

Comune di Vimercate (MB)

AT.6 - Ambito di Trasformazione  
Vimercate – via Santa Maria Molgora

**NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO  
CON FUNZIONE DI DATA CENTER**

**Programma Integrato di Intervento**

L.R. 12/2005, art. 87

**Proponenti**

**Giambelli S.p.A. / Hyper Data S.r.l.**

Via Trento 64, 20871 Vimercate (MB)  
03960261 - fax 0396026222  
direzione@giambelli.it

**Provincia di Monza e della Brianza**

Via Grigna 13, 20900 Monza (MB)

**Estensore**

**U.lab S.r.l.**

info@u-lab.it | www.u-lab.it

**Responsabile  
tecnico**

Ing. Stefano Franco

**Elaborato**

**MAGAZZINO COMUNALE- RELAZIONE GENERALE**

**Data:** settembre 2025

**Revisione:** 01

L'elaborato contiene la relazione generale con descrizione dell'intervento di realizzazione della nuova sede Magazzino e Archivio a servizio del Comune di Vimercate (MB)

Proponenti:



**Giambelli S.p.A. / Hyper Data S.r.l.**  
Via Trento, 64 | 20871 Vimercate (MB)  
direzione@giambelli.it | www.giambelli.it

**Provincia di Monza e della Brianza**  
Via Grigna 13, 20900 Monza (MB)

Incarico conferito a:



**U.lab S.r.l.**  
info@u-lab.it | www.u-lab.it

Gruppo di lavoro:

Ing. Stefano Franco  
Responsabile di progetto

Arch. Silvia Ghiringhelli  
Coordinamento generale

Arch. Davide Grasso  
Supporto tecnico

**INDICE**

<i>STUDIO DI FATTIBILITÀ</i> .....	2
<i>1. INQUADRAMENTO</i> .....	2
<i>2. STATO DI FATTO</i> .....	5
<i>3. PROGETTO ARCHITETTONICO</i> .....	7
<i>3.1 Dotazione spazi</i> .....	7
<i>3.2 Piano terra</i> .....	7
<i>3.3 Piano primo</i> .....	8
<i>3.4 Piano copertura</i> .....	8
<i>4. RIFERIMENTI VV.F.</i> .....	9
<i>5. AREE ESTERNE</i> .....	9

## STUDIO DI FATTIBILITÀ

Lo studio di fattibilità fornisce un quadro conoscitivo e uno schema progettuale in grado di definire l'importo sommario della spesa in funzione della soluzione prescelta. Vengono definite le problematiche da affrontare e le soluzioni risolutive da adottare.

L'intervento riguarda la realizzazione del nuovo Magazzino e Archivio Comunale di Vimercate.

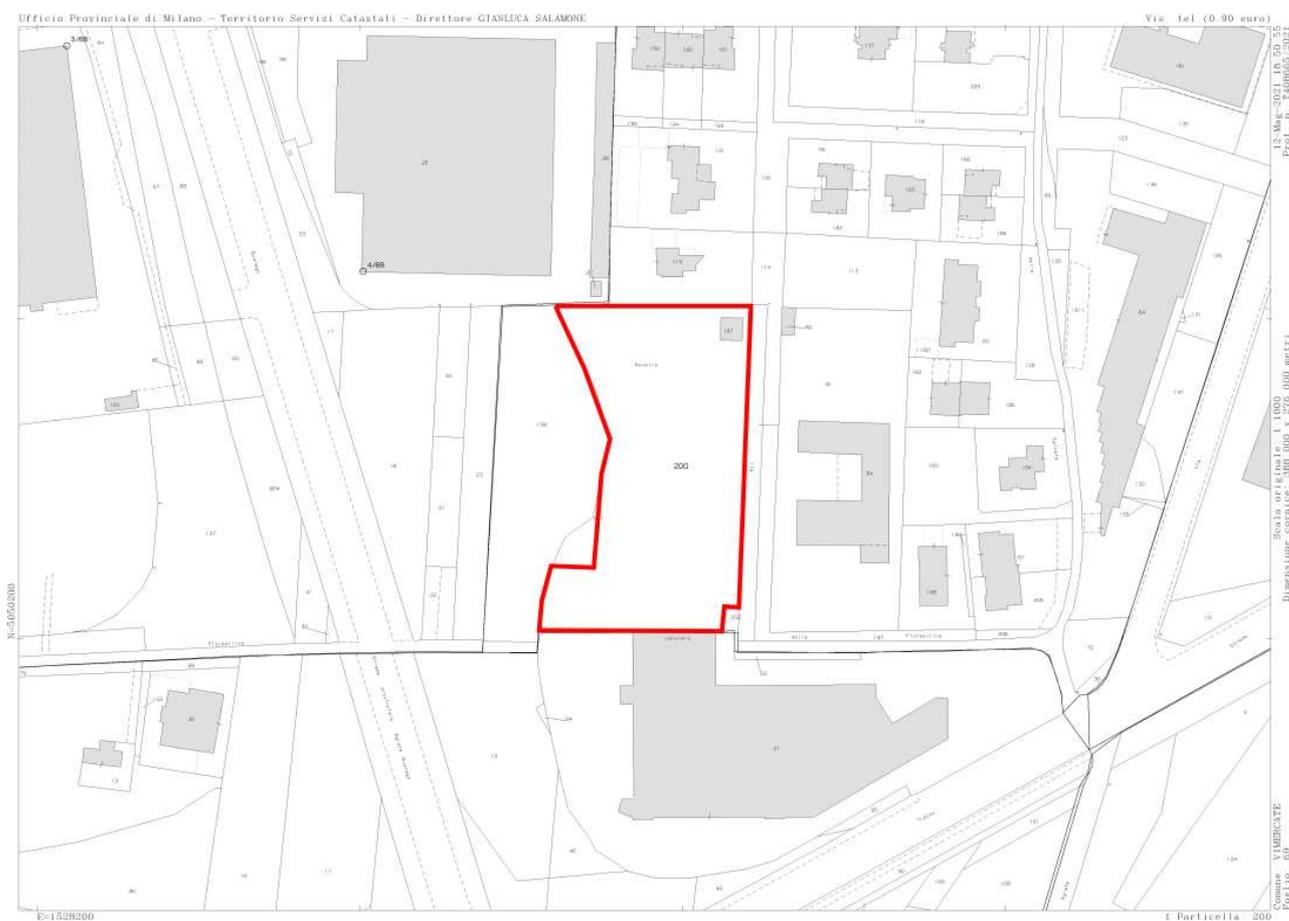
L'immobile sarà realizzato nell'area ora occupata dal parcheggio dell'ex Esselunga in via Salvo d'acquisto.

Oltre all'edificio verranno realizzati esternamente due ricoveri per autoveicoli e due per automezzi. L'intervento è completato da un piazzale esterno, sempre da utilizzare come magazzino.

## 1. INQUADRAMENTO

L'area di intervento è sita in via Salvo d'Acquisto ed è identificata catastalmente al:

- Foglio 69 Particelle 187 e 200



In termini urbanistici l'intervento si trova nella seguente zona:

- PE Vig. PRATICHE EDILIZIE CONVENZIONATE – Piano delle Regole, Tav. 02 - Previsioni di piano

si riporta di seguito l'estratto della "Tav. 2 Previsioni di piano" del Piano delle Regole.



#### STRALCIO LEGENDA

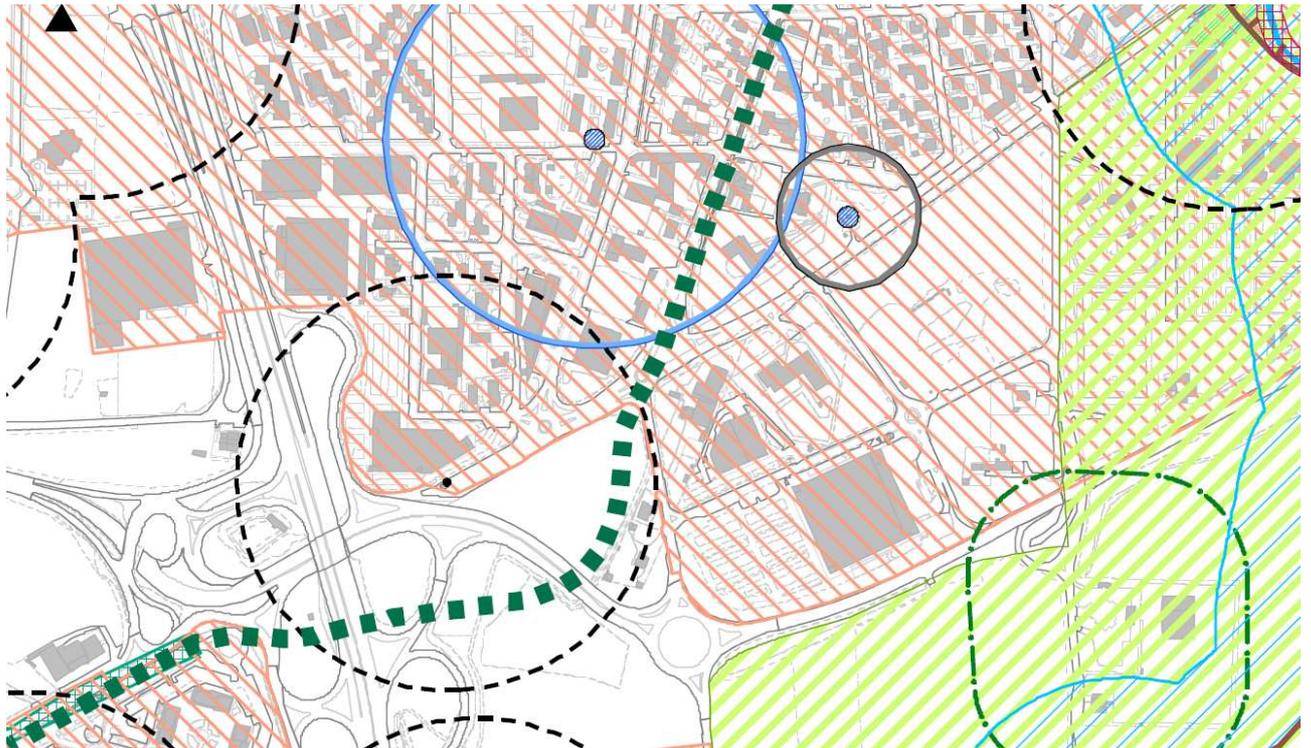
##### PIANI VIGENTI

-  PE Vig | PRATICHE EDILIZIE CONVENZIONATE
-  ACCORDO QUADRO E ATTO INTEGRATIVO ENERGY PARK (art. 23 bis delle NTA del PdR)

L'area ricade nella delimitazione del centro abitato, come da Codice della Strada, e nella fascia di rispetto delle stazioni radiobase:

- DELIMITAZIONE DEL CENTRO ABITATO (art. 4) Del. G.C. n. 172 del 31/08/2015
- FASCIA DI RISPETTO STAZIONI RADIOBASE LR n.11/2001 - DGR n. VII/7351/2001

Si riporta di seguito l'estratto della "Tav. 9 Vincoli di legge" del Piano delle Regole in cui è individuata la grafica relativa al vincolo e l'indicazione dell'area di intervento.



### STRALCIO LEGENDA

#### FASCE DI RISPETTO E FASCE DI SALVAGUARDIA

- 
FASCIA DI RISPETTO DI 10 M DEL TORRENTE MOLGORA  
RD 25 luglio 1904, n. 523, Capo VII, art. 96 lett. c
- 
FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI  
RD n. 1265/1934 - LR n. 33/2009 - RR n. 6/2004 | Del. CC n. 21 del 04/05/2009 e n. 5 del 27/02/2019
- 
FASCIA DI SALVAGUARDIA DEPURATORE CONSORTILE  
DCI del 04/02/1977, All. 4 punto 1.2 (ex. L. 319/1976) - LR n.15/2002
- 
LIMITE DI RISPETTO PIATTAFORMA ECOLOGICA COMUNALE  
LR n. 26/2003
- 
ELETTRODOTTI E DISTANZE DI PRIMA APPROSSIMAZIONE  
DPCM 08/07/2003 (G.U. n. 200 del 29/08/2003) - DM del 29/05/2008 (suppl. ord. n. 160 a G.U. n. 156 del 05/07/2008)  
LR n. 12/2005, art. 8 c. 1, lett. b

#### POZZI ACQUA POTABILE (DLgs n. 152/2006)

- 
ZONA DI RISPETTO DI 200 M E ZONA DI TUTELA ASSOLUTA DI 10 M  
DPR n. 236 del 24/05/1988 - DGR n. VI/15137 del 27/06/1996
- 
ZONA DI RISPETTO CALCOLATA CON METODO TEMPORALE  
DGR n. VI/15137 del 27/06/1996

 TRACCIATO RETE ALTA PRESSIONE GAS METANO Società Italiana per il Gas SpA DISTRETTO NORD (dati al 15/11/2007)

 TRACCIATO OLEODOTTO

 STAZIONI RADIOBASE  
LR n.11/2001 - DGR n. VII/7351/2001

 ZONA INTERESSATA DA STABILIMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE  
DLgs n. 334/1999 - DLgs n. 238/2005 e smi

#### CODICE DELLA STRADA (DLgs n. 285/1992)

 DELIMITAZIONE DEL CENTRO ABITATO (art. 4)  
Del. G.C. n. 172 del 31/08/2015

## 2. STATO DI FATTO

L'area è attualmente occupata dal parcheggio in disuso dell'ex Esselunga. Come previsto dal PII Vimercate Sud SP2 il suddetto parcheggio è destinato ad essere riqualificato ad area verde in adiacenza allo svincolo della tangenziale est e a nuovo parcheggio in adiacenza alla via Salvo d'Acquisto.

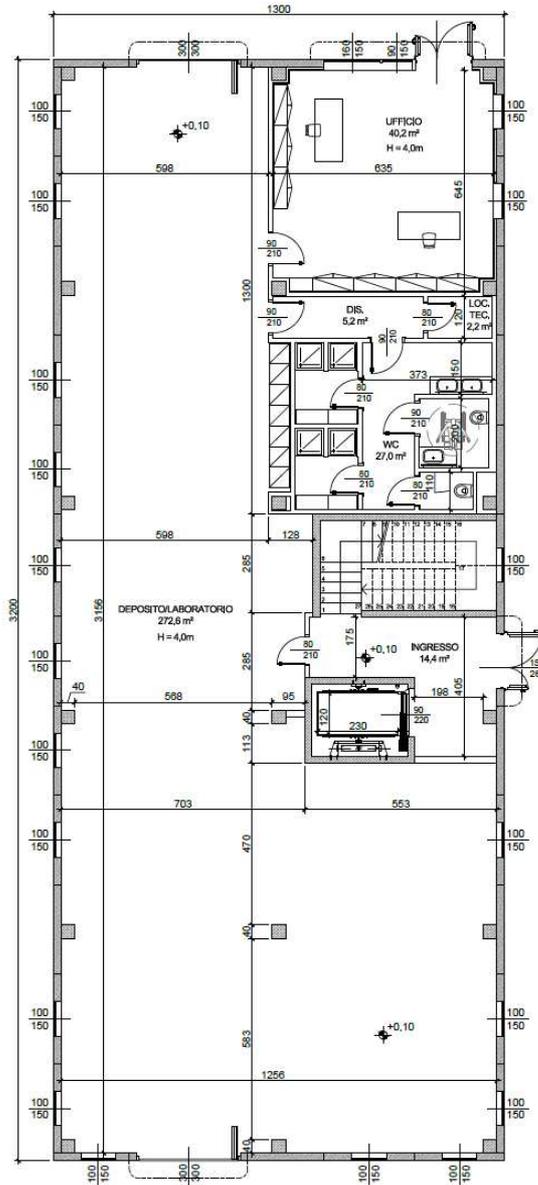
L'Amministrazione Comunale intende destinare quest'ultima area a standard prevista del citato PII come nuovo sedime per il Magazzino e Archivio Comunale nel quadro di un intervento più ampio di riqualificazione di edifici comunali che prevede lo spostamento e ampliamento della sede della Polizia Locale presso l'attuale edificio sito in via Brianza 5 occupato dal Magazzino comunale.



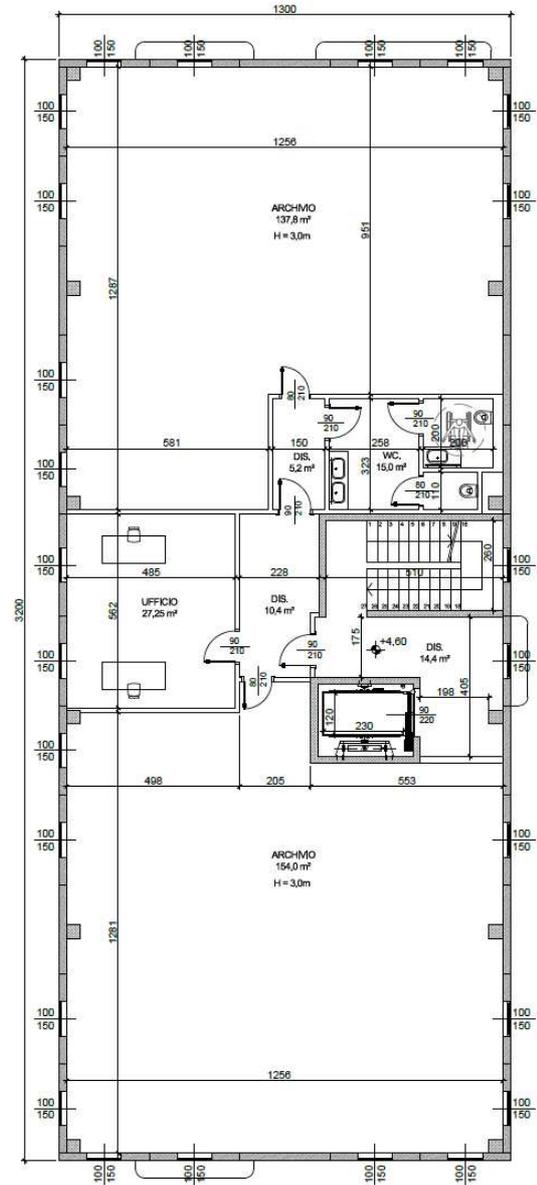
L'esigenza attuale riguarda il reperimento di una superficie di circa 800mq che si realizzerebbe mediante la costruzione di un nuovo edificio distribuito su due piani di circa 400m ciascuno, oltre all'area esterna adibita a magazzino e ricovero coperto di automezzi. La nuova sede prevede la presenza di circa 2 addetti.

Si riportano le piante del nuovo edificio.

PIANTA PIANO TERRA  
Scala 1:100



PIANTA PIANO PRIMO  
Scala 1:100



L'edificio ha un'altezza totale di circa 9,85m:

- piano terra: altezza netta di circa 4.00m;
- piano primo altezza netta di circa 3.30m.

### 3. PROGETTO ARCHITETTONICO

#### 3.1 Dotazione spazi

Sulla base dei dialoghi intervenuti con l'Amministrazione Comunale di Vimercate sono state individuate specifiche esigenze di spazi di cui dotare la nuova sede e la relativa logica compositiva.

Si riporta una tabella schematica dei locali richiesti:

LOCALI	superficie mq
<b>PIANO TERRA</b>	
Uffici	40,2
Bagni e spogliatoi	27,0
Deposito/ laboratorio	272,6
Ingresso	14,4
Collegamenti verticali	
Ricovero automezzi	Area esterna
Magazzino	Area esterna
<b>PIANO PRIMO</b>	
Ufficio	27,3
Bagni	15,0
Archivio	291,8
Collegamenti verticali	

#### 3.2 Piano terra

L'accesso principale avviene da via Salvo d'Acquisto tramite un cancello carraio scorrevole di grandi dimensioni per l'accesso dei mezzi di lavoro ed uno accesso pedonale per addetti ed utenti esterni.

Un secondo cancello carraio più piccolo consente l'accesso ai mezzi anche al lato posteriore dell'edificio e del piazzale esterno.

L'accesso per gli addetti ai lavori si trova nella facciata Nord e consente di accedere direttamente agli uffici e agli spogliatoi. Sempre sulla facciata Nord è presente un portone scorrevole per l'accesso ai mezzi all'area deposito interna.

È presente un accesso indipendente dalla facciata Est per gli utenti esterni in collegamento diretto con il piano primo. Sulla facciata posteriore a Sud un secondo portone scorrevole consente l'accesso dei mezzi anche dal lato opposto di quello principale.

### **3.3 Piano primo**

Il piano primo è totalmente dedicato ad archivio ed è accessibile direttamente dall'ingresso esterno indipendente mediante scala e montacarichi. Sono presenti un ufficio per la consultazione dei documenti ed i servizi igienici.

### **3.4 Piano copertura**

Tramite la scala è possibile accedere agevolmente al tetto per la manutenzione dello stesso e degli impianti (pannelli fotovoltaici e unità esterne di condizionamento).

#### **4. RIFERIMENTI VV.F.**

Il progetto antincendio sarà verificato ai sensi del Codice di prevenzione Incendi: DM 03/08/2015 (aggiornato al 27/12/2022).

#### **5. AREE ESTERNE**

Gli scarichi dei nuovi servizi igienici saranno collegati mediante nuovo allaccio alla rete pubblica.

Il sistema di raccolta delle acque piovane del piazzale e dell'edificio verrà realizzato in conformità alla R.R. 07/17 per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica.

L'illuminazione delle aree esterne verrà riqualificata in funzione del nuovo piazzale adibito a deposito e ricovero mezzi.

Si considera di riqualificare parte della pavimentazione esterna ora dedicata a parcheggio e parzialmente realizzata in autobloccanti drenanti.