



THE
BLOSSOM[®]
AVENUE
FOR BETTER HUMAN LIVING

info@theblossomavenue.com
www.theblossomavenue.com

COMUNE DI PREGNANA MILANESE
P.za della Libertà, n. 1
20010 Pregnana Milanese, (MI)

PIANO ATTUATIVO Pregnana Milanese - Ex IVECO

PROJECT MANAGMENT

The Blossom Avenue Partners
Prof. Arch. Marco Facchinetti
Urb. Marco Dellavalle
Arch. Luca De Stefani
Corso Italia 13, 20122, Milano
Tel +39 (02) 36520482
info@theblossomavenue.com
www.theblossomavenue.com

1.1 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA DEL PIANO ATTUATIVO



PROPONENTE

VITTORIO VENETO 15 s.r.l.
C.so Europa 10, 20122, Milano
PEC: vittorioveneto15srl@legalmail.it

STUDI SPECIALISTICI

Te.A. Consulting srl
Ing. Massimo Moi
via G. B. Grassi 15, 20157, Milano
moi@territorioambiente.com

RILIEVO TOPOGRAFICO

Pro Essegi
di Passerella Gianluca e Detogni Sabina
Associazione tra Professionisti
Via Monti Lessini 119, 37132, Verona (VR)
Tel. 045 892 2371
posta@proessegi.it
geom.gianluca.passerella@gmail.com

STUDIO IMPATTO ILLUMINOTECNICO

VF Srl
di Valter Fasolo
Via Pola 24, 36040, Torri di Quartesolo (VI)
Tel. 0444 945795
valter.fasolo@gmail.com





THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

Sommario

0.0 Premessa.....	4
1.0 Inquadramento territoriale.....	5
2.0 Report Edilizio e Urbanistico.....	6
2.1 Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Pregnana Milanese	6
2.1.1 Documento di Piano	6
2.1.2 Piano delle Regole	8
2.1.3 Piano dei Servizi.....	14
2.1.4 Calcolo delle superfici.....	16
2.2 Elementi di pianificazione sovralocale	18
2.3 Piano Territoriale Metropolitan (PTM) di Milano	18
2.3.1 La logistica del PTM	20
2.3.2 Logistica compresa tra 10.000 e 25.000 mq di SLP	22
2.3.3 Logistica superiore a 25.000 mq SLP	22
2.3.4 Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana (STTM) 3.....	22
2.4 Elementi di pianificazione sovralocale: livello regionale.....	24
2.4.1 Piano Territoriale Regionale (PTR).....	24
2.4.2 Piano Paesaggistico Regionale (PPR)	25
3.0 Piani di settore.....	25
3.1 Piano di Indirizzo Forestale (PIF)	25
3.2 Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)	26
3.3 Interferenze con Rete Natura 2000	28
4.0 Report vincolistico	28
4.1 Vincoli Antropici e Paesaggistici	28
4.3 Vincoli di comparto	29
4.3.1 Vulnerabilità idrogeologica	29
4.3.2 Carta di fattibilità geologica	30
4.3.3 Pericolosità sismica locale.....	34
4.3.4 Compatibilità Acustica.....	35



5.0 Proposta progettuale	36
5.1 Indagine catastale	36
5.2 Dati urbanistici di progetto	38
5.3 Il progetto	40
5.3.1 Il progetto architettonico e del verde	40
5.3.2 Aree a standard	46
5.3.3 Progetto di connessione elettrica in alta tensione	46
5.4 Contributo di costruzione	47

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
 Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
 +39 (02) 36520482
 Partita iva e codice fiscale: 10465020963

0.0 Premessa

Il presente documento illustra il progetto del Piano Attuativo di iniziativa privata dell'ambito sito in via Vanzago 18 del Comune di Pregnana Milanese (MI) per la realizzazione di un comparto a destinazione a Data Center. Il progetto è conforme al PGT vigente del Comune di Pregnana Milanese, approvato con D.C.C. n. 35 del 10/06/2011 e successive varianti.

Il promotore del progetto è la società Vittorio Veneto 15, società impegnata nella progettazione, realizzazione e gestione di data center con sede in Milano, Corso Europa 10.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

1.0 Inquadramento territoriale

L'area oggetto della presente relazione si localizza nel Comune di Pregnana Milanese, nella Città Metropolitana di Milano (MI). L'ambito è posto a nord rispetto al centro residenziale e storico del comune, in zona prevalentemente produttiva. Ad oggi l'area presenta corpi edilizi di carattere produttivo-industriale. Dal punto di vista infrastrutturale, l'area è servita da un adeguato sistema stradale che consente una connessione con l'autostrada A4 Torino – Trieste che si sviluppa a sud dell'ambito.

> Ortofoto – indicazione dell'ambito



THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

2.0 Report Edilizio e Urbanistico

2.1 Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Pregnana Milanese

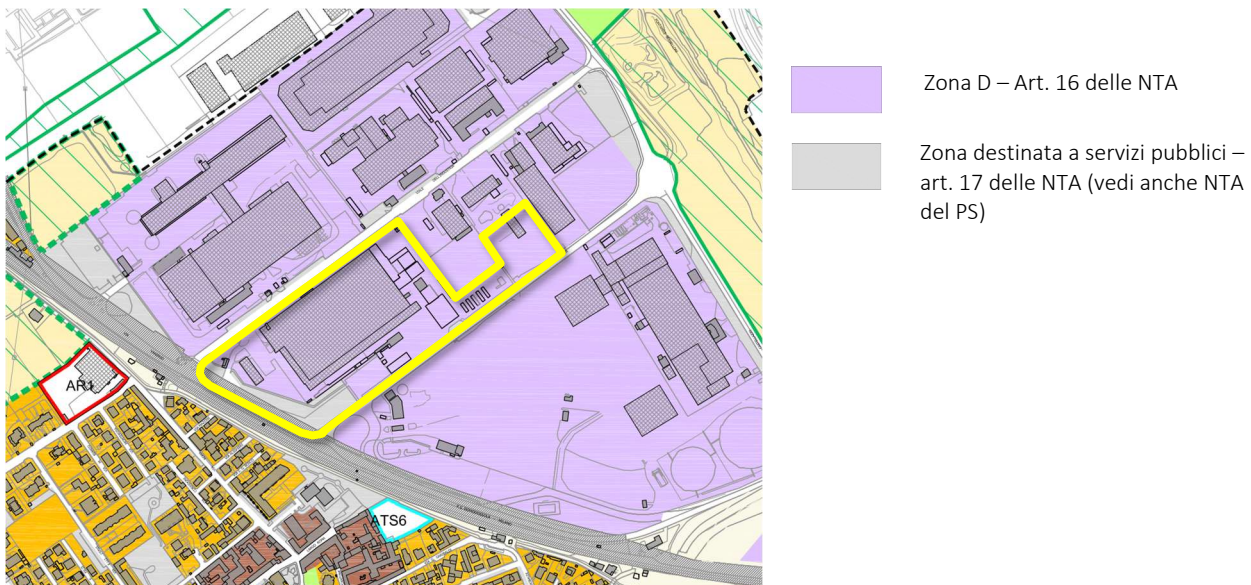
Il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Pregnana Milanese viene approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 10 giugno 2011 e successivamente pubblicato su BURL – Serie Avvisi e Concorsi n. 33 del 17 agosto 2011.

Il PGT è stato oggetto di diverse varianti, l'ultima delle quali, attualmente vigente, nominata *Variante 2020-2021* comprendente Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi e Componente Geologica. Questa viene approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 27 aprile 2022 ed acquisisce successivamente efficacia dopo la pubblicazione sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n. 10 del 08 marzo 2023.

2.1.1 Documento di Piano

L'ambito oggetto di analisi viene identificato dagli elaborati del Documento di Piano come Zona D.

> PGT – DdP – Estratto tav. DP.02 – Carta delle previsioni di Piano e individuazione degli ambiti di trasformazione



Tale ambito viene riconosciuto come Zona D del tessuto urbano consolidato produttivo dal Piano delle Regole, di cui si approfondiranno le caratteristiche nell'apposito paragrafo (2.1.2).

> PGT – Documento di Piano (DdP) – Estratto tav. DP.09 – Carta condivisa del paesaggio, Rete Ecologica Comunale (REC)



■ ■ Possibili linee di continuità ecologica (REC)

✚ Ferrovia

Dalla consultazione della *Carta del Consumo di Suolo*, come mostrato nell'estratto cartografico che segue, l'area è categorizzata come suolo urbanizzato dal PGT di Pregnana Milanese. A detta di ciò, un'eventuale trasformazione dell'ambito in oggetto non comporta un nuovo consumo di suolo.

> PGT – Documento di Piano (DdP) – Estratto tav. DP.04 – Carta del consumo di suolo



■ Suolo urbanizzato

■ Suolo urbanizzabile

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

2.1.2 Piano delle Regole

All'appendice 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, vengono classificate le destinazioni d'uso vigenti. Tra queste, nessuna risulta specifica riguardo la funzione di data center. Tuttavia, come riportato al punto 5 del D.g.r. n. XII/2629 del 24 giugno 2024:

Sotto il profilo urbanistico il data-center è compatibile con le destinazioni d'uso produttiva e direzionale. Pertanto, possono essere utilizzate in tal senso sia aree che immobili con tale destinazione.

Per tali motivazioni, viene qui di seguito riportata la normativa relativa al *gruppo funzionale 3 – Produttivo e Direzionale* presente all'Appendice 2 – Classificazione delle destinazioni d'uso delle NTA del PdR:

Gf 3a – Attività produttive. Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale.

Questo gruppo funzionale comprende le attività di carattere industriale ed artigianale sotto meglio classificate per sottogruppi funzionali. Per ogni unità produttiva possono essere realizzati, come parte integrante a tutti gli effetti delle superfici destinate a produzione ed entro il limite del 30% della SL complessivamente realizzabile:

- *gli uffici e i laboratori di ricerca;*
- *gli eventuali spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia;*
- *gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale.*

Dette superfici saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.

Può altresì essere realizzata una SL destinata alla residenza di custodi, amministratori o titolari della unità produttiva, non superiore a mq 300 purché di superficie inferiore al 50% della superficie dell'unità produttiva e articolata in non più di due alloggi.

> PGT – Piano delle Regole (PdR) – Estratto tav. RP.01 – Carta della disciplina delle aree



L'ambito oggetto di studio viene identificato dal piano delle regole come *Zona D – Zona del tessuto urbano consolidato produttivo*, definita e normata dall'art. 16.1 delle NTA del PdR come:

La zona D (produttiva mista esistente e di completamento) comprende il tessuto urbano consolidato produttivo di beni materiali e servizi, nell'ambito del quale sono previsti nuovi interventi con finalità di sostituzione o di ampliamento dell'esistente. La destinazione d'uso principale della zona D è costituita dalle attività produttive industriali e artigianali (gruppo funzionale Gf 3a) e dalle funzioni con essa compatibili.

Non sono compatibili e pertanto sono escluse le destinazioni d'uso di seguito elencate:

- *la residenza (Gf 1), con la sola eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alla specifica attività produttiva, nel rispetto dei limiti di cui all'Appendice 2;*
- *la logistica (Gf 3a.3), localizzabile esclusivamente nell'ambito a est dell'esistente linea ferroviaria Milano-Gallarate;*
- *le attività che comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, sia attraverso rumori molesti, e i depositi anche provvisori di rifiuti di qualsiasi tipo, fatti salvi i depositi relativi ai soli rifiuti prodotti in connessione con le attività produttive insediate, ivi comprese le attività di trattamento dei rifiuti regolarmente autorizzate dal comune e dalle autorità sanitarie.*

Le attività di commercio al dettaglio (Gf4a) sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 22.

Come già descritto in precedenza nella descrizione della destinazione d'uso Gf 3a, è consentito per un massimo del 30% della SL complessiva ammessa la realizzazione di uffici tecnici, amministrativi e commerciali, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'impianto o con essa affini. Tuttavia, sempre al comma 2 dell'art. 16, viene specificato quanto segue:

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
 Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
 +39 (02) 36520482
 Partita iva e codice fiscale: 10465020963

Nel caso in cui la superficie destinata alle funzioni terziarie compatibili sia superiore al limite del 30% ovvero non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, e induca conseguentemente problemi urbanistici specifici rispetto a quelli delle attività di tipo industriale-artigianale, detta superficie sarà considerata a tutti gli effetti come SL a destinazione terziaria. In tal caso, al fine di garantire irrinunciabili condizioni di traffico e stazionamento degli autoveicoli, dovranno essere puntualmente ottemperate le seguenti prescrizioni:

- *è obbligatoria la dotazione di parcheggi privati pertinenziali nella quantità minima di cui all'art. 6 delle presenti norme:*
 - *per gli edifici o le unità immobiliari esistenti, nei casi previsti all'art. 6.2, lettera b) delle presenti norme;*
 - *per tutti gli interventi comportanti nuova costruzione.*
- *è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico nelle quantità previste dal Piano dei Servizi.*

Al comma 3 dell'articolo 16 vengono riportate le modalità di intervento, indici e parametri in tali ambiti:

Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia sostitutiva con SL superiore a 1.500 mq sono assoggettati a pianificazione esecutiva. In caso di demolizione e nuova costruzione si adotta l'indice IT = 0,8 mq/mq, ed è obbligatoria la dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme.

L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri.

- *Ut: 0,8 mq/mq*
- *Rc: 60% (della SF)*
- *H: m 15,00 con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici*
- *Dc: m 5,00.*

Le distanze Dc e Ds possono essere derogate secondo quanto disposto all'art. 3.2.1 e 3.2.3. In ogni caso dovranno essere rispettati i disposti del Codice Civile, nonché le limitazioni del D.l. 1444/1968 in materia di distanze tra pareti finestrate. A confine con zone omogenee residenziali è necessario prevedere adeguata fascia di rispetto. Nella fascia profonda m 5,00 non sono installabili impianti di altezza superiore a m 2,50.

Viene specificato al comma 1, art. 3 delle NTA del PdR che le definizioni di indici e parametri derivano dall'Allegato B del DGR 24 ottobre 2018 n. XI/695.

Si evidenzia un possibile errore all'interno nella normativa, all'art. 16.3, nel seguente punto: "In caso di demolizione e nuova costruzione si adotta l'indice IT = 0,8 mq/mq". Considerando l'unità di misura "mq/mq" adottata dall'indice e osservando il riassunto dei parametri al seguito della medesima normativa

Al comma 4 del medesimo articolo viene invece definito che:

Gli indici di edificabilità vengono applicati al netto delle eventuali SL destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione. È ammessa la realizzazione di tettoie per lo stoccaggio di materiali, macchinari e

prodotti o di protezione dei parcheggi privati e di riparo per il carico e lo scarico delle merci, di altezza non superiore a m 6,00. In tal caso, e a condizione che le tettoie siano aperte almeno su due lati, si applica un IC = 10% in aggiunta all'IC di cui al comma precedente.

Infine, al comma 5 dell'art. 16 viene specificato che:

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento, oltre che delle destinazioni d'uso e delle SL esistenti, anche del rapporto IC esistente, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

Parcheggi di pertinenza

All'art. 6 delle NTA del PdR, viene stabilito che:

6.1 Negli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di demolizione e ricostruzione, e negli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti aumento delle unità immobiliari residenziali deve essere verificata la presenza di appositi spazi per i parcheggi privati di pertinenza, nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc, e in ogni caso deve essere assicurata la dotazione di un numero di posti auto pari al numero delle unità immobiliari

[...] Per la verifica di detta dotazione:

- *il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SL per l'altezza virtuale di m 3,00;*
- *le superfici da destinare a parcheggio possono essere multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, e comprendono anche gli spazi di accesso, manovra, carico e scarico merci;*
- *le superfici da destinare a parcheggio possono essere reperite all'interno e all'esterno del lotto asservito, e nel sottosuolo di spazi pubblici destinati a servizi o a sedi di strade e piazze, previa stipula di apposita convenzione onerosa, purché non ne limitino l'uso pubblico.*

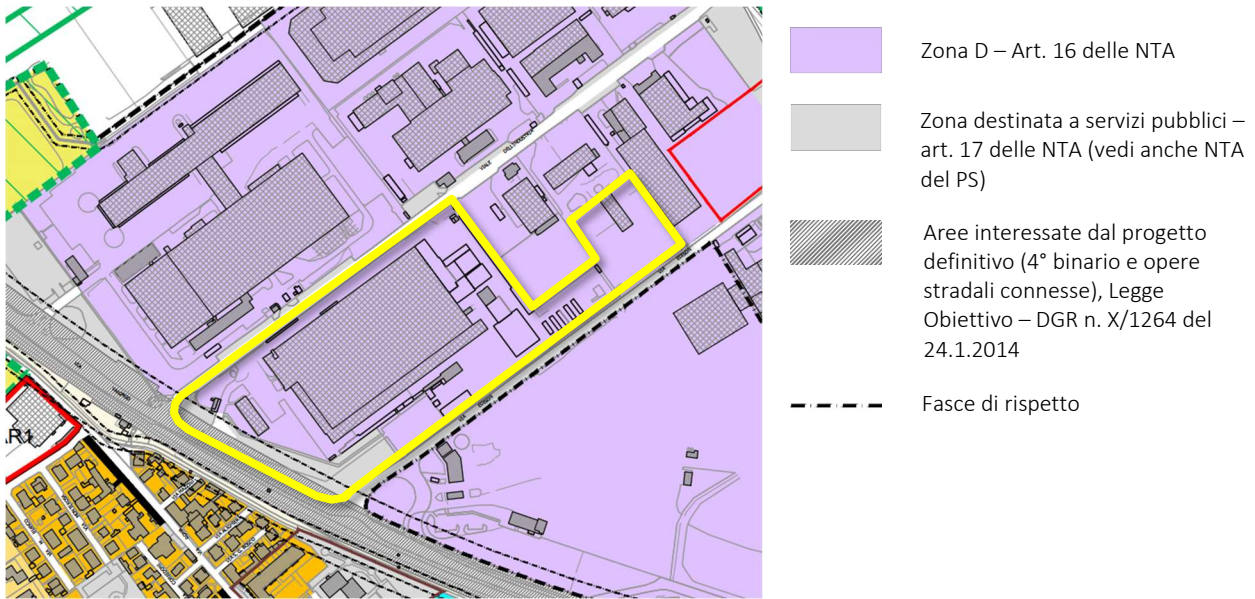
Comma 6.3: Ferma restando la verifica di cui al comma 6.1, per le destinazioni d'uso di seguito specificate si deve altresì verificare la presenza delle seguenti quantità minime (espresse in rapporto alla SL) di spazi destinati a parcheggio pertinenziale privato, tenendo conto della superficie degli stalli al netto dagli spazi di accesso, manovra, carico e scarico merci (superficie netta degli stalli):

- *Industria e artigianato 1/6*
- *Residenza, attrezzature ricettive (alberghi, residence e simili), esercizi commerciali di vicinato: 1/5*
- *Uffici 1/4*
- *Cinema, teatri, e simili 1/1*
- *Impianti sportivi, con riferimento alla SL dei locali destinati a servizi igienici e a spogliatoi: 2/1*

Per gli impianti sportivi ove sia prevista la presenza di pubblico oltre i 100 spettatori, in aggiunta alla dotazione prevista dalla legge in ragione della volumetria, è obbligatoria una dotazione suppletiva di 1,0 mq ogni spettatore. Per le medie e grandi strutture di vendita sono obbligatorie le disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

> PGT – Piano delle Regole (PdR) – Estratto tav. RP.01 – Carta della disciplina delle aree



L'ambito oggetto di studio viene identificato dal piano delle regole come Zona D – Zona del tessuto urbano consolidato produttivo, definita e normata dall'art. 16.1 delle NTA del PdR come:

La zona D (produttiva mista esistente e di completamento) comprende il tessuto urbano consolidato produttivo di beni materiali e servizi, nell'ambito del quale sono previsti nuovi interventi con finalità di sostituzione o di ampliamento dell'esistente. La destinazione d'uso principale della zona D è costituita dalle attività produttive industriali e artigianali (gruppo funzionale Gf 3a) e dalle funzioni con essa compatibili.

Non sono compatibili e pertanto sono escluse le destinazioni d'uso di seguito elencate:

- *la residenza (Gf 1), con la sola eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alla specifica attività produttiva, nel rispetto dei limiti di cui all'Appendice 2;*
- *la logistica (Gf 3a.3), localizzabile esclusivamente nell'ambito a est dell'esistente linea ferroviaria Milano-Gallarate;*
- *le attività che comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, sia attraverso rumori molesti, e i depositi anche provvisori di rifiuti di qualsiasi tipo, fatti salvi i depositi relativi ai soli rifiuti prodotti in connessione con le attività produttive insediate, ivi comprese le attività di trattamento dei rifiuti regolarmente autorizzate dal comune e dalle autorità sanitarie.*

Le attività di commercio al dettaglio (Gf4a) sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 22.

Come già descritto in precedenza nella descrizione della destinazione d'uso Gf 3a, è consentito per un massimo del 30% della SL complessiva ammessa la realizzazione di uffici tecnici, amministrativi e commerciali, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'impianto o con essa affini. Tuttavia, sempre al comma 2 dell'art. 16, viene specificato quanto segue:

Nel caso in cui la superficie destinata alle funzioni terziarie compatibili sia superiore al limite del 30% ovvero non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, e induca conseguentemente problemi urbanistici specifici rispetto a quelli delle attività di tipo industriale-artigianale, detta superficie sarà considerata a tutti gli effetti come SL a destinazione terziaria. In tal caso, al fine di garantire irrinunciabili condizioni di traffico e stazionamento degli autoveicoli, dovranno essere puntualmente ottemperate le seguenti prescrizioni:

- *è obbligatoria la dotazione di parcheggi privati pertinenziali nella quantità minima di cui all'art. 6 delle presenti norme:*
 - *per gli edifici o le unità immobiliari esistenti, nei casi previsti all'art. 6.2, lettera b) delle presenti norme;*
 - *per tutti gli interventi comportanti nuova costruzione.*
- *è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico nelle quantità previste dal Piano dei Servizi.*

Al comma 3 dell'articolo 16 vengono riportate le modalità di intervento, indici e parametri in tali ambiti:

Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia sostitutiva con SL superiore a 1.500 mq sono assoggettati a pianificazione esecutiva. In caso di demolizione e nuova costruzione si adotta l'indice $IT = 0,8$ mq/mq, ed è obbligatoria la dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme.

L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri.

- *Ut: 0,8 mq/mq*
- *Rc: 60% (della SF)*
- *H: m 15,00 con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici*
- *Dc: m 5,00.*

Le distanze Dc e Ds possono essere derogate secondo quanto disposto all'art. 3.2.1 e 3.2.3. In ogni caso dovranno essere rispettati i disposti del Codice Civile, nonché le limitazioni del D.l. 1444/1968 in materia di distanze tra pareti finestrate. A confine con zone omogenee residenziali è necessario prevedere adeguata fascia di rispetto. Nella fascia profonda m 5,00 non sono installabili impianti di altezza superiore a m 2,50.

Viene specificato al comma 1, art. 3 delle NTA del PdR che le definizioni di indici e parametri derivano dall'Allegato B del DGR 24 ottobre 2018 n. XI/695.

Si evidenzia un possibile errore all'interno nella normativa, all'art. 16.3, nel seguente punto: *"In caso di demolizione e nuova costruzione si adotta l'indice $IT = 0,8$ mq/mq"*. Considerando l'unità di misura *"mq/mq"* adottata dall'indice e osservando il riassunto dei parametri al seguito della medesima normativa

Al comma 4 del medesimo articolo viene invece definito che:

Gli indici di edificabilità vengono applicati al netto delle eventuali SL destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione. È ammessa la realizzazione di tettoie per lo stoccaggio di materiali, macchinari e prodotti o di protezione dei parcheggi privati e di riparo per il carico e lo scarico delle merci, di altezza non superiore a m 6,00. In tal caso, e a condizione che le tettoie siano aperte almeno su due lati, si applica un $IC = 10\%$ in aggiunta all'IC di cui al comma precedente.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

Infine, al comma 5 dell'art. 16 viene specificato che:

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento, oltre che delle destinazioni d'uso e delle SL esistenti, anche del rapporto IC esistente, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

Parcheggi di pertinenza

All'art. 6 delle NTA del PdR, viene stabilito che:

6.1 Negli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di demolizione e ricostruzione, e negli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti aumento delle unità immobiliari residenziali deve essere verificata la presenza di appositi spazi per i parcheggi privati di pertinenza, nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc, e in ogni caso deve essere assicurata la dotazione di un numero di posti auto pari al numero delle unità immobiliari

[...] Per la verifica di detta dotazione:

- *il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SL per l'altezza virtuale di m 3,00;*
- *le superfici da destinare a parcheggio possono essere multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, e comprendono anche gli spazi di accesso, manovra, carico e scarico merci;*
- *le superfici da destinare a parcheggio possono essere reperite all'interno e all'esterno del lotto asservito, e nel sottosuolo di spazi pubblici destinati a servizi o a sedi di strade e piazze, previa stipula di apposita convenzione onerosa, purché non ne limitino l'uso pubblico.*

Comma 6.3: Ferma restando la verifica di cui al comma 6.1, per le destinazioni d'uso di seguito specificate si deve altresì verificare la presenza delle seguenti quantità minime (esprese in rapporto alla SL) di spazi destinati a parcheggio pertinenziale privato, tenendo conto della superficie degli stalli al netto dagli spazi di accesso, manovra, carico e scarico merci (superficie netta degli stalli):

- *Industria e artigianato 1/6*
- *Residenza, attrezzature ricettive (alberghi, residence e simili), esercizi commerciali di vicinato: 1/5*
- *Uffici 1/4*
- *Cinema, teatri, e simili 1/1*
- *Impianti sportivi, con riferimento alla SL dei locali destinati a servizi igienici e a spogliatoi: 2/1*

Per gli impianti sportivi ove sia prevista la presenza di pubblico oltre i 100 spettatori, in aggiunta alla dotazione prevista dalla legge in ragione della volumetria, è obbligatoria una dotazione suppletiva di 1,0 mq ogni spettatore. Per le medie e grandi strutture di vendita sono obbligatorie le disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme.

2.1.3 Piano dei Servizi

All'interno dell'area oggetto di studio, risultano ricadere i due seguenti elementi:

1. Aree a verde: al comma 1 dell'art. 5 delle NTA del Piano dei Servizi, viene specificato che:

In generale nelle aree destinate a verde pubblico non è ammessa alcuna edificazione.

2. Aree parcheggio

> PGT – Piano dei Servizi (PdS) – Estratto tav. SA.01 – Atlante dei servizi (quadro di unione delle schede)



All'articolo 11 viene normata la dotazione minima di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione attuativa, di cui si riporta di seguito l'estratto normativo:

Il Piano dei servizi individua le seguenti dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico che devono essere assicurate nei piani attuativi e negli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato in attuazione delle previsioni del Documento di Piano e del Piano delle regole, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05:

- a) per la SL destinata a residenza e funzioni accessorie, ivi compreso il commercio di vicinato: 40% della SL;*
- b) per la SL con destinazione industriale o artigianale: 20% della SL;*
- c) per la SL con destinazione terziaria: 100% della SL, fatta eccezione per le medie e grandi strutture commerciali per le quali sono previste specifiche dotazioni minime;*
- d) per la SL con destinazione commerciale al dettaglio: 100% della SL per le medie strutture di vendita, 200% della SL per le grandi strutture di vendita.*

Per gli esercizi commerciali che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, le percentuali di cui alla precedente lettera "d" si applicheranno, per la parte individuata come superficie di vendita, come se la stessa fosse ridotta ad 1/8 della relativa SL.

All'art. 12, vengono espressi i quantitativi di dotazione di aree per parcheggio pubblico:

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

Nell'esecuzione dei piani attuativi, all'interno della superficie destinata alle urbanizzazioni secondarie calcolata come disposto al precedente art. 11, dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico, da ricavare all'interno del comparto assoggettato a pianificazione attuativa, nella misura di:

- *n° 1 posto auto ogni 120 mq di SL destinata alla residenza e per le altre destinazioni considerate complementari o accessorie alla residenza (gruppo funzionale Gf 1 del Piano delle regole), compresi gli esercizi commerciali di vicinato;*
- *n° 1 posto auto ogni 200 mq di SL per la destinazione produttiva (gruppo funzionale Gf 2 del Piano delle regole);*
- *n° 1 posto auto ogni 50 mq di superficie di vendita (gruppo funzionale Gf 5 del Piano delle regole), esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, e di superficie delle attività terziarie (gruppo funzionale Gf 3 del Piano delle regole).*

2.1.4 Calcolo delle superfici

Dagli indici e parametri estratti nelle NTA del PdR e mostrati nei precedenti paragrafi, si calcolano di seguito le superfici:

Superficie Territoriale (ST) = 64.595 mq (corrispondente alla superficie catastale).

Utilizzazione Territoriale

UT = 0,8 mq/mq

Superficie Lorda Massima (SLPmax) = ST x 0,8 mq/mq = 64.595 mq x 0,8 mq/mq = 51.676 mq

Calcolo Superfici destinate a Standard

Dall'art. 11 delle NTA del PdS, viene indicato che per gli ambiti a destinazione industriale o artigianale, le superfici destinate a standard devono essere il 20% della SL.

Superfici Std = 20% SLP = 10.335,20 mq

Superficie Coperta

Per gli ambiti produttivi, viene definita un Rapporto di Copertura equivalente a $R_c = 60\%$. Al comma 1, art. 3, viene esplicitato che le definizioni derivano direttamente dalle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) espresse all'allegato B della DGR 24 ottobre 2018 n. XI/695. In queste, viene riportato che il Rapporto di Copertura (definito come Indice di Copertura da quest'ultimo documento), fa riferimento alla Superficie Fondiaria. Per poter determinare dunque la superficie fondiaria dell'ambito, è necessario rimuovere dalla Superficie Territoriale la superficie destinata agli standard:

Superficie Fondiaria (SF) = 64.595 mq – 10.335,20 mq = 54.259,80 mq

Superficie di Copertura (SC) = 60% SF = 32.555,88 mq

Parcheeggi pertinenziali

Per il calcolo dei parcheggi pertinenziali, l'articolo 6.1 delle NTA del PdR fa riferimento alla Legge Tognoli, che prevede la realizzazione di 1mq di parcheggio ogni 10 mc, considerando quest'ultimo come la volumetria reperita dalla SLP e l'altezza virtuale di 3 m. Poiché non ancora in possesso di un progetto, non è possibile determinare la SLP effettiva del Data Center. Per tali motivazioni, si prenderà in considerazione la SLPmax.

Superficie da destinare ai parcheggi pertinenziali: $(51.676 \times 3) / 10 = 15.502,80$ mq.

Si consideri la superficie qui sopra calcolata non solo come la superficie netta degli stalli auto, ma comprensiva degli spazi di accesso, manovra, carico e scarico merci.

Tuttavia, si sottolinea il comma 3 del medesimo articolo, il quale prevede un quantitativo minimo di superficie da destinare ai soli stalli auto che, per le destinazioni d'uso produttive e industriali, corrisponde ad 1/6 della SLP. Come precedentemente spiegato, non avendo ancora una SLP di progetto effettiva, si utilizzerà per tale calcolo la SLP massima ottenibile.

Superficie parcheggi pertinenziali minimi: $51.676 \text{ mq} \times 1/6 = 8.612,67$ mq. Considerando la superficie media di ogni singolo stallo auto corrispondente a $(2,5 \times 5 =)$ 12,50 mq, si può determinare l'ammontare di 689 parcheggi pertinenziali minimi da realizzare.

Parcheeggi assoggettato ad uso pubblico (Standard)

All'art. 12 delle NTA del PdS viene inoltre quantificato il numero minimo previsto di posti auto assoggettati ad uso pubblico, corrispondenti ad uno ogni 200 mq di SL. Per le medesime ragioni espresse in precedenza, verrà utilizzata la SLPmax ottenibile come valore massimo.

Parcheeggi pubblici = $51.676/200 = 259$ posti auto.

Tabella riassuntiva

Indice/parametro	Quantitativo
Superficie Territoriale (ST)	64.595 mq
Superficie Fondiaria (SF)	54.259,80 mq
Superficie Coperta (SC)	32.555,88 mq
Superficie Lorda di Pavimento Massima (SLP max)	51.676 mq

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

Parcheggi pertinenziali minimi	Superficie minima (art. 6.1)	15.502,80 mq
	n. stalli minimi (art. 6.3)	689 posti auto
Standard Urbanistici minimi (STD)	Superficie STD minima	10.335,20 mq
	Numero posti auto pubblici minimi	259 posti auto

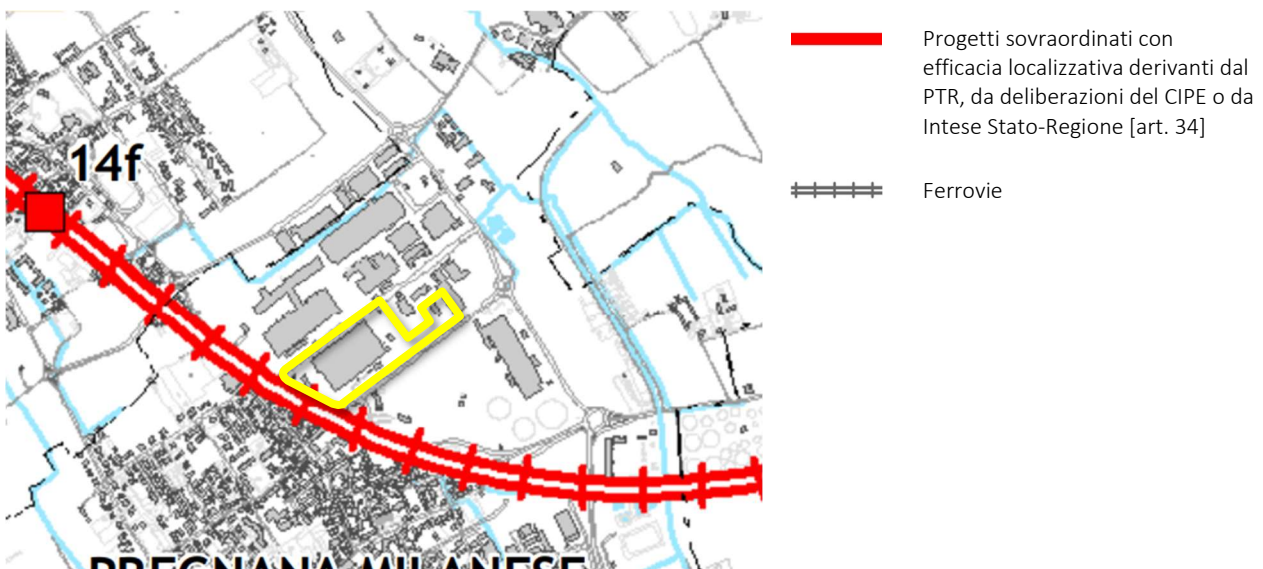
2.2 Elementi di pianificazione sovralocale

2.3 Piano Territoriale Metropolitan (PTM) di Milano

Il Piano Territoriale Metropolitan (PTM) della Città Metropolitana di Milano è stato approvato dal Consiglio Metropolitan l'11 maggio 2021 con delibera n. 16.

Acquista successivamente efficacia il 6 ottobre 2021 con la pubblicazione dell'avviso di definitiva approvazione sul BLUR – Serie Avvisi e Concorsi n. 40, ai sensi dell'art. 17, comma 10 della L.R. 12/2005.

> Piano Territoriale Metropolitan (PTM) – Tavola 1 – Sistema infrastrutturale



L'area oggetto di studio non risulta interessata da alcun elemento della *pianificazione sovralocale a livello provinciale*. Tuttavia, si segnala la presenza di un progetto ferroviario sovraordinato derivante da PTR, da deliberazione del CIPE o da intese stato-regione, normate dall'art. 34 delle NTA del PTM. Questo rimanda all'allegato 3, che riporta quanto segue:

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

Intervento infrastrutturale:

Potenziamento linea RFI Rho-Gallarate I° lotto (quadruplicamento Rho-Parabiago con nuova stazione di Nerviano, riqualifica delle altre stazioni, prima fase messa a PRG stazione di Rho e raccordo Y RFI-FNM a Busto Arsizio).

Fonte progettuale di riferimento:

Progetto preliminare approvato dal CIPE (Delibera n. 65 del 27.5.2005 pubblicata sulla GU n. 25 del 31.1.2006). Progetto definitivo presentato il 15.10.2013 e licenziato favorevolmente dalla Regione nell'ambito dell'iter di Legge Obiettivo (DGR n. X/1264 del 24.1.2014). Efficacia localizzativa decaduta. Nuovo progetto definitivo concluso, con iter approvativo in corso.

Altro atto "pianificatorio" di riferimento:

PRMT approvato con DCR n. X/1245 del 26.09.2016 (intervento F 09). Allegato infrastrutture al DEF 2018, Deliberato dal Consiglio dei Ministri il 26.04.2018. DGR n. X/7279 del 30.10.2017 (DEF Regionale 2017). Obiettivi infrastrutturali prioritari di interesseregionale e sovragionale (art. 20, com. 4, LR n. 12/05) del PTR (Strumenti Operativi, aggiornamento dicembre 2020).

Efficacia normativa:

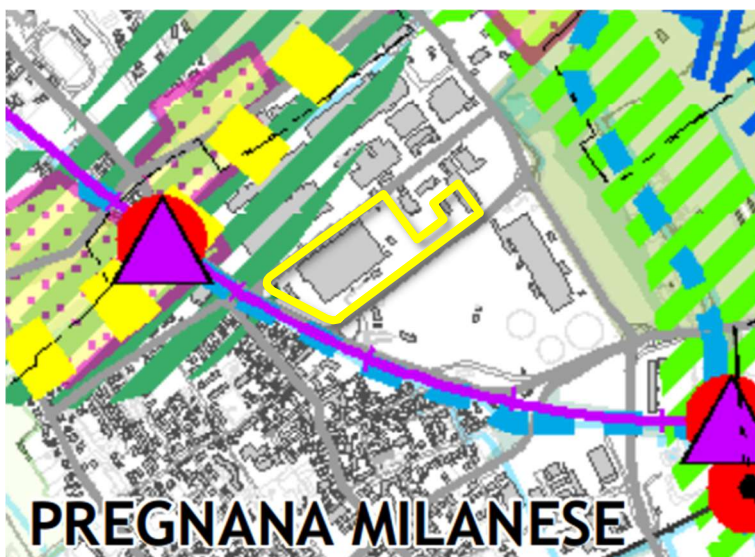
Progetto con efficacia localizzativa (conformativa della proprietà dei suoli) derivante da deliberazioni del CIPE o da Intese Stato-Regione

Comuni direttamente interessati dall'intervento:

Nerviano, Parabiago, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, Vanzago

Dalla consultazione della tavola della Rete Ecologica Metropolitana, l'ambito non risulta interessato da alcun elemento. Tuttavia, si segnala la vicinanza con un corridoio ecologico primario, normato dall'art. 63 delle NTA del PTM.

> Piano Territoriale Metropolitan (PTM) – Tavola 4 – Rete Ecologica Metropolitana



 Corridoi ecologici primari [art. 63]

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

2.3.1 La logistica del PTM

Poiché l'intervento oggetto di analisi concerne la trasformazione dell'edificio produttivo esistente in un edificio a destinazione data center, si ritiene opportuno riportare la disciplina vigente del PTM riferita agli insediamenti logistici.

Il PTM disciplina il tema degli insediamenti di logistica agli art. 27-28-29 delle NTA.

Si riporta l'art. 29, comma 1, per cui *"i nuovi insediamenti di logistica, autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio, informati alla massima innovazione tecnologica nella gestione delle merci e integrati nel paesaggio, sono analiticamente disciplinati dalla Strategia Tematico Territoriale Metropolitana per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione, in coerenza con le indicazioni del PTR e con le norme e i criteri espressi nei commi successivi, che trovano piena applicazione sino all'approvazione, a valle del confronto con i soggetti istituzionali e le parti economico-sociali, della STTM stessa."*

L'articolo 29 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitan di Milano (PTM) norma gli insediamenti per la funzione di logistica. In particolare, al comma 1 viene specificato che lo strumento che disciplina i nuovi insediamenti di logistica è la Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana (STTM) per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione, in concordanza con le indicazioni del PTR.

L'insediamento logistico, come riportato al comma 6, deve esser inserito nel Piano di Governo del Territorio (PGT) garantendo coerenza con la Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana (STTM) tramite la stipulazione di un accordo territoriale ai sensi dell'art. 10.

Nelle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitan (PTM) vengono introdotte all'art. 7bis le Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane (STTM) che forniscono una visione strategica d'insieme consentendo un'adeguata pianificazione territoriale ed un corretto governo dello sviluppo. Questi strumenti di approfondimento e di attuazione del PTM che prefigurano linee di gestione del territorio in ambiti specifici fortemente integrati, su temi di rilevanza sovracomunale e metropolitana prioritari secondo i principi e gli obiettivi generali del PTM. Ciascuna STTM è costituita da un quadro analitico-conoscitivo, da un quadro propositivo-programmatico e da una componente precettivo-normativa.

Con Decreto del Sindaco metropolitano n.77/2022 del 14 aprile 2022 è stato avviato il procedimento di redazione delle prime tre STTM previste dal PTM. Successivamente, con il Decreto del Sindaco metropolitano n.4821/2023, datato 31 luglio 2023, è stata ufficialmente approvata la proposta delle prime tre Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane:

- Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana per la sostenibilità, le emergenze ambientali e la rigenerazione territoriale (STTM 1);
- la Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana per la coesione sociale, i servizi sovracomunali e metropolitani (STTM 2);
- Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione (STTM 3).

Prescrizioni generali per gli insediamenti logistici nella Città Metropolitana di Milano

Prescrizioni generali per gli insediamenti logistici nella Città Metropolitana di Milano

1. È prevista l'attivazione di modalità di perequazione territoriale (art. 11 NTA PTM) per compensare tra i comuni direttamente interessati gli effetti positivi e negativi dovuti all'insediamento e al traffico pesante indotto.
2. Nella localizzazione e progettazione di nuovi insediamenti di logistica, indipendentemente dalla dimensione, si devono adottare, in tutti i casi dove sia tecnicamente fattibile, e dove sia pertinente in funzione delle caratteristiche dei luoghi, i seguenti accorgimenti:
 - a. miglioramento della sicurezza negli incroci viabilistici interessati dal traffico pesante, inclusi gli interventi dedicati alla protezione degli utenti deboli: pedoni, ciclisti e motociclisti;
 - b. previsione di adeguate soluzioni per la sosta sicura in aree opportunamente attrezzate;
 - c. Inserimento di tetti verdi, pannelli fotovoltaici e/o pannelli solari termici su almeno il 70% della superficie delle coperture piane; adozione delle altre modalità di risparmio energetico previste dalle norme e dai regolamenti locali;
 - d. inserimento di mitigazioni da rumore secondo quanto previsto dalle norme di settore, e inserimento di fascia verde alberata di almeno 20 metri di profondità, in presenza di limitrofi usi residenziali o pubblici;
 - e. adozione di soluzioni volte a mitigare l'effetto isola di calore, con utilizzo di pareti e coperture fredde o verdi, macchie e filari alberati coordinati con gli interventi comunali;
 - f. adozione di soluzioni verdi per la laminazione degli eventi meteorici in conformità con il Regolamento regionale n.7/2017 e smi sull'invarianza idraulica; organicamente inserite nella rete ecologica e nella rete verde comunale, al fine di contribuire alla creazione di parchi e giardini ad uso pubblico, e alla mitigazione degli effetti dell'isola di calore;
 - g. raccolta e riuso delle acque meteoriche per i fini non potabili, eventualmente anche per usi pubblici da concordare con il comune qualora la disponibilità ecceda i fabbisogni interni.

I criteri per la corretta localizzazione dei nuovi insediamenti di cui all'art. 29 del PTM è altresì approfondita nella STTM3.

Nelle more dell'approvazione della Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione, la disciplina che regola i nuovi insediamenti di logistica, autotrasporto di merci e prodotti di cui al comma 1, deve essere orientata al soddisfacimento dei requisiti di cui al comma 2¹, lettere a, d, e, g, h, i, j, k dell'articolo 28 nonché al raggiungimento degli obiettivi del comma 3², lettere a, c, f, h, j, l, m del medesimo articolo. In caso di interventi che determinino consumo di suolo, ancorché introdotto da varianti ai sensi del DPR 160/2010, deve intercorrere un accordo anche in funzione di perequazione territoriale tra l'Amministrazione comunale proponente e Città metropolitana.

¹ Requisiti dei poli produttivi sovracomunali

² Compatibilità ambientale e territoriale delle aree produttive esistenti

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

2.3.2 Logistica compresa tra 10.000 e 25.000 mq di SLP

L'articolo 29 delle NTA disciplina gli Insedimenti di logistica:

I nuovi insediamenti di logistica compresi tra 10.000 m e 25.000 m² di superficie lorda di pavimento sono di norma localizzati entro una distanza non superiore a 3 km di percorrenza dagli svincoli delle autostrade o delle tangenziali. I percorsi non devono attraversare centri abitati e devono essere costituiti da viabilità a due corsie per senso di marcia, o ad una corsia per senso di marcia e svincoli a due livelli, evitando gli attraversamenti di centri abitati. È sempre consentita la localizzazione nell'ambito dei poli produttivi sovracomunali.

Soluzioni diverse da quelle del presente comma essere introdotte mediante accordi territoriali di cui all'art. 10.

I siti logistici con una SLP compresa tra 10.000 e 25.000 mq devono essere localizzati entro 3 km da svincoli autostradali e tangenziali.

2.3.3 Logistica superiore a 25.000 mq SLP

Insedimenti di logistica superiori a 25.000 mq sono ammessi dal PTM esclusivamente nell'ambito di poli produttivi sovracomunali o solo per insediamenti logistici intermodali dove la componente ferro-gomma sia prevalente in termini di volumi trasferiti rispetto alla componente gomma-gomma.

Inoltre, la normativa del PTM consente di localizzarsi esternamente ad un polo produttivo sovracomunale nel caso in cui tale ambito sia oggetto di previgenti strumenti di pianificazione comunale:

I nuovi insediamenti di logistica, come definita al comma 1, superiori a 25.000 mq di superficie lorda possono essere collocati unicamente nell'ambito di poli produttivi sovracomunali. Localizzazioni diverse sono consentite [...] per localizzazioni in ambiti già oggetto di previgenti strumenti di pianificazione comunque denominati, in ambiti che, in base allo strumento urbanistico comunale, siano destinati ad accogliere rilevanti dotazioni territoriali, attrezzature pubbliche nonché funzioni, anche private, aventi carattere strategico in riferimento al raggiungimento degli obiettivi adeguata dotazione di servizi pubblici o di interesse generale, in entrambi i casi ove il PGT abbia previsto il mutamento della destinazione d'uso in favore di quella logistica, alla condizione che trovino contestuale attuazione previsioni circa le dotazioni territoriali, ovvero nell'ambito di accordi territoriali suffragati da analitica dimostrazione della strategicità e sostenibilità dell'intervento nonché dell'adeguatezza del modello perequativo-compensativo territoriale.

2.3.4 Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana (STTM) 3

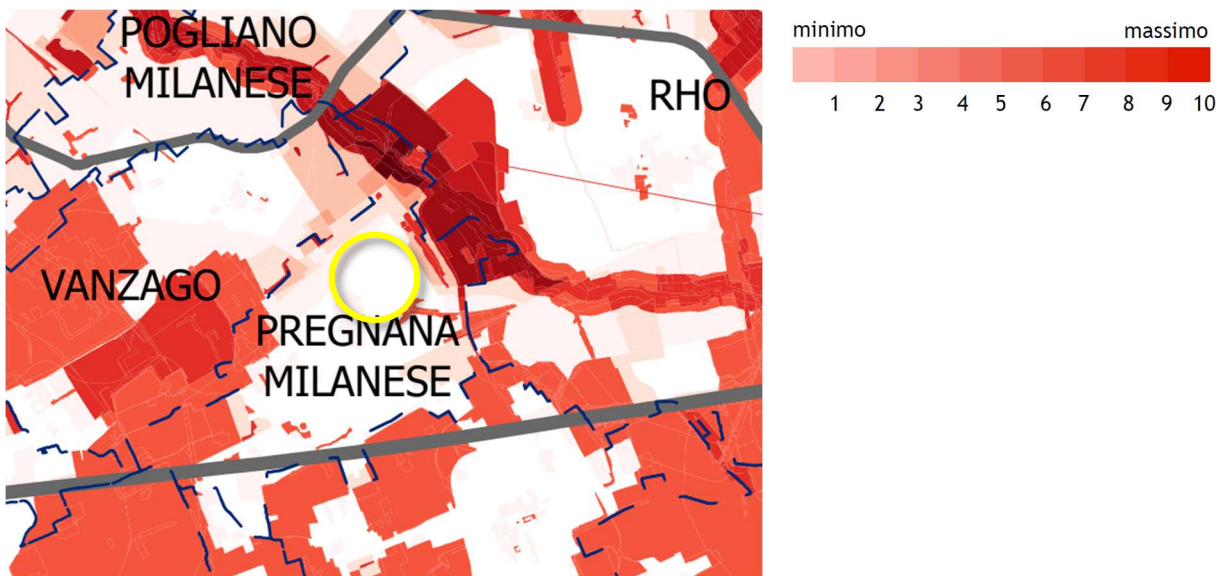
La "STTM 3 – Per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione" (art. 7bis, comma 7 Nda del PTM) si pone l'obiettivo di governare il complesso delle più recenti dinamiche che sottendono alle funzioni produttive, alle innovazioni dei processi e alla riqualificazione degli spazi della produzione e dei servizi a essi dedicati. La STTM 3 indirizza le scelte localizzative dei nuovi insediamenti di logistica, in coerenza con le indicazioni del Piano Territoriale Regionale e con le norme e i criteri del PTM.

Valutazione di idoneità localizzativa

La STTM3 definisce i criteri localizzativi per gli insediamenti produttivi e logistici utilizzando la cosiddetta Tavola dell'inversione pianificatoria, ottenuta pesando in modo differenziato la presenza, su una stessa area del territorio metropolitano, delle varie categorie tematiche di vincolo paesaggistico ambientale già cartografate nelle tavole del PTM. All'aumentare degli elementi presenti corrisponde un maggiore grado di vincolo e, pertanto, più stringenti condizioni di esclusione o attenzione localizzativa, rappresentate da un punteggio cumulativo attribuito che varia da 0 – bianco (assenza di vincoli) a 10 – rosso scuro (presenza contemporanea di tutte le categorie di vincolo).

Dall'analisi della Tavola risulta che l'ambito in oggetto sia idoneo alla localizzazione dell'insediamento del centro di logistica, corrispondendo un valore basso (0).

> Allegato 7 STTM 3 – Album cartografici – Estratto dell'Inversione pianificatoria – Grado di esclusione e attenzione localizzativa



Livelli di esclusione e attenzione localizzativa (Tavola "Inversione pianificatoria")	Punteggio
Nulla (bianco)	0
...	...
...	...
Molto alta (rosso scuro)	13

Individuazione delle aree esistenti con caratteristiche di polo produttivo sovracomunale

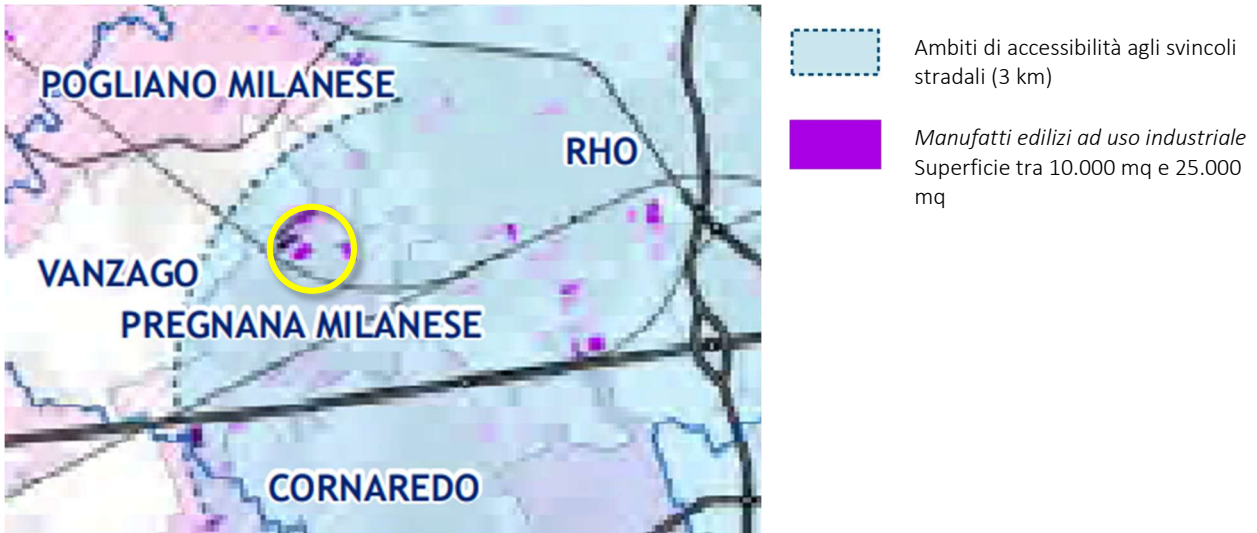
Ai fini della verifica del contesto e dell'idoneità localizzativa di ciascun insediamento produttivo e logistico proposto, alla tavola "Inversione pianificatoria - grado di esclusione e attenzione localizzativa", si affianca anche la "Mappa degli elementi utili per l'individuazione delle aree esistenti con caratteristiche di polo produttivo sovracomunale" (che riporta

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
 Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
 +39 (02) 36520482
 Partita iva e codice fiscale: 10465020963

l'indicazione cartografica dei criteri essenziali stabiliti dall'art. 27 delle NdA del PTM). Dall'analisi di tale elaborato, l'area oggetto di indagine risulta caratterizzata da accessibilità agli svincoli stradali < 3 km.

>Allegato 7 STTM 3 – Album cartografici – Mappa degli elementi utili per l'individuazione delle aree esistenti con caratteristiche di polo produttivo sovracomunale

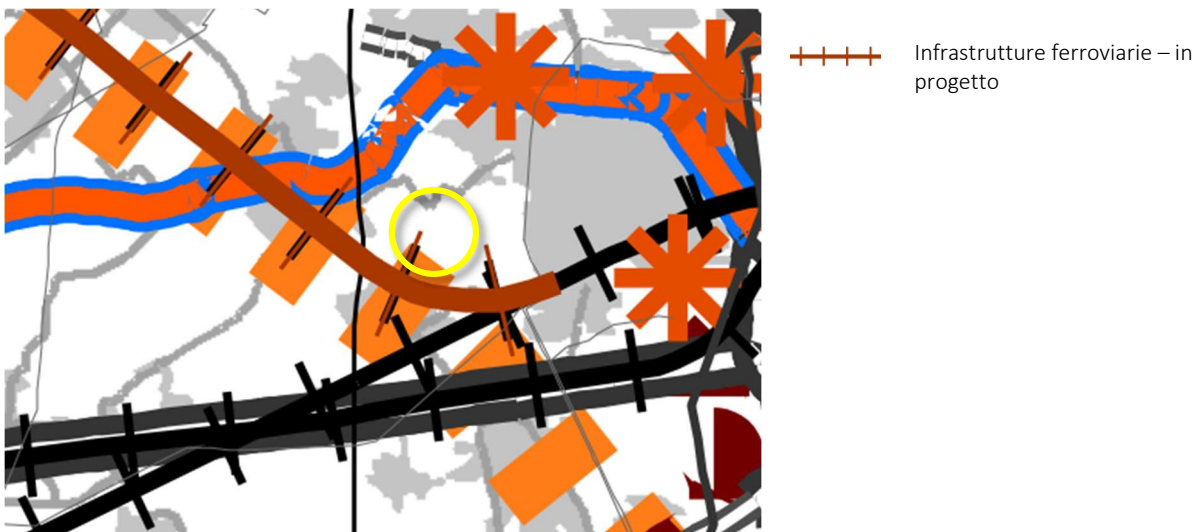


2.4 Elementi di pianificazione sovralocale: livello regionale

2.4.1 Piano Territoriale Regionale (PTR)

Dalla ricognizione delle tavole del Piano Territoriale Regionale (PTR), non si rilevano interferenze con l'area oggetto di studio. Tuttavia, si segnala l'infrastruttura ferroviaria di progetto precedentemente descritta nel paragrafo del Piano Metropolitan Territoriale.

> PTR– Estratto tav. 2 – Zone di preservazione e salvaguardia ambientale

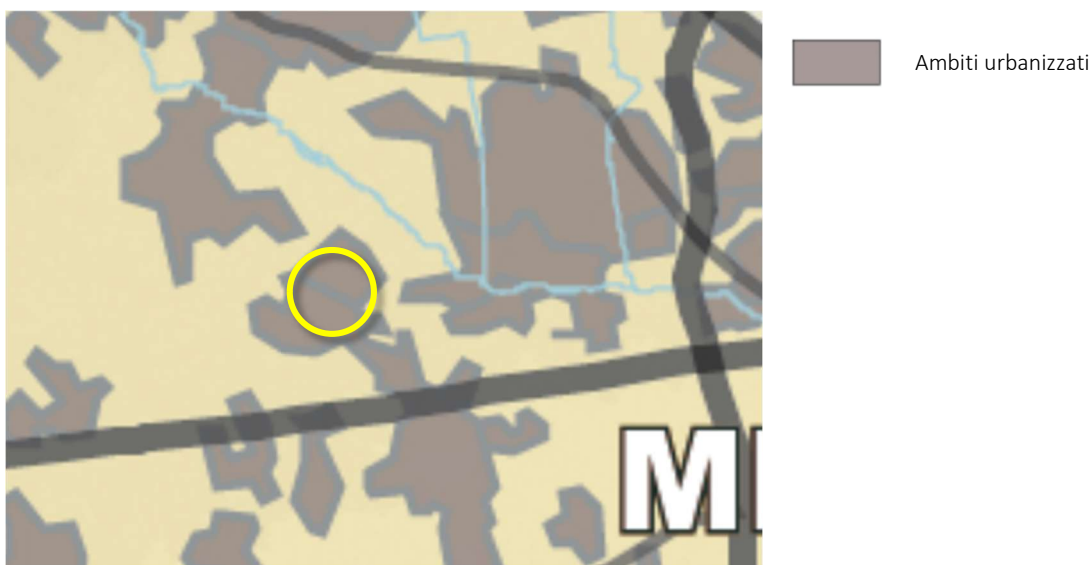


Da una consultazione degli altri elaborati del Piano Territoriale Regionale, non si rilevano ulteriori interferenze.

2.4.2 Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

Nell'elaborato A del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) l'area viene identificata come *Ambito urbanizzato*. Nei diversi elaborati del PPR, non viene identificata alcuna caratteristica particolare che potrebbe interferire con la fattibilità dell'opera.

> *Piano Paesaggistico Regionale (PPR) – Tavola A – Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio*



3.0 Piani di settore

3.1 Piano di Indirizzo Forestale (PIF)

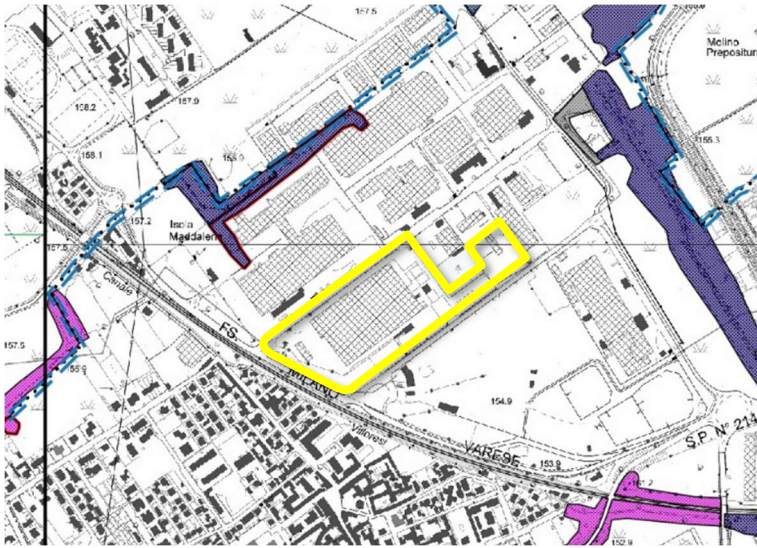
Il Piano Generale di Indirizzo Forestale è lo strumento utilizzato dalla Città Metropolitana di Milano, ai sensi della L.R. 31/2008, per delineare gli obiettivi di sviluppo del settore silvo-pastorale e le linee di gestione di tutte le proprietà forestali, private e pubbliche. Il piano è stato approvato con Delibera di Consiglio Metropolitan n. 8 del 17 marzo 2016 e ha una validità di 15 anni.

Dalla consultazione della cartografia di Piano, non si evidenziano elementi forestali all'interno dell'area di studio.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

> Piano di Indirizzo Forestale (PIF) – Estratto tav. 1, sez. B6A1 – Carta dei boschi e dei tipi forestali

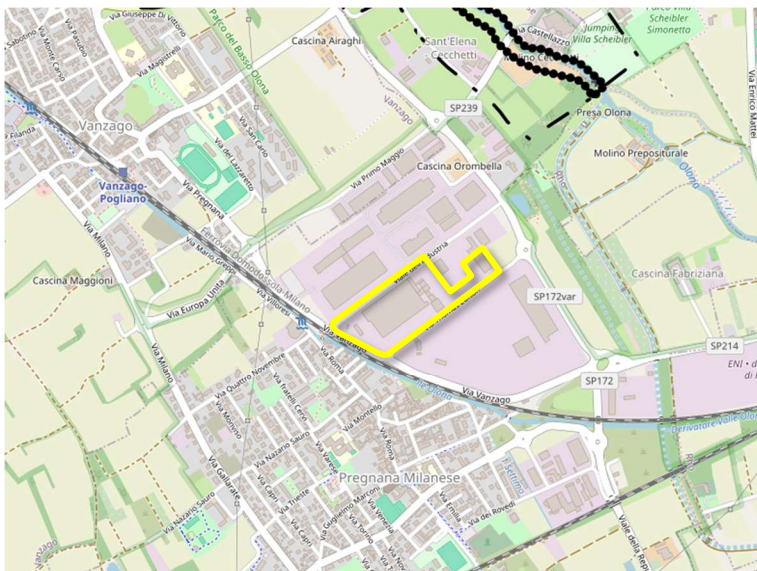


3.2 Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)

Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

Il PAI ha la finalità di ridurre il rischio idrogeologico entro valori compatibili con gli usi del suolo è stato approvato con DPCM del 24/05/2001. L'area non è interessata dalle Fasce del Piano di Assetto Idrogeologico.

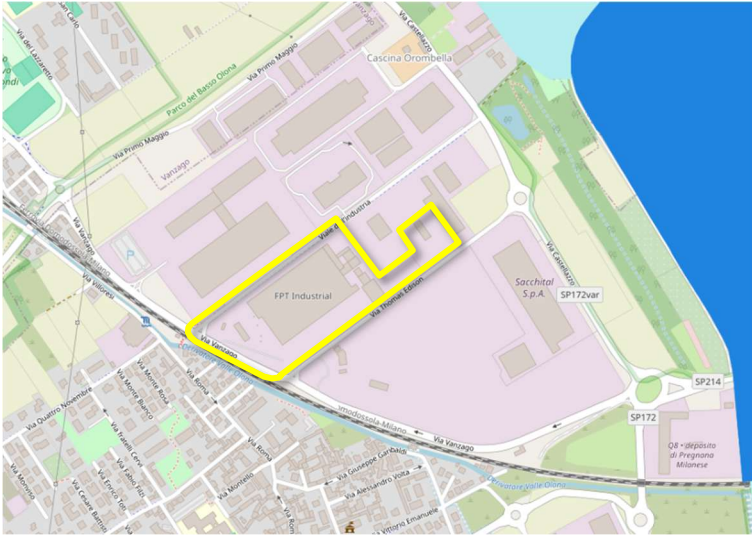
> Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) – PAI Fasce fluviali 2024-07-30



Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)

Il PRGA è lo strumento che individua e programma le azioni necessarie a ridurre le conseguenze negative delle alluvioni; è stato approvato con DPCM del 27/08/2016. Da una verifica sull'estratto cartografico aggiornato all'anno 2022, l'ambito non ricade in un'area appartenente ad uno scenario di pericolosità (frequente, poco frequente, raro) e/o a rischio del PRGA.

> *Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) – PAI Fasce fluviali 2024-07-30*



THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

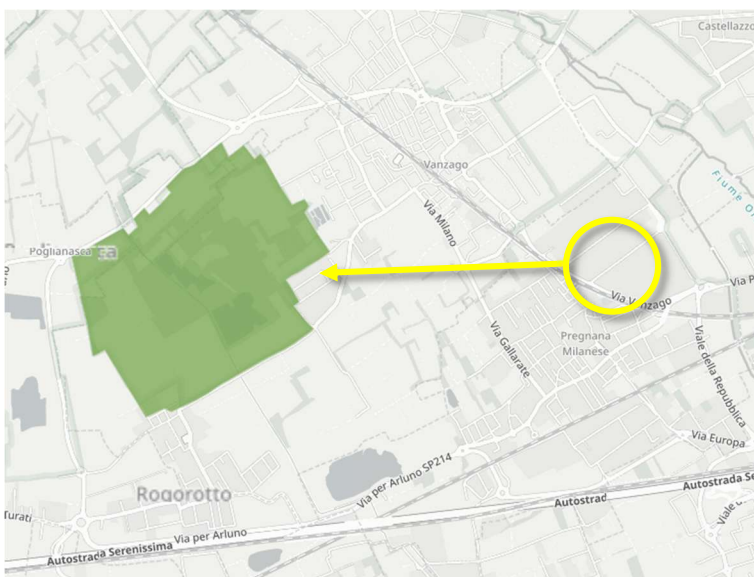
theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963


3.3 Interferenze con Rete Natura 2000

Rete Natura 2000 viene istituita con la Direttiva del Consiglio del 21 maggio 1992 (Direttiva 92/43/CEE “Habitat”). Il recepimento della Direttiva in Italia è avvenuto attraverso il Regolamento D.P.R. n. 357 dell’08 settembre 1997.

Il sito di Rete Natura 2000 più vicino all’area analizzata è la Zona Speciale di Conservazione (ZSC) e Zona a Protezione Speciale (ZPS) denominata “Bosco di Vanzago” (Codice sito: IT2050006) localizzata a ovest dell’area oggetto di studio nella presente indagine, a circa 1,8 km di distanza.

> Natura 2000 viewer – Unione Europea



 Zona Speciale di Conservazione (ZSC) e Zona a Protezione Speciale (ZPS)

Tuttavia, l’area in oggetto non è direttamente interessata da elementi facenti parte delle Rete Natura 2000, ma il progetto è assoggettato a Studio di Incidenza Ambientale (VINCA).

4.0 Report vincolistico

4.1 Vincoli Antropici e Paesaggistici

L’area oggetto di studio viene interessata dai seguenti vincoli:

1. Fascia di rispetto ferroviario: presente nella porzione ovest dell’ambito preso in esame. Tale fascia di rispetto risulta esser di 30 m, ai sensi dell’art. 49 del DPR 753/80. Tuttavia, va tenuto in considerazione che tale fascia di rispetto potrebbe variare a seguito della realizzazione del progetto riguardante l’asse ferroviario di riferimento.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

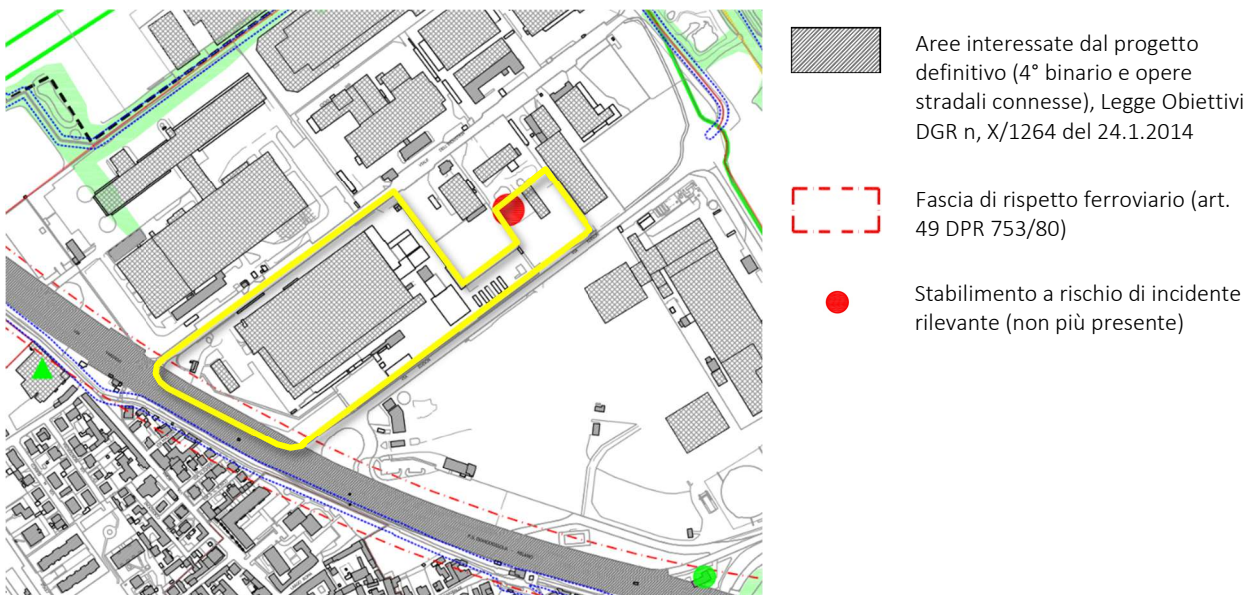
theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

2. Stabilimento a rischio di incidente rilevante: Si tratta dello stabilimento Macom Petroli, ormai non più presente. Il progetto di bonifica è stato autorizzato dal Comune di Pregnana Milanese con atto 29.06.2007 prot. 8629. Con Disposizione Dirigenziale n. 155/2008 del 12/05/2008, la Provincia di Milano emette la certificazione di completamento degli interventi di bonifica conformemente al Progetto di bonifica con rispetto dei limiti previsti dal D.Lgs 152/06 per la destinazione d'uso commerciale/industriale. L'eventuale mutamento della destinazione urbanistica e la fruizione del sito di tale settore richiede l'adozione di limiti di accertabilità della contaminazione più restrittivi ai sensi del D.Lgs 152/06.

All'interno della suddetta documentazione viene dichiarato quanto segue:

[...] Gli impianti e serbatoi petroliferi sono stati debitamente rimossi e si è provveduto alla messa in sicurezza prevista dalla normativa vigente di cui al D.M. n. 471 del 25 ottobre 1999 ed alla bonifica come risulta dalla certificazione di avvenuta bonifica rilasciata dalla Direzione Centrale Risorse Ambientali Rifiuti e Bonifiche [...]

> PGT – Documento di Piano – Estratto tav. DA.02 – Vincoli gravanti sul territorio comunale



4.3 Vincoli di comparto

4.3.1 Vulnerabilità idrogeologica

L'area oggetto di studio nella presente DD risulta ricadente all'interno di un Grado di vulnerabilità dell'Acquifero di tipo E – Elevato. La vulnerabilità di un acquifero fa riferimento alla facilità con cui un inquinante generico raggiunge la falda e la contamina. In particolare, l'area oggetto di interesse risulta ricadente alla seguente tipologia di acquifero:

Acquifero libero in materiale alluvionale con locali sequenze sommitali limoso-sabbiose di ridotto spessore (< 1 m), in corrispondenza dei depositi fluvioglaciali poco alterati nel Sistema di Cantù. Soggiacenza da < 5 m a 7/8 m da p.c..

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

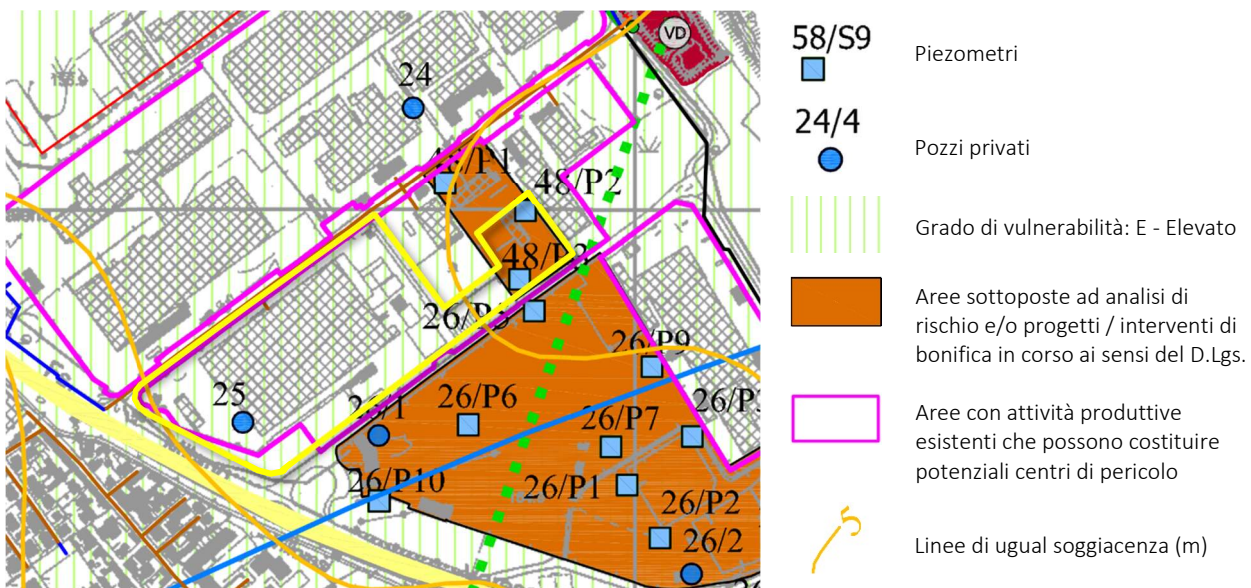
theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

I produttori reali e potenziali di inquinamento dei corpi idrici sotterranei risultano essere i seguenti:

- a. La vicina rete ferroviaria;
- b. Aree produttive esistenti: descritte al par. 6.7 della Relazione Geologica come *zone del territorio comunale con presenza di insediamenti produttivi a carattere artigianale/industriale, che per tipologia di lavorazione e/o di stoccaggio di materiali utilizzati potrebbero determinare situazioni di pericolo per l'acquifero. Sono stati inseriti anche i perimetri relativi agli ambiti di trasformazione / Piani attuativi interessati da previsioni produttive.*
- c. Aree sottoposte ad analisi di rischio e/o interessate da interventi / progetti di bonifica in corso.

All'interno dell'ambito oggetto di studio, è presente un'area con progetto di bonifica in corso. In particolare, si tratta della Macom Petroli. Tale progetto di bonifica è stato autorizzato dal Comune di Pregnana Milanese con atto 29.06.2007 prot. 8629. Con Disposizione Dirigenziale n. 155/2008 del 12/05/2008, la Provincia di Milano emette la certificazione di completamento degli interventi di bonifica conformemente al Progetto di bonifica con rispetto dei limiti previsti dal D.Lgs 152/06 per la destinazione d'uso commerciale/industriale. L'eventuale mutamento della destinazione urbanistica e la fruizione del sito di tale settore richiede l'adozione di limiti di accertabilità della contaminazione più restrittivi ai sensi del D.Lgs 152/06.

> PGT – Componente geologica – Estratto tav. 2 – Caratteri idrogeologici



4.3.2 Carta di fattibilità geologica

Dalla consultazione della carta di fattibilità geologica, l'area risulta rientrare all'interno delle seguenti due categorie:

1. Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni
 - a. All'interno di questa classe, vengono comprese le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate







THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS







theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico - costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

- b. Le opere edificatorie ammissibili, a seguito della valutazione con esito positivo delle indagini preventive necessarie e degli approfondimenti richiesti, sono le seguenti:
- c. Edilizia singola uni-bifamiliare, 3 piani al massimo, di limitata estensione;
- d. Edilizia intensiva uni-bifamiliare, 3 piani al massimo, o edilizia plurifamiliare, edilizia pubblica;
- e. Edilizia plurifamiliare di grande estensione, edilizia pubblica;
- f. Edilizia produttiva di significativa estensione areale (> 500 mq);
- g. Cambio di destinazione d'uso di ambiti produttivi;
- h. Opere infrastrutturali pubbliche e di interesse pubblico, posa di reti tecnologiche o lavori di escavazione e sbancamento.

Di seguito vengono riportate le indagini preventive necessarie e gli interventi da prevedere per le diverse opere edificatorie ammissibili precedentemente descritte:

	IGT - SV - MP	RE - CO
	IGT - SV - MP	RE - CO
	IGT - SV - MP	RE - CO
	IGT - SV - MP	RE - CO - CA
	IGT-SV-MP-ISS/PCA/POB	RE - CO - CA - (BO)
	IGT - SV - MP	RE - CO

TIPI DI OPERE EDIFICATORIE		
E1		Edilizia singola uni-bifamiliare, 3 piani al massimo, di limitata estensione
E2		Edilizia intensiva uni-bifamiliare, 3 piani al massimo, o edilizia plurifamiliare, edilizia pubblica
E3		Edilizia plurifamiliare di grande estensione, edilizia pubblica
E4		Edilizia produttiva di significativa estensione areale (> 500 mq)
E5		Cambio di destinazione d'uso di ambiti produttivi
E6		Opere infrastrutturali pubbliche e di interesse pubblico, posa di reti tecnologiche o lavori di escavazione e sbancamento

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

INDAGINI PREVENTIVE CONDIZIONANTI L'ATTUAZIONE DEI SINGOLI INTERVENTI IN OTTEMPERANZA/INTEGRAZIONE AL D.M. 17/01/2018	
IGT	Indagini geognostiche con prove in sito e laboratorio, comprensive di rilevamento geologico di dettaglio, assaggi con escavatore, prove di resistenza alla penetrazione dinamica o statica, indagini geofisiche in foro e di superficie, caratterizzazione idrogeologica
SV	Valutazione di stabilità dei fronti di scavo
MP	Monitoraggio piezometrico
SCI	Studio di compatibilità idraulica delle proposte di uso del suolo nelle aree interessate da pericolosità idraulica. Verifica della equivalenza idraulica dei tratti modificati per la corretta gestione delle acque sotto il profilo quantitativo (per sistemi di smaltimento)
VQS	Verifica della qualità degli scarichi e della portata adottata per la corretta gestione delle acque sotto il profilo qualitativo
VCI	Valutazione di compatibilità idrogeologica e ambientale
SRM	Studi per il recupero morfologico e il ripristino ambientale
ISS	Indagini preliminari sullo stato di salubrità suoli preventive al cambio di destinazione d'uso di ambiti produttivi/di modificazione antropica
PCA	Piano di caratterizzazione ambientale preventivo a qualsiasi cambio di destinazione d'uso di ambiti produttivi/di modificazione antropica
POB	Progetto operativo degli interventi di bonifica

INTERVENTI DI TUTELA ED OPERE DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO DA PREVEDERE IN FASE PROGETTUALE	
RE	Opere di regimazione idraulica e smaltimento delle acque meteoriche superficiali e sotterranee; individuazione dell'ideoneo recapito finale delle acque
CO	Collettamento in fognatura degli scarichi fognari e delle acque non smaltibili in loco
CA	Predisposizione di sistemi di controllo ambientale per insediamenti a rischio di inquinamento da definire in dettaglio in relazione alle tipologie di intervento: piezometri di controllo della falda a monte e a valle flusso dell'insediamento; indagini nel terreno non saturo per l'individuazione di eventuali contaminazioni in atto
DS	Opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti
IRM	Interventi di recupero morfologico e/o di funzione e/o paesistico ambientale
BO	Interventi di bonifica

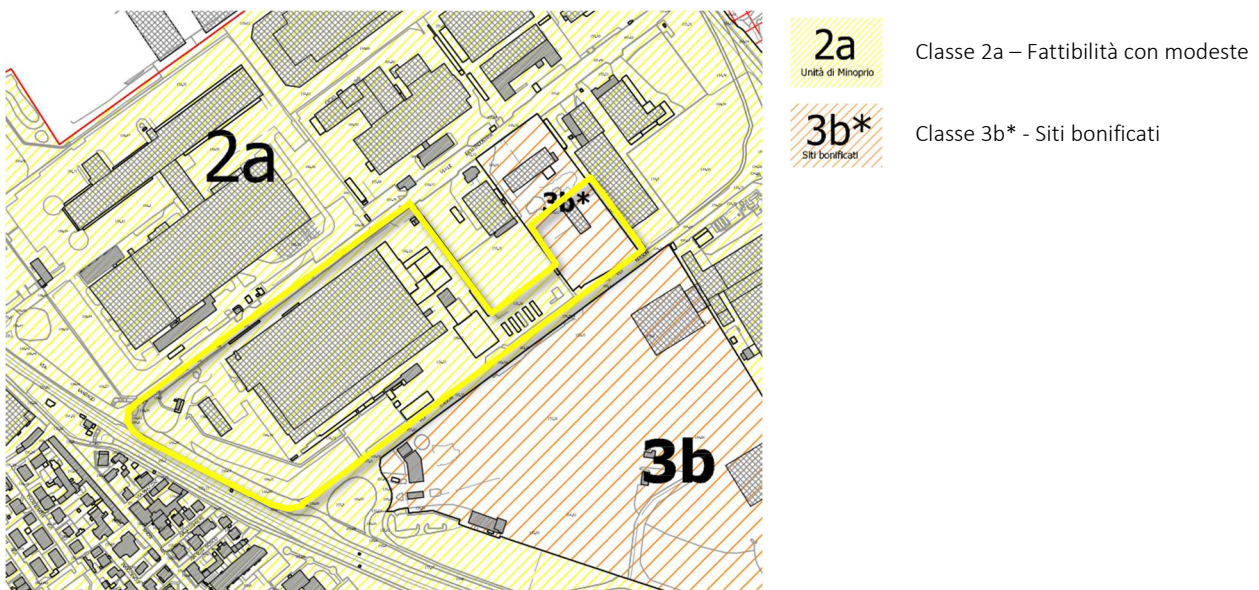
2. Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

Questa comprende zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico - costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Le opere edificatorie ammissibili devono esser definite mediante specifico Piano di Recupero e con le limitazioni d'uso del D.Lgs 152/06.

Ai sensi della nomenclatura precedentemente mostrata, le indagini preventive necessarie risultano esser le seguenti: IGT – SV – MP – ISS/PCA/POB. Gli interventi da prevedere, invece, sono: RE – CO – CA – BO.

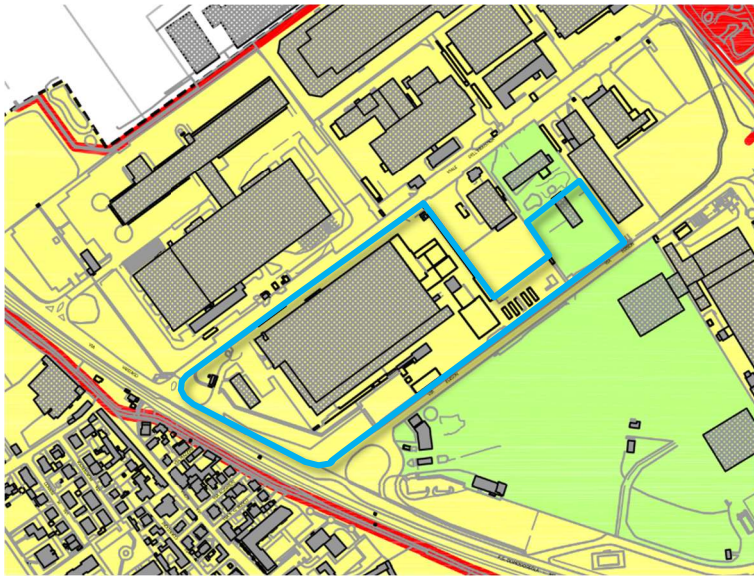
> PGT – Componente geologica – Estratto tav. 9a – Fattibilità geologica





THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

> PGT – Documento di Piano – Estratto tav. DA.02 – Vincoli gravanti sul territorio comunale



Classi di fattibilità geologica

- | | |
|--|--|
|  | Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni |
|  | Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni |

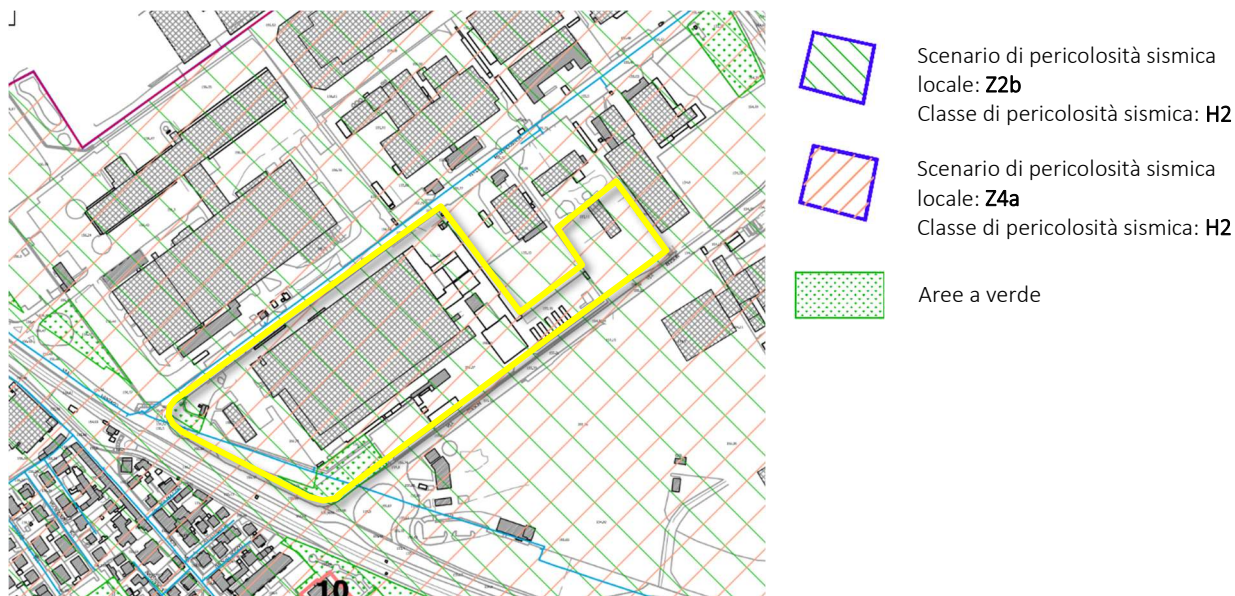
4.3.3 Pericolosità sismica locale

L'area in oggetto di analisi risulta facente parte delle seguenti classificazioni di pericolosità sismica locale:

1. Z2b: Zone con possibile presenza di terreni granulari fini con falda superficiale (< 15 m da p.c.).
2. Z4a: Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.

Entrambi i sopra citati scenari di pericolosità sismica locale, hanno una classe di pericolosità sismica di tipo **H2**.

> PGT – Componente geologica – Estratto tav. 5.1 – Pericolosità sismica locale



4.3.4 Compatibilità Acustica

Non è stato possibile trovare una carta della zonizzazione acustica tra gli elaborati di pianificazione comunale. Vengono dunque riportate le informazioni riportate dal portale “MIRCA Piani Comunali di zonizzazione acustica”. Come visibile dall’estratto cartografico che segue, l’area oggetto di studio è conforme alla destinazione d’uso prevista nell’area in quanto prevalentemente compresa all’interno della classe acustica V, ai sensi della Tabella A del D.P.C.M. 14/11/1997, così descritta:

1. CLASSE V: aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

> Estratto dal geoportale MIRCA – Piani Comunali di zonizzazione acustica.



5.0 Proposta progettuale

Nel capitolo seguente viene proposta una descrizione della proposta progettuale formulata per l'attuazione dell'ambito, sulla base della disciplina urbanistica vigente.

5.1 Indagine catastale

Foglio 1, Particella 133

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ¹
<input checked="" type="radio"/>	1	133		ENTE URBANO		5	75	50			000001	

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dat. ¹
<input type="radio"/>	1	133								Soppressa	S
<input checked="" type="radio"/>	1	133	701	VIA VANZAGO n. 18-20 Piano S1 - T-1		D01			R.Euro:186993,00		

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota	Altri dati
<input checked="" type="radio"/>	FPT INDUSTRIAL S.P.A. con sede in TORINO (TO)	09397710014	Proprieta'	1/1	

Foglio 1, Particella 304

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ⁽¹⁾
<input checked="" type="radio"/>	1	304		ENTE URBANO		0	70	45			0000001	

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati ⁽¹⁾
<input type="radio"/>	1	304	701	VIA T. EDISON n. SNC Piano T-S1		D07			R.Euro:13212,00		
<input type="radio"/>	1	304	702							Soppressa	

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota	Altri dati
<input checked="" type="radio"/>	MILANO BRERA S.R.L. con sede in MILANO (MI)	06222640960	Proprietà	1/1	

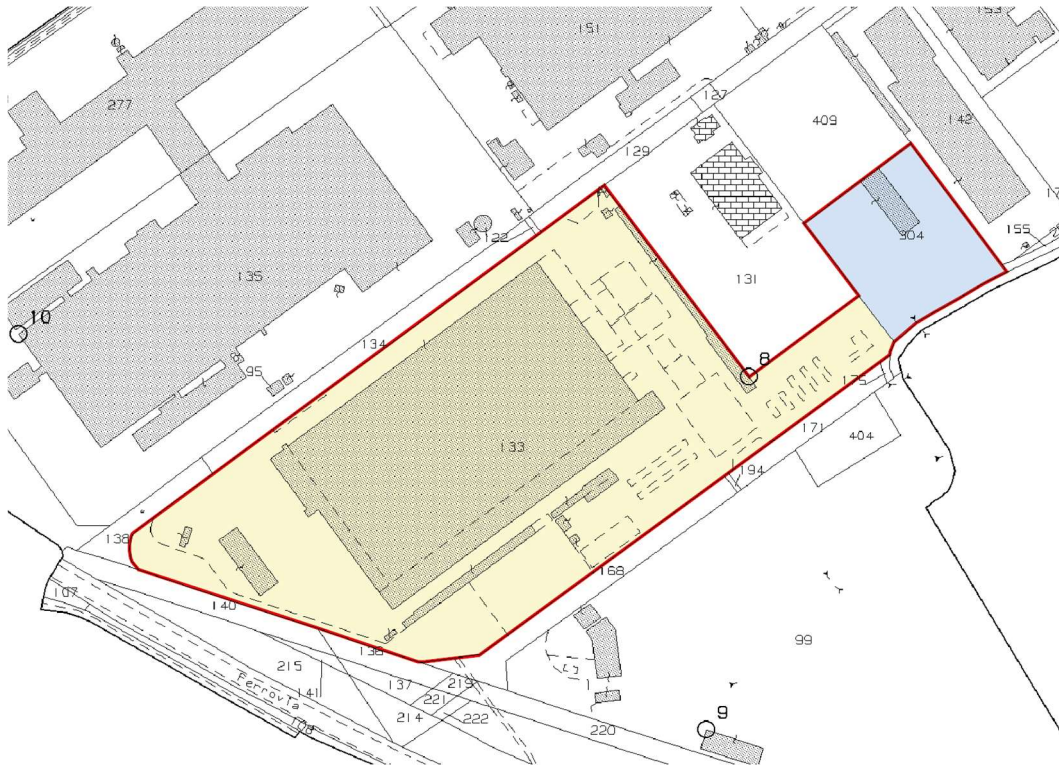
Foglio	Particella	Proprietà	Mq
1	133	FPT Industrial S.p.a.	57.550 mq
1	304	Milano Brera s.r.l.	7.045 mq
		Superficie catastale totale:	64.595 mq

L'area oggetto del Piano Attuativo, per una superficie territoriale complessiva di 64.595 mq, sono identificate nella mappa sottostante con perimetrazione rossa.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
 Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
 +39 (02) 36520482
 Partita iva e codice fiscale: 10465020963

> Estratto mappa catastale – Foglio 1 – Individuazione proprietà



Proprietà: FPT industrial s.p.a.



Area di studio



Proprietà: Milano Brera s.r.l.

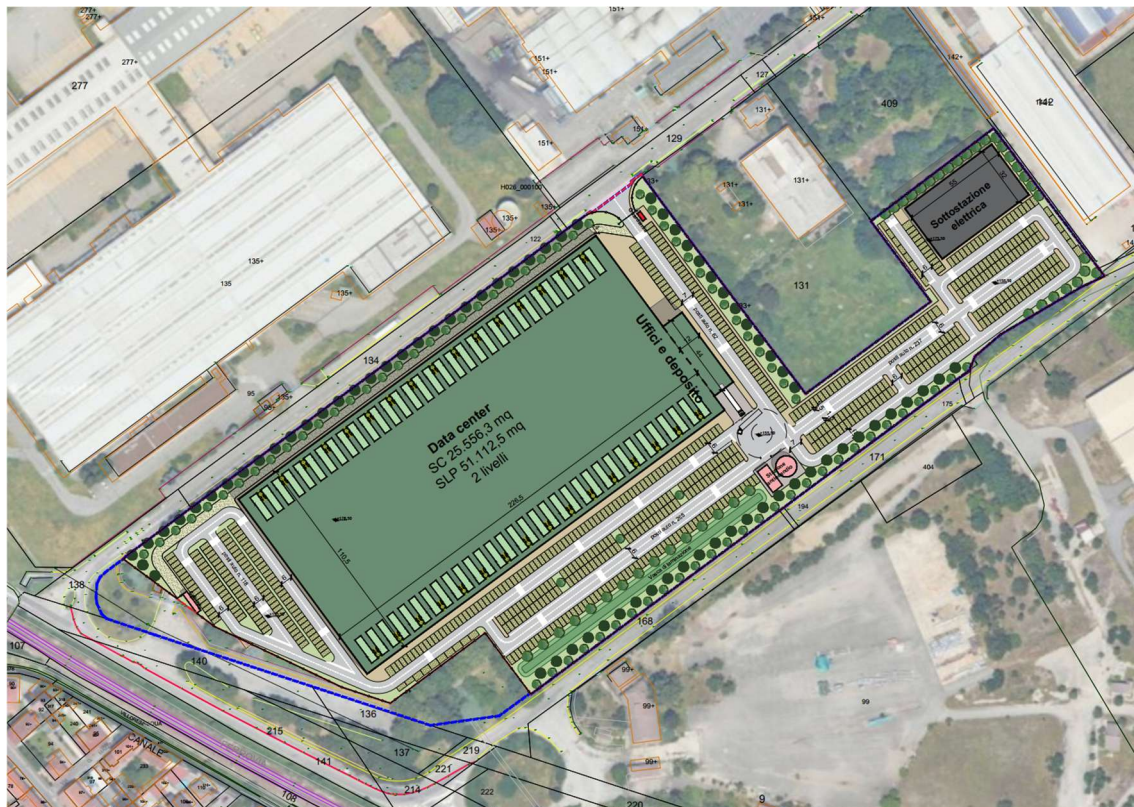
5.2 Dati urbanistici di progetto

Il Piano Attuativo che si intende presentare, viene considerato coerente con la pianificazione urbanistica del Comune di Pregnana Milanese senza alcuna necessità di variante. Gli indici, i parametri e le prescrizioni definiti dalla normativa di attuazione comunale risultano verificate, come evidenziato dalla tabella che segue:

DATI URBANISTICI		DATI DI PROGETTO	
Superficie territoriale da Catasto (ST)	64.595,0 mq	Superficie fondiaria di progetto (SF)	60.425,1 mq
Superficie territoriale da Rilievo (ST)	64.414,1 mq	Superficie lorda di pavimento (SL) massima	51.531,3 mq
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0,80 mq/mq	Superficie lorda di pavimento (SL) di progetto	51.123,5 mq
Rapporto di copertura (Rc)	60% SF	Data center	51.112,5 mq
H max sul fronte (derogabile ai sensi del comma 3 at. 16 delle NTA del PdR) 15,00 m		Guardiania	11,0 mq
Parcheggi (P) calcolato con H virtuale = 3 m	1 mq ogni 10 mc di volume virtuale e maggiore di 1/6 della SL	Superficie Coperta (SC) massima	36.255,1 mq
Standard	20% SL	Superficie Coperta (SC) di progetto	27.527,7 mq
Standard a parcheggi	1 posto auto ogni 200 mq di SL	Data center	25.556,3 mq
Distanza dai confini	5,00 m	Area sottostazione elettrica	1.760,0 mq
Distanza dalla ferrovia	30,00 m	Accessori (Stazione antincendio, cabine ENEL)	200,4 mq
Fascia di rispetto gasdotto	10,00 m	Guardiania	11,0 mq
Fascia di rispetto oleodotto	3,00 m	Altezza (H) di progetto sul fronte comprensiva di impianti tecnologici	23,0 m
Fascia di rispetto stradale	10,00 m	Parcheggi	
		Da reperire (1 mq ogni 10 mc di volume virtuale)	15.337,1 mq
		Da reperire (1/6 della SL)	681,6 n.
		Parcheggi reperiti	19.621,0 mq
		Parcheggi auto	682 n.
		Baie di carico	1 n.
		Standard calcolato sulla SL di progetto	10.224,7 mq
		Da reperire	255,6 n.
		Standard da monetizzare	10.224,7 mq
		posti auto da monetizzare	255,6 n.
		Area private utilizzate a uso pubblico	3.148,1 mq

Di seguito viene riportata la soluzione planivolumetrica del nuovo insediamento destinato alla funzione di data center.

> Masterplan di progetto



THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
 Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
 +39 (02) 36520482
 Partita iva e codice fiscale: 10465020963

5.3 Il progetto

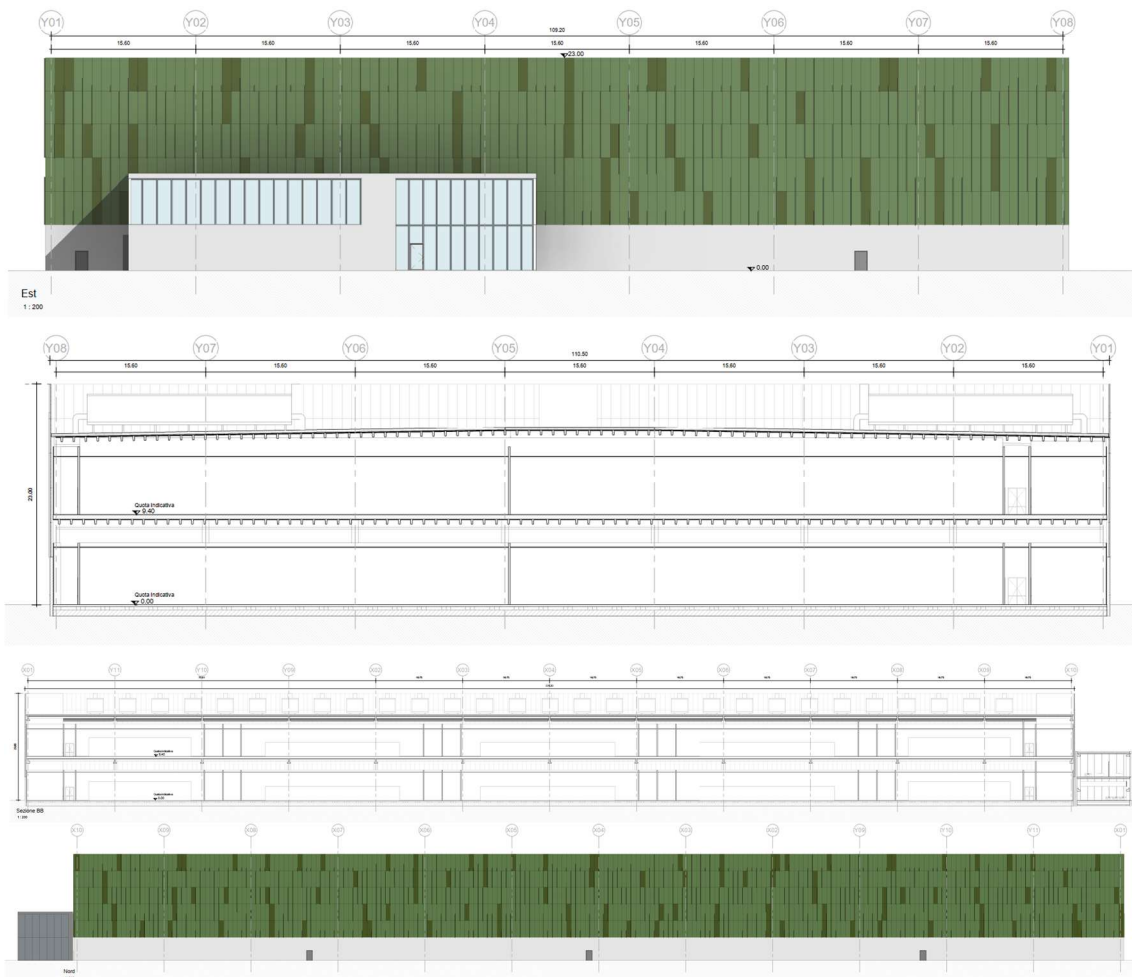
5.3.1 Il progetto architettonico e del verde

Il progetto è rappresentato dalla costruzione di un edificio destinato a data center, struttura fondamentale per il supporto alle infrastrutture digitali e tecnologiche. Il corpo edilizio è stato progettato secondo i più elevati standard prestazionali e funzionali, in conformità alle normative vigenti e alle Best practice del settore.

L'edificio è diviso in due porzioni, un blocco amministrativo (uffici e funzioni accessorie) e un edificio produttivo per l'attività principale. Questo, preponderante in termini quantitativi è costituito da una struttura a due piani. Per motivi funzionali e tecnologici relativi alle odierne soluzioni di condizionamento e distribuzione dell'energia, si prevede un'altezza di 23 metri comprensiva degli impianti.

La struttura verrà realizzata nel rispetto delle distanze minime, delle fasce di rispetto e degli standard urbanistici ed edilizi, garantendo adeguata accessibilità, sicurezza e sostenibilità ambientale.

> Prospetti e sezioni di progetto



Il masterplan prevede inoltre la realizzazione di una sottostazione elettrica dedicata, elemento infrastrutturale fondamentale per garantire un approvvigionamento energetico continuo, sicuro e adeguato alle elevate esigenze dei data center. La sottostazione sarà progettata per operare in media e alta tensione, assicurando la necessaria capacità di alimentazione per il corretto funzionamento delle strutture tecnologiche previste.

Per quanto riguarda la dotazione di sosta, il progetto assicura il pieno rispetto dei parametri urbanistici relativi ai parcheggi pertinenziali, in relazione alla destinazione d'uso produttiva e terziaria degli edifici. In totale, verranno realizzati una baia di carico per i tir e 682 posti auto, distribuiti in modo funzionale all'interno dell'area d'intervento, in modo da garantire un'adeguata accessibilità e fruibilità sia per il personale che per gli operatori presenti nel nuovo polo tecnologico. I parcheggi sono realizzati interamente con materiale drenante.

A completamento degli interventi edilizi e infrastrutturali previsti, particolare attenzione è stata posta alla progettazione delle sistemazioni a verde e degli elementi di mitigazione ambientale, con l'obiettivo di integrare armoniosamente l'insediamento produttivo nel contesto circostante e di ridurre l'impatto visivo del nuovo edificio.

In tal senso, il progetto prevede la realizzazione di un doppio filare alberato lungo tutto il perimetro dell'area di intervento, con l'inserimento di essenze arboree a medio e alto fusto, accuratamente selezionate per caratteristiche paesaggistiche e capacità di adattamento al contesto. Questa fascia verde perimetrale svolgerà un duplice ruolo: da un lato, contribuirà alla qualificazione estetica dell'area, dall'altro, garantirà un efficace effetto di schermatura visiva, fungendo da barriera vegetale tra il nuovo fabbricato e il paesaggio circostante.

Parallelamente, il progetto ha posto attenzione anche agli aspetti legati alla gestione delle acque meteoriche e alla sostenibilità ambientale delle superfici pavimentate. Tutti i parcheggi pertinenziali previsti, infatti, sono progettati con materiali drenanti, in grado di garantire un'elevata permeabilità del suolo. Questa scelta consente di mantenere un buon livello di infiltrazione naturale delle acque piovane, contribuendo a ridurre il carico sulla rete di smaltimento e a contenere i fenomeni di ruscellamento. A supporto di questo approccio, è stata inoltre prevista la realizzazione di una vasca di laminazione in trincea, posizionata in apposita area del comparto, con funzione di raccolta e regolazione dei volumi d'acqua meteorica. La vasca sarà dimensionata per trattenere temporaneamente le acque in occasione di eventi meteorici intensi, rilasciandole poi gradualmente nel sistema di drenaggio, secondo le prescrizioni idrauliche e ambientali vigenti.

Infine, il progetto prevede il mantenimento della porzione di area verde situata nel settore sud-occidentale dell'ambito, già esistente e classificata come verde pubblico all'interno del vigente Piano dei Servizi. Tale area non solo conserverà le proprie funzioni ecologiche e paesaggistiche, ma rappresenterà anche un ulteriore elemento di continuità ambientale tra l'intervento edilizio e il contesto territoriale di riferimento.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

> Vista dall'alto del progetto



> Prospettiva nord del progetto



> *Prospettiva sud del progetto*



> *Fronte nord-ovest del progetto*



THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

> *Fronte est del progetto*



> *Fronte sud del progetto*



Tutti gli indici e parametri previsti dalla regolamentazione Comunale vengono rispettati pienamente, come mostrato dalla tabella che segue:

> *Verifica di conformità*

Parametri	Ambito Zona D	Progetto	Verifica
ST	64.595,0 mq	64.595,0 mq	CONFORME
SF	-	60.425,1 mq	CONFORME
Altezza massima	15,00 m derogabile secondo quanto disposto dall'art. 16.3 del PdR	23,00 m	CONFORME
Indice UT. di base	0,80 mq/mq	0,80 mq/mq	CONFORME
SLP di progetto	51.676,0 mq	51.123,5 mq	
Rapporto di copertura SC	60% SF SC massima 32.531,22 mq	27.527,7 mq	CONFORME

Parcheggi pertinenziali

Il Piano delle Regole all'art. 6.1 prescrive una quota di parcheggi pertinenziali nella misura di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione, in ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89. Tuttavia, il comma 3 del medesimo articolo prescrive per le destinazioni d'uso produttive e industriali un quantitativo minimo di superficie da destinare ai soli stalli auto, pari a 1/6 della SLP.

Per la verifica di detta dotazione, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di m 3.

A fronte di una richiesta minima di 15.337,1 mq di aree a parcheggio, il progetto prevede 19.621,0 mq di aree per parcheggio privato, di cui 682 stalli per auto e 1 stallo per tir.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

5.3.2 Aree a standard

L'intervento prevede, all'interno del perimetro della Zona D, la realizzazione di un parcheggio di 10.224,7 mq per soddisfare il requisito minimo di aree a standard per i nuovi insediamenti produttivi.

Piano dei Servizi – aree a standard	
<i>20% della SLP massima ammissibile per le destinazioni industriale o artigianale</i>	8.883,7 mq
<i>di cui parcheggio pubblico (1 posto ogni 200 mq di SLP)</i>	n. 222,1

Tuttavia, a seguito di diversi confronti con il Comune di Pregnana Milanese, risulta che quest'ultimo non abbia interesse a sviluppare delle superfici destinate a standard limitrofe nell'area oggetto di relazione. Al fine di soddisfare tale requisito, il Comune di Pregnana Milanese e il Soggetto attuatore hanno condiviso l'individuazione di un'area idonea, ubicata al di fuori del perimetro dell'ambito di intervento, da destinare a funzioni di interesse pubblico secondo quanto previsto dalla disciplina urbanistica. La superficie di quest'area, opportunamente identificata e concordata, sarà ceduta gratuitamente al Comune, contribuendo in modo parziale o totale all'assolvimento dell'obbligo previsto.

Qualora non sia possibile il reperimento delle aree a standard secondo le modalità descritte precedentemente, o qualora la superficie effettivamente ceduta risultasse inferiore rispetto a quella richiesta per il soddisfacimento completo dello standard (10.224,7 mq), il Soggetto attuatore provvederà a corrispondere al Comune la quota mancante sotto forma di monetizzazione. Tale importo sarà calcolato sulla base di un valore stimato pari a 120 €/mq e versato contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica.

Con la cessione dell'area individuata e l'eventuale integrazione economica per la parte residua, si riterranno completamente soddisfatti gli obblighi in capo al Soggetto attuatore in merito alla dotazione di aree a standard, in coerenza con quanto previsto dalla normativa urbanistica vigente.

5.3.3 Progetto di connessione elettrica in alta tensione

Per quanto concerne l'allacciamento alla rete elettrica, si precisa che Terna S.p.A. ha confermato l'espansione dell'attuale sottostazione elettrica ubicata nel Comune di Settimo Milanese, situata a circa 5,5 km in linea d'aria dal sito individuato per la realizzazione del nuovo data center nel territorio comunale di Pregnana Milanese. Tale sviluppo infrastrutturale è stato autorizzato a seguito dell'ottenimento della STMG (Soluzione Minima Tecnica Generale), che prevede una connessione con una capacità pari a 90 MW.

5.4 Contributo di costruzione

Il seguente quadro riporta gli oneri di urbanizzazione relativi al Comune di Pregnana Milanese, stabiliti dalla Delibera di Consiglio Comunale n.3 del 24 gennaio 2024.

In particolare, per le destinazioni d'uso relative all'industria e all'artigianato, si riportano i seguenti contributi di costruzione:

COMUNE di PREGNANA MILANESE (MI)	
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - D.C.C. n. 3 del 24/01/2024	
	Valore tabellare (€/mq)
a) Oneri di urbanizzazione primaria - <i>scomputo</i>	42,18
b) Oneri di urbanizzazione secondaria	50,65
c) Smaltimento rifiuti	9,8

Dai valori riportati nella tabella, si determina il Contributo di Costruzione considerando la SLP massima realizzabile, corrispondente a 51.531,30 mq.

COMUNE di PREGNANA MILANESE (MI)			
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - D.C.C. n. 3 del 24/01/2024			
	Valore tabellare (€/mq)	SLP massima realizzabile (mq)	TOTALE
a) Oneri di urbanizzazione primaria - <i>scomputo</i>	42,18	51.531,30	€ 2.173.590
b) Oneri di urbanizzazione secondaria	50,65	51.531,30	€ 2.610.060
c) Smaltimento rifiuti	9,8	51.531,30	€ 505.007
TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE			€ 5.288.657

All'ammontare definito nella tabella sovrastante, viene applicata la riduzione prevista dalla Legge Regionale 12/2005, all'art. 43 comma 2-quater e quinquies, recepita dal Comune di Pregnana Milanese con D.C.C. n. 3 del 24/01/2024.

Tale riduzione prevede una detrazione del 20% sul contributo di costruzione, come mostrato nella tabella che segue.

RIDUZIONI PER P.A. IN LOTTO GIA' EDIFICATO			
d) Riduzione prevista da L.R. 12/2005, art. 43.2 quater e quinquies - recepita dal Comune di Pregnana Milanese con D.C.C. n. 3 del 24/01/2024	-20%	(a+b+c)	€ 4.230.926
TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE			€ 4.230.926

L'importo del Contributo di Costruzione da corrispondere al Comune, corrisponde a 4.230.926 € considerando la massima SLP realizzabile. È opportuno evidenziare che il Contributo di Costruzione sarà calcolato in funzione della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) effettivamente oggetto del titolo edilizio. Pertanto, qualora il progetto realizzato preveda una SLP inferiore rispetto alla potenzialità massima consentita, l'importo del contributo sarà rideterminato in modo proporzionale.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

A seguito della determinazione dell'ammontare complessivo del Contributo di Costruzione, si precisa che, al momento della sottoscrizione della presente convenzione, il Comune di Pregnana Milanese richiederà il versamento di una quota pari al 10% del totale calcolato per oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti. Tale importo non è soggetto a rimborso, ma potrà essere considerato come anticipo e detratto dal totale dovuto in fase di rilascio del Permesso di Costruire. In particolare, il Comune ha stabilito che, indipendentemente dalla SLP che sarà effettivamente realizzata, vi sia comunque un contributo minimo da corrispondere. Questo importo minimo viene determinato applicando i valori unitari €/mq a una SLP convenzionale corrispondente a 0,50 mq per ogni metro quadrato di superficie territoriale (ST). Ne consegue che, anche nell'eventualità in cui la SLP realizzata fosse inferiore a tale soglia convenzionale, il contributo dovuto non potrà scendere al di sotto dell'importo calcolato su questa base minima.

Infine, si segnala che, in aggiunta agli importi sopra indicati, al momento del rilascio del Permesso di Costruire sarà applicato anche quanto previsto dall'art. 44, comma 7, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12. L'ammontare relativo a tale ulteriore previsione normativa verrà determinato in sede di rilascio del titolo abilitativo.