caso specifico, lo vedremo nel seguito.

VINCOLI

L’area esaminata non è assoggettata a particolari vincoli urbanistici.

Un elemento da segnalare si trova nella cartografia DI Piano dei servizi afferente la rete gas dalla quale si rileva che in stretta aderenza all’area è presente una cabina del gas che deve essere mantenuta in sede e della quale occorre tenere conto in fase progettuale.

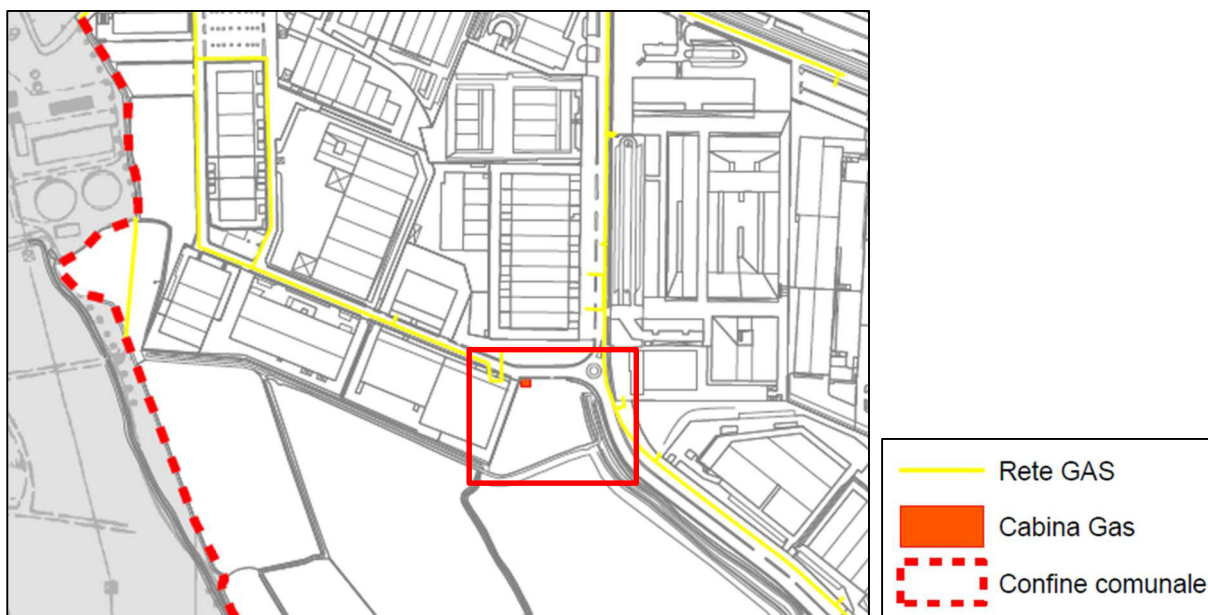


Figura 4 – Estratto tavola PSA 4.1 “RETI TECNOLOGICHE ESISTENTI: DISTRIBUZIONE GAS METANO”

VINCOLI AMBIENTALI

VALENZA PAESISTICA

Dal punto di vista ambientale/paesistico l'area risulta situata a confine con il Parco agricolo sud e con una zona di vegetazione spontanea sul lato est vicino alle rogge che è normata dal Piano di indirizzo Forestale della provincia di Milano.

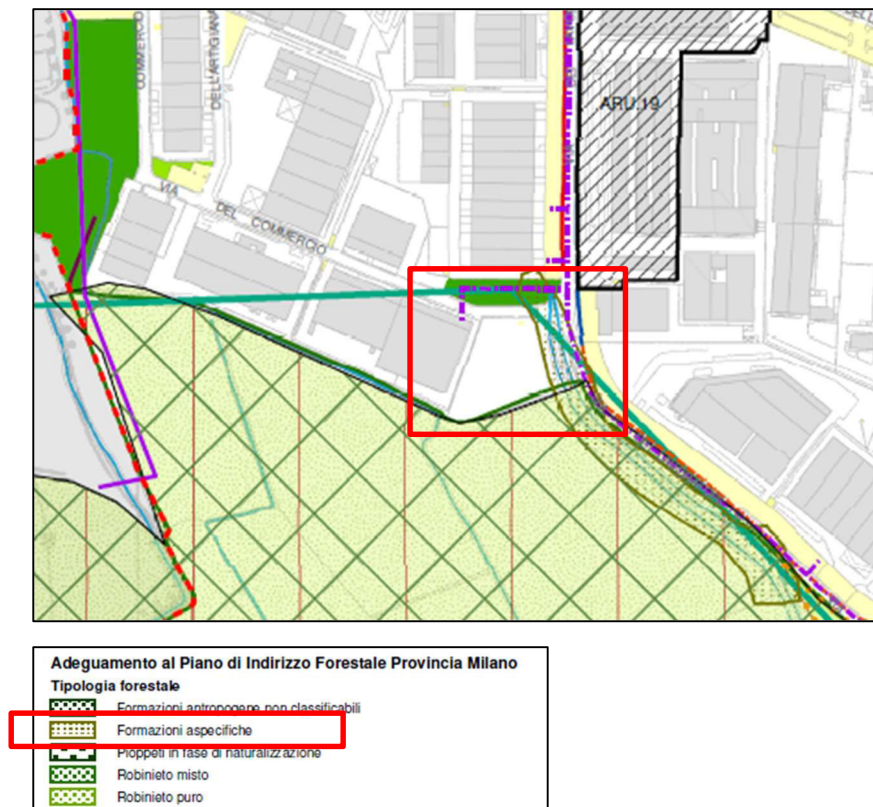


Figura 5 – Estratto tavola PR 5 “CARTA DELLA VALENZA PAESISTICA”

Dalla lettura della cartografia sopraindicata si rileva la presenza di vegetazione sul lato est rispetto al lotto di intervento.

La vegetazione presente viene definita “Formazione aspecifica” e la sua preservazione è normata dal PIF regionale.

La vegetazione normata dal PIF risulta solo confinante con l'area oggetto di intervento come evidenziato nel Certificato di destinazione urbanistica dal quale si rileva come la zona indicata in cartografia come “Formazione aspecifica” risulta esterna all'area di proprietà oggetto di intervento.

Al fine di rispettare le linee di indirizzo del PIF mirate alla massima preservazione del patrimonio arboreo la progettazione interna al lotto di intervento è stata orientata alla conferma della vocazione a verde nella parte est dell'area a stretto confine con le formazioni aspecifiche identificate nell'ambito del Piano di indirizzo forestale.

SENSIBILITA' PAESISTICA

La classe di sensibilità paesistica dell'area è determinata ai sensi della Tavola di Documento di piano dp04 "Carta della sensibilità paesistica".

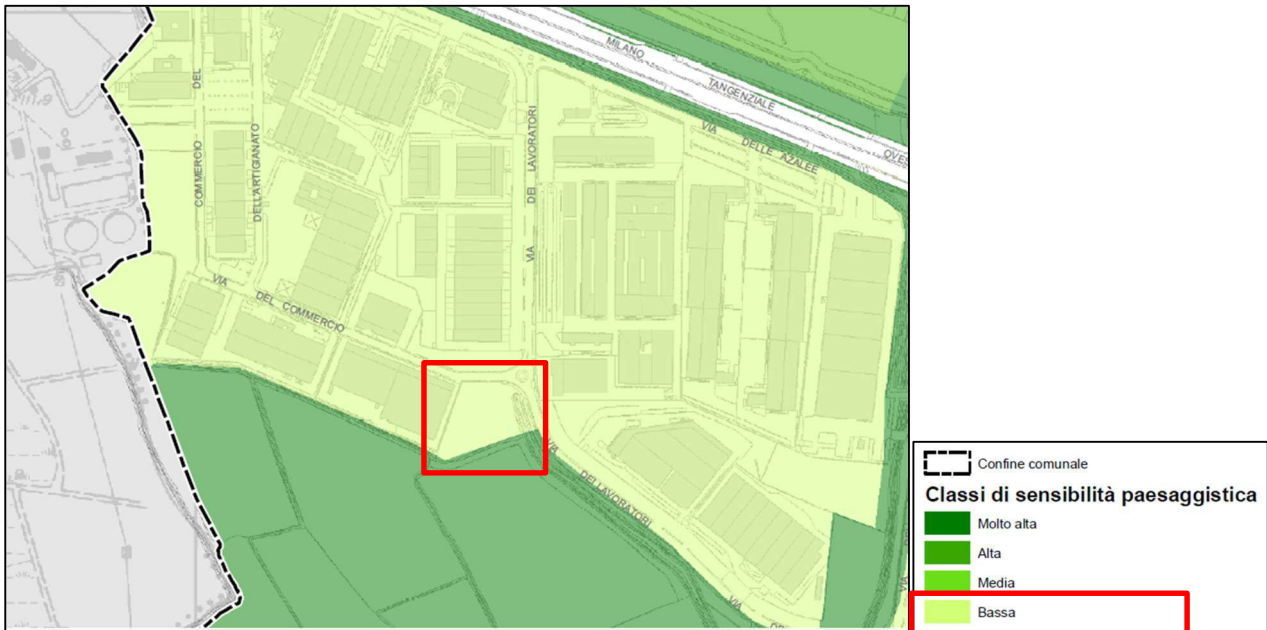


Figura 6 – Estratto tavola dP 04 "CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA"

La classificazione dell'area oggetto di PA è "Sensibilità Paesistica bassa", la Valutazione di impatto paesistico del progetto ha tenuto conto della classificazione indicata dallo strumento urbanistico al fine della valutazione dell'impatto del progetto.

2.0 DESCRIZIONE DELLE FINALITÀ E DEGLI ELEMENTI QUALITATIVI DEL PIANO ATTUATIVO E DEI RISULTATI ATTESI ANCHE IN RAPPORTO AGLI OBIETTIVI GENERALI E AGLI INDIRIZZI FISSATI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE NEI DOCUMENTI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

2.1 FINALITA' DEL PROGETTO

L'area di proprietà GEV srl, oggetto di Piano Attuativo, corrisponde ad una porzione di terreno non edificato situata lungo la via del Commercio e meglio identificata da rilievo topografico nella sua consistenza e nei suoi confini.

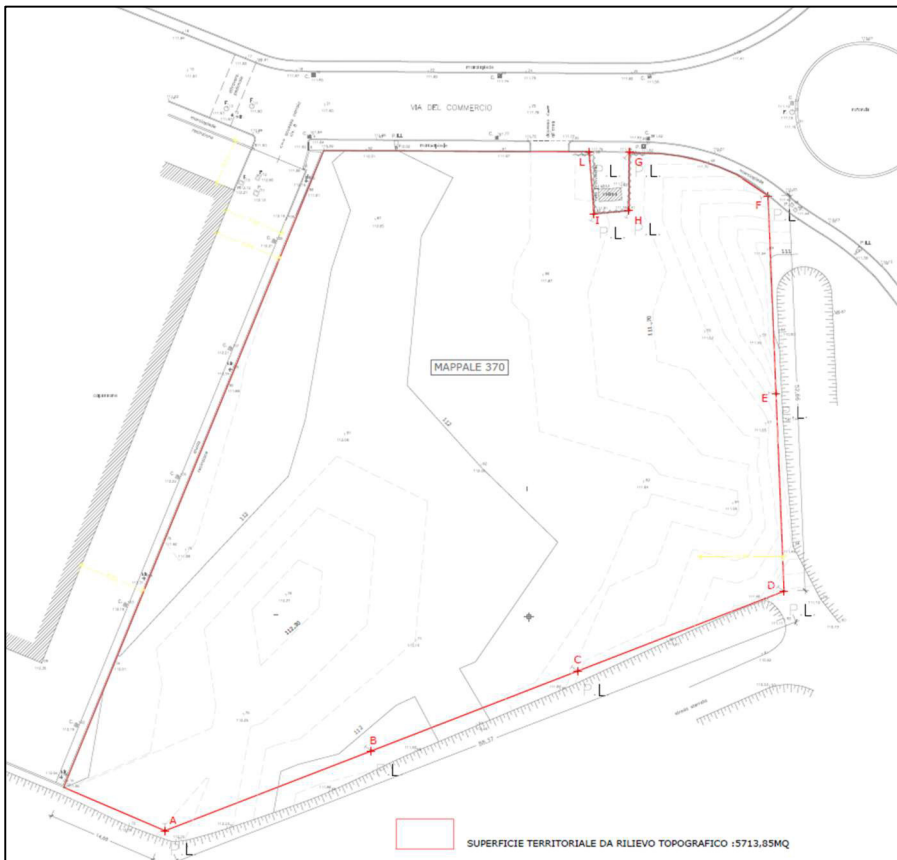


Figura 7 – Rilievo Topografico -Estratto tav 02P di Piano attuativo

L'area è attualmente ricoperta da prato incolto e confina a nord con Via Del Commercio, a sud con il Parco agricolo sud, a est con due rogge e a ovest con altra proprietà occupata da capannoni che ospitano attività produttiva della società GEV srl proprietaria dell'area in oggetto.

Il Progetto di Piano attuativo qui presentato è finalizzato alla realizzazione di un capannone produttivo che costituirà ampliamento della attività già attualmente presente ed in funzione al civico 9 della Via del

Commercio nel lotto confinante con il lotto di intervento sul lato ovest.

La società GEV srl, titolare dell'area oggetto di intervento ha la necessità di ampliare lo spazio a disposizione per la propria attività, a questo scopo ha acquisito l'area confinante alienata dal Comune di Buccinasco.

La vocazione dell'intera area, come definito dallo strumento urbanistico stesso, è di natura "misto-commercio", la tipologia di fabbricato diffusa nella zona è infatti quella del capannone per attività produttive, di logistica, di artigianato.

Il Piano attuativo qui presentato, quindi, ha quale oggetto un Capannone ad uso produttivo che si insedia perfettamente nel tessuto edilizio circostante.

2.2 LINEE GUIDA PROGETTUALI E SCELTE ESTETICO COMPOSITIVE

Al fine di una migliore integrazione con il contesto circostante, il progetto del capannone ha previsto l'allineamento del fronte dello stesso con il fronte continuo degli edifici presenti sullo stesso lato di Via del Commercio.



Figura 7– Illustrazione dell'allineamento fronte nuovo capannone

La scelta progettuale di posizionare il capannone oggetto del presente Piano Attuativo in posizione arretrata rispetto al fronte stradale determina la creazione di uno spazio "di rispetto" tra l'edificio e la strada.

La superficie libera dall'edificazione sul fronte stradale sarà destinata alla realizzazione di posti auto a raso con la viabilità esistente.

Nell'area davanti all'edificio è stato progettato un parcheggio con accesso dal passo carraio già esistente in adiacenza alla Cabina Gas che ospiterà 19 posti auto di cui uno per disabili.



Figura 8—indicazione area destinata a parcheggio e accesso da strada

Il parcheggio sarà destinato ad asservimento all'uso pubblico, l'accesso sarà consentito a chiunque in orario diurno e sarà invece regolato da un cancello in orario notturno e nelle festività, secondo modalità e orari stabiliti nella Convenzione urbanistica facente parte del presente Piano attuativo.

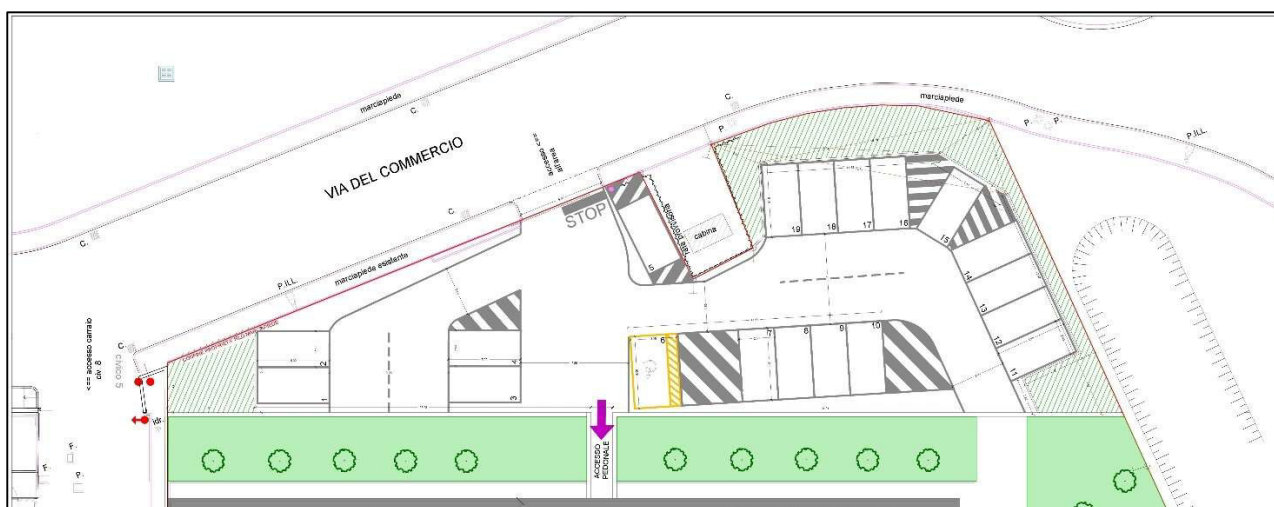


Figura 9—Parcheggio in asservimento

Come già accennato il nuovo capannone oggetto della presente relazione sarà posizionato con il fronte in continuità rispetto agli edifici adiacenti e si svilupperà poi in profondità all'interno del lotto di proprietà. Stante la conformazione irregolare dei confini, a conformazione simil trapezoidale, la sagoma del capannone non potrà avere forma regolare ma "frastagliata", pur nel rispetto di una maglia strutturale ortogonale. La tipologia costruttiva sarà quella del prefabbricato in cemento armato con struttura portante in travi e pilastri prefabbricati, tamponamento facciate in pannelli e copertura in tegole.



Figura 10–Sagoma edificio

Per quanto attiene all'impatto estetico-compositivo del nuovo capannone, la progettazione ha tenuto conto della vicinanza dei capannoni esistenti sullo stesso lato della Via Del Commercio rispettandone le linee principali.

Oltre a rispettare l'allineamento della facciata su strada con quello dell'edificio vicino (civico 7 e seguenti), il nuovo capannone avrà anche la stessa altezza e la stessa forma compositiva della facciata principale.

Le finestrature saranno di stessa tipologia e modularità di quelle del capannone accanto, anche le finestre a nastro sui lati interni del capannone di nuova costruzione saranno di stessa tipologia di quelle dell'edificio

accanto.

La finitura delle murature di tamponamento sarà quanto più possibile assimilabile all'esistente con finitura faccia a vista o pitturazione in stessa tonalità.

Pur nel rispetto delle caratteristiche dell'edificio esistente e di stretta prossimità, il nuovo edificio sarà caratterizzato da una ben definita identità sulla facciata principale per rendersi immediatamente riconoscibile e per rappresentare al meglio il marchio della proprietà GEV srl.

Gli elementi di caratterizzazione del fronte su via del Commercio, si integreranno armonicamente con i caratteri compositivi di richiamo degli edifici accanto.

Il progetto prevede infatti la realizzazione di un portale in lieve aggetto in elementi metallici preverniciati in corrispondenza dell'ingresso dell'edificio.

Questo " Portale" avrà la funzione di identificare chiaramente l'ingresso dell'edificio e allo stesso tempo ospitare il logo e il nome dell'azienda GEV General Europe Vacuum srl.

Al fine della maggior caratterizzazione del marchio saranno poi presenti a coronamento della facciata tre fasce di colore rosso che riprendono il colore societario e la composizione del logo.



Figura 11—Logo della proprietà

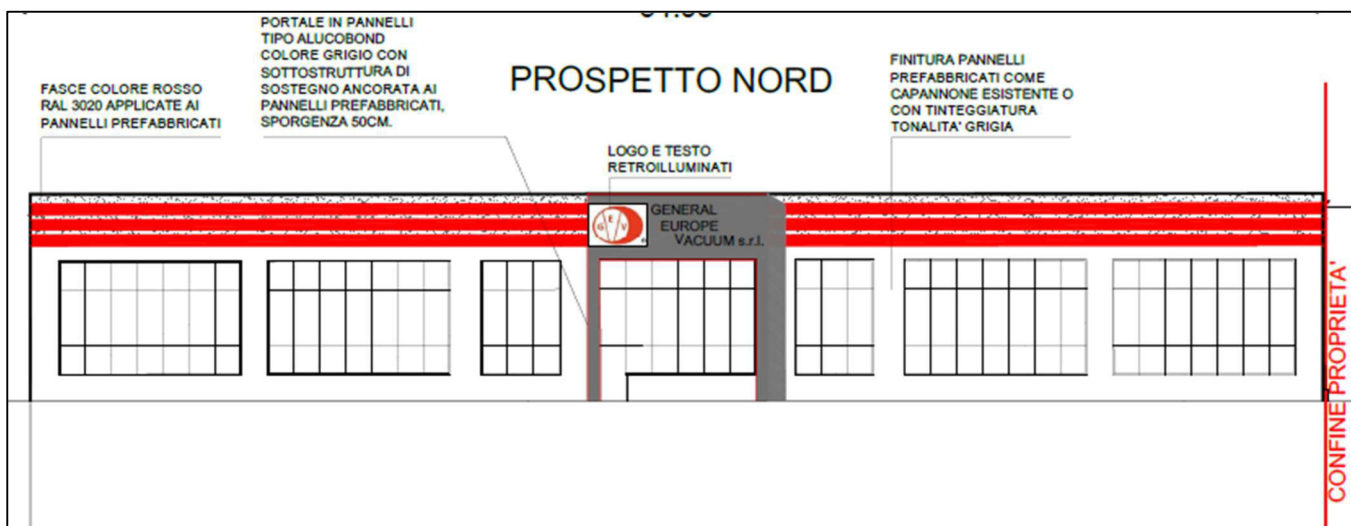


Figura 11A—Estratto Tavola 10P di Piano attuativi

L'Edificio sarà composto da un unico piano terra a destinazione produttiva e da un blocco su due piani posto dal lato della strada ad ospitare la zona uffici e spogliatoi.

L'area esterna al Capannone sarà dedicata a spazio di parcheggi e di manovra e aree a verde.

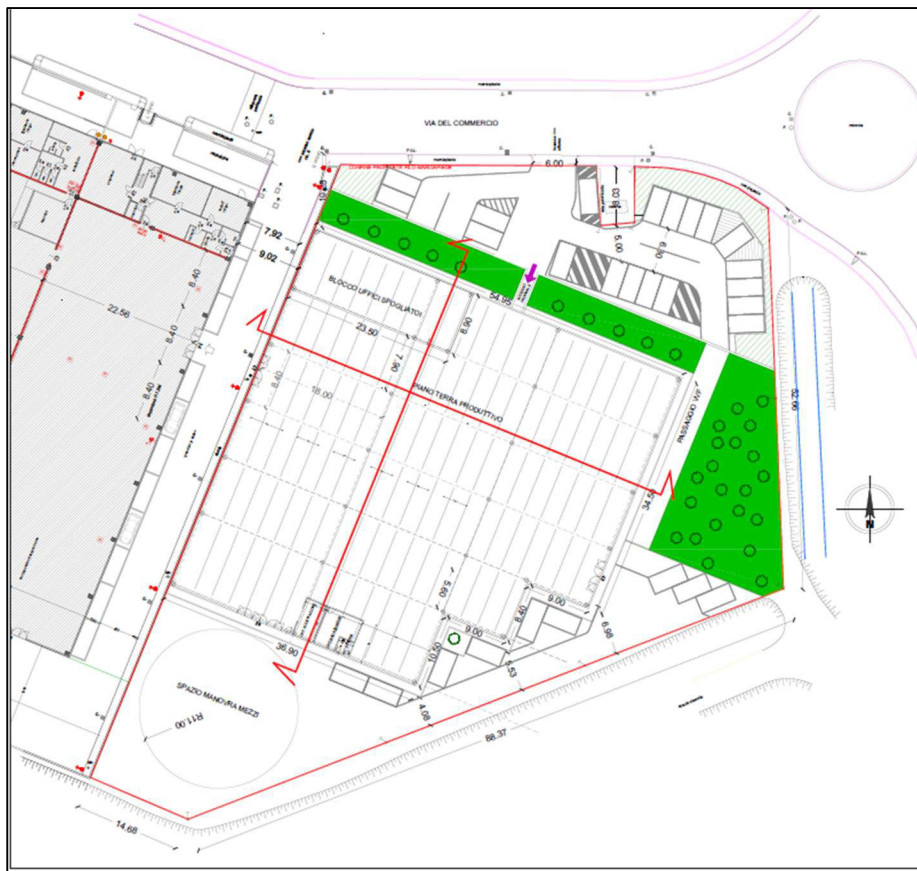


Figura 12—Pianta piano terra nuovo capannone (con retinatura grigia è indicato il capannone esistente)

La progettazione della nuova costruzione ha ottemperato al rispetto di tutti i parametri urbanistico edilizi come meglio esplicitato nei successivi capitoli .

3.0 VERIFICA DEL RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE, E ILLUSTRAZIONE PROGETTO CON I RELATIVI CALCOLI PLANI VOLUMETRICI

3.1 PARAMETRI URBANISTICI

La progettazione ha tenuto conto dei parametri urbanistici dettati dallo strumento PGT per l'insediamento di nuova costruzione in area libera.

L'area di intervento, come già visto, è azionata dal PGT come -"Ambito consolidato misto commercio" e normata dallo strumento urbanistico per i diversi aspetti dai seguenti articoli specifici:

-Piano delle regole -Norme tecniche di attuazione- Articolo 11- "Definizioni tecniche uniformi dei parametri urbanistici e edilizi"

-Piano delle regole -Norme tecniche di attuazione- Articolo 18 – "Parcheggi nelle costruzioni"

-Piano delle regole -Norme tecniche di attuazione- Articolo 24- "Ambito consolidato misto commercio"

-Documento di Piano – DP5 Carta dei vincoli di sintesi

-Piano dei servizi- Norme tecniche di attuazione- Articolo 23 – "Dotazioni territoriali"

Di seguito si procederà per punti ad evidenziare tutte le verifiche condotte a riscontro puntuale di tutti i dettami normativi riportati nei succitati articoli e documenti di riferimento.

NTA DI PDR ARTICOLO 11 E DP5 CARTA DEI VINCOLI DI SINTESI

Al fine di individuare il perimetro dell'area effettiva sulla quale posizionare l'edificio in progetto occorre primariamente identificare tutti i parametri generali di distanza indicati per ogni area edificabile e individuati all'art 11 e specifici dell'area in oggetto (DP5):

- Distanza dai confini
- Distanza tra fabbricati
- Distanza dalle strade
- Fascia di rispetto dal reticolo idrico minore

In corso di progettazione sono stati individuati e riportati sull'area tutti parametri sopracitati verificandone la rispondenza al progetto così come esplicitato nella tabella riportata nella Tavola 04P "Progetto planivolumetrico".

VERIFICA PARAMETRI EDILIZIO URBANISTICI									
DA NORMATIVA	NORMATIVA	FORMULA	CALCOLO	RISULTATO	UNITA' DI MISURA	PROGETTO	UNITA' DI MISURA	VERIFICATO	NOTE
PGT					m		m		
PDR -NTA -ART 11	DISTANZA DAI CONFINI	$d \geq 5m$ o ribattimento di metà dell'altezza del fronte prospiciente	$9/2 =$	4,5	m	0,00	m	no	SCRITTURA NOTARILE PRIVATA PER COSTRUZIONE A CONFINI
	DISTANZA TRA FABBRICATI	$d \geq 10m$ o pari all'altezza del fronte prospiciente	8,85	8,85	m	9,02	m	SI	
	DISTANZA DALLE STRADE	Per strade di calibro compreso tra 7,00m e 15,00m, $d \geq 7,5m$	larghezza strada esistente 8,95m	7,50	m	10,27	m	SI	
DP - DPS CARTA DEI VINCOLI DI SINTESI	FASCIA DI RISPETTO DAL RETICOLO IDRICO MINORE	10m dal reticolo idrico minore	10	10	m	15,69	m	SI	

Figura 13–Estratto tavola 04P Progetto planivolumetrico

Si è così determinata la linea all'interno della quale è stato collocato l'edificio nel rispetto di tutti i vincoli di distanza.

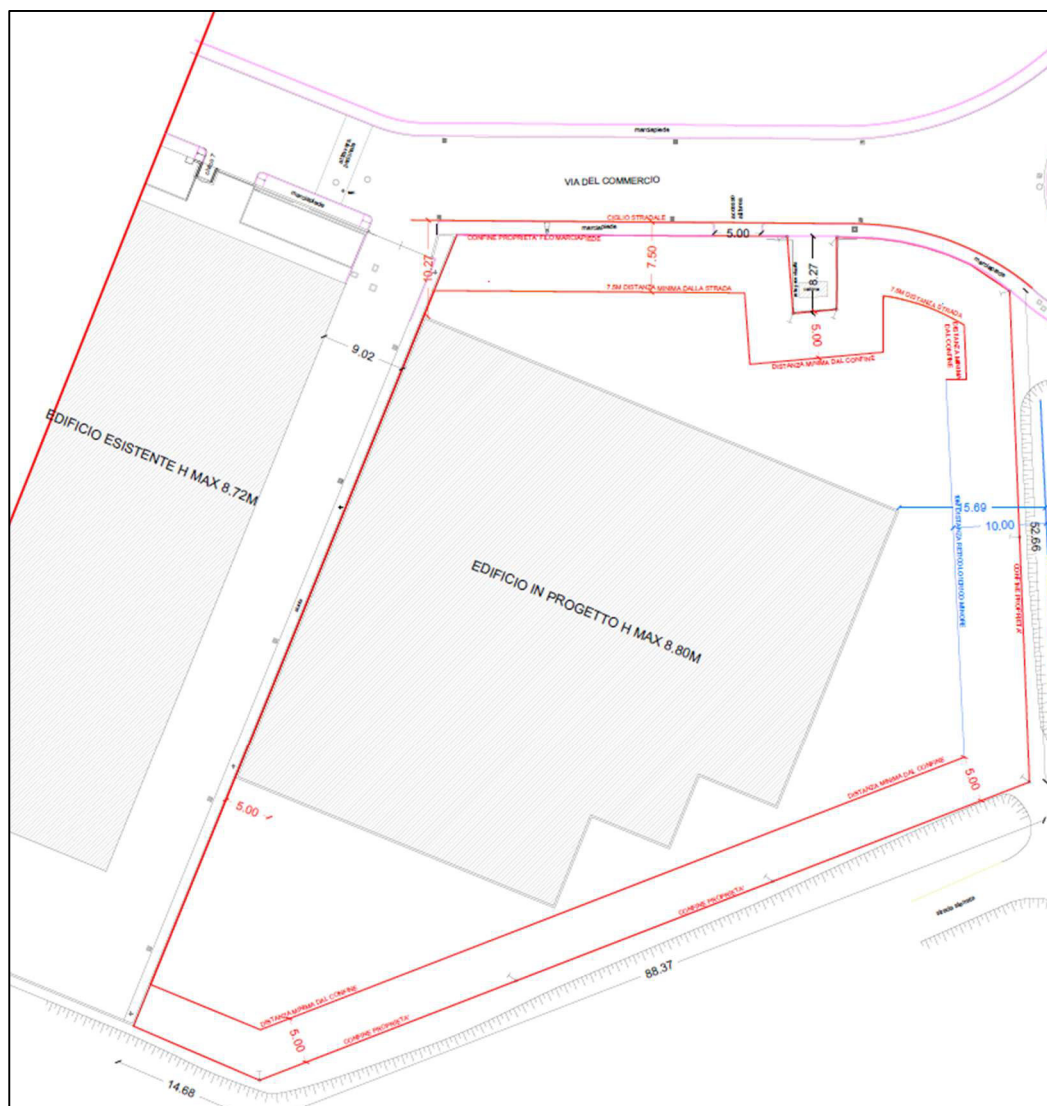


Figura 14–Estratto tavola 04P Progetto planivolumetrico

Come risulta evidente dall'immagine, l'edificio di nuova costruzione sarà realizzato sul confine con la proprietà a ovest del lotto.

La società GEV srl proprietaria del terreno oggetto di Piano attuativo, infatti, ha attualmente sede nel capannone a Ovest dell'area e ha la necessità di ampliare la propria attività, per questo motivo ha deciso di presentare il progetto di costruzione del nuovo capannone.

La scelta di realizzare il nuovo edificio a confine con l'area della sede attuale deriva da necessità di tipo logistico, al fine della miglior organizzazione dell'attività produttiva.

La costruzione a confine è possibile, come normato dall'art 11 delle NTA di PDR a condizione che *“sia stata stipulata con il proprietario del lotto confinante una convenzione o scrittura privata registrata, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, dalla quale risulti la costituzione, nelle forme di legge, della limitazione al diritto a edificare gravante sul lotto confinante e siano rispettati i limiti delle distanze tra gli edifici;”*.

Viene pertanto allegata al presente Piano Attuativo scrittura privata per l'edificazione a confine.

Definiti i limiti dell'area di insediamento del nuovo edificio si è proseguito nella progettazione determinando la volumetria realizzabile e il rispetto degli altri indici urbanistici.

NTA DI PDR ARTICOLO 24

L'articolo 24 delle Norme tecniche del piano delle regole definisce le potenzialità edificatorie degli Ambiti consolidati misto commercio.

Nello specifico si definiscono i seguenti indici:

<u>Indici e parametri urbanistici ed edilizi</u>				
If	Indice di edificabilità fondiaria	mq/mq	0,8	(1)
IC	Indice di copertura	%	70	
IPF	Indice di permeabilità fondiaria	%	10	
	Numero dei piani	piani	3	(2)

Figura 13—Estratto dalle NTA di PDR art 24

E si definiscono le destinazioni d'uso escluse dalla possibilità di insediamento sull'area.

Destinazioni d'uso escluse:

Categoria	Destinazione d'uso	Specificazione
<i>Residenza</i>	Residenza	
<i>Turistico - ricettivo</i>	Ricettivo	Sono ammesse esclusivamente le strutture ricettive alberghiere come definite dalla Legge Regionale 27 del 01/10/2015
<i>Produttivo e direzionale</i>	Logistica e/o autotrasporto	E' ammessa la logistica incidente su una superficie fondiaria inferiore a 5.000 mq. L'insediamento di logistica su aree aventi superficie fondiaria maggiore di 5.000 mq è ammesso esclusivamente nell'area posizionata a sud della Tangenziale. Sono comunque esclusi su tutto l'ambito nuovi interventi di logistica superiori i 10.000 mq di superficie lorda.
	Produttivo insalubre di prima e seconda classe	A eccezione delle attività insalubri di II classe, le quali sono insediabili esclusivamente in ambiti non confinanti con tessuto Residenziale Consolidato e distanti dagli stessi almeno 100 metri
<i>Commerciale</i>	Medie strutture di vendita di 2° livello	Le medie strutture di vendita di 2° livello già provviste di autorizzazione commerciale alla data di adozione del PGT possono ampliarsi, con le modalità prevista dalle presenti norme, fino a 2.500 mq di superficie di vendita
	Grande struttura di vendita	
<i>Rurale</i>	Agricoltura	
<i>Servizi privati e attrezzature pubbliche e di</i>	Residenza pubblica	Residenza pubblica o assimilabile rientrante tra i servizi come definita nel Piano dei Servizi

Figura 14–Estratto dalle NTA di PDR art 24

Indice di edificabilità fondiaria

Alla luce di quanto dettato dallo strumento si determina innanzitutto la potenzialità edificatoria, individuando primariamente la superficie fondiaria di proprietà:

1-Superficie Fondiaria così come determinata da rilievo topografico strumentale (Tav 03P di Piano Attuativo):

Superficie fondiaria : 5713,85mq

2-Si applica poi l'indice dettato dallo strumento come segue:

Indice fondiario: $0.8\text{mq/mq} = \text{SF} \cdot 0.8 = 5713.85\text{mq} \cdot 0.8\text{mq/mq} = 4571.08\text{mq}$

La potenzialità edificatoria dell'area è di 4571.08mq

La conformazione dell'area e la destinazione produttiva, tuttavia non consentono lo sfruttamento dell'intera potenzialità edificatoria, il progetto quindi sfrutta una superficie inferiore così come dimostrato analiticamente e graficamente nella Tavola 05P Superficie lorda e Superficie in asservimento verifiche analitiche

Si precisa che l'impostazione progettuale oggetto del presente Piano attuativo comporta lo sfruttamento di una Superficie lorda inferiore alla complessiva realizzabile pari a 3900mq, la proprietà pertanto si riserva di sfruttare in un secondo momento la potenzialità edificatoria residua così calcolata:

Superficie lorda: $3900\text{mq} - 2855,85\text{mq} = 1044,15\text{mq}$.

ART 24	DISPOSIZIONI	CALCOLO	MASSIMA SL REALIZZABILE	
INDICE FONDIARIO (IF)	0,8 MQ/MQ	SF*0,8	4571,08	mq
RAFFRONTO				
	MASSIMO REALIZZABILE	PROGETTO	VERIFICATO	
	4571,08	2855,85	SI	

Figura 15–Estratto Tavola 05P di Piano Attuativo

La conformazione dell'area e la destinazione produttiva, tuttavia non consentono l'utilizzazione dell'intera potenzialità, il progetto quindi sfrutta una superficie inferiore così come dimostrato analiticamente e graficamente nella Tavola 05P Superficie lorda e Superficie in asservimento verifiche analitiche.

Indice di copertura

Determinata la superficie realizzabile e calato l'edificio nel contesto, si verifica l'indice di copertura che può arrivare al massimo al 70% della Superficie Fondiaria.

La verifica della Superficie Coperta è stata svolta sia graficamente che analiticamente nella Tavola 07P "Superficie coperta dimostrazione analitica" del presente piano attuativo, il parametro risulta verificato come riportato nella sottostante tabella.

[illegible]

Figura 16–Estratto Tavola 07P di Piano Attuativo

Indice di permeabilità fondiaria

Con la stessa logica della Superficie coperta, si verifica anche La Superficie Permeabile calando l'edificio nel contesto, l'indice di permeabilità deve essere minimo il 10% della Superficie Fondiaria.

La verifica della Superficie Permeabile è stata svolta sia graficamente che analiticamente nella Tavola 06P “Superficie permeabile e superficie a parcheggio” del presente piano attuativo, il parametro risulta verificato come riportato nella sottostante tabella.

[illegible]

Figura 17–Estratto Tavola 06P di Piano Attuativo

Numero dei piani

Il numero di Piani massimo prescritto dallo strumento è pari a 3, l'edificio in progetto si sviluppa su un unico piano fuori terra e per una porzione minima su due piani fuori terra, il parametro risulta pertanto verificato.

NTA DI PDR ARTICOLO 18

Le Norme tecniche definiscono la superficie da destinare a parcheggio per ogni nuovo insediamento.

La verifica del rispetto della superficie minima a parcheggio richiesta è stata dimostrata nella Tavola 06P
 “Superficie permeabile e superficie a parcheggio dimostrazioni analitiche”

Il rispetto dei parametri normativi è dimostrato nella tabella presente sulla tavola:

[illegible]

Figura 18–Estratto Tavola 06P di Piano Attuativo

NTA DI PDS- ARTICOLO 23 – “Dotazioni territoriali”

Come normato dall'articolo 23 delle NTA di PDS la Pianificazione attuativa deve prevedere una dotazione territoriale relazionata all'entità dell'insediamento e alle destinazioni d'uso insediate.

Le Dotazioni territoriali sono costituite da infrastrutture, servizi, attrezzature spazi pubblici o di uso pubblico. Nello specifico, l'entità delle Dotazioni territoriali necessarie nel caso in esame, si evince dalla Tabella specifica:

<i>Categoria</i>	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Specificazione</i>
<i>Residenza</i>	45 mq/abitante	calcolata sulla base del parametro 150 mc/abitante
<i>Turistico - ricettivo</i>	50 mq ogni 100 mq di SL	
<i>Produttivo direzionale</i> e	20 mq ogni 100 mq di SL	Per il direzionale di dimensioni superiori a 500 mq di SL si prescrive la dotazione di 50 mq ogni 100 mq di SL
		Per la logistica, se incidente su aree aventi Superficie Fondiaria maggiore di 5.000 mq, si prescrive una dotazione territoriale pari a 50 mq ogni 100 mq di SL
<i>Commerciale</i>	100 mq ogni 100 mq di SL	Per il commercio all'ingrosso si vedano le specifiche di cui all'art. 54 delle NtA del Piano delle Regole.

Figura 19–Tabella art 23.2 delle NTA di PDS

Come già esposto nei precedenti capitoli, il progetto prevede l'insediamento di una superficie a parcheggio nel lato nord dell'area a confine con la strada.

La superficie a parcheggio rispetta la superficie minima di Dotazione territoriale come indicato dalla specifica tabella:

ART 23 PDS	DISPOSIZIONI	CALCOLO	MINIMO DOVUTO	
DOTAZIONI TERRITORIALI	Per produttivo 20MQ/100MQ SL	(SL/100)*20	571,17	mq
		RAFFRONTO		
	MINIMO DOVUTO	PROGETTO	VERIFICATO	
	571,17	867,41	SI	

Figura 20—Estratto Tavola 05P “Superficie lorda e superficie in asservimento dimostrazioni analitiche”

Il Progetto del Parcheggio in asservimento è approfondito nel successivo capitolo specifico.

4.0 ANALISI DEGLI EFFETTI DELL'INTERVENTO PROPOSTO RELATIVAMENTE A SUOLO, ACQUE, ARIA ED EVENTUALI INTERVENTI NECESSARI A GARANTIRE IL RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DELLE LEGGI DI SETTORE.

L'impatto del progetto oggetto di Piano Attuativo è stato approfondito nei suoi aspetti principali che vengono di seguito illustrati in modo specifico.

SUOLO

L'area sulla quale verrà realizzato l'edificio oggetto di Piano Attuativo, come già esposto, è stata oggetto di alienazione da parte del Comune di Buccinasco che ne era precedentemente proprietario.

In sede di Alienazione, il terreno è stato oggetto di valutazione "*Comune di Buccinasco Report dei risultati dell'esecuzione del piano delle indagini ambientali*" redatto da Eurogeo S.r.l. nel mese di gennaio 2020 e fornito dalla Committenza

In vista della progettazione del nuovo Capannone, la proprietà dell'area ha fatto condurre un nuovo studio Geologico Geotecnico a cura della Società Lybra ambiente e territorio S.r.l. a firma del geologo dott. Carlo Sarzi Puttini.

La relazione, basata su prove penetrometriche effettuate nel mese di ottobre 2024, ha fornito le conclusioni sulla base delle quali sviluppare il progetto prendendo in esame sia l'aspetto Geologico che quello geotecnico.

Dal punto di vista geologico, le conclusioni sono così espresse:

Si fa pertanto presente che, pur esprimendo **parere geologico positivo** alla realizzazione dell'intervento in progetto, valgono le seguenti raccomandazioni e prescrizioni:

- ***occorre prevedere il collettamento degli scarichi idrici in fognatura a salvaguardia della falda idrica sottostante;***
- ***è necessario prevedere interventi di regimazione idraulica per lo smaltimento delle acque superficiali e sotterranee;***
- ***la realizzazione di vani interrati e seminterrati - purché dotati di collettamento delle acque di scarico - che interferiscono con il livello della falda, è ammessa a condizione che vengano provvisti di sistemi di auto protezione;***
- ***gli scarichi delle acque superficiali e derivanti dal pompaggio delle acque sotterranee, anche in condizioni climatiche ed idrogeologiche avverse, devono essere comunque compatibili con la normativa regionale sull'invarianza idrologica e idraulica.***

Figura 21—Estratto della Relazione Geologica R3 e Relazione geologica R1 del 16/10/2024

Per quanto riguarda invece l'aspetto geotecnico, l'estensore della relazione ha fornito le seguenti valutazioni conclusive:

10.2 GEOTECNICA

Sulla base di quanto contenuto nel documento "Comune di Buccinasco - Report dei risultati dell'esecuzione del piano delle indagini ambientali" redatto da Eurogeo S.r.l. nel mese di gennaio 2020 e fornito dalla Committenza, su tutta l'area è presente materiale di riporto/rifiuto di natura alquanto eterogenea (di spessore variabile compreso tra circa 2,00 m e 3,00 m).

Al fine di evitare elevati cedimenti differenziali incompatibili con la nuova struttura in progetto, in corrispondenza delle opere fondazionali si dovrà prevedere la totale asportazione di tale materiale.

Figura 22–Estratto della Relazione Geologica R3 e Relazione geologica R1 del 16/10/2024

Le risultanze della relazione costituiranno base di partenza per la progettazione tecnica specialistica strutturale, idraulica e impiantistica del Capannone.

ACUSTICA

Come previsto dalla normativa di settore, in via preventiva all'edificazione del capannone è stata eseguita una Valutazione previsionale di impatto acustico per l'insediamento del Nuovo capannone che sarà destinato ad estensione dell'attività della società GEV srl.

La Valutazione, che è stata eseguita dall'Arch Elena Ramelli in data 11 aprile 2025, ha preso in considerazione le attività che verranno svolte nel nuovo capannone e le relative sorgenti sonore, la zonizzazione acustica dell'area, il rilievo fonometrico eseguito in due punti.

Le conclusioni sono le seguenti:

9. CONCLUSIONI

Dai rilievi e dai calcoli eseguiti, all'interno dei ricettori limitrofi, verranno rispettati i limiti assoluti di immissione ed emissione.

Nel periodo notturno non è stata eseguita la verifica in quanto l'attività non è funzionante.

Figura 23–Estratto della Valutazione previsionale di impatto acustico Arch Elena Ramelli

INVARIANZA IDRICA

Il progetto prevede l'assolvimento della normativa relativa all'invarianza idrica Regolamento regionale n°7/2017.

La laminazione delle acque meteoriche sia della parte privata che della parte in asservimento avverrà mediante la realizzazione di moduli drenanti prefabbricati interrati che assolveranno alla volumetria complessiva di laminazione necessaria.

I moduli saranno posizionati sotto ai posti auto nel parcheggio in asservimento e sotto alla parte esterna del

capannone.

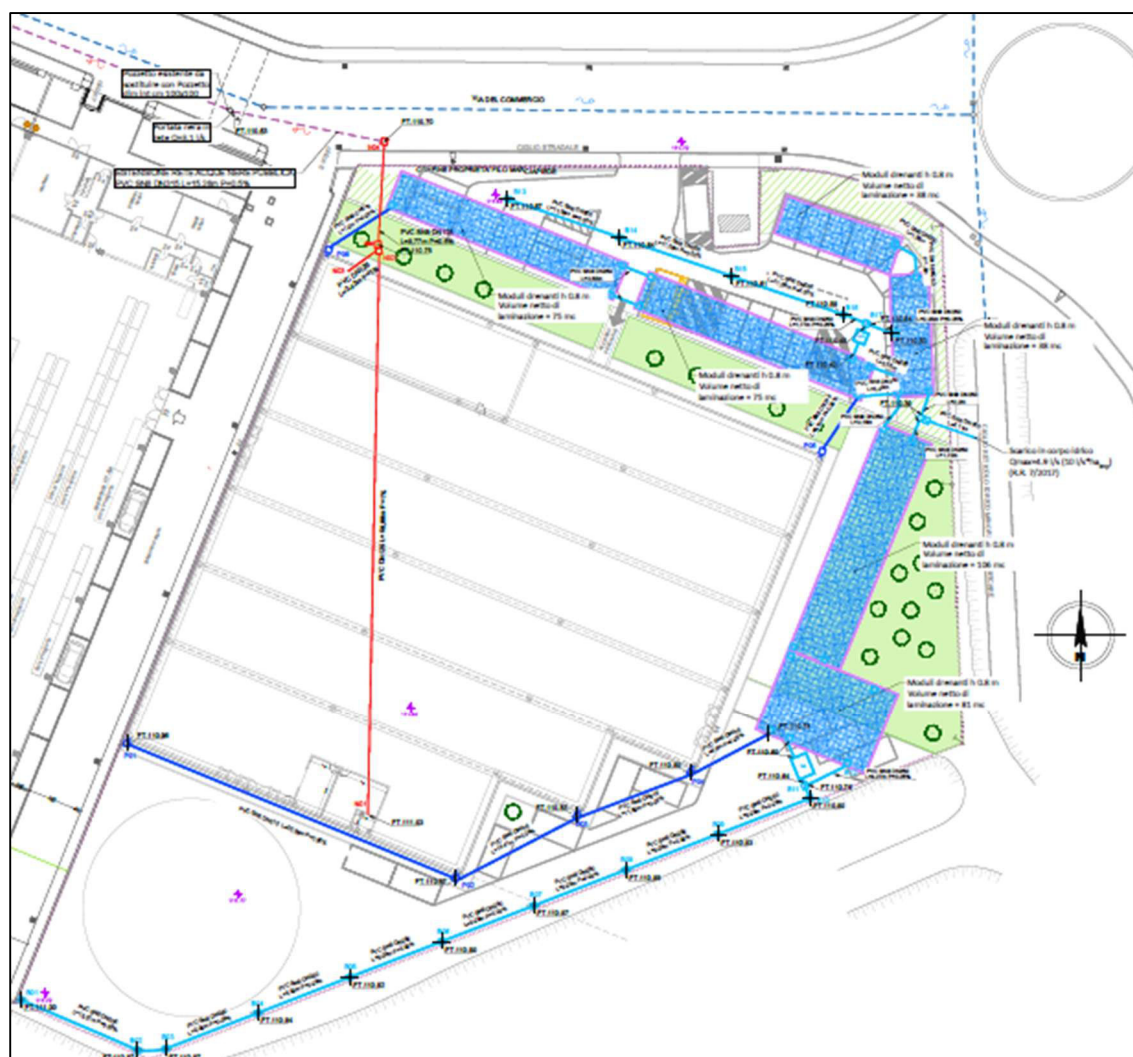


Figura 24—Estratto tavola rete fognaria e invarianza idrica

5.0 RETE FOGNARIA.

L'area oggetto di intervento ad oggi è non edificata e destinata a verde incolto.

Al fine dell'insediamento del nuovo capannone è stata condotta un'indagine relativamente alle reti infrastrutturali presenti a servizio dell'area.

Dalla consultazione della cartografia del Piano dei servizi rispetto alle reti tecnologiche esistenti, è risultato che l'area è servita dalla rete elettrica, rete gas -è presente a confine dell'area anche una cabina Gas-, rete idrica e rete telecomunicazioni.

La rete fognaria nera risulta invece interrotta proprio sul fronte dell'area in corrispondenza dell'area di proprietà come desumibile dall'immagine sotto riportata tratta dall'elaborato di Piano dei servizi.



Figura 24—Estratto tavola ps A4.3 Rete fognaria

Al fine di consentire l'insediamento del nuovo edificio è stato coinvolto il gestore della rete fognaria comunale CAP Holding che, ricevute le indicazioni rispetto alle immissioni previste da progetto, ha provveduto ad effettuare un primo sopralluogo a seguito del quale ha determinato che l'estensione della rete su strada prevista per l'innesto della nuova utenza del capannone, va gestita come allaccio privato.

Per tale ragione, le opere di allaccio saranno affidate a CAP holding e resteranno a carico del privato attuatore senza scomputo oneri.

6.0 URBANIZZAZIONI PRIMARIE.

Come già definito al Capitolo 3, il progetto prevede un'area a parcheggio fronte strada che verrà concessa in asservimento all'uso pubblico.

Il parcheggio sarà aperto alla libera fruizione del pubblico, con chiusura notturna per motivi di sicurezza.

L'apertura della zona parcheggio all'uso pubblico sarà gestita come di seguito indicato :

- Apertura del parcheggio con sbarra automatizzata dalle 7.30 fino alle 00.00.

Dopo le ore 00.00 sarà attivata la reperibilità al fine dell'eventuale apertura del parcheggio per emergenze nel corso degli orari di chiusura.

La proprietà dell'area resterà di titolarità della società GEV srl, pertanto il costo di realizzazione delle opere non potrà essere gestito come scomputo oneri ma rimarrà a carico del soggetto attuatore.

Il progetto esecutivo allegato al presente Piano attuativo prevede la realizzazione nella superficie a parcheggio di 19 posti auto a raso di cui uno dedicato ai disabili.

L'area sarà caratterizzata da una superficie asfaltata con delimitazione dei posti auto mediante segnaletica a terra. A coronamento dei parcheggi sono previste delle aiuole a verde contenute da un muretto in ca verso strada e da cordoli in cls all'interno del parcheggio.

Sarà presente la rete di raccolta acque meteoriche collegata alla rete interna delle parti a parcheggio del capannone, sarà inoltre presente una rete di illuminazione conforme alle indicazioni per le aree pubbliche ma collegata anch'essa alla rete di illuminazione esterna del capannone.

Allegato al presente Piano Attutivo si forniscono:

- Tav 01U Planimetria e sezioni di progetto
- Tav 02U-FO Planimetria rete fognari e invarianza idrica
- Tav 03U-EL Planimetria rete elettrica

Oltre alla relazione tecnica elettrica e di rete fognaria e invarianza.

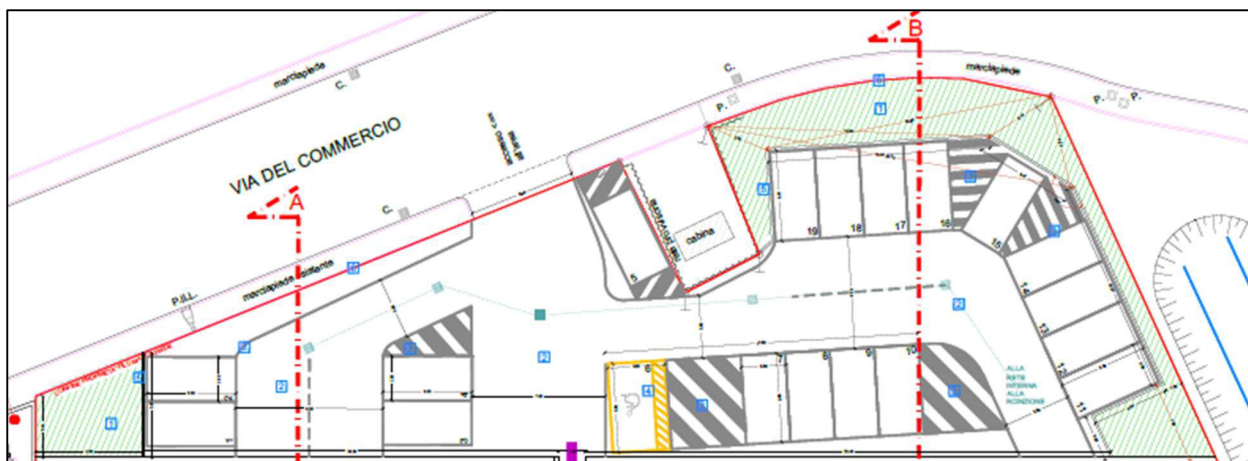


Figura 25—Estratto tavola 01U Esecutivo Pianta e sezioni area di asservimento

Come già anticipato, la gestione del Parcheggio in asservimento sarà definita in ambito di Convenzione urbanistica.

La proprietà dell'area resterà dell'attuatore GEV srl così come l'onere della manutenzione dell'area a parcheggio.

L'importo delle opere di realizzazione del parcheggio: edili, fognarie, di invarianza idrica, elettriche, saranno interamente a carico del soggetto Attuatore.

Il progetto delle opere -Permesso di Costruire e Progetto esecutivo- sarà altresì a carico del Soggetto Attuatore.

* * * * *

San Donato 19/11/2025

Arch Elena Stracchi