

Comune di Pregnana Milanese

Città Metropolitana di Milano

***Piano attuativo conforme al vigente P.G.T., riguardante
l'area Ex Gefco e Citroen in Via Vanzago e Via
dell'Industria in Comune di Pregnana Milanese (Mi)***

B. Relazione tecnica illustrativa

Il Proponente: Ara Logistica 4 s.r.l.

Il Progettista: Arch. Schiavi Cristiano – 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.

PREMESSA

La presente Relazione Tecnica è posta a corredo di proposta di Piano Attuativo concernente il compendio produttivo Ex Gefco e Citroen posto a ridosso di Via Vanzago e Via dell'Industria; conforme a quanto disposto dalle NTA del Piano delle regole del vigente PGT comunale.

In particolare, la proposta di Piano Attuativo cui la presente Relazione Tecnica accede è da assumersi (quanto ad adozione ed approvazione) da parte della Giunta Comunale, in applicazione dell'*iter* procedurale di cui all'art. 14 della LR 12/2005 e s.m.i. previo espletamento di attività di valutazione istruttoria comunale, in conformità con quanto disposto dal comma 1 del suddetto art. 14, di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica e delle procedure di concertazione consultiva previste dall'art. 10 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitano (PTM).

Nell'area interessata dalla presente richiesta di piano attuativo di proprietà della società Ara Logistica 4 s.r.l. è prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici produttivi esistenti, per la futura realizzazione di nuovi edifici produttivi ad utilizzo di Data Center.

PARTE PRIMA – ANALISI DEL QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

Inquadramento territoriale ed urbanistico

L'area interessata dalla proposta di Piano Attuativo, ha una superficie rilevata di mq. 77.976,05 ed è identificata catastalmente al foglio 1 mappali 95-135-277.



3

Figura 1 - estratto di mappa catastale

Dal punto di vista localizzativo, l'area in oggetto risulta essere ubicata nella parte settentrionale del territorio comunale di Pregnana Milanese, racchiusa a nord ed a est da fabbricati produttivi, mentre a sud dalla Via Vanzago e via dell'Industria mentre ad ovest confina con aree agricole e parcheggio pubblico.



Figura 2 vista aerea dello stato attuale



Figura 3 stato attuale

Piano di Governo del Territorio



Figura 4 Estratto di PGT - Piano delle Regole - Carta delle discipline delle Aree

5

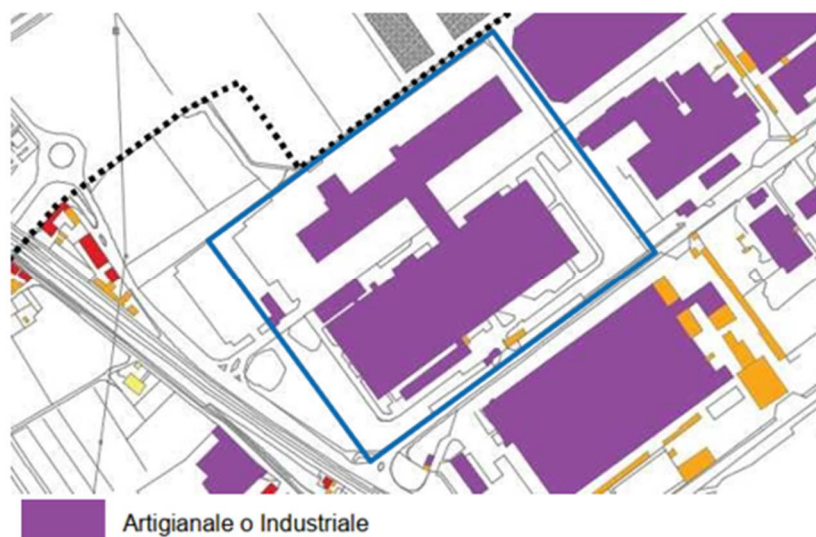


Figura 5 Estratto Destinazioni d'uso , rapporti copertura PDR TAV. RA01

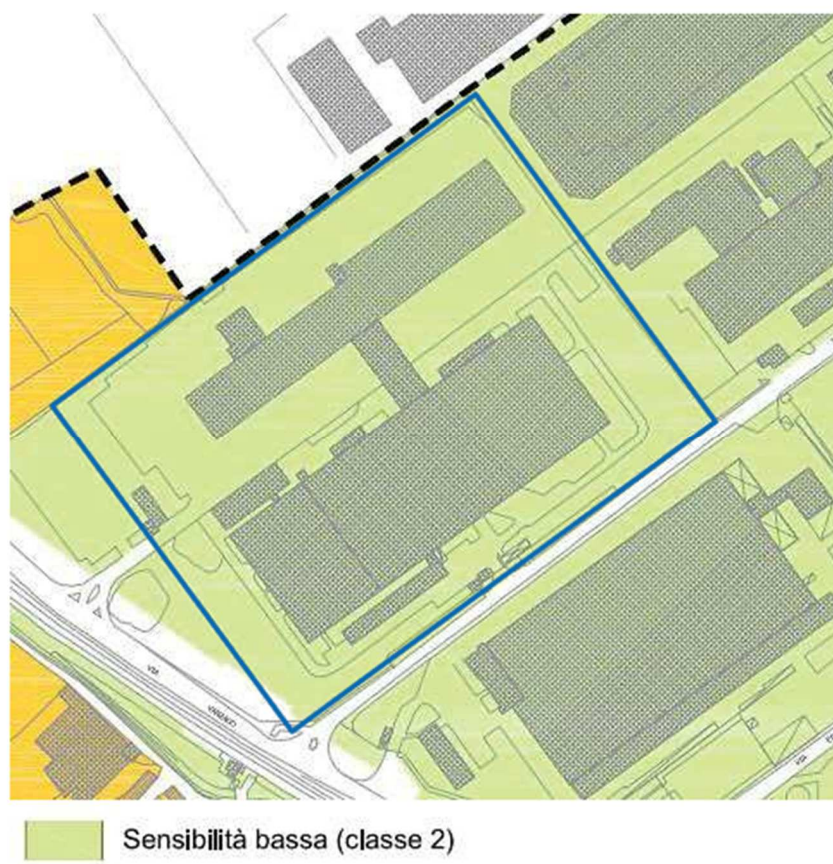
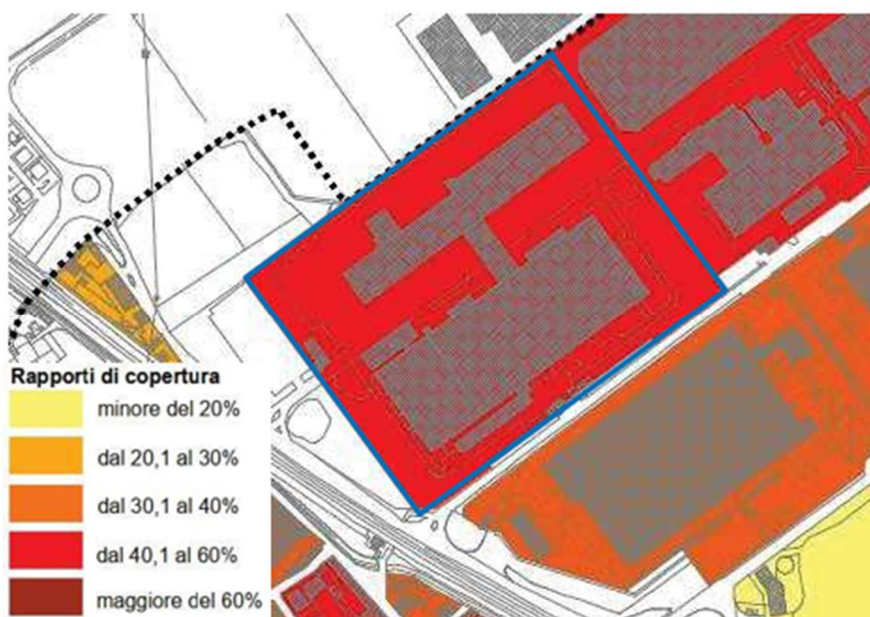


Figura 6 estratto carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi DP TAV 03

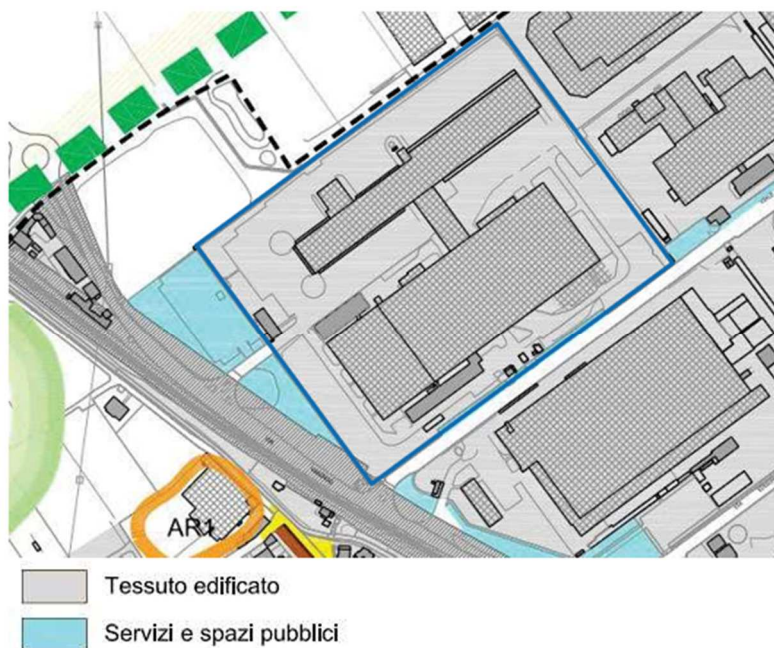


Figura 7 Estratto strategico della struttura pubblica DP Tav. 01

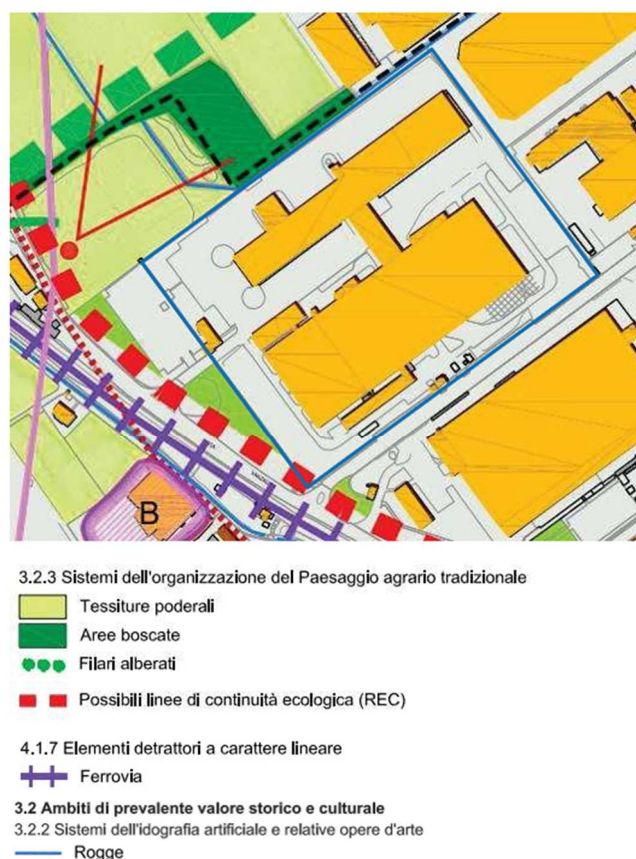


Figura 8 Estratto Carta condivisa del paesaggio Rete ecologica comunale REC DP TAV. 09



Nel Piano delle Regole del P.G.T. vigente, approvato in data 27-04-2022 con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 l'area oggetto d'intervento è classificata come Zona D del Tessuto Urbano Consolidato Produttivo art. 16 NTA Variante PGT vigente

All'area in oggetto viene inoltre attribuita una classificazione paesaggistica par a 2 – bassa.

PARTE SECONDA – ANALISI DEL QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

1) La proposta di Piano Attuativo

Il progetto prevede l'integrale demolizione dei fabbricati esistenti aventi una SL complessiva pari a [34.979,54] e l'insediamento di nuove costruzioni di sito produttivo da destinarsi a Data Center nei limiti degli indici e delle previsioni edificatorie fissate per l'ambito dal PGT.

L'intervento, dunque, confermando le destinazioni d'uso già insediate nel comparto e le potenzialità edificatorie concesse dal PGT e non necessitando di nuove opere di urbanizzazione e pubbliche a servizio dei nuovi fabbricati e delle funzioni ivi insediate, avrebbe potuto essere realizzato mediante titolo edilizio diretto, perlopiù convenzionato.

Tuttavia, in considerazione della rilevanza dell'intervento e della necessità di garantire una maggiore flessibilità nelle fasi di attuazione dell'intervento, si è ritenuto opportuno ricorrere alla presentazione di una proposta di piano attuativo conforme al PGT ex artt. 12-14 della l.r. n. 12/2005.

In accordo a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla richiesta, si prevede la realizzazione di due edifici ad uso Data Center di pari sviluppo altimetrico, ciascuno provvisto di un blocco destinato ad uffici e deposito direttamente collegato all'edificio produttivo.

Ciascun edificio Data Center è caratterizzato da due piani di medesima area con una copertura piana.

La viabilità interna è garantita intorno l'intero perimetro di tutti gli edifici, con un accesso principale in corrispondenza dell'attuale sito in via Vanzago e l'accesso di via dell'Industria. Le dimensioni delle sezioni stradali e delle aree esclusivamente dedicate a parcheggio sono state previste in modo da ridurre al minimo l'impatto di superficie non permeabile e asfaltata. Le aree destinate a parcheggi privati soddisfano le dotazioni minime richieste.

Al fine di garantire il collegamento elettrico necessario al funzionamento del Data Center, è prevista una sottostazione elettrica dedicata posta sul lato nord-ovest del sito, il cui iter autorizzativo è in corso (vedi codice pratica Terna con protocollo n. 202301946).

2) Procedimenti coordinati con la pianificazione attuativa

La proposta di Piano Attuativo e la relativa istruttoria sarà coordinata con i seguenti procedimenti propedeutici all'approvazione dello strumento attuativo:

- conferenza di concertazione per interventi di livello sovracomunale ex art. 10 del PTM.
- verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (Screening VAS) ai sensi dell'art. 13, D.lgs. n. 152/2006.

*

Con riferimento al PTM, la realizzazione di edifici a destinazione data center potrebbe avere impatti significativi di carattere sovracomunale in ragione delle recenti indicazioni fornite dalle norme di pianificazione sovraordinata introdotte da Città Metropolitana di Milano.

In particolare, il combinato disposto delle Norme di Attuazione del PTM¹ e del Quadro Normativo delle Strategie Tematico Territoriali² metropolitane approvate in attuazione del PTM stesso richiede che determinate tipologie di intervento, tra cui i data center, debbano esperire la conferenza di concertazione per interventi di livello sovracomunale ex art. 10 del PTM

Sebbene l'intervento non consumi nuovo suolo, non sia proposto in variante al PGT e non determini la realizzazione di nuove opere pubbliche (ad esempio viabilistiche) di impatto rilevante per il territorio, la proposta sarà inviata anche a Città Metropolitana per l'esperimento della citata procedura di concertazione al fine di verificare se l'intervento comporti o meno impatti di livello sovracomunale.

*

Con riferimento allo **Screening VAS**, sebbene la proposta non comporti alcuna variante urbanistica, si ritiene comunque opportuno sottoporre alla verifica di VAS l'intervento in considerazione della sua rilevanza sovracomunale sancita dalle Strategie Tematico Territoriali³.

La proposta di piano attuativo e lo schema di convenzione saranno aggiornati all'esito di entrambe le procedure che saranno avviate a seguito della presente istanza e condotte in parallelo con l'istruttoria comunale sulla proposta di Piano Attuativo.

Ulteriori valutazioni di carattere ambientale riguardante l'impatto delle attività condotte nel comparto saranno demandate alla fase di progettazione di maggior dettaglio degli interventi previsti dal Piano Attuativo (es. verifica i VIA o VIA nazionale per l'installazione e autorizzazione dei generatori di emergenza, la cui potenza verrà definita in sede di progettazione edilizia degli edifici). Ovviamente, in caso di procedura di VIA o verifica di VIA saranno tenute in considerazione le valutazioni già espresse in sede di verifica di VAS ai sensi dell'art. 10 del d.lgs. n. 152/2006.

10

¹ Articolo 5, comma 4 l.r. 32/2015: "Per il territorio della Città metropolitana gli insediamenti di portata sovracomunale di cui all'articolo 15, comma 2, lettera g), della l.r. 12/2005 sono definiti come tali dal PTM, in luogo dei piani di governo del territorio, di seguito denominati PGT, dei comuni. Le indicazioni fornite dal PTM su tali insediamenti hanno efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti dei PGT ai sensi dell'articolo 18 della l.r. 12/2005".

² Quadro Normativo STTM: "Gli accordi territoriali, ai sensi dell'art. 10 della NdA del PTM, preceduti dalle procedure concertative di formazione disciplinate da apposito Regolamento, e le iniziative promosse e sostenute dal Fondo perequativo metropolitano, ai sensi dell'art. 11 della NdA del PTM, costituiscono strumenti ordinari di produzione di effetti delle STTM, entro un modello unitariamente teso alla massima effettività delle politiche territoriali nel quale ciascun Comune persegue risultati proporzionati al rispettivo grado di adesione alle STTM").

³ cfr. art. 16, l. n. 1150/1942: "Lo strumento attuativo di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica non è sottoposto a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità qualora non comporti variante e lo strumento sovraordinato in sede di valutazione ambientale strategica definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste".

3) Edifici a destinazione Data Center

Il polo produttivo ipotizzato dal soggetto proponente ha come funzione principale quella di Data Center, ovvero un sito industriale con la presenza di "Sale Dati" dove si sviluppa il processo digitale, ovvero lo stoccaggio, il processamento ed il trattamento di dati digitali.

Per garantire la potenza IT necessaria al data center in progetto per stoccaggio e gestione dati, a supporto degli obiettivi strategici di digitalizzazione dei servizi alla persona e dei processi produttivi, è stata richiesta a TERNA una potenza elettrica di 150 MW.

La natura produttiva dell'insediamento è individuata sia sulla base dei numerosi precedenti che qualificano come produttiva/industriale l'attività in questione, sia perché l'interpretazione è in linea con la definizione di attività produttiva/industriale fornita dalla giurisprudenza amministrativa. Il Consiglio di Stato, infatti, ha avuto numerose occasioni di puntualizzare che sono da definirsi tali tutte quelle attività (come quella in esame) riconducibili alla definizione di attività industriali di cui all'art. 2195, n. 1) c.c. (tra le molte, Consiglio di Stato n. 2011/2016, Consiglio di Stato n. 4267/2013, Consiglio di Stato n. 6237/2007). La destinazione d'uso produttiva risulta pertanto rappresentativa della tipologia di attività che sarà svolta nel sito.

Le "Sale Dati" sono generalmente affittate in toto o in parte ad operatori del mercato digitale, a partire dalle pubbliche amministrazioni ed enti pubblici fino ad operatori privati del mondo tecnologico e digitale quali provider di servizi informatici e digitali (banche, siti di gestione e informazione, gestori di posta elettronica e servizi digitali in genere, web-marketing, comunicazione, ecc.). In accordo al mercato attuale, gli operatori coinvolti richiedono la necessità dei più avanzati sistemi di sicurezza, gestione e trattamento dei dati personali, oltre che la continuità di servizio, 24/24h 365 giorni all'anno.

11

Il progetto prevede la disposizione delle sale dati su più piani, con un'organizzazione compatta dei volumi, al fine di conseguire i livelli di efficienza dell'operazione. Il tutto nel rispetto dei principali standard di sostenibilità del settore, tra cui il Code of Conduct for Energy Efficiency in Data Centres dell'Unione Europea.

L'assetto volumetrico di progetto consente di minimizzare il consumo di suolo e ridurre la superficie d'involucro. Inoltre, l'organizzazione su due livelli, permette il corretto dimensionamento degli impianti a servizio delle sale, sia in termini di sviluppo delle reti, che di potenza delle apparecchiature installate. Una differente configurazione porterebbe a un sovradimensionamento delle tecnologie installate, che sarebbero costrette a lavorare in condizioni lontane dal set point di riferimento, con conseguenti impatti negativi sui maggiori consumi energetici e le emissioni collegate.

4) L'altezza massima prevista dalla Proposta

L'art. 16, comma 3, delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT di Pregnana Milanese include anche i parametri e indici da rispettare nell'ambito della pianificazione attuativa.

Con riferimento all'altezza massima (H), le norme prevedono un limite di 15,00 metri "con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici".

Le particolari caratteristiche e le esigenze di carattere tecnologico che richiedono gli edifici atti ad ospitare funzioni di Data Center e l'assetto volumetrico progettato, richiede di esercitare le previsioni di tolleranza ammesse dalla norma.

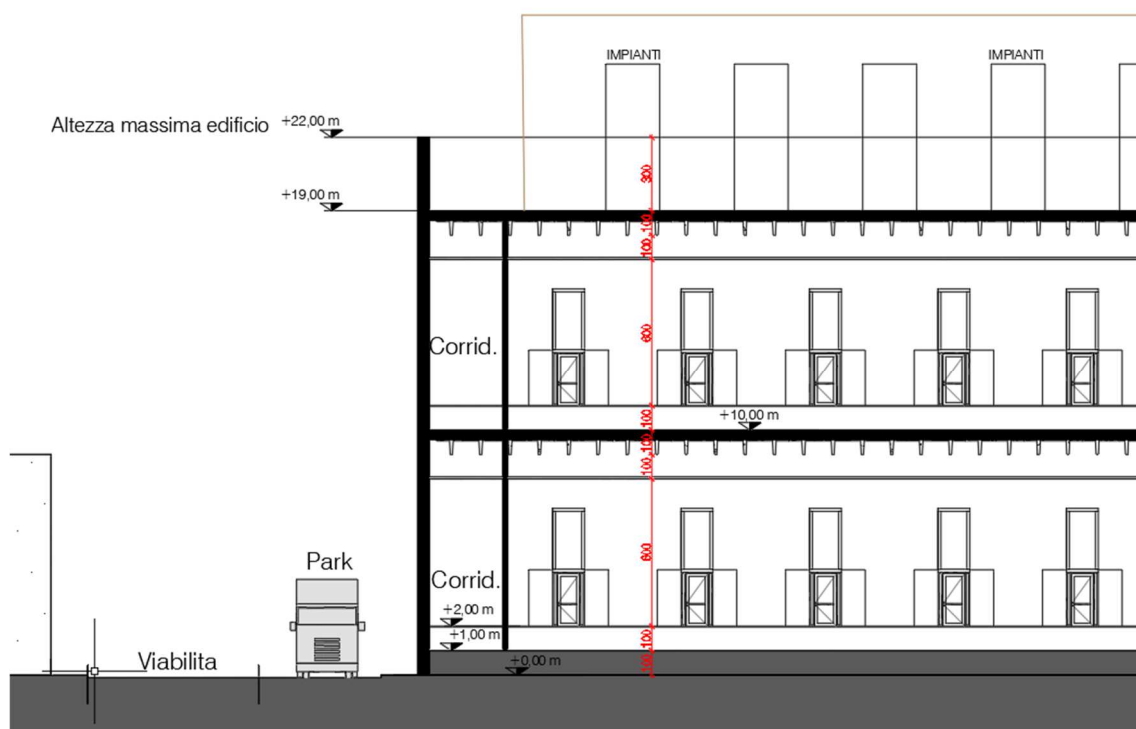
In particolare, in merito alle quote altimetriche di riferimento di progetto, il piano terra degli edifici ad uso Data Center è realizzato sopraelevato di circa 2 m rispetto il piano campagna al fine di evitare rischi derivanti da possibili allagamenti che comprometterebbero la funzionalità e l'operatività del polo produttivo.

Al fine di garantire la funzionalità del sistema, le "Sale Dati" sono provviste di impianti tecnologici che, per ragioni tecniche dovute alle attuali configurazioni impiantistiche e tecnologiche disponibili, necessitano di un'altezza libera sotto trave minima di circa 6 metri (standard di mercato attuale). Tale altezza deriva dalla necessità che nelle "Sale Dati", oltre agli armadi per i server di altezza standard pari a circa 2,5 metri, sono da prevedersi impianti elettrici e meccanici non interferibili tra di loro e necessari per la corretta operatività dei racks, quali impianti di alimentazione elettrica (condotti elettrici per alimentazione racks), passerelle porta cavi per la trasmissione di dati di connettività/telecomunicazioni, impianto di illuminazione, rilevazione e spegnimento incendi e altri impianti speciali, oltre che a condizionamento e controllo aria per raffreddamento racks.

Tali dotazioni devono essere predisposte su spazi ben segregati al fine di garantire nel tempo le condizioni ottimali di sicurezza per gli operatori e di manutenibilità degli impianti stessi senza necessità di fuori servizio di altre porzioni di impianto. Inoltre, i canali di flussi di aria calda e fredda sono distinti in percorsi differenziati (compartimentazione corridoi caldi e freddi) che permettono ai server di operare in condizioni igro-termiche controllate e ottimali in ottica di risparmio energetico e sostenibilità del sistema. Secondo le normative internazionali di riferimento del settore (ad ex. ANSI TIA-942b rev. 2017), tutti gli impianti devono essere posti al di sopra degli armadi (racks) al fine di assicurare, oltre all'agevolazione delle operazioni di manutenzione, la movimentazione nelle "Sale Dati" degli armadi stessi.

In aggiunta, le "Sale Dati" possono inoltre essere caratterizzate dalla presenza di pavimento tecnico sopraelevato principalmente utilizzato per il passaggio di tubazioni idrauliche di acqua refrigerata utilizzate per il raffreddamento dei rack stessi (poste ad un livello inferiore per evitare che un eventuale allagamento dovuto a perdite provochi il blocco dell'impianto).

Alla luce di tali necessità impiantistiche e tecnologiche, l'altezza richiesta di interpiano risulta quindi pari a 9 metri (standard di mercato attuale) come da sezione sotto proposta:



L'esigenza dei due piani discerne pertanto da quanto descritto e illustrato sopra, con l'edificio Data Center che risulta caratterizzato da un'altezza all'estradosso del solaio di copertura indicativamente pari a 19 metri.

13

L'altezza del fronte di coronamento (parapetto) si attesta invece ad una quota di circa 22 metri. Tale valore rappresenta l'altezza massima prevista dell'edificio in accordo alle definizioni riportate in Allegato B della D.G.R. 24.10.2018, n. XI/695.

Il mercato attuale del settore Data Center prevede inoltre un'ottimizzazione dello sviluppo a terra delle aree al fine di facilitare le operazioni di manutenzione e gestione ed evitare quanto più possibile il consumo di suolo. Pertanto, le unità esterne degli impianti vengono normalmente installate in copertura, e consistono in macchinari meccanici per il condizionamento degli spazi interni (Chillers, UTA, Dry Coolers) e unità di trattamento aria/acqua racchiuse in piccoli volumi tecnici, spesso prefabbricati.

Tali tipologie di macchinari, comprensivi delle relative strutture metalliche di supporto, sono caratterizzate da un'altezza indicativa pari a 6 metri.

Considerando che tali macchinari e volumi tecnici posti in copertura sono esplicitamente esclusi dalla definizione dell'altezza dell'edificio ai fini urbanistici, è possibile ipotizzare una volumetria con un apice che si attesta circa a 22 metri dal piede dell'edificio, in deroga al limite di 15 metri previsto in via ordinaria dal Piano delle Regole.

Si segnala che all'interno degli edifici Data Center, oltre alle "Sale Dati" e ai corridoi perimetrali di collegamento, sono presenti i locali tecnici adibiti alla trasformazione e immagazzinamento energia e ai sistemi di condizionamento, pompaggio e antincendio, così come i locali di servizio di telecomunicazione. Tali locali sono esclusivamente volumi tecnici, come individuati in pianta negli elaborati grafici di progetto.

Infine, il blocco destinato ad uffici e deposito direttamente collegato al Data Center è caratterizzato da un'altezza di interpiano di 4,15/4,20 m (standard per tale tipologia), con uno sviluppo a 4 livelli. Il terzo livello è infatti necessario per garantire l'accesso diretto al secondo piano del Data Center.

Il quarto livello è necessario per avere continuità con la struttura del fabbricato

5) Riepilogo e verifica parametri urbanistici

La presente sezione dimostra il rispetto dei parametri e indici urbanistici previsti dal Piano delle Regole anche in considerazione del fatto che il comparto è già stato oggetto di precedente attuazione.

In accordo al progetto di intervento descritto e agli elaborati grafici di progetto, si riporta di seguito una tabella che riepiloga l'impronta delle diverse destinazioni d'uso delle aree.

IMPRONTA E DESTINAZIONE DELLE AREE		
Parametro	Valore	Unità
SUPERFICIE FONDIARIA	77.976,05	m ²
SUP. PERMEABILE MIN (IPF = 1/10)	7.798	m²
EDIFICIO A	21.080	m ²
EDIFICIO A UFFICI	978	m ²
EDIFICIO B	21.080	m ²
EDIFICIO B UFFICI	978	m ²
GUARDIANIA	26	m ²
SOTTOSTAZIONE	2.502	m ²
PARCHEGGI	10.411,57	m ²
AREE VERDI	7.835,31	m ²
AREE DI MANOVRA	9.201,12	m ²
MARCIAPIEDI E SPAZI ESTERNI	3.884,05	m ²

14

La superficie permeabile di progetto risulta pari a 7.835,31 mq, superiore al minimo richiesto di 7.798 mq (1/10 SF).

In accordo al piano di intervento descritto e agli elaborati grafici di progetto, si riporta di seguito una tabella che riepiloga la superficie coperta.

CALCOLO E VERIFICA SUPERFICIE COPERTA		
Parametro	Valore	Unità
SUPERFICIE FONDIARIA	77.976,05	m ²
SUP. COPERTA AMMISSIBILE (IC = 6/10)	46.785,63	m²
SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO	46.642,58	m²

La superficie coperta di progetto risulta pari a 46.642,58 mq, inferiore al limite ammesso di 46.785,63 mq (RC = 60%).

Per il calcolo della Superficie Lorda di progetto, i locali tecnici non sono considerati nel conteggio della Superficie Lorda, come mostrato nelle tavole di progetto allegate al Piano Attuativo. Tali locali sono infatti adibiti alla trasformazione e immagazzinamento energia e ai sistemi di condizionamento, pompaggio e antincendio, così come i locali tecnici di servizio di telecomunicazione e fibra ottica e come tali costituiscono superfici accessorie ai sensi dell'Appendice I, Voce 15 del Piano delle Regole del PGT (Definizioni tecniche Uniformi).

CALCOLO E VERIFICA SUPERFICIE LORDA		
Parametro	Valore	Unità
SUPERFICIE FONDIARIA	77.976,05	m ²
SL AMMESSA (UT = 0,8 mq/mq)	62.380,84	m²
EDIFICIO A (SL Piano Terra)	12 519,42	m ²
EDIFICIO B (SL Piano Terra)	12 519,42	m ³
EDIFICIO A (SL Piano Primo)	12 519,42	m ²
EDIFICIO B (SL Piano Primo)	12 519,42	m ³
UFFICI PER EDIFICIO A (SL Piano Terra)	979,40	m ²
DEPOSITO EDIFICIO A (SL Piano Terra)	342,23	m ²
UFFICI PER EDIFICIO A (SL Piano Mezzanino)	979,40	m ²
DEPOSITO EDIFICIO A (SL Piano Mezzanino)	342,23	m ²
UFFICI PER EDIFICIO A (SL Piano Primo)	979,40	m ²
DEPOSITO EDIFICIO A (SL Piano Primo)	342,23	m ²
UFFICI PER EDIFICIO A (SL Piano Secondo)	979,40	m ²
DEPOSITO EDIFICIO A (SL Piano Secondo)	342,23	m ²
UFFICI PER EDIFICIO B (SL Piano Terra)	979,40	m ²
DEPOSITO EDIFICIO B (SL Piano Terra)	342,23	m ²
UFFICI PER EDIFICIO B (SL Piano Mezzanino)	979,40	m ²
DEPOSITO EDIFICIO B (SL Piano Mezzanino)	342,23	m ²
UFFICI PER EDIFICIO B (SL Piano Primo)	979,40	m ²
DEPOSITO EDIFICIO B (SL Piano Primo)	342,23	m ²
UFFICI PER EDIFICIO B (SL Piano Secondo)	979,40	m ²
DEPOSITO EDIFICIO B (SL Piano Secondo)	342,23	m ²
GUARDIANIA (SL Piano terra)	25,60	m ²
SL DI PROGETTO	60.676,32	m²
SL OGGETTO DI CONVENZIONAMENTO	62.380,00	m²

La superficie lorda di progetto risulta pari a 62.380 m², inferiore al limite ammesso di 62.380,84 mq (UT = 0,8 mq/mq). Tuttavia, il Piano Attuativo in fase di esecuzione consente lo sfruttamento integrale della SL ammessa.

Parcheggi

Alla luce della SL di progetto, si riporta di seguito la verifica delle aree da destinare a parcheggio pertinenziale.

La superficie destinata a parcheggio pertinenziale privato risulta pari a 19.612,70 mq includendo gli spazi di manovra e di circolazione interna, superiore al minimo richiesto di 18.714 mq (calcolato con riferimento all'ipotesi di sviluppo della intera SL assegnata ai sensi del PGT vigente).

Con riferimento ai posti auto pubblici, il PGT prevede che per la funzione produttiva debba esser assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico di n° 1 posto auto ogni 200 mq di SL destinati a tale uso.

È bene evidenziare che l'area era già stata oggetto di un precedente intervento di lottizzazione attuato a seguito della sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica in data 9 dicembre 1999 (Notaio Ripamonti di Milano, rep. 139.754. racc. n. 11359) e che aveva previsto espressamente la cessione di 6.213 mq di aree destinate a parcheggio pubblico (opera di urbanizzazione prevista dalla medesima convenzione) e di altre aree destinate all'uso pubblico per circa 27.621 mq.

Invero, nel corso del 2006, il soggetto attuatore aveva acconsentito a sostituire la cessione di 7.230 mq (identificati al Catasto Terreni, foglio 5, mapple 2) con una monetizzazione pari a Euro 250.000, al fine di permettere al Comune di acquisire un'area di maggior interesse per le strategie municipali (delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 26 gennaio 2006).

Tale modifica non ha influito sui parcheggi realizzati, rappresentando una porzione di area esterna al progetto privato e destinata a verde pubblico. In particolare, il progetto prevedeva la realizzazione e il trasferimento di 238 posti auto che soddisfano i requisiti relativi alla SL esistente.

La proposta, dunque, calcola gli spazi di parcheggio pubblico aggiuntivi che sono richiesti dall'incremento di SL pari a ulteriori 74 posti auto rispetto a quelli già reperiti in precedenza. Tuttavia, in considerazione del scarso flusso di veicoli che saranno generati dall'intervento e in considerazione del fatto che ulteriori parcheggi pubblici realizzati nel comparto o nelle aree adiacenti già cedute non sarebbero a servizio della collettività vista la loro localizzazione, in alternativa al reperimento e alla realizzazione di tali parcheggi pubblici, si propone la relativa monetizzazione al costo di Euro 102 /mq per un importo complessivo pari a € 94350 .

Il Piano dei Servizi del PGT del Comune di Pregnana Milanese ammette la possibilità di monetizzare le dotazioni di servizio richieste dalla normativa ai sensi del combinato disposto degli artt. 11 e 14 delle Norme di Attuazione:

Di seguito il riepilogo di tutte le verifiche urbanistiche:

Parametri	Unità	PGT	Esistente	Stato di progetto	Verifica
Superficie territoriale (ST)	mq	77.976,05	77.976,05	77.976,05	
Superficie fondiaria (SF)	mq	77.976,05	77.976,05	77.976,05	-
Superficie coperta (RC max = 60%)	mq	46.785,63		46.642,58	ok
Superficie lorda (Ut max = 0,8 mq/mq)	mq	62.380,84		62.380	ok
Superficie permeabile (min 10% SF)	mq	7.797,60		7.835,31	ok
Superficie lorda uffici (max 30% SL)	mq	18.714		7.835,20	ok
Parcheggi pertinenziali (1 mq/10 mc)	mq	18.714		19.612,70	ok
Superficie standard in cessione (20% SL)	mq	12.476	29.627	-	ok
Parcheggi pubblici (1 posto auto ogni 200 mq di SL)	nr	312	238	0	Da monetizzare
H max* (sommità strutt. perimetrale)	m	15		22	ok*

*con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici

6) Stime degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del contributo di smaltimento rifiuti, nonché della monetizzazione dei parcheggi pubblici

Come meglio evidenziato nel Quadro Economico annesso alla proposta di PA, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, calcolati secondo le tariffe vigenti in Comune di Pregnana Milanese sono calcolati come segue:

17

Oneri di urbanizzazione primaria	62.380,00	mq	x	42,18	€/mq =	2 631 188,4 €
Oneri di urbanizzazione secondaria	62.380,00	mq	x	50,65	€/mq =	3 159 547 €
Smaltimento rifiuti	62.380,00	mq	x	9,80	€/mq =	611 324 €
Totale					=	6 402 059,4 €

Riduzione per ambiti soggetti a P.A. in lotti già edificati - obiettivi Art. 43.2 quater e quinquies L.R.12/2005- 20% del valore tabellare

Totale (scontato 20%) **5 121 647,52 €**

A fronte di ciò, non sono previste opere di urbanizzazione a scomputo

La proposta di PA e lo schema di convenzione prevedono che una quota del 10% del contributo di costruzione spari al 10% sia versata alla firma della convenzione attuativa

**Monetizzazione
parcheggi pubblici** 74 x12,5 mq x 102,00 €/mq = **94 350,00 €**

In conformità alla l.r. n. 12/2005, la monetizzazione sarà interamente versata alla data di stipula della convenzione urbanistica.

Allegati al Piano Attuativo

Il Piano Attuativo è corredato, oltre che dalla presente Relazione Tecnica dagli elaborati qui di seguito elencati:

ELABORATI GRAFICI

- 01 Inquadramento territoriale (estratto di mappa catastale, CTR – aerofotogrammetrico)
- 02 Inquadramento urbanistico (estratto PTM e PGT)
- 03 Planimetria generale dello stato di fatto (Rilevo celerimetrico)
- 04 Planivolumetrico descrittivo
- 05 Planimetria generale stato di raffronto
- 06 Profili urbani dello stato di fatto
- 07 Profili urbani dello stato di progetto
- 08 Profili urbani dello stato di raffronto
- 09 Regime dei suoli – Aree cedute nella convenzione del 09.12.1999
- 10 verifiche analitiche planivolumetriche - planimetria superficie fondiaria
- 11 verifiche analitiche planivolumetriche - planimetria superficie lorda di pavimento (SL) verifica standard
- 12 verifiche analitiche planivolumetriche - planimetria superficie drenante
- 13 verifiche analitiche planivolumetriche - planimetria superficie parcheggi e viabilità
- 14 verifiche analitiche planivolumetriche - planimetria superficie coperta
- 15 Planimetria generale dei flussi viabilistici mezzi pesanti in ingresso ed in uscita
- 16 Planimetria del verde

18

ALLEGATI

- A_Schema di convenzione
- B_Relazione tecnica di Piano Attuativo
- C Norme tecniche di attuazione

- D_Documentazione fotografica
- E_Valutazione previsionale di impatto acustico
- F_Render Simulazione scenari dello stato di progetto
- G_Progetto di Invarianza Idraulica, relazione, planimetria, allegato E
- H_Relazione Geologica – geotecnica
- I_Studio del traffico
- L_Schede Strategie Tematico Territoriali Metropolitane STTM3
- M_Documenti identità