

L22DC

Soggetto Attuatore:

XDC PropCo SL

Avenida Doctor Arce, 14, Bajo,
28002 Madrid

ASTER srl

via Dante 7,
20123, Milano (MI)



PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE UNITARIO Ti1 - Ti2 - Ti6 - Ti7, COMUNE DI CESATE (MI)

4339 ES ART 01 d - Relazione tecnico illustrativa di Piano Attuativo

13 Luglio 2026

Il Tecnico

*Marco Amosso Architetto
Partner*



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 E info@l22.it www.l22.it
Capitale Sociale: € 100.000 i.v. C.f./P.iva: 05505600964 r.e.a. 1827099

Sistema di gestione qualità conforme alla UNI EN ISO 9001:2008 Certificato - Nr. 50 100 8319 - Rev.02 da TÜV Italia

SOMMARIO**00. PREMESSA****01. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

- 01.1 Contesto
- 01.2 Documentazione fotografica
- 01.3 Rilievo
- 01.4 Inquadramento catastale

02. INQUADRAMENTO URBANISTICO

- 02.1 PGT
- 02.2 Scheda d'ambito unitario

03. PROPOSTA DI SVILUPPO INTERVENTO

- 03.1 Il progetto
- 03.2 Progetto opere in cessione
- 03.3 Progettazione dei sottoservizi

04. VERIFICHE URBANISTICHE

- 04.1 Aree in cessione
- 04.2 Superficie Lorda, Superficie Accessoria
- 04.3 Superficie Coperta
- 04.4 Verifica Parcheggi
- 04.5 Verifica Superficie Permeabile

05. ALLEGATI

- 05.1 Studio di Impatto Viabilistico
- 05.2 Visure catastali e atti di proprietà
- 05.3 Indagini ambientali
 - Indagine ambientale preliminare
 - Indagine ambientale sulle acque di falda
 - Piano operativo degli interventi di bonifica

00. PREMESSA

La presente relazione **4339_ES P RT 01 d – Relazione tecnico illustrativa** è parte integrante della proposta di Piano Attuativo che prevede l'insediamento di un nuovo polo ad alta tecnologia per l'area individuata dal vigente PGT come Ambito di Trasformazione Unitario Ti1 - Ti2 - Ti6 - Ti7, situata in Cesate (MI), via Leoncavallo; tale proposta è stata redatta da L22 SpA, sita in via Lombardini 22 Milano, incaricato dal soggetto attuatore Aster s.r.l. e XDC ProCo SL, società proprietarie dell'area in oggetto.

01. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

01.1 CONTESTO

L'area oggetto di intervento si situa nella parte nord del comune di Cesate, interposta tra la zona urbanizzata del comune e la zona agricola: il sito ha un impianto di forma pressoché rettangolare ed è delimitato a sud da via Scarlatti, ad est dalla medesima via di recente realizzazione che si dirama dalla rotonda principale, a nord da via Giordano e ad est con due edifici produttivi che insistono su via Leoncavallo.

Tutta l'area ha un andamento complessivamente pianeggiante e il terreno è completamente incolto e con qualche sparuto arbusto; sul lato nord oltre via Giordano si estende invece una porzione del Parco delle Groane che si sviluppa principalmente lungo tutta l'area ad est di Cesate.

L'accesso al sito è già facilmente garantito dalla strada principale via Scarlatti (una via perpendicolare alla SP133 che attraversa il Comune di Cesate) dalla quale si distacca un ramo della rotatoria che immette direttamente all'area: anche dal lato ovest vi è la possibilità di sviluppare un ulteriore accesso che si prefigura a conclusione della via Leoncavallo di recente realizzazione.

4339_ES A RT 01 d - Relazione tecnico illustrativa



Comune di Cesate, localizzazione area di intervento



Localizzazione area di intervento

01.2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Di seguito vengono mostrate alcune fotografie aeree dei punti più significativi dell'area in oggetto.



Area di intervento, angolo sud-est

4339_ES A RT 01 d - Relazione tecnico illustrativa



Area di intervento, angolo sud-ovest



Area di intervento, lato nord

01.3 RILIEVO

L'area in riferimento è stata oggetto di rilievo per un confronto con le superfici catastali e quelle definite da PGT, così da ottenere una valutazione complessiva delle diverse caratteristiche dimensionali. Da questa analisi si è rilevato che la superficie territoriale ST di riferimento risulta di **67.246 mq**, a fronte dei 67.758 mq individuati dalla scheda d'ambito di riferimento; dall'esito della comparazione delle superfici si ha uno scostamento di ca. 512mq, ossia di ca. lo 0,75%, cifra pertanto non rilevante ai fini quantificatori.

Il valore rilevato sarà preso come riferimento per le successive verifiche urbanistiche.



Sovrapposizione tra rilievo e ortofoto

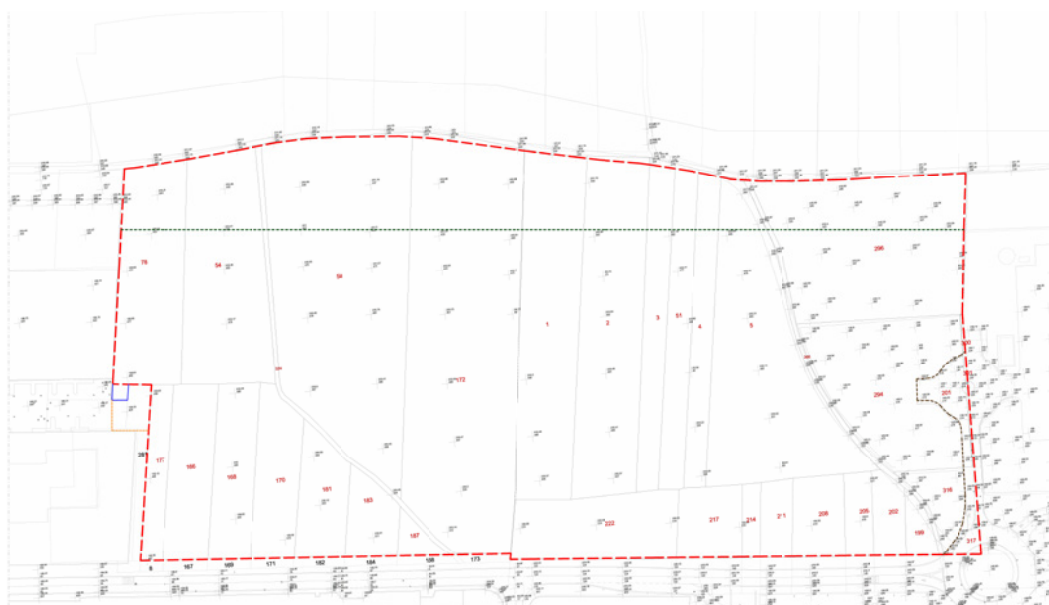
01.4 INQUADRAMENTO CATASTALE

L'area oggetto d'intervento è individuata al Nuovo Catasto Terreni (NTC) come segue:

- Foglio 2 mappali 78, 54, 58, 172, 177, 166, 168, 170, 181, 183, 187, 324;
- Foglio 8 mappali 1, 2, 3, 51, 4, 5, 296, 294, 222, 217, 214, 211, 208, 205, 202, 199, 316, 366, 295, 300, 301 e 317

All'interno dell'area delimitata dalla scheda d'ambito, 3 particelle identificate al Foglio 2, mappali, 177, 183, 187, sono attualmente di proprietà comunale: per quest'ultime il Comune si rende disponibile alla loro cessione al soggetto attuatore proprietario della maggioranza assoluta del valore degli immobili all'interno del medesimo ambito (cfr. lettera di risposta richiesta informazioni aree proprietà pubbliche). In questo modo il soggetto attuatore sarà in grado di definire lo sviluppo dell'operazione nella sua interezza ed intervenire con un progetto unitario e complessivo.

Le particelle catastali del Fg. 8 nn. 295, 300, 301 e 317 afferenti alle superfici stradali interno all'ambito di trasformazione, sono già state cedute all'Amministrazione comunale, in quanto costituenti parte della rotatoria e della sede stradale già realizzate dall'operatore confinante.



Inquadramento catastale



Arch. Cerri Marco Emilio Mario
via Filippo Corridoni n. 41
20122 Milano
cerri.8703@oamilano.it

Cesate, 02.01.2025

Oggetto: risposta Vs. richiesta informazioni relative alle aree di proprietà comunale ricadenti all'interno del perimetro dell'Ambito di Trasformazione unitario Ti 1 - Ti 2 - Ti 6 - Ti 7.

In riferimento alla Vs. richiesta di informazioni relative alle aree di proprietà comunale ricadenti all'interno del perimetro dell'Ambito di Trasformazione unitario Ti 1 - Ti 2 - Ti 6 - Ti 7, giunta a questa Amministrazione Comunale in data 27.11.2024 prot. n. 0019377, con la presente si comunica quanto segue.

All'interno del perimetro dell'Ambito di Trasformazione unitario Ti 1 - Ti 2 - Ti 6 - Ti 7 il Comune di Cesate è proprietario delle aree identificate al C.T. al foglio n. 2 particelle nn. 177, 183 e 187 ed al foglio n. 8 particelle nn. 295, 300 e 317 oltre alle porzioni della "vicinale di saronno" e della "vicinale della fauda"; anche il mappale n. 301 del foglio n. 8 avrebbe dovuto essere già di proprietà comunale ma per errore materiale è stato omesso nell'atto con il quale sono stati ceduti i citati mappali nn. 295, 300 e 317 e risulta oggi ancora intestato alla Società Trendcolor S.r.l.

Le aree individuate al foglio n. 8 particelle nn. 295, 300, 301 e 317 costituiscono parte dell'accesso stradale e rotatorio al complesso industriale di via Ruggero Leoncavallo n. 100 ed al futuro intervento attuativo denominato appunto Ambito di Trasformazione unitario Ti 1 - Ti 2 - Ti 6 - Ti 7.

La realizzazione di tale accesso rotatorio era prevista nel precedente P.G.T. in quota parte in carico agli ambiti industriali interessati (Ti 2 - Ti 3 - Ti 5 - Ti 6) e rappresentava la dotazione di aree per la attrezzature pubbliche (strade) da reperire internamente agli Ambiti di Trasformazione e da cedere gratuitamente al Comune.

L'opera è stata però già interamente realizzata dagli Ambiti Ti 3 e Ti 5 in virtù della Convenzione Urbanistica del 20.02.2019 a firma Notaio Marco Sormani, Rep. n. 2558 Racc. n. 1752 registrata a Milano 6 il 25.09.2019 al n. 7415 Serie IT, dalla Società Trendcolor S.r.l.

Nella scheda dell'Ambito di Trasformazione unitario Ti 1 - Ti 2 - Ti 6 - Ti 7 del vigente P.G.T. si è preso atto di quanto già realizzato e tali aree sono individuate con le sigle Ti2S3 e Ti6S3 e rappresentano quindi la dotazione di aree per la attrezzature pubbliche (strade) già reperite dall'Ambito di Trasformazione unitario Ti 1 - Ti 2 - Ti 6 - Ti 7 e già cedute gratuitamente al Comune per le quali è dovuta, da parte dei Lottizzanti dell'Ambito di Trasformazione unitario Ti 1 - Ti 2 - Ti 6 - Ti 7, solo la compensazione economica all'Operatore degli Ambiti Ti 3 e Ti 5.

Le aree individuate invece al foglio n. 2 particelle nn. 177, 183 e 187 e le porzioni di vicinali sopra citate sono aree di proprietà comunale interne all'Ambito di Trasformazione



unitario Ti 1 - Ti 2 - Ti 6 - Ti 7 alle quali è riconosciuta, in proporzione all'imponibile catastale, quota parte della volumetria fissata dal P.G.T. per l'Ambito medesimo.

Il Comune è disponibile a cedere le proprie aree al Lottizzante ed attribuisce a tali aree il valore assunto per le aree fabbricabili posto a base dell'applicazione dell'imposta municipale propria I.M.U. e definito ogni anno con apposita Deliberazione di Giunta Comunale.

Con riferimento da ultimo alla Vs. richiesta si specifica che le sopracitate aree non sono inserite nel Piano delle Alienazioni in quanto le medesime saranno vendute dal Comune al Lottizzante che presenterà la proposta di Piano Attuativo e dimostrerà di possedere la aggiornata assoluta del valore degli immobili ricompresi all'interno del perimetro dell'Ambito in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano (art. 12 comma 4 L.R. n. 12/05 e s.m.i.); tale vendita sarà ufficializzata in sede di Convenzione urbanistica.

Distinti saluti.

Servizio Territorio e Ambiente
Il Responsabile
Ing. A. Martignoni

Il presente documento originale digitale è firmato digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 21 e seg. D.Lgs. 82/2005.

Tecnico istruttoria: Ing. A. Martignoni Tel. 02.99471211
File: G:\Uffici\Edilizia Privata (Martignoni)\Pratiche edilizie\via Ruggero Leoncavallo\Ti 1 - Ti 2 - Ti 6 - Ti 7\PP 01.24\PP 01.24 - 00 - FOL\PP 01.24 - 08 - Risposta terreni comunali 2.doc

COMUNE DI CESATE - CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO CAP. 20031 VIA DON ORESTE MORETTI N.10
Tel. 02 99471.1 - C.F. 80100990151 - P.I. 06555450151
E MAIL protocollo@comune.cesate.mi.it PEC protocollo@comune.cesate.mi.legalmail.it

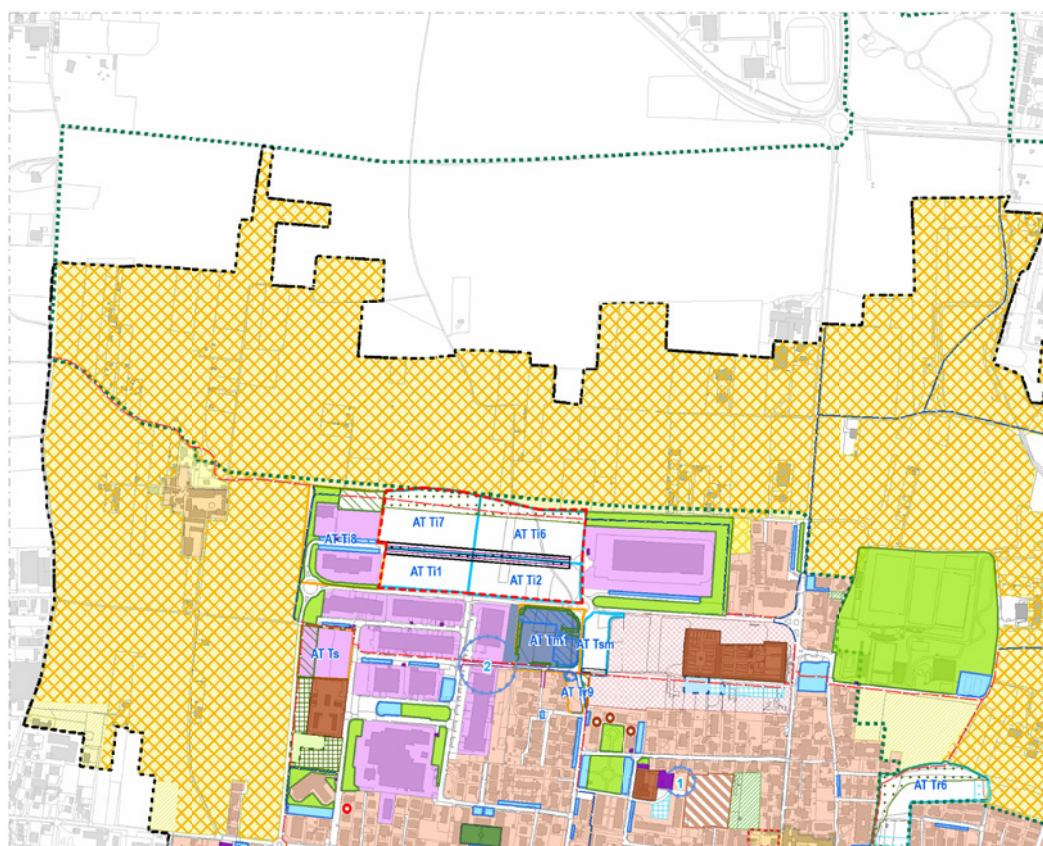
02 INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'analisi degli strumenti urbanistici vigenti, in particolar modo del PGT del Comune di Cesate, ha portato allo studio approfondito delle caratteristiche dell'area, andando a vagliare le sue potenzialità e gli elementi da rispettare, per uno sviluppo progettuale che sia coerente con la lettura del territorio.

02.1 PGT

L'area oggetto di intervento è definita dal PGT vigente come "Ambito di Trasformazione" ed è composta dalle 4 aree Ti1, Ti2 Ti6, Ti7 per le quali è prevista la possibilità di accorpamento in un unico lotto denominato Ti 1-2-6-7; si evince pertanto la caratteristica di attrazione e strategicità di quest'area, come sottolineato nel Documento Programmatico del PGT, vista come opportunità per creare nuovo sviluppo e nuovi potenziali residenti per il comune di Cesate.

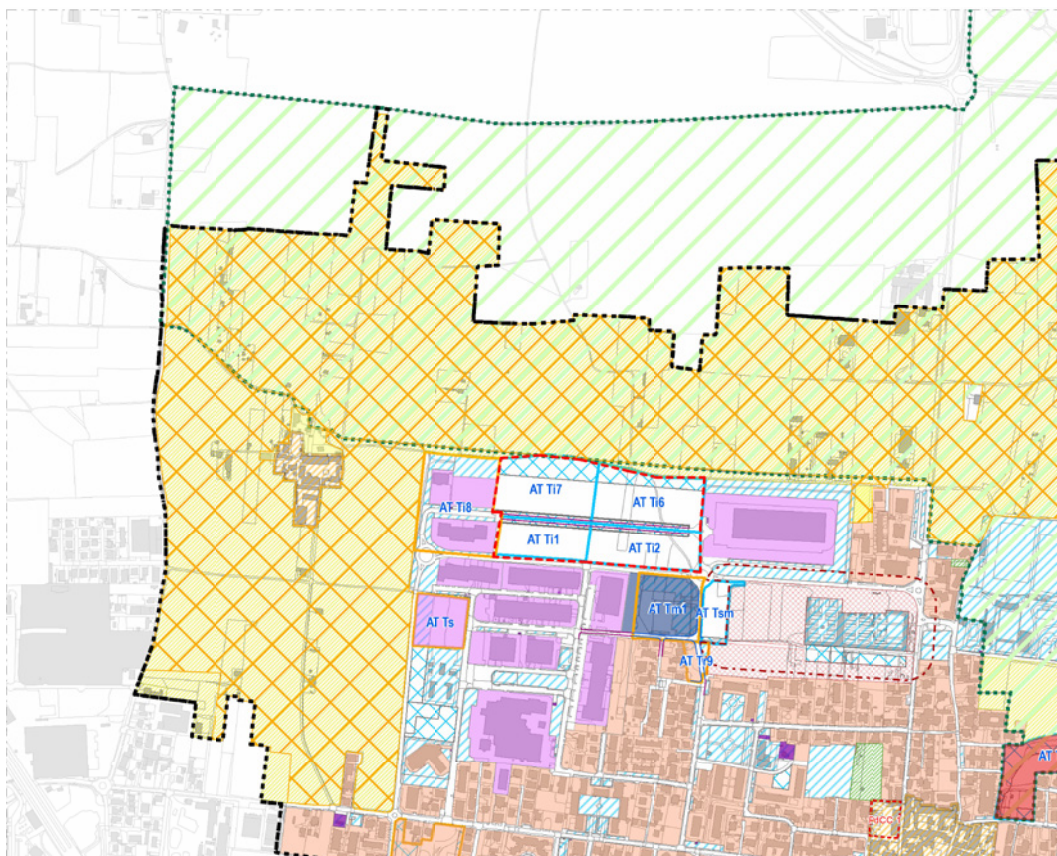
Nell'elaborato "D.D.P.03-Previsioni-di-piano" del PGT, si identifica l'area a scala urbana all'interno di quello che è un vero e proprio comparto produttivo nella zona nord-ovest del Comune di Cesate: l'intervento in oggetto pertanto va ad inserirsi e a completare quello che è lo sviluppo già previsto dal piano urbanistico e anche già realizzato negli ambiti di trasformazione confinanti.



Estratto elaborato "D.D.P.03-Previsioni-di-piano"

Dalla lettura dell'elaborato "P.D.R.01-Azzonamento" del PGT, si evince che i 4 ambiti di trasformazione sono stati concepiti con la duplice possibilità di essere sviluppati singolarmente ma anche in maniera unitaria: se nel primo caso è prevista infatti la creazione di una nuova viabilità a servizio dei 4 ambiti dividendo gli stessi tra i 2 a nord e i 2 posti a sud, nel secondo invece l'accesso e quindi la fruizione dell'area nella sua interezza sono già soddisfatte dalle attrezzature già realizzate dai comparti vicini e dalla rete stradale esistente.

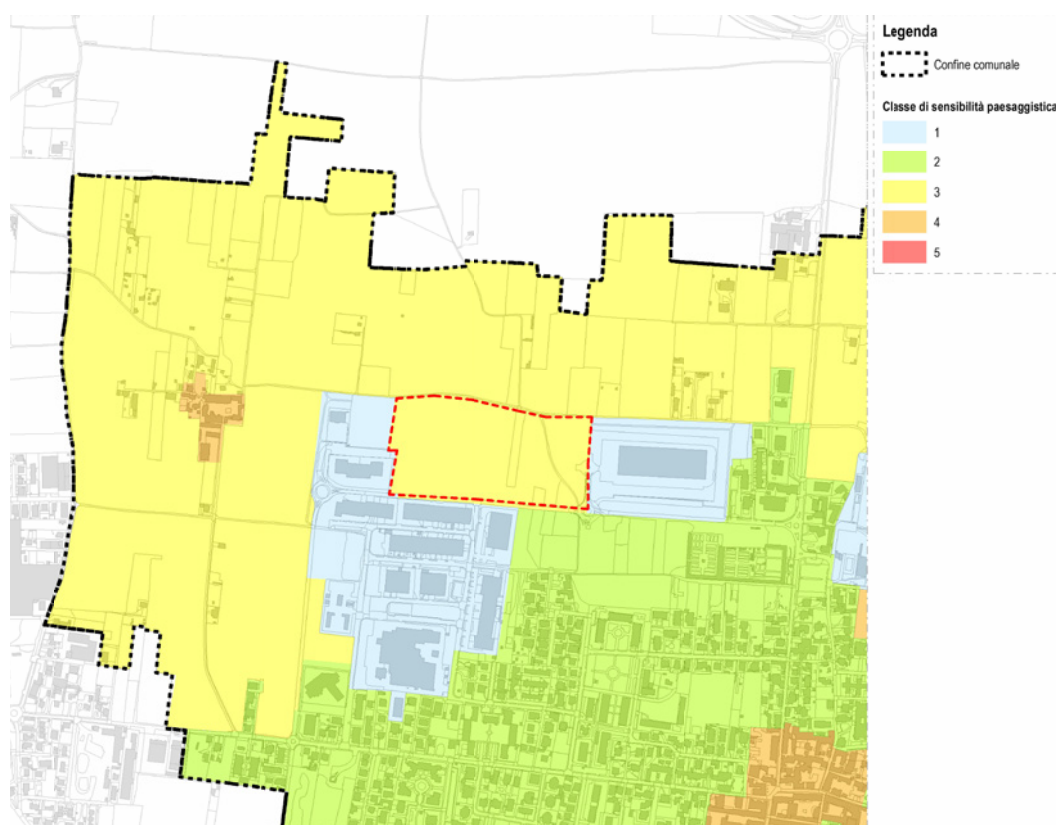
Nella parte a nord che si rivolge verso il Parco delle Groane è prevista una zona di servizi in progetto.



Estratto elaborato "P.D.R.01-Azzonamento"

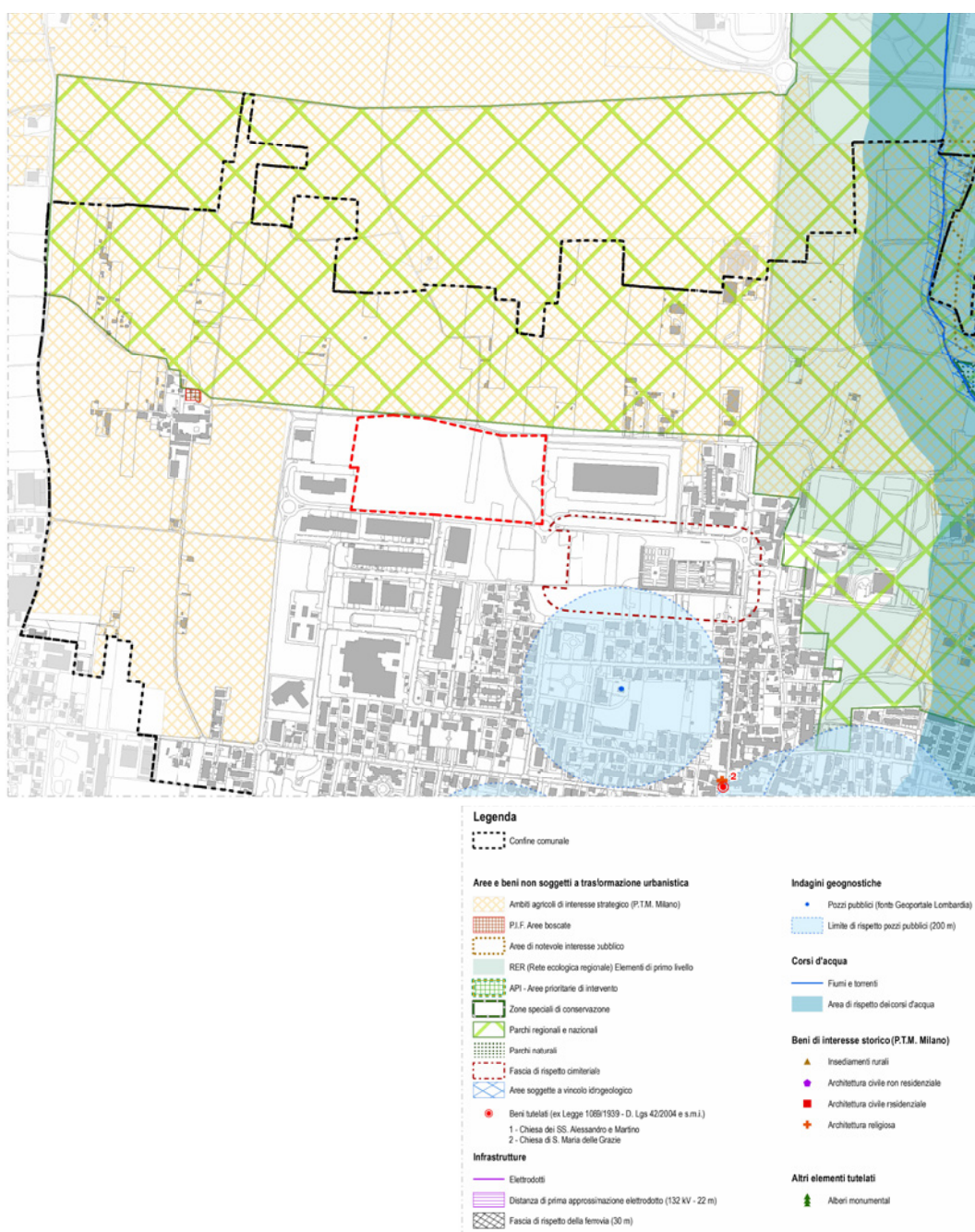
Sotto il profilo della sensibilità paesistica, così come definita nell'elaborato P.D.R.03, l'area è interamente inserita nella Classe 3 – Sensibilità media ovvero in un ambito prevalentemente agricolo e porzioni edificabili poste ai confini delle stesse: in relazione a questa valutazione verrà posta particolare attenzione nell'inserimento del progetto all'interno del contesto paesaggistico e in relazione agli elementi naturali preesistenti.

Allo stato attuale non sono presenti ad ogni modo coltivazioni e/o piantumazioni di carattere agricolo all'interno dell'area e, come evidente dall'estratto dell'elaborato, questa è ricompresa tra aree già oggetto di precedenti interventi attuativi, andandosi quindi ad allineare e a completare quello che è il comparto produttivo di Cesate, così come pensato in sede pianificatoria.



Estratto elaborato "P.D.R.03-Classi-di-sensibilità-paesaggistica"

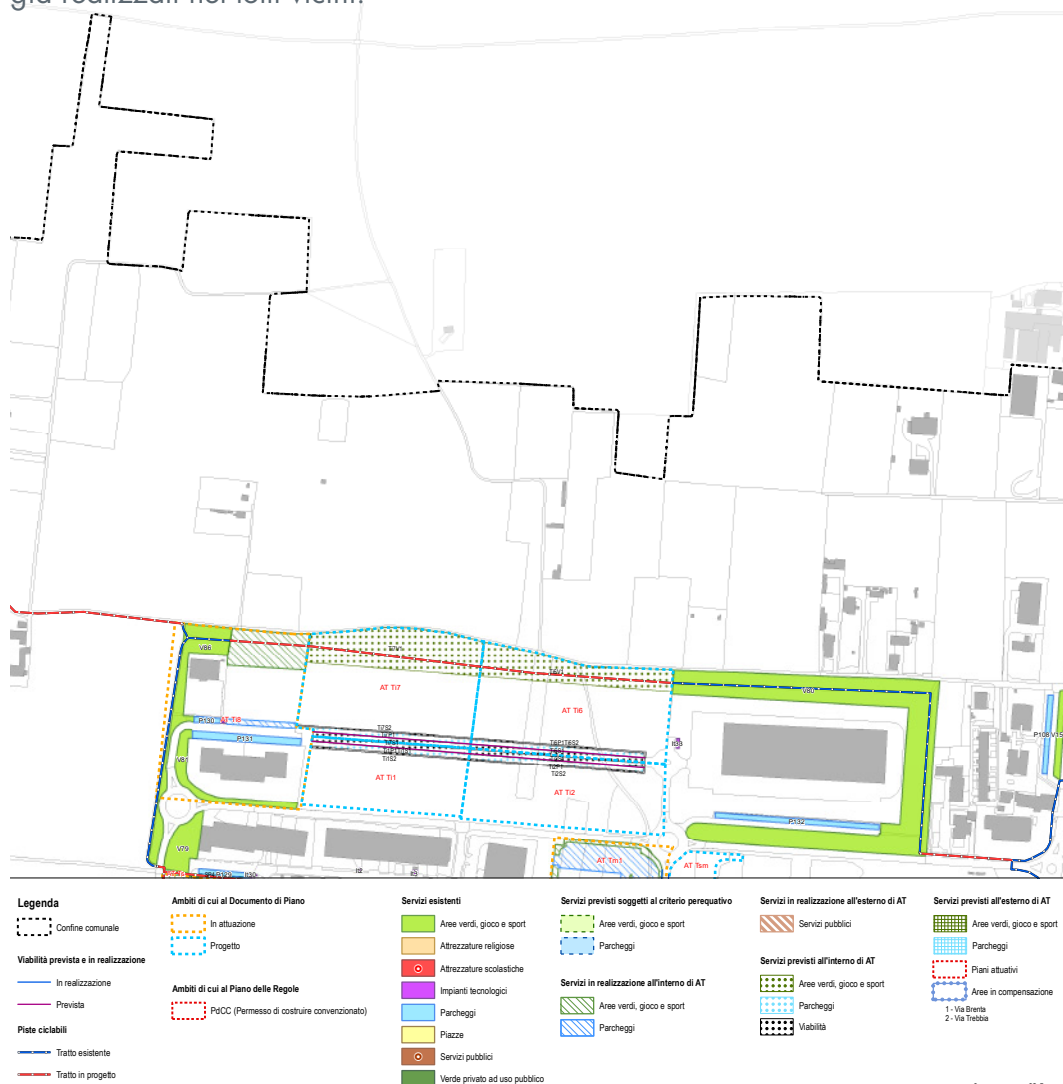
Dall'analisi de "D.D.P.04-Carta-dei-vincoli" non emergono particolari o specifici elementi che, ricadendo nell'area stessa o posizionati in maniera limitrofa, ne comportino un vincolo da rispettare direttamente: c'è comunque da segnalare, come già descritto prima, la prossimità del Parco delle Groane che confina sul lato Nord del sito, un'area quindi per la quale non è prevista una trasformazione urbanistica e il cui territorio va preservato in quanto tale, che ricade negli Ambiti Agricoli di Interesse Strategico (secondo il P.T.M. di Milano).



Proprio in relazione alla vicinanza con il parco regionale, le previsioni di piano per questo Ambito di Trasformazione prescrivono la destinazione di una parte del terreno posta sul lato nord a servizi di interesse pubblico e nello specifico le aree individuate con le sigle Ti6V1 e Ti7Vi saranno da destinarsi a verde naturalistico di contenimento ambientale per la realizzazione del parco di cintura.

Dall'elaborato riguardante i servizi esistenti e in progetto, si vede inoltre la possibilità di realizzare, come descritto prima, una nuova strada lungo l'asse est-ovest all'interno del lotto, a confine tra i due ambiti superiori (Ti7 e Ti6) con quelli inferiori (Ti1 e Ti2) come continuazione dell'attuale via Leoncavallo: prevedendo però in sede di progetto di considerare i 4 ambiti come un unico lotto, non si ravvede la necessità di realizzazione della via pubblica, essendo inoltre lo stesso lotto servito e fruibile sui 4 lati.

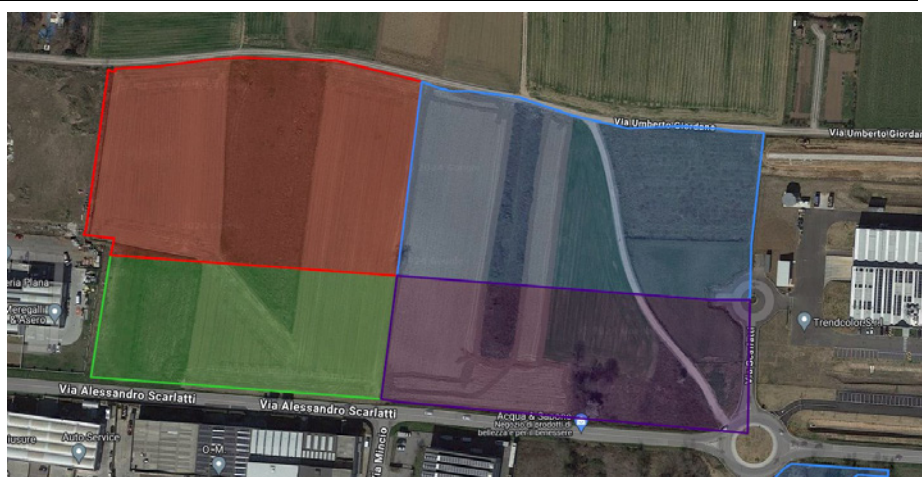
Un'ulteriore importante servizio da progettare è la continuazione della rete ciclopedonale come previsto dal Piano dei Servizi, a congiungimento dei due tratti già realizzati nei lotti vicini.



02.2 SCHEDA D'AMBITO UNITARIO

Di seguito si riporta l'estratto della scheda d'ambito di riferimento nella quale, oltre all'identificazione dell'area, alle destinazioni d'uso ammesse, vengono illustrate le previsioni di piano e le relative prescrizioni oltre che i valori di riferimento.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE UNITARIO	Ti1 – Ti2 – Ti6 – Ti7
UBICAZIONE: via Ruggero Leoncavallo	



Definizione

Corrisponde alla zona posta in via Ruggero Leoncavallo ed interposta tra la zona urbanizzata di Cesate e la zona agricola.

Previsioni

- Realizzazione di un'area destinata a verde naturalistico di contenimento ambientale e costruzione della rete ciclopedonale comunale in previsione.
- Concorso nella realizzazione di una delle dorsali della connettività dei servizi per il riassetto ecologico e paesaggistico finalizzata alla realizzazione del parco di cintura.
- Costruzione dei nuovi rapporti di dialogo tra paesaggio urbano e paesaggio naturale attraverso l'innesto del verde urbano sul verde agricolo e viceversa (punti di relazione tra verde agricolo e verde urbano).
- Formazione di parcheggi a servizio dei nuovi insediamenti.
- Attivazione del sistema della connettività ambientale.
- Riorganizzazione della viabilità di ingresso ai comparti edificatori.
- Attivazione del parco di cintura.
- Realizzazione della rete ecologica comunale.

Destinazioni d'uso principali

Gf2 – Gf3.3 – Gf3.4

4339_ES A RT 01 d - Relazione tecnico illustrativa

AMBITO DI TRASFORMAZIONE UNITARIO	Ti1 – Ti2 – Ti6 – Ti7
-----------------------------------	-----------------------



Estratto da scheda d'ambito

La scheda d'ambito analizza e specifica coerentemente quelle che sono le indicazioni già viste nei vari elaborati precedentemente esposti, dettagliando ulteriormente in maniera più ravvicinata le previsioni di sviluppo dell'area: viene specificata fra le varie destinazioni d'uso ammesse, la Gf3.4 - Attività fornitura servizi ad alta tecnologia (Data Center), per la quale inoltre è prevista la realizzazione di una SL aggiuntiva di 30.000mq, a fronte della quale lo sviluppatore "si farà carico di opere di rilevante interesse pubblico" o in alternativa del versamento del corrispettivo valore economico minimo.

La superficie territoriale ST consta di 67.758mq da scheda d'ambito unitario. In seguito ai rilievi celerimetrici dei confini fisici presenti nell'area (strada a nord e confini ad Est e Ovest con i vicini) la ST risulta essere 67.246 mq.

C'è inoltre da sottolineare come per le aree Ti2S3 e Ti6S3, che rappresentano la quota parte di rotatoria e sede stradale già realizzare dall'operatore confinante, il soggetto attuatore si dovrà fare carico della compensazione economica dei relativi costi sostenuti al suddetto operatore.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE UNITARIO	Ti1 - Ti2 - Ti6 - Ti7
--	------------------------------

CRITERI DI INTERVENTO Ambito di Trasformazione Ti1-2-6-7		
SUPERFICIE TERRITORIALE - ST	67.758,00	mq
SUPERFICIE LORDA - SL	30.000,00	mq
INDICE TERRITORIALE MASSIMA - IT	0,44	mq/mq
INDICE FONDARIO MINIMA - IF	0,55	mq/mq
INDICE DI COPERTURA - IC	55	%
INDICE DI PERMEABILITA' - IPF	20	%
ALTEZZA MASSIMA	≤ 13,00	m
ATTREZZATURE PUBBLICHE DOVUTE	14.539,00	mq
- da reperire all'interno dell'Ambito di Trasformazione		
* a verde attrezzato Ti6V1	4.920,00	mq
* a verde attrezzato Ti7V1	7.000,00	mq
per complessivi	11.920,00	mq
- da reperire all'esterno dell'Ambito di Trasformazione	2.619,00	mq
SUPERFICI STRADALI INTERNE ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE		
* Ti2S3 GIA' REALIZZATE E CEDUTE per le quali è dovuta la compensazione economica all'Operatore degli Ambiti Ti3 e Ti5	575,00	mq
* Ti6S3 GIA' REALIZZATE E CEDUTE per le quali è dovuta la compensazione economica all'Operatore degli Ambiti Ti3 e Ti5	265,00	mq
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2	
ALTRI VINCOLI		
CAPACITA' INSEDIATIVA PREVISTA		
Utenti previsti	319	ut

Estratto da scheda d'ambito

Sempre per la destinazione d'uso Gf3.4 inoltre è prevista la deroga all'altezza massima consentita di 13m, se vi sia la comprovata e motivata necessità rispetto al progetto stesso: come si evincerà dagli elaborati di progetto, proprio rispetto al valore di SL totale e alle caratteristiche morfologiche e tecnologiche di un qualsiasi edificio destinato a Data Center, sarà necessario derogare tale limite per consentire un idoneo sviluppo del manufatto all'interno dell'ambito di trasformazione. Nello specifico infatti le sale dati, per il loro corretto funzionamento e le relative esigenze tecniche, necessitano di locali tecnici e di controsoffitti di adeguata altezza dove vengono collocate tutte le componenti impiantistiche indispensabili per il loro stesso funzionamento, al fine di garantire l'efficienza dell'attività.

Un ulteriore punto rilevante che emerge dalla lettura della scheda, è la prescrizione di reperire attrezzature pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale, delle quali una parte da ricavare all'interno dell'ambito di trasformazione stesso (già identificate nelle aree da cedere sul confine nord già viste in precedenza) per un totale di 11.920mq, e un'ulteriore parte da reperire all'esterno dell'ambito di trasformazione per un totale di 2.619mq.: per il soddisfacimento di tali requisiti si rimanda al successivo paragrafo sulle verifiche urbanistiche e ai relativi elaborati.

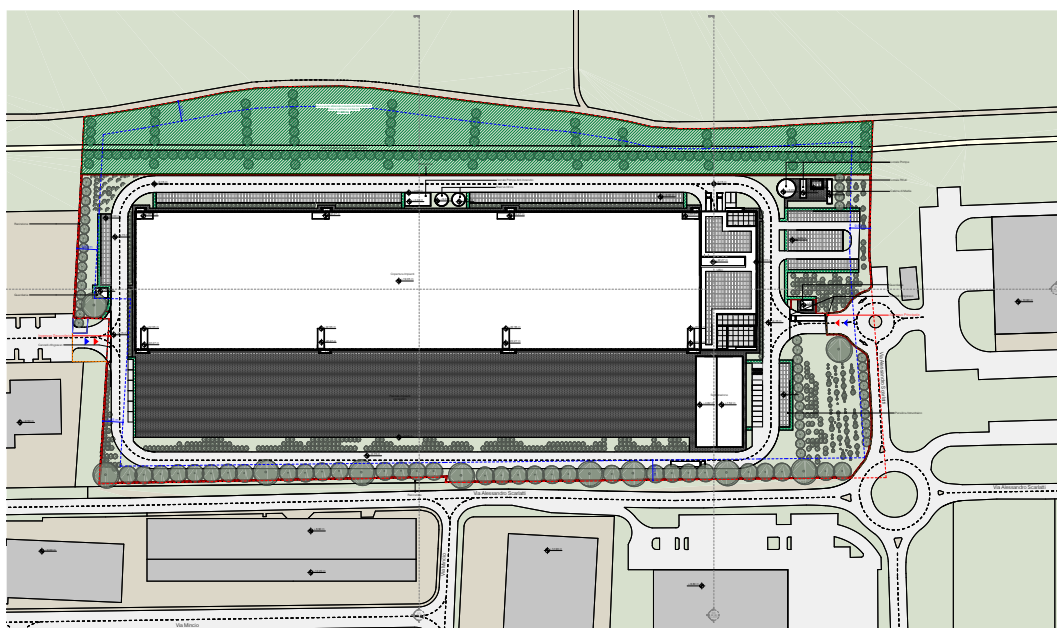
03 PROPOSTA DI SVILUPPO INTERVENTO

La presente proposta di sviluppo per l'ambito di trasformazione unitario in oggetto è definita e pensata dal soggetto attuatore nell'ottica di completare quello che è il polo produttivo del Comune di Cesate, così come identificato e previsto dal PGT, con l'insediamento di un nuovo polo ad alta tecnologia (data center), in grado di definire un'opportunità di sviluppo per l'area e per il comune stesso.

La proposta descritta qui e negli elaborati grafici allegati è un'ipotesi progettuale 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, che però a sua volta dovrà rispettare i documenti e la Convenzione del presente Piano Attuativo; non sarà necessario altresì una variante di Piano per l'eventuale modifica dell'impianto planivolumetrico del progetto che si potrà andare a concretizzare nelle successive fasi di progettazione e nei conseguenti titoli edilizi abilitativi, a condizione che queste mantengano le caratteristiche tipologiche individuate nel Piano approvato e le relative dotazioni.

03.1 IL PROGETTO

Dalla lettura della conformazione del sito e del territorio, delle sue caratteristiche e dei suoi accessi, si è definita un'impostazione planivolumetrica del progetto che ne segue la forma rettangolare, in conformità inoltre con le aree da cedere a servizio pubblico prospicienti il lato nord; si è quindi definito l'asse est-ovest come quello preferenziale sul quale sviluppare l'edificio, sfruttando in questo modo l'ingresso da est dalla rotonda già esistente.



Planimetria generale

4339_ES A RT 01 d - Relazione tecnico illustrativa

Da questo ingresso, che insieme al suo speculare sul lato ovest su via Leoncavallo costituiscono i due accessi principale e secondario, si sviluppa una circolazione privata interna attorno all'edificio così da permetterne un'ampia e facile fruibilità e al tempo stesso garantire il passaggio dei necessari sottoservizi al di sotto di essa; dall'ingresso principale si prevede anche di realizzare una strada di servizio che sarà funzionale all'uscita immediata dei mezzi che non hanno titolo di accesso al sito.

Tutt'attorno all'edificio è prevista la realizzazione di una fascia verde di diversa estensione a seconda dei lati che garantisce, insieme all'alberatura prevista lungo tutto il confine del lotto, l'integrazione paesaggistica del manufatto all'interno del comparto edilizio esistente e il mantenimento di una rilevante area verde in continuità e ad integrazione di quelle esistenti: lo sviluppatore si prefigge infatti come obiettivo quello di creare una connessione tra il paesaggio urbano e industriale delle aree limitrofe con quello naturale posto invece a nord, non solo con la realizzazione del parco di cintura nelle aree in cessione, ma anche attraverso il progetto stesso, integrando in esso opere a verde volte a ricucire il rapporto tra costruito e paesaggio naturale.



Render di progetto - angolo sud-est

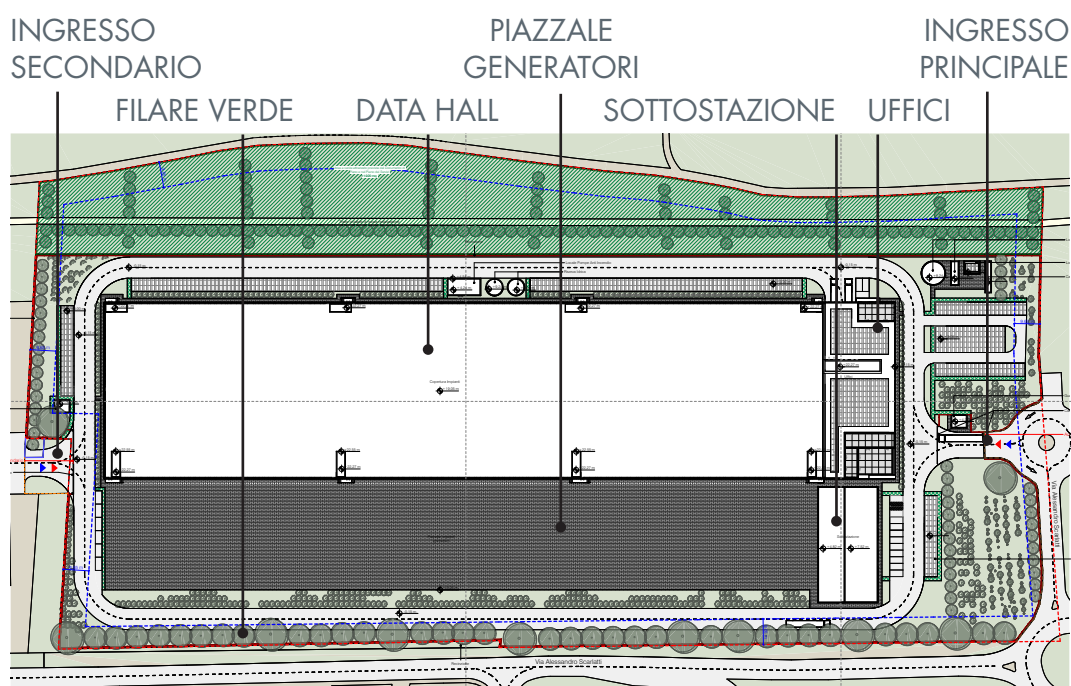
PROGETTO ARCHITETTONICO

Il progetto del Data Center si articola principalmente in un edificio dedicato agli uffici, posto in posizione primaria e di rappresentanza rispetto all'ingresso, e dell'edificio ad esso collegato, dove sono collocate le sale dati e i relativi spazi necessari al loro funzionamento: i due edifici quindi, nonostante si connotino in maniera diversa per il loro aspetto esteriore, costituiscono un unico complesso definito volumetricamente all'interno della medesima sagoma.

Posizionata verso l'angolo sud-est al di sotto del blocco uffici, si ipotizza di collocare la sottostazione di alta tensione in modo che possa essere facilmente raggiungibile e garantisca una facile connessione con i sottoservizi esistenti e da essa poi agli edifici; sul lato lungo dell'edificio è previsto un ampio spazio scoperto dedicato agli impianti elettrici tra cui i generatori che sarà opportunamente mascherato sia dal punto di vista visivo che acustico con una pannellatura al cui interno ci potrà essere la possibilità di integrare un sistema di verde rampicante, così da rendere tutta quest'area non percepibile da strada e integrata all'interno del sito.

In maniera più concentrata verso l'ingresso al sito e la zona uffici sono collocati la maggior parte dei parcheggi previsti, mentre la restante parte è comunque ben distribuita lungo tutto l'edificio, tutti previsti di pensiline fotovoltaiche.

Tutti gli edifici saranno caratterizzati da coperture piane al fine anche di ospitare le componenti impiantistiche necessarie, tra cui i gruppi frigoriferi e l'impianto fotovoltaico che si dovrà installare a beneficio di tutto il complesso; lungo tutto il perimetro di proprietà verrà installata una recinzione per necessità di sicurezza che potrà essere definita da una maglia metallica con la presenza di rampicanti per rendere anch'essa il più armoniosamente integrata nel contesto.



Planimetria generale

4339_ES A RT 01 d - Relazione tecnico illustrativa



Render di progetto - ingresso principale

Dal punto di vista architettonico l'edificio si connota per le ampie facciate vetrate lungo tutti i tre lati (il quarto è cieco perché adiacente all'edificio data center) e per un gioco di volumi che vanno a definire rientranze e terrazze che ne caratterizzano l'aspetto esteriore.

L'edificio ad uffici si sviluppa su 4 piani, in ognuno dei quali vi è una zona dedicata appunto agli uffici e una per depositi e stoccaggio: le due zone sono indipendenti tra loro con i rispettivi vani scale e ascensori ma comunicanti e dai piani terra e terzo è possibile accedere anche all'edificio con le sale dati. Al piano terra sul lato nord è stata predisposta una zona di carico e scarico dove i camion possono accedere e movimentare le merci verso le due baie di carico.

L'edificio con le sale dati, il vero e proprio data center, si sviluppa su 2 piani che quindi sono allineati in maniera alternata ai 4 livelli dell'edificio ad uffici: i due piani sono sostanzialmente identici nello sviluppo planimetrico, con una sala dati centrale a cui attorno girano i locali destinati agli impianti meccanici, elettrici e di servizio e si connotano per un'altezza interpiano di circa 8,8m.

L'altezza dell'edificio (definita come H negli elaborati e misurata tra l'estradosso della copertura, nel suo punto più elevato, e la quota minima del terreno nello stato di fatto posta in aderenza all'edificio, pari a 190,90 m s.l.m.) risulta di ca. 19,30 m, con l'esigenza pertanto di derogare il limite di altezza previsto, così come contemplato dallo strumento urbanistico, al fine di rendere possibile uno sviluppo coerente con la destinazione d'uso prevista dal PGT stesso e nel rispetto delle caratteristiche prestazionali del data center: questo tipo di edificio infatti, ha la necessità di ospitare al suo interno al di sopra delle sale dati un controsoffitto tecnico attrezzato con le componenti impiantistiche indispensabili per il suo corretto funzionamento che vanno a determinare le relative altezze minime.

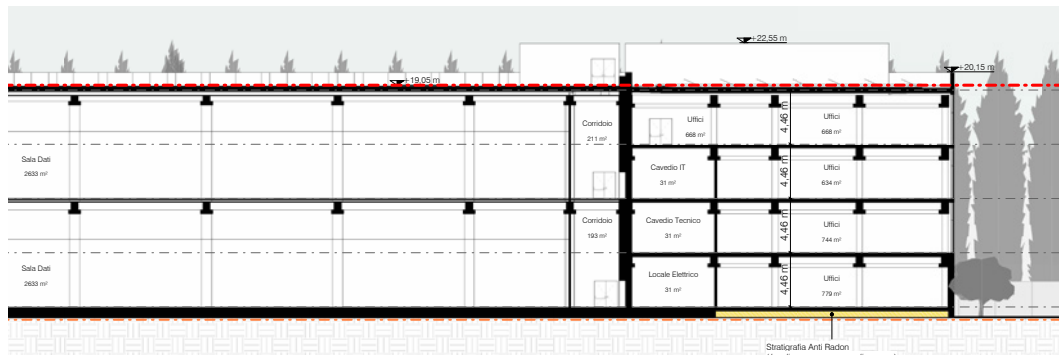
Si prevede di realizzare le facciate esterne in pannelli prefabbricati che delineano una sorta di podio basamentale, caratterizzato dalla scansione regolare dei pannelli e da un colore uniforme, e tre livelli superiori invece costituiti da un'alternanza del passo dei pannelli e del loro colore, creando così un interessante movimento lungo tutti i prospetti dell'edificio.



Prospetto Sud



Prospetto Sud - Zoom



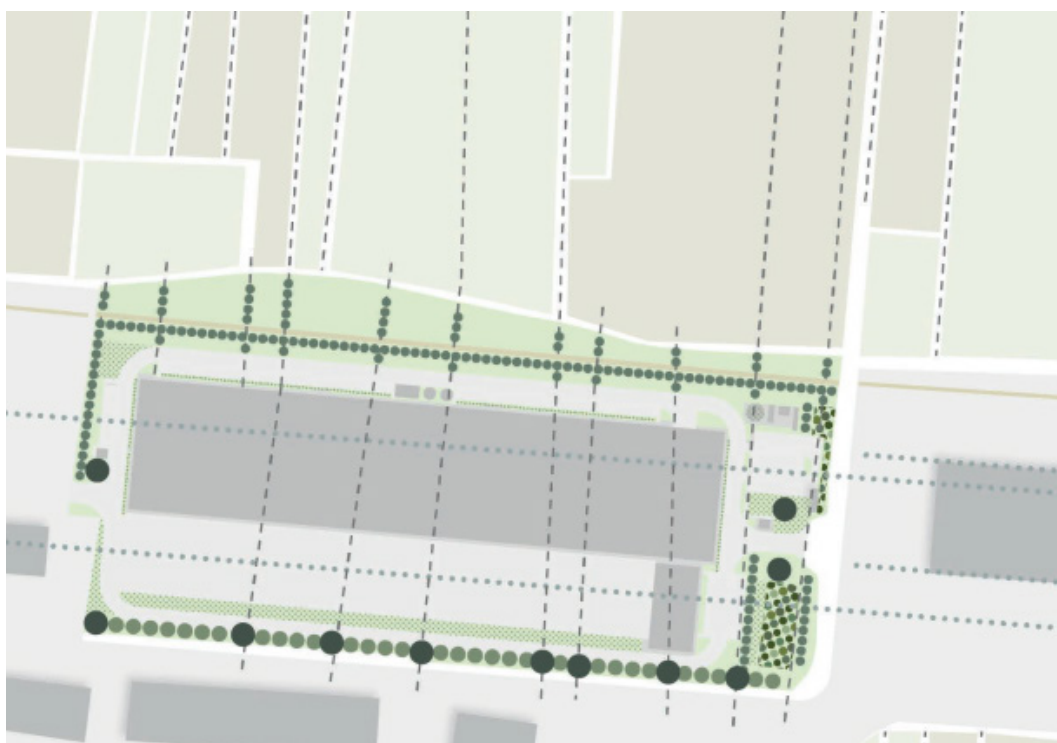
Estratto Sezione longitudinale Uffici-Data Hall

PROGETTO DEL VERDE

Il progetto del verde è stato considerato come parte integrante e fondamentale per lo sviluppo dell'ambito, per la sua valorizzazione e per la sua fruizione sia per la parte dedicata al nuovo edificio che per quella destinata a verde attrezzato pubblico: le due aree così suddivise infatti sono state concepite in maniera sinottica conferendo comunque ad ognuna la propria necessaria autonomia.

Dall'analisi del contesto ambientale e paesaggistico si è notato come questo mantenga ancora alcuni tratti tipici del paesaggio locale nonostante una sua deteriorizzazione, frutto del contesto dove sono presenti caratteri degli insediamenti residenziali e produttivi con quelli agrari; è evidente una buona eterogeneità paesaggistica, nonostante l'area risulti un ambito rurale povero e suburbano.

A partire da questa frammentazione del territorio e delle sue componenti, il progetto del paesaggio prevede di riproporre quelle componenti fondamentali (le trame, i filari, le rogge, le fasce e macchie boscate) tipiche del luogo anche nel nuovo insediamento al fine di armonizzarlo nel contesto e inserirlo in maniera coerente con le preesistenze; vengono quindi riprese le trame peculiari del paesaggio e i suoi elementi, riproposti per sfruttarne le specifiche caratteristiche.

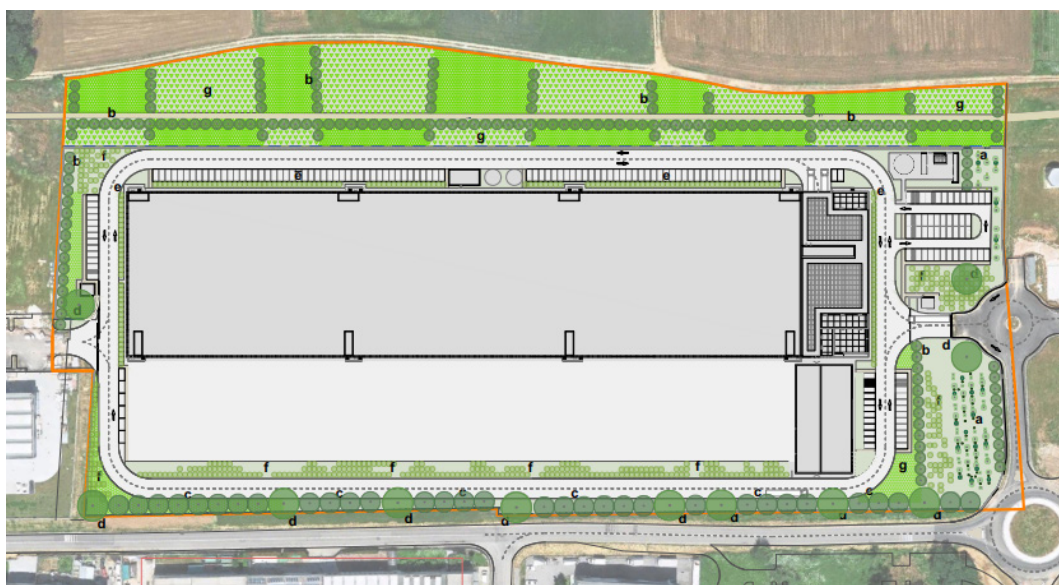


Concept progetto opere a verde

Le macchie boscate vengono riutilizzate, così come i filari d'alberi che vanno a definire, come da loro origine, la divisione delle aree: analogamente le macchie boschive andranno a incrementare la naturalità dei luoghi, mentre alberi isolati di maggiore grandezza saranno elementi puntuali a richiamo di quegli esemplari che un tempo caratterizzavano l'assetto del paesaggio.

Gli interventi vengono declinati all'interno dell'ambito definendo nuovi segni che vanno a disegnare gli spazi aperti; in queste sfaccettature si è innanzitutto utilizzato il verde come mitigazione visiva del nuovo manufatto da tutti i punti visivi preminenti e si sono inoltre ma non di meno generate nuove situazioni definite dalle varie composizioni e tipologie di verde utilizzate, che riprendono quelle originariamente presenti nel paesaggio dell'intorno.

Tutte le scelte hanno sostanzialmente avuto la doppia funzione di rispondere ad un'esigenza estetica ma anche funzionale, usando caratteri, forme e specie già presenti e specifiche del paesaggio in oggetto: il progetto applica principi ormai divenuti indispensabili nel contesto attuale, come la diversificazione del tipo di vegetazione (densa, a macchia, con filari), un drenaggio superficiale, la bassa richiesta di manutenzione e un verde che in generale sia a basso bilancio idrico.



Estratto Planimetria Progetto opere a verde

PROGETTO IMPIANTI MECCANICI

Il sistema meccanico è progettato per offrire un'infrastruttura altamente scalabile ed efficiente, su misura per soddisfare diversi requisiti di carico IT. I sistemi di raffreddamento sono stati configurati per garantire affidabilità, ridondanza e facilità di manutenzione.

La temperatura ambiente di progetto sarà basata sulla temperatura di picco registrata negli ultimi 20 anni secondo ASHRAE 2021 presso la stazione meteorologica più vicina al sito, Milano Linate, sia per la temperatura massima che per quella minima dell'aria secca (dry-bulb).

Extreme Annual Design Conditions															
Extreme Annual WS				Extreme Annual Temperature				n-Year Return Period Values of Extreme Temperature							
				Mean		Standard deviation		n=5 years		n=10 years		n=20 years		n=50 years	
1%	2.5%	5%		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
6.8	5.4	4.4	DB	-6.4	35.5	2.0	1.3	-7.8	36.5	-9.0	37.2	-10.1	37.9	-11.5	38.8
			WB	-7.0	26.1	2.0	1.4	-8.5	27.1	-9.6	28.0	-10.8	28.7	-12.2	29.8

Il Progetto impianti meccanici includerà:

- Sistema di raffreddamento per le sale
- Sistema di pressurizzazione e ventilazione per le sale
- Protezione antincendio per le sale e locali tecnici
- Impianto di evacuazione di fumi per le sale e locali tecnici
- Impianti HVAC per uffici
- Acqua calda sanitaria ed impianto di scarico per gli uffici
- BMS

Il sistema meccanico dell'edificio uffici sarà indipendente dal sistema di raffreddamento critico del data center, ed è attualmente previsto un sistema VRF. Tutti i sistemi, sia critici che non critici, saranno collegati a un sistema BMS ridondante, per scopi di monitoraggio e gestione di avvisi e allarmi.

PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI

L'intero sito sarà alimentato da una connessione in configurazione N+1, con una potenza disponibile di 100MW a 132kV, fornita dalla vicina cabina Terna di Bovisio, situata a circa 8 km dal sito.

Una cabina primaria HV/MV sarà costruita adiacente all'edificio principale.

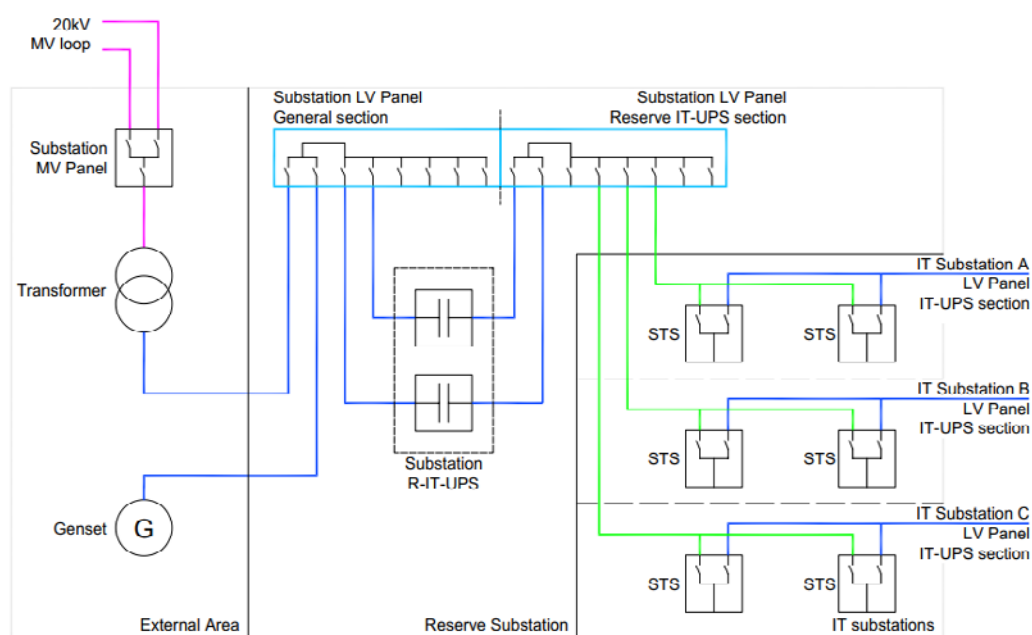
La distribuzione in Media Tensione verrà fornita in maniera suddivisa, funzionalmente ai carichi e alle destinazioni d'uso (sala dati, uffici etc.)

Sarà progettata un'architettura di alimentazione in media tensione che possa assicurare continuità anche in caso di guasto a uno dei blocchi di alimentazione: il medesimo approccio verrà garantito per l'alimentazione degli impianti meccanici per garantire il necessario livello di affidabilità e coerenza energetica.

In caso di interruzione della rete, l'intero carico critico sarà supportato da gruppi elettrogeni. Considerata la dimensione dei sistemi installati, si stima che la potenza termica sia superiore ai 300 MWth.

Come previsto dal D.Lgs 199/2021, saranno installati pannelli fotovoltaici per garantire la produzione annua minima richiesta così da contribuire alla sostenibilità e alla riduzione del PUE dell'intero campus.

Si prevede di fornire il sito di 3 punti di accesso per la fibra ottica: le connessioni in fibra avranno percorsi fisicamente separati e ridondati. Le interconnessioni saranno gestite tramite anelli in fibra interrata per assicurare la disponibilità della rete.



Schema impianto elettrico

NORMATIVA ANTICENDIO DI RIFERIMENTO

Fin dal principio dello sviluppo progettuale si pone molta attenzione alla normativa antincendio (seguendo il DM 3 agosto 2015 – Codice Antincendio). Sono stati pertanto individuati alcuni punti fondamentali sui quali il progetto dovrà rispondere, in particolare:

- Viene prevista una manutenzione delle aree verdi affinché queste non diventino un particolare problema per la sicurezza antincendio (es. vegetazione alta e secca).
- Il verde non è mai in adiacenza agli edifici, poiché questi appaiono separati dalla vegetazione tramite strade carrabili e, le eventuali isole verdi presenti all'interno del lotto sono di superficie limitata e la loro manutenzione è controllata. Dunque il rischio che il verde possa rappresentare un vettore di incendio risulta improbabile in questo caso.
- L'involucro dell'edificio viene compartimentato in corrispondenza degli elementi che rappresentano delle fonti di rischio di incendio. Ad esempio, gli edifici sono protetti rispetto ai lati in cui sono presenti gruppi elettrogeni, locali tecnici e power module, tramite l'impiego di compartimentazioni pari ad EI120 per i gruppi elettrogeni.
- Per quanto riguarda la diffusione del fumo in caso di un innesco all'interno dell'edificio sono presenti dei compartimenti (EI60) che hanno funzione di filtro fumo, requisito ottenuto tramite dei sistemi di pressurizzazione (come richiesto da DM 3 Agosto 2015). Invece per quanto riguarda gli altri ambienti sono presenti aperture di smaltimento di fumo e calore negli uffici, mentre nella data hall, dove non sono presenti serramenti, il requisito viene ottenuto tramite impianto di smaltimento fumi e calore meccanico.

03.2 PROGETTO OPERE IN CESSIONE

OPERE INTERNE ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE NON OGGETTO DI REALIZZAZIONE

Come precedentemente accennato, il PGT prevede la realizzazione di una nuova strada con parcheggi e relativi marciapiedi sull'asse orizzontale est-ovest funzionali alla distribuzione interna ai 4 ambiti così individuati: lo strumento urbanistico prevede anche che le stesse opere di urbanizzazione primaria non siano necessarie nel caso venga promossa l'attuazione dell'intero ambito unitario (che infatti sarà servito dagli accessi già previsti sui lati est ed ovest). Per la quantificazione delle stesse si rimanda al Computo Metrico Estimativo relativo che ha lo scopo di aggiornare i prezzi delle opere previste originariamente dal PGT e il relativo valore.

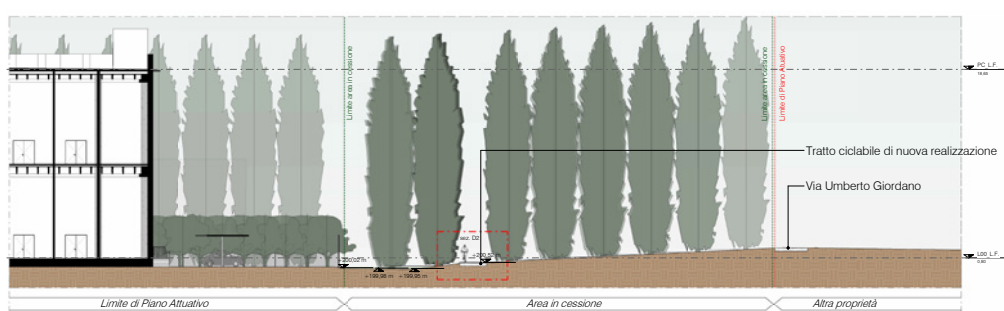


Estratto elaborato "P.D.S.01.1.2.3-Focus-servizi-esistenti-e-in-progetto"

OPERE INTERNE ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

E' stato oggetto di specifico progetto l'intervento per le attrezzature pubbliche che saranno poi cedute al Comune di Cesate, localizzato, come descritto nei paragrafi precedenti, nella parte nord dell'area di progetto per un totale di 11.920mq: sono stati considerati i progetti analoghi dei due ambiti d'intervento vicini, con i quali il progetto in questione andrà ad interfacciarsi in quanto rappresenta un vero e proprio collegamento tra i due. La scheda d'ambito infatti determina che venga realizzato il completamento della pista ciclabile per il tratto di competenza e le relative opere di rimboschimento per il mantenimento della connettività ambientale. L'intento progettuale è quello di contribuire a dare e completare una nuova infrastruttura verde per la mobilità dolce per il Comune di Cesate, definendo un nuovo parco di cintura come previsto dal PGT: si attiverà così un nuovo elemento di connettività che sarà un'ulteriore possibilità per gli abitanti di vivere il territorio e ri-costruire un rapporto tra ambito paesaggistico e ambito urbano.

Estratto elaborato opere in cessione interne all'ambito

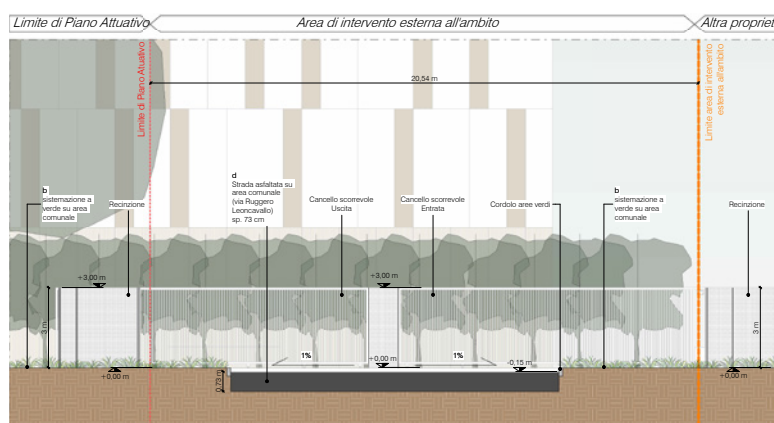


Sezione trasversale opere in cessione

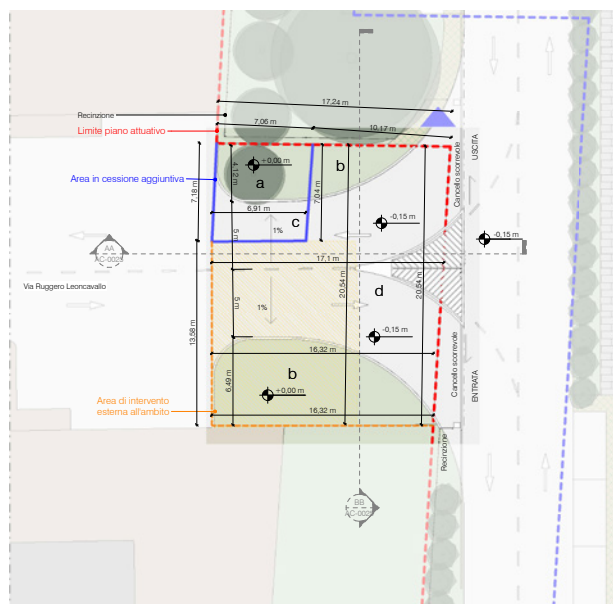
OPERE ESTERNE ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Al fine di dare continuità realizzativa alle opere pubbliche già costruite precedentemente sul lato ovest dall'operatore dell'ambito confinante, si è accolta la richiesta da parte dell'amministrazione comunale di cedere una porzione di terreno, individuata nelle seguenti planimetrie all'interno del Foglio 2 mapp. n. 78, per il peduncolo di ca. 50mq posto al di fuori del limite di Piano Attuativo.

Questa porzione sarà oggetto, insieme a ca. 300 mq adiacenti già di proprietà comunale, di lavori di completamento della strada carrabile, così da portare a compimento le opere precedentemente realizzate; all'interno di questi lavori si andrà a definire quindi anche il secondo accesso all'ambito in oggetto, collocato in posizione opposta al principale, che sarà la continuazione naturale delle superfici stradali in continuità con gli sviluppi di piano previsti.



Estratto sezione opere in cessione esterne all'ambito



Estratto elaborato opere in cessione esterne all'ambito

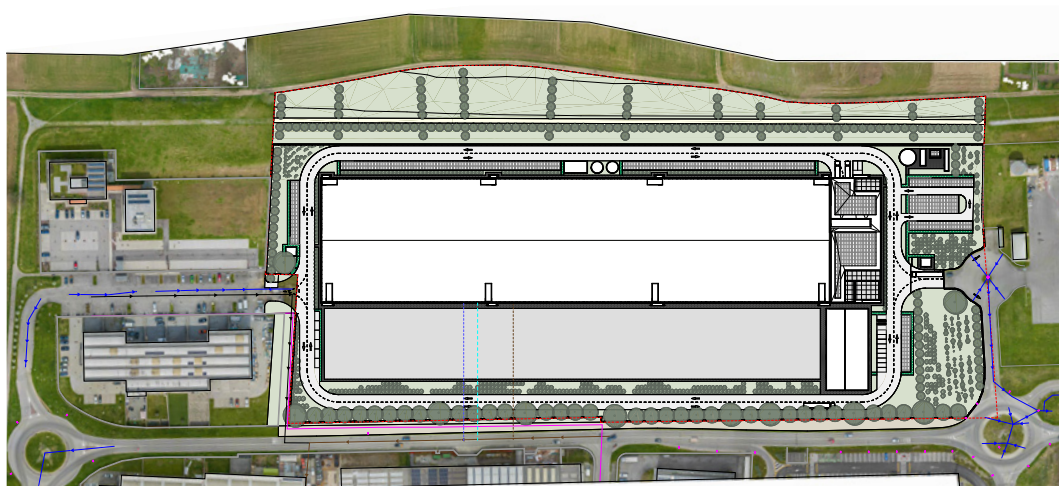
03.3 PROGETTAZIONE DEI SOTTOSERVIZI

Da un'analisi con l'ente gestore dei sottoservizi esistenti e in progetto si è notato che l'area oggetto di proposta già gode di un buon livello in termini di sistemi di smaltimento: sono presenti infatti lungo via Scarlatti fino a circa la prima metà dell'area, tutte le reti principali (acqua potabile, acqua per sistema antincendio, scarico acque reflue) necessarie al funzionamento del nuovo comparto. Ulteriori due rami sono installati in maniera perpendicolare al precedente, uno lungo la strada di immissione che dà accesso al lotto sul lato est dalla rotonda di recente realizzazione, e un altro sulla striscia di terreno di proprietà comunale sul lato ovest a confine con l'altra proprietà.

Per servire nella maniera più efficiente tutte le varie parti dell'edificio, si prevede di installare tutti i sottoservizi necessari al di sotto dell'anello stradale privato che gira tutt'attorno al complesso. Da questo poi, per la parte relativa agli scarichi e alle adduzioni, si prevede di allacciarsi sul lato sud sul tratto di infrastruttura pubblica che insiste su via Scarlatti.

Per quanto concerne la parte di sottoservizi elettrici, si procederà con la realizzazione di una nuova sottostazione in alta tensione localizzata sull'angolo sud-est del lotto, posizione che è stata così prevista considerandone il percorso più facile ed appropriato: da questa si passerà alla connessione in media tensione con una cabina predisposta specifica sempre all'interno della proprietà, dalla quale verrà poi distribuita l'energia elettrica all'interno di tutto il comparto.

Di seguito vengono illustrate in maniera riassuntiva le tipologie di sottoservizi e la loro previsione progettuale, che andrà poi definita nello specifico in sede di presentazione del titolo edilizio abilitativo.



Estratto elaborato planimetria sottoservizi

Rete Fognaria

La rete fognaria comunale è strutturata come rete separata. Poiché nel data center non sono espletate attività di produzione, lo schema fognario prevede la gestione di due tipologie di reflui:

- Acque nere;
- Acque meteoriche;

La rete delle acque nere

La rete delle acque nere convoglierà i reflui dei servizi igienici dell'immobile nel collettore fognario pubblico presente a sud del lotto.

Trattandosi di attività riconducibili a quelle domestiche, ai sensi del Regolamento Regionale n.3 del 24/03/2006 le acque nere prodotte all'interno del Lotto saranno assimilate alle acque reflue domestiche.

Considerando le quote dei piani e la quota di scorrimento della fognatura, all'interno del lotto si ipotizza una rete a gravità.

La rete delle acque meteoriche

Le acque meteoriche, come da regolamento regionale, sono sottoposte ad invarianza idraulica: la portata di scarico ed il deflusso viene controllato da vasche di laminazione interrata.

Il sistema di scarico delle acque meteoriche è costituito da:

- a. rete interrata di raccolta delle acque derivanti dalla copertura degli edifici e tettoie;
- b. rete interrata di raccolta delle acque derivanti dalla viabilità interna al lotto;
- c. vasca di infiltrazione;

Ai sensi del r.r. 23 novembre 2017, n. 7 e s.m.i. lo smaltimento delle acque potrà avvenire per infiltrazione o con scarico in corpo idrico superficiale, previo accordo con il gestore ed in ogni caso non conferito in pubblica fognatura.

Nel caso in oggetto lo smaltimento delle acque meteoriche avverrà per infiltrazione.

Rete Energia Elettrica

L'approvvigionamento dell'energia elettrica avverrà tramite la realizzazione di una sottostazione di alta tensione, per il cui impianto è stata già inoltrata la richiesta di connessione in alta tensione a Terna S.p.A., in quanto gestore della Rete di Trasmissione Nazionale, ottenendo il preventivo di connessione prot. P202304009 del 28.03.2025.

In detto preventivo è indicato, quale schema di allacciamento alla RTN, un impianto a doppia antenna 132 kV sulla sezione 132 kV della stazione elettrica RTN Terna 380/132 kV denominata "Bovisio", specificando che i due elettrodotti 132 kV di collegamento dalla stazione RTN costituiscono impianto di utenza per la connessione, mentre costituiscono impianto di rete i nuovi stalli 132 kV.

04 VERIFICHE URBANISTICHE

Di seguito vengono illustrate e specificate le varie verifiche urbanistiche così come disciplinate dal PGT e dai relativi elaborati e dalla scheda d'ambito unitario, già oggetto di dimostrazione negli elaborati grafici allegati.

04.1 AREE IN CESSIONE

Come già specificato nel capitolo precedente riguardante la scheda d'ambito unitario, questa prevede di reperire attrezzature pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale da ricavare all'interno e all'esterno dell'ambito di trasformazione stesso: come individuato nella tavola seguente l'area da cedere all'interno del lotto è quella posta sul confine nord come previsto dal Piano dei Servizi per un totale di 11.920mq, mentre per l'area da cedere esterna all'ambito unitario il soggetto attuatore si propone di trasferire un'area in suo possesso individuata al Catasto Terreni al Foglio 18 Mappale 8 all'interno del comparto ricadente in via Vecchia Comasina per un totale di 3.280mq quindi ben al di sopra dei 2.619mq richiesti da scheda d'ambito, che sarà pertanto normata nella Convenzione tra le parti.

Le aree Ti2S3 e Ti6S3 della rotatoria e sede stradale già realizzare dall'operatore confinante ad Ovest, come descritto in precedenza, risultano già cedute.

Sarà data in cessione anche una piccola porzione del mappale n. 78 del foglio n. 2 esclusa dal perimetro dell'Ambito ma necessaria al completamento della via Ruggero Leoncavallo lungo il confine ovest dell'Ambito.



Elaborato Inquadramento attrezzature pubbliche dovute

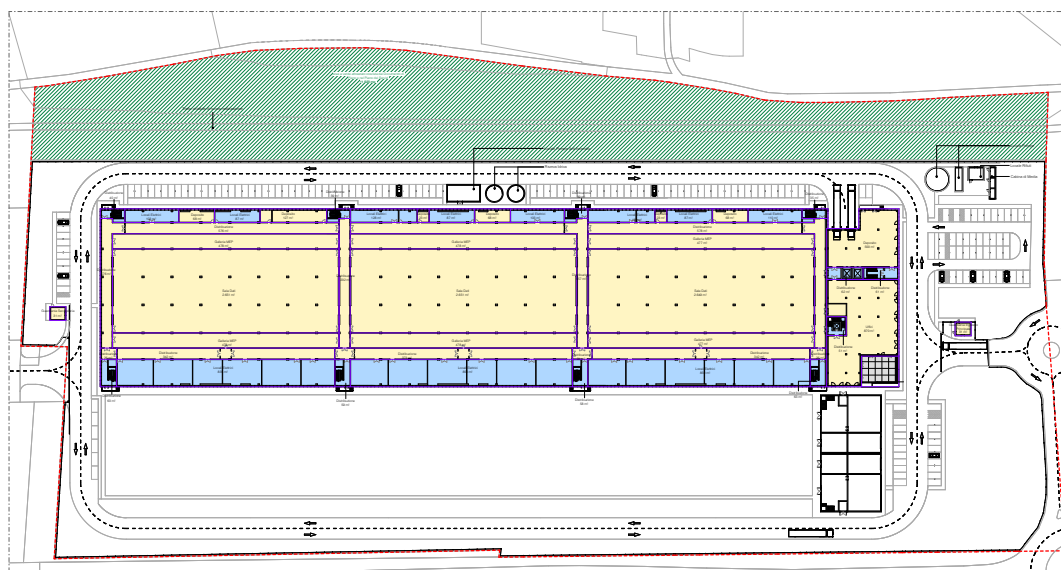
04.2 SUPERFICIE LORDA, SUPERFICIE ACCESSORIA

Per l'ambito unitario lo strumento urbanistico prevede una superficie lorda SL di 30.000mq ai quali, nel caso la destinazione d'uso ricada in Gf3.4 - Attività fornitura servizi ad alta tecnologia (Data Center), poter addizionare un'ulteriore superficie di SL di 30.000mq, a fronte della quale lo sviluppatore "si farà carico di opere di rilevante interesse pubblico" o in alternativa del versamento del corrispettivo valore economico minimo; vista quindi l'attuazione della destinazione d'uso a Data Center, a fronte di una potenziale SL totale di **60.000mq** lo sviluppatore intravede la possibilità, allo stato attuale preliminare del progetto, di realizzarne ca. 33.724mq, rispetto ai quali sono stati verificati gli ulteriori indici urbanistici consequenziali a questo dato. Il suddetto totale di SL è pertanto indicativo allo status quo dell'ipotesi di sviluppo dell'area, sarà poi in sede di presentazione del titolo edilizio abilitativo che verrà quantificata nello specifico e di conseguenza adeguate le relative verifiche urbanistiche.

Sono esclusi dal calcolo della SL quei locali elettrici destinati a ospitare apparecchiature elettriche strettamente funzionali all'attività svolta nelle sale dati, così come previsto dalle NTA del Piano delle Regole

Superfici lorde totali			Superfici accessorie totali		
Livello	Categoria	Area	Livello	Categoria	Area
L00_L.F.	Superficie Lorda	15.679 m ²	L00_L.F.	Superficie Accessoria	3.938 m ²
		15.679 m ²			3.938 m ²
L01 Uffici_L.F.	Superficie Lorda	1.314 m ²	L01 Uffici_L.F.	Superficie Accessoria	174 m ²
		1.314 m ²			174 m ²
L02_L.F.	Superficie Lorda	15.537 m ²	L02_L.F.	Superficie Accessoria	3.936 m ²
		15.537 m ²			3.936 m ²
L03 Uffici_L.F.	Superficie Lorda	1.194 m ²	L03 Uffici_L.F.	Superficie Accessoria	174 m ²
		1.194 m ²			174 m ²
Totale:		33.724 m ²	Totale:		8.222 m ²

60.000,00 smq VERIFICATO



Estratto elaborato Calcolo SL

04.3 SUPERFICIE COPERTA

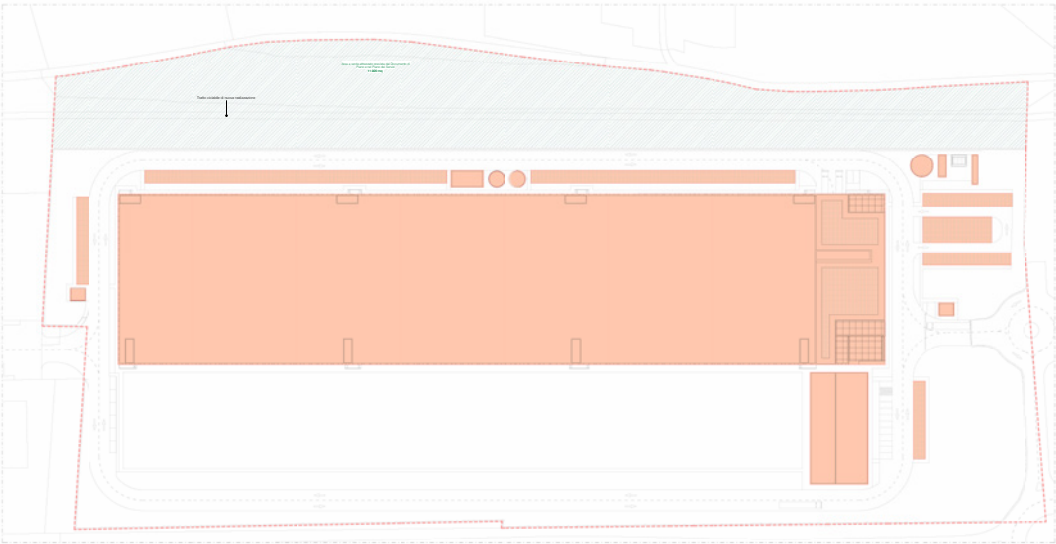
E' stata oggetto di verifica la superficie coperta, il cui indice di copertura IC stabilisce un massimo del 55% secondo quanto previsto dalla scheda d'ambito: calcolata pertanto la superficie fondiaria, il valore massimo raggiungibile è di **29.967,3 mq**, valore che non viene superato dalla presente proposta di sviluppo progettuale e che quindi risulta verificato.

- Superficie territoriale rilevata nel limite di piano attuativo: 67.246 mq

Sup. Coperta max :
Sup. Territoriale 67.246 mq -
Sup. attrezzature pubbliche in cessione 11.920 mq -
Sup. stradali interne all'ambito già cedute 840 mq =
54.486 mq x Indice di Copertura IC (55%) = **29.967,3 mq**

Superficie Coperta	
Categoria	Area
Superficie Coperta	23.172 m²

29.967,3 mq
VERIFICATO

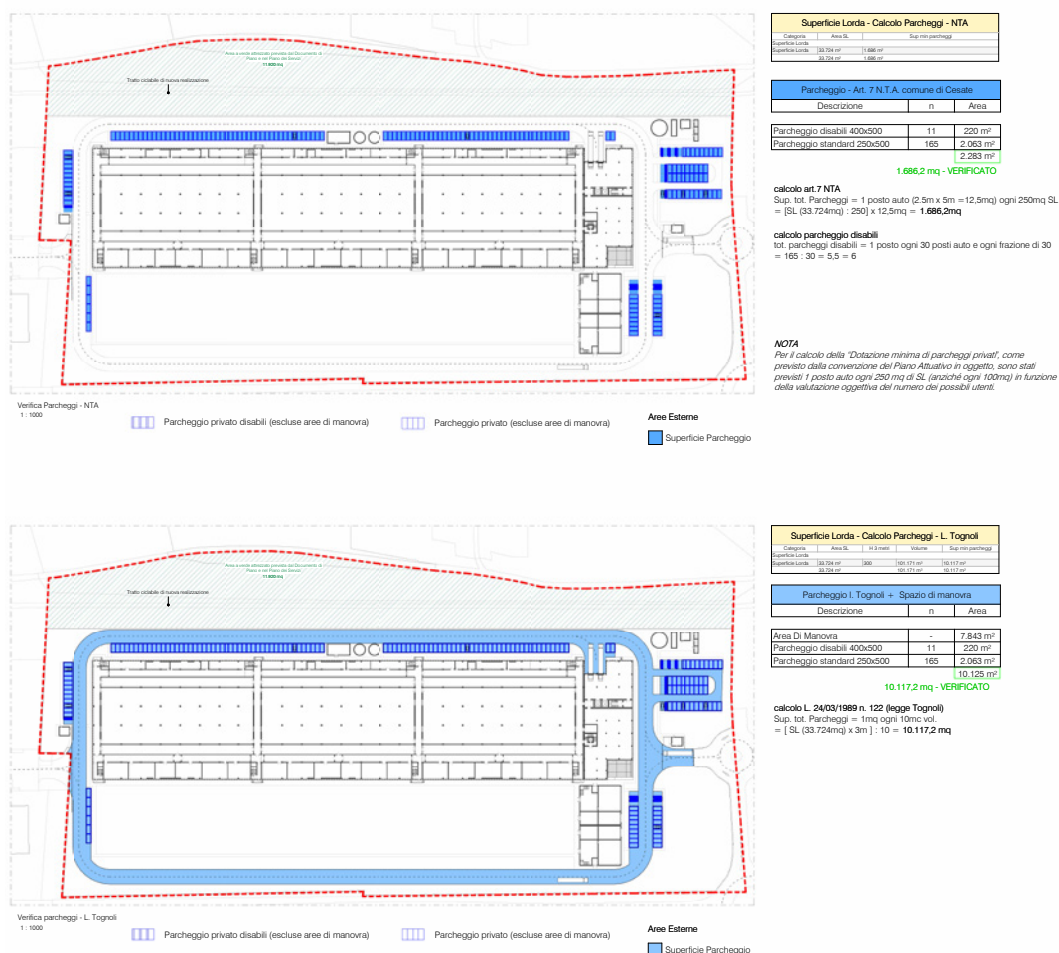


Estratto elaborato Calcolo SC

Per la verifica della quantità di parcheggi necessari questi sono stati calcolati seguendo le due modalità previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole:

- secondo la L. n. 122/89 che prevede 1mq di parcheggi / 10 mc di costruzione
- secondo l'art. 7 delle NTA del Piano delle Regole che prevede 1 posto macchina
ossia 12,5 mq ogni 100mq SL: come previsto però dalle NTA del presente Piano,
vista la peculiarità della destinazione d'uso e sulla base dei possibili utenti effettivi,
si è considerato 1 posto auto ogni 250mq di SL.

In entrambi i casi allo stato attuale dello sviluppo progettuale sono soddisfatte le dotazioni minime obbligatorie.



04.5 VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE

La scheda d'ambito unitario prevede un indice di permeabilità IPF del 20%,: il layout progettuale così come concepito recepisce tale prescrizione garantendo una superficie permeabile maggiore al 20% della superficie fondiaria.

- Superficie territoriale rilevata nel limite di piano attuativo: 67.246 mq

Sup. Permeabile min :

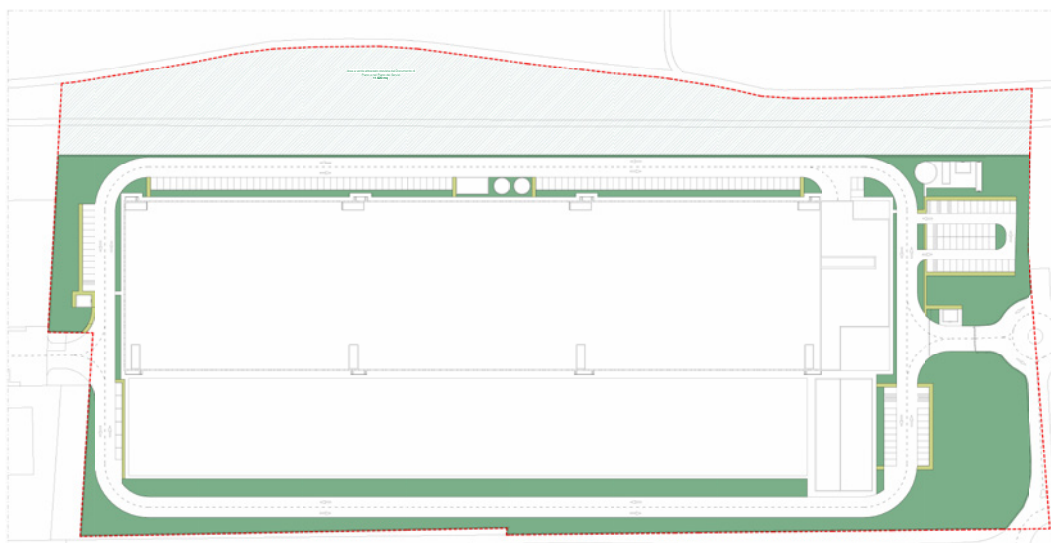
Sup. Territoriale 67.246 mq -

Sup. attrezzature pubbliche in cessione 11.920 mq -

Sup. stradali interne all'ambito già cedute 840 mq =

54.486 mq x Indice di Permeabilità IPF (20%) = **10.897,2 mq**

Aree Permeabili	
Categoria	Area
Superficie Permeabile	10.517 m ²
Superficie Permeabile calpestabile	451 m ²
	10.968 m ²
	10.897,2 mq
	VERIFICATO



Estratto elaborato Superficie permeabile

4339_ES A RT 01 d - Relazione tecnico illustrativa

05. ALLEGATI

05.1 STUDIO DI IMPATTO VIABILISTICO

05.2 VISURE CATASTALI E ATTI DI PROPRIETA'

05.3 INDAGINI AMBIENTALI