

**2C Sviluppo Immobiliare S.p.A**

Via Niccolò Machiavelli, 9

20096 Pioltello (MI)

Piano Attuativo**Relazione tecnica illustrativa**

Realizzazione di complesso produttivo ad uso Data Center

Cornaredo (MI)

Documento: 4306 ES A RA 01c Relazione tecnico illustrativa

Data

21/09/2026

Il Tecnico

Arch. Marco Amosso

Lombardini22 SpA



L22 è una divisione di:

Lombardini22 SpA

Via Lombardini 22 - 20143 Milano, Italia **T** +39 02 365.962.00 **F** +39 02 832.013.97 **www.lombardini22.com**
Capitale Sociale: € 100.000 i.v. C.f./Piva: 05505600964 r.e.a. 1827099

Sistema di gestione qualità conforme alla UNI EN ISO 9001:2015 Certificato - Nr. 50 100 8319 da TÜV Italia

SOMMARIO

1.	PREMESSA	3
2.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	4
2.1.	Contesto	4
2.2.	Documentazione Fotografica	6
2.3.	Inquadramento Catastale	8
3.	INQUADRAMENTO URBANISTICO	9
3.1.	Indicazioni da PGT	9
3.2.	Vincoli	10
3.3.	Iter amministrativo	13
3.4.	Norme tecniche di attuazione	16
4.	PROPOSTA DI SVILUPPO INTERVENTO	17
4.1.	Il progetto	17
4.2.	Il Progetto	21
4.2.1.	Studio Architettonico Urbanistico	21
4.2.2.	Impianti Meccanici	22
4.2.3.	Impianti Elettrici	22
4.2.4.	Relazione Preliminare Invarianza Idraulica	22
4.2.5.	Relazione Geologica	22
4.2.6.	Relazione Previsionale di Impatto Acustico	22
4.2.7.	Relazione Preliminare Impatto Viabilistico	22
4.2.8.	Relazione Delle Opere A Verde Di Mitigazione	23
4.2.9.	Progettazione dei sottoservizi	23
4.2.10.	Relazione preliminare per la connessione in alta tensione	23
4.3.	Progetto opere in cessione	24
5.	VERIFICHE URBANISTICHE	27
5.1.	Dotazione di aree per servizi	27
5.2.	Superficie Lorda Pavimento	29
5.3.	Superficie Coperta	32
5.4.	Superficie verde permeabile e superficie a parcheggio privato	34

1. PREMESSA

La presente relazione **4306 ES A RA 01c – Relazione Tecnico Illustrativa** è parte integrante della proposta di Piano Attuativo che prevede l'insediamento di un complesso produttivo ad uso data center nell'area situata in Cornaredo (MI), via dello Sport n.80 (già via Roma n.80).

Tale proposta è stata redatta da L22 S.p.A, sita in via Lombardini 22 Milano, incaricata dal soggetto attuatore 2C Sviluppo Immobiliare S.p.A, proprietario dell'area.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

2.1. Contesto

L'area oggetto di intervento è posta nella zona ovest del Comune di Cornaredo e si estende su una superficie di circa 65.000 mq; attualmente è occupata da edifici dismessi per una superficie coperta di circa 21.000 mq.

L'area confina con il complesso degli impianti sportivi comunali "Pertini" a nord, attività produttive e commerciali a est, con il cimitero di San Pietro all'Olmo a sud, una residenza privata a sud-ovest e con il Parco Agricolo Sud di Milano a nord e ovest.

L'accessibilità all'area avviene tramite collegamento alla SP130 che si immette sulla SP 11 Padana Superiore e porta alla tangenziale di Milano e all'autostrada MI-TO.



Comune di Cornaredo e localizzazione area di intervento



Comune di Cornaredo e localizzazione area di intervento

Per maggior dettaglio vedasi planimetria "4306_AC-0001_Inquadramento territoriale ed urbanistico".

2.2. Documentazione Fotografica



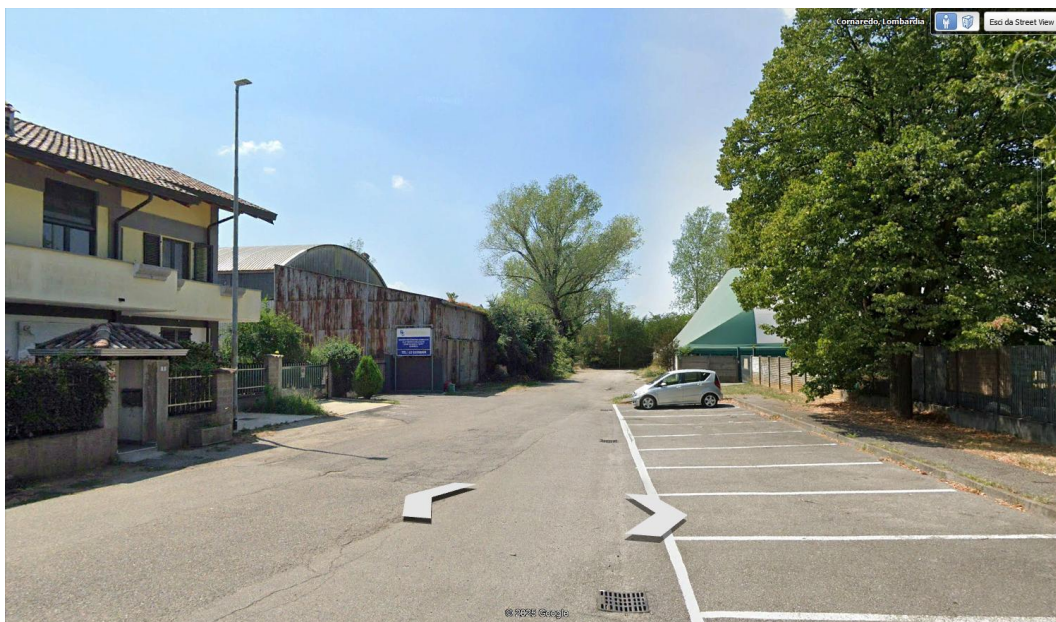
Ripresa da Google Earth Pro modalità volo d'uccello 1



Ripresa da Google Earth Pro modalità volo d'uccello 2



Ripresa da Google Earth Pro modalità street-view (data di acquisizione delle immagini 8/2022)
Ingresso lato est su via dello Sport



Ripresa da Google Earth Pro modalità street-view (data di acquisizione delle immagini 8/2022)
Ingresso lato nord su via Giovanni Paolo XXXIII

2.3. Inquadramento Catastale

L'area oggetto d'intervento, di proprietà della società proponente 2C Sviluppo Immobiliare S.p.A., è identificata al Nuovo Catasto Terreni (NTC) come segue:

- Foglio 5 particelle 148, 150, 153, 155, 158, 165, 169, 171, 172, 175, 179, 182, 183, 184, 185, 186, 200 e 204.

Con una superficie catastale complessiva pari a 65.870 m².

SUPERFICIE da CATASTO TERRENI			
Foglio	Particella	Tipo	Superficie
5	148	ente urbano	40.154
5	150	ente urbano	17.847
5	153	ente urbano	1.330
5	155	ente urbano	130
5	158	ente urbano	380
5	165	ente urbano	20
5	169	ente urbano	50
5	171	ente urbano	1.530
5	172	ente urbano	70
5	175	ente urbano	770
5	179	ente urbano	500
5	182	ente urbano	340
5	183	ente urbano	1.580
5	184	ente urbano	80
5	185	ente urbano	120
5	186	ente urbano	940
5	200	ente urbano	8
5	204	ente urbano	21
		totale	65.870

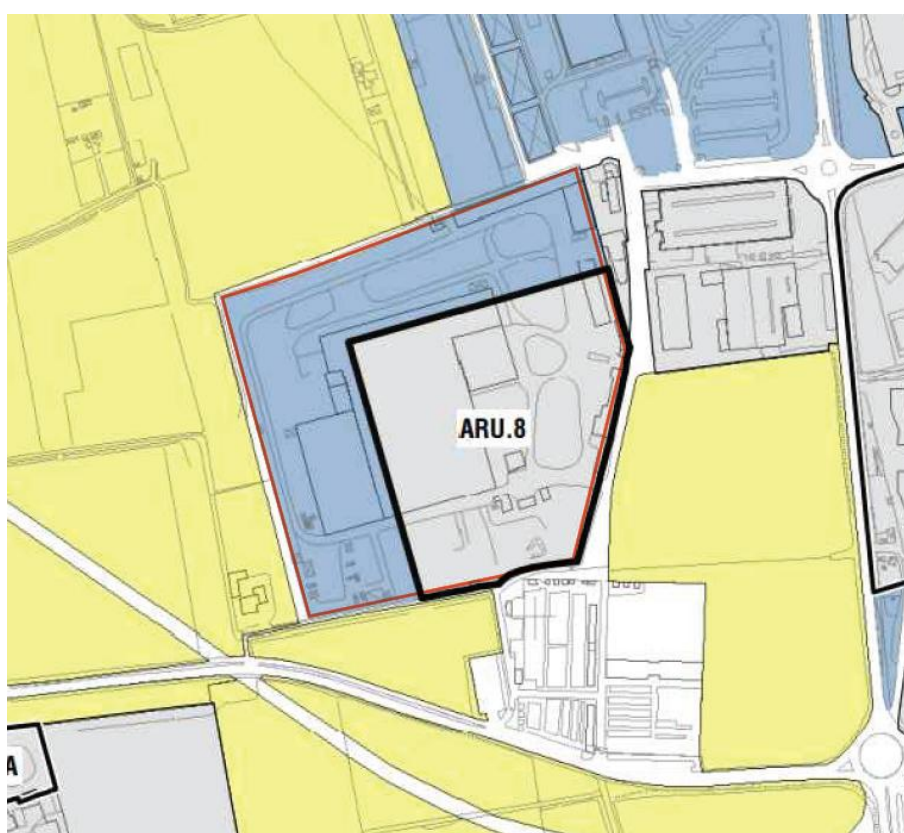
Elenco delle particelle catastali dell'area di intervento

Per maggior dettaglio vedasi planimetria "4306_AC-0003-G Stato di Fatto - Inquadramento catastale".

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

3.1. Indicazioni da PGT

Il PGT approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 4 aprile 2019 classifica l'area, in parte, nel Piano delle Regole come **"ARU 08 Ex-Icoma"** e, in parte, nel Piano dei Servizi come **"V2_Area a verde Naturalistico"**.



Ambiti di rigenerazione urbana

	ARU Ambiti di Rigenerazione Urbana
Superficie urbanizzata	
	Tessuto urbano consolidato
	Aree per attrezzature pubbliche o private comunali o sovracomunali

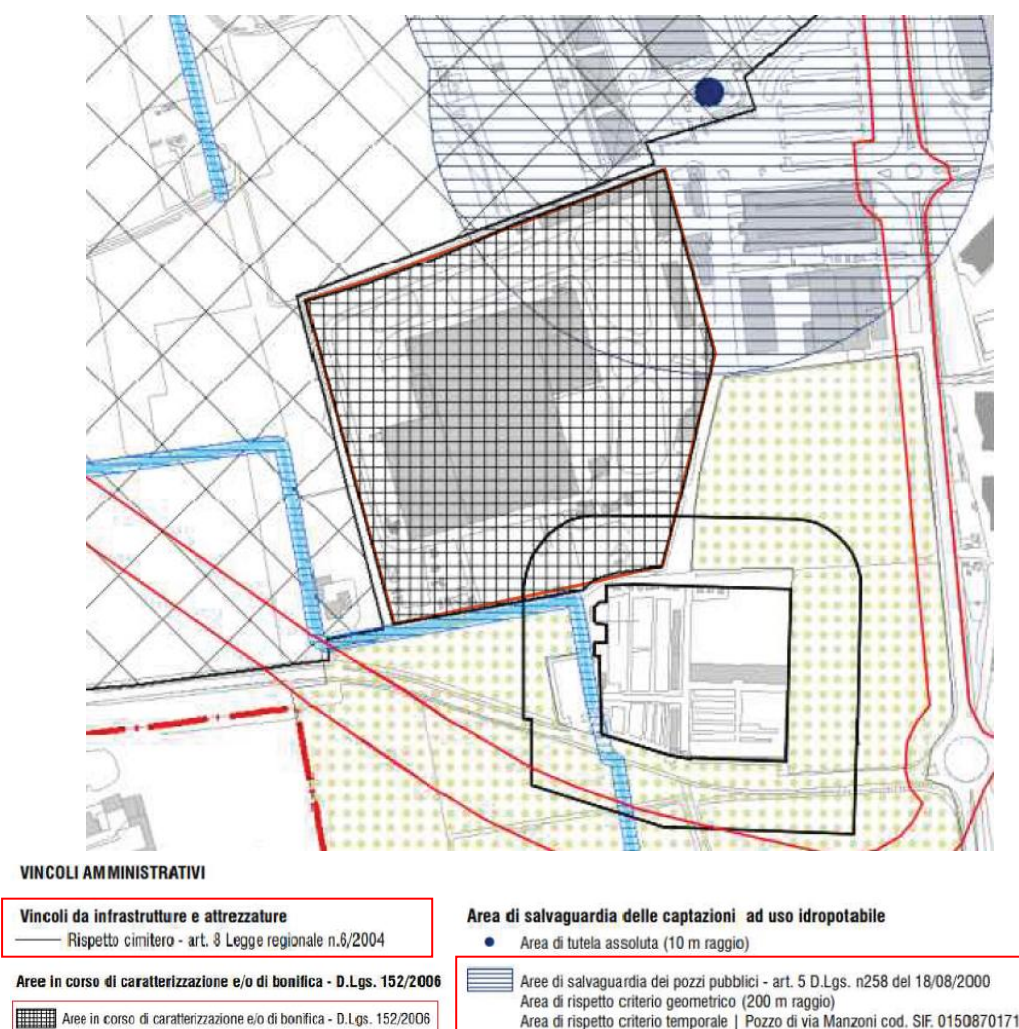
PGT - Documento di Piano

Stralcio Tav. PdR_03c_Carta dell'uso del suolo / stato di diritto del nuovo PGT

3.2. Vincoli

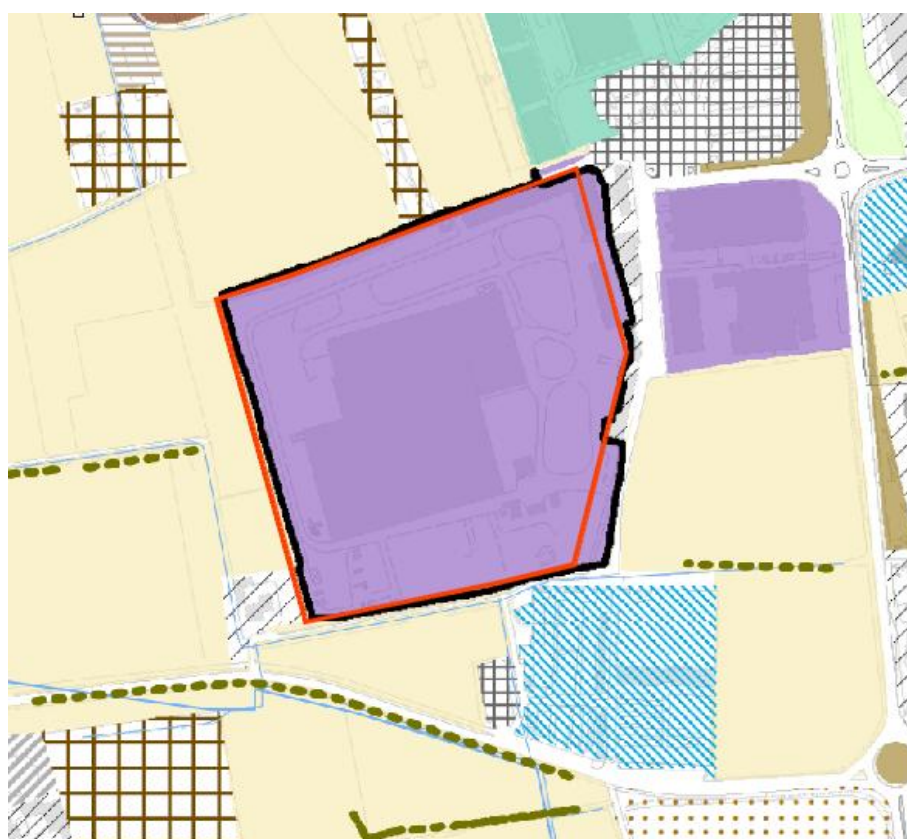
Sotto il profilo vincolistico, così come definita nell'elaborato "DdP_QC.04_Vincoli e tutele" del PGT, l'area è completamente inserita come "area in corso di caratterizzazione e/o di bonifica – D.Lgs. 152/2006".

Inoltre l'area è soggetta parzialmente a sud-est al vincolo di Rispetto Cimiteriale art. 8 LR 6/2004. La parte a nord-est è invece interessata dall'area di salvaguardia dei pozzi pubblici art. 5 D.Lgs. 258/2020.



A seguito di indagini ambientali eseguite, che hanno accertato il superamento delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione della Tabella 1/B per zinco, nichel, rame, idrocarburi pesanti e leggeri, e di indagini integrative svolte dalla Proprietà è stato presentato un Progetto di Bonifica ai sensi dell'articolo 242 bis del D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006. A seguito di un'attività preliminare di collaudo, sono stati individuati ulteriori hot-spot contaminati. Di conseguenza, in data 3 settembre 2026 è stato attuato un piano di caratterizzazione in contraddittorio.

L'area di intervento è un'ex area produttiva dismessa e fortemente antropizzata e al suo interno non sono presenti elementi naturalisti-ambientali significativi e/o di interesse storico-artistico.



Aree antropizzate

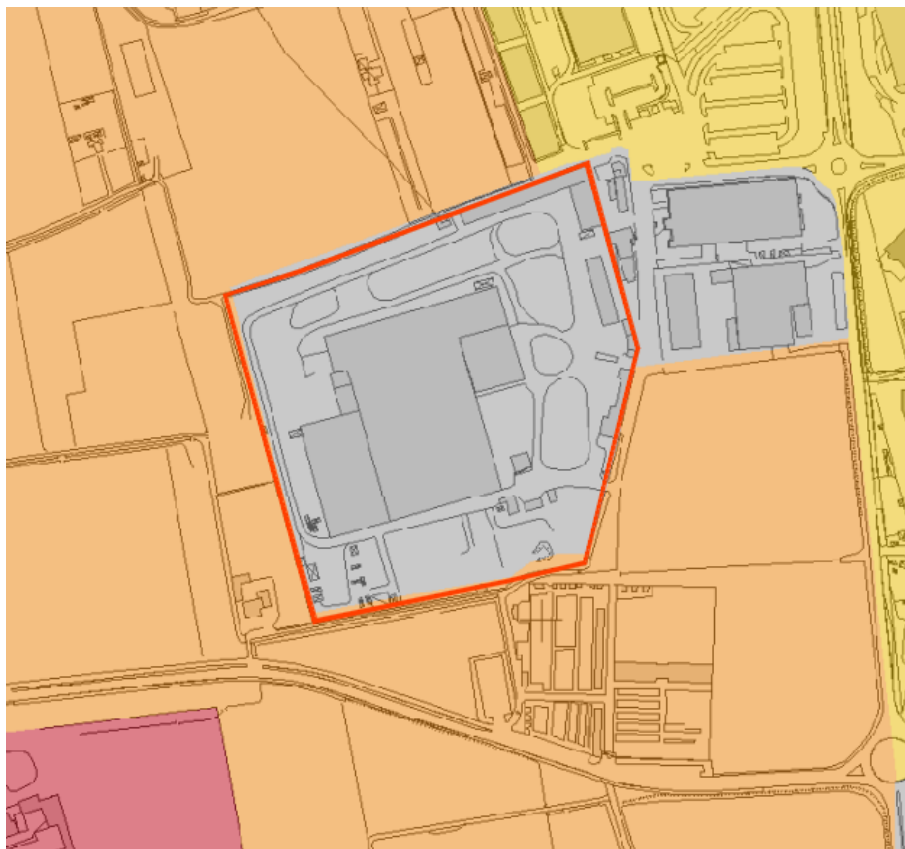
Zone produttive e insediamenti di grandi impianti di servizi pubblici e privati

- Tessuti prevalentemente per attività industriali e artigianali
- Tessuti prevalentemente per attività industriali e artigianali, dismesso
- Tessuti prevalentemente per attività industriali e artigianali, sotto utilizzato
- Tessuti prevalentemente per attività commerciali
- Insediamenti produttivi agricoli
- Attrezzature e servizi pubblici

PGT - Piano delle Regole

Stralcio Tav. PdR_03a_Carta dell'uso del suolo | stato di fatto

Sotto il profilo della sensibilità paesistica l'area è identificata in **Classe 2 con Sensibilità bassa**.

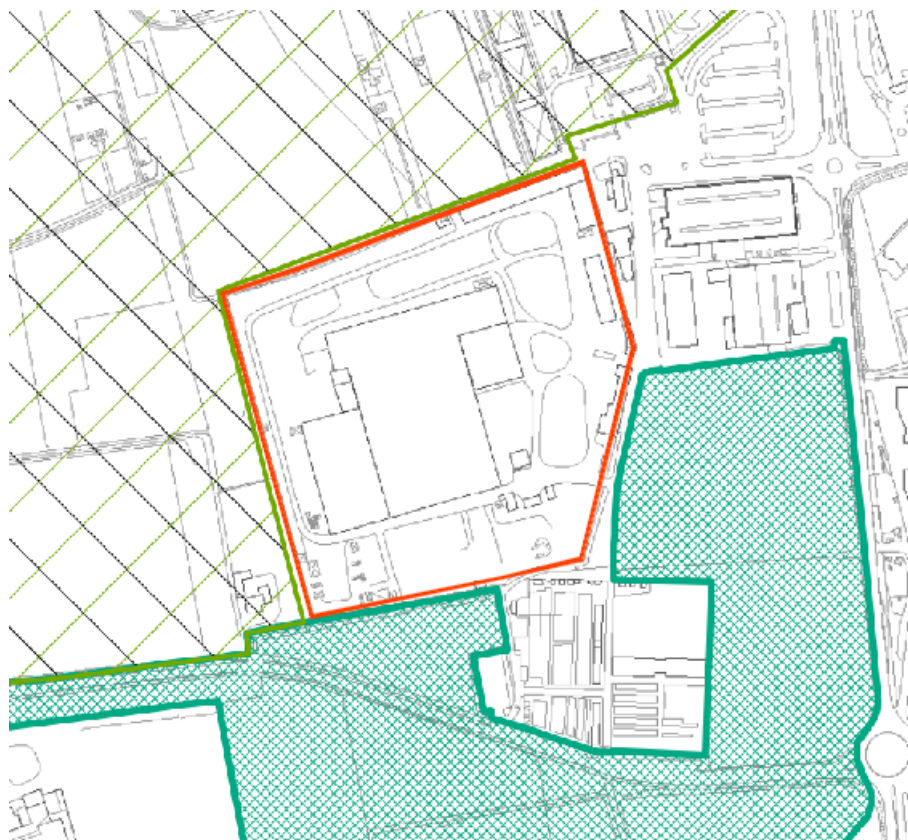


CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

-  Classe n.1 = Molto bassa
-  Classe n.2 = Bassa
-  Classe n.3 = Media
-  Classe n.4 = Alta
-  Classe n.5 = Molto alta

PGT - Documento di Piano

Stralcio Tav. DdP_DS.02_Carta della sensibilità paesistica

**AMBITI DI TUTELA E VINCOLO | DISCIPLINA COMUNE****Ambiti di tutela e valorizzazione (D.Lgs. n.42/2004)**

 Parco Agricolo Sud Milano. Perimetro vigente | LR n.16 del 16/07/2007

 Parco Agricolo Sud Milano | aree proposte in ampliamento

 Parco Agricolo Sud Milano | aree proposte in riduzione

PGT - Documento di Piano

Stralcio Tav. DdP_DS.04_Perimetro del Parco Agricolo Sud Milano

3.3. Iter amministrativo

L'area è stata oggetto di istanza per "Proposta progettuale in deroga per *Area di Rigenerazione Urbana* "ARU 08 Ex -Icoma" presentata in data 07/04/2025 prot. 9441 e integrazione in data 16/04/2025 prot. 10601.

In data 16 giugno 2025 il Consiglio Comunale ha approvato la Delibera C.C. n 33 del 16-06-2025 per l'individuazione dell'immobile dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40 bis della L.R. 12/2005 e smi e applicazione deroga.

In calce stralcio della Delibera:

DELIBERA

di prendere atto e approvare quanto riportato nella premessa;

di riconoscere e individuare l'immobile di cui alla perizia asseverata giurata con documentazione di cui al comma 1 del soprarichiamato art. 40-bis, relativa all'immobile denominato ex Icoma, sito in via dello Sport 80, presentata con prot. 4549 e 4550 del 21/02/2024, quale immobile degradato e abbandonato nel Piano di Governo del Territorio e di attestare la sussistenza dell'interesse pubblico al recupero dell'immobile individuato ai sensi dell'art. 40-bis della LR 12/2005 e smi;

di concedere e approvare l'applicazione degli incentivi e della deroga ai sensi dell'art. 40-bis della LR 12/2005 e smi, relativa all'Aru 8 Ex Icoma, come da proposta di intervento e relativa scheda dei parametri urbanistici di cui all'istanza prot. n 9441 del 07/04/2025 e integrata con prot. 10601 del 16/04/2025;

di demandare alla Giunta comunale la definizione, l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, come sopra definito, ai sensi dell'art. 14 della LR 12/2005 e smi.

Nell'Istanza si chiedeva al Consiglio Comunale quanto segue:

"... individui l'Area Ex Icoma nella sua intera estensione come "Area dismessa con criticità" ai sensi dell'art. 40 bis della LR 12/2005, recependo quanto già asseverato mediante Perizia Giurata di iniziativa privata sopra richiamata e pertanto attesti la sussistenza dell'interesse pubblico al recupero degli edifici ivi presenti, descritti in dettaglio nella citata Perizia;

- avvalendosi delle facoltà di deroga urbanistica previste dallo stesso art. 40 bis, nonché dall'articolo 40 della medesima legge, riconosca all'intera Area Ex Icoma, come individuata in premessa, (i) la disciplina ed i parametri urbanisti disciplinati per gli ARU - Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) , di cui all'art. 63 NTA del vigente PGT, al fine di promuovere un progetto di rigenerazione urbana dell'Area Ex Icoma che consenta una rigenerazione urbana degli edifici produttivi ivi presente e (ii) l'applicazione della scheda urbanistica di seguito riportata, in sostituzione di quella prevista dal PGT:

PARAMETRI URBANISTICI secondo le definizioni delle NTA vigenti, art 10		STATO DI FATTO	DISCIPLINA ARU art. 63	NUOVE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
Superficie Territoriale	mq	65.870	-	65.870
Superficie Fondiaria	mq	65.870	-	65.870
Superficie Lorda Pavimentata - SLP	mq	22.278,08 ¹	-	22.278,08 ¹
Incremento diritti edificatori art 40 bis, c.5 ²	mq			2.227,8
Incremento eventuale diritti edificatori art 40 bis, c.6 ³	mq			1.113,9
Superficie Coperta - SC	mq	21.829,23	35% ST	23.054
Altezza - H	m	14	-	16
Aree a Standard	mq	-	30% ST	19.761 (30% ST) ⁴
Verde Permeabile	mq	-	20 % ST	16.500 (25% ST) ⁵
Destinazione d'uso		Produttivo ⁶		Produttivo ⁶
Modalità attuative				Piano Attuativo

NOTE ESPLICATIVE:

1) Superficie Lorda Pavimento di 22.334,30 mq risultante da Atto di Densità Edilizia (RG 82406 – RP 58661) trascritto in data 30/10/1990 a firma del Notaio Scotti, decurtata di 56,22 mq di superfici non considerabili SLP dalle norme tecniche vigenti (locali tecnici di servizio) così come da all. 3.

2) Incremento della SLP pari al 10% come da Delibera CC nr 62 del 20/12/2021 che ha recepito l'art 40 bis comma 5 della LR 12/2005.

3) Incremento della SLP pari al 5% come da art 40 bis comma 6 della LR 12/2005 per interventi di rigenerazione urbana che assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato, o per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10 per cento;

4) Dotazione territoriale da cedere in loco e/o monetizzare secondo le previsioni del vigente PGT.

5) Inclusa previsione di una fascia Verde di mitigazione di larghezza pari a 20 m lungo i confini nord e ovest dell'Area, come da vigente PGT;

6) Ivi inclusi:

- Attività industriali ad elevato contenuto tecnologico.
- Data center
- Hub di ricerca e sviluppo
- Spazi complementari a quanto sopra"

3.4. Norme tecniche di attuazione

Riassumendo, i criteri di intervento ed i valori per l'area desunti dalla Delibera sono i seguenti:

- Superficie territoriale (ST):	65.870 mq;
- Superficie Fondiaria (SF):	65.870 mq;
- Superficie lorda di pavimento esistente (SLP):	22.278,08 mq;
- Incremento di diritti edificatori art. 40 bis, c.5:	2.227,8 mq
- Incremento eventuale diritti edificatori art. 40 bis, c.6:	1.113,9 mq
- Altezza (NTA PGT art. 10_H_b)	16 m
- Superficie coperta (SC – 35% ST):	23.054 mq
- Aree a Standard (30% ST):	19.761 mq
- Verde Permeabile (25% ST):	16.500 mq
- Destinazione d'uso:	Produttivo
- Modalità attuative:	Piano Attuativo

I valori finali post verifiche di dettaglio sull'area sono i seguenti:

- Area di proprietà:	65.870 mq;
- Superficie territoriale (ST):	64.163 mq;
- Superficie Fondiaria (SF):	63.900 mq;
- Superficie lorda di pavimento esistente (SLP):	22.278,08 mq;
- Incremento di diritti edificatori art. 40 bis, c.5:	2.227,8 mq
- Incremento eventuale diritti edificatori art. 40 bis, c.6:	1.113,9 mq
- Altezza (NTA PGT art. 10_H_b)	16 m
- Superficie coperta (SC – 35% ST):	22.457,05 mq
- Aree a Standard (30% ST):	19.248,90 mq
- Verde Permeabile (25% ST):	16.040,75 mq
- Destinazione d'uso:	Produttivo
- Modalità attuative:	Piano Attuativo

4. PROPOSTA DI SVILUPPO INTERVENTO

4.1. Il progetto

L'intervento in oggetto è costituito da un edificio produttivo su due piani a destinazione Data Center, con altezza di 16 metri (calcolata come da NTA PGT vigente art. 10_H b), ed uno sviluppo a pianta rettangolare con lati di 141 x 84,5 metri. In adiacenza all'edificio sul fronte nord è annesso un blocco per la parte uffici a pianta rettangolare di circa m 38 x 10; nell'area verrà realizzata anche una sottostazione elettrica di trasformazione. I fronti nord e ovest affacceranno sui campi del Parco Agricolo Sud mentre il fronte est su via dello Sport e su altri edifici produttivi. Il fronte sud sarà rivolto in parte verso il cimitero di San Pietro all'Orto ed in parte su campi agricoli.

I data center o centri di elaborazione dati sono infrastrutture tecnologiche per l'archiviazione dei dati, che permettono di elaborare, organizzare, proteggere, conservare e trasmettere dati informatici e pertanto sono costituiti da una rete dedicata, spazi di archiviazione e server di calcolo. La configurazione tipica di un edificio destinato a data center si compone di un edificio principale a destinazione d'uso produttivo in cui sono ubicate una o più sale dati con dei locali tecnici connessi e una porzione destinata ad uffici e locali di supporto.

La proposta progettuale è verificata nei suoi vari aspetti tecnici e urbanistici che in ogni caso andrà definita in maniera più dettagliata con la presentazione del titolo edilizio abilitativo.

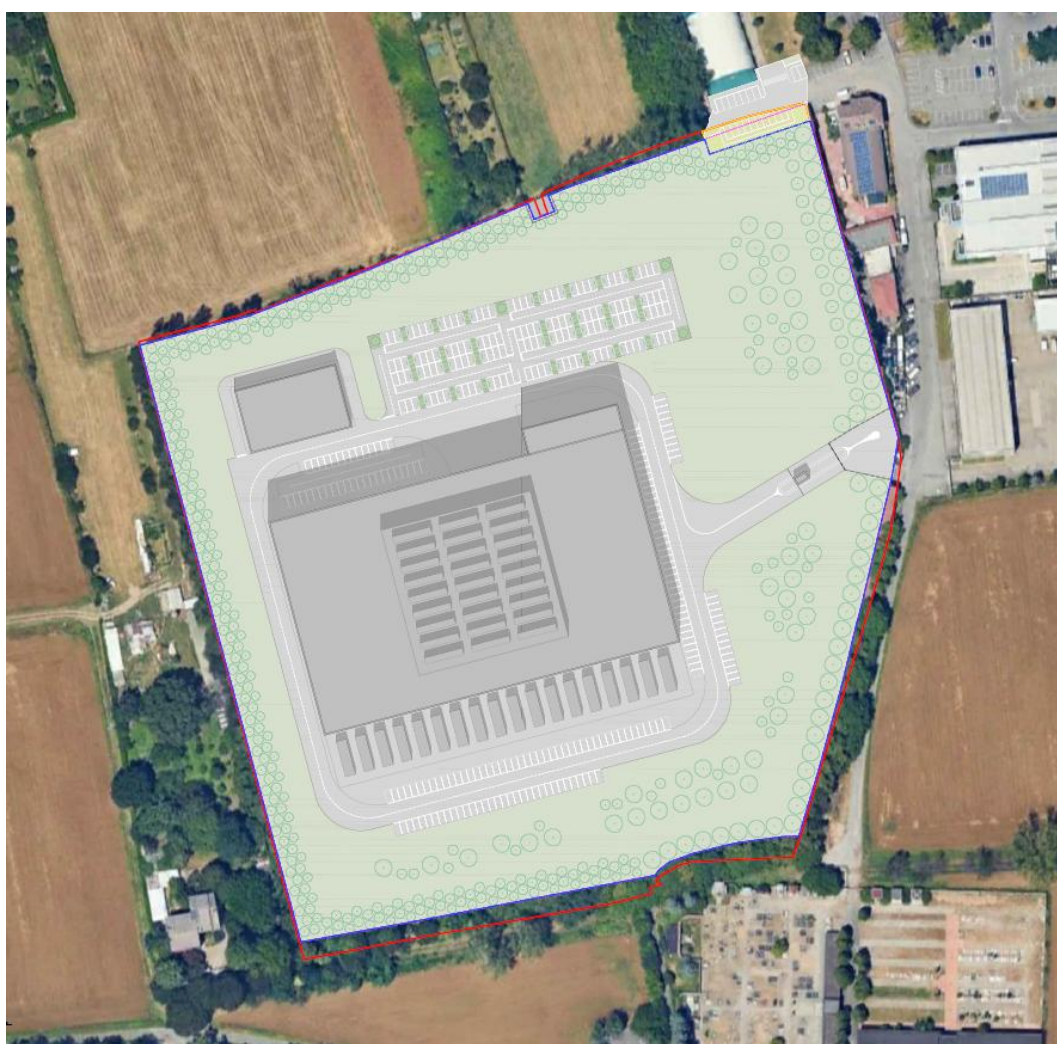
In base alla conformazione del sito e del territorio, delle sue caratteristiche e dei suoi accessi si è proposta l'impostazione planivolumetrica del progetto anche in allineamento dell'edificio dismesso che verrà demolito.

L'ingresso principale è stato mantenuto su via dello Sport. Sono stati inoltre individuati, sempre lungo via dello Sport, un accesso pedonale in corrispondenza del civico 86 e un accesso carrabile secondario al civico 88, entrambi descritti nella licenza edilizia n.131 del 1973. Tali accessi vengono recepiti nel Piano affinché possano essere riutilizzati in fase di attuazione, prevedendo un accesso secondario carrabile. All'interno dell'area si sviluppa una circolazione attorno all'edificio che permette un'ampia e facile fruibilità.

I parcheggi privati sono stati collocati all'interno dell'area di proprietà, prevalentemente in un'area posta a nord (costituita da aiuole verdi e pavimentazione in autobloccanti), una zona a parcheggio prossima all'ingresso e altra lungo la viabilità interna nella zona sud.

Lungo il perimetro della proprietà è prevista la realizzazione di una fascia verde di diversa profondità con la presenza di filari alberati.

Si prevede un inserimento paesaggistico dell'immobile con il mantenimento di una rilevante area verde in continuità e ad integrazione di quella esistente. L'obiettivo è quello di creare una connessione tra il paesaggio urbano e industriale delle aree limitrofe con quello agricolo posto ad ovest e a nord, non solo con la realizzazione della fascia verde di mitigazione con una larghezza pari a 20 metri ma anche attraverso il masterplan del progetto stesso, integrando in esso opere a verde volte a ricucire il rapporto tra costruito e paesaggio agricolo.



Stato di Progetto – Planivolumetrico



Vista a volo d'uccello da Google Earth Pro 1



Fotoinserimento 1



Vista a volo d'uccello da Google Earth Pro 2



Fotoinserimento 2

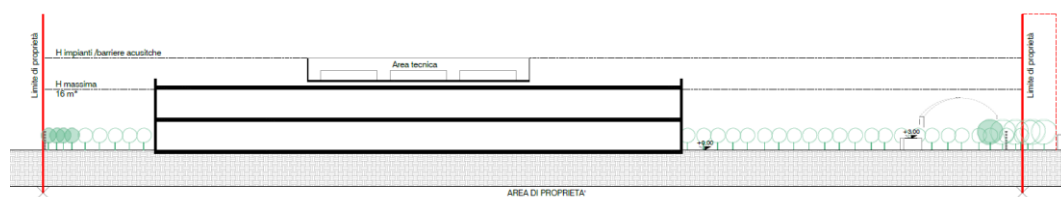
4.2. Il Progetto

Il progetto del Data Center si articola nell'edificio principale a pianta rettangolare dove sono collocate le sale dati e i relativi spazi necessari al loro funzionamento a cui è affiancato un altro corpo dedicato agli uffici e posto in posizione primaria e di rappresentanza, in prossimità dell'ingresso all'area; i due edifici diversi nelle caratteristiche tipologiche, costituiscono un unico complesso definito volumetricamente all'interno della medesima sagoma. Lungo il fronte sud saranno allocate le aree tecniche per gli impianti tecnologici a funzione del data center.

Il complesso sarà a copertura piana in modo da poter ospitare eventuali componenti impiantistiche, tra cui i gruppi frigoriferi e l'impianto fotovoltaico.

L'intera area sarà recintata per garantire la massima sicurezza al sito.

L'altezza dell'edificio è prevista di 16,00 m. come da NTA PGT vigente art. 10 esclusa la parte dei volumi tecnici impiantistici (vedasi sezioni negli elaborati grafici in tavola "4306_AC-0008_Stato di progetto-sezioni territoriali").



Stato di Progetto – Sezione AA

Le aree esterne sono caratterizzate da aree lasciate a verde, dalla viabilità interna al lotto, dai parcheggi privati e dalla collocazione di una sottostazione elettrica nell'area a nord-ovest. I parcheggi privati sono stati collocati in maniera distribuita sebbene un parcheggio di maggior estensione è stato posizionato a nord-est dell'edificio. Questo parcheggio è caratterizzato da pavimentazione ad autobloccanti e aiuole.

4.2.1. Studio Architettonico Urbanistico

Il presente Piano Attuativo è stato supportato dalle verifiche urbanistiche relative a:

- Superficie in cessione per la dotazione delle aree a standard
- Superficie Lorda
- Superficie Coperta
- Verde Permeabile,
- Superficie Parcheggi Privati – meglio descritte nel capitolo § 5. Verifiche Urbanistiche.

4.2.2. Impianti Meccanici

Il sito è dotato di un sistema meccanico avanzato progettato per garantire continuità operativa, alta efficienza energetica e condizioni termo-igrometriche ottimali negli ambienti tecnologici e nelle aree ausiliarie. La produzione frigorifera è affidata a chiller posizionati in copertura. Una maggior definizione degli impianti meccanici verrà sviluppata nelle successive fasi di progettazione e in fase di Permesso di Costruire.

4.2.3. Impianti Elettrici

Il sito è dotato di un sistema elettrico avanzato progettato per garantire continuità operativa. I gruppi elettrogeni sono attualmente previsti e posizionati nell'area esterna sul fronte sud dell'edificio. Una maggior definizione degli impianti elettrici verrà sviluppata nelle successive fasi di progettazione e in fase di Permesso di Costruire.

4.2.4. Relazione Preliminare Invarianza Idraulica

Ad oggi non è stata sviluppata una relazione di invarianza idraulica del progetto. Questo documento verrà sviluppato nelle successive fasi di progettazione e in fase di Permesso di Costruire.

4.2.5. Relazione Geologica

Per la valutazione della compatibilità geologica dell'intervento fare riferimento al relativo documento "4306 ES A SI 09-Relazione Geologica".

4.2.6. Relazione Previsionale di Impatto Acustico

Per la valutazione previsionale di impatto acustico dell'intervento fare riferimento al documento "4306 ES A SI 07-Valutazione previsionale impatto acustico".

A livello acustico sono state ipotizzate barriere acustiche intorno agli impianti: nell'area impianti tecnologica della zona sud e per gli impianti posti in copertura. Le barriere acustiche in genere sono più alte dei macchinari stessi per consentire di schermare il rumore emesso.

4.2.7. Relazione Preliminare Impatto Viabilistico

Per la valutazione preliminare di impatto viabilistico dell'intervento fare riferimento al documento "4306 ES A SI 08- Analisi del traffico previsionale".

4.2.8. Relazione Delle Opere A Verde Di Mitigazione

Le opere a verde di mitigazione consistono in due fasce di verde all'interno dell'area di proprietà, sul fronte nord e ovest così come descritte da Delibera "previsione di una fascia Verde di mitigazione di larghezza pari a 20 m lungo i confini nord e ovest dell'Area, come da vigente PGT". Il dettaglio verrà opportunamente sviluppato nelle successive fasi di progettazione e in fase di Permesso di Costruire.

4.2.9. Progettazione dei sottoservizi

La progettazione dettagliata dei sottoservizi (rete energia elettrica, rete fognaria, rete acque nere e rete acque meteoriche) e il coinvolgimento degli enti, verrà sviluppata nelle successive fasi di progettazione e in fase di Permesso di Costruire.

4.2.10. Relazione preliminare per la connessione in alta tensione

Per la valutazione preliminare per la connessione in alta tensione fare riferimento al documento "4306 ES A SI 10 - Relazione preliminare per la connessione in alta tensione".

4.3. Progetto opere in cessione

L'intervento consiste nella realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico di 19 posti auto, situato in via Giovanni Paolo XXIII nei pressi dell'ingresso al centro sportivo.

In particolare verranno realizzate due file di parcheggi (7 posti auto sul lato nord di fronte al palazzetto sportivo e 10 posti auto sul lato a sud) servite da un nuovo tratto di carreggiata a doppio senso di marcia.

La fila di parcheggi esistente di 10 posti auto verrà ampliata di ulteriori 2 posti. A tal fine verrà demolito il tratto di marciapiede e l'aiuola esistente ed estesa l'area di parcheggi con il relativo tratto di marciapiede.

La carreggiata stradale avrà una larghezza totale di 6,00 metri ed il marciapiede una larghezza di 1,80 metri.

A livello di sistemazione delle opere esterne verranno effettuati i seguenti interventi:

- Adeguamento aiuola verde e attraversamento pedonale con segnaletica orizzontale per il tratto di fronte all'ingresso del centro sportivo;
- Nuovi marciapiedi in continuità con quelli esistenti e che circondano i nuovi posti auto con nuovi cordoli;
- Nuova segnaletica orizzontale dei posti auto e stradale;
- Adeguamento delle aree verdi e semina di manto erboso.

A livello di opere impiantistiche verranno effettuati i seguenti interventi:

- Ampliamento e adeguamento della rete di illuminazione pubblica e installazione di nuovi lampioni;
- Ampliamento e adeguamento della rete di scarico e installazione di nuovi pozzetti di raccolta acque meteoriche

I dettagli delle opere di urbanizzazione e relativi impianti si intendono puramente rappresentativi e verranno definiti/dettagliati in sede di richiesta del PdC.

Le principali stratigrafie indicate a titolo esemplificativo fornite in questa fase autorizzativa sono:

- Dettaglio della pavimentazione della strada con finitura in conglomerato bituminoso;
- Dettaglio della pavimentazione dei marciapiedi con finitura in conglomerato bituminoso;
- Dettaglio delle sistemazioni ad area verde con manto erboso.

I nuovi elementi di illuminazione pubblica sono stati posizionati ogni 5-7 posti auto, ovvero nelle estremità dei nuovi marciapiedi e in mezzzeria.

Per un maggiore approfondimento del progetto illuminotecnico sarà necessario eseguire una verifica illuminotecnica.

I pozzetti per lo smaltimento delle acque piovane sono stati ipotizzati nella mezzzeria della carreggiata con una distanza media di circa 7-8metri.

L'area verde di pertinenza del parcheggio verrà delimitata con nuova recinzione dall'area di proprietà senza possibilità di continuità fisica tra le due aree.

Verrà garantito l'accesso dal fondo per la nuova cabina elettrica di gestione pubblica.



Stato di Progetto - Planimetria Generale Opere Urbanizzazione



Stato di Progetto - Planimetria Generale Opere Urbanizzazione - Acque meteoriche ed illuminazione pubblica

Per maggior dettaglio vedasi planimetria "4306_AC-0016-G Opere di urbanizzazione - Piante e dettagli tipologici".

Oltre alle aree di cessione sopra descritte, destinate all'ampliamento del parcheggio pubblico, il soggetto attuatore cede gratuitamente all'Amministrazione una porzione delle aree di sua proprietà limitrofe all'ambito di intervento, costituite prevalentemente da marciapiedi e sedi viarie. Trattandosi di aree esterne al perimetro territoriale dell'intervento, le relative superfici non vengono computate ai fini del soddisfacimento della dotazione di aree a standard richiesta dal progetto. Queste aree sono meglio individuate nella tavola 05b.

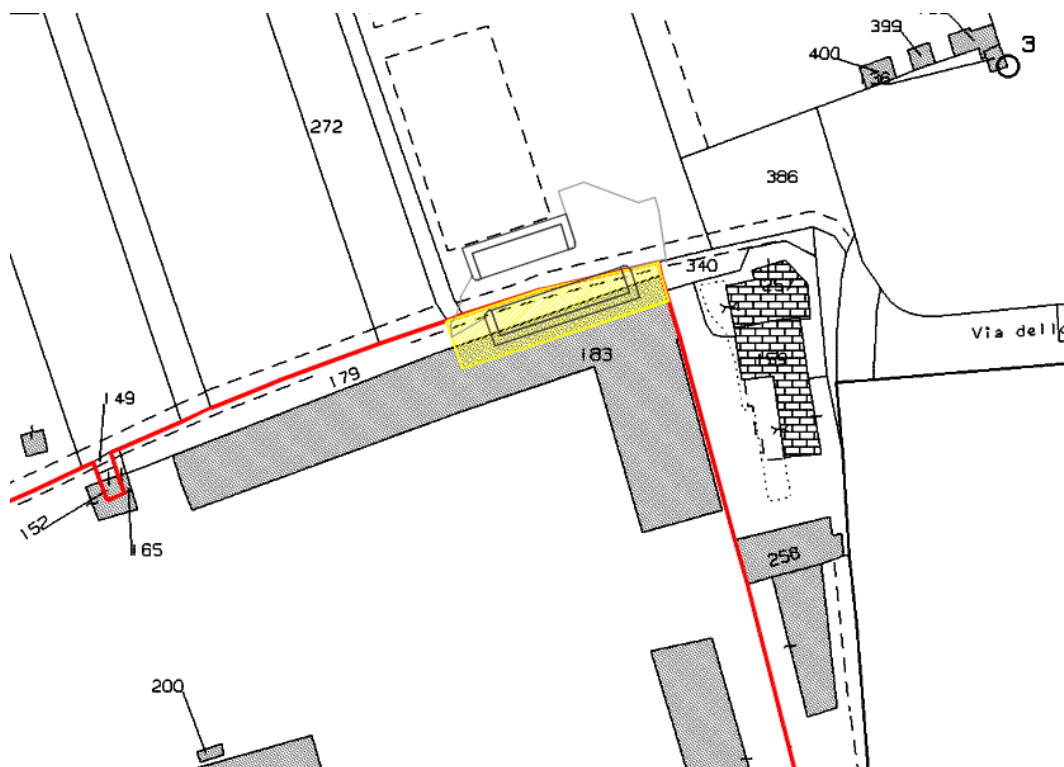
VERIFICHE URBANISTICHE

Di seguito vengono illustrate le verifiche urbanistiche così come disciplinate dal PGT e dalle NTA, già oggetto di dimostrazione negli elaborati grafici allegati.

Per maggior dettaglio vedasi planimetrie "4306_AC-0005-G Verifica Urbanistiche: Superficie Territoriale, Superficie Fondiaria e Superficie Urbanizzazioni" e "4306_AC-0013_G Verifiche Urbanistiche: Superficie Lorda, Superficie Coperta, Superficie Permeabile e Superficie Parcheggi Pertinenziali".

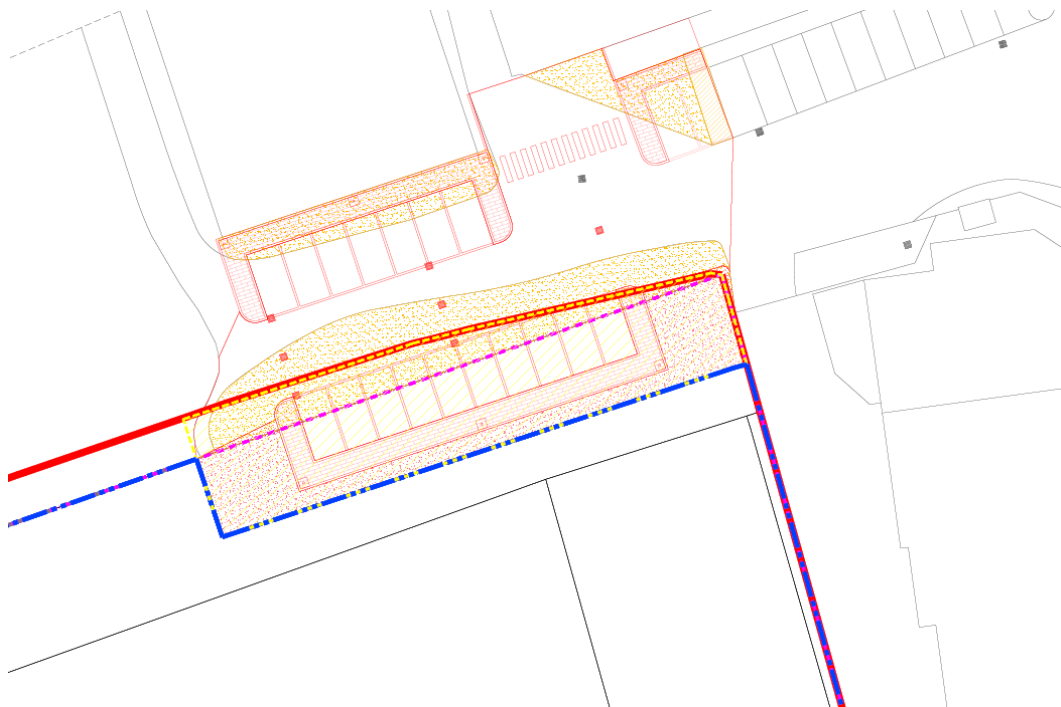
4.4. Dotazione di aree per servizi

La dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche, individuata nella percentuale del 30% della ST, equivale a 19.248,89 mq di cui 350,00 mq come cessione per parcheggio pubblico, identificata in colore giallo, nella planimetria qui di seguito.



In giallo l'area in cessione e indicazione schematica localizzazione parcheggio ad uso pubblico

Superficie territoriale (St)	= mq 64.163,00
Aree a standard (30% St)	= mq 19.248,90
Aree in cessione per standard (a + b)	= mq 350,00
di cui: Area a (<i>cessione dell'area di proprietà</i>)	= mq 87,00
di cui: Area b (<i>cessione dell'ambito di Piano Attuativo</i>)	= mq 263,00
Superficie da monetizzare = mq 19.248,90 – 350	= mq 18.898,90
Superficie fondiaria (Sf - cessione Area b)	= mq 63.900,00



Stato di confronto - Planimetria Generale Opere Urbanizzazione

4.5. Superficie Lorda Pavimento

Per il calcolo della SL sono state prese in considerazione le seguenti definizioni normative:

- Norme Tecniche di Attuazione del PGT - Variante di PGT approvata con D.C.C n.13 del 04.04.2019
- Art. 10 - Definizioni dei parametri, indici urbanistici ed edilizi e modalità ' di verifica del loro rispetto

SLP - Superficie Lorda di Pavimento (mq)

Per Superficie Lorda di Pavimento è da intendersi la somma delle superfici di tutti i piani accessibili e/o soppalchi aventi caratteristiche di agibilità sopra e sotto la quota di sede stradale, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali con l'esclusione delle superfici nette di quanto segue:

- *dei vani ascensori di uso comune;*
- *delle scale comuni;*
- *degli sbarchi degli ascensori, delle scale comuni e dei relativi corridoi di distribuzione;*
- *dei cavedi.*

Modalità di calcolo della Slp non residenziale - Sono esclusi dal computo della Slp:

- *i sottotetti, qualora i vani o parti di vani ubicati sotto la falda del tetto abbiano un'altezza media per falda inferiore o uguale a mt. 1,80 (calcolata al lordo di eventuali travi);*
- *i porticati pubblici o di uso pubblico;*
- *le logge rientranti e gli ingressi coperti quando siano aperti su uno dei lati maggiori;*
- *i porticati e le tettoie aperti per almeno il 50% del loro perimetro di sedime, ad esclusione di quelli in ambito produttivo;*
- *i piani pilotis;*
- *le autorimesse di pertinenza edificate fuori terra con un'altezza interna non superiore a mt. 2,40 e un'altezza massima della copertura non superiore a mt. 3 dalla quota 0,00 convenzionale;*
- *i volumi tecnici nella misura strettamente necessaria ad ospitare gli impianti, i silos, i serbatoi.*

DATI DI PROGETTO

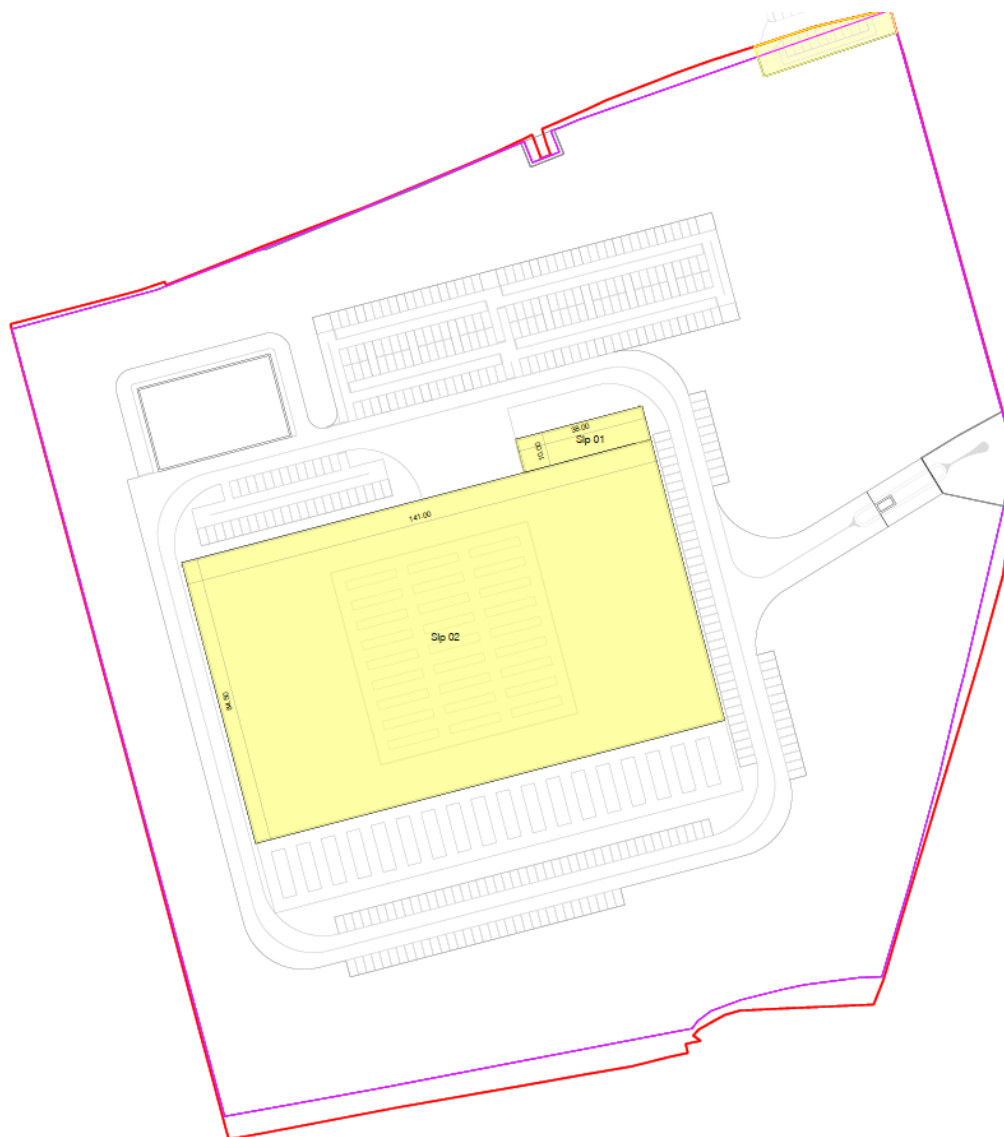
Superficie Territoriale (St) = 64.163,00 mq

SLP max ammissibile = 25.619,78 mq (Scheda Deliberazione C.C. n° 33 del 16-06-2025)
comprensiva dei diritti edificatori art. 40 bis, c.5 (2.227,8 mq) & art. 40 bis, c.6 (1.113,9 mq)

VERIFICA DELLA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp)

SLP max ammissibile = 25.619,78 mq

SLP di progetto < SLP max ammissibile = 25.614,60 mq < 25.619,78 mq



Estratto planimetria calcolo SLP – piano primo

4.6. Superficie Coperta

Per il calcolo della superficie coperta sono state prese in considerazione le seguenti definizioni normative:

- Norme Tecniche di Attuazione del PGT - Variante di PGT approvata con D.C.C n.13 del 04.04.2019
- Art. 10 - Definizioni dei parametri, indici urbanistici ed edilizi e modalità di verifica del loro
- rispetto

Sc - Superficie coperta (mq)

Superficie risultante dalla proiezione su un piano orizzontale ideale dei manufatti realizzati

al di sopra della quota $\pm 0,00$ e definiti dal loro massimo ingombro, con esclusione di:

a) pavimentazioni;

b) recinzioni e relativi manufatti a protezione dei cancelli pedonali;

c) parti aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda, pensiline e simili sporgenti

non più di mt 1,50;

d) scale, anche coperte, purché completamente aperte su almeno due lati;

e) i volumi tecnici nella misura strettamente necessaria ad ospitare gli impianti, silos e serbatoi.

DATI DI PROGETTO

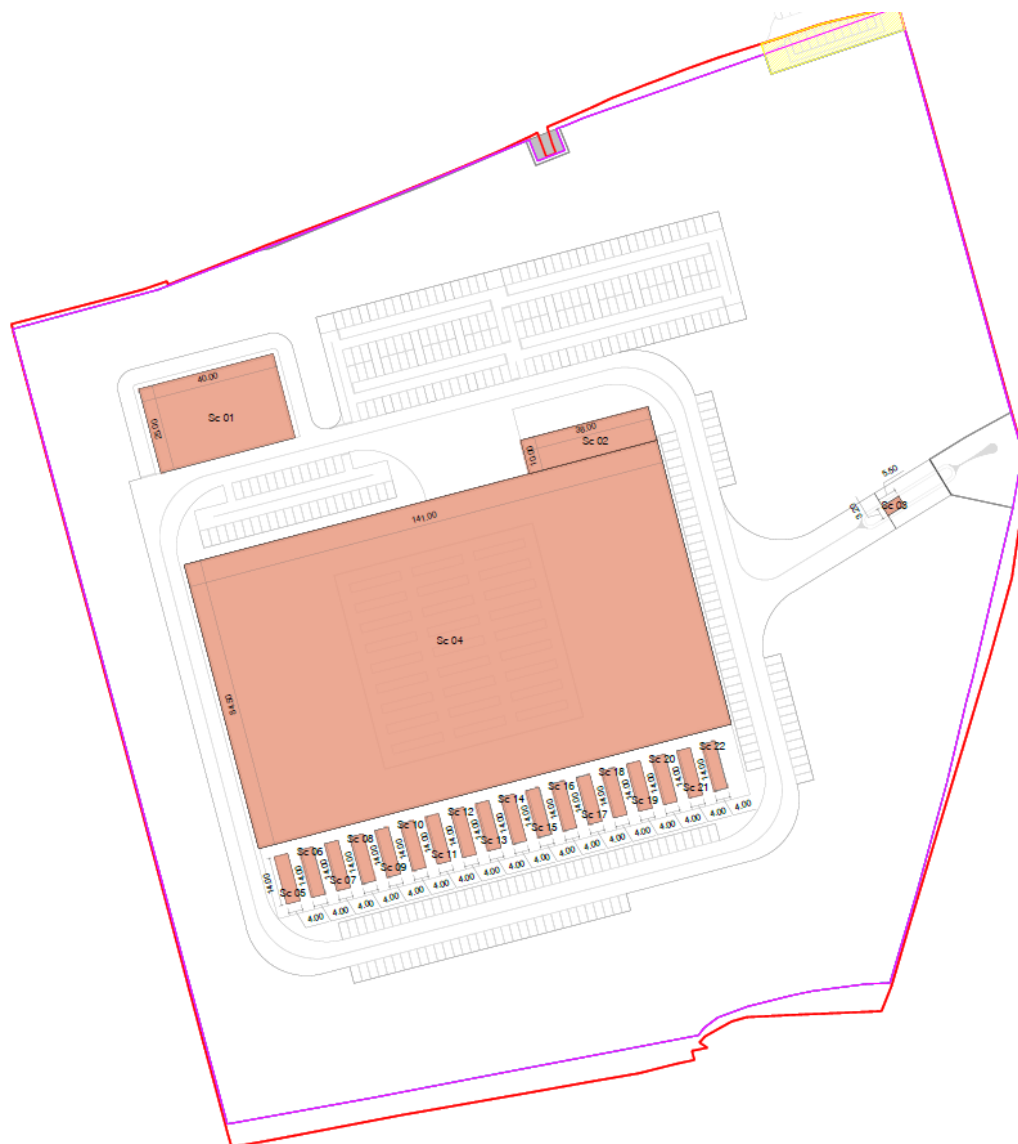
St = 64.163,00 mq

Rc = 35% (Scheda Deliberazione C.C. n° 33 del 16-06-2025)

VERIFICA DELLA SUPERFICIE COPERTA (Sc)

Scmax ammissibile = St x Rc = 64.163,00 mq x 35% = 22.457,05 mq

Sc < Scmax ammissibile = 14.320,10 mq < 22.457,05 mq



Estratto planimetria calcolo superficie coperta

4.7. Superficie verde permeabile e superficie a parcheggio privato

Per il calcolo della superficie sono state prese in considerazione le seguenti definizioni normative:

- Norme Tecniche di Attuazione del PGT - Variante di PGT approvata con D.C.C n.13 del 04.04.2019
- Art. 52 NTA - Var. PGT approvata con D.C.C. n. 13 del 04.04.2019

SP - SUPERFICIE PERMEABILE (mq) _verde permeabile

l'indice di permeabilità territoriale e l'indice di permeabilità fondiaria si esprimono in percentuale (%) e rappresentano la percentuale di superficie permeabile rispetto alla superficie territoriale o fondiaria

Verde permeabile 25% St

SPP - SUPERFICIE A PARCHEGGIO (mq)

Superficie richiesta parcheggi = 1 mq / 3 mq SLP

L.R. 6/1989: n. 1 posteggio accessibile ogni 50 posti auto e frazione.

D.L. 122/2005: n. 1 posto auto con ricarica elettrica + predisposizione per implementazione futura dell'impianto nella misura di 1 posto ogni 5 a progetto. n. 1 posto bici con ricarica elettrica + predisposizione per implementazione futura dell'impianto nella misura di 1 posto ogni 10 a progetto.

DATI DI PROGETTO

St = 64.163,00 mq

SLP max ammissibile = 25.619,78 mq

Vp = 25% (Scheda Deliberazione C.C. n° 33 del 16-06-2025)

Superficie richiesta parcheggi = 1 mq / 3 mq SLP

VERIFICA DELLA SUPERFICIE VERDE PERMEABILE

SPmin richiesta = St x Vp = 64.163,00 mq x 25% = 16.040,75 mq

SP > SPmin richiesta = 32.041,48 mq > 16.040,75 mq

IPF = SP / St = 32.041,48 mq / 64.163,00 mq = 49.9%

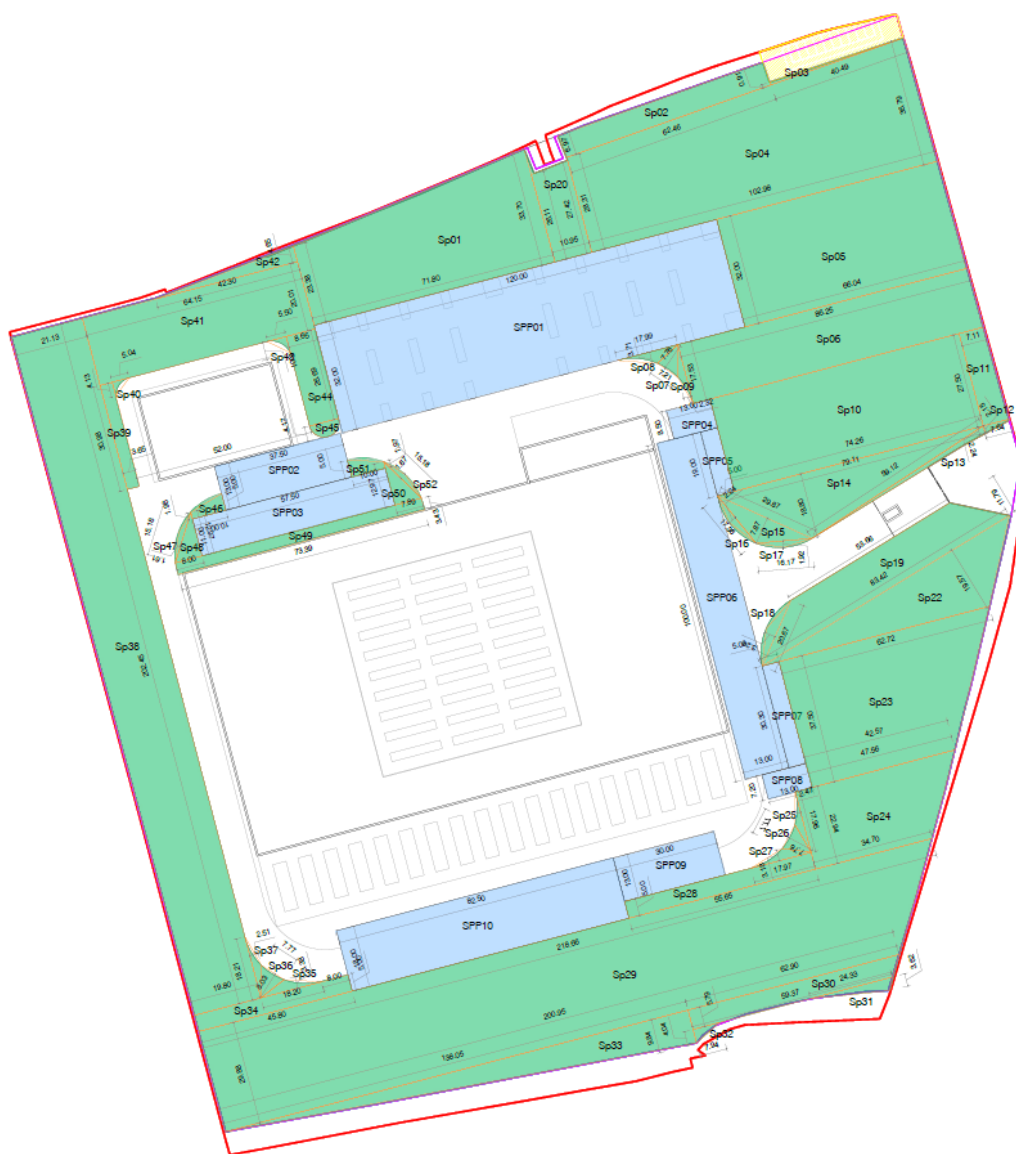
IPF > Vp = 49.9% > 25%

VERIFICA DELLA SUPERFICIE A PARCHEGGIO (SPP)

SPPmin richiesta = SLP/3 = 25.619,78 mq / 3 = 8.539,93mq

$SPP > SPP_{min} richiesta = 8.585,60 \text{ mq} > 8.539,93 \text{ mq}$

L'intervento proposto rispetta la superficie permeabile minima e la superficie a parcheggio minima richiesta.



Estratto planimetria parcheggi privati e superficie permeabile