

REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA MB

COMUNE DI ARCORE

COMUNE DI VILLASANTA

PROGETTO DI AMPLIAMENTO DEL CENTRO DI PRODUZIONE E DI  
CONFEZIONAMENTO DEPOSITO E DISTRIBUZIONE AI PUNTI VENDITA  
"IL GIGANTE"

COMMITTENTE

RIALTO SRL  
Via Clerici, 342  
20091 - Bresso (MI)

REVISIONE

EMISSIONE

12.11.2015

Descrizione

Relazione

Tavola/Elaborato

**C 00**

scala disegno



Sede Op.: VIALE DELL'INDUSTRIA 19/F - 29015 CASTEL SAN GIOVANNI (PC) - TEL. 0523/1741100

Sede Leg.: Strada 3 Palazzo B3 - 20090 ASSAGO MILANOFIORI (MI)

Partita IVA e Codice Fiscale 01297450338

**STUDIO TECNICO ASSOCIATO dei geometri ercole ghezzi e angelo cornelli**

Via Giacomo Brodolini, 33 - 20056 Trezzo sull'Adda (MI) Tel. 02/9091811 - Fax 02/9091023 - email: info@studioghezziornelli.com

TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI A NORMA DI LEGGE. Sono vietati la riproduzione e l'estrapolazione di parti senza la presenza di un'autorizzazione scritta.

INTRODUZIONE	3
1) UBICAZIONE E CONSISTENZA DELL'AREA	4
2) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	5
3) PROPOSTA PROGETTUALE	9
4) CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO	12
5) VIABILITÀ	21
6) PROGETTO DEGLI SPAZI APERTI	22
7) CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	26

## INTRODUZIONE

La Rialto Srl società del Gruppo Il Gigante dopo anni di confronto e dialogo con le amministrazioni comunali di Villasanta e Arcore vuole oggi realizzare quanto oggetto rispettivamente di Protocollo e di Convenzione.

In particolare sull'area di proprietà, in parte nel comune di Villasanta e in parte nel comune di Arcore, la Rialto Srl intende realizzare anche in ampliamento dell'attuale un centro produttivo capace sin da subito di soddisfare la crescente richiesta di prodotti freschi e pronti al consumo riscontrata negli ultimi tempi da tutti i punti vendita, nonché di supportare la crescita e lo sviluppo programmato dal Gruppo Il Gigante per i prossimi 12 anni.

L'intervento oggetto della presente relazione risulta, dunque, essere nel suo complesso un edificio produttivo interamente dedicato al ricevimento di tutti i prodotti da recapitare poi ai punti vendita a marchio il Gigante, nonché alla trasformazione dei prodotti freschi in prodotti gastronomici da destinare ai banchi gastronomia, pescheria, panetteria e pasticceria di tutti i supermercati.

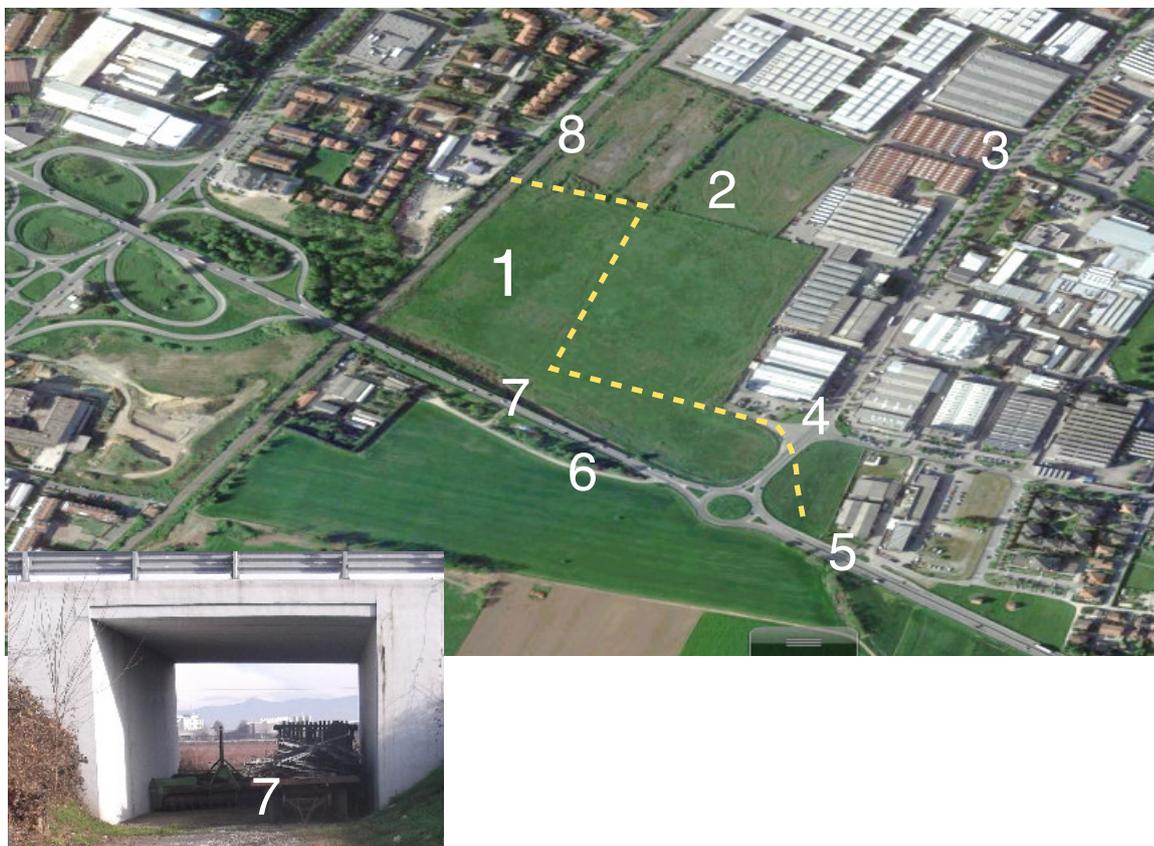
Tale sviluppo consente, nel suo insieme, da un lato l'accentramento di tutte le merci in un unico e solo punto di ricevimento, attività che oggi, invece, interessa tre località diverse in provincia di Milano; dall'altro la creazione di un luogo innovativo ed adeguato per la produzione di alimenti da destinare ai banchi del fresco nei diversi punti vendita, in quanto gli attuali centri di produzione di Villasanta e Monza (per i soli prodotti senza glutine) non sono più in grado di rispondere alla crescente domanda della clientela.

La presente relazione, dopo una breve presentazione del Gruppo Il Gigante, illustra l'attuale ciclo produttivo attuato dalla società stessa: dal ricevimento delle materie prime alla loro trasformazione, fino all'arrivo in tutti i punti vendita, nonché le ragioni dell'ampliamento.

## 1) UBICAZIONE E CONSISTENZA DELL'AREA

L'area in oggetto è ubicata in Comune di Villasanta è delimitata a nord dall'area industriale di Arcore, a nord/ovest dalla linea ferroviaria Milano - Lecco; a sud/ovest dalla Strada Provinciale SP45, e a sud/est da via Belvedere. Queste ultime due strade costituiscono anche le vie di accesso all'area, in particolare dalla SP45 attraverso un tratto di strada privata e il sottopasso esistente della SP45.

Di seguito si riporta la foto aerea ove con tratteggio giallo è individuato il confine comunale e con numerazione sono individuati: 1- l' area di Villasanta; 2- l' area in Arcore a destinazione produttivo; 3- la zona industriale di Arcore; 4- la via Belvedere; 5- SP45; 6- la strada privata; 7- il sottopasso esistente; 8- la Ferrovia Milano-Lecco.



## CONSISTENZA CATASTALE DELL'AREA

Comune di Villasanta

Foglio 5 Particelle 1-11-17-19-2-20-3.

**Superficie catastale complessiva delle particelle sopra riportate mq. 77.229,00**

## 2) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

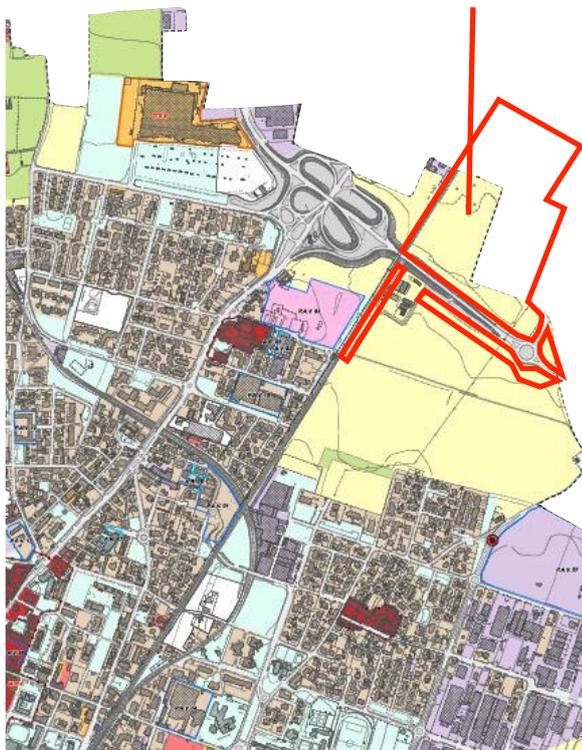
Il comune di Villasanta ha approvato, con DCC n. 156 del 6.03.2012 e con DCC n. 157 del 8.03.2012, il PGT, quale nuovo strumento dinamico per controllare e pianificare le trasformazioni territoriali.

Questo strumento urbanistico si compone di tre elaborati: documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole, fortemente interconnessi fra loro.

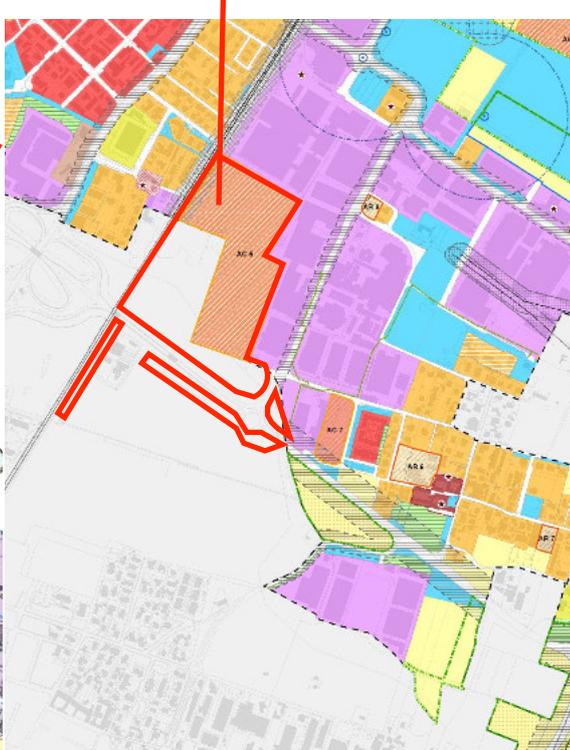
Il Documento di Piano si configura come lo strumento che esplicita le strategie, gli obiettivi e le azioni finalizzati a raggiungere uno sviluppo sociale, economico ed infrastrutturale, compatibilmente con la valorizzazione delle risorse ambientali, paesaggistiche e culturali.

Dalla tavola delle previsioni l'area di studio è definita come area destinata all'agricoltura e di conseguenza, compatibilmente da quanto previsto e richiamato dal PGT stesso, normata ai sensi della LR 12/2005 e smi dall'art. 59 all'art 62 bis

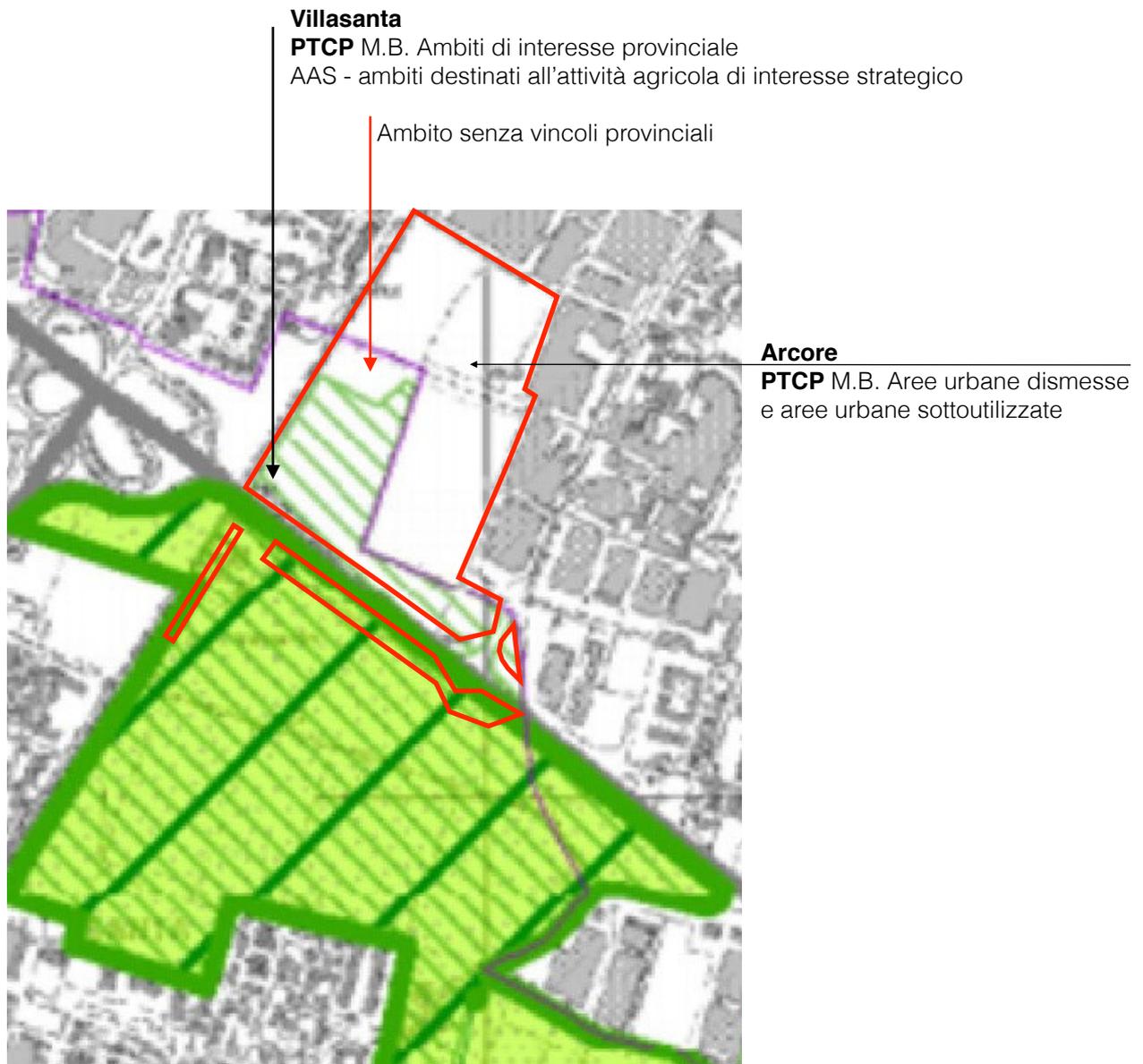
**PGT COMUNE DI VILLASANTA**  
UT A1 : Aree della produzione agricola



**PGT COMUNE DI ARCORE**  
Ambito di Completamento AC. 5



PTCP DI MONZA NELLA BRIANZA



**SUPERFICIE TOTALE 77.229,00**  
**SUPERFICIE AAS 70.158 DI CUI NEL PLIS MQ. 14.464,00**

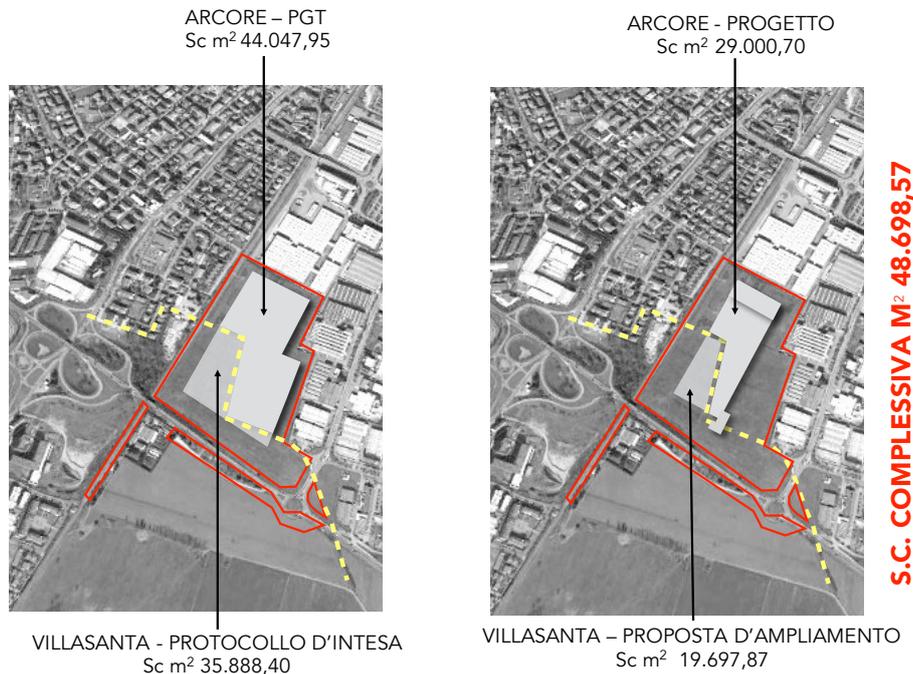
Premesso ciò occorre comunque fare presente che in data 08.10.2007 con Delibera del Consiglio Comunale n. 217 è stato approvato un Protocollo d’Intesa tra la proprietà e l’amministrazione comunale per la trasformazione dell’area da agricola a produttiva che prevede la realizzazione di una Slp complessiva non inferiore a mq 59.814,00 i cui indici sono riportati nella tabella che segue:

indici urbanistici previsti dal protocollo d’intesa	u.m.	quantità
Sf (mapp. 1,2,17 fg 5 )	mq	59.814,00
Sc 60% Sf	mq.	35.888,40
Slp 1mq./1mq.	mq.	59.814,00
h. (sottotrave) per l’industria	m.	12/21
h. per le funzioni compatibili terziario direzionale e ricreativo	m.	21

La proprietà a fronte delle previsioni del Protocollo approvato ha dato corso fin da subito ai propri impegni e, a fronte della somma messa a disposizione di €. 1.300.000,00 ha:

- o versato, in data 19.11.2007, all’amministrazione comunale l’importo di € 500.000,00;
- o eseguito, sostenendo una spesa complessiva pari ad € 91.768,56, le seguenti opere ed interventi:
  - o progettazione di una fermata TPL e di una pista ciclopedonale;
  - o realizzazione della fermata TPL;
  - o spostamento impianti telefonici.

Tavole di confronto tra quanto previsto dal Protocollo d'intesa e il Progetto



Nonostante la sottoscrizione ed approvazione del Protocollo nel 2007 l'amministrazione comunale durante la stesura del PGT ha classificato l'area come agricola, assoggettandola così all'art. 42 della LR 12/2005 e smi, in conseguenza a ciò di seguito si riportano gli indici di edificabilità per tale area.

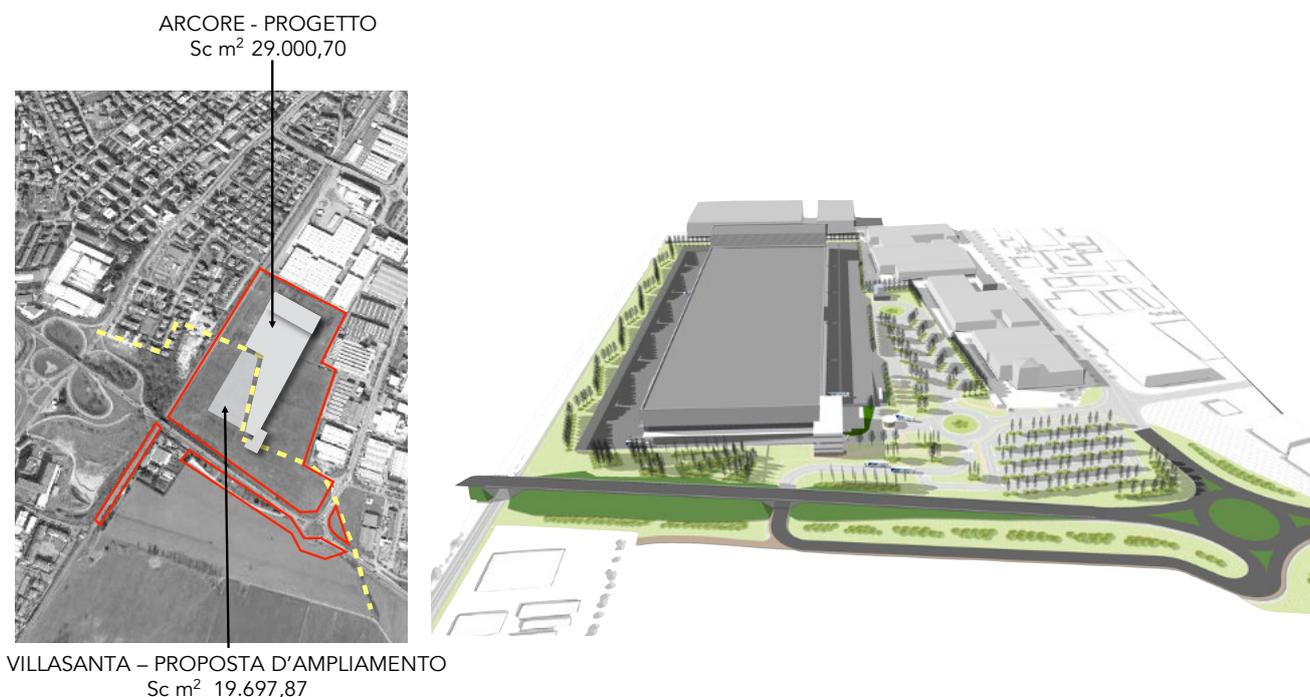
In particolare per quanto riguarda la superficie oggetto di ampliamento in Comune di Villasanta si ritiene fondamentale esplicitare che l'intervento interessa proprio quell'ambito, da un lato perché vicino alle aree interessate dal Piano Attuativo produttivo in Arcore a naturale completamento della zona produttiva di Arcore, dall'altro, perché, all'interno del PGT di Villasanta approvato, non sono previste aree da destinare ad attività produttive di dimensioni necessarie e sufficienti a garantire una sostenibilità economica dell'attività produttiva oggetto d'ampliamento.

Si fa inoltre presente che l'intervento sull'area di Arcore non è ancora stato realizzato per due motivi: il primo perché, la SLP e la configurazione dell'immobile, alla data della stipula della convenzione, sono risultati insufficienti, rispetto alla maggiore SLP necessaria per soddisfare le mutate esigenze dell'azienda; il secondo perché a dispetto degli accordi sottoscritti con il Protocollo d'intesa del 2007 il comune di Villasanta ha approvato il P.G.T., confermando l'area in Zona Agricola senza prevedere aree di sviluppo produttivo come risulta dalla tabella estratta dal Documento di Piano del PGT Vigente.

### 3) PROPOSTA PROGETTUALE

L'edificio progettato, nella sua interezza che riguarda, pertanto, sia il comune di Villasanta, su cui è previsto l'ampliamento, sia il territorio di Arcore, è una costruzione ad alta tecnologia che, apparentemente banale nella sua planimetria a schema rettangolare, racchiude in sé tutti i requisiti affinché l'attività che verrà svolta al suo interno possa svolgersi in modo efficiente e funzionale. Si realizza così una perfetta integrazione tra la morfologia architettonica e la tecnologia applicativa conferendo all'insieme un alto grado di funzionalità per le attività svolte al suo interno.

La struttura si presenta come un grande parallelepipedo al quale sono accorpati, la palazzina servizi e la struttura dello stoccaggio automatizzato della merci.



L'edificio accoglie su una Superficie coperta di 48.698 mq una Slp di mq. 91.709 distribuita su diversi livelli e così ripartita:

- su due livelli la superficie produttiva e di supporto alla produzione;
- su più livelli la superficie destinata ad uffici, spogliatoi, zone di pausa e di servizio

**In particolare le quantità che interessano l'area di Villasanta sono: 19.697 mq di Superficie coperta e 39.093 mq di Superficie lorda di pavimento.**

All'esterno dell'edificio principale a poca distanza dallo stesso sono ubicati gli immobili destinati alla portineria/gestione traffico e, in adiacenza al parcheggio dei mezzi pesanti l'immobile con i servizi igienici per gli autisti.

Con il colore viola è rappresentata la parte di edificio che insiste sul territorio in Comune di Villasanta



L'edificio così progettato cerca innanzitutto di soddisfare le esigenze del Gruppo al fine di incrementare la propria produzione e salvaguardare il posto di lavoro di qualche miglia di persone, ma anche di ridurre: il consumo di energia , l'impatto acustico, l'inquinamento atmosferico, oltre che inserirsi in modo armonico nel contesto di riferimento.

La soluzione a livelli sovrapposti con sviluppo verticale verso il basso consente di:

- realizzare la Slp necessaria per rispondere alle esigenze aziendali di sviluppo competitivo e concorrenziale di lungo periodo, interamente sull'area di proprietà;
- rispettare le altezze max previste, per le zone produttive, dagli strumenti urbanistici di Arcore e di Villasanta;
- ridurre l'esposizione degli ambienti di lavoro dell'edificio ai fattori climatici;

- ridurre l'inquinamento acustico prodotto dai mezzi pesanti che scaricano le materie prime e caricano i prodotti freschi, sul lato dell'edificio verso la ferrovia oltre la quale vi è la zona residenziale di Arcore;
- contenere i consumi energetici, anche in considerazione del fatto che tutti i locali tecnici sono ubicati al piano interrato in prossimità della palazzina servizi e dei laboratori, al fine di ridurre al massimo la dispersione energetica e termica.

Sia il primo livello posto a quota -5,30 m, rispetto alla quota 0,00 del terreno attuale, sia il secondo livello posto a quota + 3,00 m . sono accessibili in modo autonomo ed indipendente dai mezzi pesanti per le operazioni di carico e scarico dei prodotti.

Il primo livello è destinato ad accogliere i laboratori per l'ampliamento delle attività di produzione che attualmente vengono svolte nei laboratori di Villasanta e Monza e tutti i prodotti freschi della piattaforma di Carpiano.

In particolare i laboratori sono ubicati in corrispondenza del fronte sud/ovest dell'edificio che per tutta la sua lunghezza e per una altezza di mt. 6,00 è completamente finestrato, ciò garantisce, ai locali di lavoro con presenza costante di persone, il massimo confort in termini di areazione e di illuminazione naturale.

Sempre a quota -5,30 sono ubicate tutte le celle dei freschi: sia quelle dedicate alle operazioni di ricevimento, e spedizione (ventilazione); sia quelle utilizzate per la conservazione delle materie prime e/o dei prodotti freschi ottenuti dalla lavorazione delle materie prime.

Il secondo livello è destinato interamente alla ventilazione e allo stoccaggio delle merci, operazioni che attualmente vengono eseguite nelle piattaforme di Basiano e Bresso Tutte i cicli sia produttivi sia di ricevimento e spedizione nonché di conservazione delle materie prime, dei prodotti freschi e dei prodotti freschi ottenuti dalla lavorazione delle materie prime, verranno effettuate nel pieno rispetto delle procedure e delle normative vigenti.

#### 4) CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Il fabbricato si svilupperà su due livelli, il secondo livello a + 3,00 m avrà un'altezza massima all'intradosso del velario di copertura di 14,50 m ed interna sottotrave di m. 12; la struttura portante sarà costituita da pilastri e travi primarie prefabbricate con resistenza al fuoco R120' e travi secondarie prefabbricate (arcaiecci) con resistenza al fuoco R120'.



Per quanto riguarda il primo livello a -5,30 m la struttura sarà costituita da pilastri, travi prefabbricate e solaio a doppio T con resistenza al fuoco R120'.



La copertura dell'immobile sarà realizzata con struttura tipo bacacier, costituita da lamiera grecata inferiore in acciaio zincato di altezza 150 mm, barriera al vapore in pvc, coibentazione con materassino imbustato in lana minerale spessore 80 mm e manto impermeabile superiore in lamiera aluzink.

L'illuminazione e l'aerazione naturale del magazzino sarà garantita da lucernari in policarbonato termoformato ad apertura elettrica distribuiti omogeneamente sulla copertura.



Le pareti perimetrali dell'immobile saranno realizzate in pannelli prefabbricati in calcestruzzo di spessore 20 cm e sovrastante pannellatura sandwich in lana minerale spessore 120 mm e relativa baraccatura metallica di supporto.



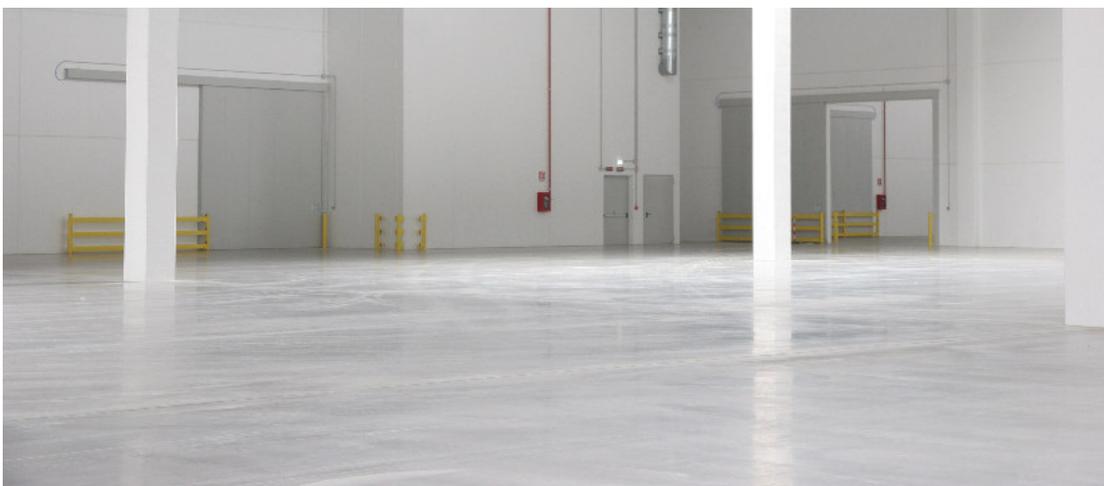
Il piano superiore, dedicato allo stoccaggio delle materie prime per la produzione e dalle merci da distribuire ai Centri Commerciali e Supermercati del Gruppo , sarà suddiviso in due compartimentazioni mediante pareti tagliafuoco realizzate con pannelli prefabbricati in cemento e opportuni filtri, il tutto con resistenza al fuoco R120'. La comunicazione tra i comparti verrà garantita da portoni scorrevoli REI 120, dotati di magneti collegati al sistema di rilevazione fumi.

Ogni comparto sarà dotato di bocche di carico attrezzate con pedane elettroidrauliche e portoni sezionali ad apertura manuale e di uscite di sicurezza.

Saranno previsti servizi igienici per personale operante all'interno del magazzino e per gli autisti. I bagni saranno opportunamente riscaldati e le porte verranno rialzate dal pavimento di circa 3,00 cm per permettere il passaggio di aria calda anche nella zone dell'antibagno. Sarà inoltre previsto un locale attrezzato con distributori automatici.

All'interno del magazzino saranno realizzati n. 2 locali carica carrelli dotati di impianto di illuminazione, rilevazione fumi, aerazione naturale mediante griglie posizionate sui muri esterni o impianto di estrazione meccanico tramite camino di esalazione in copertura.

La pavimentazione interna del magazzino sarà costituita da un massetto in calcestruzzo armato con armatura metallica oltre a fibre strutturali con finitura superficiale con spolvero al quarzo e trattamento superficiale antievaporante; la pavimentazione sarà in grado di sopportare un carico uniformemente distribuito di 2.200 kg/m<sup>2</sup> e sarà dotato di giunti per il controllo della contrazione. La pavimentazione dei locali caricabatteria verrà completata con uno strato di resina resistente agli acidi.



## **Impianto elettrico**

Sarà realizzato opportuno impianto elettrico a regola d'arte conforme alle normative vigenti.

La distribuzione interna avverrà mediante canaline aeree per l'alloggiamento dei conduttori di alimentazione sia come forza motrice che illuminazione. L'illuminazione artificiale verrà realizzata a soffitto mediante l'utilizzo di blindo-sbarre e relativi corpi illuminanti a LED atti a garantire un'illuminazione di 150 lux ad 1 m da terra in tutte le zone del magazzino.

Sarà realizzato inoltre idoneo impianto di illuminazione di emergenza atto a garantire 5 lux.

Sarà prevista l'alimentazione di tutte le pedane elettroidrauliche mediante opportuni quadri elettrici mentre il locale caricabatterie sarà attrezzato con impianto antideflagrante per l'impianto di estrazione aria e prese per consentire la ricarica dei servomezzi.

Sarà realizzato l'impianto di rilevazione fumi mediante la posa di barriere ottiche lineari posizionate all'intradosso della copertura del deposito. mentre verranno posizionati rilevatori puntiformi all'intradosso del solaio del piano a quota -5,30 m, entrambi collegati ad apposita centralina posizionata in locale presidiato.

L'impianto di messa a terra sarà realizzato mediante la posa di cavo in rame / acciaio posto esternamente lungo tutto il perimetro dell'edificio e collegato puntualmente alla struttura prefabbricata.

Sarà realizzato apposito locale di trasformazione con accesso dall'esterno per ospitare le apparecchiature elettriche (trasformatori e ups) in grado di alimentare l'intero deposito, corpo uffici, utenze esterne.

## IMPIANTO ANTINCENDIO

L'impianto antincendio a servizio dell'immobile sarà costituito da impianto di spegnimento automatico Sprinkler posizionato a soffitto del fabbricato uso deposito in tutti i comparti e locali accessori. Il sistema sarà conforme alle norme NFPA n°13-20 e le testine saranno del tipo K25. Per l'alimentazione dell'impianto sprinkler, degli idranti UNI 70 e delle manichette UNI 45 verrà realizzata una stazione di pompaggio preassemblata e cablata secondo le norme NFPA dotata di tre motopompe con motore endotermico munito di serbatoio a gasolio per l'autonomia di due ore. La rete di distribuzione interrata per l'alimentazione dell'impianto sprinkler, idranti e manichette, sarà costituita in tubo in PEAD saldato, alimentato da un serbatoio per riserva idrica realizzato in acciaio zincato da 700 mc circa posizionato in prossimità della stazione di pompaggio.

Pertanto in caso di incendio la sequenza di intervento degli impianti sarà:

- impianto rilevazione fumi;
- impianto sprinkler;
- chiusura portoni EI 120;



## Caratteristiche edilizie corpo uffici

La palazzina uffici verrà realizzata in adiacenza al deposito , si svilupperà su cinque piani.

Sarà realizzata con pilastri, travi e solai prefabbricati con resistenza al fuoco R60'.

I servizi igienici saranno areati ed illuminati naturalmente ed artificialmente, secondo quanto prescritto dalle normative vigenti in materia.

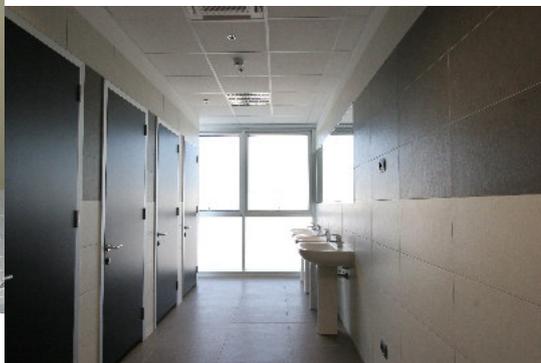
L'altezza interna dei vani destinati ad uffici e servizi sarà di 2,70 m.

Le pareti interne degli uffici saranno in cartongesso con struttura metallica di supporto, del tipo idrorepellente all'interno dei servizi igienici / spogliatoi.

Tutti i locali verranno pavimentati con gres ceramico e controsoffittati con pannelli da 60x60 cm in fibra minerale. I servizi igienici saranno inoltre rivestiti con piastrelle in gres fino ad un'altezza di 2,20 m.

Le porte interne sia per gli uffici che spogliatoi e bagni saranno ad un battente con telaio in alluminio con tre cerniere ed anta costituita da pannello sandwich tra due fogli in lamiera zincata e preverniciata di colore idoneo. Tutti i locali saranno tinteggiati con idropittura lavabile.

Il corpo uffici, esternamente, presenterà parti vetrate realizzate con facciata continua con montanti e traverse in alluminio anodizzato e vetrocamera antisfondamento e anticaduta basso emissivo parzialmente riflettente. Le parti apribili avranno un sistema a sporgere verso l'esterno e in prossimità degli spogliatoi e bagni verranno posizionate tende da interni.



## **Impianto elettrico uffici e spogliatoi**

L'illuminazione interna degli uffici avverrà mediante plafoniere con lampade a LED in grado di garantire 500 lux nei locali uffici, 100 lux negli antibagni, 200 lux nei bagni e 250 lux nei locali tecnologici. L'impianto di forza motrice all'interno degli uffici a servizio delle postazioni di lavoro avverrà attraverso piantane telescopiche complete di punti di presa. Sarà previsto un impianto di messa a terra collegato al dispersore disposto ad anello intorno al fabbricato mediante conduttore di rame nudo / acciaio.

Tutto il corpo uffici sarà dotato sia di impianto rilevazione fumi che illuminazione di sicurezza

Impianto di riscaldamento e raffrescamento

È prevista la realizzazione di impianto di raffrescamento e riscaldamento di tutti i corpi uffici con un sistema ad espansione diretta a portata variabile con funzionamento a pompa di calore. Tutti i locali potranno essere autonomamente gestiti e controllati in termini di temperatura. Le unità esterne verranno installate sulla copertura del corpo uffici mentre le unità interne a cassetta a 4 vie verranno installate a controsoffitto.

L'acqua calda per uso domestico a servizio degli spogliatoi e bagni sarà fornita direttamente tramite recuperatore di calore inserito nell'impianto VRF con apposito serbatoio di accumulo posizionato in apposito locale ed integrato mediante impianto con pannelli solari per la produzione di acqua calda.

L'impianto di riscaldamento e condizionamento del corpo palazzina uffici è stato dimensionato nel rispetto della legge n°10 del 9 gennaio 1991.

## Opere esterne

La pavimentazione antistante le baie di carico sarà realizzata in battuto di cemento per una profondità di 14 metri, mentre tutti gli altri piazzali esterni, strade di accesso, parcheggi autovetture e mezzi pesanti saranno realizzati con manto bituminoso.

Tutte le aree verdi verranno delimitate da cordoli in cemento, piantumate e seminate. Per quelle poste in adiacenza all'immobile verranno dotate di impianto di irrigazione automatico.

L'illuminazione esterna ai fabbricati avverrà mediante corpi illuminanti posti sui muri perimetrali.



La rete fognaria a servizio dell'immobile in progetto sarà costituita da una rete di acque bianche per la raccolta di tutte le acque meteoriche provenienti dalla copertura e dai piazzali collegata alla rete pubblica posta sul lato nord del lotto. Le acque provenienti dai piazzali e dalla viabilità interna verranno raccolte mediante caditoie e canaline nella misura dei primi 5 mm in apposite vasche di prima pioggia e successivamente inviate nel collettore principale.

Tutte le acque nere provenienti dai servizi igienici e spogliatoi verranno raccolte e convogliate nella rete pubblica. La rete acque nere sarà opportunamente dimensionata e dotata di idonei pozzetti di ispezione.

Per la gestione di tutte le altre utenze quali acqua potabile, gas metano, energia elettrica, trasmissione dati e fonia, l'immobile verrà dotato di polifere opportunamente dimensionate atte a garantire il buon funzionamento di tutto il complesso logistico.

La fornitura dell'energia elettrica per l'intero fabbricato sarà garantita attraverso la realizzazione la cabina Enel esistente posta nel lato nord ovest. Il lotto sarà recintato con pali di ferro e rete bekaert lungo tutto il perimetro.

## 5) VIABILITÀ

Attualmente l'accesso all'area avviene dalla via Belvedere con incrocio a raso e svolta a sinistra per chi proviene dalla SP45 e sempre con svolta a sinistra, a 50 m. dalla rotatoria dell'incrocio con la via Belvedere per chi proviene da Vimercate e dalla via Belvedere, da tale incrocio si accede all'area attraverso di strada sterrata e sottopasso esistente.

La viabilità di progetto prevede: l'eliminazione dell'attuale accesso diretto, della strada privata, sulla SP45 posto a 50 m. dalla rotatoria; il potenziamento della strada privata esistente; lo spostamento del sistema rotatoria esistente verso sud ; la realizzazione di una nuovo tratto di strada in prolungamento della strada privata esistente che attraverso il sottopasso esistente della SP45 accede al centro produttivo .

Lo spostamento della rotatoria della SP45 verso sud permette di realizzare, sui sedimi di proprietà, l'accesso della strada privata alla SP45 sull'asse della rotatoria esistente.

Il nuovo tratto di strada, lungo circa 500 m., eliminerà il rischio che un eventuale accodamento dei mezzi in entrata ed uscita al centro di produzione vada ad interessare la rotatoria della SP45.

La nuova rotatoria interna serve a meglio dirigere i mezzi in entrata ed in uscita sia al centro di produzione sia ai parcheggi privati delle auto e dei mezzi pesanti.

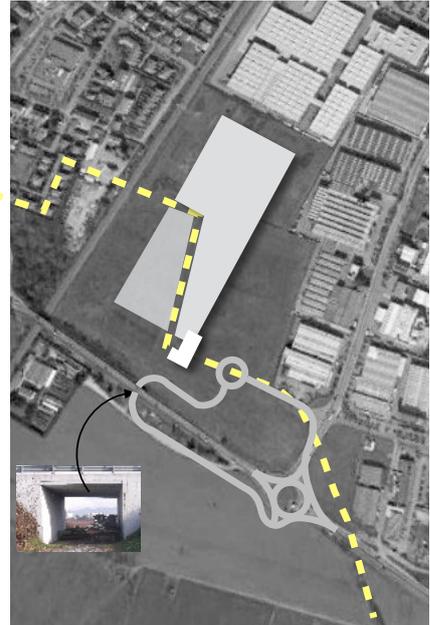
STATO DI FATTO



RISULTANTE DELLO STUDIO TRASPORTISTICO



PROGETTO



La soluzione progettuale proposta è frutto dello studio effettuato dallo studio REDAS ENGINEERING ing. Thomas Valentini.

## 6) PROGETTO DEGLI SPAZI APERTI

Al fine di inserire al meglio l'edificio oggetto di ampliamento, l'intero comparto di intervento viene opportunamente progettato anche negli spazi esterni per costituire un nuovo ecosistema vegetale che va ad integrare e valorizzare, sia a livello quantitativo che chiaramente qualitativo, il contesto territoriale di riferimento.

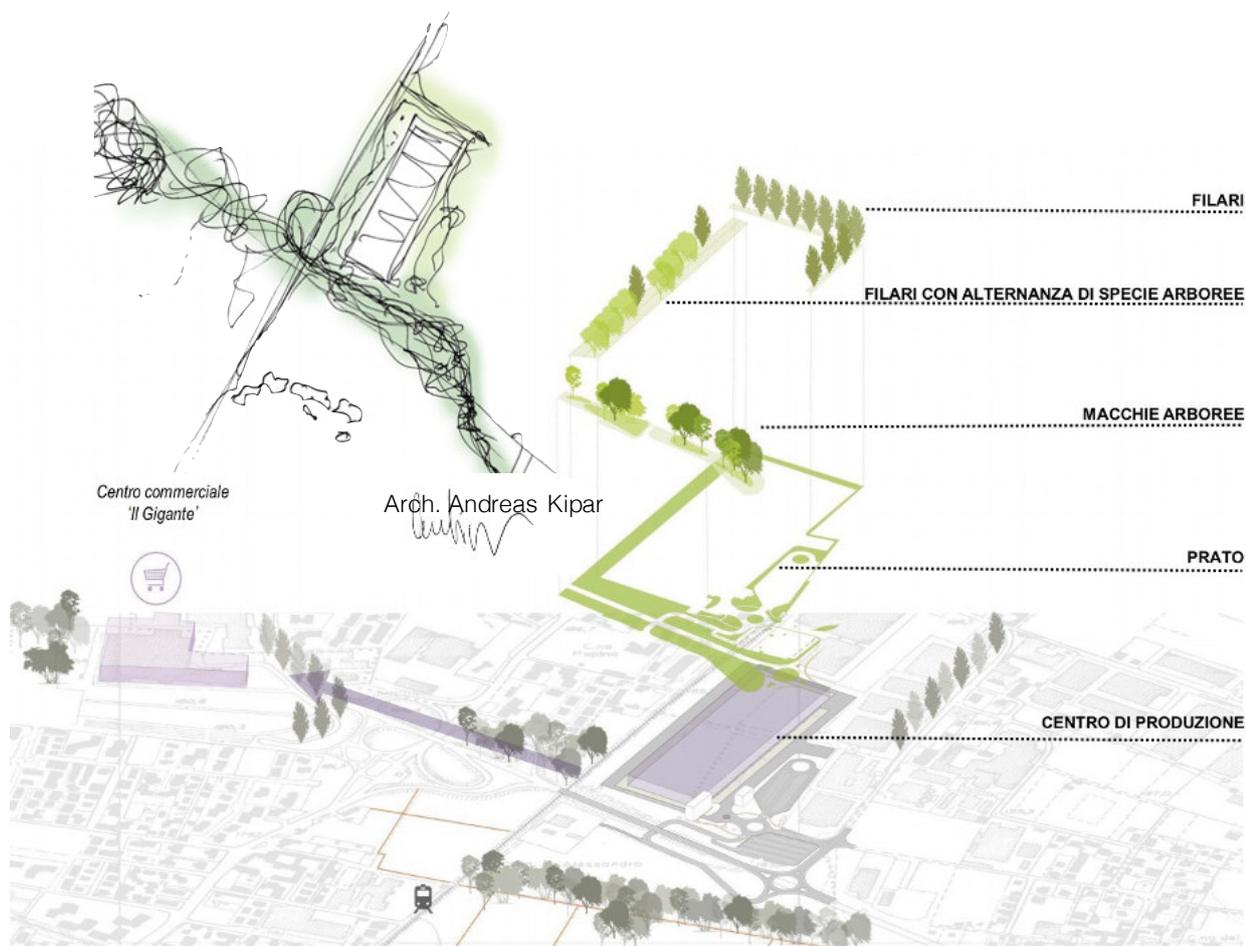
Tale nuovo intervento connota l'ambito con una buona qualità naturalistica, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e proponendo nuovi elementi strutturanti di naturalità, in un contesto caratterizzato da una forte urbanizzazione, disomogenea e con diverse barriere infrastrutturali.

Il progetto del verde si sviluppa ai margini della struttura produttiva, re-interpretando gli aspetti paesistico-ambientali del contesto di riferimento e costruendo un nuovo tassello di paesaggio.

Verde



Inoltre l'intero intervento ricerca una mitigazione fisica e percettiva del sistema di laminazione, contrapponendo alla morfologia della infrastruttura idraulica una percezione varia e dinamica della struttura vegetale, senza che l'exasperazione ambientale diventi l'unico leitmotiv del progetto.



Per quanto riguarda lo stretto ambito di progetto la soluzione proposta per gli spazi aperti segue precise linee di intervento, di seguito descritte, che tengono conto delle indicazioni emerse in sede di analisi e stima degli impatti, in modo tale che, attraverso la progettazione di appositi interventi di mitigazione paesistica – ambientale, la realizzazione dell'edificio proposto costituisca l'occasione per una riqualificazione generale e valorizzazione complessiva dell'intervento.

Le indicazioni progettuali, relativamente agli spazi aperti e al sistema del verde, prevedono interventi di mitigazione secondo tre temi principali:

#### A. IL FILTRO

#### B. I GRUPPI ARBOREI

#### C. IL VERDE INFRASTRUTTURALE

Il corredo ambientale intorno all'ampliamento produttivo costituisce l'occasione per recuperare fasce a verde dove prevedere l'impianto di alberature di grande effetto: la specie individuata è quella *Populus alba* Bolleana, elemento arboreo che raggiunge i 20m di altezza, ampiamente conosciuta quale pianta di particolare pregio ornamentale grazie alla sua corteccia di colore bianco intenso che contrasta con la leggera chioma verde tenue. Poiché pianta sterile non è responsabile di fenomeni allergenici durante la stagione primaverile. Con portamento piramidale, questo pioppo funge da orientamento per il nuovo paesaggio urbano, congiungendosi in filare impreziosisce l'intero ambito con un parterre arboreo che regala una particolare nota di colore durante tutto l'anno.

In prossimità della ferrovia il filare arboreo monospecifico di Pioppi bianchi, si arricchisce e si integra con altri esemplari di *Tilia cordata* dalla profumata fioritura nel periodo tardo primaverile.

Questa quinta arborea, pur mantenendo un impianto regolare assume una forma dinamica in quanto apre e chiude visuali, creando un gioco sulla facciata principale dell'edificio produttivo.

#### B. I GRUPPI ARBOREI

Il progetto prevede, sia internamente all'area d'intervento, che sulle aree di proprietà più prossime, la formazione di gruppi arborei plurispecifici con funzione di mitigazione ecologicoambientale.

La tipologia vegetazionale di riferimento è quella del bosco planiziale mesofilo ascrivibile all'alleanza fitosociologica del Carpinion betuli; si tratta cioè del quercu-carpineto, associazione climatica potenziale della pianura, dominata da farnia (*Quercus robur*) e da carpino bianco

(*Carpinus betulus*). Si prevede anche la piantumazione di altre specie arboree, quali l'olmo (*Ulmus minor*), il ciliegio (*Prunus avium*), i pioppi (*Populus alba*) e l'acero campestre (*Acer campestre*).

Tale nuova realtà si configura pertanto come un ambito di qualità naturalistica che, riconnettendosi con il sistema del verde esistente, per lo più agricolo, propone nuovi elementi strutturanti della rete ecologica, sia a livello locale sia a scala più ampia.

### C. IL VERDE INFRASTRUTTURALE

Il complesso di sistemazione ambientale prevede anche l'integrazione dei nuovi manufatti viabilistici, in particolar modo le aree a parcheggio, prevedendo l'impianto di alberature di *Ulmus arno*, specie ad accrescimento rapido.

Lo studio paesaggistico parte integrante del progetto ed il progetto ambientale è redatto dall'arch. Andreas Kipar studio Land Milano

## 7) CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Alla luce di tutto quanto illustrato il Gigante necessita dell'ampliamento produttivo sulle aree di Villasanta, al fine di risultare competitivo sul mercato, sia nell'immediato, che nel lungo periodo.

L'individuazione specifica dell'area è dovuta sia agli accordi pregressi, sottoscritti con Protocollo d'Intesa del 2007, ma disattesi con l'approvazione di PGT del 2012, sia in considerazione delle previsioni urbanistiche programmate al confine nord nel Comune di Arcore e, interessanti sempre la Proprietà medesima.

Detto ciò l'edificio in progetto è, dunque, di fondamentale importanza per l'azienda in quanto oggi, con 51 punti vendita tra Centri Commerciali e Supermercati, non può prescindere dall'industrializzazione del processo produttivo al fine di mantenere uno standard di qualità elevato e sostenere la crescente concorrenza.

Gli attuali spazi e metodologie di produzione e distribuzione del prodotto "fresco" esistenti nell'ipermercato del Centro commerciale di Villasanta, non sono più sufficienti a garantire gli standard di qualità e quantità in funzione delle nuove espansioni e pertanto la realizzazione dell'ampliamento per la produzione, il confezionamento e la distribuzione ai punti vendita è da considerarsi indispensabile per l'Azienda.

Infatti, a fronte dell'importante investimento per la realizzazione dell'ampliamento produttivo l'Azienda intende incrementare la sua presenza sul territorio con l'apertura di nuovi punti vendita possibilmente con il recupero di edifici già commerciali esistenti o effettuando interventi di recupero eco-compatibili su edifici esistenti dismessi,