

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

Via Niccolò Machiavelli, 9
20096 Pioltello (MI)

Piano Attuativo**Relazione opere di urbanizzazione**

Realizzazione di complesso produttivo ad uso Data Center
Cornaredo (MI)

Documento: 4306 ES A SI 05a Relazione opere di urbanizzazione

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
2.3.	Rilievo fotografico dello stato dei luoghi	8
3.	OPERE DI URBANIZZAZIONE	10
3.1.	Descrizione degli interventi	11
3.2.	Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione	13

1. PREMESSA

La presente relazione **4306 ES A SI 05a – Relazione opere di urbanizzazione** 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 individuata 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.

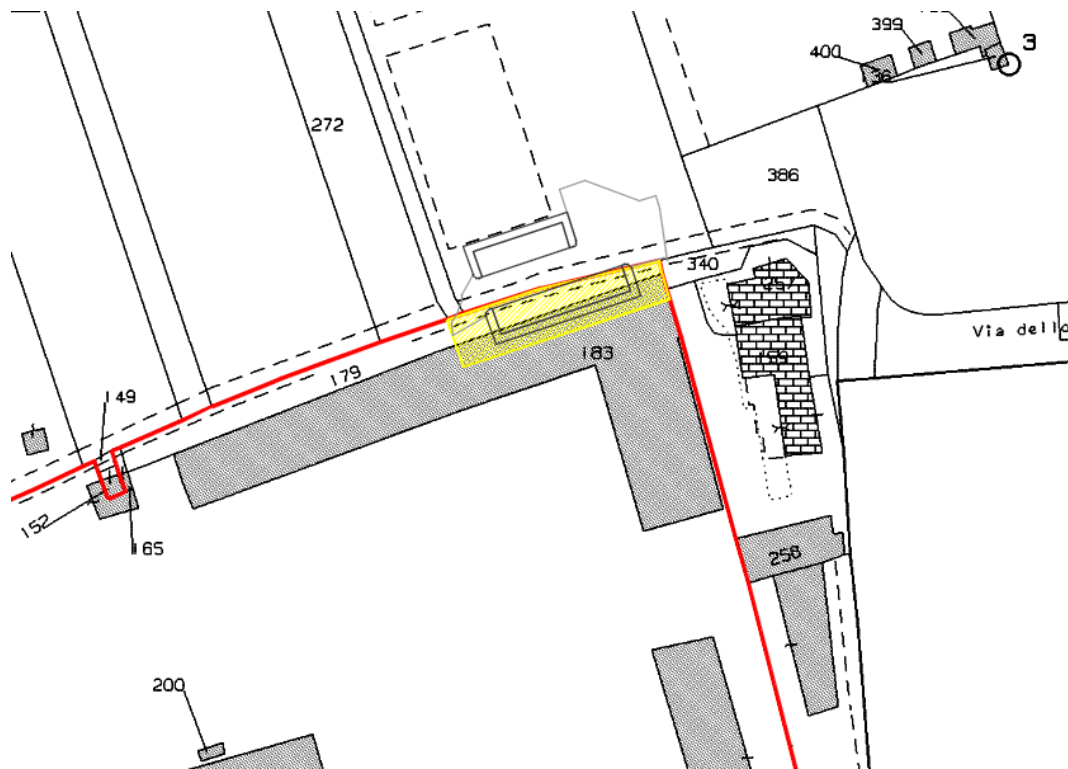
Con una superficie catastale complessiva pari a 65.870 m².

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

Le particelle di proprietà che saranno interessate dalle opere di urbanizzazione per l'area in cessione sono parte delle particelle 179 e 183.

Le particelle non di proprietà e che saranno coinvolte negli interventi sono le particelle identificate al catasto dal Foglio 5 particelle 405 e 386.



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

Per maggior dettaglio vedasi planimetria "4306_AC-0003-G Stato di Fatto - Inquadramento catastale" e planimetria "4306_AC-0016-G Opere di urbanizzazione - Piante e dettagli tipologici".

2.3. Rilievo fotografico dello stato dei luoghi

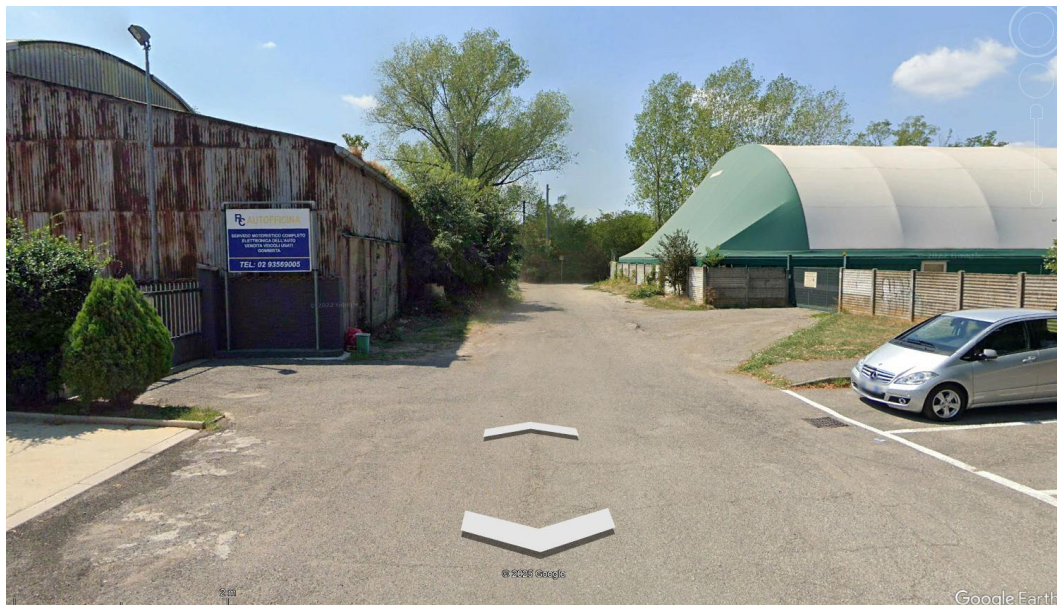
L'area oggetto delle opere di urbanizzazione è il fondo-via di via Papa Giovanni Paolo XXXIII, in prossimità del campo sportivo.



*Ripresa fotografica da drone di Lombardini22 –
a destra il campo sportivo e a sinistra il fabbricato in demolizione*



Ripresa fotografica da drone di Lombardini22



Ripresa da Google Earth Pro modalità street-view (data di acquisizione delle immagini 8/2022)



Ripresa da Google Earth Pro modalità street-view (data di acquisizione delle immagini 8/2022)

3. OPERE DI URBANIZZAZIONE

La dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche, individuata nella percentuale del 30% della ST, equivale a 19.248,90 mq di cui 350,00 mq in cessione da destinare a parcheggio pubblico, identificata in colore giallo, nella planimetria qui di seguito.

Superficie territoriale (St)	= 64.163,00 mq
Area standard in cessione	= 350,00 mq
Area a (cessione dell'area di proprietà)	= 87,00 mq
Area b (cessione dell'ambito di Piano Attuativo)	= 263,00 mq
Superficie fondiaria (St-Area b)	= 63.900,00 mq

Per maggior dettaglio vedasi planimetria "4306_AC-0005-G Verifica Urbanistiche: Superficie Territoriale, Superficie Fondiaria e Superficie Urbanizzazioni".

Le opere di demolizione del fabbricato che insiste nell'area di proprietà nord-est e le ulteriori lavorazioni necessarie per liberare l'area non sono comprese nelle opere di urbanizzazione.



Stato di confronto - Planimetria Generale Opere Urbanizzazione

3.1. Descrizione degli interventi

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 avrà larghezza di 6,00 metri, 3,00 metri per ciascuna corsia.

Il marciapiede avrà una larghezza pari a 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;
- Rifacimento carreggiata con nuova segnaletica orizzontale dei posti auto e della carreggiata;
- Adeguamento delle aree verdi e semina di manto erboso.

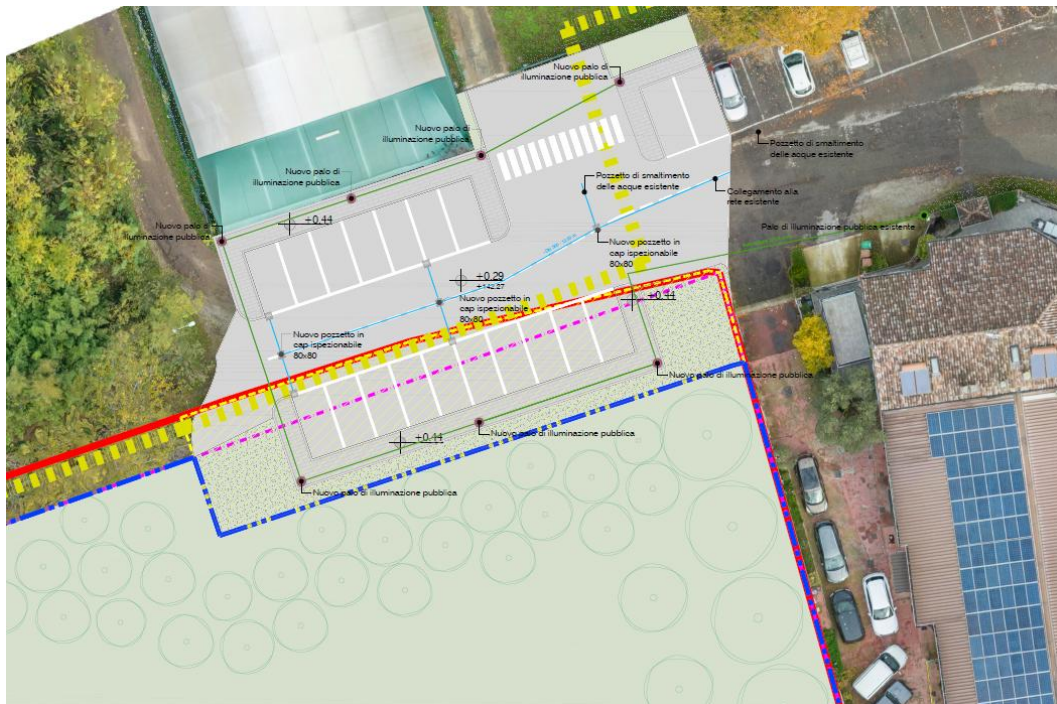
A livello di opere impiantistiche verrà effettuati seguenti interventi:

- 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 smaltimento.

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

Le 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.



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".

3.2. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione

L'intervento è stato computato con il Prezziario delle Regione Lombardia, seconda emissione 2025.

Per maggior dettaglio vedasi documento "4306_ES-A-EC-06 - Opere di urbanizzazione - Computo Metrico Estimativo".