



Comune di Casei Gerola
Provincia di Pavia

**Richiesta di Convocazione di “Tavolo di
concertazione” (ai sensi della DCP n. 67/2022)
per l’ambito ex La Cecosa in Comune di Casei
Gerola, via Regione Magenta – SS755**

Allegato A – Relazione descrittiva

Il soggetto proponente: **Officine Mak S.r.l.**
Il tecnico incaricato: **Arch. Cristiano Schiavi e Geom. Gianpiero Bianchi**

Via Varalli 37, 26845 Codogno (LO)

Telefono 0377 436099 - 0377 34691 | **Fax** 0377 436654 | **E-mail** amministrazione@gbepartners.it - tecnico@gbepartners.it
www.gbepartners.it | **REGISTRO IMPRESE DI LODI** n° 05966150962 | **PARTITA I.V.A./C.F.** 05966150962 | **C.S.** € 11.111,10 i.v.

GENERALITÀ

La presente relazione si riferisce alla realizzazione di un nuovo fabbricato logistico che si intende edificare in Comune di Casei Gerola (PV), in via Regione Magenta SNC. L'area oggetto di intervento ad oggi è occupata da una fabbrica di materiali edili dismessa, ed è identificata catastalmente al Foglio 1, Mappali 595, 721 parte.

L'area di intervento è localizzata in un'area periferica a nord ovest del Comune di Casei Gerola (PV), più precisamente nella frazione di Gerola Nuova.

L'area si trova a circa 3,4 km dal Casello autostradale di Casei Gerola dell'A7, e a 7,7 km dal casello di Voghera dell'A21.

Dal punto di vista viabilistico, l'area di intervento si trova in una posizione favorevole essendo localizzata in prossimità della S.S.755 che consente da un lato il collegamento con lo svincolo per l'Autostrada A7 Milano-Genova e dall'altro, sempre tramite la SS755, il collegamento con lo svincolo di Casei Gerola per l'Autostrada A21 Torino-Piacenza-Brescia.

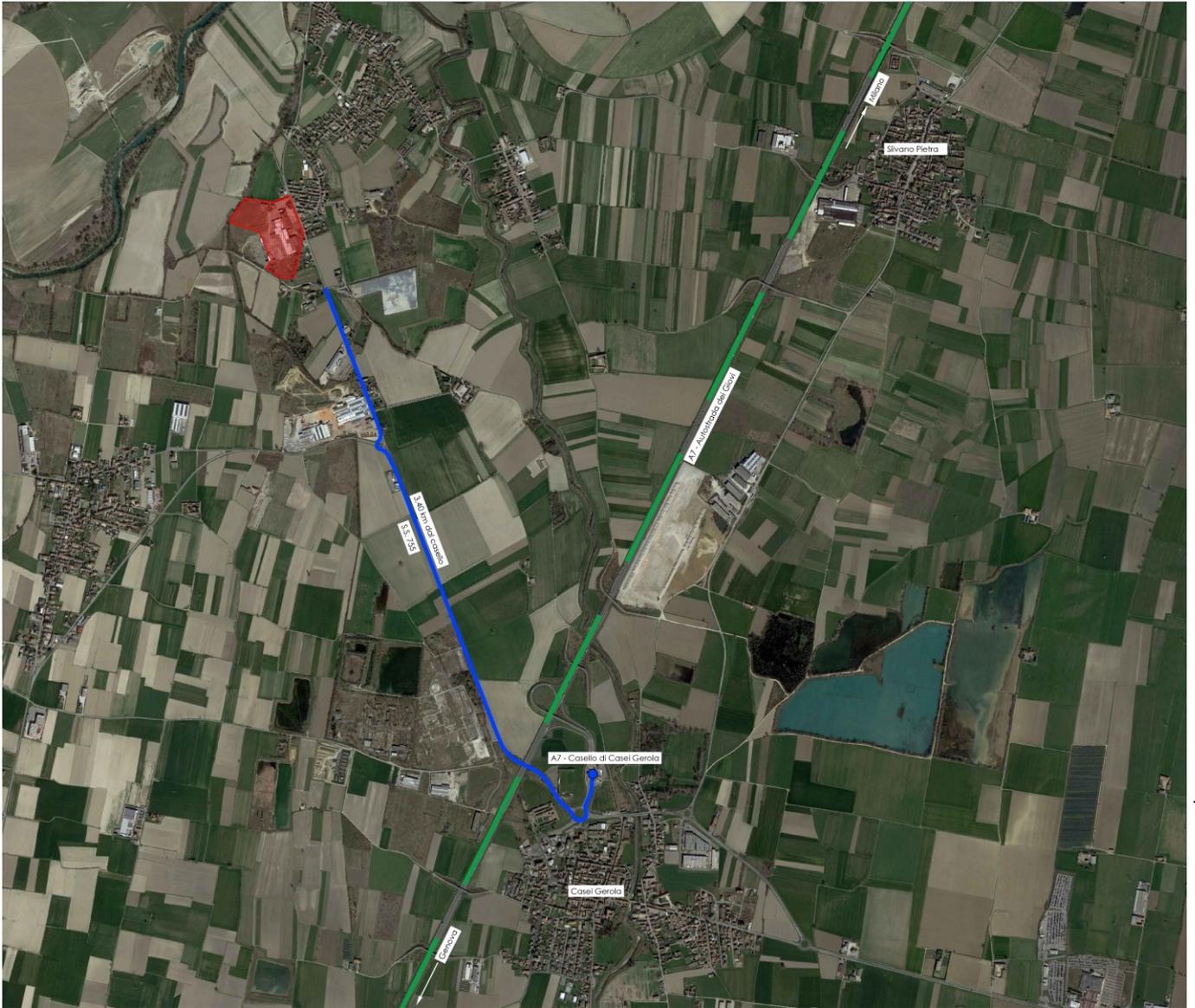
Pertanto, la tale posizione risulta strategica in quanto consente un rapido collegamento alla rete viaria principale, sgravando i centri abitati.

La vicinanza con la S.S.755, permette di non influire sul centro abitato di Casei Gerola e di Voghera. Pertanto, trovandosi in prossimità dei caselli autostradali, il traffico indotto dall'intervento logistico interesserà principalmente i Comuni di:

- Voghera
- Casei Gerola



GB&PARTNERS
SERVIZI E PROGETTI IMMOBILIARI

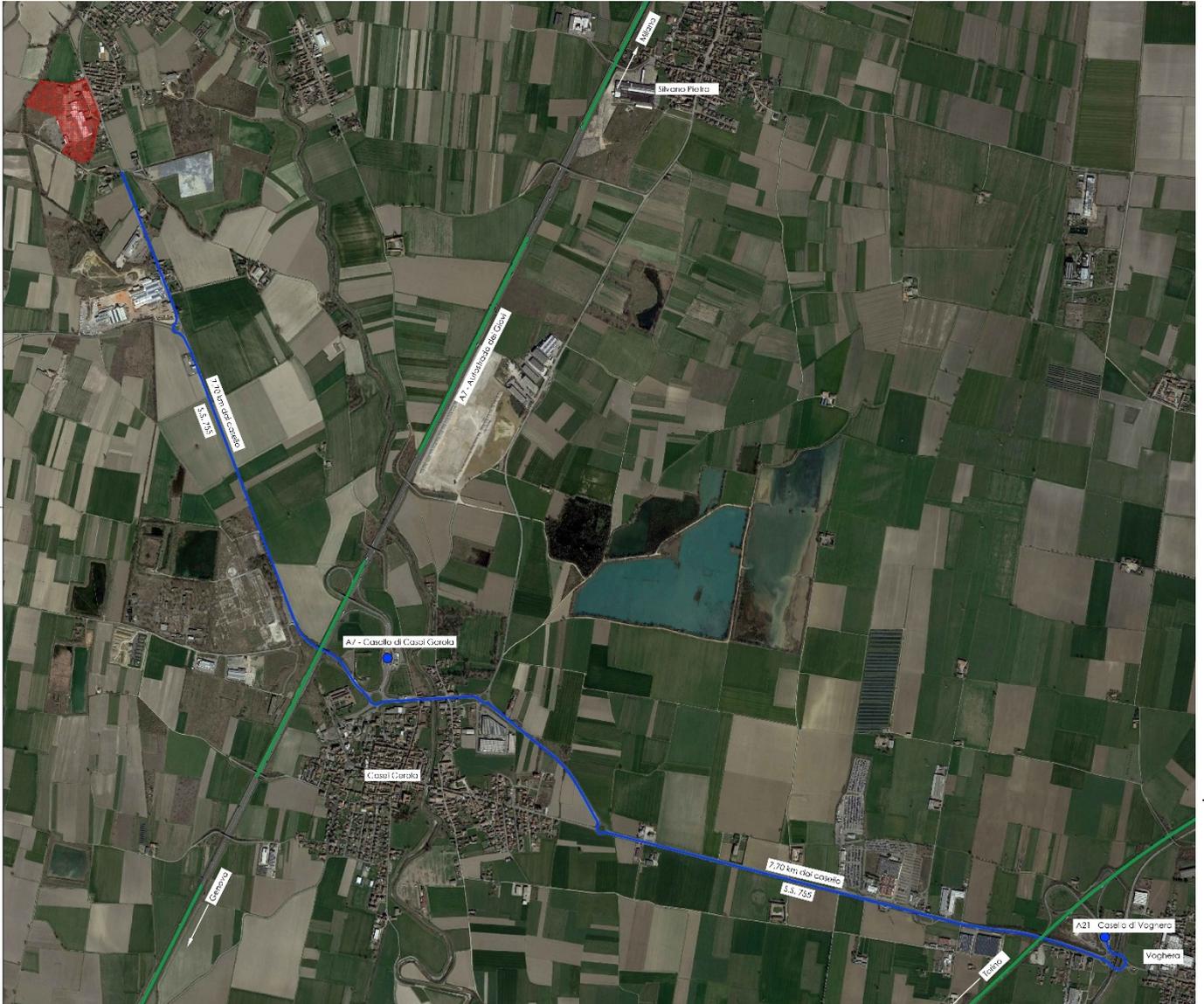


3

Collegamento con A7



GB&PARTNERS
SERVIZI E PROGETTI IMMOBILIARI



4

Collegamento con A21



GB&PARTNERS
SERVIZI E PROGETTI IMMOBILIARI



Estratto di mappa

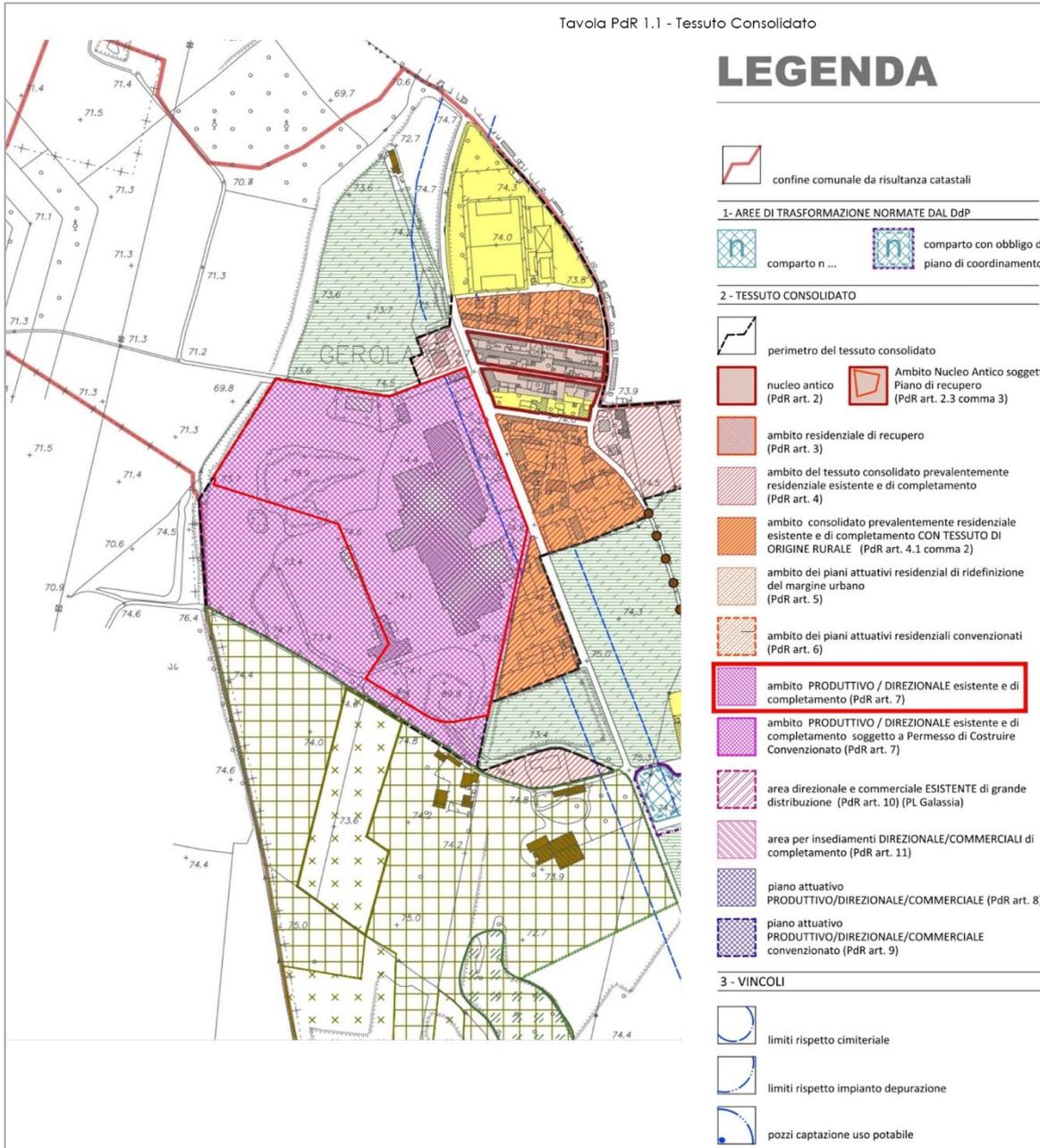


GB&PARTNERS
SERVIZI E PROGETTI IMMOBILIARI



Immagine satellitare

L'area in oggetto è identificata nel P.G.T. comunale vigente come ambito produttivo/direzionale esistente e di completamento.



Estratto tavola PdR1.1



Planivolumetrico di progetto

L'immobile in progetto è costituito da un magazzino di medie dimensioni, predisposto per suddivisione in 4 comparti separati, e di questi n.3 ad unico piano fuori terra destinato allo stoccaggio di merce di varia tipologia, mentre uno di questi a due piani dedicato ad uffici.

Il magazzino ha forma di massima rettangolare, di dimensione mt 290 x mt 133, con la presenza di una rientranza sul lato Sud-Est. I due fronti più lunghi dell'edificio, ad Est e a Ovest, sono destinati al ricevimento ed alla spedizione delle merci: su di essi infatti si affacciano le 37 baie di carico e scarico merci, 23 su un lato e 14 sull'altro.

L'area cortilizia antistante è destinata alle manovre ed allo stazionamento dei mezzi pesanti.



Si precisa che non sono previsti impianti di processo; le uniche lavorazioni presenti sono quelle legate all'attività di organizzazione, movimentazione delle merci, quali: carico e scarico dei citati prodotti, disimballaggio ed imballaggio, controllo qualità, riconfezionamento ed etichettatura di nuovi stock di prodotti da destinare alla spedizione finale.

I vari prodotti verranno scaricati mediante trans-pallet e muletti elettrici e posizionati nella zona libera di fronte alle baie di carico destinate agli arrivi. Le confezioni su pallet dei vari prodotti vengono riassemblate su nuovi pallet in funzione delle richieste provenienti dall'esterno, mentre quelle in esubero vengono provvisoriamente immagazzinate su scaffalature.

Le operazioni sopradescritte vengono effettuate tutti i giorni lavorativi dell'anno.

OPERE EDILI

Struttura del fabbricato

a) Magazzino

È di tipo prefabbricato monopiano a pianta rettangolare, con inserito al suo interno una zona soppalcata destinata agli uffici.

La struttura è in calcestruzzo prefabbricato, con travi primarie e secondarie precomprese.

Tamponamento laterale in pannelli di cls prefabbricato e soprastanti pannelli tipo sandwich con finitura in acciaio.

Il pavimento è del tipo pavimentazione industriale in cls.

Scala in c.a. in opera o prefabbricata.

La copertura è di tipo prefabbricato, realizzata con travi in cls armato e lamiera grecate.

Le scossaline sono in lamiera preverniciata; il pavimento è in battuto di cemento.

La copertura ha due falde verso l'asse est-ovest: tutte le acque vengono infatti convogliate sul lato lungo del perimetro. Lo smaltimento delle acque dei locali tecnici di copertura verranno effettuati sulla copertura.

Per la ventilazione naturale dei locali: sulle pareti perimetrali esterne di ogni compartimento sono previste porte e portoni in grado di garantire adeguata ventilazione dei locali; in copertura sono installati lucernai, uniformemente distribuiti e provvisti di dispositivi manuali di apertura a distanza.

Il fabbricato è completo delle necessarie vie di fuga e predisposizioni in accordo con quanto richiesto dalle autorità competenti in materia prevenzione incendi, igiene, sicurezza, barriere architettoniche, ecc.

b) Spogliatoi e Uffici

Gli spogliatoi con i relativi servizi sono ubicati al piano terra; al piano primo trovano collocamento gli uffici.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- Struttura in calcestruzzo prefabbricato, con travi e solai in tegoli precompressi;
- Scala in c.a. in opera o prefabbricata;
- Tamponamento in pannelli in c.a.;

- Contro pareti in cartongesso con isolamento in lana minerale;
- Pavimenti in ceramica/PVC/Moquette;
- Controsoffitti in quadrotti di cartongesso
- Il vano costituisce la via di esodo degli uffici;
- larghezza delle rampe mt 1.20;
- rampe rettilinee, prive di restringimenti con non meno di 3 gradini e non più di 15;
- gradini a pianta rettangolare;
- alzata non superiore a cm 17;
- pedata non inferiore a cm 30;
- predisposizione dell'ascensore.

L'aerazione e la ventilazione naturale degli uffici e degli spogliatoi vengono garantite dalle numerose finestrate perimetrali.

c) Serramenti esterni

- Magazzino: Sono previste porte REI in profilati metallici di tipo tamburato con materiale isolante finite a smalto, complete di maniglioni antipanico (ove richiesto). I portoni delle baie di carico saranno del tipo sezionale.
- Uffici: I serramenti esterni degli uffici saranno in alluminio anodizzato con vetrocamera a taglio termico.

11

d) Compartimentazione

La compartimentazione tra le varie aree interne del fabbricato è realizzata con murature la cui tipologia costruttiva rispetta il principio delle caratteristiche REI determinate dalla normativa VVf in vigore.

Per il passaggio tra i vari comparti sono previsti i necessari portoni scorrevoli in ferro in accordo con le richieste dei VV.F.

Le altre porte presenti sui muri di compartimentazione saranno anch'esse in ferro e certificate REI 120.

e) Pareti e divisori interni (uffici)

Le pareti saranno realizzate in lastre di cartongesso, idrofugo nelle zone umide, fissate a struttura in acciaio zincato.

L'insonorizzazione delle pareti dei bagni, toilette, uffici e sale riunioni e locali tecnici adiacenti zone di lavoro sarà ottenuta attraverso l'utilizzo di materiali fonoassorbenti



incorporati nelle pareti, combinata con un corretto dimensionamento dello spessore dei divisori.

Saranno previsti nelle pareti degli adeguati rinforzi per il fissaggio ed il regolare funzionamento di attrezzature ad esse appese (apparecchiature a muro, apparecchi sanitari a muro, porte in ferro, ecc.).

Si riporta di seguito un riepilogo dei dati tecnici di progetto:

Destinazioni d'uso ammessa	Produttivo/direzionale
Superficie Territoriale	92.828,45 mq
Superficie Coperta massima realizzabile	55.697,07 mq
SLP massima realizzabile	74.262,76 mq
Parcheggi pertinenziali minimi (1 mq / 10 mc di SLP)	10.628,10 mq
Superficie drenante minima (10% della superficie territoriale)	9.282,84 mq
Numero Alberi (1/40mq della superficie drenante)	233 n.

Dati di progetto

Superficie Coperta in progetto	35.293,16 mq	35.293,16 mq < 55.697,07 mq
SLP in progetto	35.427 mq	35.427 mq < 74.262,76 mq
Parcheggi pertinenziali	12.394,64 mq	12.394,64 > 10.628,10 mq
Superficie Permeabile in progetto in riferimento alla ST	29.873,80 mq	29.873,80 mq > 9.282,84 mq
N. Alberi	326 n.	326 n. > 233 n.

13

- Rapporto dell'intervento con l'area circostante

L'intervento si colloca all'interno di un'area a nord- ovest del comune di Casei Gerola, ad ovest di via Regione Magenta con un nuovo accesso dedicato tramite la creazione di una nuova rotatoria e un nuovo svincolo stradale a sud del comprato.

Il corpo di fabbrica principale (magazzino) si sviluppa in direzione parallela a via Regione Magenta.

- Regimentazione acque di scarico

Gli scarichi di acque provenienti dalla copertura del magazzino e dai piazzali (preventivamente disoleati) vengono convogliati tramite tubi in cemento/PVC all'interno di un bacino di laminazione.

Le reti delle acque nere provenienti dai servizi igienici sono raccolte e convogliate alla rete fognaria comunale esistente.

- Dotazione servizi vari

Gli spogliatoi per gli operai sono collocati al piano terra dei locali uffici e sono suddivisi per sesso e hanno una superficie superiore di 1,50 mq per dipendente previsti dalla Normativa. Nel dimensionamento di questi spazi si è tenuto conto che dovranno contenere gli armadietti a doppio scomparto, in numero pari agli utilizzatori totali operanti nell'Azienda.

- Addetti previsti

Nella struttura in Progetto saranno presenti i seguenti addetti:

- Nella zona picking/scaffalato saranno previsti 2 turni di lavoro che copriranno la fascia oraria dalle ore 06.00 di mattina alle ore 18.00 del pomeriggio.
- Negli Uffici saranno impiegate persone che svolgeranno la loro attività negli orari di Ufficio (8.00 – 18.00).

All'attualità non siamo in grado di stabilire la suddivisione per sesso delle persone impiegate all'interno della struttura; comunque il sovradimensionamento dei servizi in progetto, rispetto agli standard forniti dalla normativa vigente, fa in modo che in ogni caso di futura suddivisione in base al sesso, si possano garantire gli adempimenti previsti dalla normativa.

14

- Ciclo Produttivo

L'attività di stoccaggio e di distribuzione che andrà ad insediarsi all'interno della struttura, prevede in seguente ciclo produttivo:

- i camion dei fornitori di merci, che arrivano sul piazzale, si accostano alle baie di scarico.
- Qui vengono scaricati e caricati i bancali delle merci e vengono temporaneamente stoccati nell'area di lavoro antistante le baie. I suddetti bancali verranno in parte lasciati integri e depositati nello stato in cui si trovano, altri verranno aperti e la merce stivata nelle scaffalature del relativo comparto. Queste merci verranno poi riprese e successivamente accatastate su altri bancali a seconda delle richieste di ordine esterne.

- Approvvigionamento idrico per acque destinate all'uso umano

L'approvvigionamento idrico per uso umano, per l'utilizzo dai lavandini dei servizi igienici e scaldavivande, avviene dalla rete idrica di acqua potabile comunale.

- Rapporti aero illuminanti

Come da regolamento edilizio comunale i rapporti aero illuminanti negli uffici sono verificati essendo maggiori o uguali 1/8. Dove non possibile l'aerazione naturale è previsto un impianto di areazione meccanica (alcuni wc e disimpegni).

Per quanto riguarda il magazzino data la posizione geografica, al fine di preservare l'integrità dei prodotti conservati all'interno del magazzino e ridurre l'irraggiamento solare, le aperture per l'illuminazione sono ridotte al minimo e ubicate in copertura ove verranno realizzati lucernari apribili, obbligatori per normativa VVF, svolgono anche funzione di areazione.

Per quanto riguarda l'areazione essa è garantita anche dai portoni di carico/scarico ubicati sui lati lunghi dell'edificio.

- Elenco sostanze utilizzate

Non essendoci processo produttivo, non vi è utilizzo di materie prime o sostanze semilavorate.

L'Attività svolta è limitata alla movimentazione e stoccaggio di merci.

- Rifiuti di lavorazione

I rifiuti di lavorazione consistono in materiali di risulta derivanti dallo sconfezionamento degli imballaggi dei bancali di scarico (carta, nylon, P.V.C.).

Tutti questi rifiuti vengono debitamente differenziati e collocati in appositi cassoni posizionati in alcune bocche di carico presenti lungo il lato lungo del fabbricato. Questi cassoni sono dotati di meccanismo che provvede automaticamente alla compressione dei rifiuti, che verranno periodicamente prelevati e smaltiti da Ditta Specializzata a tale lavorazione.

