

THE  
**BLOSSOM**<sup>®</sup>  
AVENUE  
FOR BETTER HUMAN LIVING

[info@theblossomavenue.com](mailto:info@theblossomavenue.com)  
[www.theblossomavenue.com](http://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](mailto:info@theblossomavenue.com)  
[www.theblossomavenue.com](http://www.theblossomavenue.com)

## RELAZIONE DI IMPATTO PAESISTICO

1.3



### PROPONENTE

**VITTORIO VENETO 15 s.r.l.**  
C.so Europa 10, 20122, Milano  
PEC: [vittorioveneto15srl@legalmail.it](mailto:vittorioveneto15srl@legalmail.it)

### STUDI SPECIALISTICI

**Te.A. Consulting srl**  
Ing. Massimo Moi  
via G. B. Grassi 15, 20157, Milano  
[moi@territorioambiente.com](mailto: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](mailto:posta@proesseggi.it)  
[geom.gianluca.passerella@gmail.com](mailto: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](mailto:valter.fasolo@gmail.com)



---

## PREGNANA MILANESE

## RELAZIONE DI IMPATTO PAESISTICO

### THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

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

## Sommario

1.0 INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	3
2.0 DISCIPLINA URBANISTICA DI RIFERIMENTO.....	4
2.1 Piano del Governo del Territorio (PGT) del Comune di Pregnana Milanese.....	4
2.1.1 Documento di Piano.....	5
2.1.2 Piano delle Regole.....	7
2.1.3 Piano dei Servizi.....	13
2.2 Elementi di pianificazione sovralocale.....	17
2.3 Piano Territoriale Metropolitano (PTM) di Milano.....	17
2.3.1 La logistica del PTM.....	19
2.3.2 Logistica compresa tra 10.000 e 25.000 mq di SLP.....	21
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) della Provincia di Bergamo.....	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. Inquadramento infrastrutturale.....	29
4.1 Infrastrutture, localizzazione e accessibilità al sito.....	29
4.2 Rete dei sottoservizi.....	30
5.0 Report vincolistico.....	33
5.1 Vincoli antropici e ambientali.....	33
5.3 Vincoli di comparto.....	34

5.3.1 Vulnerabilità idrogeologica.....	34
5.3.2 Carta di fattibilità geologica .....	35
5.3.3 Pericolosità sismica locale .....	39
5.3.4 Compatibilità Acustica .....	40
6.0 DESCRIZIONE DEL PROGETTO.....	42
6.1 Progetto architettonico.....	42
Descrizione del progetto architettonico .....	44
7.0 VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICA .....	49
Classe di Sensibilità del Sito .....	49
Grado di Incidenza Paesistica .....	50
Determinazione dell'Impatto Paesistico del Progetto.....	52

## 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

### THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

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

> *Inquadramento ambito*



## 2.0 DISCIPLINA URBANISTICA DI RIFERIMENTO

### *2.1 Piano del Governo del Territorio (PGT) 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

**THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS**

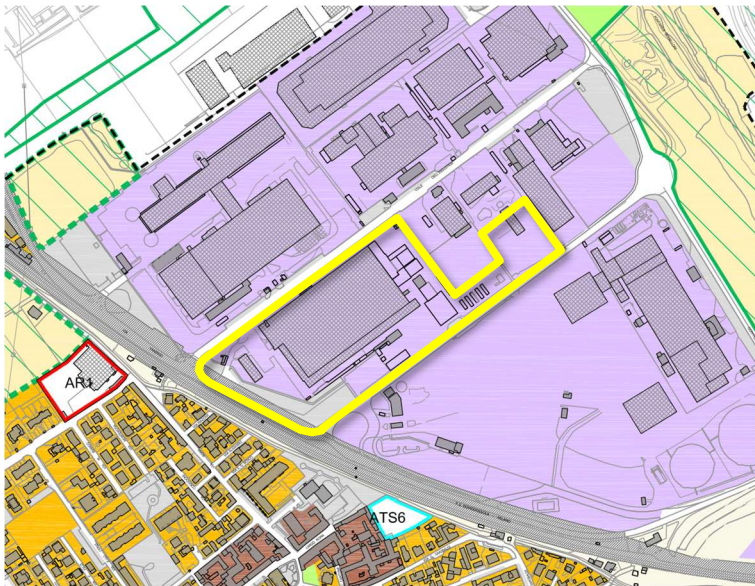
theblossomavenue.com  
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY  
+39 (02) 36520482  
Partita iva e codice fiscale: 10465020963



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



-  Zona D – Art. 16 delle NTA
-  Zona destinata a servizi pubblici – art. 17 delle NTA (vedi anche NTA del PS)

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).

#### 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 (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.*

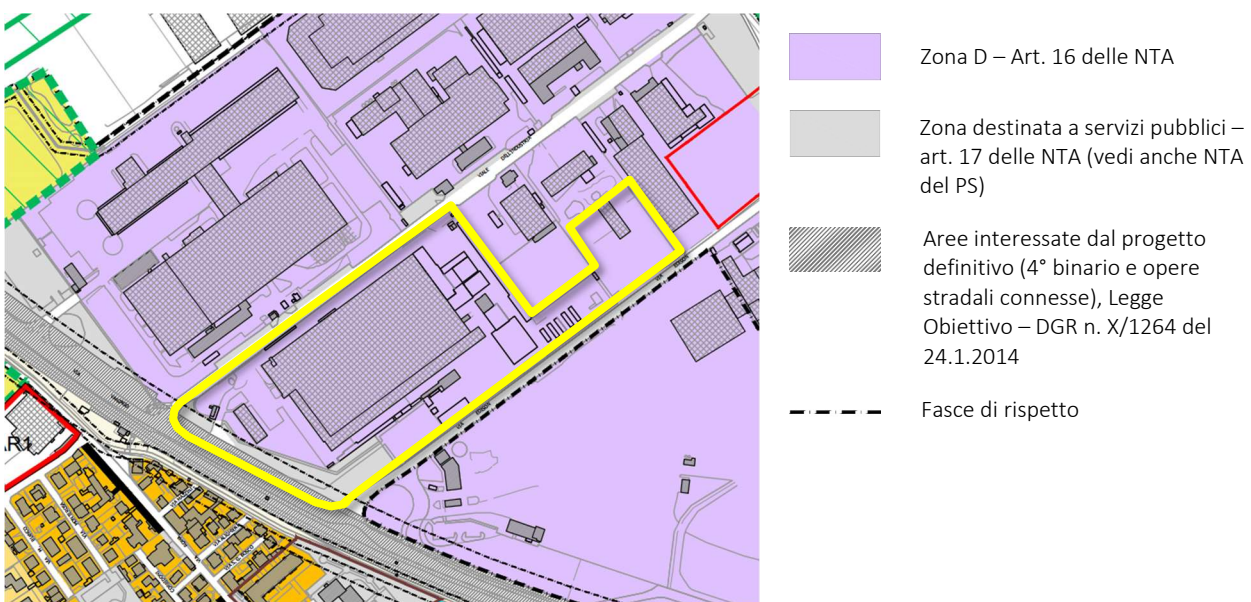
*Questo gruppo funzionale comprende le attività di carattere industriale ed artigianale sotto meglio classificate per sottogruppi funzionali. Per ogni unità produttiva possono essere realizzati, come parte integrante a tutti gli effetti delle superfici destinate a produzione ed entro il limite del 30%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



#### THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

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

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.I. 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  $IT = 0,8 \text{ mq/mq}$ ". 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*

### **THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS**

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

*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:*

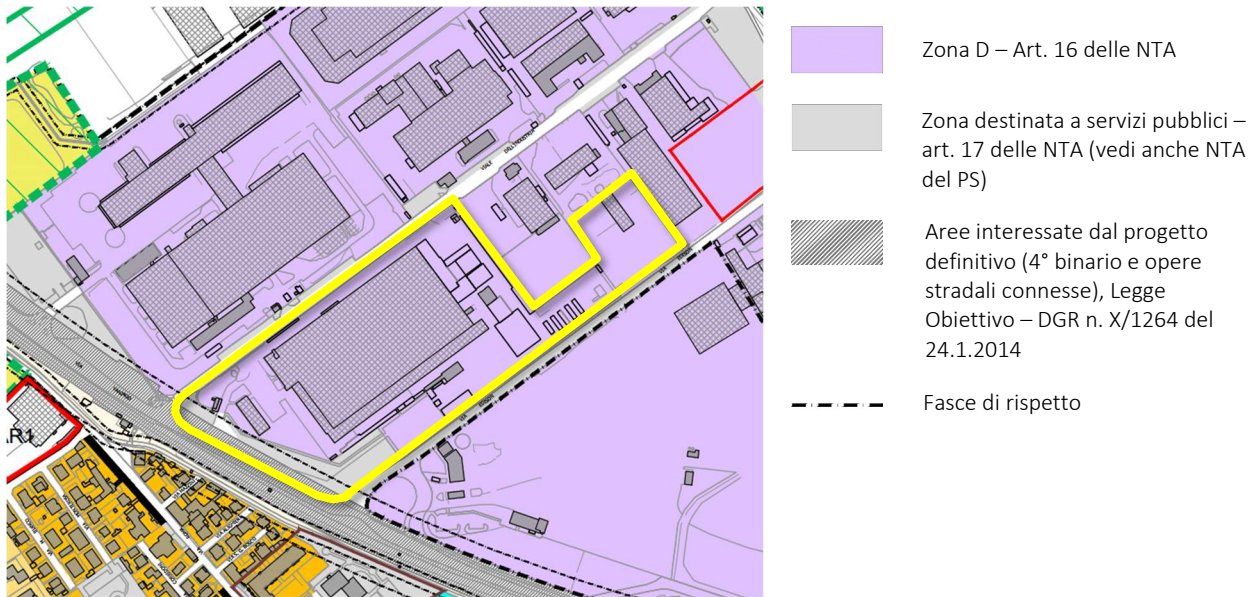
- *il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SL per l'altezza virtuale di m 3,00;*
- *le superfici da destinare a parcheggio possono essere multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, e comprendono anche gli spazi di accesso, manovra, carico e scarico 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.*

> 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.*

**THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS**

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

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.*

#### **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:

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

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

*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.*

**THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS**

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

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

*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

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

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

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

### ***Parcheggi 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.

### ***Parcheggi 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.

Parcheggi 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
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

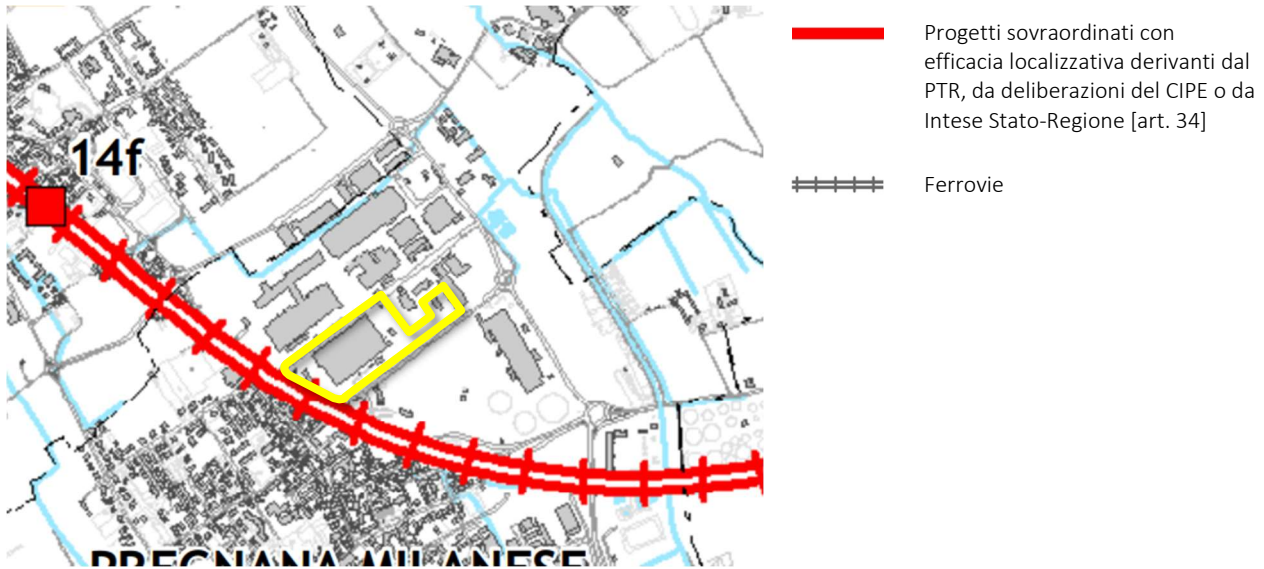
Il Piano Territoriale Metropolitan (PTM) della Città Metropolitana di Milano è stato approvato dal Consiglio Metropolitan l'11 maggio 2021 con delibera n. 16.

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.

#### THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

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

> 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:

Intervento infrastrutturale:

Potenziamento linea RFI Rho-Gallarate 1° 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



### 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 magazzino, 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.

#### THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

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

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 2<sup>1</sup>, lettere a, d, e, g, h, i, j, k dell'articolo 28 nonché al raggiungimento degli obiettivi del comma 3<sup>2</sup>, 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.

### 2.3.2 Logistica compresa tra 10.000 e 25.000 mq di SLP

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

*I nuovi insediamenti di logistica compresi tra 10.000 m e 25.000 m<sup>2</sup> 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.

<sup>1</sup> Requisiti dei poli produttivi sovracomunali

<sup>2</sup> Compatibilità ambientale e territoriale delle aree produttive esistenti

### 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

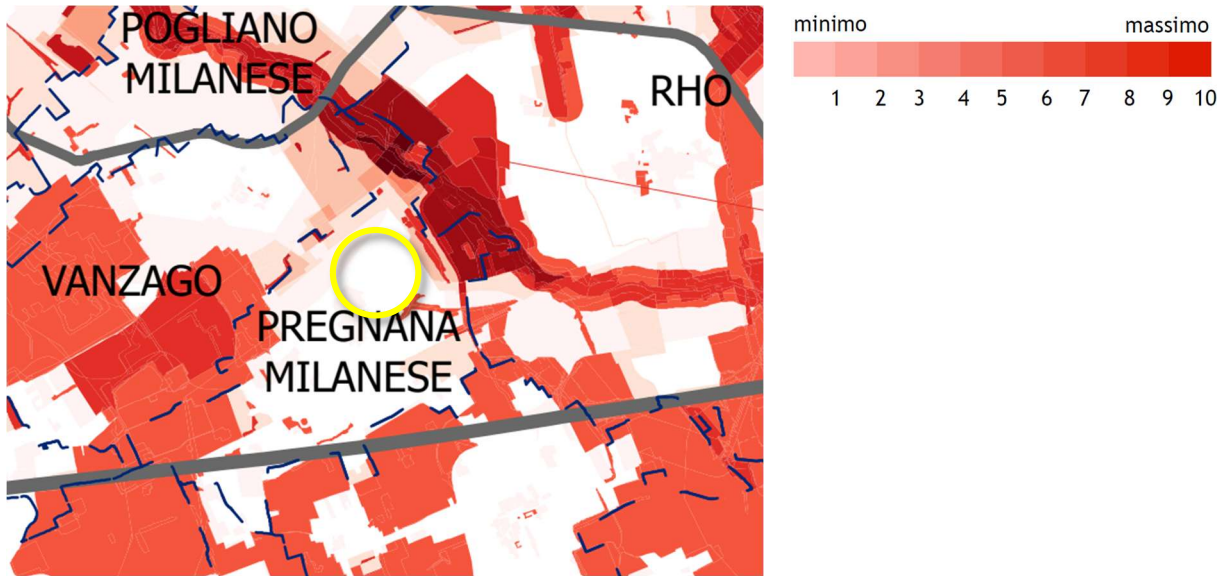
La "STTM 3 – Per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione" (art. 7bis, comma 7 Nda del PTM) si pone l'obiettivo di governare il complesso delle più recenti dinamiche che sottendono alle funzioni produttive, alle innovazioni dei processi e alla riqualificazione degli 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 alto (rosso scuro)	13

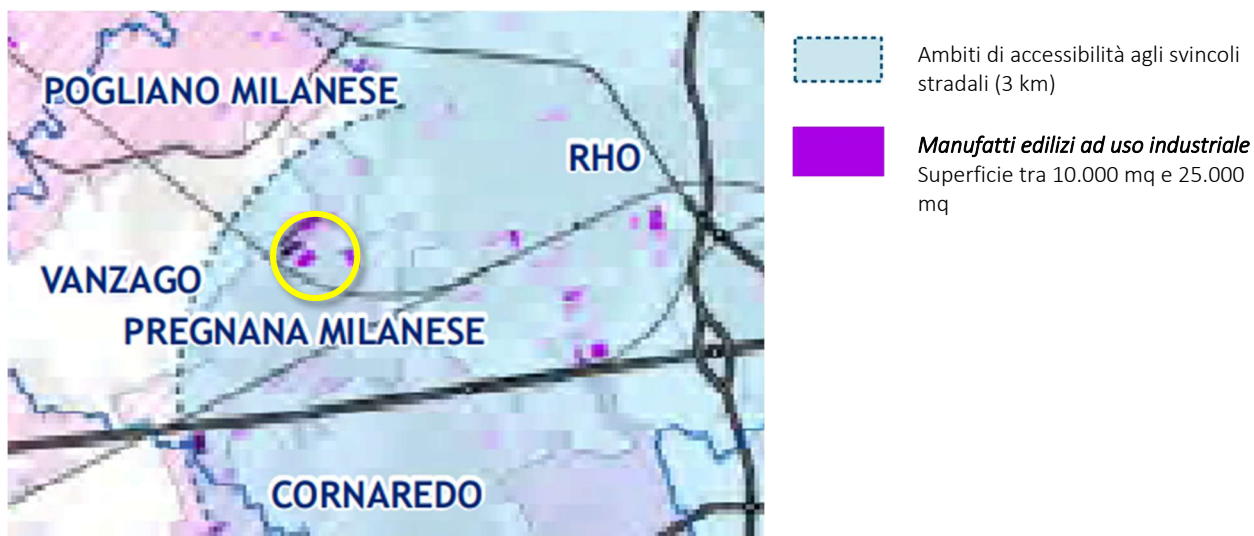
### *Individuazione delle aree esistenti con caratteristiche di polo produttivo sovracomunale*

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 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.

#### THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

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

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

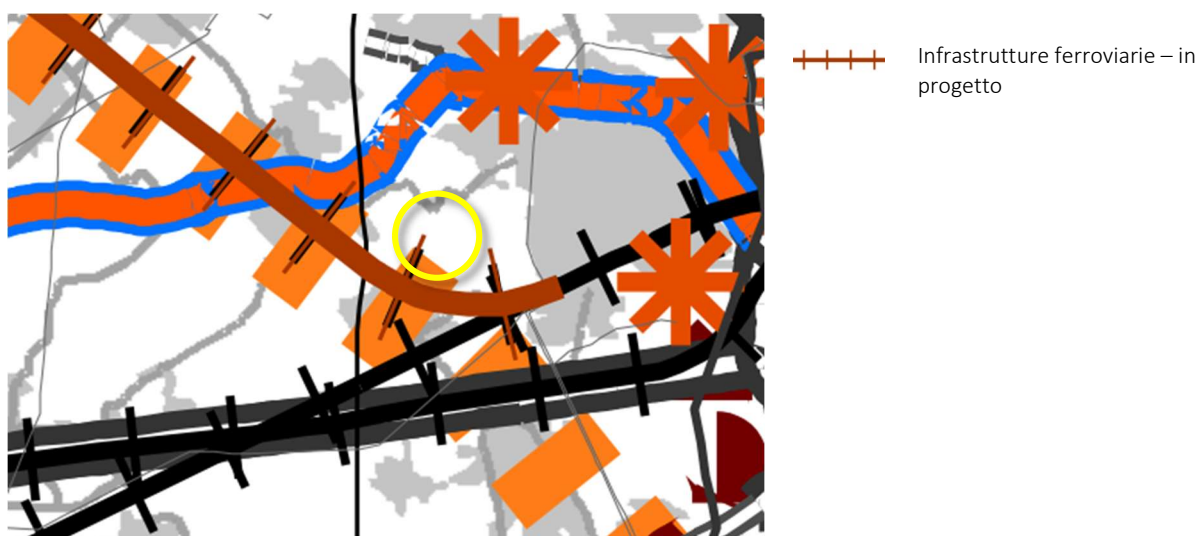


## 2.4 Elementi di pianificazione sovralocale: livello regionale

### 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



THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

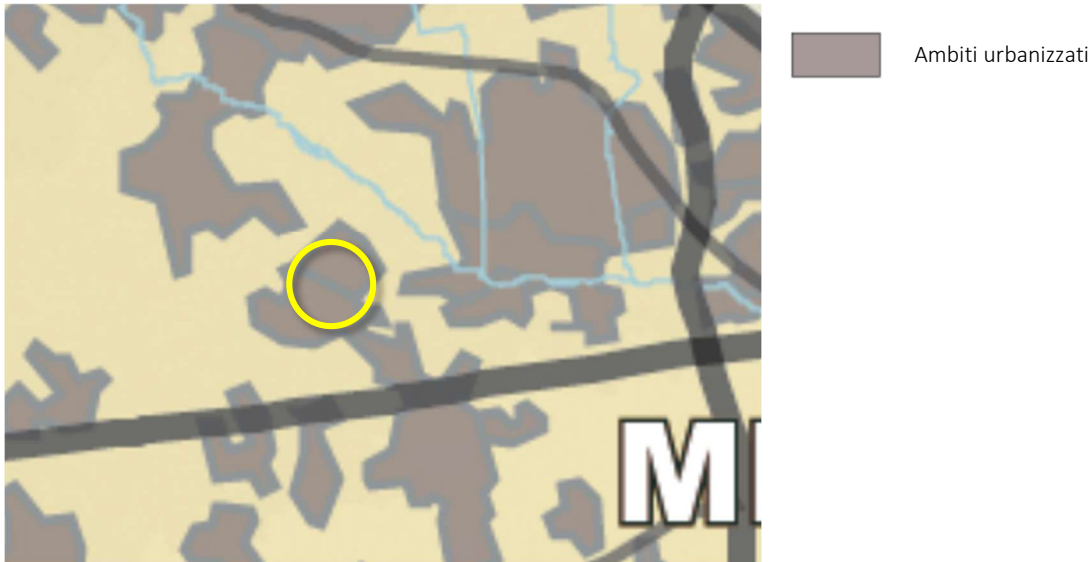
theblossomavenue.com  
 Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY  
 +39 (02) 36520482  
 Partita iva e codice fiscale: 10465020963

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) della Provincia di Bergamo

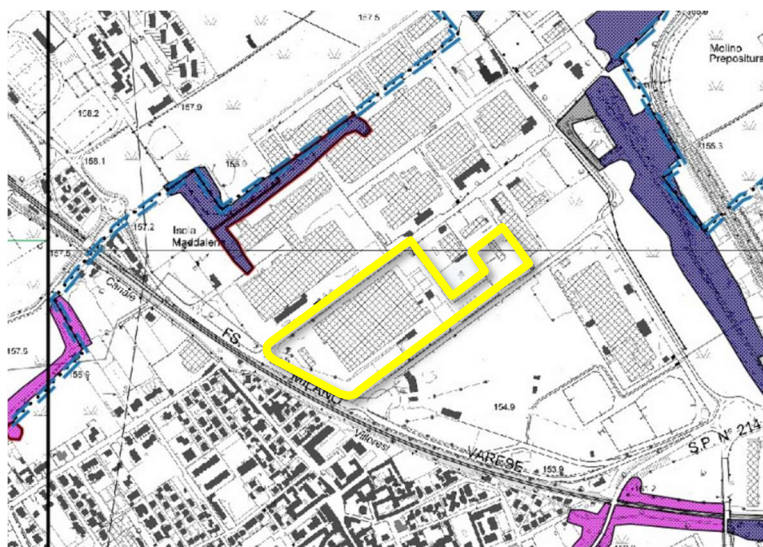
Il Piano Generale di Indirizzo Forestale è lo strumento utilizzato dalla Città Metropolitana di Milano, ai sensi della L.R. 31/2008, per delineare gli obiettivi di sviluppo del settore silvo-pastorale e le linee di gestione di tutte le proprietà forestali, private e pubbliche. Il piano è stato approvato 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

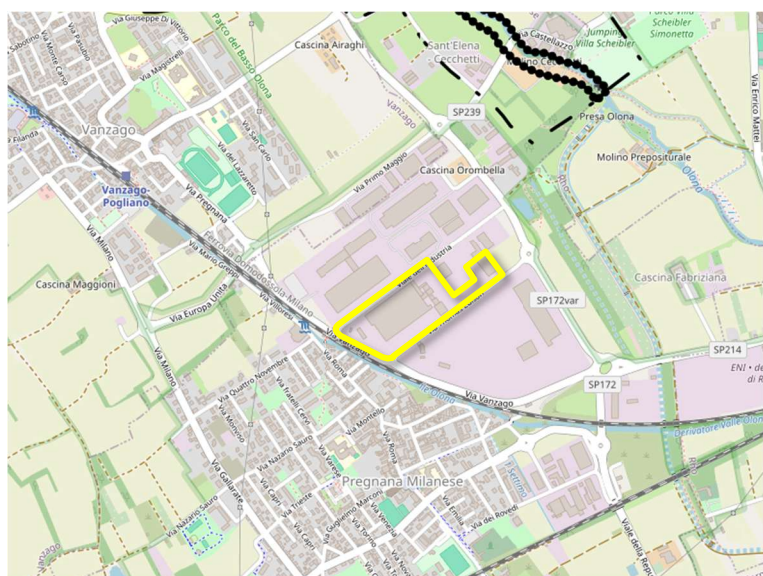


### 3.2 Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)

#### 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



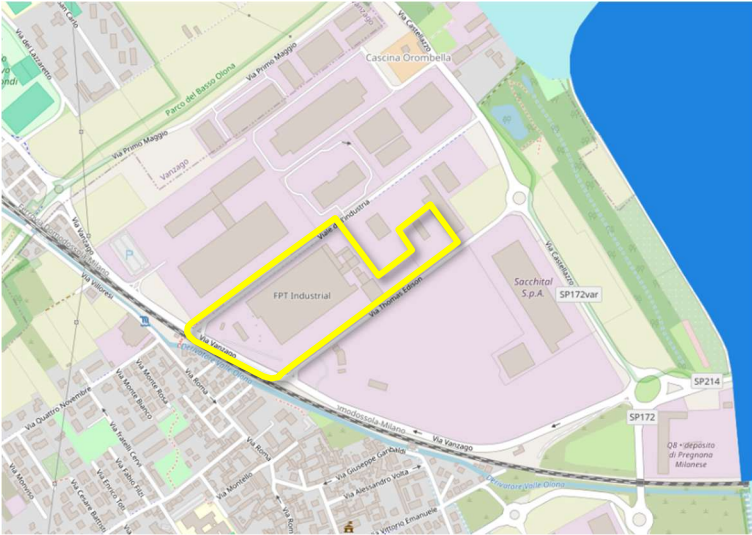
THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

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

### ***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**

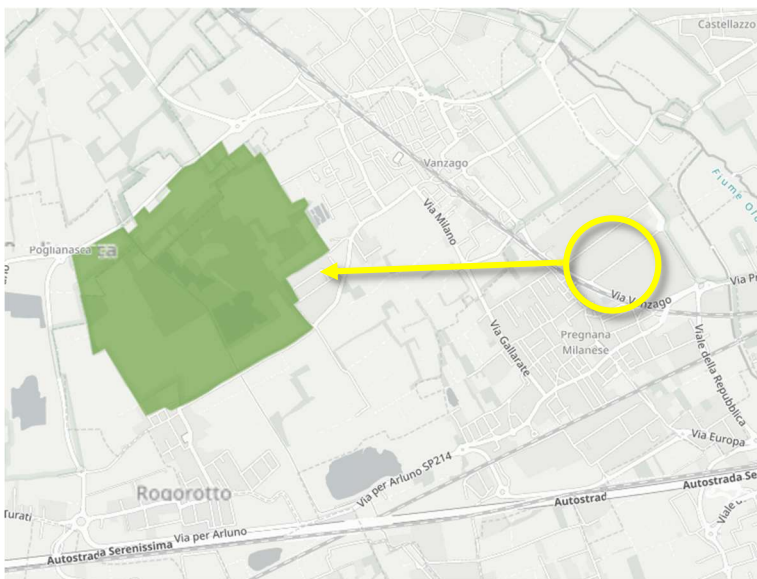
theblossomavenue.com  
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY  
+39 (02) 36520482  
Partita iva e codice fiscale: 10465020963


### 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 Vanzato" (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)

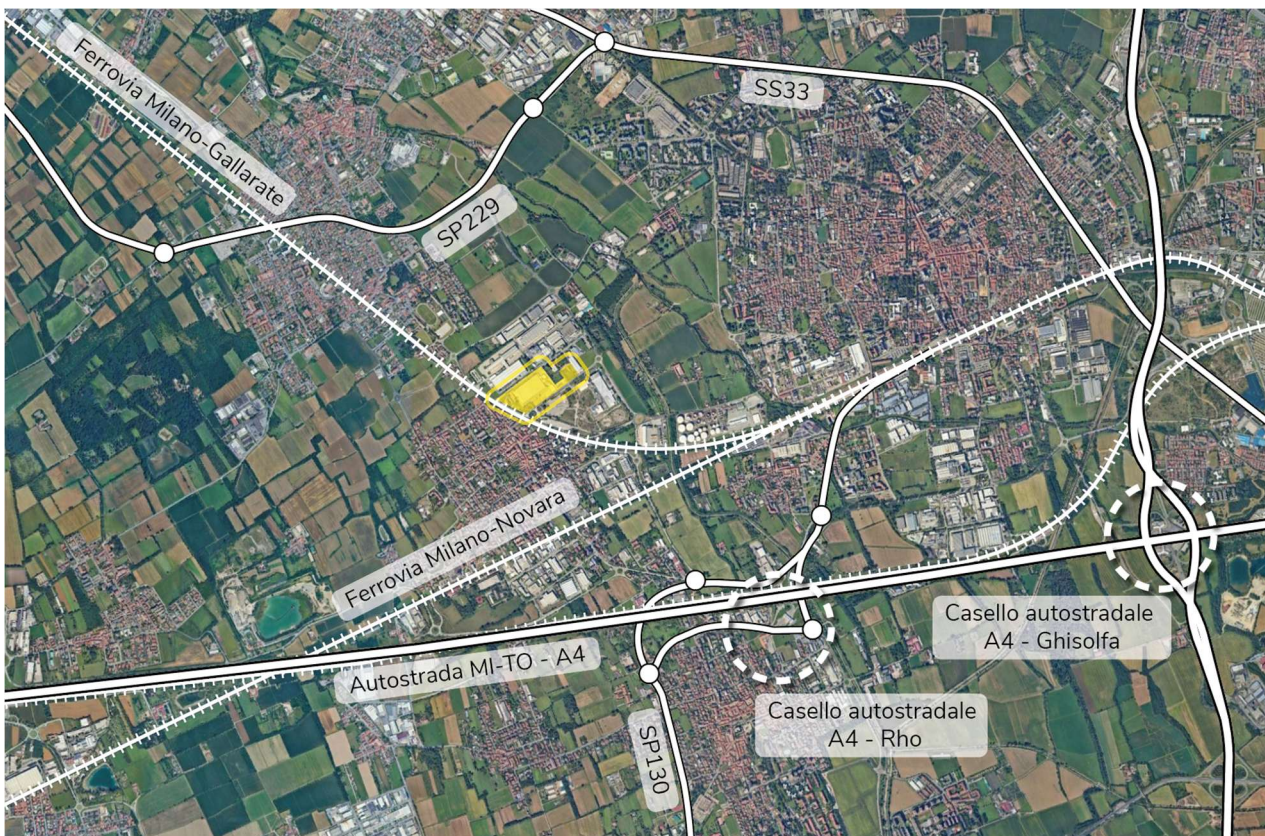
Tuttavia, l'area in oggetto non è direttamente interessata da elementi facenti parte delle Rete Natura 2000, ma il progetto è assoggettato a Studio di Incidenza Ambientale (VINCA).

## 4. Inquadramento infrastrutturale

### 4.1 Infrastrutture, localizzazione e accessibilità al sito

L'ambito oggetto di intervento si trova nei pressi della tratta autostradale A4 "Milano-Torino", e a pochi chilometri dai caselli autostradali "Ghisolfa" e "Rho", che vengono connessi all'area attraverso una rete di viabilità locale e sovralocale. L'ambito è posto inoltre in adiacenza alla tratta ferroviaria Milano-Gallarate.

> *Inquadramento infrastrutturale*



#### THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

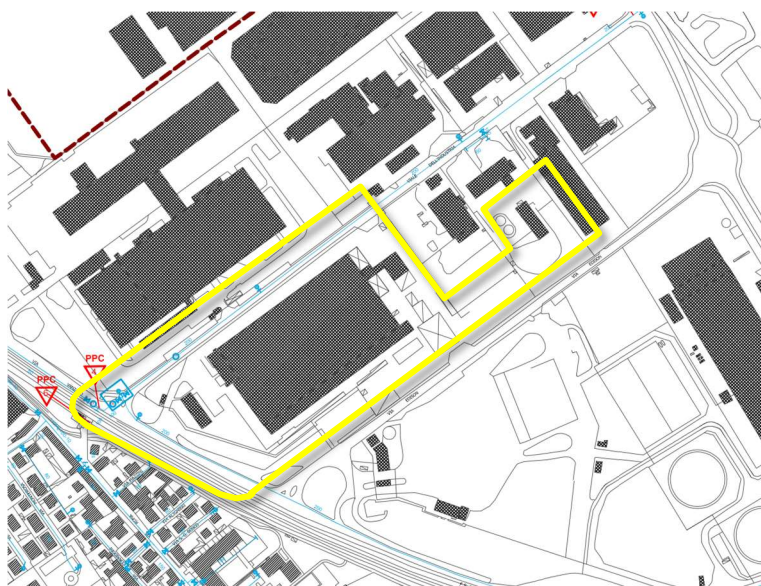
theblossomavenue.com  
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY  
+39 (02) 36520482  
Partita iva e codice fiscale: 10465020963





## 4.2 Rete dei sottoservizi

Al fine di valutare la rete dei sottoservizi che interessano l'ambito in esame, viene qui di seguito analizzato il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS) del Comune di Pregnana Milanese relativo ad Agosto 2010.

### Acquedotto

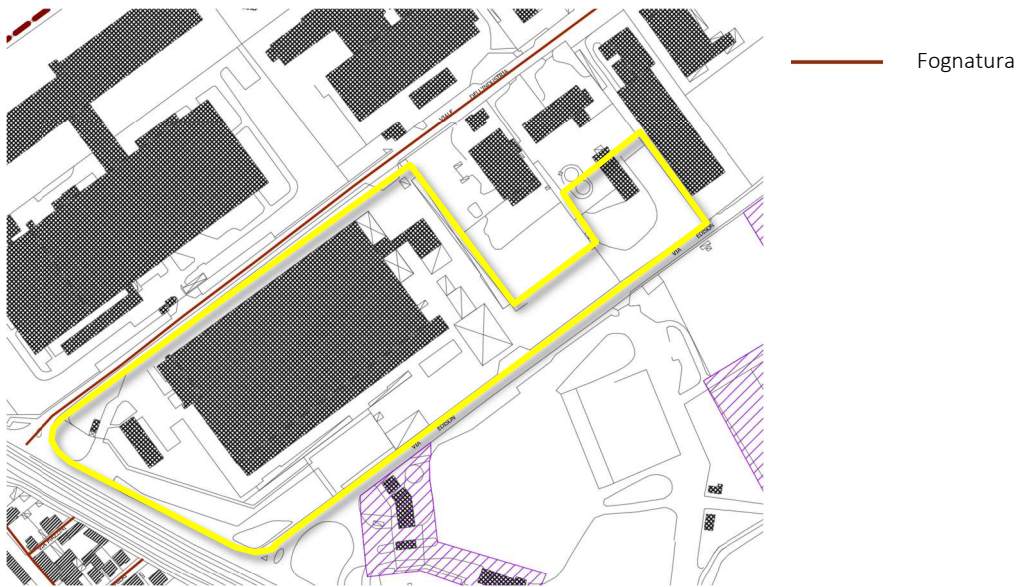
> Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS) – Estratto tav. 01 - Acquedotto



-  Acqua potabile
-  Idrante sottosuolo con saracinesca
-  Pozzo
-  Saracinesca normalmente aperta

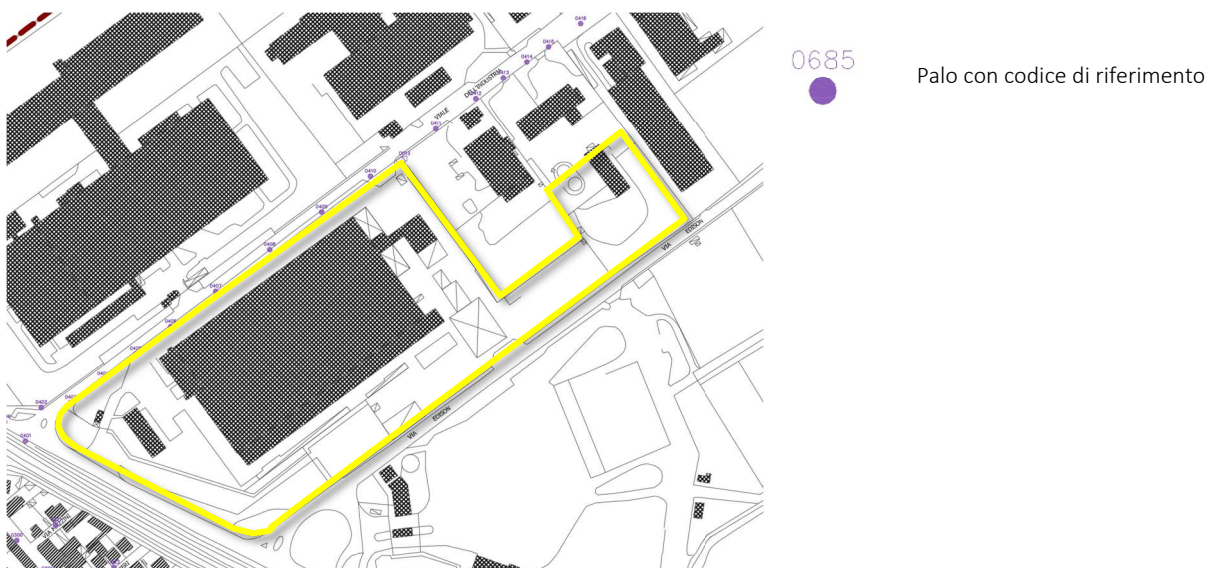
### Fognatura

> Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS) – Estratto tav. 02 - Fognatura



### Illuminazione pubblica

> Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS) – Estratto tav. 07 – Illuminazione pubblica

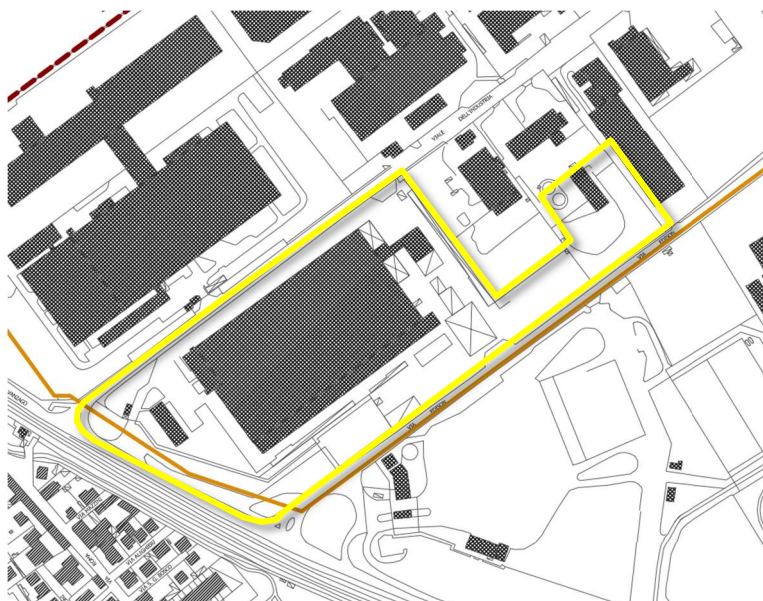


### Oleodotto

#### THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

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

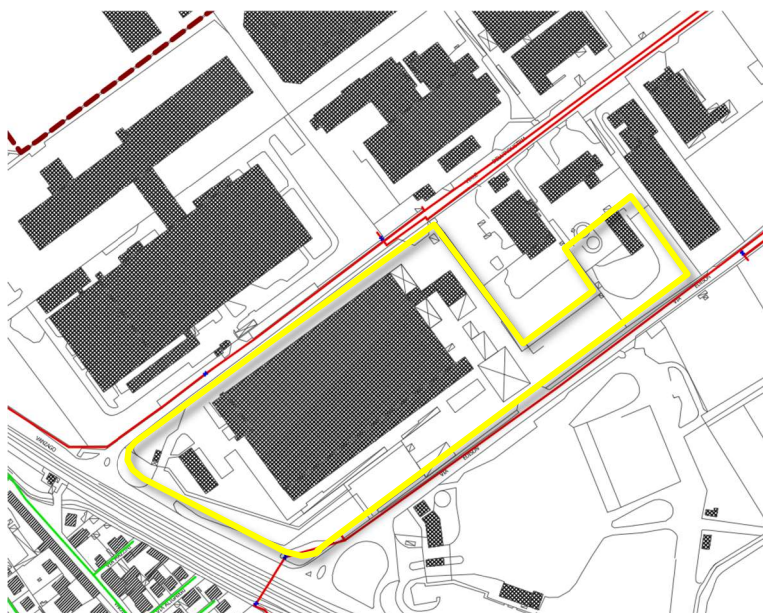
> Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS) – Estratto tav. 06 – Oleodotto ENI



— Oleodotto ENI Rho – Malpensa

### Rete del Gas

> Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS) – Estratto tav. 03 – Rete Gas



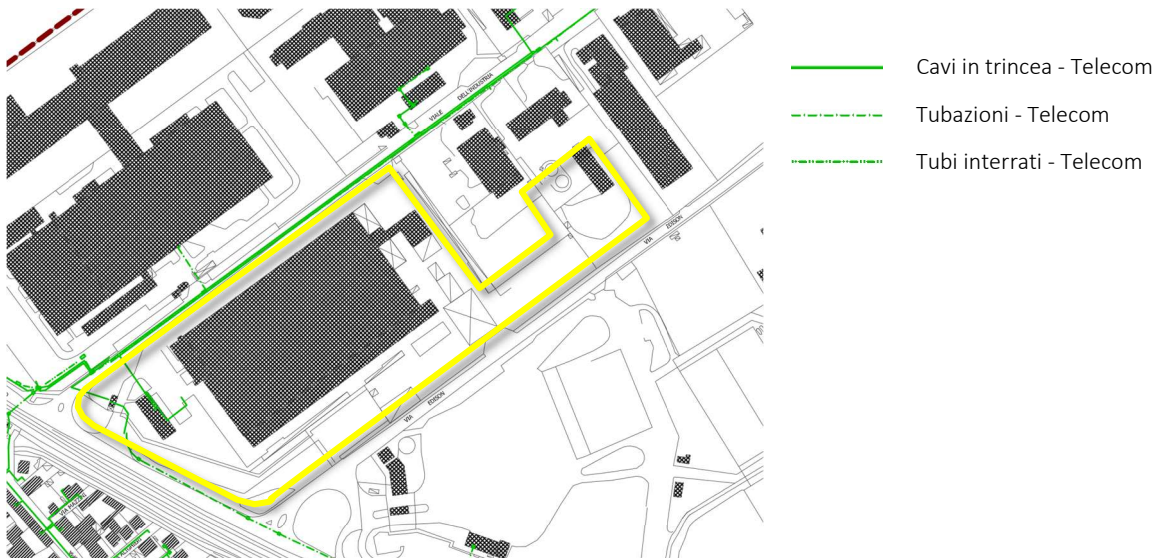
— Rete media pressione – Rete Gas Eon

### Telecomunicazioni

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

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

> Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS) – Estratto tav. 05 – Telecomunicazioni



## 5.0 Report vincolistico

### 5.1 Vincoli antropici e ambientali

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.
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 [...]*

#### 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



## 5.3 Vincoli di comparto

### 5.3.1 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 fluvio-glaciali poco alterati nel Sistema di Cantù. Soggiacenza da < 5 m a 7/8 m da p.c..*

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.

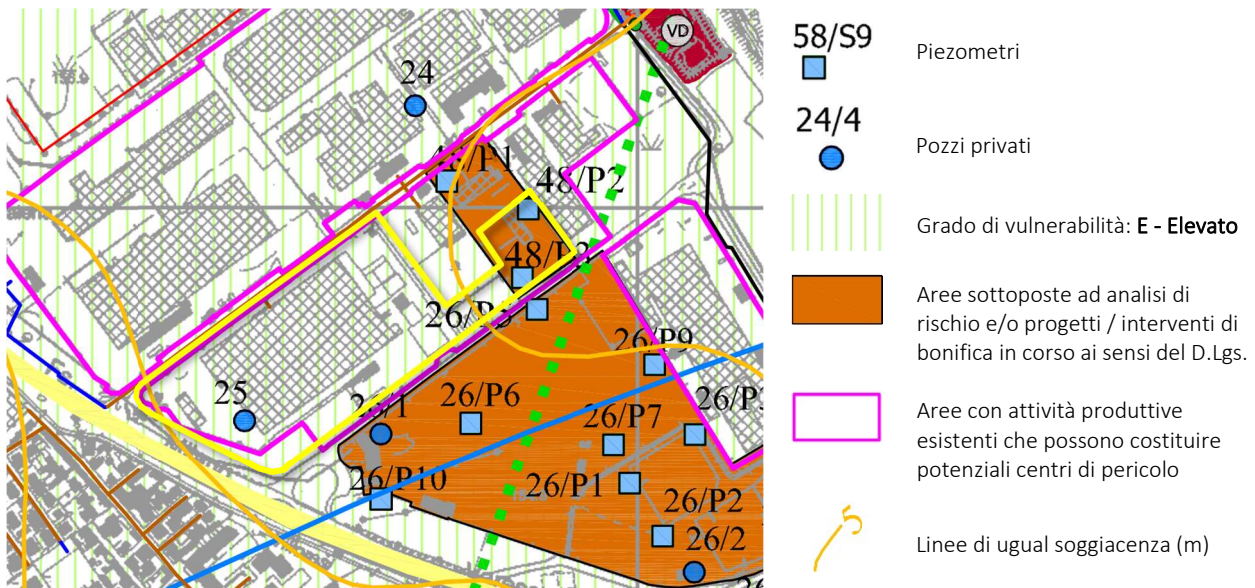
All'interno dell'ambito oggetto di studio, è presente un'area con progetto di bonifica in corso. In particolare, si tratta della Macom Petroli. Tale progetto di bonifica è stato autorizzato dal Comune di Pregnana Milanese con atto 29.06.2007 prot. 8629. Con Disposizione Dirigenziale n. 155/2008 del 12/05/2008, la Provincia di Milano emette la

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

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

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



### 5.3.2 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

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

Le opere edificatorie ammissibili, a seguito della valutazione con esito positivo delle indagini preventive necessarie e degli approfondimenti richiesti, sono le seguenti:







- Edilizia singola uni-bifamiliare, 3 piani al massimo, di limitata estensione;
- Edilizia intensiva uni-bifamiliare, 3 piani al massimo, o edilizia plurifamiliare, edilizia pubblica;
- Edilizia plurifamiliare di grande estensione, edilizia pubblica;
- Edilizia produttiva di significata estensione areale (> 500 mq);
- Cambio di destinazione d'uso di ambiti produttivi;







#### THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

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

- f. 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

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'ideale 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

#### THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

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

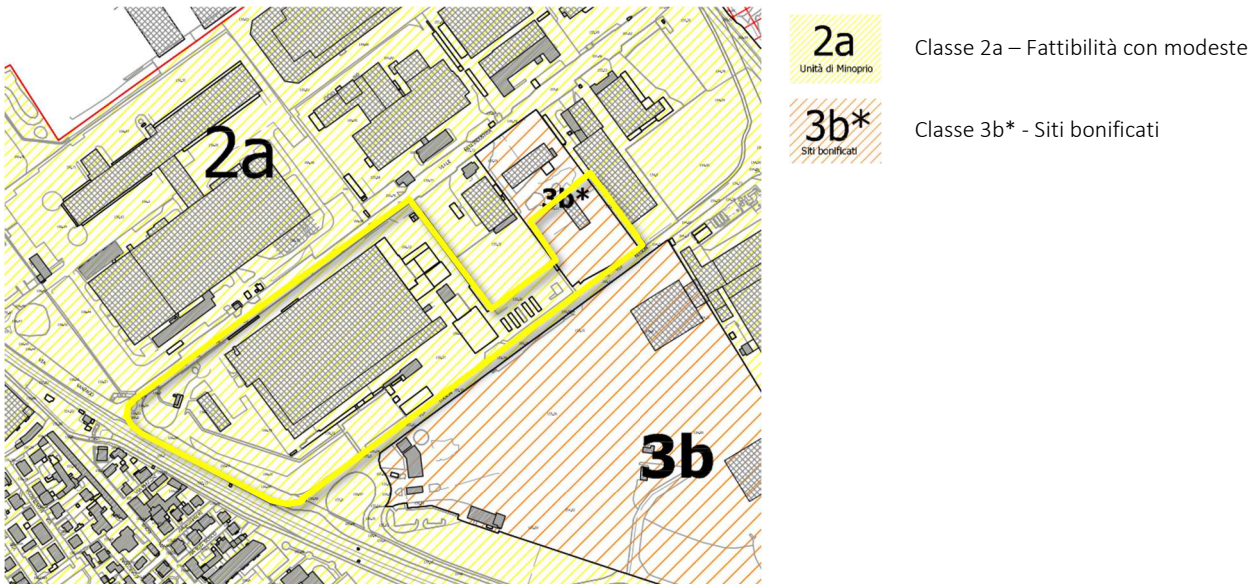
## 2. Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

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.

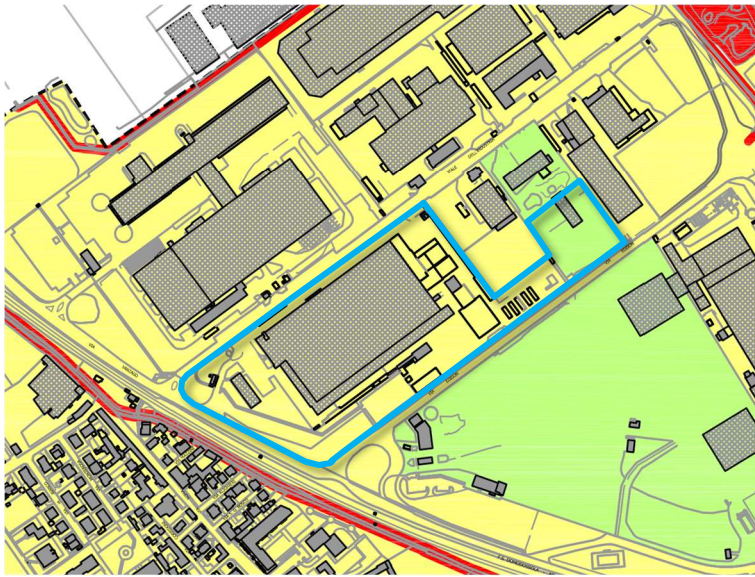
Le opere edificatorie ammissibili devono essere definite mediante specifico Piano di Recupero e con le limitazioni d'uso del D.Lgs 152/06.

Ai sensi della nomenclatura precedentemente mostrata, le indagini preventive necessarie risultano essere 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



> 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 |

### 5.3.3 Pericolosità sismica locale

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

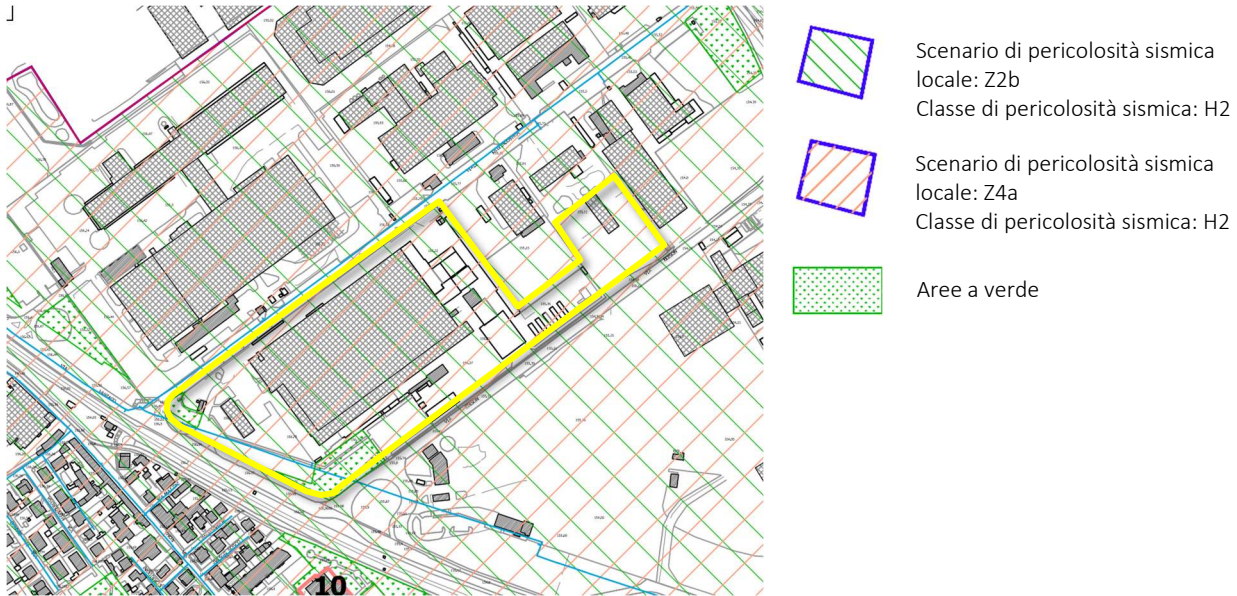
1. Z2b: Zone con possibile presenza di terreni granulari fini con falda superficiale (< 15 m da p.c.).
2. Z4a: Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.

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

#### THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

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

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



### 5.3.4 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 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.

L'area risulta dunque conforme.

Tuttavia, poiché il dato di riferimento preso dal sopra citato portale fa riferimento ad un piano di zonizzazione comunale del 06/04/1999, si ritiene necessario un confronto con la pubblica amministrazione per una la conferma di tale classificazione.

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



**THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS**

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

## 6.0 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

### 6.1 Progetto architettonico

> Masterplan di progetto



Il progetto prevede la realizzazione di un datacenter conforme agli indici, ai parametri e alle prescrizioni stabiliti dagli strumenti di pianificazione urbanistica del Comune di Pregnana Milanese, tenendo conto delle destinazioni d'uso ammesse, delle volumetrie consentite, degli standard urbanistici e delle norme relative alla sostenibilità ambientale e all'efficienza energetica.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

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

In particolare:

## MODALITA' DI ATTUAZIONE

- Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

## ARTICOLAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

- Attività produttive industriali e artigianali, e funzioni ad essa compatibili

## PARAMETRI URBANISTICI di RIFERIMENTO

Superficie territoriale = 64.595,0 mq

Superficie fondiaria di progetto = 60.425,1 mq

Superficie coperta massima = 36.255,1 mq

Superficie coperta di progetto = 27.527,7 mq

SLP massima = 51.531,3 mq

SLP di progetto = 51.123,5 mq

H max di progetto = 23,00 m

> Parametri di progetto

DATI URBANISTICI	
Superficie territoriale da Catasto (ST)	64.595,0 mq
<b>Superficie territoriale da Rilievo (ST)</b>	<b>64.414,1 mq</b>
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0,80 mq/mq
Rapporto di copertura (Rc)	60% SF
H max sul fronte (derogabile ai sensi del comma 3 at. 16 delle NTA del PdR)	15,00 m
Parcheggi (P) calcolato con H virtuale = 3 m	1 mq ogni 10 mc di volume virtuale e maggiore di 1/6 della SL
Standard	20% SL
Standard a parcheggi	1 posto auto ogni 200 mq di SL
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
Fascia di rispetto stradale	10,00 m

DATI DI PROGETTO	
Superficie fondiaria di progetto (Sf)	60.425,1 mq
Superficie lorda di pavimento (SL) massima	51.531,3 mq
Superficie lorda di pavimento (SL) di progetto	51.123,5 mq
Data center	51.112,5 mq
Guardiana	11,0 mq
Superficie Coperta (SC) massima	36.255,1 mq
Superficie Coperta (SC) di progetto	27.527,7 mq
Data center	25.556,3 mq
Area sottostazione elettrica	1.760,0 mq
Accessori (Stazione antincendio, cabine ENEL)	200,4 mq
Guardiana	11,0 mq
Altezza (H) di progetto sul fronte comprensiva di impianti tecnologici	23,0 m
Parcheggi	
Da reperire (1 mq ogni 10 mc di volume virtuale)	16.337,1 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	
Da reperire	10.224,7 mq
Posti auto da reperire	255,6 n.
Standard da monetizzare	10.224,7 mq
posti auto da monetizzare	255,6 n.
Arete private utilizzate a uso pubblico	3.148,1 mq

## THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com

Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY

+39 (02) 36520482

Partita iva e codice fiscale: 10465020963

## Descrizione del progetto architettonico

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.

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.

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.

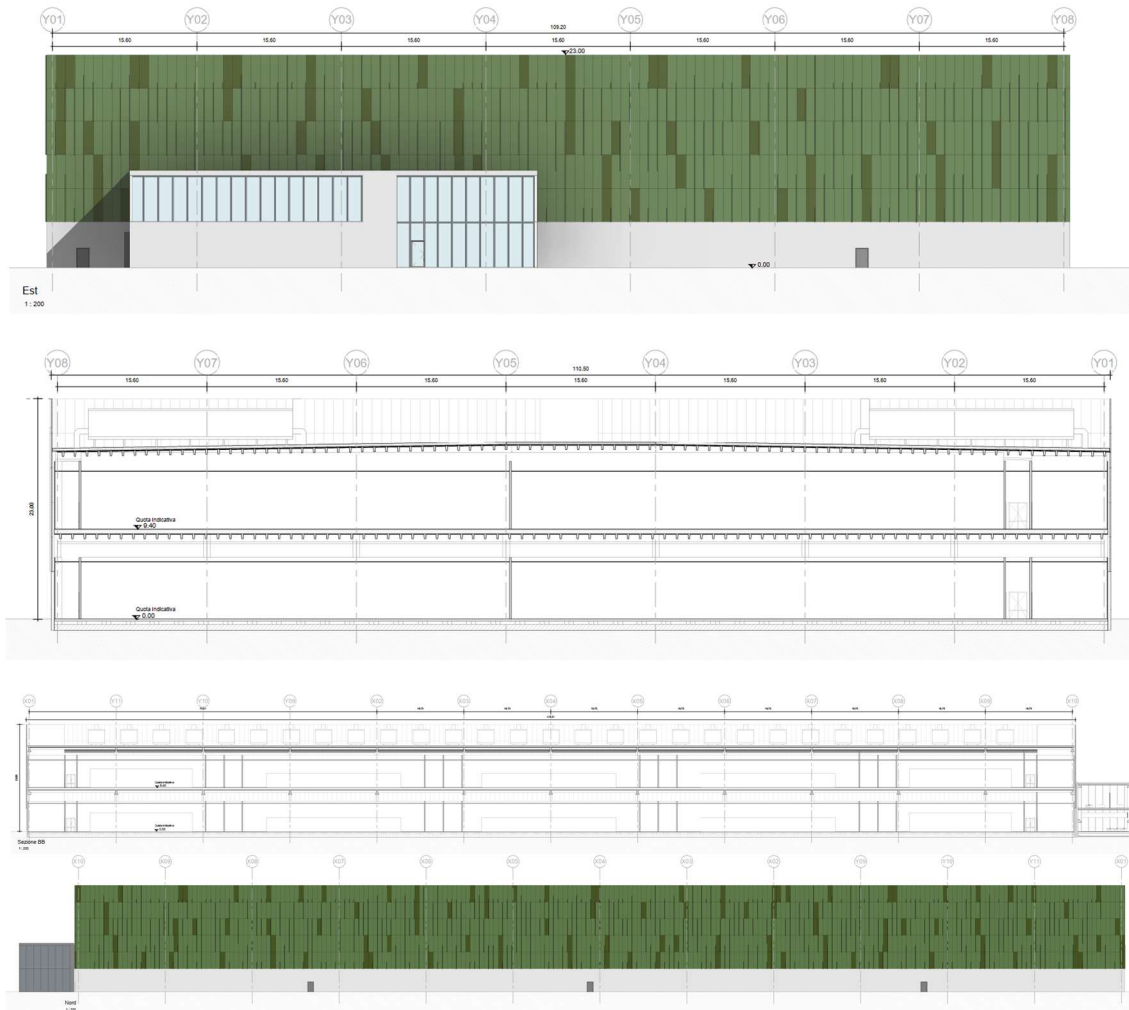
A completamento degli interventi edilizi e infrastrutturali previsti, particolare attenzione è stata posta alla progettazione delle sistemazioni a verde e degli elementi di mitigazione ambientale, con l'obiettivo di integrare armoniosamente l'insediamento produttivo nel contesto circostante e di ridurre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

> *Sezioni e Prospetti*



**THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS**

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

> Vista dall'alto del progetto



> Prospettiva nord del progetto



THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

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

> *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*



**THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS**

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

## 7.0 VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICA

La metodologia utilizzata nella presente Relazione Paesistica per effettuare l'esame paesistico degli interventi in progetto è quella illustrata all'interno delle Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti ricadenti in ambiti non assoggettati a vincolo paesaggistico, approvate con D.G.R. dell'8 novembre 2002, n. 7/11045, ai sensi dell'art. 30 delle norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico della Regione Lombardia. Il metodo proposto dalle Linee Guida consiste nel considerare due fattori:

- la sensibilità paesistica del sito di intervento;
- l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto.

I diversi criteri e parametri utilizzati per determinare la sensibilità del sito e l'incidenza del progetto considerano due scale: una più ampia o d'insieme (scala sovralocale) ed una relativa all'intorno locale (scala locale). Dalla combinazione del giudizio sintetico riferito ad ognuna delle due scale deriva un giudizio complessivo per ognuno dei due fattori. Dalla combinazione dei due giudizi complessivi deriva quello globale sul livello di impatto paesistico generato dagli interventi proposti.

### Classe di Sensibilità del Sito

Il giudizio complessivo della classe di sensibilità paesistica viene espresso in forma numerica secondo la seguente associazione:

- 1 = Sensibilità paesistica molto bassa
- 2 = Sensibilità paesistica bassa
- 3 = Sensibilità paesistica media
- 4 = Sensibilità paesistica alta
- 5 = Sensibilità paesistica molto alta

Secondo quanto indicato nelle Linee Guida, al fine di fornire ai progettisti uno strumento conoscitivo per la fase di valutazione della sensibilità del sito, le amministrazioni comunali possono predeterminare la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale o di particolari aree di esso. In questo caso la classe di sensibilità paesistica determinata dal Piano di Governo del Territorio è sensibilità paesistica bassa.

#### 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 (DdP) – Estratto DP.03 (All 13 Prot\_Arr 0003081) – Carta della sensibilità paesistica dei luoghi



## Grado di Incidenza Paesistica

L'analisi dell'incidenza del progetto ha lo scopo di accertare in primo luogo se questo induca un cambiamento paesisticamente significativo rispetto al contesto. I parametri di maggior caratterizzazione di cui tener conto nella valutazione del grado di incidenza paesistica del progetto sul contesto corrispondono a quanto indicato di seguito:

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione
1. Incidenza morfologica e tipologica	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alterazione dei caratteri morfologici del luogo e dell'edificio oggetto di intervento: il progetto comporta modifiche: <ul style="list-style-type: none"> <li>degli ingombri volumetrici paesistici;</li> <li>delle altezze, degli allineamenti degli edifici e dell'andamento dei profili;</li> <li>dei profili di sezione trasversale urbana/cortile;</li> <li>dei prospetti, dei rapporti pieni/vuoti, degli allineamenti tra aperture e superfici piene;</li> <li>dell'articolazione dei volumi;</li> </ul> </li> <li>Adozione di tipologie costruttive non affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali: il progetto prevede: <ul style="list-style-type: none"> <li>tipologie costruttive differenti da quelle prevalenti in zona;</li> <li>soluzioni di dettaglio (es manufatti in copertura, aperture, materiali utilizzati, ecc.) differenti da quelle presenti nel fabbricato, da eventuali soluzioni storiche documentate in zona o comunque presenti in aree limitrofe.</li> </ul> </li> </ul>
2. Incidenza linguistica: stile, materiali e colori.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Linguaggio del progetto differente rispetto a quello prevalente nel contesto, inteso come intorno immediato;</li> </ul>
3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ingombro visivo</li> <li>Occultamento di visuali rilevanti</li> <li>Prospetto su spazi pubblici (strade, piazze)</li> </ul>
4. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interferenza con i luoghi simbolici attribuiti dalla comunità locale</li> </ul>

In particolare la valutazione sintetica rispetto ai valori sopra elencati riporta, per il progetto in analisi, i seguenti risultati:

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
Incidenza morfologica e tipologica.	Considerevole coerenza del progetto rispetto alle regole morfologiche e tipologiche che riscontrate nell'organizzazione dell'insediamento	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori.	Considerevole coerenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza visiva.	Modesta alterazione dei profili e dello skyline e dell'ingombro visivo.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza simbolica	Adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e di immagine	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta

Giudizio Complessivo	Nel complesso dei criteri di valutazione si rileva che il progetto ha un'incidenza paesistica bassa	<input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
----------------------	---	---

#### THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

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

## Determinazione dell'Impatto Paesistico del Progetto

Impatto paesistico dei progetti = Sensibilità del sito x Incidenza del progetto					
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	molto basso 1	basso 2	medio 3	alto 4	molto alto 5
molto alta 5	5	10	15	<u>20</u>	<u>25</u>
alta 4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
medio 3	3	6	9	12	15
basso 2	2	4	6	8	10
molto basso 1	1	2	3	4	5

Grado di sensibilità del sito: 2  
 Grado di Incidenza del progetto: 2  
 Impatto Paesistico: 4

Soglia di rilevanza: 5  
 Soglia di tolleranza: 16

Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza;  
 Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza;  
 Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza;