



THE  
**BLOSSOM**<sup>®</sup>  
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

## 1.2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 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@proesseggi.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



---

## 1.2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## Indice

|   |   |
|---|---|
| ART. 1 Obiettivi del Piano Attuativo .....  | 3 |
| ART. 2 Documenti del Piano Attuativo .....  | 3 |
| ART. 3 Contenuti del Piano Attuativo e modalità di attuazione.....  | 4 |
| ART. 4 Destinazione d’uso, Indici e parametri urbanistici ed edilizi.....                                 | 5 |
| ART. 5 Altezze, allineamenti e tipologie edilizie.....  | 6 |
| ART. 6 Parcheggi pertinenziali.....   | 7 |
| ART. 7 Interventi di rilevanza sovracomunale e metropolitana ai sensi dell’art. 10 delle NdA del PTM..... | 7 |
| ART. 8 Invarianza Idraulica .....   | 8 |
| ART. 9 Norme di Prevalenza e di chiusura.....   | 8 |

4.1.1. Addendum – Estratti NTA Piano delle Regole e Piano dei Servizi allegate al PGT vigente.

## ART. 1 Obiettivi del Piano Attuativo

1. Le presenti norme disciplinano gli interventi di edificazione e urbanizzazione primaria all'interno ed all'esterno del perimetro del Piano Attuativo dell'Ambito Zona D tra Viale dell'Industria e Via Thomas Alva Edison.
2. Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione sia all'interno del perimetro di piano che all'esterno dello stesso nonché la cessione di aree pubbliche all'Amministrazione Comunale come previsto nell'art. 16.1 delle NTA del PdR.
3. Infine, per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, si applicano le disposizioni contenute nelle vigenti normative in materia all'atto di approvazione del presente Piano Attuativo (con particolare riferimento alle NTA Piano delle Regole, alle NTA Piano dei Servizi vigenti alla data di approvazione del presente Piano Attuativo, nonché alle norme del Regolamento Edilizio Comunale vigente alla data di presentazione dei progetti esecutivi sulle aree pubbliche e private).

## ART. 2 Documenti del Piano Attuativo

Il Piano Attuativo si compone, oltre che delle presenti norme, dei seguenti documenti ed elaborati tecnici:

- 1.1 Relazione tecnico-illustrativa del Piano Attuativo
- 1.2 Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo
- 1.3 Relazione di impatto paesistico
- 2.1 Rapporto preliminare di VAS
- 2.2 Allegato F – modulo Screening di VInCA
- 3.1 Rilievo topografico su ortofoto
- 3.2 Inquadramento catastale
- 3.3 Inquadramento urbanistico
- 3.4 Tavola dei vincoli
- 3.5 Documentazione fotografica
- 4.1 Inquadramento territoriale
- 4.2 Planimetria generale: Masterplan
- 4.3 Planimetria generale: Verifiche urbanistiche
- 4.4 Planimetria generale: Tavola delle superfici
- 4.5 Sezioni territoriali
- 4.6 Prospetti e sezioni
- 4.7 Progetto del verde

### THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

- 4.8 Inquadramento dei sottoservizi
- 4.9 Viste di progetto
- 5.1 Valutazione previsionale impatto acustico
- 5.2 Componente atmosferica e inquinanti aerodispersi
- 5.3 Invarianza idraulica
- 5.4 Studio salute pubblica
- 5.5 Piano di utilizzo preliminare per la gestione delle terre e rocce di scavo
- 5.6 Relazione geologica e geotecnica
- 5.7 Valutazione e censimento di FAV e MCA
- 8.1 Schema di convenzione urbanistica

### **ART. 3 Contenuti del Piano Attuativo e modalità di attuazione**

1. Costituiscono prescrizioni le disposizioni contenute nel Piano Attuativo discendenti dall'applicazione dei parametri e degli indici dettati dal PGT o dalle limitazioni imposte da vincoli contenuti negli strumenti sovraordinati o nelle disposizioni di legge. Hanno in particolare valore di prescrizioni:
  - la definizione del perimetro di PA in conformità con le proprietà catastali;
  - la determinazione della capacità edificatoria di progetto in applicazione dell'indice UT assegnato alla Zona D del Tessuto urbano consolidato produttivo del Documento di Piano, nonché la definizione delle destinazioni d'uso ammissibili;
  - la definizione dell'area di massima edificabilità, che traccia il perimetro limite all'interno del quale possono essere realizzati gli interventi di edificazione, anche in variante alla soluzione planivolumetrica descritta nella proposta in atti (art. 4, comma 13, della L.R. 12/2005) nel rispetto delle condizioni imposte dalle vigenti normative edilizie ed igienico-sanitarie e nel rispetto di limiti di distanza e prescrizioni degli Enti sovraordinati;
  - il rispetto delle norme attinenti la fattibilità geologica, idrogeologica e sismica, l'osservanza del Regolamento del verde per la gestione del verde pubblico e privato e del Regolamento sulla disciplina delle attività rumorose (legge n. 447/1995), cui dovrà attenersi la progettazione definitiva e/o esecutiva per il rilascio dei Permessi di costruire o altro titolo equipollente;
  - il rispetto dei limiti di edificabilità imposti da vincoli di tutela ambientale (Varco perimetrato n. 16 e corridoio ecologico) e tecnologica (il metanodotto SNAM, le fasce di rispetto stradali e autostradali).

- l'applicazione della L.R. 4/2019 e del Regolamento Regionale 7/2017 e s.m.i. in materia di smaltimento delle acque meteoriche e dei reflui fognari, nel rispetto del principio di invarianza idraulica;
- in prossimità della fascia di rispetto dell'oleodotto Rho-Malpensa di progetto nessun lavoro potrà essere intrapreso senza preventiva autorizzazione nonché accordi con i tecnici del Centro ENI per definire le fasi dei lavori, presenziare al picchettamento della condotta e sottoscrivere il relativo "Verbale". La fascia di rispetto del oleodotto non dovrà essere adibita a deposito di materiali e/o di mezzi ed apparecchiature in genere. Dovrà essere garantito il libero accesso ai mezzi e al personale Eni al fine di consentire le normali operazioni di controllo e manutenzione del nostro impianto;
- i parcheggi di pertinenza saranno realizzati nel rispetto delle dotazioni stabilite dalla strumentazione urbanistica e dalle leggi e regolamenti in materia vigenti. In particolare la dotazione di parcheggi pertinenziali dovrà rispettare la disciplina dettata in materia all'art. 6.1 e 6.3 delle NTA del vigente Piano delle Regole;

2. L'attuazione del Piano Attuativo avverrà tramite intervento edilizio diretto mediante il rilascio del/i necessari Permessi di Costruire (o altro titolo equipollente) per quanto concerne l'edificazione degli edifici. Si potranno realizzare, all'interno del comparto edificatorio, uno o più edifici con l'eventuale realizzazione, su area privata, della viabilità interna di accesso agli stessi e percorsi di accesso e smistamento, anche al servizio dei parcheggi pertinenziali a ciascun edificio.

#### ART. 4 Destinazione d'uso, Indici e parametri urbanistici ed edilizi

1. La destinazione d'uso principale prevista nell'Ambito Zona D è quella relativa al Gruppo funzionale Gf3a – settore secondario "Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale". Nella stessa non sono inclusi i data center, ma a seguito del D.g.r. n. XII/2629 del 24 giugno 2024.

Sono escluse in qualsiasi caso le attività inquinanti, la residenza e la destinazione Gf 3a.3 "Logistica".

2. L'attuazione dell'intervento dovrà sottostare ai seguenti parametri urbanistici massimi imposti dal Piano di Governo del Territorio Comunale di Pregnana Milanese:

- Superficie Territoriale – St = 64.414,1 mq
- Indice di utilizzazione territoriale – Ut = 0,80 mq/mq
- SL massima realizzabile (64.414,1 \* 0,80) = 51.531,3 mq
- Dotazione minima aree per servizi (51.531,3 \* 20%) = 10.306,3 mq
- Dotazione minima parcheggi pubblici (51.531,3 / 200) = n. 258
- Dotazione minima parcheggi pertinenziali ((51.531,3\*3)/10)= 15.459,4 mq
- Dotazione minima posti auto pertinenziali ((51.531,3/6)/12,5) = n. 687

#### THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

- Superficie Fondiaria – Sf (al lordo dell’oleodotto) = 54.107,8 mq
- Rapporto di copertura – Rc = 60% Sf
- Superficie coperta massima ammissibile 36.225,1,1 mq
- Distanza dai confini = 5,00 m
- Distanza dalla ferrovia = 30,00 m
- Fascia di rispetto gasdotto = 10,00 m
- Fascia di rispetto oleodotto = 3,00 m

3. Si evidenziano di seguito i dati e i parametri urbanistici utilizzati ai fini dell’impostazione del progetto indicativo proposto col Piano Attuativo. Valgono comunque i parametri massimi del piano attuativo.

- SL di progetto = 51.123,5 mq
- Dotazione aree per servizi di progetto (51.125,5 \* 20%) = 10.225,1 mq
- Dotazione parcheggi pubblici di progetto (51.125,5 / 200) = n. 255,6
- Dotazione parcheggi pertinenziali di progetto ((51.125,5\*3)/10)= 15.337,7 mq
- Dotazione posti auto pertinenziali di progetto ((51.125,5/6)/12,5) = n. 682
- Superficie Fondiaria di progetto – Sf = 60.425,1 mq
- Superficie coperta di progetto = 27.527,7 mq

4. Nel caso, in fase di richiesta di permesso di costruire, si dovesse utilizzare la SL massima, gli standard urbanistici in differenza rispetto a quanto reperito con il piano attuativo approvato potranno essere monetizzati al valore previsto nelle tabelle comunali.

## ART. 5 Altezze, allineamenti e tipologie edilizie

1. L’altezza degli edifici fa riferimento alle disposizioni contenute nell’art. 16.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Comune di Pregnana Milanese, nel quale è riportata un’altezza massima di 15 m con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici. Date le diverse necessità progettuali, l’altezza di progetto prevista è di 23,0 m comprensiva degli impianti.

L’altezza massima è delimitata:

- All’estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all’edificio prevista dal progetto;
- All’estremità superiore, dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

2. Non sono da considerare nella verifica dell’altezza massima consentita le realizzazioni sulla copertura degli impianti tecnologici (a titolo esemplificativo impianti fotovoltaici), nel rispetto di quanto previsto dalle NTA del Piano vigenti all’atto di approvazione del Piano Attuativo.

3. È facoltà del Lottizzante la possibilità di realizzare gli uffici all'interno del fabbricato principale o in apposito edificio separato, opportunamente collocato nell'ambito del poligono di massima edificabilità.
  4. Le recinzioni saranno coerenti con le prescrizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale.
  2. Le tipologie da adottare per le costruzioni saranno dettate dalle esigenze dell'uso. Orientativamente sarà utilizzata come tipologia prevalente quella del fabbricato a piastra ("capannone"), di forma rettangolare, destinato a ospitare al suo interno tutte le attrezzature e macchinari necessari per la messa in esercizio del Data Center.
- ~~3.~~ In applicazione delle disposizioni contenute nell'art. 14, comma 13, della LR 12/2005, la proposta, in sede esecutiva, di una distribuzione planivolumetrica diversa da quella rappresentata negli elaborati del piano attuativo non costituisce variante al piano stesso purché siano rispettate le prescrizioni di cui ai precedenti articoli.

#### 4.3.

### **ART. 6 Parcheggi pertinenziali**

5.4. I parcheggi di pertinenza saranno realizzati nel rispetto delle dotazioni minime stabilite dalla strumentazione urbanistica e dalle leggi e regolamenti in materia. In particolare la dotazione dei parcheggi pertinenziali dovrà rispettare l'art. 6.1 e 6.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

### **ART. 7 Interventi di rilevanza sovracomunale e metropolitana ai sensi dell'art. 10 delle NdA del PTM**

1. La trasformazione urbanistica del Piano assume rilevanza sovracomunale in quanto suscettibile a generare effetti di esternalità (di tipo positivo o negativo) avvertibili, anche solo in parte, oltre che sul proprio territorio, anche sul territorio di comuni contermini. Si configurano esternalità di rilevanza metropolitana in caso di potenziale incidenza su componenti (territoriali, ambientali, infrastrutturali) essenziali per il funzionamento del sistema metropolitano e per il ruolo che la Città Metropolitana svolge nel contesto regionale, nazionale e internazionale e verranno altresì sanciti gli obiettivi di compensazione ambientale e territoriale da realizzare sui territori limitrofi all'area di intervento.
2. Al fine di ottemperare alla necessità di verifica dell'effettiva generazione di eventuali ricadute sui comuni contermini, è stata intrapresa la valutazione degli effetti diffusivi (Bilancio delle Diffusività) volto a verificare le potenziali ricadute sui comuni contermini ed altresì valutarne le possibili contromisure da mettere in opera.
3. Tale procedura è terminata con la sottoscrizione, da parte di tutti i soggetti interessati, di un accordo territoriale, il quale contiene al suo interno gli esiti della concertazione, gli obiettivi prefissati, le eventuali contromisure da realizzarsi nonché i relativi costi che il Lottizzante deve impegnarsi a perseguire secondo

#### **THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS**

gli obiettivi prefissati nell'accordo territoriale fra Enti interessati e a monetizzare quanto dovuto per ciascun intervento, al Comune di Pregnana Milanese che si farà carico di versare l'eventuale riparto delle risorse economiche agli altri Enti interessati in relazione alla suddivisione pattuita nell'Accordo Territoriale stesso sottoscritto.

### **ART. 8 Invarianza Idraulica**

La realizzazione dei fabbricati, dei piazzali e dei parcheggi dovrà avvenire nel rispetto del principio di invarianza idraulica e in applicazione delle disposizioni contenute nel Regolamento Regionale 7/2017 e s.m.i..

### **ART. 9 Norme di Prevalenza e di chiusura**

1. In caso di discordanza tra i diversi elaborati del Piano Attuativo prevarranno gerarchicamente nel seguente ordine:
  - Convenzione (su elaborati e NTA)
  - Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Lottizzazione
  - Elaborati grafici
2. Per quanto non espressamente previsto negli elaborati del Piano si rimanda al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio vigente al momento dell'approvazione del presente Piano Attuativo, allegate alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.