



2C Sviluppo Immobiliare S.p.A

Via Niccolò Machiavelli, 9
20096 Pioltello (MI)

Piano Attuativo

Relazione impatto paesistico

Realizzazione complesso produttivo ad uso Data Center
Cornaredo (MI)

Documento: 4306 ES A SI 03a Relazione impatto paesistico

Data

28/04/2026

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

INDICE

1.	PREMESSA	3
2.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	4
2.1.	Contesto	4
2.2.	Inquadramento Catastale	6
3.	STATO DEI LUOGHI	7
3.1.	Documentazione Fotografica	7
3.2.	Sensibilità paesistica	9
3.3.	Grado di incidenza del progetto	12
4.	DETERMINAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO	15

1. PREMESSA

La presente relazione **4306 ES A SI 03a – Relazione paesaggistica** 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 Lombardini 22 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 si situa nella parte centrale occidentale del comune di Cornaredo. L'area, che attualmente si estende per circa 65.000 mq attualmente occupata da edifici dismessi per una superficie coperta di circa 21.000 mq, 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 è attuata 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-G Stato di Fatto - Inquadramento Territoriale ed Urbanistico".

2.2. 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. STATO DEI LUOGHI

3.1. Documentazione Fotografica



Ripresa da Google Earth Pro modalità volo d'uccello 1



Ripresa da Google Earth Pro modalità volo d'uccello 2



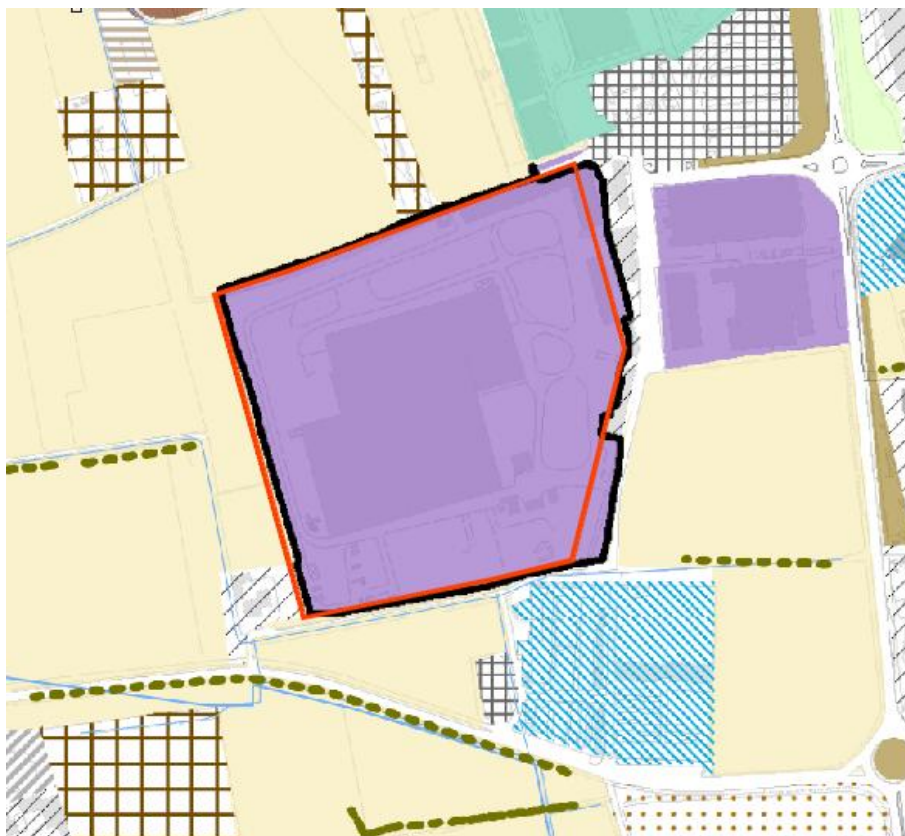
*Ripresa da Google Earth Pro modalità street-view (data di acquisizione delle immagini 8/2022)
Ingresso lato est su via dello Sport*



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

3.2. Sensibilità paesistica

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.



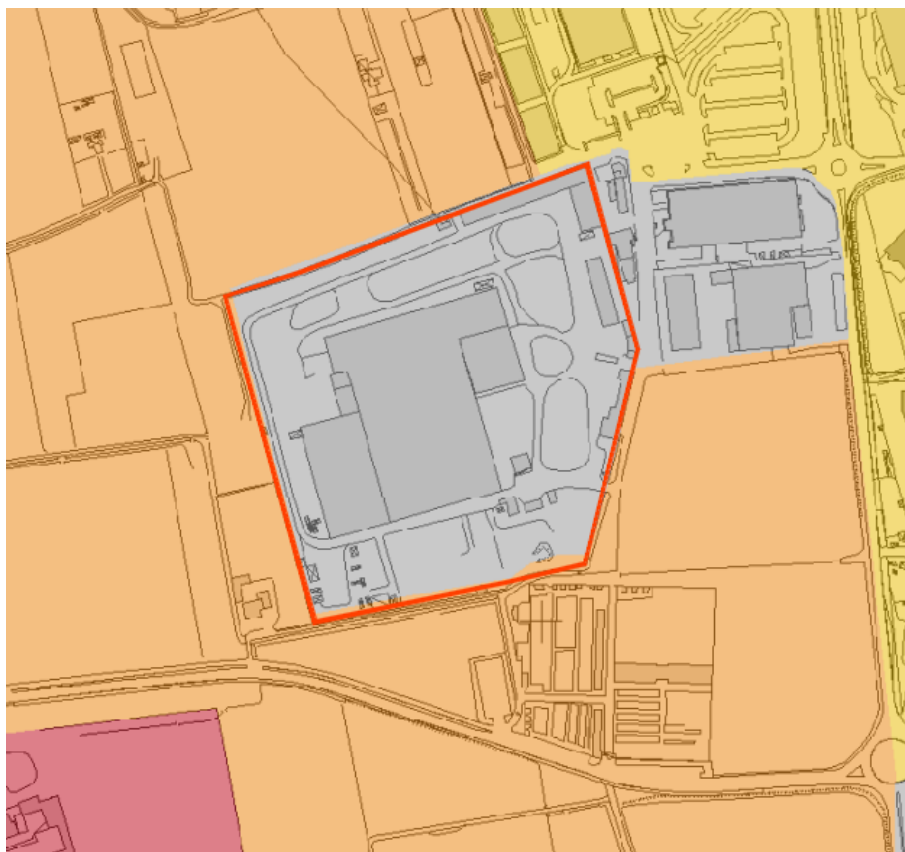
Aree antropizzate

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, così come definita nell'elaborato "DdP_DS.02_Carta della sensibilità paesistica" del PGT, l'area è inserita nella Classe 2 con Sensibilità bassa.

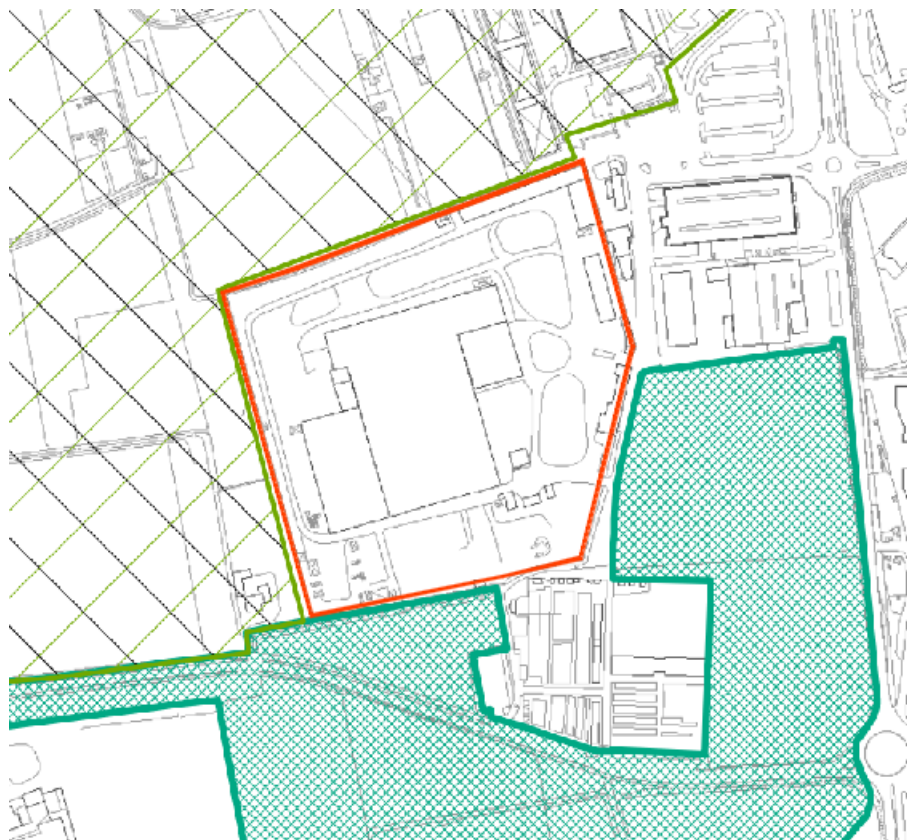


CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

- 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.*

L'area produttiva si trova in una posizione centrale tra zone con sensibilità paesistica alta (campi coltivati). A nord e ad ovest l'area confina con il Parco Agricolo Sud di Milano.

**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. Grado di incidenza del progetto

L'intervento in oggetto è caratterizzato da un unico edificio a destinazione Data Center, con altezza di 16 metri, e uno sviluppo prevalentemente rettangolare di circa 141 metri per 84,5 metri circa. In una delle estremità, quella nord-est, vi è annesso una parte di edificio destinata ad uffici di dimensioni 38 metri per 10 metri circa. Il complesso si sviluppa su due piani.

Nell'area verrà inoltre realizzata una sottostazione elettrica.

I lati nord e ovest affacceranno sui campi del Parco Agricolo Sud. Il lato est su via dello Sport e su altri edifici produttivi. Il lato sud invece affaccerà in parte sul cimitero e in parte su campi agricoli.

Il manufatto sarà tipologicamente inserito nel contesto urbano circostante facente parte del tessuto produttivo comunale; verranno utilizzati materiali e colori coerenti con l'intorno e verranno adottate strategie di mitigazione.

La dimensione dell'edificio non chiuderà visuali di rilevante importanza e non avrà un ingombro visivo in relazione ai campi agricoli circostanti in quanto mascherato da filari alberati; verranno tuttavia adottate opportune strategie di mitigazioni, quali la creazione di una fascia con piantumazione di un filare di alberi ad alto fusto ed essenze arbustive tra l'edificio e la zona dei campi a nord e ovest.

L'intervento essendo situato in area precedentemente produttiva interferirà moderatamente con i luoghi simbolici attribuiti dalla comunità locale che abbiano una qualche rilevanza storica o simbolica, in quanto poco presenti nella zona in oggetto. Alla luce di quanto sopra esposto sopra, è possibile affermare che il progetto ha un grado di **incidenza media**.



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. DETERMINAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

Nel complesso si ritiene che l'intervento, si inserisca in maniera coerente nel contesto senza stravolgere il carattere dell'area produttiva comunale.

I lotti limitrofi sono caratterizzati da edifici industriali e produttivi; di conseguenza l'edificio si inserisce sia per destinazione d'uso che per tipologia di edificio nel contesto.

Anche i materiali e i colori scelti si inseriscono in modo armonico con il contesto e oltre che dare unitarietà al progetto, si inserisce in maniera coordinata con gli edifici limitrofi rispettando il carattere dell'area.

Particolare attenzione è stata data al progetto agli aspetti paesaggistici ed all'inserimento del progetto rispetto alla vicinanza del Parco Agricolo Sud Milano, attraverso la realizzazione di opere di mitigazione all'interno del sito stesso e di opere a verde; andando a confermare il valore naturalistico aggiunto all'interno dell'area.