



COMUNE DI BOFFALORA SOPRA TICINO

Città Metropolitana di Milano

Area Tecnica / Manutenzioni

Tel. +39 02972381.23

ediliziaprivata@boffaloraticino.it

manutenzioni@boffaloraticino.it

Responsabile di Area: **Arch. Massimo Bollini**

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

IN FORZA DELL'ART.107 COMMA 3 D.L. N.267/2000 e s.m.i.

Vista l'istanza n. 111/21 pervenuta con modalità telematica il 01/12/2021 prot. 10107 e successive integrazioni ISTANZA DI CONFERENZA DI SERVIZIO del 03/12/2021 prot. 10201, del 21/04/2022 prot. 3697 e del 22/04/2022 prot. 3737, volta all'ottenimento di VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 6322 DEL 28/07/2021 – SUAP VETROPACK -, pervenuta da parte di VETROPACK ITALIA S.r.l., Via San Cristoforo 51 - Trezzano sul Naviglio (MI) - Codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano n. 02767030345 e vista l'allegata documentazione tecnico-progettuale redatta dall'Arch. Alessandro Maestri – c.f. MSTLSN67T09G535W – iscritto all'ordine professionale degli architetti della provincia di Piacenza al n. 289;

- relativo alle opere per la realizzazione del **“NUOVO INSEDIAMENTO INDUSTRIALE” VETROPACK ITALIA S.R.L. – PDC IN VARIANTE AL PDC PROT. 0006322 DEL 28/07/2021 – VARIANTE 4 - SUAP VETROPACK –**

INQUADRAMENTO / PROGETTO

L'ambito oggetto di intervento è ubicato nel Comune di Boffalora Ticino, in un'area caratterizzata da un'intensa infrastrutturazione e da una presenza storica industriale. L'area sulla quale è collocato l'intervento proposto si trova nella porzione orientale del comune di Boffalora Ticino, in adiacenza ad una zona produttiva già esistente e di altre aree logistiche e produttive ricadenti nel comune di Magenta. Essa risulta delimitata dalla SP 225 – Via Magenta a nord, da un'area produttiva dismessa posta nel Comune di Magenta a sud (in parallelo alla SP exSS11), da un'area logistica, sempre nel territorio di Magenta, a est e dalla SP 117 e dal Naviglio verso ovest.

Il progetto prevede il recupero di parte dell'area industriale ex-SAFFA totalmente ricadente nel Comune di Boffalora Sopra Ticino, attualmente di proprietà Reno De Medici (RDM) e Red.IM.S.r.l.

L'area si configura attualmente come area industriale dismessa (ex cartiera Reno De Medici) ed è urbanisticamente conforme, fatte salve le varianti di seguito descritte, in quanto il PGT già autorizza la collocazione di strutture produttive e il sito è inserito in un ambito urbanizzato, circondato da un tessuto quasi interamente occupato da strutture industriali e artigianali.

Il comune di Boffalora sopra Ticino ha **approvato il Piano di Governo del Territorio con DCC n.41 del 14/12/2012. Con DCC n. 33 del 14/02/2018 è stata approvata una Variante parziale**

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. **32 in data 01.12.2017** è stata **prorogata la validità del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio.**



COMUNE DI BOFFALORA SOPRA TICINO

Città Metropolitana di Milano

Con deliberazione di Consiglio Comunale **n. 33 in data 02.12.2017** è stata approvata la **Variante al Piano di Governo del Territorio ed al Documento di Polizia Idraulica**

La Variante è **vigente dal 14.02.2018, dopo la pubblicazione sul BURL n. 7** dell'avviso di approvazione e deposito.

PGT / VARIANTE

Il PGT del Comune di Boffalora classifica il comparto esistente dismesso tra gli AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, richiamando la scheda ARU9 - SP225 inserita nell'Allegato AN2 - Schede ARU delle NORME DI ATTUAZIONE N1.

L'intervento l'area evidenziata nelle tavole di progetto come **sub-comparto attuativo A** e le aree esterne all'Area ARU9 nella disponibilità di Vetropack che agisce come soggetto attuatore unico.

Le variazioni urbanistiche proposte riguardano unicamente il sub-comparto A, mentre rimangono inalterati gli indici urbanistici ed edilizi per il sub-comparto B che non partecipa al S.U.A.P.

I riferimenti principali sono rappresentati da:

- Piano Territoriale regionale (DGR n. 1882 del 09/07/2019)
- Piano Paesistico Regionale
- Rete Ecologica Regionale (DCR N. 8/10962 DEL 30/12/2009)
- PTR Navigli Lombardi (BURL n.50 del 16/12/2017)
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP – DCP n. 93 del 17/12/2013)
- Piano Territoriale di Coordinamento Parco Regionale Valle del Ticino (PTC DGR 2/5983 del 02/08/2001; Variante DGR n. 4186/2007)
- Piano di Governo del Territorio (PGT – DCC n. 41 del 14/12/2012; Variante DCC n. 33 del 14/02/2018)

Classificazione urbanistica attuale dell'area **PGT_VAR_N1 – NORME DI ATTUAZIONE:**

- Allegato **AN2 - Schede ARU - Area ARU9 - SP225 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA – LOCALIZZAZIONE ARU9 - SP225**

Le **modifiche introdotte nella scheda d'ambito ARU9** confermano la vocazione naturale dell'area come zona produttiva. Si autorizzano le dotazioni edilizie necessarie allo sviluppo delle funzioni produttive, consentendo l'inserimento di impianti più moderni e a maggior valore ambientale; in parallelo vengono confermate le altezze per i fabbricati tradizionali, depositi e strutture di servizio. In questa direzione vengono ammessi incrementi di altezze differenziati per gli impianti di produzione. Si riduce notevolmente la capacità edificatoria in termini di SLP per il sub-comparto A, mentre rimangono inalterati gli indici urbanistici ed edilizi per il sub-comparto B che non partecipa al S.U.A.P. Sono state eliminate alcune simbologie di indirizzo che definivano uno sviluppo più frammentario dell'area e che perdono di significato nell'ambito previsto che viene perimetrato come un unico macro lotto funzionale. Viene modificato il vincolo di salvaguardia per quanto concerne la viabilità interferente con l'area ARU9.



COMUNE DI BOFFALORA SOPRA TICINO

Città Metropolitana di Milano

PRINCIPALI DATI QUANTITATIVI

DATI URBANISTICI GENERALI

La superficie complessiva (**Sf**) del comparto **ARU9** in variante è pari a mq **348.441,00-** suddivisa come di seguito specificato:

- Superficie territoriale **ARU9 = 348.441,00 mq** così suddivisa:
 - **Vetropack (sub-comparto attuativo A) = 336.998,00 mq**
 - **Yousave (sub-comparto attuativo B) = 11.443,00 mq**

Sub-comparto attuativo A - OGGETTO S.U.A.P.:

- Totale Superficie Fondiaria (SF) 280.423,00 mq + 1.505,00 mq 281.928,00

SLP max 179.211,00 mq così suddivisa:

- **SLP max. sub-comparto A mq. 171.000,00**
- **SLP max. sub-comparto B mq. 8.211,00**

SC max 200.000,00 mq così suddivisa:

- **SC max. sub-comparto A mq. 193.431,88**
- **SC max. sub-comparto B mq. 6.568,12**

Permeabilità minima Comparto ARU9 (sub-comparto A) = 336.998,00 mq x 0,15 = **mq. 50.549,70**

Permeabilità aree private interne al sub-comparto attuativo A = mq. 43.405,15

- Permeabilità aree per servizi pubblici riferita al sub-comparto attuativo A = mq. 41.954,00
Permeabilità totale di progetto riferita al sub-comparto attuativo A = mq. 85.359,15 > 50.549,70 mq. **Le verifiche delle quantità e delle dotazioni previste dalla Variante per l'intera Area ARU9:**

AREE PER SERVIZI Totale Sub-comparto A + Sub-comparto B:

- Aree per servizi min mq. 75.000,00
 - **Sub-comparto A:**
 - Aree per servizi min mq. 72.537,00 (72.536,95) di cui:
 - Aree per servizi interne mq. 49.707,00
 - Aree per servizi esterne mq. 22.830,00 (di cui 3.245,00 mq reperiti e 19.585,00 mq. monetizzati)
 - **Sub-comparto B (invariato):**
 - Aree per servizi min mq. 2.463,00 (2.463,05)



COMUNE DI BOFFALORA SOPRA TICINO

Città Metropolitana di Milano

INSEDIAMENTO PRODUTTIVO

Il progetto è costituito principalmente dalle seguenti strutture e funzioni:

- un edificio per lo stoccaggio e la composizione delle materie prime (chiamato "batch house");
- un'area per il deposito del rottame di vetro, proveniente sia dall'esterno che dal processo stesso;
- forni a gas naturale installati nell'edificio produzione;
- un sistema di trattamento fumi e recupero energia termica;
- un'area coperta per il deposito rifiuti;
- un sistema di estrazione e trattamento delle acque di falda;
- un sistema di trattamento e riciclo delle acque industriali di processo;
- un distributore di carburante ad uso privato interno;
- un edificio per uffici, mensa e spogliatoi;
- depositi e magazzini per il prodotto finito;
- strutture di servizio alla produzione;
- impianti di servizio generale;
- un fabbricato ad uso guardiania e servizi per gli autotrasportatori accessibile dal parcheggio pubblico.

DISTRIBUZIONE

L'insediamento è articolato nelle seguenti macro zone:

- Zona di ingresso con palazzina uffici e servizi a nord lungo la SP225
- Zona impianti di miscelazione e deposito materie prime (margine est)
- Zona produttiva - plesso centrale/est
- Magazzini prodotto finito (margine sud e zone centrali ed ovest)

DATI RELATIVI ALLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE FASE 1 - PDC PROT. 0006322 DEL 28/07/2021

- SLP mq. 131.754,71 < 171,000 mq
- SC mq. 119.699,01 < 193.431,88 mq

Verifica parcheggi pertinenziali:

- SLP = 131.754,71 mq x 30% SLP= 39.526,41 mq.

Superficie minima parcheggi pertinenziali privati Progetto < 39.526,41 mq.



COMUNE DI BOFFALORA SOPRA TICINO

Città Metropolitana di Milano

PROGETTO VARIANTE 1 - SCIA N. 63/2021 DEL 02/09/2021 PROT. 7071

Il progetto **VARIANTE 1**, consistono in modifiche non sostanziali interne alla FORNACE (edificio indicato nelle tavole come 8.2), di cui alla SCIA N. 63/2021 DEL 02/09/2021 PROT. 7071, che non hanno determinato variazioni plani volumetriche e degli indici edilizi e urbanistici approvati.

DATI RELATIVI ALLA RICHIESTA DI SCIA VARIANTE 1 - SCIA N. 63/2021 DEL 02/09/2021 PROT. 7071 - INVARIATI -

- SLP PDC mq. 131.754,71 < 171,000 mq
- SC PDC mq. 119.699,01 < 193.431,88 mq

Verifica parcheggi pertinenziali:

- PDC SLP = 131.754,71 mq x 30% SLP = 39.526,41 mq.

Superficie minima parcheggi pertinenziali privati Progetto < 39.526,41 mq.

PROGETTO VARIANTE 2 - PDC N. 65/2021 DEL 07/09/2021 PROT. 7199 -

Il progetto **VARIANTE 2**, riferito alla PDC N. 65/2021 DEL 07/09/2021 PROT. 7199, prevede unicamente le modifiche alla FORNACE (edificio indicato nelle tavole come 8.2), oltre alla traslazione della BATCH HOUSE (edificio indicato nelle tavole come 20), con conseguente variazione di alcuni dati di progetto che rimangono comunque nell'ambito dei parametri urbanistici della scheda ARU9 – SP225, tali modifiche sono riconducibili a specifiche esigenze funzionali emerse in fase di approfondimento esecutivo di progetto gestionale aziendale e all'ingegnerizzazione dei sistemi costruttivi individuali.

DATI RELATIVI ALLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE VARIANTE 2 - PDC N. 65/2021 DEL 07/09/2021 PROT. 7199 -

- SLP PDC mq. 131.754,71 < 171,000 mq
 - **SLP PDC VAR. 2 mq. 133.932,17 < 171,000 mq**
- SC PDC mq. 119.699,01 < 193.431,88 mq
 - **SC PDC VAR. 2 mq. 120.809,22 < 193.431,88 mq**

Verifica parcheggi pertinenziali:

- PDC SLP = 131.754,71 mq x 30% SLP = 39.526,41 mq
- **PDC VARIANTE 2 SLP = 133.932,17 mq x 30% SLP = 40.179,65 mq.**

PROGETTO VARIANTE 3 - PDC N. 80/2021 DEL 22/09/2021 PROT. 7782 -

Il progetto **VARIANTE 3**, PDC N. 80/2021 DEL 22/09/2021 PROT. 7782, interessa in modo sostanziale gli edifici denominati MAGAZZINO 1 (EX MAGAZZINI 1A, 1B, 1C - edificio indicato nelle tavole come 1), IMPIANTI PRODUTTIVI (COLD END - edificio indicato nelle tavole come 8.1) oltre alla modifica di alcuni edifici di servizio e la redistribuzione dell'area tecnologica (edifici indicati nelle tavole: edificio



COMUNE DI BOFFALORA SOPRA TICINO

Città Metropolitana di Milano

blocco n. 13/10/12, edificio blocco n. 15/16/17/18/19, edificio n. 26, edificio n. 28, edificio n. 23) con conseguente variazione di alcuni dati di progetto che rimangono comunque nell'ambito dei parametri urbanistici della scheda ARU9 – SP225, tali modifiche sono riconducibili a specifiche esigenze funzionali emerse in fase di approfondimento esecutivo di progetto gestionale aziendale e all'ingegnerizzazione dei sistemi costruttivi individuali.

DATI RELATIVI ALLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE VARIANTE 3 - PDC N. 80/2021 DEL 22/09/2021 PROT. 7782 -

- SLP PDC mq. 131.754,71 < 171,000 mq
 - SLP PDC VAR. 2 mq. 133.932,17 < 171,000 mq
 - **SLP PDC VAR. 3 mq. 133.414,05 < 171,000 mq**
- SC PDC mq. 119.699,01 < 193.431,88 mq
 - SC PDC VAR. 2 mq. 120.809,22 < 193.431,88 mq
 - **SC PDC VAR. 3 mq. 120.822,79 < 193.431,88 mq**

Verifica parcheggi pertinenziali:

- PDC SLP = 131.754,71 mq x 30% SLP= 39.526,41 mq
 - PDC VARIANTE 2 SLP = 133.932,17 mq x 30% SLP = 40.179,65 mq.
 - **PDC VARIANTE 3 SLP = 133.414,05 mq x 30% SLP= 40.024,22 mq.**

Superficie minima parcheggi pertinenziali privati Progetto PDC VAR. 3 < 40.212,50 mq.

PROGETTO VARIANTE 5 - PDC N. 26/2022 DEL 30/03/2022 PROT. 2940 -

Il progetto **VARIANTE 5**, **PDC N. 26/2022 DEL 30/03/2022 PROT. 2940**, prevede per: l'edificio Magazzino 1 (modifiche in prossimità delle baie di carico e dello spazio uffici/locale bolle all'interno del magazzino); l'edificio Impianti Produttivi (Edificio 8.1 – modifiche interne ed esterne, ridimensionamento e riposizionamento lucernari); l'edificio Fornace (Edificio 8.2 – aeratori); il deposito materie prime/area rifiuti (Edifici 15,16,17,18,19: modifica della struttura e ricollocazione edifici limitrofi); le vasche di accumulo e locale pompe antincendio (Edificio 23: ridimensionamento e aggiunta); l'area tecnologica (Edificio 27 – ciminiera ed Edificio 28 – area recupero energetico); il magazzino 2A (Edificio 5: modifica elementi di copertura, giacitura e dimensioni pannelli di facciata); la palazzina uffici e servizi (Edificio 14: distribuzione interne e ampliamento locale uti); il magazzino packaging (Edificio 12: incremento altezza); la sottostazione gas (Edificio 29: ampliamento e ridistribuzione interna); il distributore carburante (Edificio 21 – tettoie e serbatoi), l'area generatori d'emergenza (Edificio 25: modifica dimensione basamento); la sottostazione elettrica (Edificio 32: riposizionamento e ridistribuzione interna). Nonché la modifica delle dotazioni arboree e arbustive di alcune aiuole, con conseguente adeguamento della superficie destinata a parcheggi pertinenziali privati e a verde privato drenante, l'inserimento di una nuova area per parcheggio privato mezzi pesanti, relativa modifica della viabilità, spostamento del bacino SUDS



COMUNE DI BOFFALORA SOPRA TICINO

Città Metropolitana di Milano

(trincea drenante ghiaiosa) e la modifica di posizione della recinzione del parcheggio privato mezzi pesanti collocato in prossimità della guardiana, senza variazione delle aree esterne a destinazione pubblica. Inoltre sono state: aggiunte n.2 pese, un impianto lavaruote e ridefinite le colorazioni delle facciate, coperture e degli elementi degli edifici; la stazione trattamento acque (Edificio 26: ampliamento/modifica).

Il Progetto **VARIANTE 5** rispetta l'impianto morfologico del progetto già approvato e delle varianti approvate non introduce modifiche alle aree destinate a verde pubblico e alle relative mitigazioni ambientali.

In progetto non viene mutata la suddivisione tra aree pubbliche/asservite all'uso pubblico e area privata prevista dal Permesso di Costruire prot. 6322 del 28.07.2021 - Pratica edilizia n. 19/2019 - "SUAP VETROPACK".

DATI RELATIVI ALLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE VARIANTE 5 - PDC N. 26/2022 DEL 30/03/2022 PROT. 2940 -

- SLP **PDC** mq. 131.754,71 < 171,000 mq
 - SLP PDC VAR. 2 mq. 133.932,17 < 171,000 mq
 - SLP PDC VAR. 3 mq. 133.414,05 < 171,000 mq
 - SLP PDC VAR. 5 mq. 134.114,79 < 171,000 mq
- SC PDC mq. 119.699,01 < 193.431,88 mq
 - SC PDC VAR. 2 mq. 120.809,22 < 193.431,88 mq
 - SC PDC VAR. 3 mq. 120.822,79 < 193.431,88 mq
 - SC PDC VAR. 5 mq. 121.849,39 < 193.431,88 mq

Verifica parcheggi pertinenziali:

- PDC SLP = 131.754,71 mq x 30% SLP= 39.526,41 mq
- PDC VARIANTE 2 SLP = 133.932,17 mq x 30% SLP = 40.179,65 mq.
 - PDC VARIANTE 3 SLP = 133.414,05 mq x 30% SLP= 40.024,22 mq.
 - PDC VARIANTE 5 SLP = 134.114,79 mq x 30% SLP= 40.234,44 mq.

Superficie minima parcheggi pertinenziali privati Progetto PDC VAR. 5 < 49.015,30 mq.



COMUNE DI BOFFALORA SOPRA TICINO

Città Metropolitana di Milano

PROGETTO VARIANTE 4 SUAP - PDC N. 111/2021 - PROT. 10107/2021 e PROT. 10201/2021 -

In sede procedurale si sono palesate altre modifiche necessarie all'ottimale funzionamento dell'insediamento produttivo che sono oggetto della presente **proposta di VARIANTE**. Il PGT del Comune di Boffalora Sopra Ticino classifica il comparto esistente dismesso tra gli **AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**, richiamando la scheda ARU9 - SP225 inserita nell'Allegato AN2 - Schede ARU delle NORME DI ATTUAZIONE N1.

MODIFICHE INTRODOTTE NELLA SCHEDA D'AMBITO ARU9

Nonostante la sostanziale aderenza del progetto aggiornato al documento di programmazione territoriale comunale, per rendere possibile l'insediamento si rendono necessarie alcune varianti di tipo urbanistico meglio descritte nella relazione allegata al progetto e così riassumibili:

• **Varianti alla Scheda d'Ambito ARU9:**

- Inserimento di una specifica area di inviluppo con **incremento delle altezze ammesse** per permettere la collocazione del magazzino automatizzato – **identificata come AREA K**;
- **Incremento della SLP ammissibile** per il **Sub-comparto A da 171.000 mq. a 225.000 mq.** (pur rimanendo entro il limite delle SLP massime realizzabili previste nell'originaria SCHEDA ARU9).

L'istanza prevede quindi, attraverso la procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.), la variante sia del Piano di Governo del Territorio che del Permesso di costruire n.6322 del 28.07.2021 - Pratica edilizia n. 19/2019 - "SUAP VETROPACK" e delle successive richieste di variante approvate, (Variante 2 Variante 3 Variante 5), finalizzata alla realizzazione dell'insediamento industriale "VETROPACK ITALIA S.R.L." nella nuova conformazione.

L'intervento in previsione interessa l'area evidenziata nelle tavole di progetto come sub-comparto attuativo A e le aree esterne all'Area ARU9 nella disponibilità di Vetropack che agisce come soggetto attuatore unico.

L'intervento riguarda la porzione del territorio comunale perimetrato dal P.G.T. del Comune di Boffalora Sopra Ticino come Ambito di Riqualificazione Urbana – Scheda ARU9 – SP225, Allegato AN2 – Schede ARU delle Norme di Attuazione N1 ed alle aree limitrofe oggetto di opere di urbanizzazione. **Le variazioni urbanistiche proposte riguardano unicamente il sub-comparto A**, mentre **rimangono inalterati gli indici urbanistici ed edilizi per il sub-comparto B** che non partecipa al S.U.A.P.

In merito alla Variante 4 (VAR4), si precisa che:

- La Regione Lombardia, nell'ambito della Valutazione Preliminare ai sensi dell'art. 6, comma 9 del D.lgs. 152/2006 relativa al "Progetto di una nuova vetreria con annessa logistica di stoccaggio del prodotto finito", da realizzarsi in Comune di Boffalora sopra Ticino (MI), con proponente: Vetropack Italia S.r.l. (Rif. S.I.L.V.I.A. VAL-PRE0001-RL), ha comunicato l'esito dell'istruttoria tecnica svolta sulla base degli elementi forniti dal Proponente che, come



COMUNE DI BOFFALORA SOPRA TICINO

Città Metropolitana di Milano

indicato nella Relazione Istruttoria, ha evidenziato che le modifiche proposte non debbano essere sottoposte a Valutazione appropriata ai sensi all'art.5 del d.p.r. 357/1997, confermando pertanto il parere positivo di Screening di Incidenza ed ha contestualmente escluso le medesime dall'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità a V.I.A. ovvero dalla procedura di V.I.A. ai sensi della Parte II, Titolo Terzo del d.lgs. 152/2006.

- Il Comune di Boffalora Sopra Ticino, attraverso l'Autorità Competente, d'intesa con l'Autorità Procedente, ha decretato di non assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica il procedimento di "SUAP - ai sensi dell'art. 97 della L.R. 12/2005 e dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 - relativa all'insediamento di un nuovo stabilimento industriale per la produzione di contenitori di vetro in variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente e al permesso di costruire n. 19/2019 (prot. 6322 del 28.07.2021). Verifica di assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica (V.A.S.), con atto prot. 3480 del 14.04.2022".

• **CONTENUTI PROPOSTA DI VARIANTE**

Il progetto VARIANTE 4-SUAP prevede le modifiche precedentemente descritte per la VARIANTE 5 oltre all'incremento dell'altezza del Magazzino 1 (Edificio 1) con conseguente variazione di alcuni parametri urbanistici ed edilizi della scheda ARU9 - SP225 allegata al PGT vigente.

La nuova Variante al vigente PGT e al Permesso di Costruire n. 6322 del 28.07.2021 – Pratica Edilizia n. 19/2019 "SUAP VETROPACK" si rende necessaria per inserire nel documento di pianificazione comunale alcune precisazioni specifiche per l'insediamento in oggetto. La modifica proposta è finalizzata ad implementare la possibilità di gestire in modo automatizzato le attività di magazzino, non percorribile mantenendo le altezze previste attualmente dalla scheda ARU9. Il sistema automatizzato proposto prevede, anziché l'usuale costruzione a silo che necessita di altezze non inferiori a 35/40 mt per garantire funzionalità ed efficacia degli impianti, una struttura costruita, al contrario, in orizzontale, con sviluppo longitudinale rispetto all'asse principale dell'insediamento produttivo; si prevedono due piani destinati alla movimentazione dei carrelli robotizzati con stoccaggio multilivello. Tale modifica comporta l'incremento in altezza del corpo identificato come Magazzino 1 e **l'altezza urbanisticamente autorizzabile secondo PGT passerebbe da 14 mt sottotrave interna (circa 17 mt pannello esterno) a circa max 23 mt. sottotrave interna (circa 22,5 mt e 25 mt nelle parti alte pannello esterno)**. L'altezza del Magazzino 1 si allinea alle altezze previste per i corpi di fabbrica già autorizzati per l'area H (Edificio 8.1 - Impianti Produttivi – Cold End), pari a 25 mt sottotrave interna e rimane inferiore all'altezza autorizzata per l'area Y (Edificio 20 – Batch house), pari a 35 mt. sempre sottotrave esterna.

Il PGT vigente classifica il comparto tra gli AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, richiamando la scheda ARU9 – SP225 inserita nell'Allegato AN2 – Schede ARU delle NORME DI ATTUAZIONE N1 – così come modificata dalla variante SUAP precedentemente approvata e oggi vigente.



COMUNE DI BOFFALORA SOPRA TICINO

Città Metropolitana di Milano

Nonostante la sostanziale aderenza del progetto al documento di programmazione territoriale comunale così come modificato ed aggiornato dalla procedura SUAP approvata, per rendere possibile l'inserimento delle modifiche al progetto sono necessarie alcune **varianti di tipo urbanistico alla Scheda d'Ambito ARU9**, che sono così riassumibili:

- Inserimento di una specifica area di inviluppo con **incremento delle altezze ammesse – MT. 25** - per permettere la collocazione del magazzino automatizzato – **identificata come AREA K**;
- Incremento della SLP ammissibile per il Sub-comparto A da 171.000 mq. a 225.000 mq. (pur rimanendo entro il limite delle SLP massime realizzabili previste nell'originaria SCHEDA ARU9).

PRINCIPALI DATI QUANTITATIVI INTRODOTTE NELLA SCHEDA D'AMBITO ARU9

DATI URBANISTICI GENERALI (in rosso MODIFICHE/VARIANTI)

La superficie complessiva (Sf) del comparto ARU9 è pari a mq **348.441,00**-
suddivisa come di seguito specificato:

- Superficie territoriale **ARU9 = 348.441,00 mq** così suddivisa:
 - **Vetropack (sub-comparto attuativo A) = 336.998,00 mq**
 - **Yousave (sub-comparto attuativo B) = 11.443,00 mq**

Sub-comparto attuativo A - OGGETTO S.U.A.P. VARIANTE:

- Totale Superficie Fondiaria (SF) 280.423,00 mq + 1.505,00 mq 281.928,00

SLP max ~~179.211,00 mq~~ **233.211,00 mq** così suddivisa:

- **SLP max. sub-comparto A** ~~mq. 171.000,00~~ **Sub-comparto A = 225.000**
- **SLP max. sub-comparto B** **mq. 8.211,00**

SC max **200.000,00 mq** così suddivisa:

- **SC max. sub-comparto A** **mq. 193.431,88**
- **SC max. sub-comparto B** **mq. 6.568,12**

Altezza massima (m):

- **14 mt – fabbricati**
- **25 mt – fabbricati area H**
- **35 mt – volumi tecnici – area Y**
- **25 mt – fabbricati area K**
- **60 mt – volumi tecnici puntuali**



COMUNE DI BOFFALORA SOPRA TICINO

Città Metropolitana di Milano

Il Progetto **VARIANTE 4 SUAP** rispetta l'impianto morfologico del progetto già approvato e delle varianti approvate.

In progetto non viene mutata la suddivisione tra aree pubbliche/asservite all'uso pubblico e area privata prevista dal Permesso di Costruire prot. 6322 del 28.07.2021 - Pratica edilizia n. 19/2019 - "SUAP VETROPACK".

DATI RELATIVI ALLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE VARIANTE 4 SUAP - PDC N. 111/21 del 01/12/2021 prot. 10107 e successiva ISTANZA DI CONFERENZA DI SERVIZIO del 03/12/2021 prot. 10201, integrazioni del 21/04/2022 prot. 3697 e del 22/04/2022 prot. 373 -

- SLP **PDC** mq. 131.754,71 < 171,000 mq
 - SLP **PDC VAR. 2** mq. 133.932,17 < 171,000 mq
 - SLP **PDC VAR. 3** mq. 133.414,05 < 171,000 mq
 - SLP **PDC VAR. 5** mq. 134.114,79 < 171,000 mq
 - **SLP PDC VAR. 4 mq. 187.772,10** < 171,000 mq **225.000 mq**
- SC **PDC** mq. 119.699,01 < 193.431,88 mq
 - SC **PDC VAR. 2** mq. 120.809,22 < 193.431,88 mq
 - SC **PDC VAR. 3** mq. 120.822,79 < 193.431,88 mq
 - SC **PDC VAR. 5** mq. 121.849,39 < 193.431,88 mq
 - **SC PDC VAR. 4 mq. 121.842,80** < 193.431,88 mq

Verifica parcheggi pertinenziali:

- **PDC** SLP = 131.754,71 mq x 30% SLP= 39.526,41 mq
 - **PDC VARIANTE 2** SLP = 133.932,17 mq x 30% SLP = 40.179,65 mq.
 - **PDC VARIANTE 3** SLP = 133.414,05 mq x 30% SLP= 40.024,22 mq.
 - **PDC VARIANTE 5** SLP = 134.114,79 mq x 30% SLP= 40.234,44 mq.
 - **PDC VARIANTE 4 SLP = 187.772,10 mq x 30% SLP= 56.331,63 mq.**

Superficie parcheggi pertinenziali privati Progetto PDC VAR. 4 56.674,53 mq > 56.331,63 mq.

Altezza massima (m):

- **14 mt – fabbricati - verificato**
- **25 mt – fabbricati area H- verificato**
- **35 mt – volumi tecnici – area Y- verificato**
- **25 mt – fabbricati area K- verificato**
- **60 mt – volumi tecnici puntuali- verificato**



COMUNE DI BOFFALORA SOPRA TICINO

Città Metropolitana di Milano

PARERE

Con riferimento all'istanza n. 111/21 pervenuta con modalità telematica il 01/12/2021 prot. 10107 e i suoi allegati volta all'ottenimento di **VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 6322 DEL 28/07/2021 – SUAP VETROPACK - VARIANTE 4 SUAP –**;

vista la documentazione integrativa **ISTANZA DI CONFERENZA DI SERVIZIO del 03/12/2021 prot. 10201**, e i suoi allegati;

viste le **integrazioni del 21/04/2022 prot. 3697 e del 22/04/2022 prot. 3737**, e i suoi allegati;

vista l'asseverazione tecnica a firma del progettista abilitato, con la quale attesta la conformità delle opere alle disposizioni normative in materia edilizia/urbanistica e richiamate le risultanze della procedura di variante urbanistica conseguente alle modifiche alla Scheda d'Ambito ARU9;

visto il D.P.R. 380/01, la L.R. 12/2005 e loro successive modifiche ed integrazioni;

atteso che il progetto di cui trattasi risulta conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti anche alla luce del procedimento SUAP conclusosi positivamente con D.C.C. n. 23 del 01/07/2021 e del procedimento di ISTANZA DI CONFERENZA DI SERVIZIO del 03/12/2021 prot. 10201, **varianti di tipo urbanistico alla Scheda d'Ambito ARU9**, che sono così riassumibili: inserimento di una specifica area di inviluppo con **incremento delle altezze ammesse – MT. 25** - per permettere la collocazione del magazzino automatizzato – **identificata come AREA K**; incremento della SLP ammissibile per il Sub-comparto A da **171.000 mq.** a **225.000 mq.** (pur rimanendo entro il limite delle SLP massime realizzabili previste nell'originaria SCHEDA ARU9);

viste le restanti disposizioni di legge, nazionali e regionali in materia;

per quanto di competenza e ai soli fini edilizi, vista la relativa documentazione progettuale prodotta e relazioni allegate, vista la variante di tipo urbanistico alla Scheda d'Ambito ARU9, si esprime parere favorevole, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni aggiunte di seguito riportate.

- Le opere dovranno essere realizzate in ottemperanza a quanto indicato dagli organi competenti in tema di Paesaggio, qualsiasi modifica rispetto al progetto autorizzato che ne alteri l'aspetto esteriore dovrà preventivamente acquisire nuova Autorizzazione ai sensi dell'art. 146 D.Lgs. 42/02004 e s.m.i.;
- Le opere dovranno essere realizzate nel rispetto delle norme igienico-edilizie del Regolamento locale "tipo" di igiene ex. Art. 53 della L.R. 64/81 e s.m.i.

IL RESPONSABILE AREA TECNICA/MANUTENZIONI

Arch. Massimo Bollini

(firmato digitalmente)