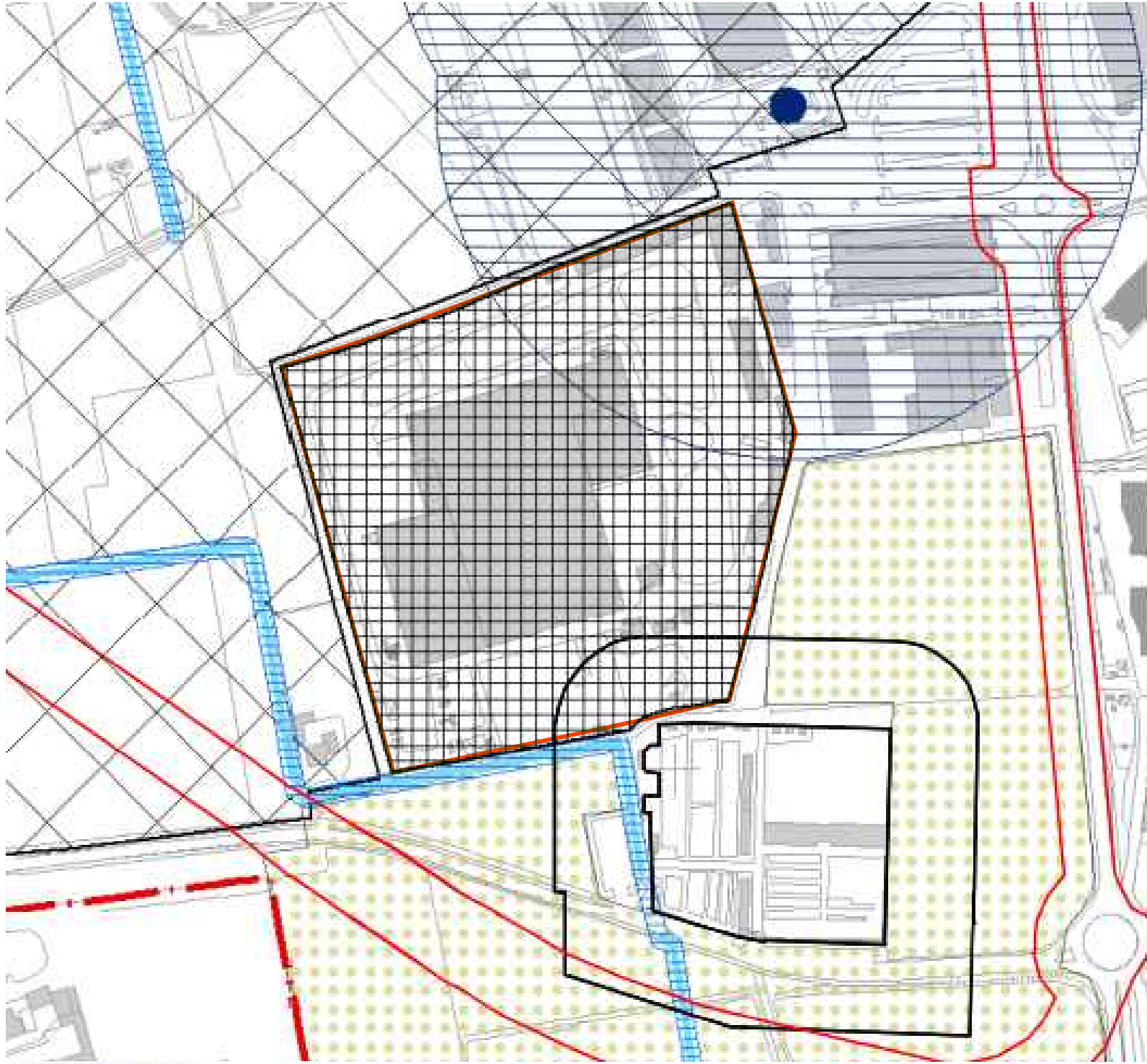




Inquadramento territoriale
Scala 1:10.000



Inquadramento territoriale
Scala 1:2.000



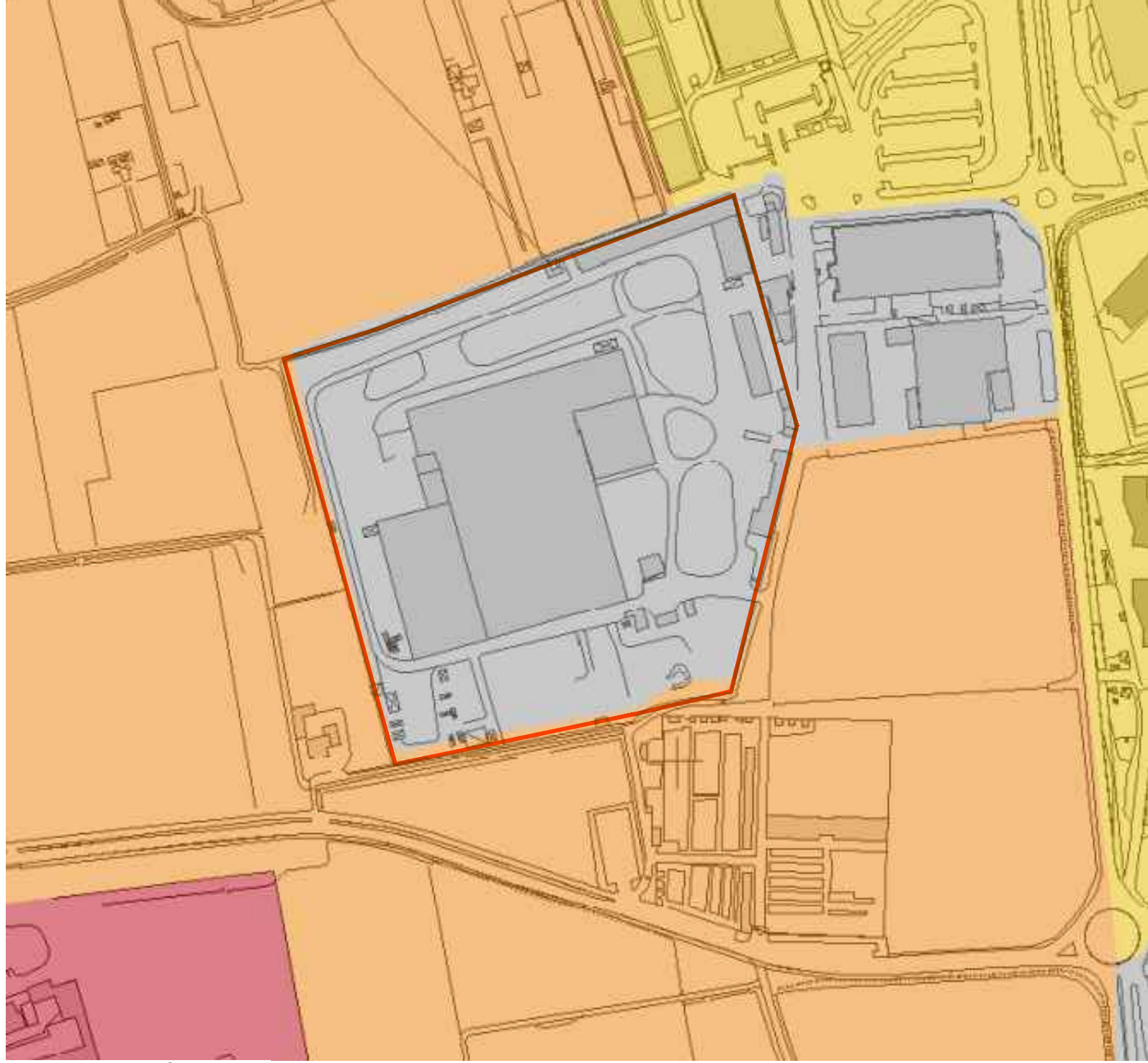
VINCOLI AMMINISTRATIVI

Vincoli da infrastrutture e attrezzature
Regolamento art. 8 Legge regionale n.6/2004

Area in corso di caratterizzazione ex art. 152/2008
Area in corso di caratterizzazione ex art. 152/2008

Area di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile
Area di tutela assoluta (10 m raggio)
Area di salvaguardia dei pozzi pubblici - art. 5 D.Lgs. n.258 del 18/06/2000
Area di rispetto criterio geometrico (200 m raggio)
Area di rispetto criterio temporale | Pozzo di via Manzoni cod. SF. 0150870171

PGT - Documento di Piano
Stralcio Tav. DdP_QC.04_Vincoli e tutele



CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

Classe n.1 - Molto bassa
Classe n.2 - Basso
Classe n.3 - Medio
Classe n.4 - Alto
Classe n.5 - Molto alta

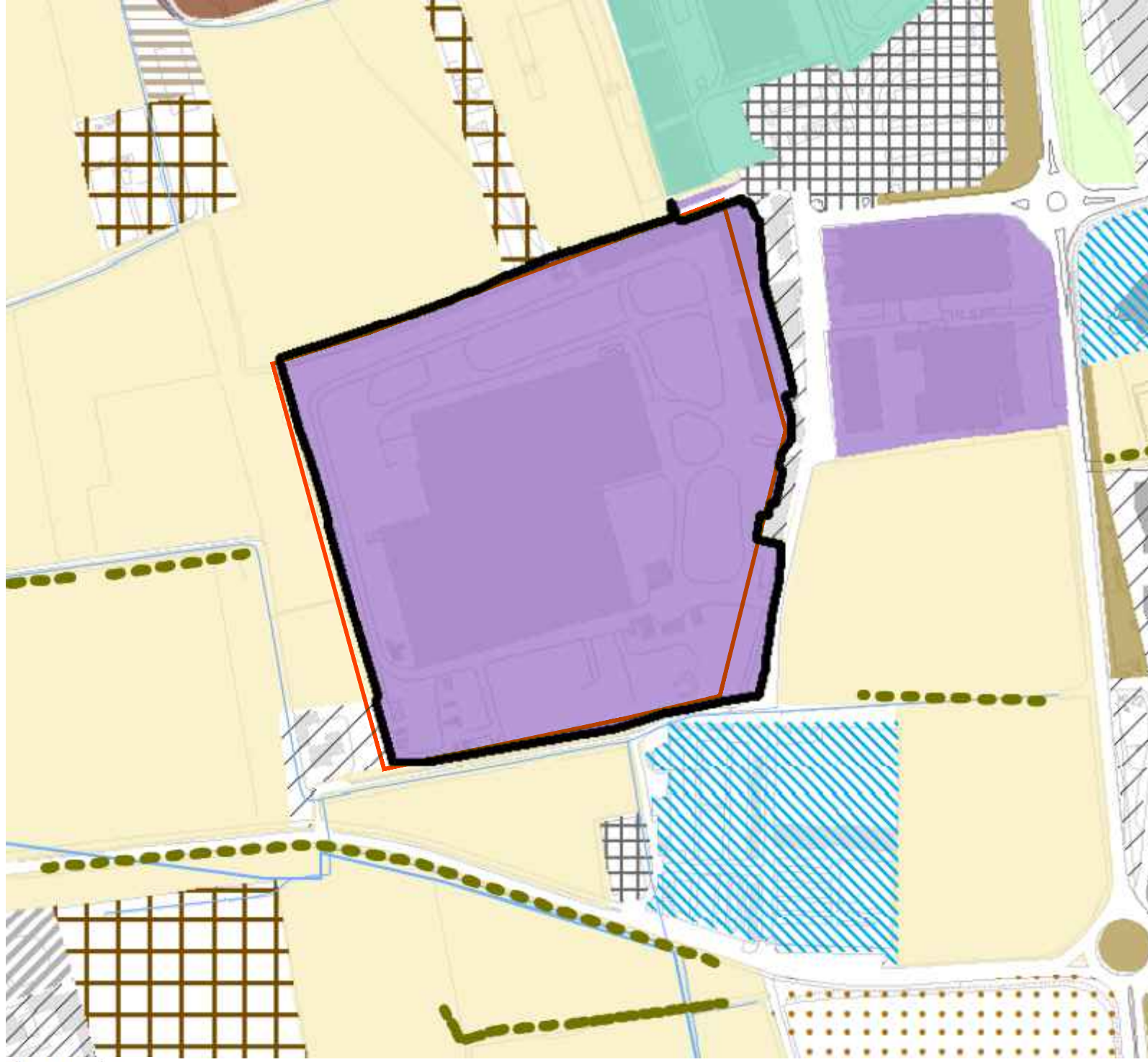
PGT - Documento di Piano
Stralcio Tav. DdP_DS.02_Carta della sensibilità paesistica.



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

Perimetro Agricolo Sud Milano - Perimetro agricolo | L.R. n.16 del 18/07/2007
Perimetro Agricolo Sud Milano | area proposta in ampliamento
Perimetro Agricolo Sud Milano | area proposta in riduzione

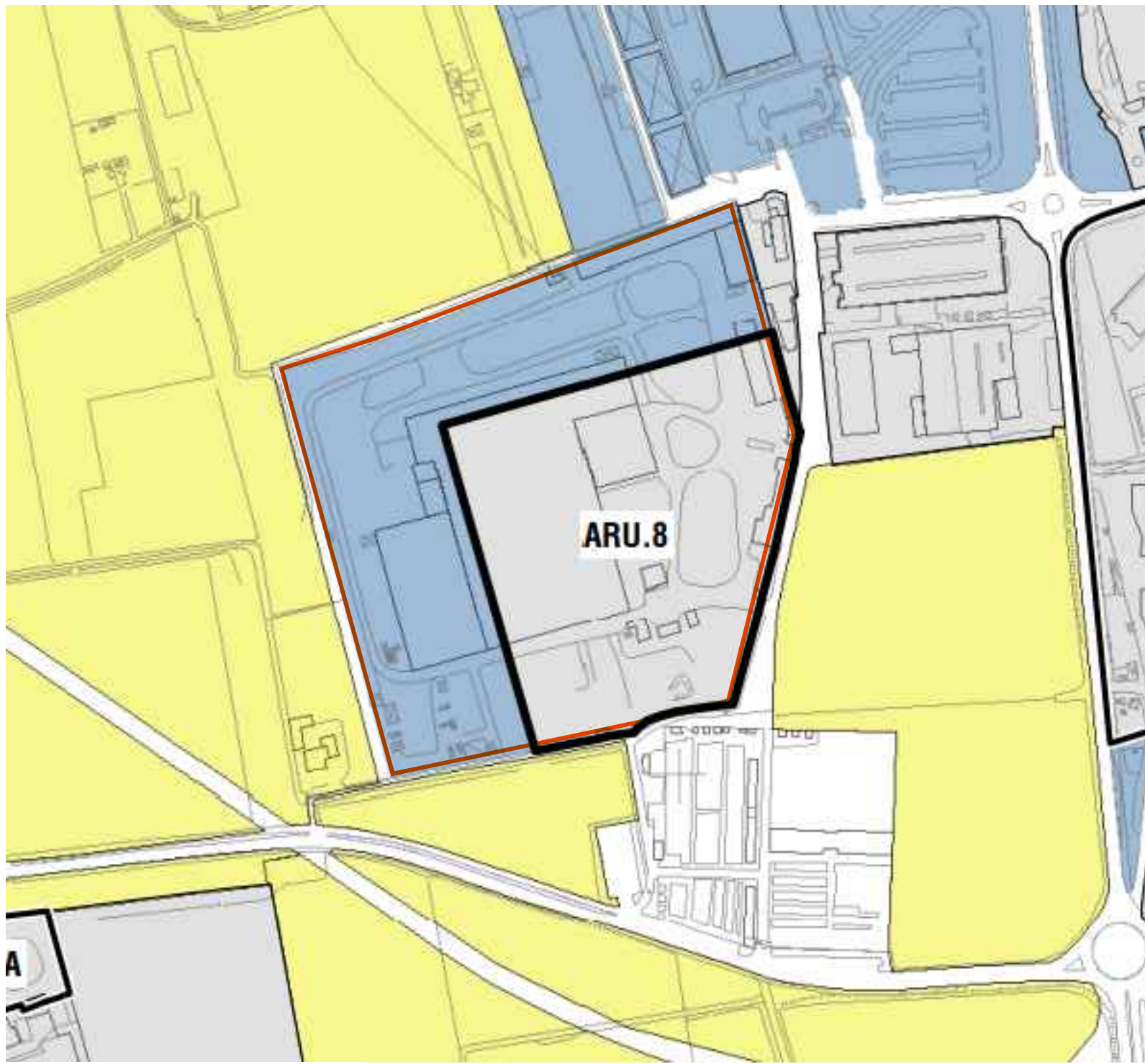
PGT - Documento di Piano
Stralcio Tav. DdP_DS.04_Perimetro del Parco Agricolo Sud Milano



Area antropizzata
Area antropizzata e insediamenti di grandi impianti di servizi pubblici e privati

Tracciato provvisorio per attività industriali e artigianali
Tracciato provvisorio per attività industriali e artigianali, dismessi
Tracciato provvisorio per attività industriali e artigianali, sotto sviluppo
Tracciato provvisorio per attività commerciali
Tracciato provvisorio per attività artigianali
Tracciato provvisorio per attività artigianali
Tracciato provvisorio per attività artigianali

PGT - Piano delle Regole
Stralcio Tav. PdR_03a_Carta dell'uso del suolo | stato di fatto



Ambiti di rigenerazione urbana

ARU | Ambiti di Rigenerazione Urbana

Superficie urbanizzata
Tessuto urbano consolidato
Area per attrezzature pubbliche o private comunali o sovacomunali

PGT - Piano delle Regole
Stralcio Tav. PdR_03c_Carta dell'uso del suolo | stato di diritto del nuovo PGT

chiede che il Consiglio Comunale:

- individuare 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 attestare 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 urbanistici 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 Lorde 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 ²	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 ³		Produttivo ³
Modalità attuative			Piano Attuativo

Istanza prot. 9441 del 07/04/2025 e integrazione prot. 10601 del 16/04/2025
Stralcio Pagina 02_Proposta Progettuale in Deroga per Area di Rigenerazione Urbana "ARU 08 Ex- Icoma"

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 soprachiamato 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;

DELIBERAZIONE C. C. N° 33 DEL 16-06-2025
Stralcio Pagina 05_Verale di Deliberazione del Consiglio Comunale

LEGENDA
Limite di proprietà

REV	DATA / DATE	DESCRIZIONE / DESCRIPTION	IL RICHIEDENTE	IL PROGETTISTA
1	15/12/2025	Prima emissione		

L22
L22 è una divisione di:
Lombardi22 S.p.A.
Via Lombardi 22, 20143 Milano, Italia
T +39 02 38 58 62 00 F +39 02 83 20 13 97
ufficio.tecnico@l22.it www.l22.it
Capitale sociale Euro 500.000 i.v.
C.F./P.IVA: 0500000064 R.I.A. 162799
Sistema di gestione qualità conforme alla UNI EN ISO 9001:2015 - Certificato Nr. 50 100 8319 da TÜV Italia

COMMITTENTE / CLIENT:
2C Sviluppo Immobiliare S.p.A.
Via Niccolò Machiavelli, 9
20086 Pioltello (MI)

PROGETTO / PROJECT:
Polo Produttivo Alta Tecnologia - Data Center Area Ex Icoma
Comaredo (MI), via dello Sport n.80

PROGETTISTA / DESIGNER:
L22 - Marco Amosio - iscritto all'Ordine degli architetti di Torino n°4157
Indirizzo: via Elia Lombardini 22, 20143 Milano - Mail: ufficio.tecnico@l22.it - PEC: lombardi22@legamail.it

OGGETTO / OBJECT:
Proposta di Piano Attuativo conforme al PGT - Legge Regionale n.12 del 11/03/2005

TITOLO / DESCRIPTION:
Stato di Fatto
Inquadramento Territoriale ed Urbanistico

DISEGNATO DA: DRAWN BY: L22	CONTROLLATO DA: CHECKED BY: L22	DATA / DATE: 15/12/2025	SCALA / SCALE: Varie	DATA REV.:
FORMAT: A0	NOME FILE / FILE NAME: 4306_AC-0001_Inquadramento territoriale urbano	COMMESSA / JOB:	TAVOLA / DRAWING: AC-0001	REV.: