

---

Proprietà

**SAVILLS INVESTMENT MANAGEMENT SGR SpA**

*timbro e firma*

---

Proprietà

**KRYALOS SGR SpA**

*timbro e firma*

---

Progettista

**Ing. LUCA VARESI**

*timbro e firma*



Work in Progress Srl  
Corso di Porta Romana, 6  
20122 Milano  
t +39 02 78621700  
www.wip.it

committente

**SAVILLS IM SGR SpA - KRYALOS SGR SpA**

**COMUNE DI  
CORNAREDO (MI)  
PIANO ATTUATIVO  
"ARU.4-EX ALEMAGNA"**

---

commessa	file			
23-06 EXA	EXA-DA1-T03-D.docx			
data emissione	revisione	redatto	controllato	approvato
20.05.2026	D	LPP	LPP	LV

**PIANO ATTUATIVO**

---

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

---

cod. elaborato

**DA1 T03**

## INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>STATO DI FATTO</b>	<b>3</b>
2.1	INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE	3
2.2	INTORNO URBANO	5
2.3	AREA DI INTERVENTO	5
2.4	DATI CATASTALI	6
2.5	AGGIUSTAMENTO DELLE SUPERFICI COINVOLTE DAL PIANO	7
<b>3</b>	<b>STATO DELLE PREVISIONI</b>	<b>8</b>
3.1	PGT VIGENTE	8
3.2	DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE	9
3.3	PROPOSTE PLANIVOLUMETRICHE PRESENTATE	10
3.4	LOTTI DI INTERVENTO	12
3.5	SITUAZIONE DEI LOTTI	12
3.6	PRINCIPI INSEDIATIVI GENERALI DEL PIANO	14
3.7	MORFOLOGIA E FUNZIONALITÀ DEL PIANO	14
3.8	MIX FUNZIONALE E CONSISTENZE EDILIZIE	15
<b>4</b>	<b>INDICAZIONI PER I LOTTI DEL PIANO ATTUATIVO</b>	<b>16</b>
4.2	AREE MINIME A STANDARD	17
4.3	TIPOLOGIE EDILIZIE	17
4.4	VIABILITÀ E PARCHEGGI	18
4.5	SOTTOSERVIZI	19
<b>5</b>	<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>EFFETTI DELL'INTERVENTO SULL'AMBIENTE</b>	<b>20</b>
6.1	QUALITÀ DELL'ARIA	21
6.2	CICLO INTEGRATO DELLE ACQUE	22
6.3	SUOLO E SOTTOSUOLO	23
6.4	NATURA E BIODIVERSITÀ	24
6.5	TRAFFICO E VIABILITÀ	25
6.6	CLIMA ACUSTICO	25
6.7	PAESAGGIO	25
6.8	ENERGIA	26
6.9	RIFIUTI	27
6.10	RISCHIO INCIDENTE RILEVANTE	27
6.11	RADIAZIONI	27
<b>7</b>	<b>ALLEGATI</b>	<b>29</b>

# 1 PREMESSA

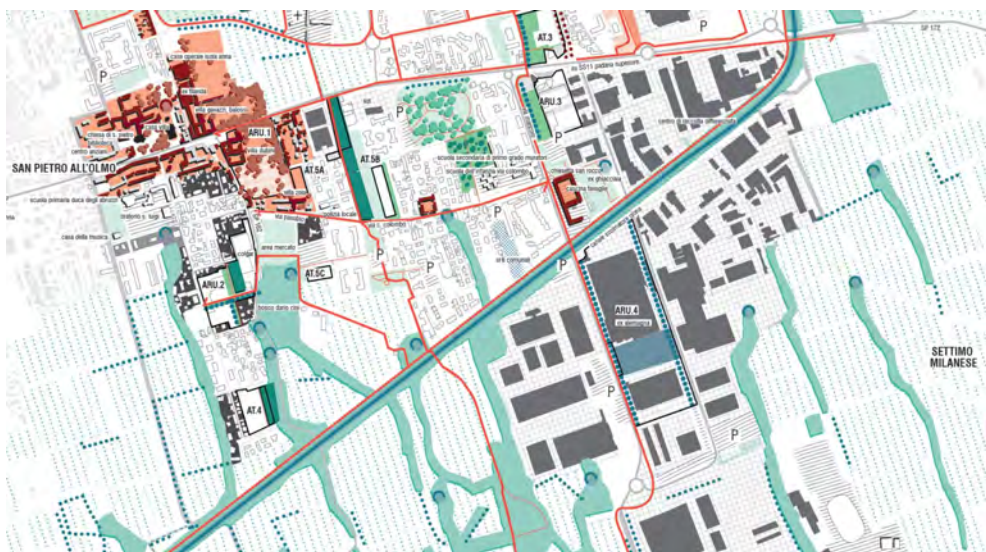
Il presente documento illustra la proposta di Piano Attuativo per l'Ambito di Rigenerazione Urbana denominato "ARU.4". L'Ambito, individuato dal PGT del Comune di Cornaredo prevede la riqualificazione del sito industriale della "Ex Alemagna", oggi in gran parte dismesso.

In completa conformità con le destinazioni urbanistiche vigenti, confermandone la sua vocazione produttiva e le strategie delineate nel Documento di Piano, la presente proposta ha come obiettivo la riqualificazione di un ampio settore dell'area industriale di Cornaredo, convertendolo a funzioni altamente tecnologiche. La proposta di Piano Attuativo conferma che l'intera area verrà sviluppata mantenendo ampi spazi di verde ed alberature di mitigazione con l'intorno e, in particolare, creando due filari alberati lungo le vie Monzoro e Merendi.

# 2 STATO DI FATTO

## 2.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE

In accordo con il Piano di Governo del Territorio (PGT) di Cornaredo l'area, considerata nel presente Piano Attuativo, è definita come ambito di Trasformazione ARU.4 ("Ambiti della rigenerazione urbana delle aree del lavoro", come da elaborato DS.01a – Strategie per Cornaredo, incluso nel "Documento di Piano".



### STRATEGIE

#### STRATEGIE PER UN NUOVO CENTRO STORICO

- Ambiti del centro storico
- ARU - Ambiti di rigenerazione urbana della città storica
- ARU - Ambiti di rigenerazione urbana Parco storico del Fontanile "Giardino"

#### Classificazione edifici

- Edifici di valore storico architettonico e di interesse storico
- Edifici moderni e contemporanei

#### STRATEGIE PER UNA NUOVA RIFORMA DEGLI SPAZI DELL'ABITARE

- Ambiti residenziali a bassa densità
- Ambiti residenziali a media densità

#### STRATEGIE PER LA NUOVA CITTÀ PUBBLICA

##### Parchi e giardini urbani

- Esistente
- Progetto
- Parco urbano
- Parco storico
- Verde urbano

##### Rete dei percorsi principali (esistenti e di progetto)

- AT - Ambiti di Trasformazione

#### STRATEGIE PER UNA RETE ECOLOGICA VERDE E BLU

##### Rete dei corsi d'acqua

- Corsi d'acqua principali
- Fontanili

##### Ambiti agricoli

- Stanze agricole ad elevata naturalità
- Orti
- Aree agricole di interesse pubblico
- Nuove aree agricole
- Esistente
- Progetto
- Verde naturalistico

Figura 2-1 | Inquadramento delle aree nel Documento di Piano (PGT, estratto dall'elaborato DS.01a).

A seguito dell'esecuzione del rilievo topografico in sito è stato rettificato il perimetro per adeguarlo al confine di proprietà coincidente con la recinzione esistente. Rispetto a quanto risultava dal documento "Schede ARU – Ambiti di rigenerazione Urbana", in cui la Superficie Territoriale indicata è pari a 118.592 m<sup>2</sup>, il Piano Attuativo Ex Alemagna considera una Superficie Territoriale complessiva di 118.859 m<sup>2</sup>. Si specifica che gli avanzamenti o arretramenti del perimetro delle aree risultano all'interno dei 5 m, come previsto agli Artt. 36 e 63 delle NTA del PGT del Comune di Cornaredo. La rettifica della Superficie dell'ARU.4 è stata recepita dal Comune di Cornaredo con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 24.07.2025.

Le aree del Piano Attuativo "ARU.4" sono collocate tutte nel Comune di Cornaredo e sono delimitate, rispettivamente, a ovest e a est da Via Monzoro e Via Merendi. A nord scorre il Canale Scolmatore delle piene Nord Ovest (CSNO), mentre a sud l'area confina con un lotto industriale di altra proprietà. Poco distante, in direzione sud, si colloca il confine con il Comune di Settimo Milanese.

La zona è complessivamente caratterizzata dalla presenza di un tessuto produttivo abbastanza articolato, limitrofo a parti residenziali in direzione nord (verso i nuclei storici di San Pietro all'Olmo e Cornaredo) e parti di territorio ancora agricole, in particolare procedendo verso Sud. L'area dell' hinterland ovest di Milano, in particolare a sud ella ex SS11, vede infatti il tessuto produttivo diradarsi e, parallelamente, le aree agricole, anche di pregio, prendere il sopravvento. A sud dell'ARU.4 si colloca anche il limite del Parco Agricolo Sud Milano che in questa porzione si configura, dal punto di vista paesaggistico, come pianura irrigua con l'importante presenza di fontanili e corsi d'acqua.

Dal punto di vista viabilistico, il Comune di Cornaredo è caratterizzato da una maglia infrastrutturale molto semplice. Gli assi viari più importanti che attraversano il territorio comunale in direzione est-ovest è la Strada Provinciale (ex Statale) 11 "Padana Superiore" che collega Torino con Venezia attraversando la parte settentrionale della Pianura Padana (da cui prende il nome), mentre in direzione nord-sud sono la Strada Provinciale 130, che collega la frazione San Pietro all'Olmo con il Comune limitrofo di Rho, e la Strada Provinciale 162, che collega Gaggiano con San Pietro all'Olmo.

Cornaredo è, inoltre, servita da infrastrutture autostradali, quali l'Autostrada A4 "Serenissima", la cui barriera di Rho è situata a nord del centro abitato, e l'Autostrada A50 "Tangenziale Ovest di Milano", facilmente accessibile dalla barriera di Milano Ghisolfa e dagli svincoli n.2 "Novara – Milano Gallaratese" e n.3 "Settimo Milanese – San Siro".



Figura 2-2 | Vista aerea dell'area in oggetto.

Per quanto riguarda il trasporto pubblico su ferro, sul territorio non è presente una stazione ferroviaria; la più prossima è ubicata nel Comune di Rho, posta sulle linee Milano-Torino e Milano-Gallarate. La stazione è servita dai treni suburbani Varese – Milano Passante – Treviglio (linea S5),

Novara – Milano Passante – Treviglio (linea S6) e Chiasso – Como S. Giovanni – Milano Porta Garibaldi – Rho (linea S11), operati da Trenord.

Il servizio di trasporto pubblico su gomma, invece, comprende sia autolinee urbane sia extraurbane, gestite dal gruppo ATM SpA, dalla società Autoguidovie e Movibus. Le linee che interessano il Comune di Cornaredo sono:

- linea U433 Milano – Cornaredo – Passirana;
- linea U431 Bareggio – San Pietro – Rho FS – Passirana Ospedale;
- linea Z620 Cuggiono – Cornaredo;
- linea Z622 Cuggiono – Cornaredo;
- linea Z647 Cornaredo – Castano Primo;
- linea Z649 Milano MM1 Molino Dorino – Busto Garolfo.

## 2.2 INTORNO URBANO

L'area di intervento si situa all'interno della zona industriale venutasi a costituire a partire dagli anni Sessanta del secolo scorso fra i due Comuni di Settimo Milanese e Cornaredo, all'esterno dei centri abitati, nel più ampio contesto dello sviluppo delle aree produttive dell'asse del Sempione.

La zona produttiva di Cornaredo appare più marcatamente segnata dalla presenza, a partire dalla fine degli anni Sessanta del Novecento, dello stabilimento dell'industria dolciaria Alemagna che rappresentava l'elemento di maggiori dimensioni. Il sito produttivo ha subito diverse trasformazioni pur mantenendo una sua unitarietà. Nel suo assetto definitivo, l'area ospitava, nella porzione a nord un ampio edificio con uno sviluppo di facciata di circa 250 metri lungo le vie Monzoro e Merendi ed un secondo edificio minore a sud, collegato al primo da una manica edilizia. L'area è sempre stata caratterizzata da carenza di servizi (le superfici pubbliche esistenti erano dedicate prevalentemente a parcheggio) con un'accessibilità pensata prevalentemente per il traffico veicolare privato.

La tradizione industriale dell'area è progressivamente entrata in crisi a partire dagli anni Ottanta e Novanta con la trasformazione delle attività produttive in terziarie o con la dismissione di interi comparti produttivi. Al momento della redazione del Piano Attuativo, l'edificio nord, abbandonato e fortemente degradato, è già stato demolito (negli anni 2020-2021), mentre l'edificio sud risulta ancora parzialmente utilizzato.

In anni recenti il settore dell'hinterland ovest di Milano ha visto numerosi interventi di riqualificazione e rilancio, sia su larga scala (potenziamento dell'aeroporto di Malpensa, polo fieristico di Rho, ex sito di EXPO2015 attualmente in trasformazione in campus della conoscenza e dell'innovazione - MIND, riorganizzazione del sistema della viabilità e del trasporto pubblico) sia da un punto di vista più locale. Si segnala in particolare che, immediatamente a sud dell'area in oggetto si colloca, nel Comune di Settimo Milanese, l'area ex Italtel, oggetto di una trasformazione funzionale analoga a quella prospettata per l'ARU.4.

Il presente Piano Attuativo, in linea con gli obiettivi della Variante generale al Piano di Governo del Territorio – PGT 2018 del Comune di Cornaredo, ha come scopo la rigenerazione urbana di un'area industriale, attraverso il ripensamento delle sue funzioni anche alla luce dell'attuale congiuntura economica, dei recenti sviluppi normativi e di una mutata sensibilità ambientale. Il Piano tiene dunque conto di obiettivi più generali come lo sviluppo sostenibile del territorio, le soluzioni legate alla cosiddetta mobilità dolce e, in particolare, la riduzione del consumo di suolo, in linea con il testo legislativo di riferimento in Lombardia, ovvero la LR 31 del 28 novembre 2014.

## 2.3 AREA DI INTERVENTO

L'ambito ARU.4, come descritto nel documento del PGT "Schede ARU – Ambiti di rigenerazione Urbana" si configura come "un grande recinto produttivo dismesso, dal lato di circa 600 m lungo la via Monzoro, che, assieme all'ex Signal Lux, forma una grande spina di aree dismesse nel cuore della zona produttiva di Cornaredo. Dall'analisi emerge un disegno di città pubblica debole per questa parte di città, e di bassa qualità anche dal punto di vista paesaggistico".

L'area ha una Superficie Territoriale di 118.859 m<sup>2</sup>, compresi tra le vie Merendi e Monzoro e il Canale Scolmatore delle piene Nord Ovest, come risulta dalla "Planimetria generale – Stato di fatto" (cod. elaborato DA1 01).

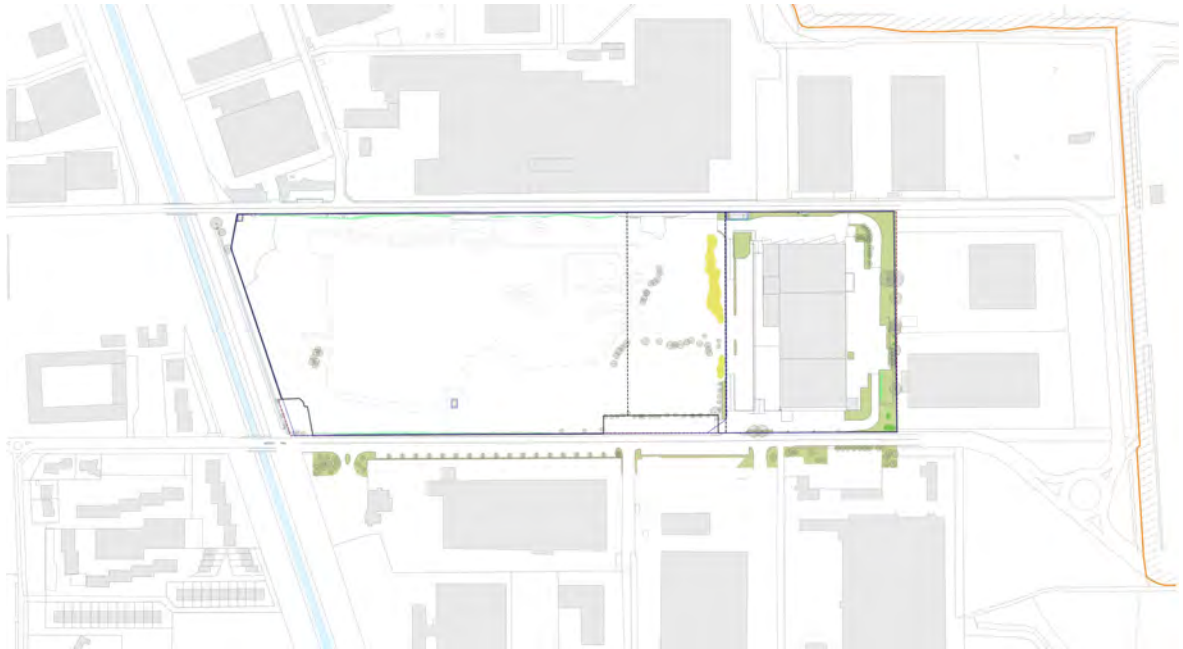


Figura 2-3 | Piano Attuativo "ARU.4". Il limite del piano è rappresentato dalla linea continua di colore nero).

Come anticipato, l'edificio sud risulta ancora parzialmente occupato da aziende in attività, mentre l'edificio nord è stato integralmente demolito. Restano inoltre presenti nel sito alcuni manufatti minori (cabine elettriche MT e BT), oltre ai vari sottoservizi (acqua, rete fognaria, linee dati, etc.).

All'interno dell'area sono presenti alberature sparse, in parte legate alla precedente sistemazione esterna dell'area, in parte cresciute spontaneamente.

Nell'area nord il patrimonio vegetale (alberi, arbusti, erbacee) è localizzato principalmente alle due estremità del lotto, mentre lungo i lati est e ovest e lungo il confine con l'area sud si individua la presenza sporadica di vegetazione principalmente a carattere spontaneo.

L'area sud è caratterizzata da un sistema di viabilità interno, con pavimentazione principalmente in conglomerato bituminoso, che si sviluppa attorno all'edificio industriale/terziario esistente. Rispetto alla quota stradale, un sistema di rampe conduce ad un livello seminterrato dell'edificio. Il piazzale non ha pertanto una quota altimetrica omogenea.

In questa porzione del lotto, il patrimonio vegetale (alberi, arbusti, erbacee) è localizzato nelle aree verdi, circoscritto ad aiuole e aree a tappeto.

## 2.4 DATI CATASTALI

Allo stato della redazione del Piano Attuativo, le aree interessate sono individuate al Nuovo Catasto Terreni (NCT) come segue:

–	Foglio 14.	Mappale 19.....	Area	32.904	m <sup>2</sup>
–	Foglio 14.	Mappale 195.....	Area	39	m <sup>2</sup>
–	Foglio 14.	Mappale 495.....	Area	121	m <sup>2</sup>
–	Foglio 14.	Mappale 543.....	Area	89.337	m <sup>2</sup>
–	Foglio 14.	Mappale 544.....	Area	29	m <sup>2</sup>

Complessivamente le superfici catastali ammontano quindi a 122.430 m<sup>2</sup>.

A seguito del rilievo topografico dell'area, sono state riscontrate delle lievi differenze rispetto alle superfici catastali. Tali differenze risultano ampiamente al di sotto delle tolleranze catastali del 5%, come indicato nella Circolare del Ministero delle Finanze n.5 del 10 novembre 1989. La superficie complessiva della proprietà ammonta quindi, utilizzando come riferimento il filo esterno della recinzione esistente, a 121.665 m<sup>2</sup>.

Per coerenza tra la documentazione del Piano Attuativo e gli atti del Catasto il Soggetto Attuatore procederà ad una rettifica delle superfici dichiarate nelle schede catastali.

Le aree interessate dal Piano Attuativo potranno inoltre essere oggetto di una differente identificazione catastale prima dell'approvazione, anche al fine di identificare in forma univoca le aree di proprietà escluse dalla perimetrazione dell'ARU.4.



## 2.5 AGGIUSTAMENTO DELLE SUPERFICI COINVOLTE DAL PIANO

Come anticipato ai paragrafi 2.1 e 2.4, a seguito di una rilevazione topografica di maggior dettaglio rispetto a quelle poste alla base del Documento di Piano è stato apportato un modesto aggiustamento del perimetro del piano.

Il riferimento per il confine del Piano Attuativo è stato fatto coincidere con il limite esterno della recinzione esistente, ad eccezione di tre punti specifici, di seguito indicati:

1. Angolo nord-est della proprietà, lungo Via Monzoro in corrispondenza del Canale scolmatore delle piene nord-ovest per indicazione della scheda dell'ARU.4 (corrispondente a 774 m<sup>2</sup>)
2. Porzione centrale lungo via Monzoro in corrispondenza dell'area di parcheggio privato ad uso pubblico, sempre per indicazione della scheda dell'ARU.4 (corrispondente a 1780 m<sup>2</sup>)
3. Area triangolare lungo il confine con la proprietà a sud del lotto per allineamento, a titolo cautelativo al confine catastale, così come risulta dalla cartografia, onde evitare possibili coinvolgimenti proprietà terze. Tale porzione corrisponde a 252 m<sup>2</sup>.

A seguito degli adeguamenti precedentemente descritti, la superficie complessiva del Piano Attuativo corrisponde quindi a 118.859 m<sup>2</sup>, con un incremento di 267 m<sup>2</sup> rispetto a quanto ipotizzato dal PGT.

Come anticipato, la modifica della superficie complessiva del Piano Attuativo è stata recepita nella Deliberazione CC n.41 del 24.07.2025.

### 3 STATO DELLE PREVISIONI

#### 3.1 PGT VIGENTE

La Variante generale al Piano di Governo del Territorio – PGT 2018 è stata approvata con deliberazione C.C. n. 13 del 04.04.19 ed è divenuta efficace a seguito di pubblicazione (BURL serie Avvisi e concorsi n. 32 del 07.08.19).

Come anticipato nei paragrafi precedenti, l'area è compresa nell'Ambito di Rigenerazione Urbana ARU.4 "Ex Alemagna" del Piano delle Regole, disciplinato in particolare dall'art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT e dalla scheda di ambito n. 4 del documento "Schede ARU – Ambiti di Rigenerazione Urbana". Il Piano Attuativo sarà sviluppato in modo unitario per tutta l'area.



Figura 3-1 | Estratto cartografico degli Ambiti di Trasformazione con indicazione delle linee guida e prescrizioni degli interventi.

In sintesi, il PGT conferma per l'intero ambito la vocazione ad attività economiche e produttive, con la possibilità di introdurre funzioni compatibili.

Per gli ARU a carattere produttivo, il PGT prevede, al citato art. 63, l'individuazione di aree a standard per servizi pari al 30% della Superficie Territoriale con la possibilità di monetizzazione. Per l'ambito "Ex Alemagna", nello specifico, è previsto che una parte di queste aree siano individuate all'interno del perimetro del piano e siano destinate ad uso pubblico, pur restando di proprietà privata.

Tali aree, previste nella presente proposta di Piano Attuativo, corrispondono a 17.253 m<sup>2</sup>, pari a circa il 14,5% della Superficie territoriale, mentre la quota eccedente sarà monetizzata.

L'area di intervento dovrà inoltre rispondere alle seguenti prescrizioni tipo-morfologiche:

- $R_c = \leq 35\%S_f$ .
- $R_o = \leq 50\%S_f$ .
- $V_p = \geq 20\%S_f$ .
- Parcheggi =  $\geq 1/3$  SLP realizzata.

Le verifiche e i calcoli analitici degli indici urbanistici riportati sopra sono illustrati nei documenti grafici codici DA1-14 e DA1-15 e nella tabella in Allegato 3 della presente relazione.

Il documento "DS.02\_Carta della sensibilità paesistica" non attribuisce valori significativi all'area (sensibilità "bassa" - livello 2). Risulta invece a sensibilità paesistica "molto alta" (livello 5) l'area del Canale Scolmatore delle piene Nord Ovest, posta ai limiti settentrionali dell'area oggetto del Piano ma esterna ad esso.

La fattibilità geologica presenta alcune limitazioni (sottoclasse 3b), più rilevanti nella fascia di rispetto del Canale Scolmatore Nord Olona (sottoclasse 4a).

Le aree dismesse e/o abbandonate devono inoltre essere sottoposte ad indagini ambientali/caratterizzazione ed eventuale bonifica prima di ogni trasformazione urbanistica secondo le procedure del D.Lgs 152/06 Titolo V Parte IV. Si specifica che tale prescrizione è prevista per la sola porzione nord, sebbene una campagna di indagini estesa all'intera area ed effettuata in contraddittorio con ARPA sia attualmente in corso.

Secondo il piano di classificazione acustica comunale:

- l'area del piano attuativo ricade in classe V (aree prevalentemente industriali) e in parte in classe IV (aree di intensa attività umana), l'area all'interno della quale verranno costruiti nuovi edifici ricade interamente in classe V (aree prevalentemente industriali);
- i recettori a est dell'area di progetto, principalmente siti industriali/manifatturieri, rientrano nelle classi IV (aree di intensa attività umana), V (aree prevalentemente industriali) e VI (aree esclusivamente industriali);
- i recettori a ovest dell'area di progetto, principalmente insediamenti industriali/manifatturieri, rientrano nelle classi IV (aree di intensa attività umana) e V (aree prevalentemente industriali);
- i recettori a nord dell'area di progetto, aree residenziali e ricettive/alberghiere, rientrano nella Classe III (Aree di tipo misto).

### 3.2 DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE

Gli strumenti/norme di pianificazione territoriale e paesaggistica di seguito esaminati sono:

- **Piano Territoriale Regionale (PTR) e Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTRP)** della Regione Lombardia. Dall'analisi dei contenuti del Piano emerge che gli interventi in progetto, si collocano esternamente alle aree sensibili, ma attigue al Parco Regionale - Parco Agricolo Sud Milano. I siti di interesse comunitario più vicini (SIC), Fontanile Nuovo e Bosco di Cusago si trovano rispettivamente ad una distanza di circa 2,6 km e 4 km in direzione sud-ovest. Più distante, in direzione nord a circa 5 km dal sito si colloca la Riserva Naturale Bosco WWF di Vanzago. Il progetto non presenta interferenze con beni o aree di interesse paesaggistico o soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004.

- **Rete Ecologica Regionale (RER).**
- **Piano Territoriale Metropolitan (PTM)** della Città Metropolitana di Milano, che ribadisce quanto emerso dall'analisi del PTR.

Sono stati inoltre presi in considerazione i seguenti piani settoriali:

- **Piano regionale degli interventi per la qualità dell'aria (PRIA)** della Regione Lombardia e zonizzazione del territorio regionale in zone e agglomerati per la valutazione della qualità dell'aria ambiente. il territorio interessato dall'ARU.4 "Ex Alemagna" rientra nella zona Zona A - Pianura ad elevata urbanizzazione. L'area è caratterizzata da densità abitativa ed emissiva elevata (tuttavia inferiore a quella degli agglomerati) e da consistente attività industriale. L'area è caratterizzata da una situazione meteorologica avversa per la dispersione degli inquinanti (velocità del vento limitata, frequenti casi di inversione termica, lunghi periodi di stabilità atmosferica caratterizzata da alta pressione).
- **Piano di tutela delle acque (PTA)** della Regione Lombardia.
- **Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI)** dell'Autorità di bacino del fiume Po.
- **Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA)** del Distretto idrografico padano.

Nessuno di questi ultimi tre piani evidenzia significative limitazioni o controindicazioni alla redazione del presente Piano Attuativo.

### 3.3 PROPOSTE PLANIVOLUMETRICHE PRESENTATE

La proposta, coerentemente con le finalità indicate nel Piano delle Regole, è volta al raggiungimento di obiettivi di riqualificazione urbana e paesaggistica dell'ambito produttivo a sud del Comune di Cornaredo, imperniato sulle vie Monzoro e Merendi e caratterizzato dalla presenza di grandi superfici dismesse e di scarsa qualità ambientale.

In particolare la proposta planivolumetrica contenuta nel Piano Attuativo mira a perseguire i seguenti obiettivi:

- a. Sviluppo di nuovi distretti produttivi per migliorare la competitività generale dell'area.
- b. Recupero prioritario di aree dismesse evitando il consumo di suolo agricolo.
- c. Riduzione degli impatti ambientali e paesaggistici di aree in crisi e bisognose di riqualificazione e riorganizzazione.
- d. Riattivazione e riciclo dei tessuti produttivi dismessi e/o sottoutilizzati per produrre contestualmente una riqualificazione dell'intorno urbano.
- e. Realizzazione di nuove infrastrutture di servizi (area a parcheggio ad uso pubblico F.Pp\_2) in un'area che ne è sostanzialmente priva.
- f. Incremento delle superfici a verde.
- g. Realizzazione di un sistema di mobilità lenta (pista ciclabile) in direzione nord-sud.

Altri obiettivi specifici dell'Ambito ARU.4 sono inoltre:

- la rottura della continuità dell'isolato;
- il reperimento di aree a servizio dell'intera area produttiva;
- la realizzazione di una pista ciclabile nell'ottica di un potenziamento della rete di mobilità dolce in direzione nord-sud.

Si evidenzia anche che la presenza del verde, non solo rispetto allo stato di fatto attuale, ma anche rispetto alla precedente sistemazione del sito a destinazione industriale, sarà migliorato e incrementato dal punto di vista qualitativo e quantitativo. In linea con quanto previsto tra gli obiettivi indicati dal PGT per l'ARU.4 saranno previste aree a verde permeabile pari ad almeno il 20% della Superficie fondiaria e, in particolare, saranno creati due filari alberati lungo le vie Monzoro e Merendi.

Particolare attenzione sarà posta alla qualità degli spazi aperti e alla scelta delle essenze arboree. Per questi aspetti specifici si rimanda ai documenti seguenti:

- Relazione paesistica (cod. elaborato DA1 T04).
- Planimetria opere a verde (cod. elaborato DA1 12).

In allineamento alle destinazioni ammesse dal PGT vigente, il Piano Attuativo prevede l'insediamento di edifici con destinazione produttiva e compatibili.

Per quanto riguarda le Superfici lorde di pavimento (SLP) insediabili, la scheda dell'ARU.4 non individua un indice di fabbricabilità ma fa riferimento alle superfici e ai volumi esistenti e assentiti. Tali superfici sono ricostruibili dalle pratiche edilizie depositate in comune e sono le seguenti:

- Edificio Nord.....	SLP	86.554	m <sup>2</sup>
(CILA 208-2020 per la demolizione dell'edificio esistente) <sup>1</sup>			
- Edificio Sud .....	SLP	28.432	m <sup>2</sup>
(PdC 148.2016 del 08.08.2018)			



Figura 3-2 | Planivolumetrico generale del Piano Attuativo "ARU.4 Ex Alemagna".

Poiché l'ultima pratica edilizia esistente sull'edificio Sud risulta antecedente all'entrata in vigore del PGT vigente, si è reso necessario un ricalcolo della SLP sulla base delle definizioni contenute nell'Art. 10 delle NTA dello strumento urbanistico. In particolare sono stati scorporati dal calcolo della SLP i volumi tecnici. I vani scala e ascensori, in quanto appartenenti ad una singola unità immobiliare, sono invece stati ricompresi.

Dai documenti grafici analitici, riportati in calce alla presente relazione all'Allegato 5, risulta che la SLP realmente disponibile nell'edificio Sud e pertanto da utilizzare nel calcolo della massima SLP ammissibile è pari a 27.962 m<sup>2</sup>.

Da quanto sopra, emerge che la Capacità edificatoria massima raggiungibile per l'area interessata dal Piano Attuativo "ARU.4", in ossequio alle definizioni della Scheda dell'Ambito di Rigenerazione Urbana è assunta pari a 114.516 m<sup>2</sup> intesa come SLP totale e massima potenzialmente realizzabile alla luce degli attuali strumenti.

La scheda dell'ARU.4 indica anche che il Volume di nuova edificazione deve essere inferiore o uguale al volume esistente. Poiché le NTA del PGT individuano, ai fini del calcolo dei volumi

<sup>1</sup> Dato aggiornato a seguito di atto ricognitivo trasmesso al Comune di Cornaredo in data 18.05.2026

urbanistici degli edifici un'altezza virtuale costante pari a 3 m moltiplicata per il valore della SLP, si può assumere che la verifica del volume esistente sia di fatto ricondotta alla verifica della SLP.

### 3.4 LOTTI DI INTERVENTO

Nelle aree oggetto del Piano Attuativo "ARU.4" si prevede l'insediamento di un Data Center, in un contesto che vede già operative, in aree prossime ai suoi limiti, funzioni similari. In particolare, il comparto "Il Castelletto" a Settimo Milanese conferma il reale rilancio di un'area che si pone oggi, nel contesto sia provinciale che regionale, come un sito particolarmente adatto all'insediamento di funzioni produttive ad alto contenuto tecnologico.

I principali aspetti attuativi del Piano "Ex Alemagna" sono:

- I. Divisione del compendio territoriale in due lotti di diversa dimensione denominati "A" e "B". Si segnala che tra le due aree di intervento si colloca un'area di servizi denominata nel PGT F.Pp\_2, destinata a parcheggio di proprietà privata ad uso pubblico.
- II. Coerentemente con le richieste del Comune di Cornaredo, non sono previste aree in cessione, ma il citato parcheggio F\_Pp.2 resterà di proprietà e gestione privata, pur essendo asservito ad uso pubblico. Le aree destinate a questo parcheggio saranno comunque considerate ai fini delle dotazioni di standard e detratte dal calcolo delle monetizzazioni di aree non cedute.

### 3.5 SITUAZIONE DEI LOTTI

L'intervento riguarda nello specifico lo sviluppo delle aree e dei fabbricati a destinazione produttiva denominati convenzionalmente nel Masterplan quali lotti A e B. Si specifica che le due porzioni del Piano non costituiscono autonome unità di intervento. Le potenzialità edificatorie e la verifica dei parametri urbanistici saranno pertanto condotte unitariamente per l'intero PA.

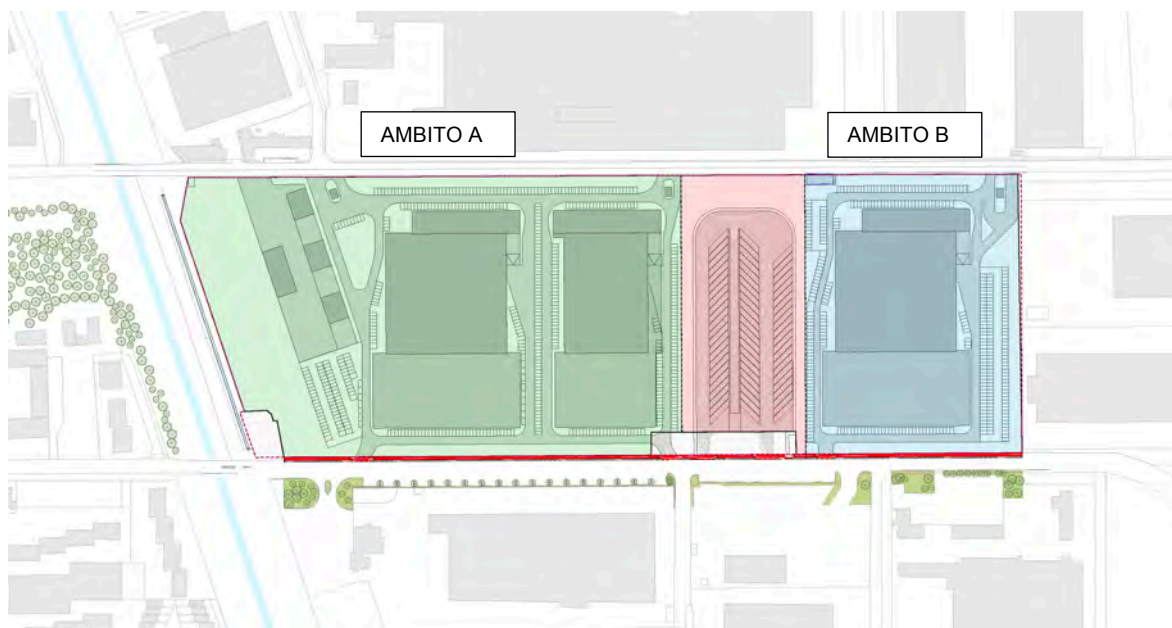


Figura 3-3 | Individuazione dei lotti.

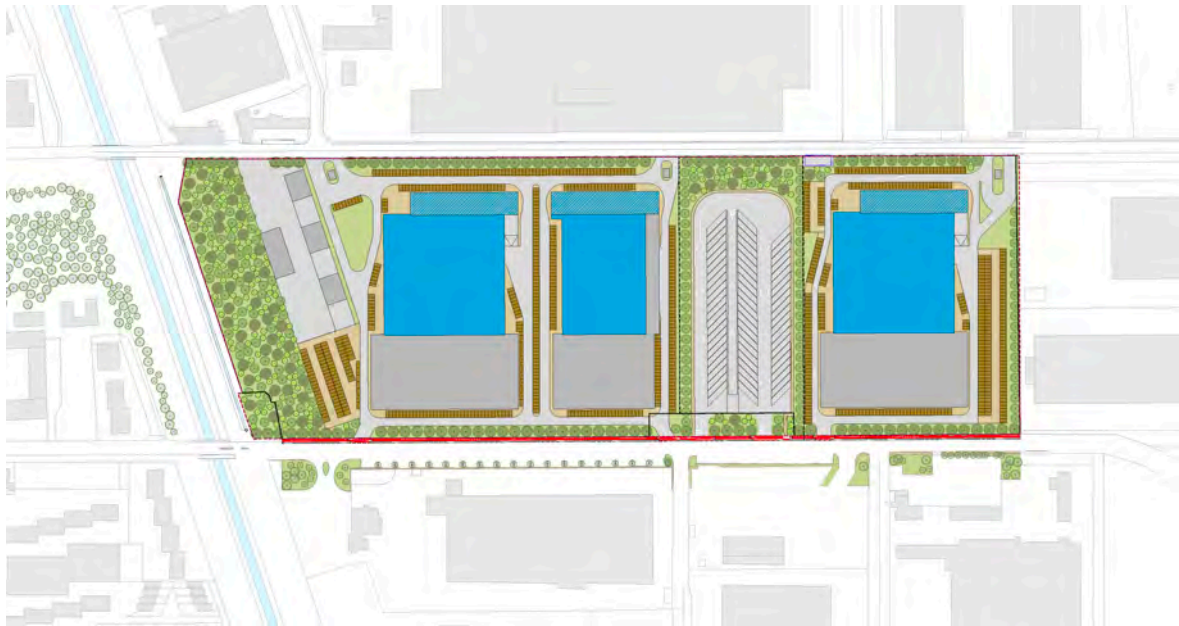


Figura 3-4 | Indicazione destinazioni funzionali.

### 3.5.1 AMBITO A

Le superfici delle particelle catastali dell'Ambito A riportano una superficie complessiva pari a 86.851 m<sup>2</sup> costituita come rappresentato in Tabella A.

Tabella A   Consistenza Ambito A		
Foglio	Mappale	Area Catastale (m <sup>2</sup> )
14	195	39
	543 (parte)	86.783
	544	29

La particella 543 è ricompresa nel presente PA solo parzialmente. Si veda anche l'allegata Mappa Catastale con ubicazione dei Lotti (Allegato 2). Come anticipato al precedente paragrafo 2.4, tali difformità rientrano nei limiti delle tolleranze previste. Il Proponente procederà al riallineamento delle superfici indicate nelle schede catastali.

### 3.5.2 AMBITO B

L'Ambito B risulta pari ad una porzione di superficie territoriale (St) di 32.506 m<sup>2</sup>. Le superfici delle particelle catastali dell'Ambito B riportano una superficie complessiva pari a 32.664,50 m<sup>2</sup> costituita come rappresentato in Tabella B.

Tabella B   Consistenza Ambito B		
Foglio	Mappale	Area Catastale (m <sup>2</sup> )
14	19 parte	32.543,5
	495	121

Si veda anche l'allegata Mappa Catastale con ubicazione dei Lotti (Allegato 2). Come anticipato al precedente paragrafo 2.4, tali difformità rientrano nei limiti delle tolleranze previste. Il Proponente procederà al riallineamento delle superfici indicate nelle schede catastali.

### 3.6 PRINCIPI INSEDIATIVI GENERALI DEL PIANO

Il Piano Attuativo definisce delle aree denominate "poligoni di edificabilità" entro le quali le SLP massime prevedibili debbano insistere. Per maggiore dettaglio si rimanda all'elaborato "Planimetria normativa prescrittiva. Poligoni di edificabilità" (cod. elaborato DA1 05).

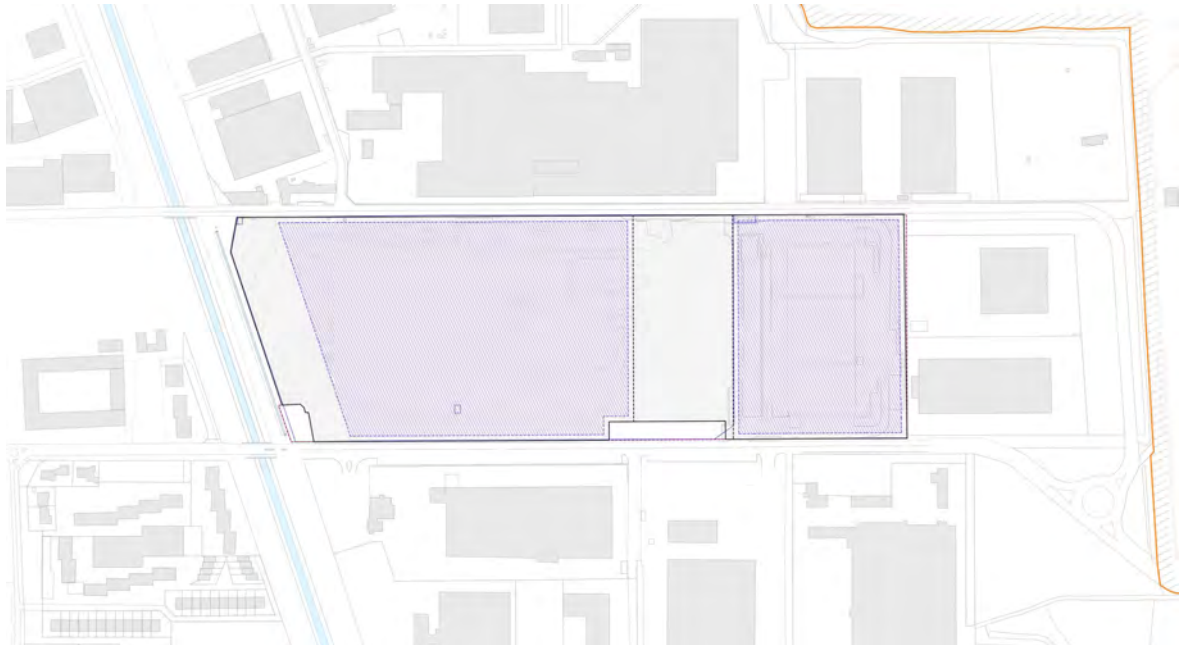


Figura 3-5 | Individuazione dei poligoni di edificabilità fuori terra.

Rispetto alla precedente configurazione dell'edificio industriale, l'attuale assetto volumetrico del sito produttivo prevede maggiori altezze per i nuovi fabbricati consentendo una concentrazione volumetrica puntuale. In tal modo è possibile non solo rispettare gli indici di Rapporto di copertura e Rapporto di occupazione, ma anche lasciare un più ampio margine di intervento sulle sistemazioni esterne.

### 3.7 MORFOLOGIA E FUNZIONALITÀ DEL PIANO

Lo sviluppo dell'area, come precedentemente introdotto, si pone l'obiettivo di insediare un polo industriale altamente tecnologico.

Le due porzioni, poste a nord e a sud della piastra a parcheggio, avranno una propria autonomia distributiva e architettonica. In questo modo sarà possibile anche centrare uno degli obiettivi indicati dalla Scheda di Ambito garantendo alle due parti una propria autonomia visiva e formale e permettendo di interrompere la continuità del fronte lungo le vie Monzoro e Merendi.

I due lotti saranno recintati e messi sotto sorveglianza per evitare l'accesso da parte di persone non autorizzate. Lungo il perimetro rivolto alle aree pubbliche è prevista la realizzazione di una fascia di verde che consentirà di piantumare alberature autoctone al fine di mitigare l'impatto dei nuovi edifici. In particolare lungo le vie Monzoro e Merendi saranno realizzati i filari di alberi previsti dalla Scheda d'Ambito. Essi costituiranno l'unico elemento di continuità lungo gli assi stradali.

Gli ambiti A e B prevedono lo sviluppo di edifici a destinazione Data Center all'interno di un'area denominata "poligono di edificabilità" che ne disciplina i limiti geometrici, come risulta dall'elaborato "Planimetria normativa prescrittiva. Poligoni di edificabilità" (cod. elaborato DA1 05).

Gli edifici potranno contenere, oltre alle funzioni produttive e industriali, le attività terziarie necessarie per garantirne il funzionamento e i relativi locali tecnici. In generale le funzioni ad ufficio e servizi necessari all'attività produttiva saranno concentrate in una parte specifica del fabbricato e saranno anche visivamente riconoscibili.

Le aree destinate all'edificazione potranno ospitare anche gli impianti ausiliari necessari allo svolgimento delle attività produttive (a titolo di esempio generatori esterni, serbatoi di acqua o carburante per i generatori, centrali elettriche ed UPS, etc.).

Tutte le componenti di impiantistica collocate al suolo per esigenze funzionali o tecniche verranno opportunamente schermate rispetto alla strada dalla vegetazione, prevalentemente con nuove piantumazioni e sistemazioni paesaggistiche appositamente studiate.

Per gli edifici si prevede di realizzare coperture piane, anche al fine di accogliere l'impiantistica necessaria al controllo climatico dell'edificio o i pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile.

Gli ambiti potranno avere accesso da Via Merendi o Via Monzoro o, secondo le esigenze del soggetto attuatore, da entrambi i lati.

La configurazione dell'intero piano è pensata in due ambiti di diverse dimensioni (A e B), destinati ad accogliere, rispettivamente due edifici e un edificio singolo. Indicativamente l'insediamento avrà una circolazione interna periferica e ad anello, utilizzabile per l'accesso delle merci e dei materiali agli edifici. Ai lati di questa viabilità interna verranno fatti passare tutti i cavidotti per i servizi (fibra, elettrico, antincendio, acqua, etc.).

Lungo il perimetro sono previste fasce a verde di 8-10 metri di profondità che consentiranno di ospitare i filari lungo le due strade di accesso. Tali aree saranno piantumate prevalentemente con alberature che avranno anche lo scopo di attenuare la percezione degli edifici dalle strade e dai lotti circostanti, creando un filtro naturale che separa le attività svolte all'interno dei lotti dalle aree pubbliche. In particolare, nell'area a nord, in prossimità del CSNO, sarà prevista una fascia boscata con profondità di 50 m rispetto al limite di proprietà, con l'obiettivo di schermare la vista degli edifici produttivi dalle aree residenziali poste al di là del canale. Quest'area sarà esclusa dal perimetro di edificabilità.

Nel Piano Attuativo è previsto il reperimento di parcheggi privati in misura pari a 1/3 della SLP complessiva (Ambito A + Ambito B) effettivamente edificata.

### 3.7.1 LA PIASTRA DI SERVIZIO A USO PUBBLICO "FFp\_2"

Tra le due aree di intervento è prevista anche la realizzazione di un'area destinata a una piastra a servizi multifunzionale privata ad uso pubblico. Tale area è individuata nel Piano dei Servizi come area a parcheggio, denominata "F.Pp\_2". In quest'area il progetto prevede la collocazione di un'area di sosta per automezzi con ingresso e uscita sulla via Monzoro.

L'intera area a parcheggio sarà recintata e sarà possibile prevederla la chiusura al pubblico nelle ore notturne per motivi di sicurezza, secondo un orario da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Si specifica che le superfici dell'area F.Pp\_2 non saranno conteggiate ai fini del calcolo dei requisiti minimi per il reperimento di Parcheggi Privati e di Verde Permeabile per il Piano Attuativo.

L'area di servizio a uso pubblico sarà realizzata e mantenuta a cura e spese del Soggetto Attuatore.

La piastra di servizio a uso pubblico dovrà necessariamente essere realizzata all'interno del primo titolo autorizzativo che sarà presentato per l'edificazione all'interno delle aree del Piano Attuativo.

All'interno della piastra di servizio non è previsto lo sviluppo di SLP, ma sarà garantito il rispetto della percentuale minima di Verde permeabile pari al 20%.

### 3.8 MIX FUNZIONALE E CONSISTENZE EDILIZIE

Nel Piano Attuativo si prevede lo sviluppo tramite modelli di edificio "a blocco", in linea con quanto realizzato in altre importanti realtà europee a destinazione industriale altamente tecnologiche. Il numero degli addetti che accederanno quotidianamente agli edifici è stimato in circa 15-20 addetti per edificio. La superficie lorda ad uso produttivo (SLP) complessivamente prevista per i Lotti A e B è pari a 114.516 m<sup>2</sup>.

## 4 INDICAZIONI PER I LOTTI DEL PIANO ATTUATIVO

Relativamente ai singoli lotti del Piano Attuativo vengono definite le seguenti indicazioni tipologiche e regole edilizie. Come precedentemente descritto, il Piano Attuativo prevede che i parametri urbanistici siano verificati per l'intero comparto e non per i singoli ambiti. Si precisa che, il presente Piano Attuativo "ARU.4" prevede, tra Ambito A ed Ambito B, una SLP massima pari a 114.516 m<sup>2</sup>; è consentita la possibilità di traslazione della stessa SLP tra un ambito e l'altro.

### 4.1.1 AMBITO A

Ambito destinato all'insediamento di Data Center ed annessi uffici integrati, per un totale, a meno di eventuali traslazioni, pari a 73.000 m<sup>2</sup> di SLP. La conformazione dell'ambito è rappresentata nella tavola "Planimetria generale con destinazioni funzionali e indici urbanistici" (cod. elaborato DA1 07). In essa sono altresì previste aree per la collocazione di impianti e le dotazioni minime di parcheggi privati. I dati principali dell'Ambito A sono:

- Tipologia edilizia: Edifici produttivi a blocco o in linea.
- Modalità di intervento: Nuova costruzione.
- H<sub>max</sub> 32 m
- Standard: L'ambito A comprende la realizzazione di un'area destinata a parcheggio privato ad uso pubblico (vedere descrizione al paragrafo 3.1). La superficie di quest'area, pari a 17.253 m<sup>2</sup>, sarà detratta dalle aree da destinare a standard.
- Norme costruttive: I progetti definitivi delle opere che si andranno ad insediare nell'ambito A dovranno recepire le indicazioni contenute negli elaborati progettuali del Piano Attuativo ovvero di quelli indicati nelle tavole "Planimetria normativa prescrittiva. Poligoni di edificabilità" (cod. elaborato DA1 05) e "Planimetria generale con destinazioni funzionali e indici urbanistici" (cod. elaborato DA1 07).

### 4.1.2 AMBITO B

Ambito destinato all'insediamento di Data Center ed annessi uffici integrati, per un totale, a meno di eventuali traslazioni, pari a 41.816 m<sup>2</sup>. La conformazione dell'ambito è rappresentata nella tavola "Planimetria generale con destinazioni funzionali e indici urbanistici" (cod. elaborato DA1 07). In essa sono altresì previste aree per la collocazione di impianti e le dotazioni minime di parcheggi privati. I dati principali dell'Ambito B sono:

- Tipologia edilizia: Edifici produttivi a blocco o in linea.
- Modalità di intervento: Nuova costruzione.
- H<sub>max</sub> 32 m
- Standard: Per il Piano Attuativo ARU.4 non è prevista la cessione di aree a standard. La dotazione di standard, pari al 30% della Superficie territoriale, sarà oggetto di monetizzazione come previsto dall'art.63 delle NTA del PGT.
- Norme costruttive: I progetti definitivi delle opere che si andranno ad insediare nell'ambito B dovranno recepire le indicazioni contenute negli elaborati progettuali del Piano Attuativo ovvero di quelli indicati nelle tavole "Planimetria normativa prescrittiva. Poligoni di edificabilità" (cod. elaborato DA1 05) e "Planimetria generale con destinazioni funzionali e indici urbanistici" (cod. elaborato DA1 07).

#### 4.1.3 PARCHEGGI

Gli standard dei parcheggi saranno verificati in rapporto alle SLP effettivamente richieste contestualmente alla presentazione delle varie istanze di rilascio dei permessi di costruire o di segnalazioni certificate di inizio attività, esecutive di questo Piano Attuativo.

#### 4.1.4 SUPERFICIE DRENANTE

TABELLA 2 - VERIFICA VERDE PERMEABILE				
AMBITO	SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)	VERDE PERMEABILE MINIMO $V_p \geq 20\% Sf$	VERDE PERMEABILE PREVISTO (Vp)
PA ARU.4	118.859 m <sup>2</sup>	101.606 m <sup>2</sup>	$\geq 20.321,20 \text{ m}^2$	20.550 m <sup>2</sup>

Si specifica che gli standard delle superfici drenanti sono verificati in rapporto alle Superfici fondiarie complessive del lotto, indipendentemente da come saranno implementati nei singoli titoli edilizi.

Le aree a Verde Permeabile presenti nel parcheggio F\_Pp2 non sono conteggiate ai fini della dotazione di Superfici drenanti del Piano Attuativo. Si evidenzia comunque che all'interno dell'area F\_Pp2 sono previsti ulteriori 5.154 m<sup>2</sup> di Verde permeabile, corrispondenti ad un ulteriore 4% rispetto alla Superficie territoriale del lotto.

#### 4.2 AREE MINIME A STANDARD

La dotazione minima di aree a standard, in base ai parametri stabiliti dal PGT vigente, è pari al 30% della St prevista. Con una St complessiva per il Piano Attuativo ARU.4 di 118.859 m<sup>2</sup>, l'area minima per servizi pubblici è pari a 35.657,70 m<sup>2</sup>.

Le aree a standard possono essere reperite in sito o altrove oppure essere monetizzate. Nel caso specifico, come anticipato, la richiesta del PGT<sup>2</sup> è di reperire in sito un'area privata da asservire a uso pubblico, con superficie pari a 17.253 m<sup>2</sup>. Quest'area, pur restando di proprietà privata e in gestione al Soggetto Attuatore, sarà considerata, in virtù del suo asservimento ad uso pubblico, area a standard. Le superfici eccedenti saranno invece monetizzate, con un valore pari a 100 Euro/m<sup>2</sup>, come previsto dall'Art. 63 delle NTA del PGT del Comune di Cornaredo.

##### 4.2.1 VERIFICA STANDARD

Come da allegata "Tabella Destinazioni funzionali ed indici urbanistici" (vedi Allegato 3), sono rispettate tutte le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT del Comune di Cornaredo, contenute in particolare nell'art. 63 "Ambiti di Rigenerazione urbana (ARU)" (Rc, Ro, Vp e Parcheggi) e nella scheda dell'ARU.4 di cui al documento "Schede ARU – Ambiti di rigenerazione urbana" (destinazioni d'uso, schema planivolumetrico di massima e capacità edificatoria).

#### 4.3 TIPOLOGIE EDILIZIE

In linea con l'evoluzione tecnologica e con le richieste di mercato, gli insediamenti di tipo produttivo non sono più riconoscibili come ampi "capannoni" mono piano ma come spazi attrezzati, disposti anche su più livelli, a blocco o in linea, destinate a Data Center.

Nella documentazione del Piano Attuativo sono comprese alcune fotesimulazioni riportate nella tavola "Viste prospettiche" (cod. elaborato DA1 10). Si specifica che le immagini presentate hanno solo una valenza esplicativa e non risultano vincolanti rispetto ai futuri progetti che verranno presentati per la richiesta delle autorizzazioni necessarie.

<sup>2</sup> Si veda la rettifica della scheda dell'ARU.4 Ex Alemagna allegata alla DCC 41 del 24.07.2025



Figura 4-1 | Vista a volo d'uccello dell'area del Piano Attuativo.

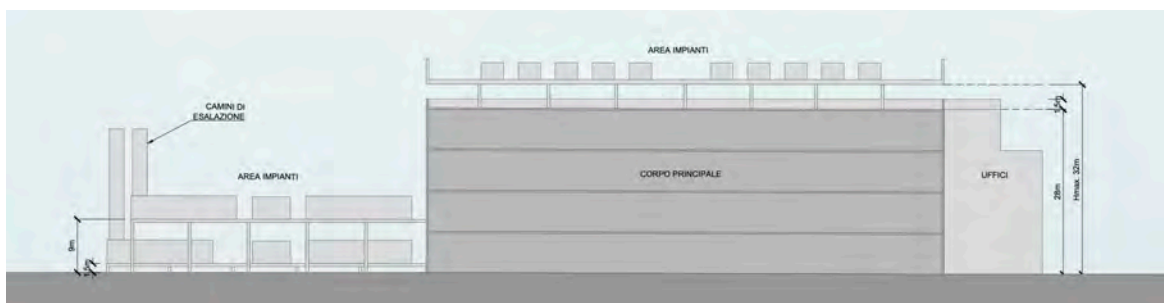


Figura 4-2 | Profilo schematico dei un edificio del Piano Attuativo.

#### 4.4 VIABILITÀ E PARCHEGGI

Come già indicato in precedenza, il Piano Attuativo avrà un controllo accessi molto rigoroso: gli accessi per la consegna di materiali avverrà con mezzi che potranno circolare solo nella viabilità realizzata lungo il perimetro del singolo ambito mentre i visitatori che potranno accedere ai lotti avranno la possibilità di raggiungere con la propria vettura i nuovi parcheggi privati. I parcheggi privati interni saranno dotati, compatibilmente con le esigenze degli impianti, di alberature per l'ombreggiamento e la mitigazione.

Il parcheggio privato ad uso pubblico F.Pp\_2 sarà anch'esso recintato con la possibilità di chiusura nelle ore notturne e/o secondo uno schema da concordare con il Comune.



Figura 4-3 | Fotosimulazione dei parcheggi privati.

#### 4.5 SOTTOSERVIZI

I servizi esistenti nelle aree o nel sottosuolo all'interno dell'ARU.4 dovranno essere parzialmente smantellati e si dovrà procedere ad una nuova progettazione delle aree.

Lo scarico delle acque nere sarà ricondotto alla linea fognaria esistente al di sotto delle vie Monzoro e Merendi.

Lo scarico delle acque piovane, nei limiti delle norme vigenti, avverrà con dispersione diretta sul sito o con conferimento in acque superficiali attraverso specifica rete di scarico, utilizzando però una parte di esse per l'irrigazione delle aree verdi. Per le acque meteoriche saranno predisposte delle vasche di accumulo, specificamente dimensionate per garantire l'invarianza idraulica.

Le linee elettriche ad alta tensione per l'alimentazione degli impianti produttivi saranno allacciate alla Rete Nazionale di Terna SpA in base ad accordi specifici da parte del soggetto attuatore. All'interno dell'ARU.4 potranno essere ospitate le sottostazioni per la trasformazione delle linee AT in linee MT e BT.

Per quanto riguarda le altre reti (quali fibra, gas, acquedotto, etc.) si provvederà ad un allaccio alle reti esistenti che si sviluppano tutte lungo le vie Monzoro e Merendi.

### 5 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Piano Attuativo, secondo le prescrizioni contenute nella scheda dell'ARU.4, è completato da una pista ciclabile da realizzare su terreno di proprietà comunale.

Come anticipato al paragrafo 3.3, sarà realizzata lungo la via Monzoro una pista ciclabile in direzione nord-sud con la finalità di potenziare la mobilità dolce. La pista sarà realizzata ad una quota superiore rispetto a quella stradale e sarà protetta da un adeguato spartitraffico rispetto al traffico veicolare. La sistemazione di Via Monzoro sarà completata con la realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica, in corrispondenza dello spartitraffico.



Figura 5-1 | Fotosimulazione della pista ciclabile lungo via Monzoro.

Le opere di urbanizzazione previste sono illustrate negli elaborati grafici “Planimetria generale opere di urbanizzazione”, distinte per i due ambiti di intervento (elaborati cod. DA1 09 e DA1 10) e nella “Relazione tecnica opere di urbanizzazione” (elaborato cod. DA1 T13). Per le opere di urbanizzazione è inoltre prodotta la documentazione prevista nel livello di progettazione del Progetto di fattibilità tecnico- economica di cui all’art. 41 D.Lgs 36/2023 – allegato I.7.

La pista ciclabile dovrà necessariamente essere realizzata all’interno del primo titolo autorizzativo che sarà presentato per l’edificazione all’interno delle aree del Piano Attuativo.

## 6 EFFETTI DELL’INTERVENTO SULL’AMBIENTE

L’intervento coinvolge una Superficie Territoriale complessiva di 118.859 m<sup>2</sup> e pertanto, con riferimento alle norme vigenti in materia di Valutazione di Impatto Ambientale (anche VIA), il Piano Attuativo nella sua configurazione complessiva rientra nelle categorie di cui all’Allegato IV alla Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. (punto 7, lettera b):

- progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all’interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari.

Per tali attività è prevista una Verifica di assoggettabilità a VIA di competenza delle Regioni. Tale fattispecie è ribadita dalla Legge regionale del 2 febbraio 2010 n. 5 in cui, all’allegato B, punto 7, lettera b, si conferma che sono sottoposti a tale procedura:

- progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all’interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari all’interno del Tessuto Urbano Consolidato così come definito dal piano delle regole di cui all’articolo 10 della LR 12/2005.

A tal fine è stato predisposto uno Studio Preliminare Ambientale in conformità a contenuti e criteri precisati negli Allegati IV-bis e V alla Parte Seconda del DLgs. 152/2006 e s.m.i.. Lo Studio Preliminare Ambientale è stato sottoposto a una valutazione regionale (codice pratica [VER2180-RL]).

Regione Lombardia ha preso atto di quanto dichiarato dal Proponente in fase di integrazione documentale, ovvero che il progetto rientra, in base alla potenza termica complessiva dei generatori di emergenza che verranno installati, anche in una delle seguenti categorie progettuali di competenza ministeriale:

- “Impianti termici per la produzione di energia elettrica, vapore e acqua calda con potenza termica complessiva superiore a 150 MW, di cui al punto 2 dell’Allegato II alla Parte Seconda del D.Lgs. n.152/2006;
- “Impianti termici per la produzione di energia elettrica, vapore e acqua calda con potenza termica complessiva superiore a 50 MW, di cui al punto 1, lettera a dell’Allegato II-bis alla Parte Seconda del D.Lgs. n.152/2006.

Regione Lombardia ha dunque ritenuto che la riconducibilità del progetto ad una tipologia progettuale specifica e la prevalenza di questa rispetto alla formulazione generica della categoria progettuale dei “progetti di sviluppo di aree urbane” di cui al punto 7, lettera b1) dell’Allegato B della l.r. 5/2010, cui applicazione è da ritenersi quindi residuale. Sulla base di questo presupposto ha valutato di procedere con l’archiviazione dell’istanza di Verifica di assoggettabilità a VIA di competenza regionale. Il decreto di archiviazione della procedura da parte di Regione Lombardia è riportato all’allegato 4 del presente documento.

Nei paragrafi seguenti si illustrano in sintesi le risultanze delle indagini sullo stato di fatto dell’area e del contesto territoriale, finalizzate all’individuazione delle principali criticità e opportunità da considerare nelle fasi di redazione del Piano Attuativo ARU.4 Ex Alemagna.

Ciascuna componente ambientale viene descritta considerando i dati e le informazioni contenute nei numerosi piani, nelle analisi e nei database regionali, provinciali e comunali disponibili.

Le componenti ambientali vengono descritte sinteticamente fornendo un inquadramento territoriale dell’area interessata dal Piano Attuativo rispetto al tema ambientale indagato, e vengono riassunte le informazioni disponibili e le fonti informative e bibliografiche utilizzate.

Le componenti ambientali considerate, e analizzate nei seguenti punti, sono le seguenti:

- Qualità dell’aria.
- Ciclo integrato delle acque.
- Suolo e sottosuolo.
- Natura e biodiversità.
- Traffico e viabilità.
- Clima acustico.
- Paesaggio.
- Energia.
- Rifiuti.
- Insediamenti a rischio di incidente rilevante.
- Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti.

## 6.1 QUALITA’ DELL’ARIA

Il territorio della Città metropolitana di Milano è situato nella Lombardia centro-occidentale, nel tratto di alta Pianura Padana compreso tra il fiume Ticino a Ovest e il fiume Adda a Est e, come già riportato, presenta condizioni favorevoli all’accumulo degli inquinanti (Rapporto sulla qualità dell’aria Regione Lombardia-Anno 2022).

Come riportato nel Cap. 2, con D.G.R. n. 593 del 6 settembre 2013, la Giunta regionale ha approvato il Piano Regionale degli Interventi per la qualità dell’Aria (PRIA). Con D.G.R. n. 449 del 02/08/2018 è stato approvato l’aggiornamento del PRIA (PRIA 2018) che ha confermato i macrosettori di intervento e le misure già individuate nel PRIA 2013 procedendo al loro accorpamento e rilancio.

All'interno del PRIA 2018, non essendo intervenuti elementi di modifica normativi delle condizioni regionali di riferimento rispetto al PRIA 2013 e non sussistendo diversi obblighi di aggiornamento sullo stato della qualità dell'aria e delle emissioni in atmosfera, viene confermata la zonizzazione approvata con DGR n. 2605 del 30 novembre 2011.

La DGR n. 2605 del 30 novembre 2011 suddivide il territorio regionale nelle seguenti zone ed agglomerati:

- Agglomerati di Milano, Brescia e Bergamo;
- Zona A – Pianura ad elevata urbanizzazione;
- Zona B – Pianura;
- Zona C – Montagna, che si divide in:
  - Zona C1- zona prealpina e appenninica;
  - Zona C2 – zona alpina
- Zona D – Fondovalle.

Il territorio interessato, situato nel comune di Cornaredo è classificato all'interno della ZONA A – PIANURA AD ELEVATA URBANIZZAZIONE. All'interno del buffer di 3km intorno alla nuova installazione, si trovano i comuni di Bareggio e Cusago, che sono classificati sempre Zona A, e il comune di Settimo Milanese che, invece, è classificato come Agglomerato di Milano. Tali zone sono entrambe caratterizzata da elevate densità di emissioni di PM10 primario, NOX e COV e situazione meteorologica avversa per la dispersione degli inquinanti (velocità del vento limitata, frequenti casi di inversione termica, lunghi periodi di stabilità atmosferica caratterizzata da alta pressione), oltre ad alta densità abitativa, di attività industriali e di traffico.

Il funzionamento dei Data Center non prevede emissioni continue o discontinue in atmosfera dovute alla normale conduzione delle attività contemplate dal piano.

Le uniche potenziali sorgenti di inquinanti sono quelle saltuarie derivanti da eventuali motori a combustione interna asserviti a sistemi di emergenza di generazione di energia elettrica.

Per quanto detto, pur valutando la potenziale presenza di impatti sulla qualità dell'aria, la saltuarietà dei test e gli eventuali e poco probabili eventi dovuti a blackout dell'alimentazione elettrica consentono di escludere in via generale impatti significativi e continuativi sulla qualità dell'aria dei territori interessati dal progetto.

## 6.2 CICLO INTEGRATO DELLE ACQUE

Il contesto territoriale nel quale si trova l'area Piano Attuativo "ARU.4 Ex Alemagna" risulta interessato dalla presenza di corsi d'acqua secondari, appartenenti al Reticolo Idrico Minore (RIM), localizzati rispettivamente a est e ad ovest del lotto. I canali, ricompresi nel sistema dei fontanili, sono utilizzati principalmente per l'irrigazione dei campi.

A nord dell'area è presente il Canale Scolmatore delle piene Nord Ovest, canale artificiale realizzato per regolare il deflusso delle acque di questo settore dell'hinterland milanese. Un secondo canale di dimensioni minori e di competenza del Consorzio di Bonifica Est Villorosi scorre parallelamente al primo.

L'intervento del Piano Attuativo non interferisce in alcun modo con le fasce di rispetto di questi due corsi d'acqua.

Il progetto di gestione delle acque meteoriche dei piazzali e dei parcheggi del Data Center prevedrà la separazione delle acque di prima pioggia e il relativo trattamento prima della loro infiltrazione in loco.

Il rispetto dei principi di invarianza idraulica ed idrologica comporta la necessità di realizzare un volume di laminazione di circa 7.900 m<sup>3</sup>, dimensionato a mezzo della procedura dettagliata di cui al Regolamento Regionale nell'ipotesi di infiltrare totalmente le acque intercettate senza immissione in corpi idrici superficiali o in fognatura, di cui 5.500 m<sup>3</sup> in corrispondenza dell'ambito nord e 2.400 m<sup>3</sup> in corrispondenza dell'ambito sud.

In prima ipotesi si ritiene percorribile il ricorso alla realizzazione di bacini di laminazione ed infiltrazione modellati all'interno delle aree verdi con semplici operazioni di movimento terra; considerando tiranti idrici massimi di circa 1.20 m è necessaria una superficie di circa 7.000 m<sup>2</sup> di cui 5.000 m<sup>2</sup> in corrispondenza dell'ambito nord e 2.000 m<sup>2</sup> in corrispondenza dell'ambito sud.

Una più precisa definizione delle volumetrie di invaso e del layout di progetto potrà avvenire, nelle successive fasi di progettazione del sito, solamente a valle di una campagna di indagini finalizzata alla determinazione sperimentale sitospecifica della conducibilità idraulica verticale in corrispondenza delle aree di infiltrazioni a mezzo di un congruo numero di prove di conducibilità idraulica a doppio anello condotte secondo la norma UNI-EN-ISO 22282-5.

### 6.3 SUOLO E SOTTOSUOLO

Il contesto territoriale nel quale si trova l'area del Piano Attuativo ARU.4 Ex Alemagna è caratterizzato, in linea generale, dalla presenza di attività produttive e terziarie. A sud e a ovest, seppur non in diretto contatto con l'area di intervento, sono presenti ambiti agricoli di pregio della "media pianura irrigua e dei fontanili" del Parco Agricolo Sud Milano.

In tutta questa area, la campagna presenta un profilo dai caratteri di alta qualità, sia dal punto di vista dei suoli che dal punto di vista paesaggistico, in cui la rete dei fontanili disegna una ricca e fitta trama di elementi ecologici, propri a definire una rete verde e blu di naturalità diffusa fin dentro alla città.

Dalla tavola 05.D3 del Piano Territoriale Regionale "Qualità agricola del suolo utile netto", tutti gli spazi aperti agricoli a corona del centro urbanizzato di Cornaredo presentano tutti valori di alta e media qualità.

L'intervento in progetto risulta compatibile con l'assetto geologico sitospecifico ed è fattibile senza esecuzione di opere o interventi specifici per la mitigazione delle condizioni di rischio in essere. In merito alle possibili interferenze tra gli interventi in progetto e la superficie di saturazione piezometrica, in ragione della ridotta soggiacenza della superficie di falda, nelle successive fasi di sviluppo progettuale occorrerà prevedere un approfondimento di indagine con esecuzione di una campagna di misure piezometriche che consenta di meglio definire l'assetto piezometrico locale.

Per quanto attiene agli aspetti geotecnici le informazioni ad oggi disponibili evidenziano la presenza di terreni di natura granulare sabbioso-ghiaiosa, localmente debolmente limosi, da sciolti a mediamente addensati fino alla profondità di circa 7÷8 m, con in particolare valori inferiori di resistenza penetrometrica ed addensamento tra le profondità di 3 e 4 m, e da mediamente addensati ad addensati oltre le profondità di 7÷8 m. In tale contesto si ritiene adeguato il ricorso a fondazioni profonde su pali, potendosi ricorrere a fondazioni dirette a platea per le strutture minori. La progettazione geotecnica delle opere di fondazione dovrà in ogni caso essere preceduta da una campagna geognostica di approfondimento che consenta di meglio definire l'assetto litostratigrafico e geotecnico sitospecifico. Le indagini condotte in sede di PGT e l'approfondimento sismico di 2° livello hanno consentito di attribuire i terreni di fondazione del sito di progetto alla categoria sismica C. Le verifiche condotte hanno altresì escluso la necessità di ricorrere a verifiche alla liquefazione dei terreni di fondazione in condizione di eccitazione sismica.

Lo sviluppo della progettazione dovrà tenere conto delle limitazioni connesse ai vincoli derivanti dal PTCP ex Art.38 – \_Ciclo delle acque e Art.39 – \_Aree dismesse e aree di bonifica. Per maggiori dettagli si rimanda allo "Studio di fattibilità geologica e sismica" (cod. elaborato DA1 T06).

Per le aree dismesse, le prescrizioni del PGT impongono prima di ogni trasformazione urbanistica per le aree dismesse e/o abbandonate, le indagini ambientali, la caratterizzazione e l'eventuale bonifica secondo le procedure del D.Lgs 152/06 Titolo V Parte IV. Le indagini eseguite sulle matrici ambientali in corrispondenza dei centri di pericolo (trasformatori e condensatori, serbatoi interrati) a seguito della loro dismissione, sono state eseguite in contraddittorio con ARPA.

Le indagini ambientali eseguito hanno determinato, per i campioni di terreno prelevati che:

- a) le Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC), riportate nella Tabella 1, Colonna B dell'Allegato 5 alla Parte Quarta, Titolo V del D.Lgs. 152 /06, definiti per i siti ad uso "commerciale e industriale", quale riferimento attuale e futuro dell'area, sono pienamente rispettate nell'area di interesse;

- b) è stata eseguita una verifica dei materiali di riporto superficiali presenti sull'area, che ha consentito di determinare il pieno rispetto dei limiti in eluato previsti dall'Allegato 3 del D.M. 05/02/98.
- c) è stata condotta un'indagine per la verifica delle acque sotterranee, che ha consentito di determinare il pieno rispetto delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC).

Ulteriori indagini in contraddittorio con ARPA estese all'intero lotto di intervento sono in corso di esecuzione.

#### 6.4 NATURA E BIODIVERSITÀ

L'area del Piano Attuativo ARU.4 "Ex Alemagna" non è interessata direttamente dalla presenza di aree protette con elevato pregio naturalistico, né tanto meno da SIC e ZPS. I terreni agricoli a sud del Piano Attuativo sono compresi nel Parco Agricolo Sud Milano.

La zona ex Alemagna su cui ancora insiste un edificio, risulta elemento costitutivo della Rete Ecologica Regionale. Essa rientra negli Elementi di secondo livello della RER. Questa definizione fa riferimento alle aree non incluse nelle Aree prioritarie della rete ecologica ma ritenute funzionali alla connessione tra elementi di primo livello.

In sede di redazione del Piano Attuativo sono state effettuate indagini specifiche in merito agli aspetti legati alla biodiversità. Dall'indagine effettuata è risultato che l'area ex Alemagna non presenta specie botaniche e faunistiche tutelate e/o protette. Non sono neppure state rilevate emergenze naturalistiche né la presenza di ecosistemi e/o habitat che possano considerarsi di pregio o particolarmente sensibili. Nonostante ciò è importante sottolineare la posizione strategica del sito indagato. Esso infatti si pone quale trait d'union tra il Parco Agricolo Sud Milano, che giace poco distante dall'area, e il canale Scolmatore dell'Olona posto al confine nord dell'ARU.

La proposta del Piano Attuativo per l'Ambito di Rigenerazione Urbana della Ex Alemagna, con la previsione di nuove aree a verde si presenta come intervento di riqualificazione anche dal punto di vista ambientale. La considerevole fascia arborea arbustiva lungo la recinzione che corre adiacente al canale Scolmatore, i filari perimetrali e la nuova area a verde in posizione centrale si pongono quali "focolai" di biodiversità utili per implementare in modo rilevante la Rete Ecologica

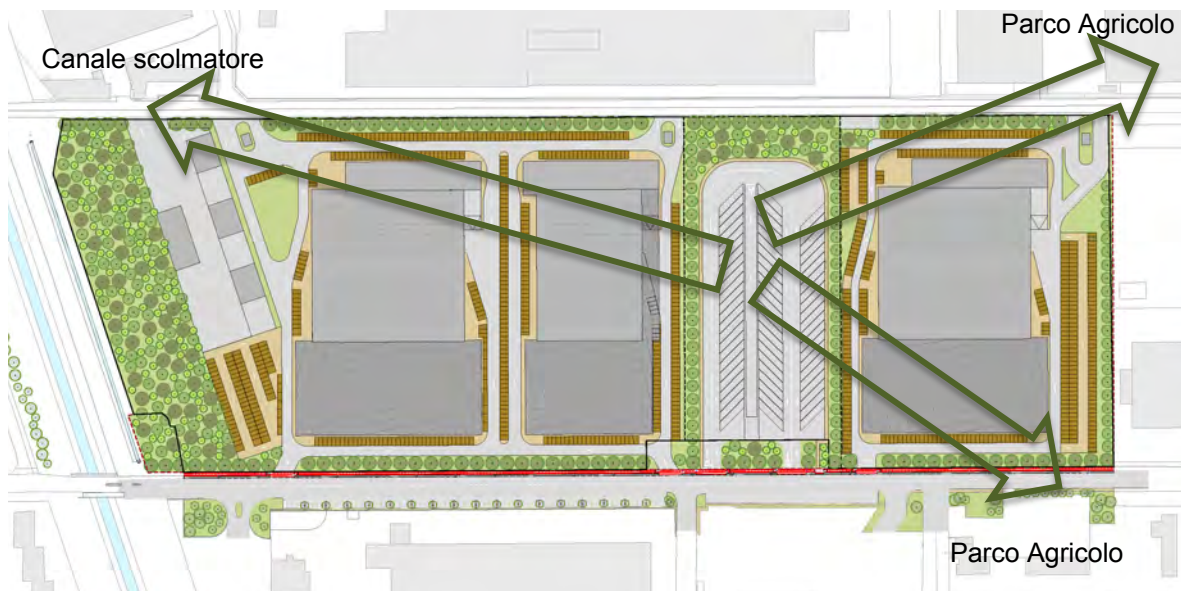


Figura 6-1 | Connessioni ecologiche del Piano Attuativo ARU.4 "Ex Alemagna".

La realizzazione di zone con un buon equipaggiamento vegetazionale, oltre a limitare il consumo di suolo, dà origine a delle vere e proprie *Stepping stone*, elementi importanti di connessione in grado di sostenere le specie in transito su un territorio e/o di ospitare particolari microambienti in situazioni di habitat critici.

Grazie a questi nuovi interventi a verde vengono anche concretizzate alcune delle finalità enunciate dal PTM tra le quali:

- mantenere una fascia continua di territorio sufficientemente larga e con un equipaggiamento vegetazionale che consenta gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento, rifugio e nidificazione altrimenti precluse;
- realizzare fasce boscate quali strutture di riferimento per l'equipaggiamento vegetazionale della rete ecologica attraverso la messa a dimora di nuove piante autoctone sia arbustive che arboree.

## 6.5 TRAFFICO E VIABILITÀ

Come descritto al paragrafo 2.1, l'area del Piano Attuativo ha un diretto collegamento con due assi stradali di livello sovralocale quali la SPexSS1 e la SP172 dir, nonché sulla viabilità locale dell'area industriale.

La movimentazione di terra e la produzione di rifiuti durante la fase di cantiere sarà limitata e quindi l'eventuale traffico indotto per la gestione di tali materiali sarà di bassa intensità e temporaneo, quindi poco significativo.

Per quanto riguarda il trasporto in sito delle apparecchiature di maggior dimensione, si prevede che potranno essere gestiti, in relazione in particolare alla larghezza eccedente quella consentita per un normale carico, mediante trasporto eccezionale. Tale necessità può essere gestita in relazione alla presenza di infrastrutture stradali adeguate: la viabilità potenzialmente interessata si presenta idonea alla percorrenza dei mezzi previsti e con possibilità di scelte alternative di percorso, qualora vi fossero impedimenti localizzati. I rimanenti impianti e materiali potranno in generale essere trasportati in sito mediante mezzi convenzionali. In breve, per la ridotta intensità e la temporaneità dei flussi indotti, si ritiene che la fase di costruzione del progetto non determini impatti significativi sulla componente.

I flussi veicolari stimati in fase di esercizio consisteranno principalmente in un traffico leggero prodotto dagli addetti mentre i flussi di traffico di mezzi pesanti saranno legati all'ingresso di fornitori.

In generale si può ritenere che il sito, per la vicinanza al casello dell'autostrada A4 e agli svincoli della Tangenziale A50, sia idoneo a insediamenti di tipo produttivo. D'altra parte l'insediamento delle attività previste dal Piano Attuativo porta a ritenere che, a seguito dell'intervento, la rete infrastrutturale sarà in grado di assorbire il traffico futuro previsto con differenze del tutto minimali rispetto allo stato attuale.

## 6.6 CLIMA ACUSTICO

Nell'ambito della redazione del presente Piano Attuativo è stato valutato il Clima Acustico dell'area, sulla base di specifici rilievi fonometrici (cfr. documento "Valutazione previsionale di Clima Acustico" elaborato cod. DA1 T07). Dalle analisi preliminari condotte sul sito, in relazione alla Zonizzazione acustica comunale, l'area in esame è risultata conforme ai limiti acustici vigenti. Considerando inoltre, in via previsionale una serie di sorgenti sonore poste in copertura dei tre edifici ed effettuando alcune simulazioni di impatto acustico, è emerso che l'area adibita alla realizzazione dei nuovi fabbricati risulta essere idonea allo scopo prefissato. Non sono quindi emerse particolari criticità dal punto di vista acustico. Si evidenzia tuttavia che l'area posta a nord rispetto al nuovo complesso industriale presenta degli edifici di carattere residenziale.

In sede di progettazione, sia preliminare che esecutiva, andranno studiati ed approfonditi interventi di mitigazione acustica atti a ridurre le emissioni sonore verso i ricettori residenziali in modo tale da garantire il rispetto di tutti i limiti acustici vigenti. Nel modello preliminare di simulazione acustica sono state previste, ad esempio, barriere acustiche in copertura dei due edifici A1 e A2 che hanno mostrato una sufficiente mitigazione sonora verso i ricettori residenziali posti a nord.

## 6.7 PAESAGGIO

Come anticipato al capitolo 2 del presente documento, il sito oggetto di intervento si colloca in un contesto industriale ma in prossimità delle aree agricole comprese nel Parco Agricolo Sud Milano,

che rappresenta un elemento portatore di biodiversità e di valenze ambientali e paesaggistiche ricche ed eterogenee. Esso costituisce una importante risorsa per Milano e per i comuni limitrofi che fanno parte della sua area metropolitana e offre un immaginario indelebile e caratterizzante, in grado di costituire memoria e offrire gamma di riferimento per ogni nuovo sviluppo ambientale e paesaggistico. Nelle immediate vicinanze dell'area di intervento, il principale elemento di interesse naturalistico è rappresentato dal Canale scolmatore delle piene di Nord-Ovest. Anche se si tratta di un'opera artificiale con sponde cementificate, ai suoi lati si è sviluppata una fascia di vegetazione che rappresenta fonte di cibo, rifugio per gli animali e via preferenziale di trasferimento e spostamento della fauna da un'area naturale a un'altra.

All'interno dell'area, allo stato attuale sono presenti alberature sparse, in parte legate alla precedente sistemazione esterna dell'area, in parte cresciute spontaneamente. Allo scopo di approfondire la consistenza di queste presenze arboree-arbustive, si è eseguito un rilievo agronomico dello stato vegetativo a corollario della documentazione progettuale della presente proposta di Piano Attuativo. Si rimanda in particolare agli elaborati "Planimetria generale - Rilievo arboreo" (cod. elaborato DA1 03) e "Schede rilievo arboreo" (cod. elaborato DA1 T10).

Il rilievo ha evidenziato la presenza di alberature compromesse in stato vegetativo fitosanitario mediocre o sufficiente (nello specifico esemplari di *Acer campestre*, *Acer saccharinum*, *Cedrus atlantica*, *Celtis australis*, *Fraxinus ornus*, *Populus nigra*, *Prunus sp.*, *Robinia pseudoacacia*, *Ulmus sp.*). Si riscontra perciò la necessità di naturalizzare, quanto possibile, l'ARU.4 e implementare la presenza arborea-arbustiva per rafforzare le connessioni naturalistiche e incoraggiare lo sviluppo di un habitat favorevole allo sviluppo della biodiversità.



Figura 6-2 | Presenze di vegetazione all'interno dell'area di intervento.

I sistemi di ricucitura e connessione urbana che si intende proporre prevedono le seguenti azioni:

- l'inserimento di filari alberati, lungo i perimetri dell'area e all'interno dei due lotti, per la schermatura dell'area e l'aumento delle zone ombreggiate;
- la realizzazione di una pista ciclabile, in direzione nord-sud, lungo via Monzoro, per il potenziamento della rete di mobilità dolce;
- la realizzazione di una nuova fascia naturalistica, a nord dell'intervento, a filtro dell'intervento rispetto all'ambito residenziale, che è contemporaneamente volta alla valorizzazione e al potenziamento della presenza del Canale Scolmatore Piene Nord Ovest.

Per una descrizione dettagliata della proposta di progetto si rimanda alla "Relazione Paesistica" (cod. elaborato DA1 T03) e all'elaborato grafico "Planimetria opere a verde" (elaborato cod. DA1 13).

## 6.8 ENERGIA

Il Documento di Piano del PGT del Comune di Cornaredo individua tra i propri obiettivi la riqualificazione energetica degli edifici. promuove la costruzione di fabbricati in grado di garantire

una maggiore efficienza energetica e un minore consumo di risorse ma nulla viene esplicitato in riferimento alle caratteristiche dei fabbricati destinati ad attività produttive.

L'intervento previsto nel Piano Attuativo, oltre a qualificarsi come recupero di un'importante area dismessa senza consumo di nuovo suolo, comporterà anche la sostituzione degli edifici esistenti, obsoleti anche dal punto di vista energetico con nuove strutture che prevedranno il rispetto della sostenibilità ambientale ponendo particolare attenzione al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili.

Gli edifici destinati a Data Center comportano un considerevole consumo di energia elettrica che sarà fornita dalla Rete Nazionale di Terna SpA, senza produzione di energia in loco. Come anticipato al paragrafo 6.1, l'attività del Data Center prevede anche l'installazione di motori a combustione interna asserviti a sistemi di emergenza di generazione di energia elettrica. Questi sistemi non saranno però finalizzati all'utilizzo ordinario del sito ma entreranno in funzione unicamente in caso di interruzione della fornitura di energia da parte della Rete Nazionale.

Il fabbisogno del sito sarà inoltre in parte soddisfatto anche grazie alla produzione di energia da FER, in particolare a pannelli fotovoltaici installati sulle coperture degli edifici o su apposite pensiline poste nelle aree di parcheggio. Questi aspetti saranno oggetto di opportuni approfondimenti nelle successive fasi di progetto da valutare in sede di autorizzazione dei titoli edilizi.

## 6.9 RIFIUTI

Il funzionamento del Data Center darà origine a tre tipologie principali di rifiuti:

- a) rifiuti solidi urbani generati dalle attività degli addetti in sito, dal servizio di pulizia civile degli uffici, dai servizi igienici, dagli uffici nonché dalle aree non soggette ad attività prettamente industriali;
- b) rifiuti speciali (non pericolosi), generati dalla gestione dei materiali di imballaggio per le materie prime utilizzate nella manutenzione continua dei macchinari, dalla manutenzione, dal cambio filtri aria delle unità di trattamento aria e dal funzionamento del sistema di trattamento acque in ingresso alla climatizzazione;
- c) rifiuti speciali (pericolosi), generati principalmente dalla manutenzione delle unità tecnologiche.

I rifiuti saranno raccolti internamente, suddivisi per tipologia, e accumulati nei corrispondenti depositi temporanei all'intero del sito. Da tali depositi i rifiuti, in accordo con quanto previsto dalle normative, saranno avviati alle fasi successive che vanno dalla raccolta (prelievo da parte del trasportatore) al recupero o allo smaltimento finale.

L'area deposito rifiuti, posta all'esterno degli edifici sarà circondata da una recinzione metallica e dotata di pozzetto per il drenaggio delle acque meteoriche. Nel deposito, i rifiuti saranno raggruppati per codice CER, verranno identificati con appositi cartelli e gestiti secondo normativa vigente con apposito bacino di contenimento dove sussisteranno rischi di sversamento.

## 6.10 RISCHIO INCIDENTE RILEVANTE

La Direttiva Regionale Grandi Rischi (DGR n. 15496 del 5 dicembre 2003) chiede di definire i rischi chimico-industriali connessi ad attività industriali e produttive che possono determinare incidenti a persone, cose e ambiente, all'esterno degli insediamenti. Gli impianti in questione sono gli stabilimenti industriali a Rischio di Incidente Rilevante (anche "RIR") ai sensi del D.Lgs. 334/99.

Nel Comune di Cornaredo non sono presenti insediamenti RIR e non sono presenti neanche in prossimità dell'area interessata dal Piano Attuativo la cui collocazione è prossima al confine con il Comune di Settimo Milanese.

## 6.11 RADIAZIONI

Nell'area di intervento, o nelle immediate vicinanze, non si riscontra la presenza di linee di elettrodotti aerei che, per gli effetti del DPCM 08/07/2003, potrebbero implicare la presenza di fasce di inedificabilità.

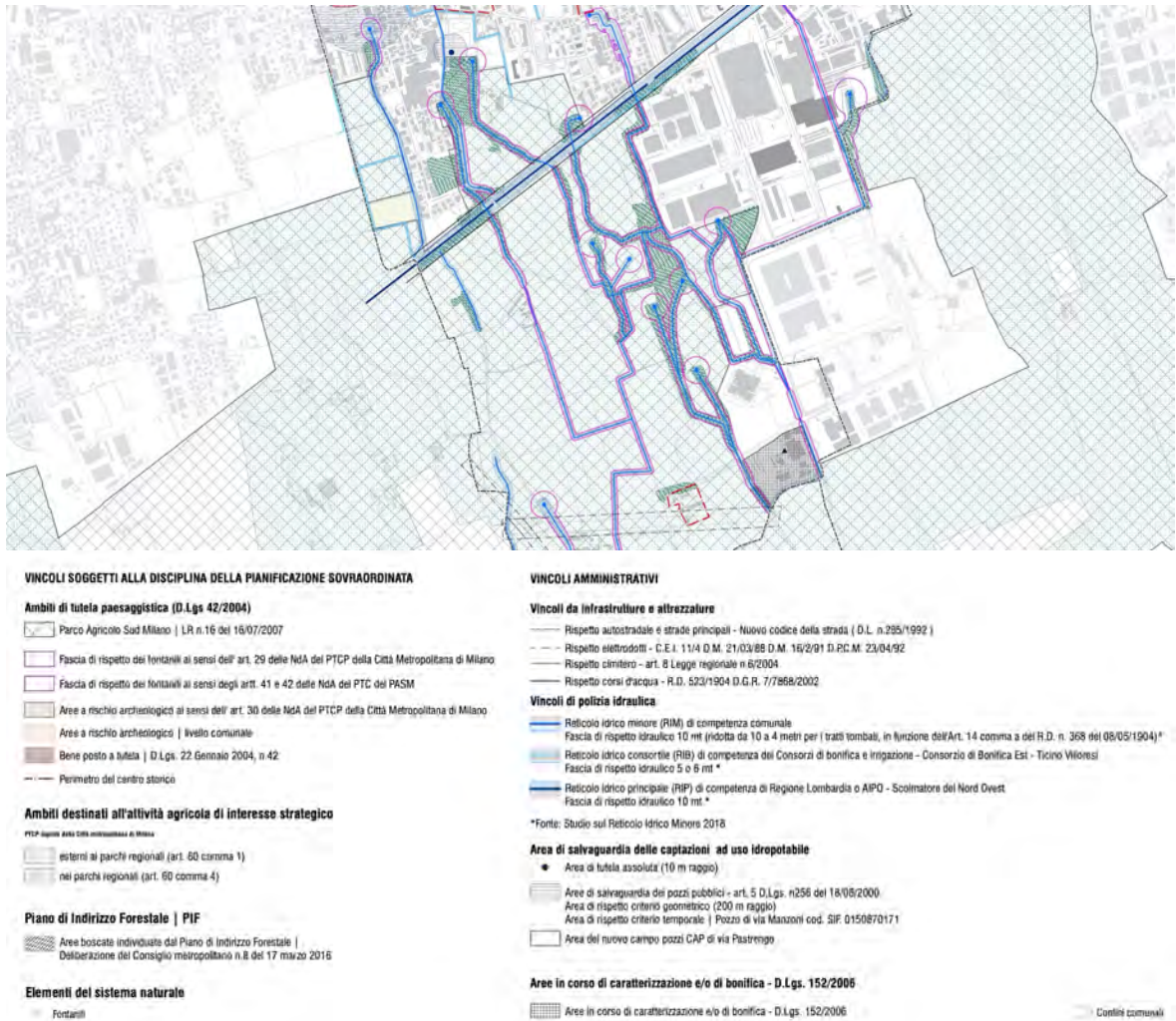


Figura 6-3 | PGT - Tavola DdP\_QC.04 "Vincoli e tutele"

Le principali sorgenti potenziali di campi elettromagnetici previste nel nuovo insediamento dal progetto in esame non prevedono significative fonti di inquinamento elettromagnetico, fatta eccezione per elementi quali i cavi, per cui non si prevedono potenziali impatti riferiti a questa componente ambientale, in fase di esercizio.

Qualora sia prevista, nei futuri stati di avanzamento del progetto, l'installazione di apparecchiature con un impatto più rilevante sotto questo profilo, ad esempio trasformatori, saranno sviluppati specifici studi per dimostrare il rispetto dei limiti normativi.

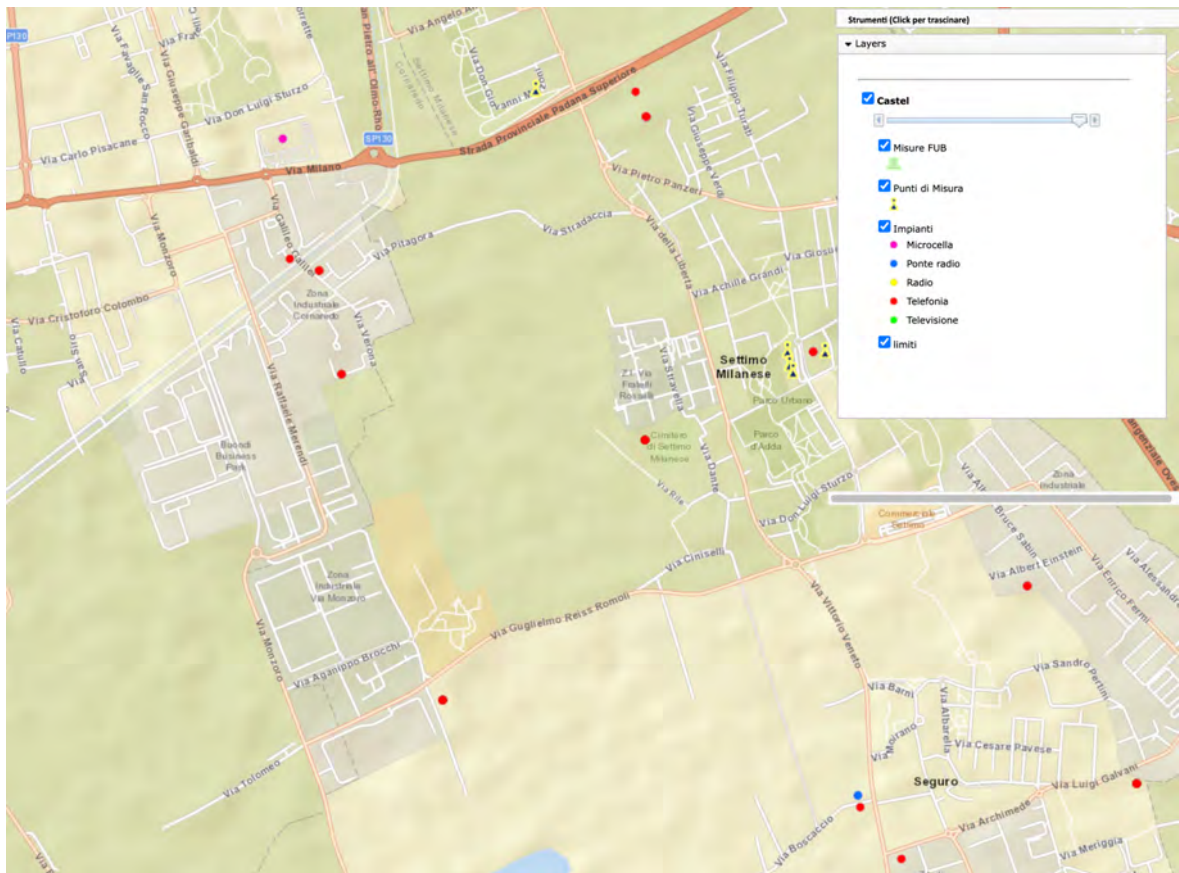


Figura 6-4 | Catasto degli Impianti di Telecomunicazione e Radiovisione

## 7 ALLEGATI

Si allegano alla presente i seguenti documenti:

- Allegato 1. Estratto Mappa Catastale.
- Allegato 2. Mappa Catastale con ubicazione dei lotti.
- Allegato 3. Tabella delle destinazioni funzionali ed indici urbanistici.
- Allegato 4. Decreto Regione Lombardia n. 14351 del 27.09.2024 "Archiviazione istanza di Verifica di Assoggettabilità a VIA relativa al progetto Piano Attuativo ARU.4 Ex Alemagna, da realizzarsi in Comune di Cornaredo (MI)".
- Allegato 5. Ricalcolo SLP dell'edificio Sud.



COMUNE DI CORNAREDO (MI)  
PIANO ATTUATIVO "ARU.4-EX ALEMAGNA"  
PIANO ATTUATIVO  
DA1 T03 | RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**Allegato 1**  
Estratto Mappa Catastale

E=1502300

N=6036900

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali - Direttore GIANLUCA SALAMONE

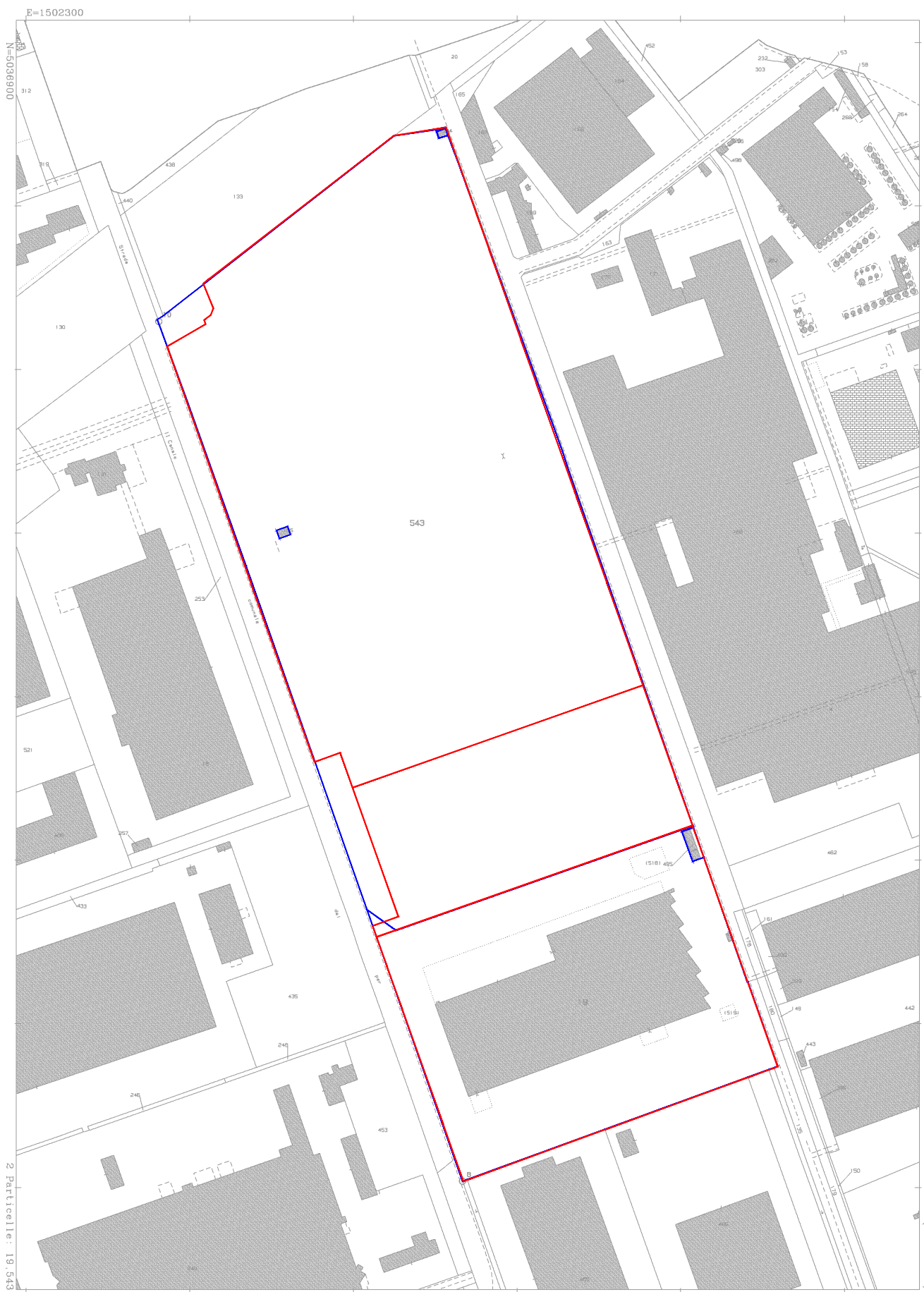


2 Particelle: 19,543

Vis. tel. (1,80 euro)



**Allegato 2**  
Mappa Catastale con ubicazione dei lotti



E=1502300  
N=50369900

2 Particelle: 19,543



**Allegato 3**  
Tabella delle destinazioni funzionali ed indici urbanistici

PIANO ATTUATIVO ARU.4 A CORNAREDO - SUPERFICI					
INDICE		SUPERFICIE DI RILIEVO (ESISTENTE)	SUPERFICIE CONSENTITA	SUPERFICIE DA PA (ARU.4)	SUPERFICIE DI PROGETTO
<b>DATI DI PARTENZA AREE DI PROPRIETÀ DEI PROMOTORI</b>					
SUPERFICIE DI PROPRIETÀ DA CATASTO		122.430,00			
SUPERFICIE DI PROPRIETÀ RILEVATA	<b>Sp</b>	121.665,00			
<b>DATI AREE INCLUSE NEL PA</b>					
SUPERFICIE DI PROPRIETÀ ESCLUSA				2.806,00	
SUPERFICIE TERRITORIALE	<b>St</b>			118.859,00	
AREE PER SERVIZI PUBBLICI	<b>≤ 30% St</b>		≤ 35.657,70		
SUPERFICIE FONDIARIA	<b>Sf</b>			101.606,00	
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO	<b>SLP</b>	114.516,00			
RAPPORTO DI COPERTURA	<b>Rc = ≤ 35% Sf</b>		≤ 35.562,10		
RAPPORTO DI OCCUPAZIONE DEL SOTTOSUOLO	<b>Ro = ≤ 50% Sf</b>		≤ 50.803,00		
VERDE PERMEABILE	<b>Vp = ≥ 20% Sf</b>		≥ 20.321,20		
PARCHEGGI PRIVATI	<b>P = ≥ 1/3 SLP realizzata</b>		≥ 38.172,00		
<b>DATI PROPOSTA PROGETTUALE</b>					
SUPERFICIE TERRITORIALE	<b>St</b>			118.859,00	
AREE PER SERVIZI PUBBLICI REPERITE IN SITO	<b>30% St</b>				17.253,00
AREE PER SERVIZI PUBBLICI DA MONETIZZARE					18.404,70
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO	<b>SLP</b>				114.516,00
SUPERFICIE COPERTA	<b>≤ 35% Sf</b>		≤ 35.562,10		35.208,00
SUPERFICIE OCCUPATA	<b>≤ 50% Sf</b>		≤ 50.803,00		35.208,00
VERDE PERMEABILE	<b>≥ 20% Sf</b>		≥ 20.321,20		20.550,00
PARCHEGGI PRIVATI	<b>≥ 1/3 SLP realizzata</b>		≥ 38.172,00		38.389,00
ALTEZZA MASSIMA	<b>H max</b>		≤ 32,00		
H VIRTUALE DI PIANO	<b>H</b>		3,00		



**Allegato 4**  
Provvedimenti di archiviazione della procedura di  
Verifica di assoggettabilità a VIA VER2180 da parte di Regione Lombardia



## Regione Lombardia

---

DECRETO N. 14351

Del 27/09/2024

---

Identificativo Atto n. 631

DIREZIONE GENERALE AMBIENTE E CLIMA

Oggetto

[VER2180-RL] ARCHIVIAZIONE ISTANZA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VIA RELATIVA AL PROGETTO PIANO ATTUATIVO ARU.4 EX ALEMAGNA, DA REALIZZARSI IN COMUNE DI CORNAREDO (MI)

L'atto si compone di \_\_\_\_\_ pagine di cui  
\_\_\_\_\_ pagine di allegati parte integrante



# Regione Lombardia

## IL DIRIGENTE DELLA STRUTTURA VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE (VIA)

### VISTI:

- il d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale", con specifico riferimento alla Parte Seconda, Titolo III;
- la l.r. 2 febbraio 2010, n. 5 "Norme in materia di Valutazione d'Impatto ambientale";
- il r.r. 25 marzo 2020, n. 2, "Disciplina delle modalità di attuazione e applicazione delle disposizioni in materia di VIA e di verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della l.r. 5/2010 e delle relative modifiche e integrazioni. Abrogazione del r.r. 5/2011";
- la l. 7 agosto 1990, n. 241, "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di accesso ai documenti amministrativi" e, in particolare, l'art. 14 ter;
- la l.r. 7 luglio 2008, n. 20 "Testo unico delle Leggi Regionali in materia di organizzazione e personale" e i provvedimenti organizzativi della XI e XII legislatura;
- la d.g.r. XIII/2973 del 9 settembre 2024 "XIII Provvedimento organizzativo del 2024";
- il d.d.g. n. 11847 del 3 agosto 2023 "Aggiornamento della Commissione istruttoria regionale per la Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi dell'art. 3, comma 2, della l.r. 5/2010 e dell'art. 7, comma 4, del r.r. 2/2020".

### PREMESSO che:

- con nota in atti reg. prot. T1.2024.0035121 del 22/03/2024, le società Kryalos SGR SpA e SAVILLS I.M. SGR SpA (di seguito "Proponente") hanno depositato presso la D.G. Ambiente e Clima della Giunta Regionale, tramite l'applicativo regionale S.I.L.V.I.A., istanza di verifica di assoggettabilità a VIA, ai sensi dell'art. 19 del d.lgs. 152/2006 e dell'art. 6 della l.r. 5/2010, in merito al progetto "PIANO ATTUATIVO ARU.4 EX ALEMAGNA, DA REALIZZARSI IN COMUNE DI CORNAREDO (MI)";
- la tipologia progettuale dichiarata dal Proponente nell'istanza è inclusa nell'Allegato B della l.r. 5/2010, al punto 7, lettera b1) [...] *Progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori ai 10 ettari all'interno del tessuto urbano consolidato così come definito dal piano delle regole di cui all'articolo 10 della l.r. 5/2010, di competenza regionale;*
- con nota prot. T1.2024.0039300 del 05/04/2024, è stato comunicato alle Amministrazioni ed Enti territoriali interessati, e alla Commissione tecnica regionale per la VIA, l'avvio del procedimento amministrativo e l'avvenuta pubblicazione di tutta la documentazione allegata all'istanza sul sito web regionale S.I.L.V.I.A. (rif. procedura VER2180-RL);
- con nota prot. T1.2024.0061366 del 06/07/2024, è stata formalizzata al Proponente la richiesta di integrazioni istruttorie con la quale, tra l'altro, è stato chiesto di chiarire la tipologia di attività a cui saranno destinati i fabbricati, evidenziando che nello Studio Preliminare Ambientale viene indicato sia, genericamente, che i complessi ospiteranno *"attività produttive leggere e ad alto contenuto tecnologico"*, sia che saranno destinati ad *"accogliere i data center e le attività ad esso complementari"*;
- con nota in atti reg. T1.2024.0073385 del 11/07/2024, il Proponente ha fornito un riscontro in merito alla destinazione d'uso del progetto asserendo che la medesima possa essere circoscritta a *"Data Center e attività complementari"*.

### CONSIDERATE:

- la dichiarazione del Proponente in fase di integrazione documentale che il progetto in argomento rientra, in base alla potenza termica complessiva dei generatori di emergenza che verranno installati, anche in una delle seguenti categorie progettuali di competenza ministeriale:
  - *"Impianti termici per la produzione di energia elettrica, vapore e acqua calda con potenza termica complessiva superiore a 150 MW"*, di cui al punto 2 dell'Allegato II alla Parte Seconda del d.lgs. 152/2006;
  - *"Impianti termici per la produzione di energia elettrica, vapore e acqua calda con potenza termica complessiva superiore a 50 MW"*, di cui al punto 1, lettera a) dell'Allegato II-bis alla Parte Seconda del d.lgs. 152/2006;



## Regione Lombardia

- la riconducibilità del progetto ad una tipologia progettuale specifica di cui ai richiamati allegati alla Parte Seconda del d.lgs. 152/2006 e la conseguente prevalenza di quest'ultima rispetto alla categoria progettuale dei "progetti di sviluppo di aree urbane" di cui al punto 7, lettera b1) dell'Allegato B della l.r. 5/2010;

**RITENUTO**, pertanto, di procedere con l'archiviazione dell'istanza di verifica di assoggettabilità a VIA relativa al progetto "PIANO ATTUATIVO ARU.4 EX ALEMAGNA, DA REALIZZARSI IN COMUNE DI CORNAREDO (MI)" - presentata a Regione Lombardia - in quanto, in funzione della potenza termica installata per i generatori elettrici di emergenza - da definirsi nelle sue successive fasi progettuali - il progetto dovrà essere sottoposto a pertinente procedura ambientale di competenza ministeriale;

**DATO ATTO** che:

- il presente provvedimento è coerente con gli obiettivi del P.R.S.S. della XII Legislatura, approvato con d.g.r. 42/2023 e, in particolare, con l'obiettivo strategico 5.1.5.2 "Garantire la compatibilità ambientale dei progetti mediante le valutazioni di impatto ambientale" dell'obiettivo 5.1.5 "Migliorare la qualità dell'aria e ridurre le emissioni";
- il procedimento si conclude oltre i termini previsti in ragione degli approfondimenti condotti in ordine alla corretta procedura ambientale da attivare;

**ATTESTATA** la regolarità tecnica del presente atto e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 4 comma 1, della l.r. 17/2014.

### DECRETA

1) di archiviare, per le motivazioni sopra espresse, l'istanza di verifica di assoggettabilità a VIA presentata a Regione Lombardia ai sensi dell'art. 19 del d.lgs. 152/2006 e dell'art. 6 della l.r. 5/2010, relativa al progetto "PIANO ATTUATIVO ARU.4 EX ALEMAGNA, DA REALIZZARSI IN COMUNE DI CORNAREDO (MI)";

2) di provvedere alla pubblicazione del presente provvedimento nel sito web regionale S.I.L.V.I.A. (rif. procedura VER2180-RL) e di comunicare l'avvenuta pubblicazione ai seguenti soggetti:

- Città Metropolitana di Milano;
- Comune di Cornaredo;
- Parco Agricolo Sud Milano;

3) di rendere noto che contro il presente decreto è proponibile ricorso giurisdizionale, secondo le modalità di cui al d.lgs. 2 luglio 2010, n.104, presso il T.A.R. della Lombardia entro 60 giorni dalla data di pubblicazione sul sito web SILVIA di cui al precedente punto 2); è altresì ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, entro 120 giorni dalla medesima data di pubblicazione;

4) di attestare che il presente atto non è soggetto agli obblighi di pubblicazione di cui agli artt. 26 e 27 del d.lgs. 33/2013.

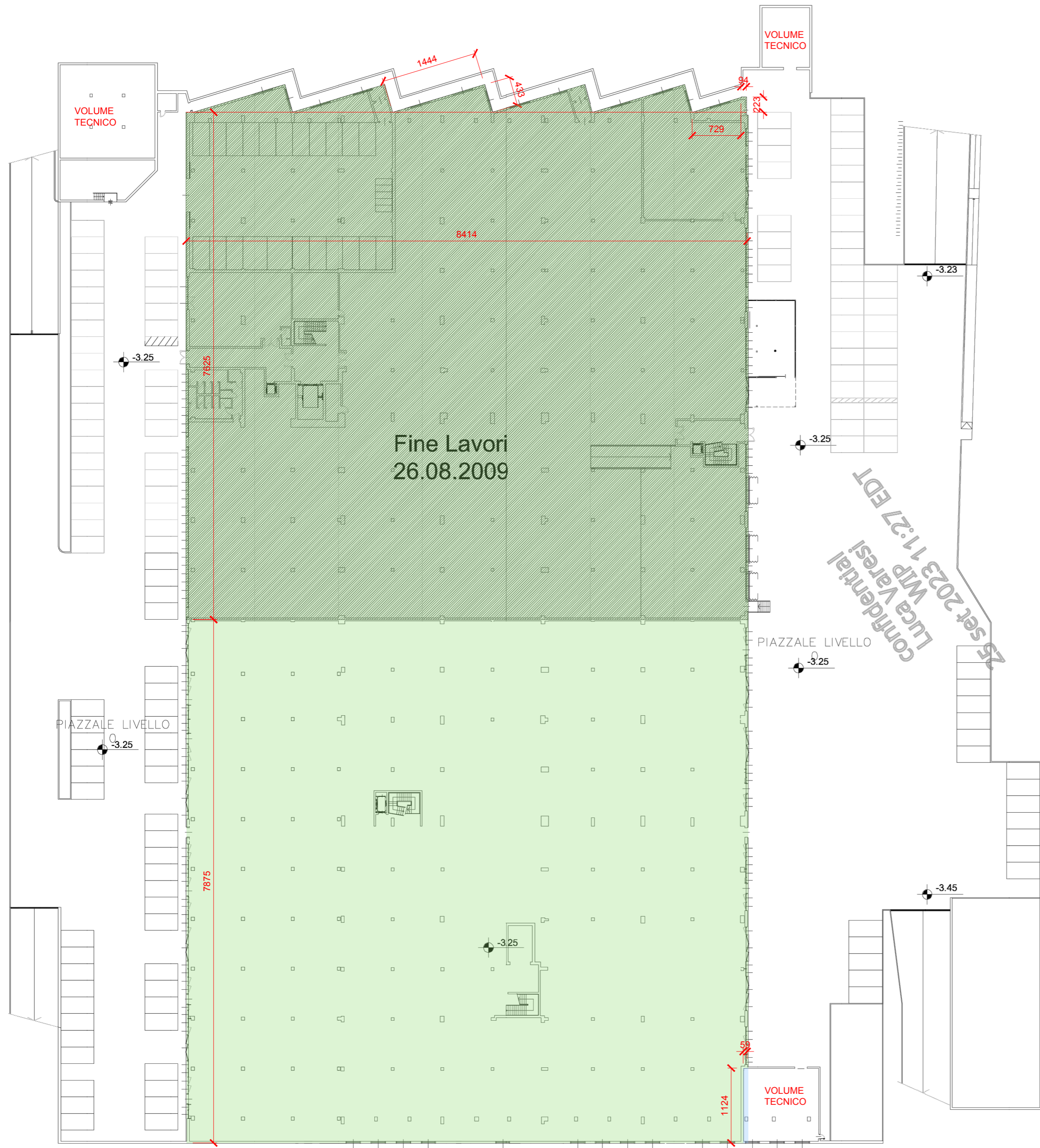
La Dirigente  
FRANCESCA DAVINO

Atto firmato digitalmente ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.



COMUNE DI CORNAREDO (MI)  
PIANO ATTUATIVO "ARU.4-EX ALEMAGNA"  
PIANO ATTUATIVO  
DA1 T03 | RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**Allegato 5**  
Ricalcolo SLP dell'edificio Sud

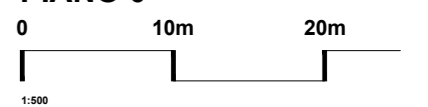


RICALCOLO SLP EDIFICIO SUD - PIANO 0				
N°	LARGHEZZA (m)	LUNGHEZZA (m)	COEFFICIENTE PER CALCOLO AREE (0.5 PER TRIANGOLI; 1 PER RETTANGOLI)	AREA (m <sup>2</sup> )
5	14,44	4,33	0,50	156,31
1	7,29	2,23	0,50	8,13
1	0,94	2,23	1,00	2,10
1	84,14	76,25	1,00	6.415,68
1	84,14	78,25	1,00	6.583,96
<b>a detrarre</b>				
-1	11,24	0,59	1,00	-6,63
<b>SLP PIANO 0</b>				<b>13.159,54</b>

**LEGENDA AREE**

- SLP
- AREE IN DETRAZIONE

**PIANO 0**





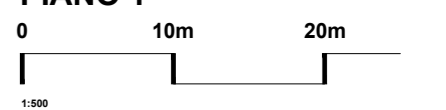
RICALCOLO SLP EDIFICIO SUD - PIANO 1				
N°	LARGHEZZA (m)	LUNGHEZZA (m)	COEFFICIENTE PER CALCOLO AREE (0.5 PER TRIANGOLI; 1 PER RETTANGOLI)	AREA (m <sup>2</sup> )
1	76,68	76,58	1,00	5.872,15
1	61,42	75,26	1,00	4.622,47
<b>a detrarre</b>				
-1	2,40	4,00	1,00	-9,60
-1	3,55	5,45	1,00	-19,35
<b>SLP PIANO 1</b>				<b>10.465,68</b>

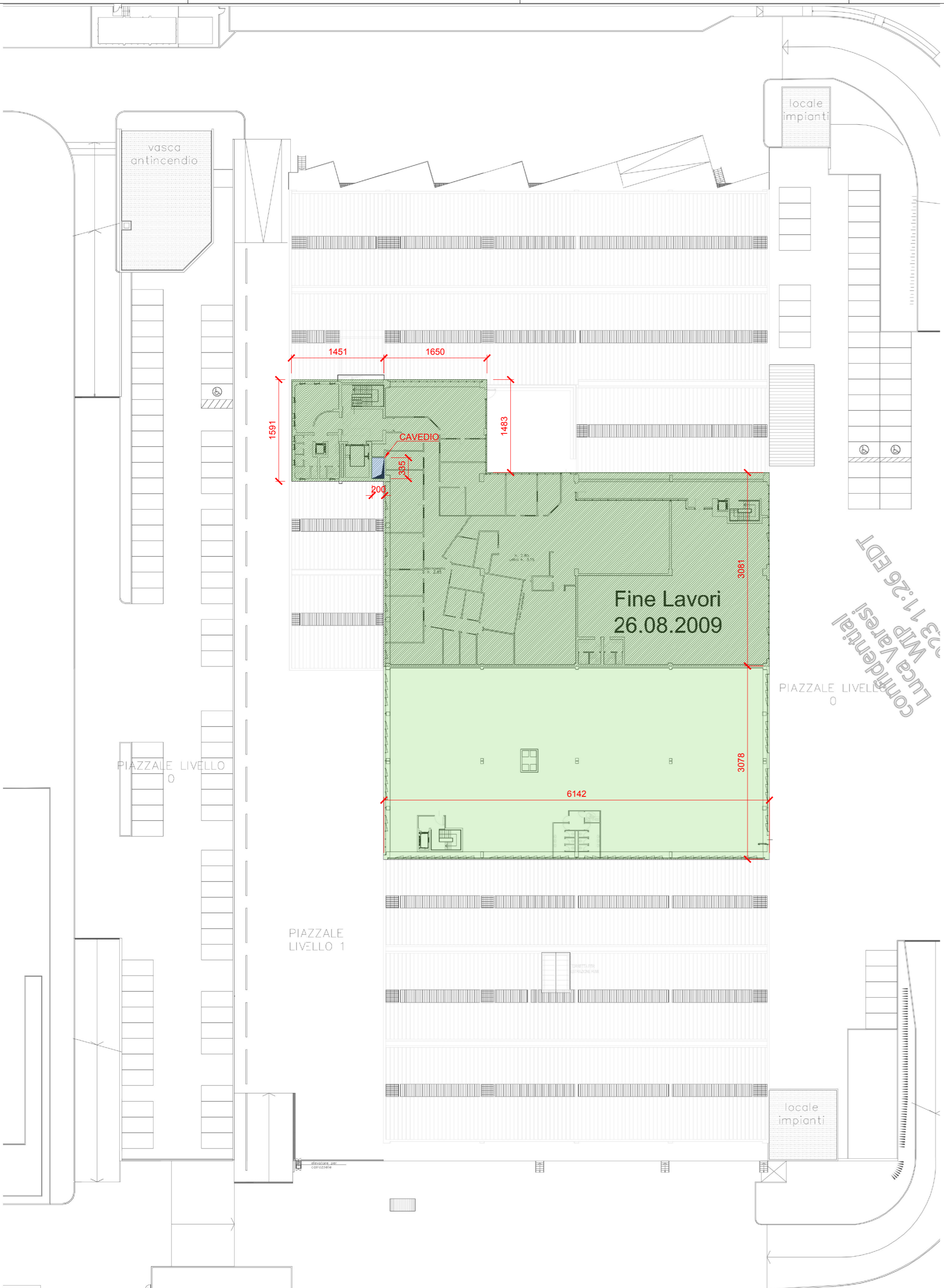
RICALCOLO SLP EDIFICIO SUD - PIANO 1 SOPPALCO				
N°	LARGHEZZA (m)	LUNGHEZZA (m)	COEFFICIENTE PER CALCOLO AREE (0.5 PER TRIANGOLI; 1 PER RETTANGOLI)	AREA (m <sup>2</sup> )
1	10,30	8,10	1,00	83,43
1	1,38	1,38	1,00	1,90
<b>SLP PIANO 1 - SOPPALCO</b>				<b>85,33</b>

**LEGENDA AREE**

- SLP
- AREE IN DETRAZIONE

**PIANO 1**





RICALCOLO SLP EDIFICIO SUD - PIANO 2				
N°	LARGHEZZA (m)	LUNGHEZZA (m)	COEFFICIENTE PER CALCOLO AREE (0.5 PER TRIANGOLI; 1 PER RETTANGOLI)	AREA (m <sup>2</sup> )
1	14,51	15,91	1,00	230,85
1	16,55	14,83	1,00	245,44
1	61,42	30,81	1,00	1.892,35
1	61,42	30,78	1,00	1.890,51
<b>a detrarre</b>				
-1	2,00	3,35	1,00	-6,70
<b>SLP PIANO 2</b>				<b>4.252,45</b>

RICALCOLO SLP EDIFICIO SUD - TOTALI	
PIANO	AREA (m <sup>2</sup> )
PIANO 0	13.159,54
PIANO 1	10.465,68
PIANO 1 - SOPPALCO	85,33
PIANO 2	4.252,45
<b>SLP TOTALE</b>	<b>27.962,99</b>

**LEGENDA AREE**

- SLP
- AREE IN DETRAZIONE

**PIANO 2**

0 10m 20m

1:500