

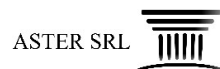
L22DC

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 A RT 02 c - NTA – Norme Tecniche di Attuazione

Data

14/07/2026

Il Tecnico

Arch. Marco Amosso

Art. 1 – Normativa di riferimento

L'attuazione del presente Piano Attuativo (il "**Piano Attuativo**") avviene in conformità alle disposizioni di legge e, in particolare, alla L.R. n. 12/2005 e s.m.i., nonché in conformità al vigente Piano di Governo del Territorio ("**PGT**") e a quanto stabilito nella convenzione urbanistica di cui al Piano Attuativo stesso (la "**Convenzione Urbanistica**").

Le seguenti NTA si applicano all'Ambito di Trasformazione Unitario "Ti1 – Ti2 – Ti6 – Ti7", così come definito al successivo art. 2; essendo riferite a tale ambito, le presenti norme sono da intendersi come previsioni di maggior dettaglio rispetto alle NTA del PGT.

Art. 2 – Oggetto

Le presenti norme regolano l'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi e le procedure per l'attuazione del Piano Attuativo riguardante le aree comprese nell'ambito di trasformazione unitario denominato "Ti1 – Ti2 – Ti6 – Ti7", corrispondente alla zona posta in via Ruggero Leoncavallo, interposta tra la zona urbanizzata di Cesate e la zona agricola, così come meglio perimetrata negli elaborati grafici del Piano Attuativo (l' "**Ambito di Trasformazione**").

Ai sensi della Convenzione Urbanistica, in conformità alle previsioni del Documento di Piano del PGT di disciplina dell'Ambito di Trasformazione, è facoltà del soggetto attuatore avvalersi di una superficie funzionale (pari a 30.000 mq di SL) legata allo sviluppo di un data centre, in tutto o in parte e anche per fasi successive.

Art. 3 – Attuazione del progetto

L'attività edilizia relativa a qualsiasi intervento ricadente all'interno dell'Ambito di Trasformazione, nonché le eventuali varianti edilizie, è subordinata al rilascio dei titoli edilizi abilitativi previsti dalla normativa vigente.

Tali titoli possono essere riferiti, in modo indipendente e autonomo, sia alle opere private sia alle opere da realizzarsi sulle aree da cedere per attrezzature e servizi pubblici, considerate singolarmente, ovvero riguardare l'intero Ambito di Trasformazione nel suo complesso, nel rispetto dei contenuti e delle prescrizioni del presente Piano Attuativo.

Art. 4 – Superficie Lorda, Superficie Accessoria, Superficie Coperta e destinazione d'uso

La definizione e il calcolo della Superficie Lorda, Superficie Accessoria e Superficie Coperta sono determinate ai sensi delle definizioni tecniche uniformi di cui all'Allegato B della D.G.R. 24 ottobre 2018 - n. XI/695, da ritenersi prevalenti sulle disposizioni comunali con esse incompatibili, delle NTA del Piano delle Regole di cui al vigente PGT nonché delle seguenti previsioni. Nello specifico, per la

destinazione d'uso "GF 3.4 - Attività fornitura servizi ad alta tecnologia (Data Center)" (prevista per l'Ambito di Trasformazione in oggetto), sono calcolabili come Superficie Accessoria i depositi e i locali tecnici interni all'edificio che servono a contenere le apparecchiature impiantistiche necessarie per il funzionamento dell'edificio.

Non sono definibili come Superficie Accessoria e Superficie Lorda né computabili ai fini del calcolo della Superficie Coperta, gli spazi scoperti o coperti con strutture rimovibili dedicati all'installazione di impianti tecnologici che servono al mantenimento e alla funzionalità dell'edificio.

Art. 5 - Parametri edilizi e urbanistici

Per l'Ambito di Trasformazione il Documento di Piano prevede le seguenti prescrizioni particolari:

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

L'intervento in progetto consiste nella realizzazione di un data centre e opere connesse (il **"Progetto"**), secondo i seguenti parametri urbanistici:

- i) Superficie Territoriale (catastale): [66.918] metri quadri;
- ii) Superficie Territoriale (rilevata): [67.246] metri quadri;
- iii) Superficie Lorda: massima [60.000] metri quadri e di progetto [33.724] metri quadri;
- iv) Superficie Coperta di progetto: [23.172] metri quadri;
- v) Parcheggi privati: minimo [1.686,2] metri quadri e di progetto: [2.283] metri quadri;
- vi) Aree in cessione: [11.920] metri quadri all'interno dell'Ambito; e
- vii) Aree cedute all'esterno dell'Ambito: [2.619] metri quadri richiesti e [3.280] metri quadri effettivi.

L'impianto planivolumetrico del Progetto oggetto delle aree private del presente Piano Attuativo è da intendersi come non vincolante o prescrittivo ai successivi fini autorizzativi-edificatori e le sue eventuali modifiche planivolumetriche non necessitano di ulteriore approvazione di variante ai sensi del successivo art. 10; l'esatta definizione dell'impianto planivolumetrico progettuale sarà determinata e specificata in sede di presentazione del titolo edilizio abilitativo.

Art. 6 – Dotazione minima di parcheggi privati

In relazione alla dotazione di parcheggi privati, così come previsto dal Documento di Piano, si dà atto che la proposta progettuale soddisfa la dotazione minima obbligatoria prevista dalla L. n. 122/1989. Considerato che l'art. 7 delle NTA del PGT non prevede una specifica dotazione di parcheggi privati per la funzione "GF 3.4 - Attività di fornitura servizi ad alta tecnologia (Data Center)", in ragione delle peculiarità di tale destinazione d'uso e sulla base della valutazione dei possibili utenti del data center, si prescrive il reperimento di una dotazione pari a 1 posto macchina ogni 250 mq, nella quale rientra anche la suddetta dotazione minima prevista dalla L. n. 122/1989.

Art. 7 – Distanze dal confine e tra gli edifici

Sarà possibile realizzare edifici o collocare spazi dedicati ad impianti di cui all'art. 4 precedente anche a distanza inferiori dai confini verso proprietà pubbliche, rispetto a quanto previsto dalle NTA del PGT, dal Regolamento Edilizio e dalla normativa sovraordinata. Le distanze dai confini di proprietà private potranno derogare alle distanze minime previste dalle NTA del PGT, Regolamento Edilizio e dalla normativa sovraordinata solo in caso di atto di convenzione tra confinanti.

Art. 8 – Altezza Limite e deroga all'altezza massima

Il Progetto si avvale della possibilità, prevista dalla scheda d'ambito di cui al Documento di Piano, per la destinazione d'uso "*GF 3.4 - Attività fornitura servizi ad alta tecnologia (Data Center)*", di derogare all'altezza massima fissata in 13 metri, in considerazione delle peculiari esigenze tecniche connesse allo sviluppo del data centre.

In particolare, la deroga si rende necessaria per consentire un idoneo sviluppo del manufatto all'interno dell'Ambito di Trasformazione in considerazione del valore di SL totale insediabile ai sensi del Documento di Piano del PGT, nonché delle caratteristiche morfologiche e tecnologiche di un qualsiasi edificio destinato a Data Center.

L'altezza massima, per gli edifici con copertura piana, viene verificata all'estradosso della soletta di copertura e, nel caso di copertura non piana, nel suo punto medio, tenendo sempre come riferimento l'ultimo piano con superficie lorda destinata alla funzione prevalente dell'edificio stesso. Agli effetti della verifica dell'altezza si considerano esclusi dalla sagoma dell'edificio i vani di servizio degli impianti di risalita, i comignoli emergenti dalla copertura, gli impianti tecnici elettro-meccanici e strumentazioni tecniche ivi compresi i supporti degli stessi, le schermature orizzontali e verticali siano esse estetiche, di protezione o fonoassorbenti.

In ragione delle caratteristiche di sito sensibile del data center, per garantire adeguata sicurezza è consentita la deroga all'altezza massima di 2,5 m delle recinzioni perimetrali ai sensi dell'art. 62 del Regolamento Edilizio.

Art. 9 – Verde

All'interno dell'Ambito di Trasformazione come previsto dal Piano delle Regole di cui al PGT dovrà essere favorito e tutelato il patrimonio verde che dovrà essere oggetto di attenzione progettuale in sede di titolo edilizio abilitativo.

Si considerano in maniera favorevole gli interventi che prevedono il mascheramento e/o integrazione mediante elementi di verde delle facciate degli edifici, delle recinzioni e delle schermature verticali o orizzontali degli impianti e apparati tecnologici, attraverso l'utilizzo di soluzioni vegetali idonee in relazione alle specifiche condizioni del contesto.

Art. 10 – Varianti

Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento

globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi agli indici e parametri assegnati dal PGT, al regolamento edilizio comunale, al Piano Attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- i) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa da quanto esemplificato negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
- ii) l'utilizzo, secondo quanto previsto dalla Convenzione Urbanistica, di ulteriore Superficie Lorda funzionale all'insediamento del Data Center, in tutto o in parte, anche in fasi successive, ove non comportante modifiche ai sensi dell'art. dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, fermo restando l'ottenimento dei titoli edilizi e/o delle relative varianti edilizie;
- iii) la diversa configurazione delle strade interne, degli spazi accessori ed a verde rispetto alle planimetrie di progetto a condizione che non alterino i rapporti degli standard, che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a verde;
- iv) la diversa ubicazione delle reti interrato di allacciamento e di distribuzione interna dei pubblici servizi, delle vasche di laminazione;
- v) l'edificazione in aderenza ai confini su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- vi) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- vii) lo spostamento, la soppressione, la modifica dei lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico;
- viii) la diversa forma del progetto del fabbricato nel rispetto degli indici convenzionati e delle normative vigenti.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo o comunque dell'art. 14, comma 12, L.R. n. 12/2005, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano Attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della Convenzione Urbanistica, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

Art. 11 – Prescrizioni dell’Accordo Territoriale

L’Ambito per dimensioni e destinazioni può costituire intervento di valenza sovracomunale o metropolitana. Pertanto dovrà essere verificata tale valenza con l’applicazione del “Bilancio delle diffusività territoriali” di cui al Decreto del Dirigente del Settore Pianificazione territoriale generale e rigenerazione urbana n. 6462 del 04.08.2023 con eventuale concertazione territoriale di cui all’art. 10 delle norme tecniche di attuazione del P.T.M.. Il soggetto attuatore si impegna espressamente nell’ambito della Convenzione Urbanistica ad adempiere agli eventuali obblighi a suo carico derivanti dalla suddetta procedura di concertazione territoriale.