

PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT AMBITO DI TRASFORMAZIONE AdT n° 1 – S. Corinna

Relazione illustrativa del Piano Attuativo

1.1

PROPONENTE



Develog 5 s.r.l.
Corso Venezia 37
20121 Milano (Milano)

PROPRIETA'

Societa' agricola immobiliare fondi
agricoli di Gian Giacomo Medici di
Marignano & c. s.a.s

PROJECT MANAGEMENT E
PROGETTAZIONE DEL PIANO
ATTUATIVO

The Blossom Avenue Partners
Prof. Arch. Marco Facchinetti
Arch. Luca De Stefani
Urb. Lorenzo Bartoletti
Corso Italia 13, 20122, Milano
Tel +39 (02) 365 20482
tbapartners@pec.it

CONSULENZA AMBIENTALE

TEA consulting
Ing. Massimo Moi
via G. B. Grassi, 15, 20157 - Milano
moi@territorioambiente.com
Invarianza idraulica
Ing. Michelangelo Aliverti

INDAGINE GEOLOGICA

Ambiente spa
Geol. Paolo Mauri
via Paullo 11 – 20135 Milano
www.ambientesc.it
Tel. 0245473370
Fax. 0245473371

ANALISI E PROGETTO
COMPONENTE PAESAGGIO

SAP Studio Architettura Paesaggio
arch. paes. Luigino Pirola
via Piave, 1
24040 - Bonate Sopra (BG)
Tel. +39 035 992674
info@studioarchitetturapaesaggio.it
luigino.pirola@pec.studioarchitetturapaesaggio.it
arch. paes. Valter Nava
arch. Clemens Caterina Lecchi
dott. in arch. Davide Grasso
dott. in arch. paes. Raffael Cobellis

28 luglio 2021
aggiornamento 13 dicembre 2021



Sommario

0. Premessa.....	2
1. Inquadramento territoriale e documentazione fotografica	3
2. Disciplina urbanistica di riferimento.....	10
2.1 Il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Noviglio.....	10
2.2 Ricognizione vincoli	16
2.2.1 Componente geologica, idrogeologica e sismica.....	16
2.2.2 Urbanizzazioni allo stato di fatto	21
2.2.3 Vincoli paesaggistici.....	24
2.2.4. Vincoli ambientali	25
2.2.5. Altri vincoli antropici	27
3.0 Il Piano Territoriale della Città Metropolitana di Milano.....	27
3.1 Il Piano Territoriale della Provincia di Milano pre - vigente	32
4.0 Procedure di Valutazione di impatto ambientale	44
5.0 Proposta progettuale	45
5.1 Individuazione catastale.....	45
5.2 Il progetto	47
6.0 Oneri economici per la trasformazione.....	52
7.0 Pareri enti a seguito della conferenza dei servizi del 20 aprile 2021	56

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
 Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
 +39 (02) 36520482
 Partita iva e codice fiscale: 10465020963



0. Premessa

La presente relazione è redatta con lo scopo di presentare la proposta di piano attuativo conforme allo strumento urbanistico comunale ai sensi dell'articolo 14 della L.r. 12/05 e relativo all'attuazione dell'ambito di trasformazione AdT n.1 Santa Corinna previsto dal vigente PGT del Comune di Noviglio (MI).

Ai sensi dell'articolo 3 comma 2 dello schema di convenzione urbanistica l'attuazione del Piano Attuativo è regolata dalle disposizioni e dagli indirizzi contenuti nella presente relazione.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

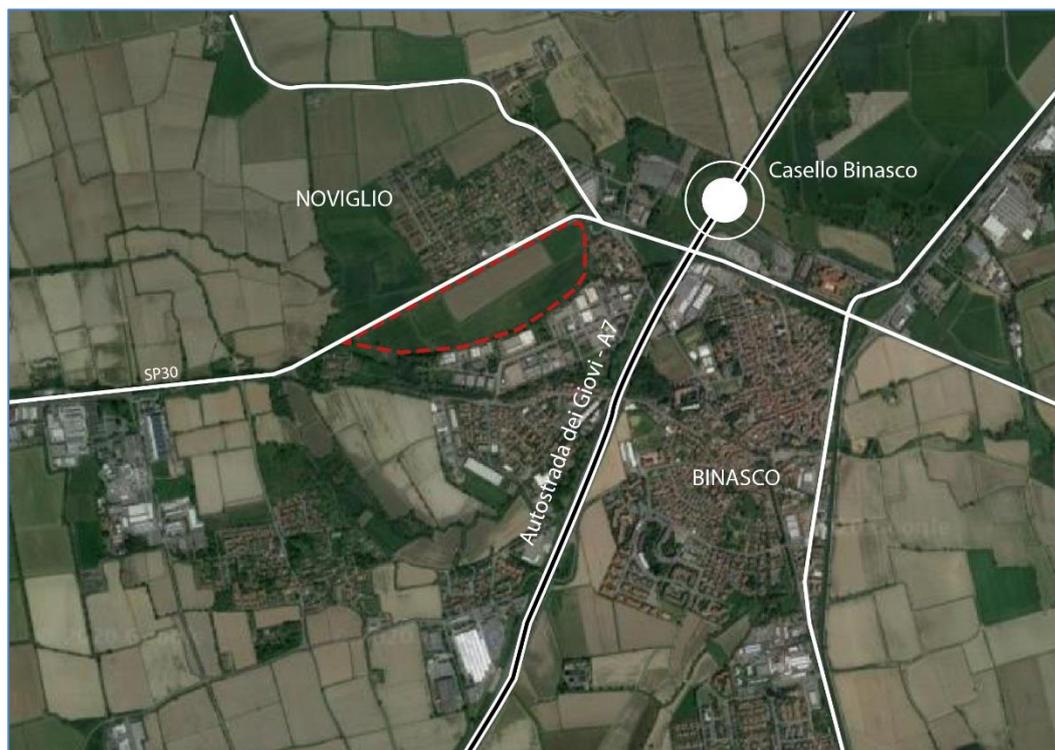
theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

1. Inquadramento territoriale e documentazione fotografica

L'area di progetto si localizza all'interno del Comune di Noviglio, a confine con il Comune di Binasco, nella Città Metropolitana di Milano.

A livello di accessibilità l'area dista 1 km dal Casello Autostradale Binasco dell'A7 Autostrada dei Giovi.

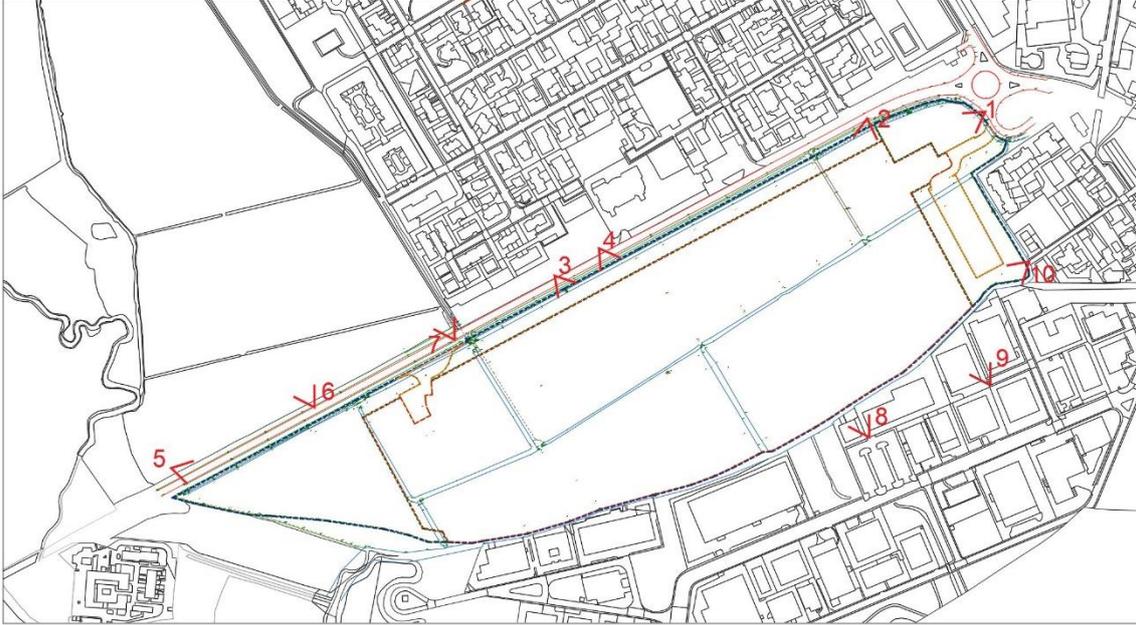
> *Ortofoto – Identificazione dell'ambito*



THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

Di seguito si allega documentazione fotografica dell'area di intervento:



1.



THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

2.



3.



THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com

Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY

+39 (02) 36520482

Partita iva e codice fiscale: 10465020963

4.



5.



THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com

Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY

+39 (02) 36520482

Partita iva e codice fiscale: 10465020963

6.



7.



THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com

Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY

+39 (02) 36520482

Partita iva e codice fiscale: 10465020963

8.



9.



THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com

Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY

+39 (02) 36520482

Partita iva e codice fiscale: 10465020963

10.



THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com

Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY

+39 (02) 36520482

Partita iva e codice fiscale: 10465020963

2. Disciplina urbanistica di riferimento

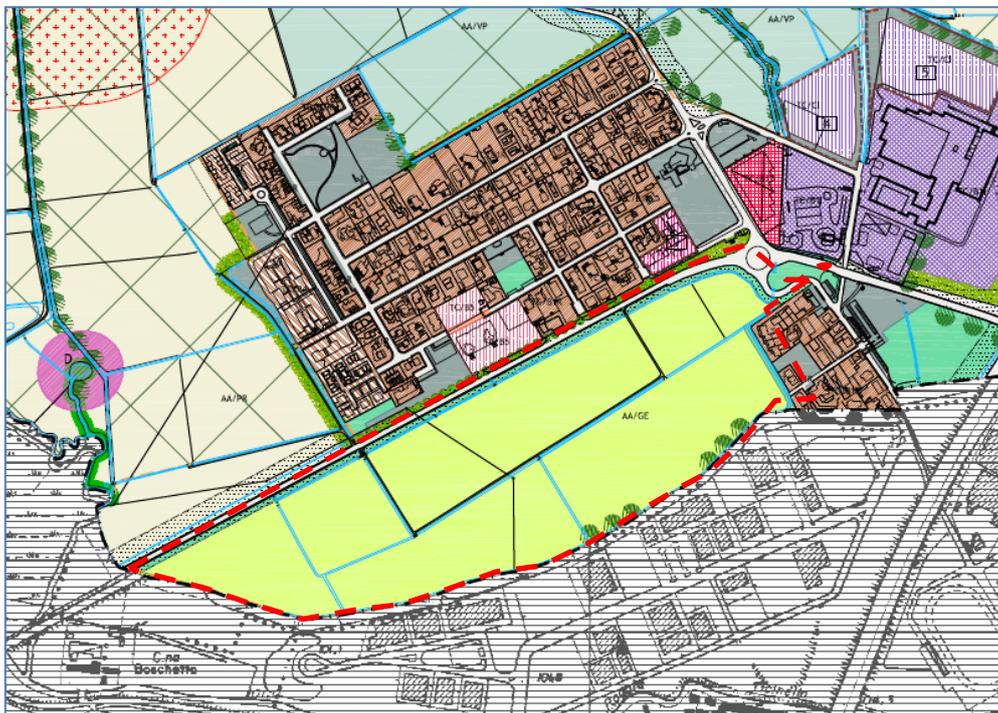
2.1 Il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Noviglio

IL PGT del comune di Noviglio (MI) è stato approvato con D.C.C. n. 16 del 23/03/2013 (pubblicazione B.U.R.L. N. 27 del 03/07/2013). Con D.C.C. n. 1 del 27/01/2018 ai sensi dell'articolo 5, comma 5 della L.r. 31/2014 il Consiglio Comunale ha provveduto alla proroga della validità del Documento di Piano di 12 mesi successivi all'adeguamento del Piano Territoriale Metropolitano alle disposizioni della L.r. 31/2014.

Il PTM della Città metropolitana di Milano è stato adottato dal Consiglio Metropolitano nella seduta del 29 luglio 2020, con Deliberazione n.14/2020 e pubblicato sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi - n. 36 del 2 settembre 2020. Le previsioni del Documento di Piano del Comune di Noviglio risultano pertanto ancora vigenti.

Di seguito si riporta un estratto della disciplina urbanistica di riferimento per l'area d'interesse.

> *Tavola 1.c _ Classificazione del territorio comunale – Piano delle Regole*



TITOLO VI - DISCIPLINA DEL TERRITORIO AGRICOLO

art. 39.pr  Ambiti "AA/GE" -agricoli generici

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

artt.
03,09.ps  Aree per servizi complementari

art. 19.ps  Fascia di rispetto stradale

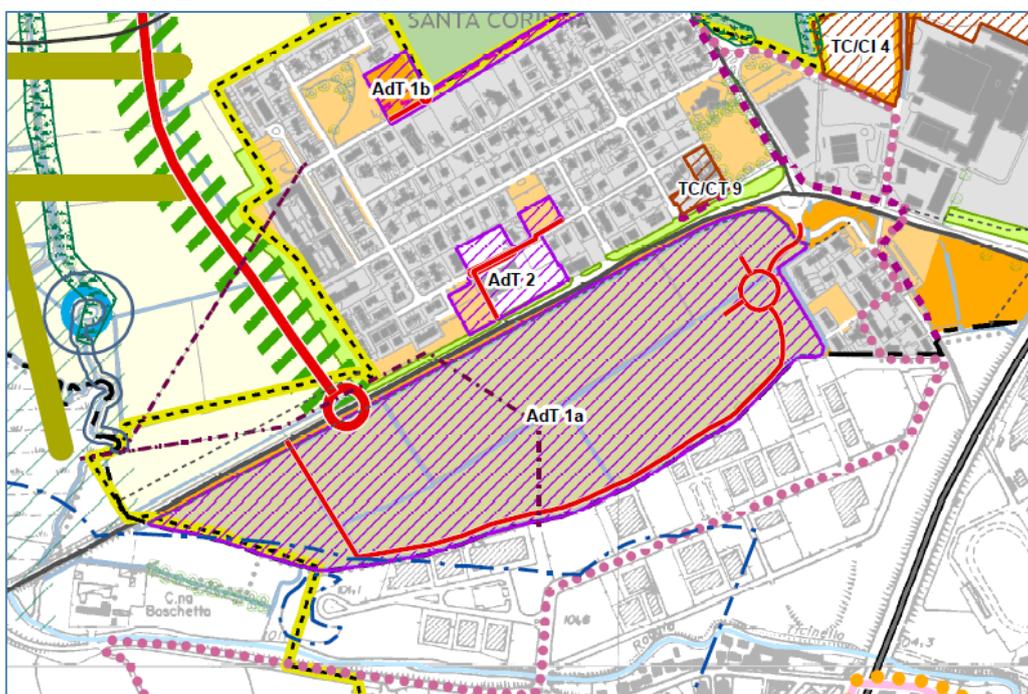
Gli ambiti agricoli generici, disciplinati dall'articolo 39 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole, comprendono sia le aree a destinazione agricola esterne al Parco Agricolo Sud Milano, sia quelle attualmente destinate alla coltivazione ma per le quali il Documento di Piano prevede la possibilità di una trasformazione con l'insediamento di servizi e funzioni urbane previa approvazione di pianificazione attuativa.

A tutela delle previsioni di trasformazione finalizzate all'inserimento del tessuto urbano negli ambiti agricoli generici sui quali il DdP prevede interventi di trasformazione, è vietata la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli e di costruzioni ancorché destinate ad attrezzature agricole.

Negli ambiti esclusi dalle trasformazioni del DdP, si applicano le generali disposizioni per le aree agricole disciplinate dalla L.r. 12/2005.

Nel caso specifico da un'analisi del vigente Documento di Piano emerge che l'ambito è identificato come Ambito di Trasformazione denominato AdT n.1 Santa Corinna:

> *Tavola 9.dp _ Tavola delle previsioni – Documento di Piano*



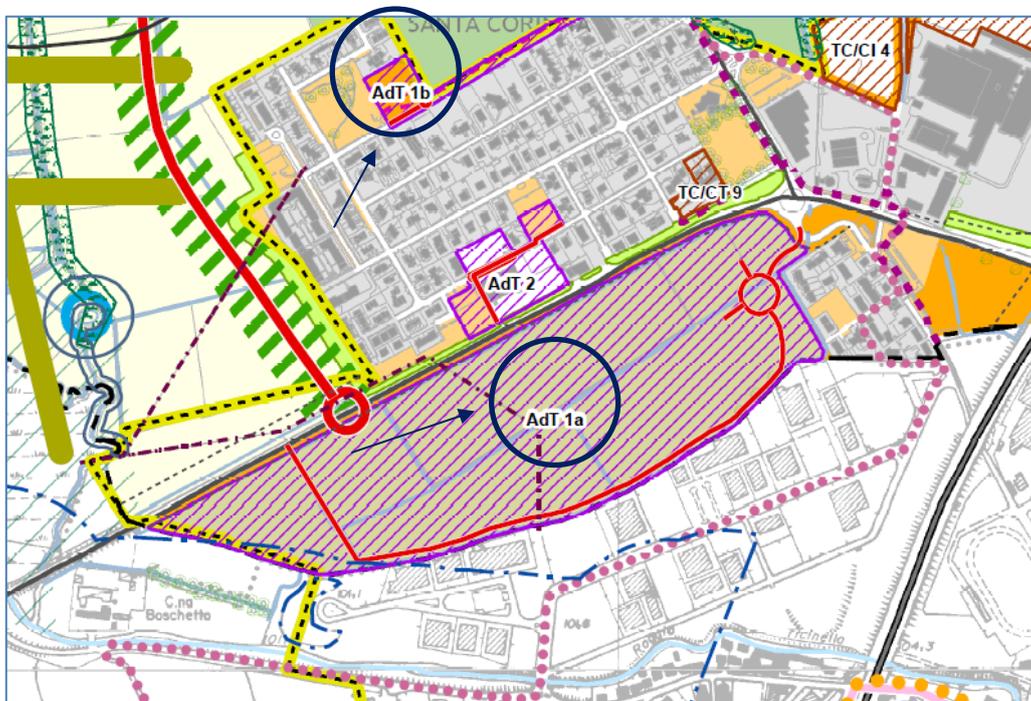
THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963



Secondo quanto riportato all'interno del documento *Schede degli Ambiti di Trasformazione*, l'ambito di trasformazione è composto da un comparto di dimensioni maggiori denominato *AdT 1a* e da un sub comparto denominato *AdT 1b* localizzato poco più a nord.

> *Tavola 9.dp _ Tavola delle previsioni – Documento di Piano*



L'ambito costituisce la conferma di una previsione del previgente PRG. L'area attualmente risulta ineditata ed esterna al Parco Agricolo Sud Milano.

La disciplina vigente prevede per l'Ambito AdT n.1 la seguente norma:

- ♦ **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** Piano Attuativo unitario sull'intero ambito perimetrato (comprensivo pertanto del sub comparto a e del sub comparto b)

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963



◆ **DESTINAZIONI D'USO:**

- **PRINCIPALE:** industria e/o artigianato e relativi uffici di produzione, direzionale, terziaria, ricettivo alberghiera, commerciale di vicinato, medie strutture di vendita di livello I e 2, paracommerciale e pubblici esercizi.
- **COMPATIBILI:** attività espositive, magazzini di depositi e stoccaggio al servizio dell'attività produttiva insediata, attività di piccola logistica nel limite di mq 1000, attività di ricerca e laboratorio, attività di servizio sportive e ricreative, attività direzionali e amministrative, commercio all'ingrosso, commercio di prodotti destinati alle imprese, commercio di prodotti ingombranti a consegna differita, spacci aziendali annessi all'attività produttiva, attività e servizi pubblici e di interesse pubblico
- **ESCLUSE:** attività agricole, attività di logistica nella misura superiore a 1000 mq di SLP, attività commerciali di vicinato, di media e di grande distribuzione, attività produttive moleste o inquinanti, attività riconosciute a rischio di incidente rilevante, residenza salvo quanto considerato compatibile.
- **TUTTE LE DESTINAZIONI NON SPECIFICATAMENTE ESCLUSE SONO CONSENTITE, OVE COMPATIBILI CON LA NORMATIVA STATALE E REGIONALE.**

La proposta progettuale di attuazione dell'ambito AdT n.1 prevede la realizzazione di un *Data Center*.

◆ **CAPACITÀ INSEDIATIVA:**

- **Superficie territoriale:** 216.000 mq (relativa al solo comparto a)
- **Per funzioni produttive:** SLP max 50.000 mq, Sla (SLP accessori) max 5000 mq
- **Per funzioni direzionali, terziario commerciali:** SLP max 45.000, Sla (SLP accessori) max 4500 mq

In merito alla ripartizione della capacità insediativa prevista dalla scheda d'ambito si evidenzia che l'articolo 51, comma 1 della Legge Regionale 12/2005 stabilisce che *“Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili **POSSONO COESISTERE SENZA LIMITAZIONI PERCENTUALI** ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.*

Le disposizioni di cui al precedente periodo non si applicano alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alle attività di logistica o autotrasporto incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59) e alle attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS



insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie), le cui destinazioni d'uso devono sempre essere oggetto di specifica previsione negli atti del PGT.”.

In forza a tale comma è possibile pensare che la suddivisione effettuata nelle destinazioni principali sia superato e pertanto l'intero ambito possa essere destinato a funzioni di tipo produttivo.

- ◆ Altezza max:
 - **Per funzioni produttive** e commerciali: 12,50 ml salvo maggiori altezze per impianti tecnologici
 - Sono esclusi dal computo dell'altezza i vani tecnici anche mascherati da pannelli in continuità con la facciata.***

- ◆ Rapporto di copertura:
 - Per funzioni produttive: Rc max 60% della Superficie Fondiaria (*art. 8 PDR Definizione degli indici e parametri urbanistici*)

- ◆ Aree per servizi:
 - Sono in ogni caso da assolvere entro i comparti AdTa e AdTb senza possibilità di monetizzazione: parcheggi e verde attrezzato minimo mq 63.000 (incluse le aree a verde e per la mitigazione a nord dell'abitato di S. Corinna nel sub ambito AdT1b), la quota a verde non potrà essere inferiore al 50%.
 - Sono previste aree per servizi minime secondo l'articolo 10 delle NTA del Piano dei servizi pari al 30% della (Slp + Sla) per funzioni produttive di cui la metà da riservare a parcheggi pubblici. *Ai sensi dell'articolo 10 comma 3 delle Norme del Piano dei Servizi l'entità della dotazione di aree per servizi individuata entro gli ambiti oggetto di intervento soggetto a Piano Attuativo non è monetizzabile e deve essere comunque obbligatoriamente garantita e gratuitamente ceduta, o assoggettata a servitù di uso pubblico, entro il perimetro di PA.*
Alternativamente alla gratuita cessione l'Amministrazione Comunale o il proponente potrà richiedere (Art. 11 comma 2 e 3) l'asservimento ad uso pubblico di aree destinate a servizi di parcheggio e/o verde qualora tali servizi siano ritenuti di precipuo interesse e funzionalità dell'intervento.
Ai sensi dell'articolo 11 comma 4 l'assolvimento della dotazione attraverso l'assoggettamento ad uso pubblico comportante la mancata acquisizione al patrimonio pubblico delle aree, pone in capo al soggetto obbligato la corresponsione della monetizzazione nella misura pari al 50%.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
 Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
 +39 (02) 36520482
 Partita iva e codice fiscale: 10465020963

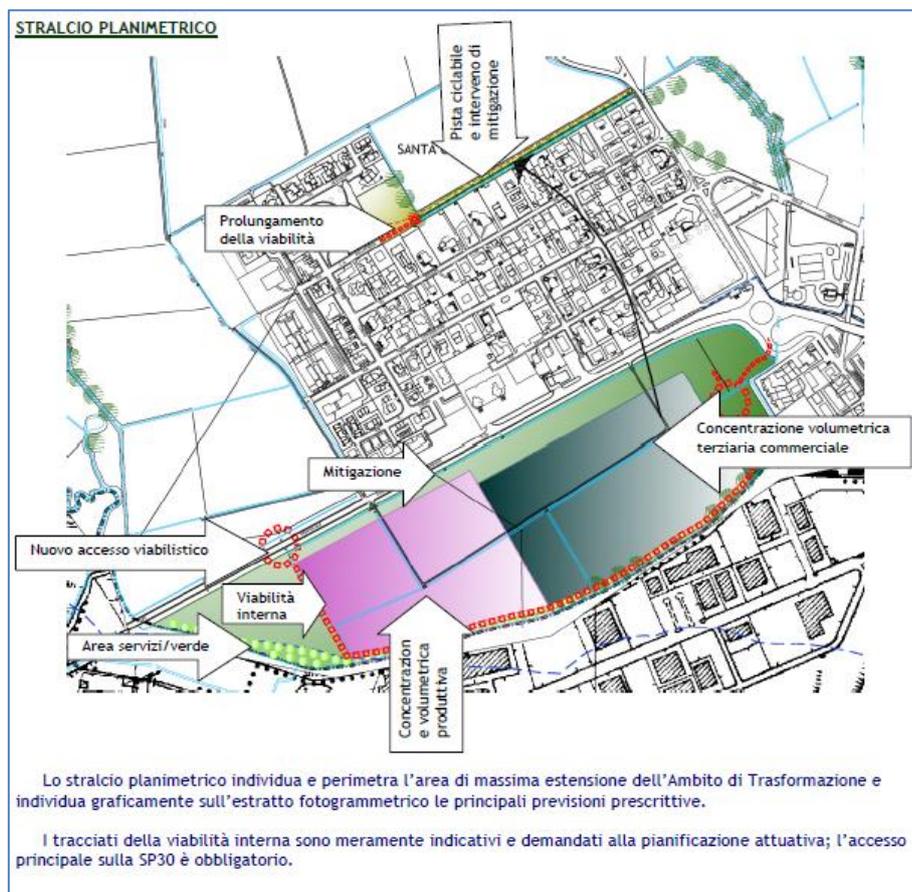


◆ **Altre obbligazioni:**

- Nuova rotatoria di accesso alla SP30
- Collegamento ciclopedonale (sottopasso o sovrappasso) tra l'ambito AdT1a e l'abitato della frazione S. Corinna
- Oneri di potenziamento delle infrastrutture di urbanizzazione a totale carico della trasformazione
- Prolungamento della viabilità sul lato sud del parco Alessandrini
- Adeguata mitigazione lungo la SP30 con realizzazione di una spina verde di profondità minima di 20 ml compresa la fascia di rispetto, nonché verso l'abitato a est con la realizzazione di un'area verde. Le fasce di mitigazione dovranno essere realizzate con doppi filari di alberature di essenze autoctone, facendo riferimento al repertorio B allegato al vigente PTCP;
- La previsione di viabilità interna principale dovrà preferibilmente essere alberata, compatibilmente con il progetto architettonico che verrà realizzato
- Piantumazione di essenza autoctone lungo il corso d'acqua sul confine del territorio comunale verso Binasco, e riqualificazione delle sponde del cavo
- Area a verde piantumata con essenze autoctone all'estremità ovest ad integrazione di quello esistente
- Sarà considerato elemento qualificante la realizzazione di un insediamento produttivo classificabile come APEA
- Non è consentito trasferire le capacità edificatorie mediante riduzione delle funzioni produttive per incrementare quelle commerciali – terziario – direzionali
- La previsione planivolumetrica dovrà avere contenuti obbligatori per garantire coerenza delle edificazioni pur con funzioni diverse e diversi tempi di realizzazione

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

> Tavola r.05 _ Schede degli ambiti di trasformazione – Documento di Piano



2.2 Ricognizione vincoli

Di seguito si propone un'analisi dei principali vincoli antropici, ambientali, territoriali e paesaggistici che interessano l'area di intervento.

2.2.1 Componente geologica, idrogeologica e sismica

La componente geologica allegata al vigente PGT è stata approvata con D.C.C. n. 16 del 23/03/2013 (pubblicazione B.U.R.L. N. 27 del 03/07/2013).

Articolo 4 - Coordinamento Con Le Disposizioni Dello Studio Geologico

Come specificato dall'articolo 4 delle norme del Piano delle Regole: *“gli elaborati dello Studio Geologico inclusa la relativa normativa e del Piano di zonizzazione acustica costituiscono parte integrante del PdR; per*

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

la disciplina della componente geologica, idrogeologica e sismica si rinvia alle specifiche disposizioni allegate allo Studio Geologico, comprendente altresì l'integrazione della componente relativa al Reticolo Idrico Minore".

Rispetto agli elaborati messi a disposizione dal Comune di Noviglio, la disciplina di interesse è la seguente:

> Tavola 7 _ Carta di Sintesi – Componente geologica



Aree omogenee dal punto di vista della pericolosità/vulnerabilità

V1 + V3

Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico (V1)

Aree ad elevata vulnerabilità degli acquiferi definite nell'ambito dello studio o nei piani di tutela di cui al d. lgs. 258/2000 (acquifero sfruttato ad uso idropotabile)
Aree a bassa soggiacenza della falda

Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche (V3)

Aree a litologia medio fine (sabbie e limi) con limitata capacità portante

Dal punto di vista idrogeologico l'area è interessata da aree ad elevata vulnerabilità degli acquiferi a bassa soggiacenza della falda, che presentano litologia medio fine con limitata capacità portante.

Come dimostrato dalla tavola n.3 sotto riportata gran parte dell'area è interessata da una falda con soggiacenza inferiore ai 3 metri.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

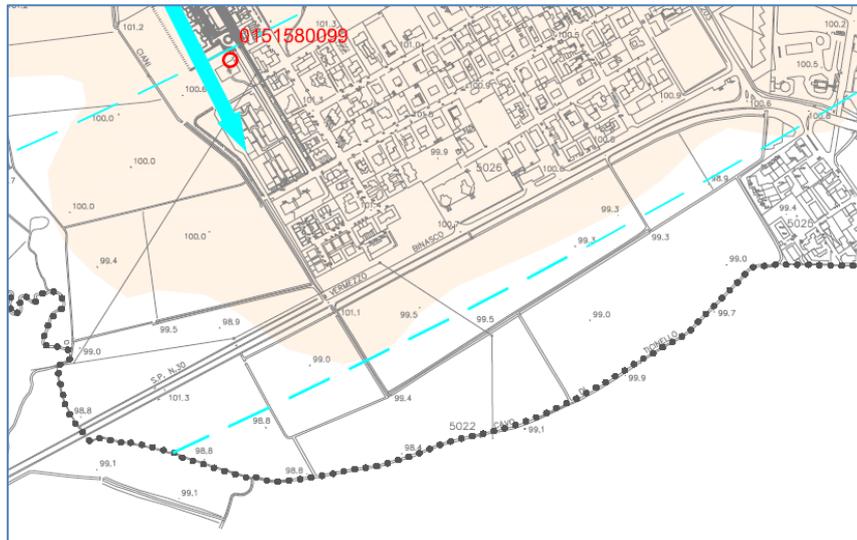
theblossomavenue.com

Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY

+39 (02) 36520482

Partita iva e codice fiscale: 10465020963

> Tavola 3 _ Elementi idrogeologici – Componente geologica



-  - zone a soggiacenza della falda superiore a 3 metri
-  - zone a soggiacenza della falda inferiore a 3 metri
-  - isopiezometrica espressa in m s.l.m. (dati SIT Regione Lombardia - 2008)

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
 Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
 +39 (02) 36520482
 Partita iva e codice fiscale: 10465020963

> Tavola 6_ Carta dei Vincoli – Componente geologica



Regime di polizia Idraulica (art. 24 di PTCP)

-  - Reticolo idrico Principale (fascia di rispetto = 10 m) - Roggia Gambarina (o Gamberlna)
-  - Reticolo idrico Minore (fascia di rispetto = 5 m) - Cavo Malcantone

Regime di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile (art. 38 di PTCP)

-  - Ubicazione di pozzo pubblico per acqua potabile In attività con relativa denominazione e perimetrazione delle fasce rispetto e tutela assoluta ex art.5 D.Lgs 258/2000

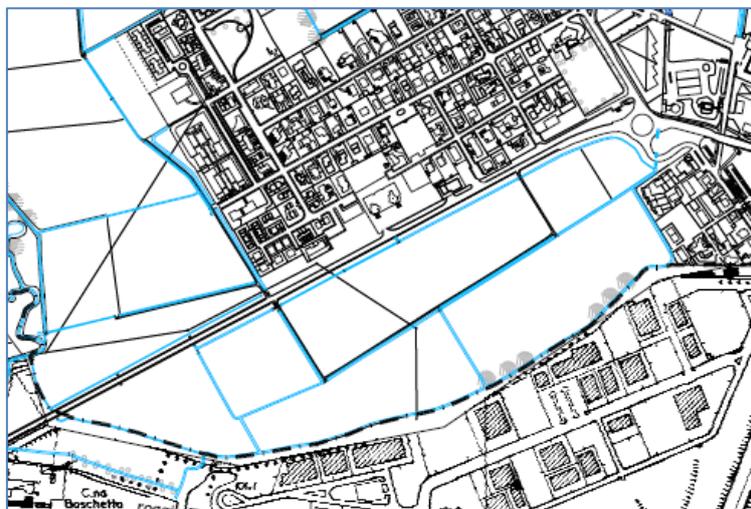
L'area inoltre non è interessata da reticolo idrico principale, né da reticolo idrico minore o da pozzi pubblici.

Tuttavia si segnala la presenza di un fitto reticolo idrico in capo ai singoli privati proprietari, evidenziato negli elaborati di PGT, che attraversa l'intero ambito e che in fase di attuazione sarà oggetto di specifico approfondimento.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

> Tavola 5.2_ Vincoli territoriali – Documento di Piano



Sistema idrico del Comune di Noviglio
(Fonte: CTC)

> Tavola 8_ Fattibilità delle azioni di piano – Componente geologica



3.1

Classe 3

Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico.

Presenza di una falda freatica a bassa soggiacenza e molto vulnerabile

Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche

Terreni caratterizzati da possibilità d'innesco di cedimenti differenziali eccessivi per la staticità di strutture con fondazioni di tipo diretto e possibilità d'interferenze dirette (allagamenti) o indirette (innalzamento della frangia capillare) con le strutture.



- **Zona sismica 4 - Pericolosità sismica locale PSL Z2** - In fase pianificatoria è prescritta la valutazione dell'amplificazione sismica locale con 3° livello di approfondimento ex D.G.R. 9/2616 del 30/11/2011, nel caso in cui la destinazione urbanistica preveda la costruzione nuovi edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904 del 21 novembre 2003.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com

Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY

+39 (02) 36520482

Partita iva e codice fiscale: 10465020963

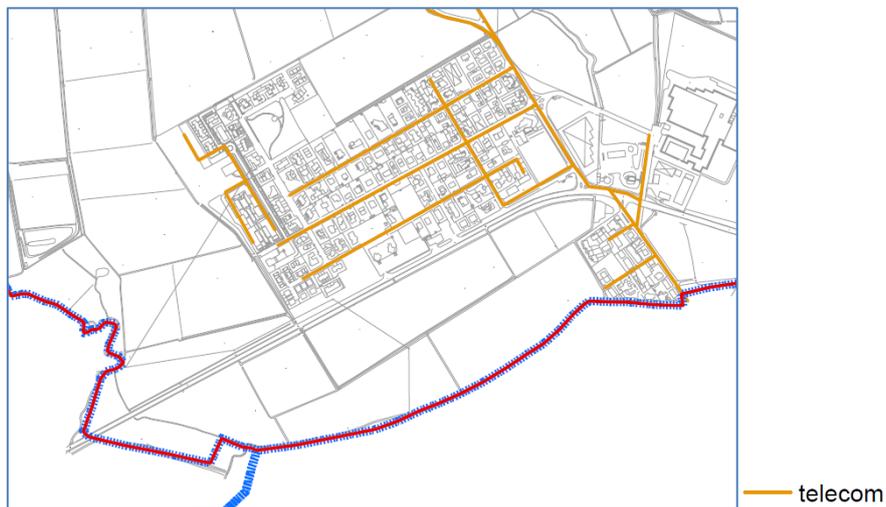
Dal punto di vista della fattibilità geologica delle azioni di piano l'area è classificata in Classe 3 che comprende terreni con presenza di una falda freatica a bassa soggiacenza e molto vulnerabile e terreni con scadenti caratteristiche geotecniche.

2.2.2 Urbanizzazioni allo stato di fatto

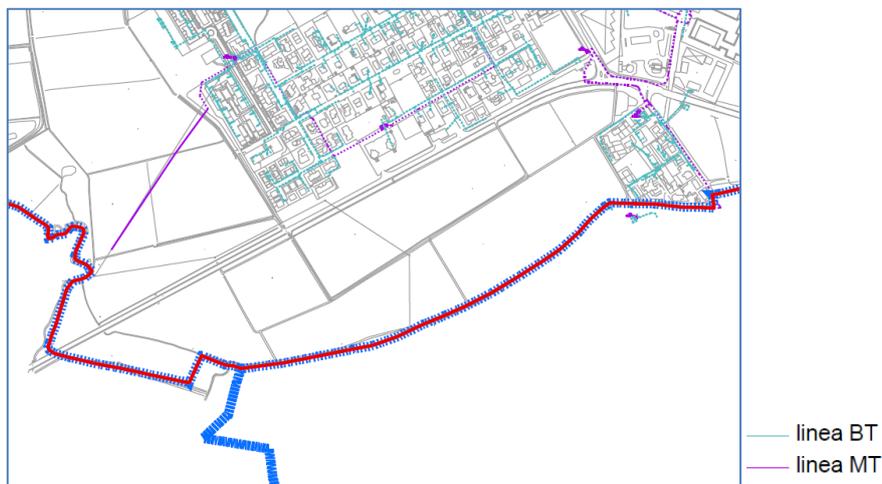
Il Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS) del Comune di Noviglio è stato approvato con D.C.C. n.9 del 13.03.2013.

Di seguito si propone un'indagine delle urbanizzazioni che interessano l'area allo stato di fatto.

> *Tavola 2f_ Rete delle telecomunicazioni – PUGSS*



> *Tavola 2f_ Rete elettricità – PUGSS*

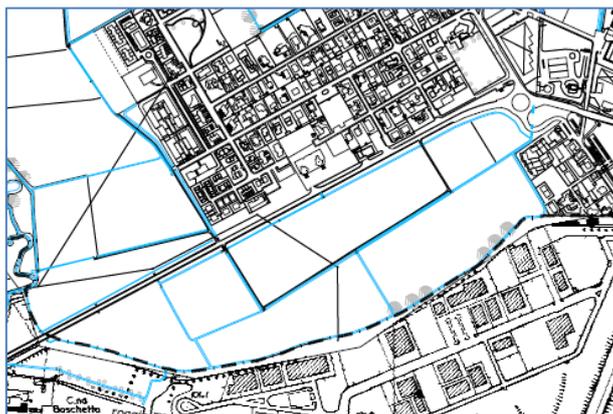


THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

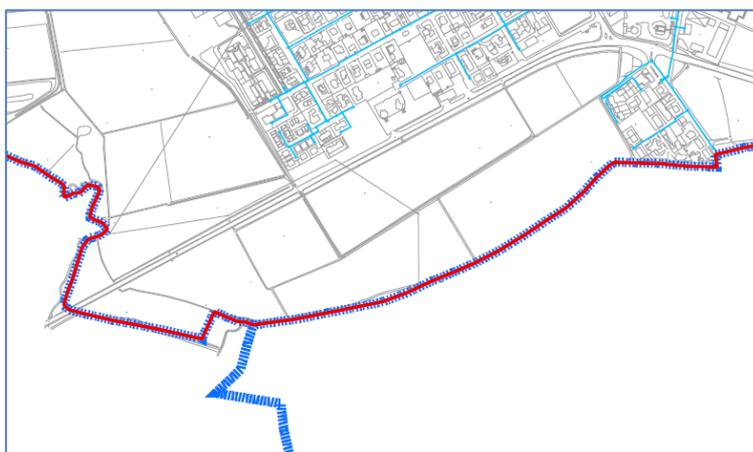
Da segnalare che a differenza di quanto riportato all'interno della tavola delle previsioni del Documento di Piano, l'area non risulta interessata dall'attraversamento di linee ad alta e media tensione secondo gli elaborati del PUGSS. Anche la tavola dei vincoli territoriali del vigente Documento di Piano (Tav.5.2) conferma che non esistono tracciati di linee ad alta tensione che interessano l'area.

> *Tavola 5.2_ Vincoli territoriali – Documento di Piano*



Linee elettriche Alta Tensione

> *Tavola 2a_ Rete del gas – PUGSS*

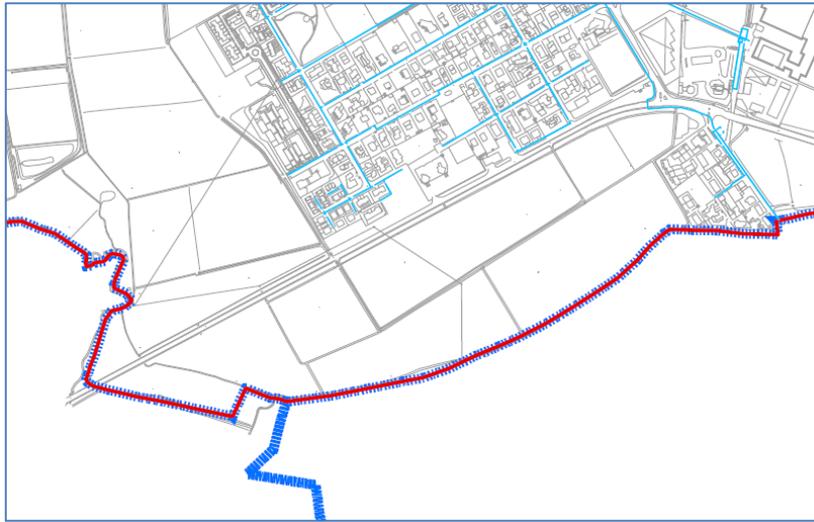


— Rete del gas

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

> Tavola 2b_ Rete dell'acquedotto – PUGSS



— Rete dell'acquedotto

> Tavola 2d_ Rete della fognatura – PUGSS



	Collettore consortile		Caditoia
	Fognatura mista		Cameretta
	Fognatura bianca		Fognatura nera

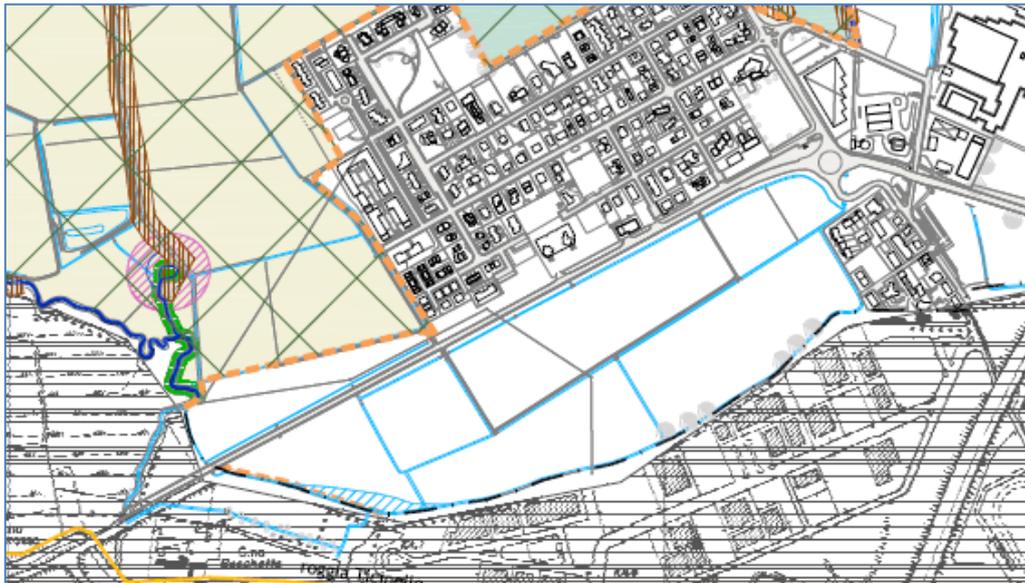
THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

2.2.3 Vincoli paesaggistici

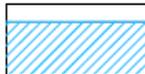
Di seguito una ricognizione dei vincoli soggetti alla disciplina del D.lgs. 42/04.

> Tavola 5.1_ Vincoli paesaggistici_ Documento di Piano



Parco Agricolo Sud
(Territori agricoli di cintura metropolitana - art.25 PTC Parco Agricolo Sud Milano)

DLgs 42/2004
art. 142 comma 1
lettera c)



Vincolo di 150 m reticolo idrico principale

Dal punto di vista paesaggistico gli elementi di attenzione riguardano esclusivamente il vincolo di tutela di 150 metri che interessa il torrente Ticinello localizzato a sud dell'area di interesse che anche se per poco, interessa una piccola porzione del comparto perimetrato dal Documento di Piano.

All'interno della proposta progettuale è stata effettuata tuttavia una ripermimetrazione del ambito di trasformazione che ha consentito di escludere l'ambito sottoposto a tutela paesaggistica dal perimetro di intervento dell'ambito di trasformazione AdT n.1. Non risulta pertanto necessario prevedere procedure di autorizzazione paesaggistica per l'attuazione del comparto di trasformazione.

Da quanto emerge dallo studio del Piano di Indirizzo Forestale vigente della Città Metropolitana di Milano, l'area inoltre non è interessata da superfici boscate tutelate.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

> Tavola 4_ Carta dei vincoli_ Piano di Indirizzo Forestale



 CONFINE COMUNALE

 BOSCHI PIF

 PASM

2.2.4. Vincoli ambientali

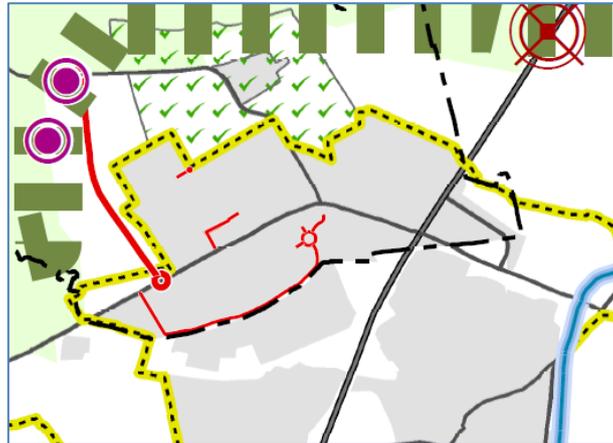
Per quanto riguarda gli eventuali vincoli ambientali che interessano l'area di interesse è stato condotto un primo approfondimento relativo allo schema della rete ecologica comunale e regionale.

Come emerge dagli elaborati di PGT l'area, pur essendo in adiacenza al Parco Agricolo Sud Milano, non presenta particolari emergenze ambientali.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

> *Tavola 8.1_ Rete Ecologica comunale_ Documento di Piano*



-  Parco Agricolo Sud Milano
-  Viabilità principale di progetto
-  Viabilità locale di progetto

In merito alla presenza di aree appartenenti alla Rete Natura 2000 (SIC e ZPS) si segnala che l'area SIC/ZPS (Garzaia di Cascina Villarasca) più vicina all'ambito di intervento si colloca ad una distanza superiore ai 3 km e pertanto non sono previste eventuali interferenze.

> *Elaborazione da Geoportale Lombardia*

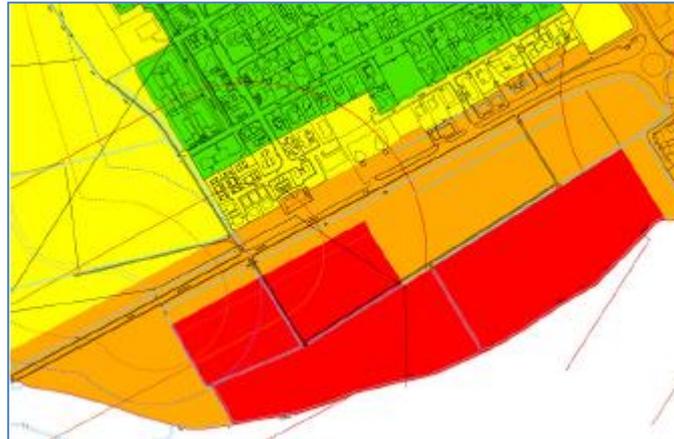


THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

2.2.5. Altri vincoli antropici

Per quanto riguarda la zonizzazione acustica l'area ricade all'interno della Classe IV e V:



VALORI LIMITE ASSOLUTI DI IMMISSIONE (D.P.C.M. 14/11/1997)

Zone acustiche		periodo diurno (06:00-22:00)	periodo notturno (22:00-06:00)
	Classe I - Aree particolarmente protette	50 dB(A)	40 dB(A)
	Classe II - Aree destinate ad uso residenziale	55 dB(A)	45 dB(A)
	Classe III - Aree di tipo misto	60 dB(A)	50 dB(A)
	Classe IV - Aree di intensa attività umana	65 dB(A)	55 dB(A)
	Classe V - Aree prevalentemente industriali	70 dB(A)	60 dB(A)
	Classe VI - Aree esclusivamente industriali	70 dB(A)	70 dB(A)

3.0 Il Piano Territoriale della Città Metropolitana di Milano

Con il Decreto del Sindaco metropolitano n.191/2017 del 5 luglio 2017, è stato dato avvio all'elaborazione della proposta tecnica del Piano Territoriale Metropolitano, intraprendendo il suo percorso istituzionale.

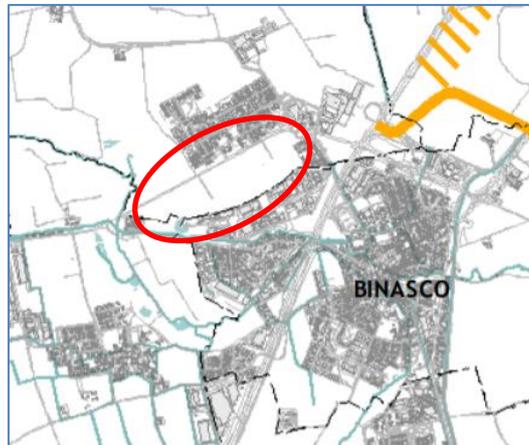
Con Deliberazione n.14/2020 del 29 luglio 2020, il PTM della Città metropolitana di Milano è stato adottato dal Consiglio Metropolitano.

Con Deliberazione di Consiglio metropolitano n. 16 dell'11 maggio 2021 è stato approvato il Piano Territoriale Metropolitano di Città metropolitana di Milano.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

Di seguito si riporta un estratto della disciplina sovralocale relativa all'ambito di interesse.

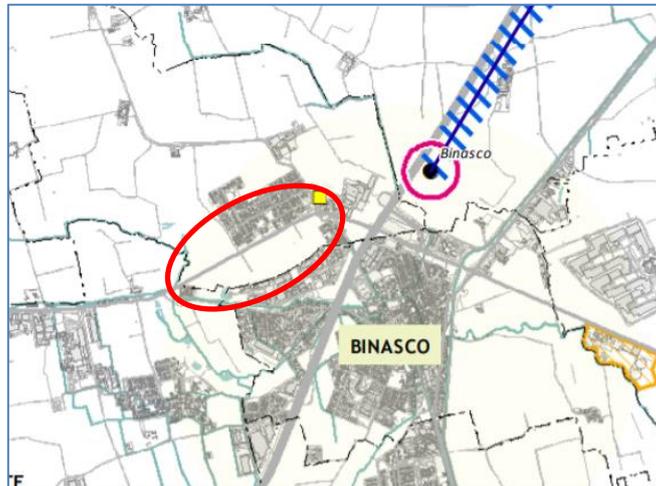
Tav.1 Sistema infrastrutturale



 Ipotesi allo studio prive di efficacia localizzativa, riportate dalla programmazione sovraordinata ["condivise" o "proposte" da Città metropolitana di Milano | "non condivise" da Città metropolitana di Milano]

L'ambito non è interessato da particolari opere infrastrutturali programmate.

> Tav.2 Servizi urbani e linee di forza per la mobilità



 Poli urbani attrattori [art. 25]

 Grandi strutture di vendita con superfici alimentari <500 mq

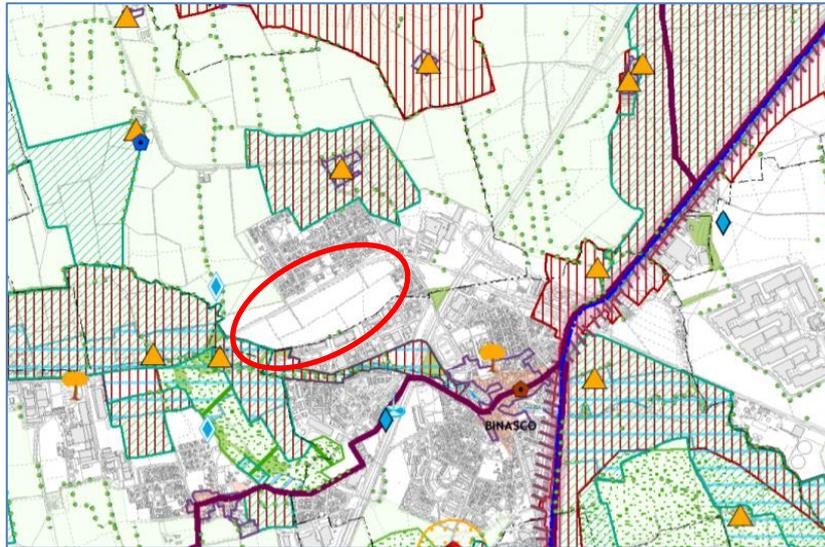
 Corridoi principali di estensione del trasporto pubblico [alternative da valutare]

L'ambito non è interessato da particolari opere. E' ricompreso all'interno dell'ambito di influenza di Binasco, individuato come polo urbano attrattore.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

Tavola 3 - Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica



 Fasce di rilevanza paesistico fluviale [art. 49]

 Ambiti di rilevanza paesistica [art. 52]

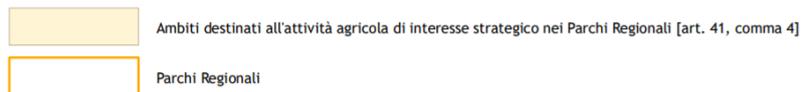
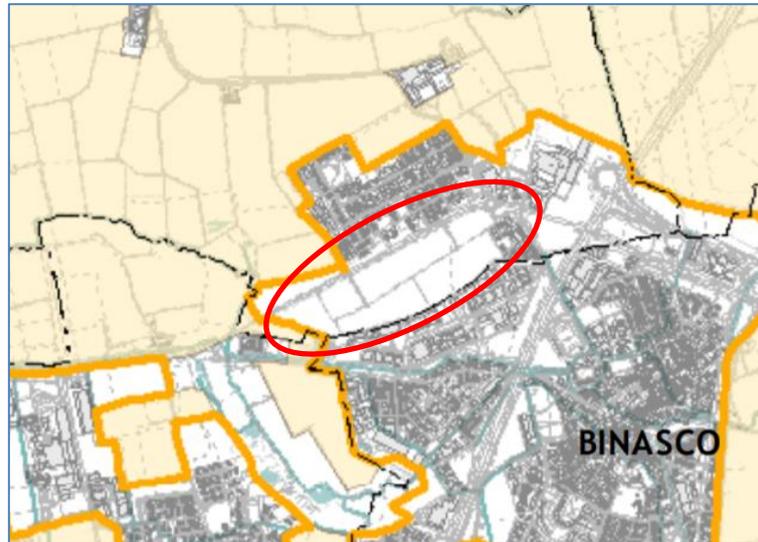
 Aree boscate [art. 67]

L'ambito di intervento non è interessato da particolari vincoli di tipo ambientale e paesaggistico. Sono rilevabili all'esterno del comparto alcuni ambiti di tutela relativi alle fasce di rilevanza paesistico fluviale del Torrente Ticinello, ambiti di rilevanza paesistica e aree boscate che in ogni caso non interferiscono con l'intervento.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

Tavola 6 - Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggisti Ambiti destinati all'attività agricola strategica



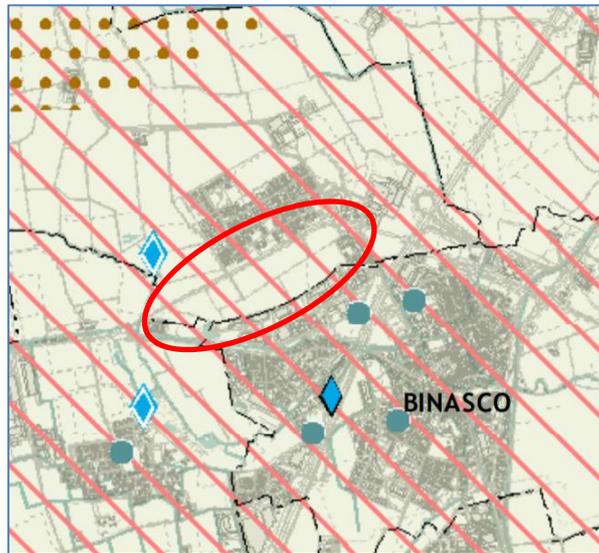
L'ambito di intervento è identificato nelle aree urbanizzate e non interferisce né con gli ambiti agricoli strategici né con gli ambiti dei parchi regionali.

L'ambito ricade inoltre all'interno delle zone idrogeologiche omogenee – Zona III Fascia dei Fontanili, ed in una zona di ricarica dell'idrostruttura superficiale (ISS). In relazione all'area di intervento non si rilevano invece progetti relativi alla rete ciclabile metropolitana.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
 Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
 +39 (02) 36520482
 Partita iva e codice fiscale: 10465020963

Tavola 7 - Difesa del suolo e ciclo delle acque



 Zona di ricarica dell'Idrostruttura Sotterranea Superficiale (ISS)

 Fontanili semiattivi

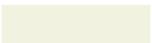
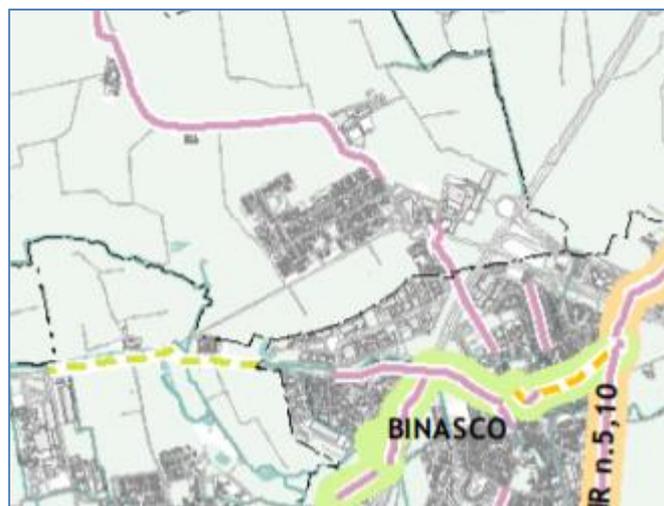
 Zona III - fascia dei fontanili

Tavola 8 – Rete ciclabile metropolitana



 Percorsi ciclopedonali locali [Openstreetmap]

 Percorsi ciclopedonali di supporto in programma [MIBICI]

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

In relazione alla pianificazione di livello sovracomunale non si rilevano particolari interferenze o vincoli.

3.1 Il Piano Territoriale della Provincia di Milano pre - vigente

La Provincia di Milano ha approvato il pre vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) il 17 dicembre 2013 con Delibera di Consiglio n.93. Il nuovo PTCP ha acquistato efficacia il 19 marzo 2014, con la pubblicazione dell'avviso di definitiva approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi, n.12, secondo quanto prescritto all'art.17, comma 10 della LR 12/2005.

Considerando l'approvazione del PTM della Città Metropolitana di Milano (Deliberazione di Consiglio metropolitano n. 16 dell'11 maggio 2021) si ritiene che tale strumento sia ormai superato.

Viene in ogni caso effettuato per completezza, un approfondimento relativo alla disciplina contenuta nel PTCP pre vigente.

PTCP - Tavole 1 - Sistema infrastrutturale



**Interventi previsti sulla rete viabilistica (art. 63)
(potenziamenti e nuove riqualificazioni)**

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

	Opere in programma	Opere previste	Opere allo studio
Rete viabilistica a carreggiate separate			
Rete viabilistica a carreggiata semplice			

L'ambito è interessato da una previsione infrastrutturale definita: Rete viabilistica a carreggiata semplice – Opere allo studio. Ai sensi dell'articolo 63 comma 2 lettera c) delle NTA del PTCP vigente della provincia di Milano sono considerate opere allo studio *“i progetti relativi a nuove realizzazioni e potenziamenti di infrastrutture esistenti assunte dal PTCP come coerenti con gli obiettivi di piano, la cui definizione di tracciato o tipologia deve essere approfondita”*.

Al comma 3 viene specificato che “LA PIANIFICAZIONE COMUNALE E LA PIANIFICAZIONE DI SETTORE recepiscono le indicazioni di cui al comma 1, tenendo conto che:

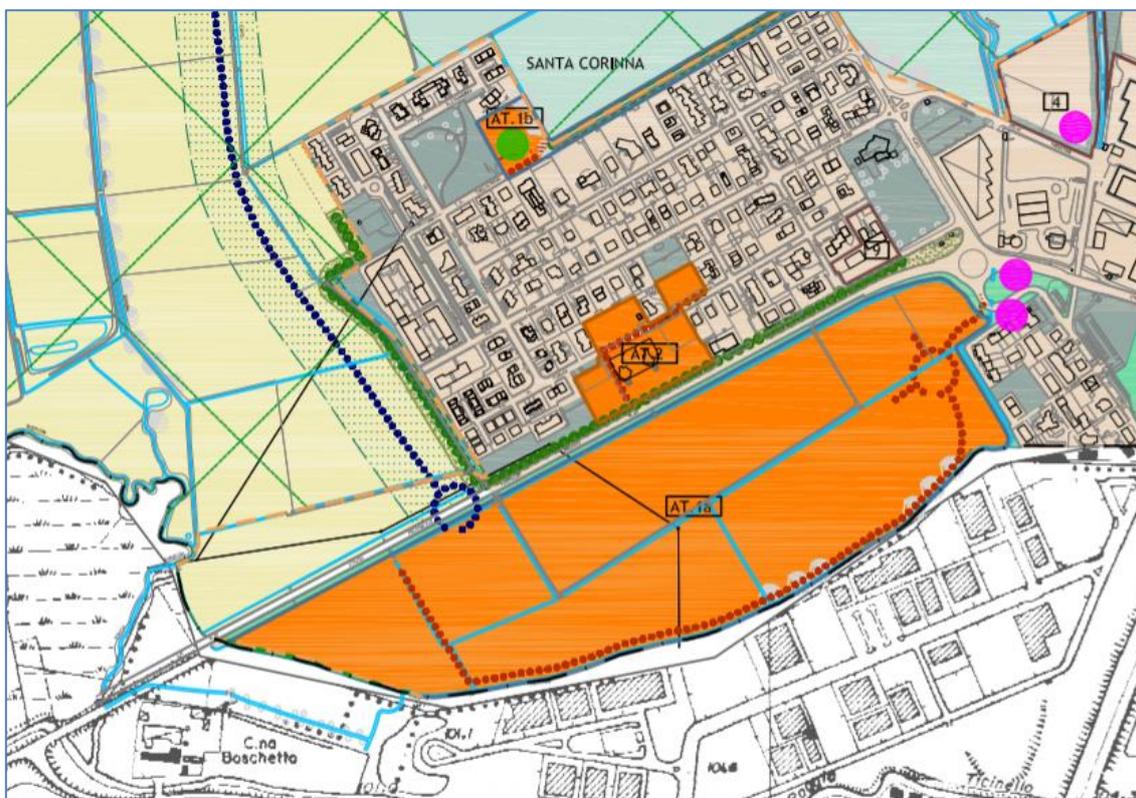
c) l'individuazione nella tavola 1 del PTCP delle opere di cui al comma 2, lettere c) hanno valore di indirizzo.”

In relazione alle opere di cui al comma 2, lettera c), la pianificazione comunale garantisce la possibilità di conseguire gli obiettivi di connettività rappresentati dall'indicazione cartografica delle stesse opere.

In merito a tale previsione infrastrutturale si evidenzia che all'interno del PGT (pianificazione comunale) tale previsione è stata recepita con le seguenti modalità:

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

Documento di Piano - Tavola 7 – Strategie di piano



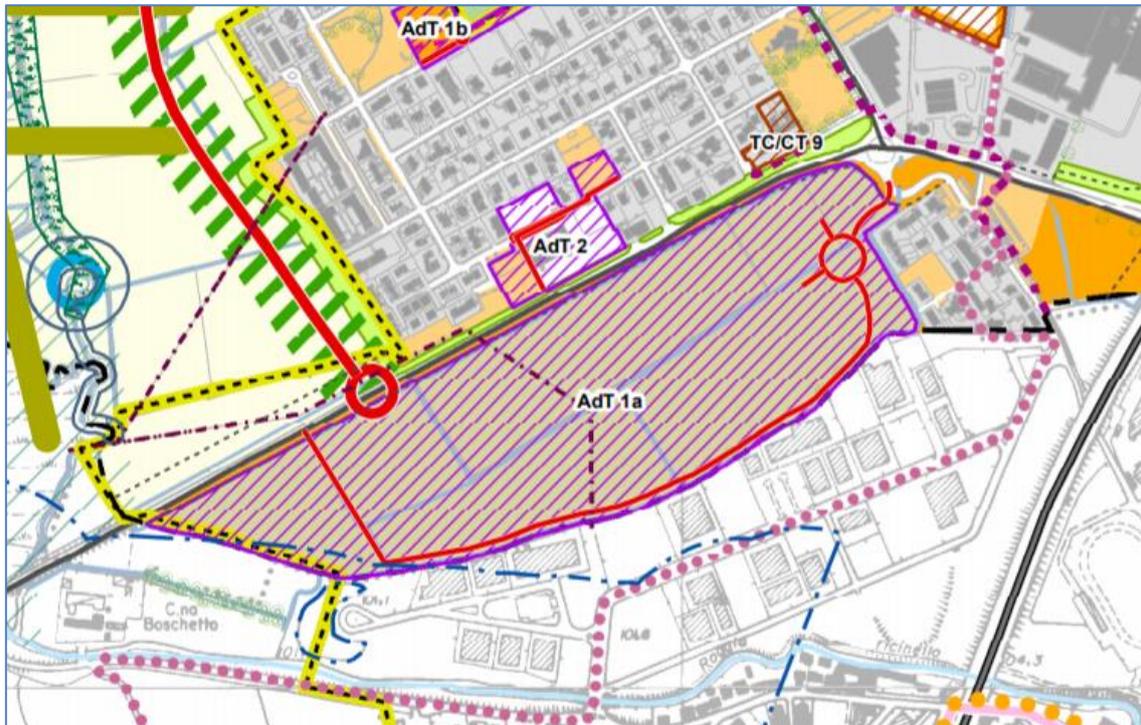
SISTEMA DELLA MOBILITA'

-  Viabilità locale prevista dal Piano delle Regole
-  Interventi sulla viabilità principale oggetto di previsione del Documento di Piano
-  Interventi sulla viabilità locale oggetto di previsione del Documento di Piano

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

Documento di Piano - Tavola 9 – Tavola delle previsioni di piano



Sistema della mobilità

 Viabilità principale di progetto del DP

 Viabilità locale di progetto del DP e del PR

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

Piano delle Regole - Tavola 1c pr- Classificazione del territorio comunale



La previsione infrastrutturale non viene indicata.

Piano delle Regole - Tavola 2c pr- Classificazione del territorio comunale



La previsione infrastrutturale non viene indicata.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

Piano dei Servizi - Tavola 2c ps- Previsioni e priorità di azione



Sistema della mobilità

-  Viabilità locale prevista dal Piano delle Regole
-  Viabilità principale prevista dal documento di Piano

La previsione infrastrutturale non viene indicata.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

Piano dei Servizi - Tavola 1c ps- Stato di fatto dei servizi



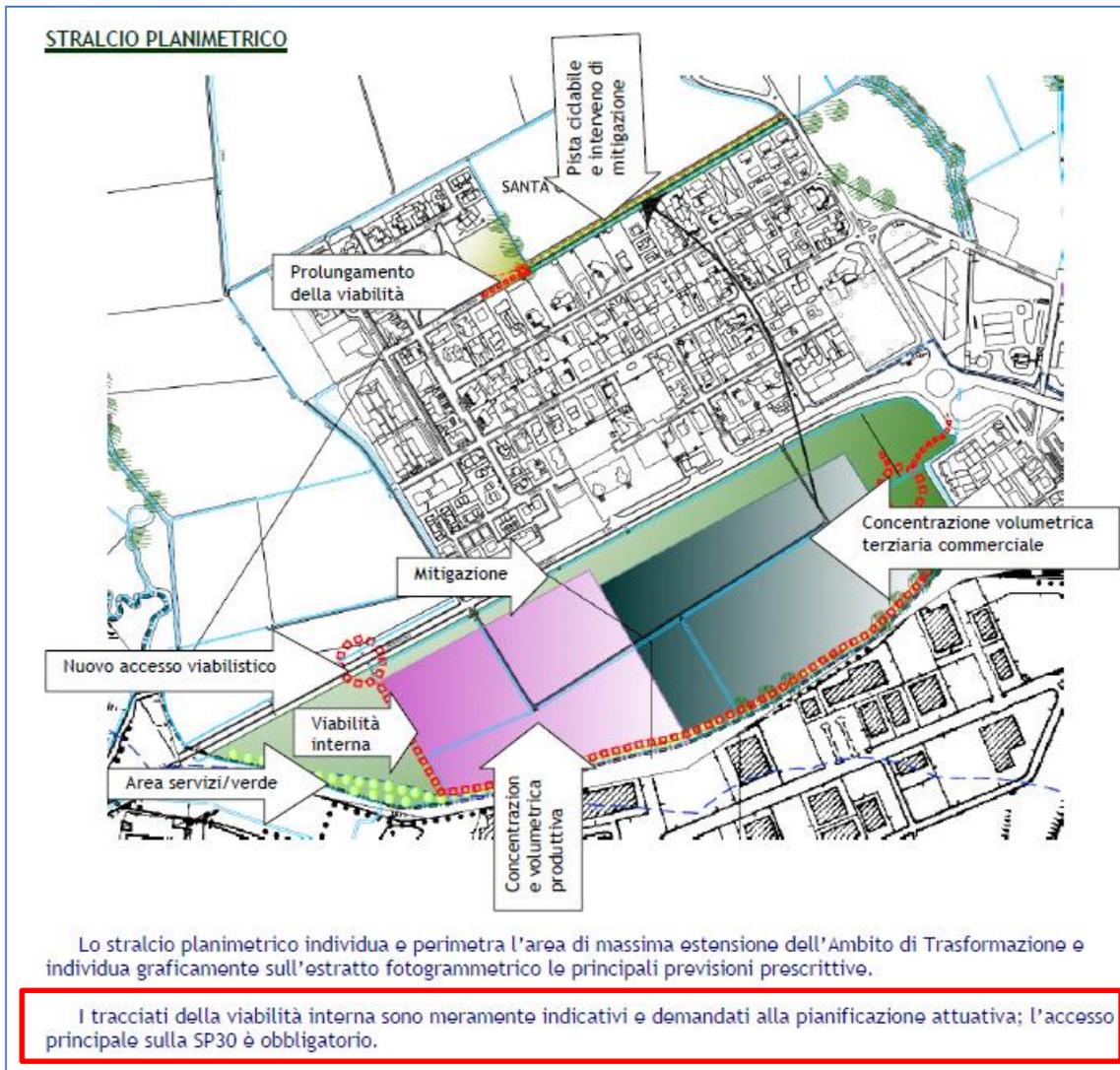
La previsione infrastrutturale non viene indicata.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

All'interno della scheda d'ambito del Documento di Piano la previsione infrastrutturale viene trattata come segue:

Documento di Piano- r05- Schede degli ambiti di trasformazione



A tal proposito si evidenzia che il Documento di Piano, con relative norme e indicazioni è stato correttamente sottoposto a parere di compatibilità al PTCP della Provincia di Milano come previsto ai sensi della L.r. 12/05.

Come possibile notare dal Parere di compatibilità pubblicato sul sito istituzionale PGTWEB la Provincia di Milano non ha manifestato particolari indicazioni o prescrizioni in merito al fatto che tale viabilità interna sia considerabile come meramente indicativa e pertanto modificabile in sede di pianificazione attuativa.

Viene pertanto confermata la sola obbligatorietà di previsione dell'accesso principale sulla SP30.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

3.3.1 Ambiti di Trasformazione (AdT)

Ambito di trasformazione AdT1 (con osservazioni)

L'Ambito di Trasformazione AdT1 interessa un'area libera di rilevanti dimensioni (St 216.000) posta prevalentemente a sud della SP 40 al confine con il comune di Binasco, già classificata dal PRG vigente quale Zona D2 – Artigianale di espansione e Zona D4 – per insediamenti commerciali e direzionali di espansione, mai attuata.

L'ambito risulta confinante con i territori del Parco Agricolo Sud Milano e limitrofo all'Oasi di Pasturago individuata dal Parco stesso quale zona umida in cui prevedere la conservazione e la riqualificazione naturalistica del luogo per una fruizione scientifico-culturale e ricreativa. A tal proposito va richiamato che gli ambiti di rilevanza naturalistica tutelati possono svolgere la loro funzione di riequilibrio ambientale solo se inseriti in un contesto permeabile alle connessioni ecologiche. Nelle vicinanze del settore occidentale dell'AdT1a sono inoltre presenti una testa di fontanile ed un corridoio ecologico primario (ovest).

La proposta di PGT prevede la riconferma delle funzioni di cui al PRG vigente con la possibilità di realizzare insediamenti di tipo produttivo, terziario, commerciale per una **slp pari a 95.000 mq** (di cui 40.000 mq. per funzioni produttive e 55.000 mq per funzioni direzionali, terziario).

Alla luce di quanto sopra esposto, **si evidenzia l'opportunità** di prevedere che l'attuazione dell'ambito sia assoggettata, mediante apposita norma, ad uno specifico e **successivo strumento attuativo** di programmazione negoziata caratterizzato da un puntuale opportuno percorso di verifica anche a scala sovracomunale e di approfondimento progettuale (minimizzazione del consumo di suolo, valorizzazione degli elementi paesistici ed ecologici presenti, relazione con la vicina Oasi di Pasturago, limitazione dei processi di saldatura tra i centri edificati, relazione tra zona produttiva/commerciale e residenziale), garantendo in tal senso il coinvolgimento dei soggetti istituzionali interessati a livello sovra comunale tra cui **la Provincia di Milano**.

3.3.4 Aspetti infrastrutturali

Relativamente alle previsioni infrastrutturali contenute nel PGT si rileva quanto segue:

- la viabilità prevista in località Santa Corinna, interessante arce interne al Parco Agricolo Sud Milano, appare come tracciato differente da quanto indicato nella Tavola n. 1/6 del nuovo PTCP.
- la nuova viabilità prevista in località Noviglio, anch'essa interna al Parco Sud, non risulta riportata nelle tavole di PTCP sopramenzionate e non risulta supportata da studi specifici che ne giustificano la previsione.

Alla luce di quanto sopra, fatta salva la necessità della verifica con il Parco Agricolo Sud Milano, si richiede relativamente alla nuova viabilità interessante la frazione Santa Corinna, di prevedere il tracciato conformemente alle indicazioni del PTCP, e comunque il più possibile aderente all'edificato, prevedendo contestualmente adeguate opere di mitigazione ambientale nonché indicazioni circa il corretto inserimento paesistico e di stralciare la previsione viabilistica indicata ad est del centro abitato di Noviglio.

In relazione inoltre alle previsioni produttive in località Santa Corinna (TC/CI4 e TC/CI5), si chiede di valutare idonee soluzioni viabilistiche atte a risolvere le potenziali criticità derivanti dal possibile incremento dei flussi di traffico e dalla vicinanza con ambiti residenziali consolidati.

Come evidenziato dalla ricostruzione sopra effettuata, la pianificazione comunale ha recepito gli indirizzi relativi alla viabilità di progetto interna all'ambito di progetto esclusivamente nel Documento di Piano.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com

Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY

+39 (02) 36520482

Partita iva e codice fiscale: 10465020963

In sintesi:

Nel Piano delle Regole, diversamente da quanto indicato dalla cartografia di piano, la viabilità non viene riportata. Non esistono nelle norme di piano indicazioni in merito.

L'unica specifica in merito è riportata all'interno delle schede degli ambiti di trasformazione dove viene espressamente indicato che la viabilità interna è da considerarsi completamente indicativa e rimandata alla pianificazione attuativa ad esclusione dell'accesso sulla SP 30 che viene definito obbligatorio. Considerato che il Documento di Piano è oggetto di valutazione di compatibilità al PTCP ai sensi della L.r. 12/05 e che la Provincia con DGC n. 489 del 18.12.2012 ha espresso parere di compatibilità senza particolari indicazioni e prescrizioni relative a tale previsione infrastrutturale si ritiene confermato il valore "indicativo" e pertanto modificabile in sede di pianificazione attuativa di tale previsione viabilistica.

Si evidenzia infine che come indicato all'interno del capitolo 3.0 del presente documento, tale previsione indicativa è stata stralciata all'interno del Piano Territoriale Metropolitano adottato.

PTCP - Tavole 2 - Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica



Parchi regionali



Aree boscate (art. 51)

Sistema dell'idrografia naturale



Corsi d'acqua (art. 24)



Facce di rilevanza paesistico - fluviale (art. 23)

Ambiti ed elementi di prevalente valore storico e culturale



Ambiti di rilevanza paesistica (art. 26)

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com

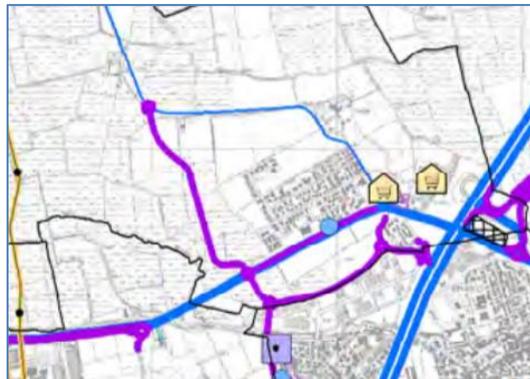
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY

+39 (02) 36520482

Partita iva e codice fiscale: 10465020963

Non si rilevano interferenze con aree boscate. L'ambito è adiacente al perimetro del PASM.

PTCP - Tavole 3 - Ambiti, sistemi ed elementi di degrado o compromissione paesaggistica



Elementi esistenti con potenziali effetti detrattori

 Infrastrutture stradali esistenti

Ambiti a rischio di degrado oggetto di attenzioni particolari nel PTCP

 Infrastrutture stradali in progetto/potenziamento
(carregiate separate - carreggiata semplice)

PTCP - Tavole 4 - Rete ecologica



Infrastrutture lineari

 Strade della rete primaria e principale esistenti

 Strade della rete secondaria esistenti

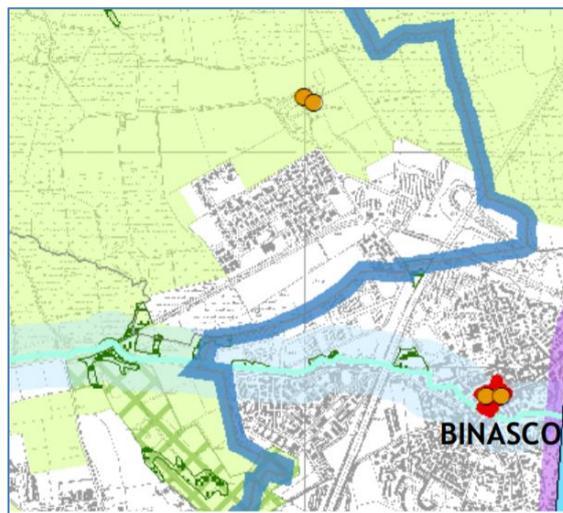
 Strade in progetto/previste

Non si rilevano interferenze con elementi della Rete ecologica provinciale.

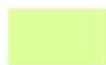
THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

PTCP - Tavole 5 - Ricognizione delle aree assoggettate a tutela



Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde
[DLgs. 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L 431/85]



Parchi regionali [DLgs. 42/04 art. 142, comma 1, lettera f); già L 431/85]

L'ambito confina con il Parco Agricolo Sud Milano e con una fascia di tutela paesaggistica di fiumi e torrenti e relative sponde ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/04. Tuttavia, essendo tali vincoli esterni all'ambito di intervento, il progetto non è subordinato ad alcuna autorizzazione paesaggistica.

PTCP - Tavole 6 - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico



Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
nei Parchi Regionali (art. 60 comma 4)

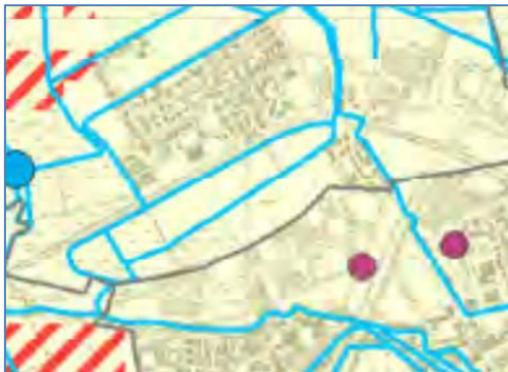


Parchi Regionali

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

PTCP - Tavole 7 - Difesa del suolo



Corsi d'acqua (art. 24)

-  Rete idrografica
-  Corpi idrici significativi del PTUA
-  Fontanili

PTCP - Tavole 8 - Rete ciclabile provinciale



-  Rete portante esistente
-  Rete portante in progetto
-  Rete di supporto esistente
-  Rete di supporto in progetto

4.0 Procedure di Valutazione di impatto ambientale

L'attuazione del comparto AdT n.1 Santa Corinna prevede la realizzazione di un Data Center attraverso la presentazione di un piano attuativo conforme alla disciplina del vigente Documento di Piano.

A tal proposito si segnala che tale infrastruttura non rientra tra gli impianti ed i progetti sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale e/o Verifica di Assoggettamento a Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi di quanto stabilito dalla L.r. 5/2010 e del D.lgs. 152/06.

Si segnala inoltre che l'intervento non rientra nemmeno nelle categorie di cui all'allegato B lettera b1) relative a "sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori ai 40 ettari all'esterno del tessuto urbano consolidato così come definito dal piano delle regole e progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori ai 10 ettari all'interno del tessuto urbano consolidato così come definito dal piano delle regole di cui all'articolo 10 della

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

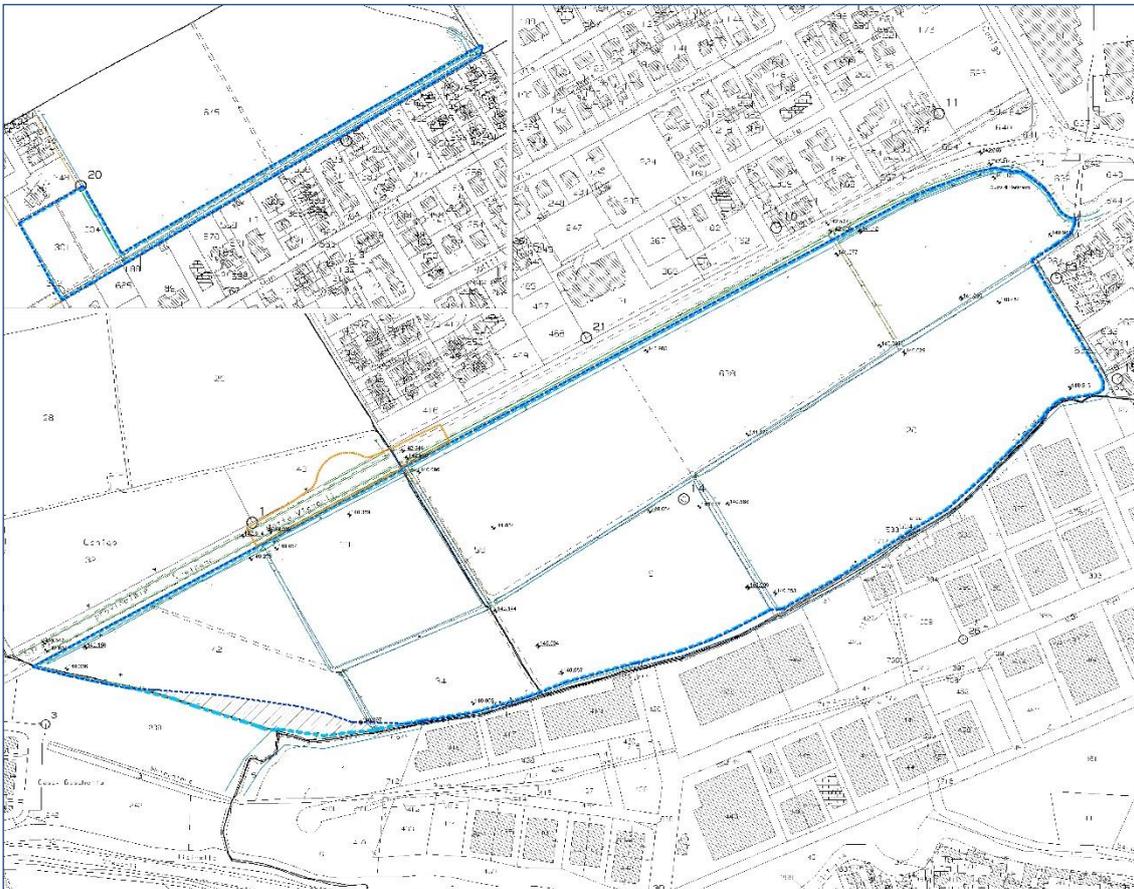
theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

L.r. 12/2005". Pertanto il progetto non sarà sottoposto a Valutazione di Impatto Ambientale e/o Verifica di Assoggettamento a Valutazione di Impatto Ambientale.

5.0 Proposta progettuale

5.1 Individuazione catastale

A livello catastale i mappali coinvolti nella trasformazione sono i seguenti:



THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

AMBITO DI TRASFORMAZIONE - AdT 1a

Foglio	Mappale	Intestati
13	33	SOCIETA' AGRICOLA IMMOBILIARE FONDI AGRICOLI DI GIAN GIACOMO MEDICI DI MARIGNANO & C. S. A. S. con sede in MILANO
13	34	SOCIETA' AGRICOLA IMMOBILIARE FONDI AGRICOLI DI GIAN GIACOMO MEDICI DI MARIGNANO & C. S. A. S. con sede in MILANO
13	42	SOCIETA' AGRICOLA IMMOBILIARE FONDI AGRICOLI DI GIAN GIACOMO MEDICI DI MARIGNANO & C. S. A. S. con sede in MILANO
15	19	SOCIETA' AGRICOLA IMMOBILIARE FONDI AGRICOLI DI GIAN GIACOMO MEDICI DI MARIGNANO & C. S. A. S. con sede in MILANO
15	20	SOCIETA' AGRICOLA IMMOBILIARE FONDI AGRICOLI DI GIAN GIACOMO MEDICI DI MARIGNANO & C. S. A. S. con sede in MILANO
15	58	SOCIETA' AGRICOLA IMMOBILIARE FONDI AGRICOLI DI GIAN GIACOMO MEDICI DI MARIGNANO & C. S. A. S. con sede in MILANO
15	638	SOCIETA' AGRICOLA IMMOBILIARE FONDI AGRICOLI DI GIAN GIACOMO MEDICI DI MARIGNANO & C. S. A. S. con sede in MILANO
13 - 15	Mappale acque	

Rotatoria di progetto sulla SP30

Foglio	Mappale	Intestati
13	43	SOCIETA' AGRICOLA IMMOBILIARE FONDI AGRICOLI DI GIAN GIACOMO MEDICI DI MARIGNANO & C. S. A. S. con sede in MILANO
13	Strada	Ente pubblico

AMBITO DI TRASFORMAZIONE - AdT 1b

Foglio	Mappale	Intestati
15	301	SOCIETA' AGRICOLA IMMOBILIARE FONDI AGRICOLI DI GIAN GIACOMO MEDICI DI MARIGNANO & C. S. A. S. con sede in MILANO
15	304	SOCIETA' AGRICOLA IMMOBILIARE FONDI AGRICOLI DI GIAN GIACOMO MEDICI DI MARIGNANO & C. S. A. S. con sede in MILANO
15	645 (parte)	SOCIETA' AGRICOLA IMMOBILIARE FONDI AGRICOLI DI GIAN GIACOMO MEDICI DI MARIGNANO & C. S. A. S. con sede in MILANO
15	188 (parte)	SOCIETA' AGRICOLA IMMOBILIARE FONDI AGRICOLI DI GIAN GIACOMO MEDICI DI MARIGNANO & C. S. A. S. con sede in MILANO
15	302	SOCIETA' AGRICOLA IMMOBILIARE FONDI AGRICOLI DI GIAN GIACOMO MEDICI DI MARIGNANO & C. S. A. S. con sede in MILANO
15	Mappale acque	

Si allegano alla presente relazione le visure catastali dei mappali coinvolti nella trasformazione.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

5.2 Il progetto

Di seguito si presentano invece le disposizioni in merito allo sviluppo progettuale previsto per l'ambito di trasformazione. Parte integrante della presente relazione, a cui si rimanda per elementi di dettaglio, sono gli elaborati del Piano Attuativo denominati:

3.1 Planivolumetrico

3.2 Planimetria generale: verifiche urbanistiche

3.3 Planimetria delle aree a standard in cessione e assoggettate ad uso pubblico

3.4 Verifiche analitiche delle aree a standard in cessione e assoggettate ad uso pubblico



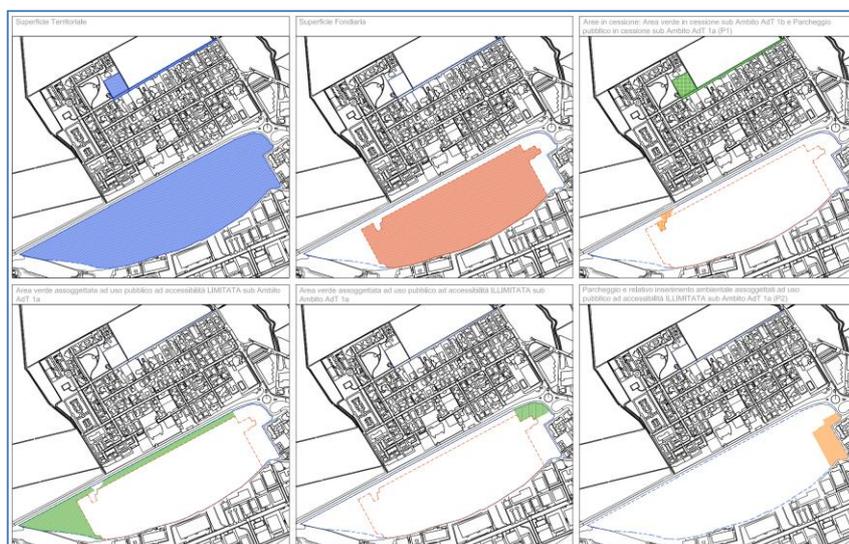
THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com

Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY

+39 (02) 36520482

Partita iva e codice fiscale: 10465020963



La proposta progettuale prevede una **Superficie Territoriale** unitaria per l'ambito AdT n.1 di 219.017 mq di cui:

- AdT1a = 210.108 mq
- AdT1b = 8.909 mq

La **Superficie Fondiaria** di progetto risulta invece pari a 155.607 mq.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963



La destinazione d'uso di progetto prevede la realizzazione di un *Data Center*.

Il progetto sviluppato prevede una SLP pari a 90.260 mq a fronte di una **capacità edificatoria massima consentita dal vigente Documento di Piano di 95.000 mq di SLP**.

In merito alla ripartizione della capacità insediativa prevista dalla scheda d'ambito del Documento di Piano si evidenzia che l'articolo 51, comma 1 della Legge Regionale 12/2005 stabilisce che *“Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili **POSSONO COESISTERE SENZA LIMITAZIONI PERCENTUALI** ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT. Le disposizioni di cui al precedente periodo non si applicano alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alle attività di logistica o autotrasporto incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59) e alle attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie), le cui destinazioni d'uso devono sempre essere oggetto di specifica previsione negli atti del PGT.”*.

In forza a tale comma si assume che la ripartizione funzionale della SLP effettuata nella scheda del Documento di Piano sia superata e pertanto ne deriva che la capacità edificatoria massima può essere completamente destinata ad attività di tipo produttive, o in questo specifico caso a *“Data Center”*.

A fronte di un **Rapporto di Copertura massimo di 93.364,2 mq (60% Sf)**, viene realizzato dal progetto un Rapporto di Copertura di 75.619 mq garantendo quindi la totale conformità con i parametri di piano.

Per quanto riguarda la superficie permeabile, in assenza di un parametro di riferimento all'interno del vigente PGT, viene assunto **il parametro ARPA pari al 15% della Superficie Territoriale che viene pienamente rispettato** (superficie permeabile minima richiesta pari a 32.852,6 mq a fronte di una superficie permeabile di progetto pari a 77.765 mq).

I parametri di riferimento per la definizione **dell'Altezza Massima consentita** sono i seguenti:

Per funzioni produttive e commerciali: 12,50 ml salvo maggiori altezze per impianti tecnologici

Sono esclusi dal computo dell'altezza i vani tecnici anche mascherati da pannelli in continuità con la facciata.

Vengono previsti 36.163 mq di **parcheggi pertinenziali**, garantendo la dotazione minima prevista dal PGT:

1mq/10 mc (Vv = SIp x 4m) - Art. 18 NTA PR = 36.104 mq

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
 Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
 +39 (02) 36520482
 Partita iva e codice fiscale: 10465020963

Sono considerati nel computo dei parcheggi pertinenziali anche i corselli e la relativa viabilità di collegamento interna alla superficie fondiaria.

Per l'insediamento a destinazione produttiva avente una superficie Slp di mq 95.000 il vigente Piano dei Servizi del PGT dispone all'art 10 una **dotazione di aree per servizi** pari al 30% della Slp e pertanto pari a:

$$\text{mq } 95.000 \times 30\% = \text{mq } 28.500$$

di cui per parcheggi pubblici:

$$\text{mq } 95.000 \times 15\% = \text{mq } 14.250$$

La Scheda dell'Ambito di Trasformazione allegata al Documento di Piano del vigente PGT prescrive che "comunque entro l'ambito AdT1a e AdT1b senza possibilità di monetizzazione" siano localizzate aree per servizi di "parcheggi e verde attrezzato **minimo mq 63.000** (incluse le aree a verde e per la mitigazione a nord dell'abitato di Sta Corinna nel sub ambito AdT1b); la quota a verde non potrà essere inferiore al 50%".

Il Piano attuativo approvato **prevede le seguenti dotazioni di aree per servizi:**

- a) Parcheggio pubblico in cessione sub Ambito Adt 1a (P1) = mq 1.817
- b) Area verde assoggettata ad uso pubblico ad accessibilità LIMITATA sub Ambito Adt 1a = mq 34.616
- c) Parcheggio e relativo inserimento ambientale assoggettato ad uso pubblico ad accessibilità illimitata sub Ambito Adt 1a (P2) = mq 12.464,
- d) Area verde assoggettata ad uso pubblico ad accessibilità ILLIMITATA sub Ambito Adt 1a = mq 5.604
- e) Area verde in cessione sub Ambito Adt 1b = mq 8.909

Pertanto l'assolvimento delle obbligazioni avviene attraverso:

- 1) Cessione di aree per servizi pari a complessivi mq (a+e) mq 10.726 (Y) di cui mq 8.909 a verde pubblico e mq 1.817 a parcheggi pubblici
- 2) Asservimento ad uso pubblico di aree per servizi pari a complessivi mq (b+c+d) (X) mq 52.684, di cui mq 40.220 a verde di uso pubblico e mq 12.464 a parcheggi di uso pubblico.

Considerato che il Piano Attuativo prevede una dotazione complessiva di aree per servizi pari a:

$$(X) + (Y) = \text{mq } 63.410 > \text{mq } 63.000$$

di cui per parcheggi:

$$\text{mq } 1.817 + \text{mq } 12.464 = \text{mq } 14.281 > \text{mq } 14.250$$

con una dotazione di aree a verde:

$$\text{mq } 8.909 + \text{mq } 34.616 + \text{mq } 5.604 = \text{mq } 49.129 > \text{mq } 31.500$$

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS



Si ritiene che il Piano Attuativo assolva interamente alle obbligazioni in tema di dotazione di aree per servizi.

In applicazione dell'articolo 11 comma 2 del Piano dei Servizi, **a fronte della mancata cessione delle aree per servizi previste dal progetto, dovrà essere prevista la monetizzazione delle stesse ad un valore pari al 50% del valore di monetizzazione stabilito dall'Amministrazione Comunale.**

Il valore di monetizzazione stabilito dall'Amministrazione Comunale è fissato ad un massimo di 40€/mq.

Considerando i dati di progetto e quanto previsto dall'articolo 11 comma 2 del vigente Piano dei Servizi, la quota di monetizzazione dovuta per le aree assoggettate ad uso pubblico sarà pertanto pari a:

$$(52.684 \text{ mq} \times 40\text{€/mq}) \times 0,50 = 1.053.680 \text{ €}$$

Le opere di urbanizzazione previste dal progetto, in sintesi, sono le seguenti:

- Opere di urbanizzazione – Rotatoria (R1) su SP30.
- Parcheggio pubblico in cessione sub Ambito Adt 1a (P1)
- Parcheggio e relativo inserimento ambientale assoggettato ad uso pubblico ad accessibilità illimitata sub Ambito Adt 1a (P2)
- Adeguamento braccio rotatoria esistente su SP30 (R2)
- Area verde in cessione sub Ambito Adt 1b (Parco Alessandrini)
- Area verde assoggettata ad uso pubblico ad accessibilità ILLIMITATA sub Ambito Adt 1a
- Area verde assoggettata ad uso pubblico ad accessibilità LIMITATA sub Ambito Adt 1a
- Percorso ciclopedonale e sovrappasso SP30

Le aree opportunamente indicate all'interno *dell'elaborato 3.2* come *Aree verdi assoggettate ad uso pubblico ad accessibilità limitata* saranno regolamentate con specifico atto e recintate al fine di limitare l'accesso tra le ore 8.00 e le 18.00.

È previsto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra descritte secondo le modalità stabilite dalla convenzione allegata al Piano Attuativo.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
 Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
 +39 (02) 36520482
 Partita iva e codice fiscale: 10465020963

DATI DI PROGETTO		
	Superficie Territoriale (St) da RILIEVO	219.017,0 mq
	AdT1 a	210.108,0 mq
	AdT1 b	8.909,0 mq
	Superficie Fondiaria (Sf)	155.607,0 mq
	Superficie lorda di pavimento massima (SLP)	95.000,0 mq
	Superficie lorda di pavimento <u>di progetto</u> (SLP)	90.260,0 mq
	Edifici	90.000,0 mq
	Gate house	260,0 mq
	Rapporto di copertura <u>massimo</u> (Rc)	93.364,2 mq
	Rapporto di copertura <u>di progetto</u> (Rc)	75.619,0 mq
	Uffici	6.936,0 mq
	Edifici	51.330,0 mq
	Locali tecnici	11.381,0 mq
	Gate house	260,0 mq
	Potenziale	5.712,0 mq
    	Altezza <u>massima ed. produttivi</u> (H)	12,5 m
	Parcheggi Pertinenziali <u>minimi</u>	36.104,0 mq
	Parcheggi Pertinenziali <u>di progetto</u>	36.163,0 mq
	Aree per Servizi <u>minimi</u> (Scheda DP)	63.000,0 mq
	Aree per Servizi <u>di progetto</u>	63.410,0 mq
	Area verde in cessione sub Ambito AdT 1b	8.909,0 mq
	Parcheggio pubblico in cessione sub Ambito AdT1a	1.817,0 mq
	Area verde assoggettata ad uso pubblico ad accessibilità limitata sub Ambito AdT 1a	34.616,0 mq
	Area verde assoggettata ad uso pubblico ad accessibilità illimitata sub Ambito AdT 1a	5.604,0 mq
	Parcheggio e relativo inserimento ambientale assoggettati ad uso pubblico ad accessibilità illimitata sub Ambito AdT 1a	12.464,0 mq
	Aree per Servizi <u>minimi</u> (Art. 10 PS)	28.500,0 mq
	Aree per Servizi <u>di progetto</u>	63.410,0 mq
	Aree per Servizi <u>minimi a parcheggio</u> (Art. 10 PS)	14.250,0 mq
	Aree per Servizi a parcheggio <u>di progetto</u>	14.281,0 mq
	Parcheggio pubblico in cessione sub Ambito AdT1a	1.817,0 mq
	Parcheggio e relativo inserimento ambientale assoggettati ad uso pubblico ad accessibilità illimitata sub Ambito AdT 1a	12.464,0 mq
	Permeabilità <u>minima</u>	32.852,6 mq
	Permeabilità <u>di progetto</u>	77.765,0 mq

 Area di galleggiamento

6.0 Oneri economici per la trasformazione

Secondo quanto pubblicato dal Comune di Noviglio, gli importi per oneri di urbanizzazione previsti per un intervento a carattere produttivo sono i seguenti:

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

		ARTIGIANALE/INDUSTRIALE NUOVO			ARTIGIANALE/INDUSTRIALE RISTRUTTURAZIONE**		
		€/mq SLP 1°	€/mq SLP 2°	€/mq SLP SMALT.	€/mq SLP 1°	€/mq SLP 2°	€/mq SLP SMALT.
zone PRG	Ambiti PGT						
Costo Tabelle		26,80	23,25	6,75	26,80	23,25	6,75
Previsti	D1 - D2 - D3 - D4 - D5 - D6	18,76	10,46	6,61	9,38	5,23	3,31
* Parametro	TC/Cp-t-c AdT TC/B1p-t-c - altri ambiti ove consentito	0,70	0,45	0,98	0,35	0,23	0,49
Vigente		12,59	5,88	4,78	6,30	2,94	2,39

In particolare per l'ambito di interesse, trattandosi di nuova costruzione si avranno come riferimento i parametri:

- 18,76 €/mq SLP per oneri di urbanizzazione primaria
- 10,46 €/mq SLP per oneri di urbanizzazione secondaria
- 6,61 €/mq SLP per smaltimento rifiuti.

Considerando una SLP massima di 95.000 mq si avranno i seguenti importi:

- Oneri di primaria = 1.782.200 €
- Oneri di secondaria = 993.700 €

Per un importo totale di 2.775.900 €

La quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione dovuti verrà definitivamente calcolata in sede di rilascio del Permesso di Costruire in relazione alla SLP effettiva realizzata. I parametri di riferimento per il calcolo del contributo di costruzione verranno considerati invariati per 36 mesi consecutivi dalla sottoscrizione della Convenzione. Successivamente verranno considerati gli eventuali adeguamenti effettuati dall'Amministrazione Comunale.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal progetto si prevedono i seguenti importi (*stima indicativa comprensiva degli oneri per la sicurezza*):

- Opere di urbanizzazione – Rotatoria (R1) su SP30: € 195.219,35
- Parcheggio pubblico in cessione sub Ambito Adt 1a (P1): € 190.964,91
- Parcheggio e relativo inserimento ambientale assoggettato ad uso pubblico ad accessibilità illimitata sub Ambito Adt 1a (P2): € 764.165,49
- Area verde in cessione sub Ambito Adt 1b (Parco Alessandrini): € 76.150,44

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

- Area verde assoggettata ad uso pubblico ad accessibilità ILLIMITATA sub Ambito Adt 1a: € 47.366,71
- Area verde assoggettata ad uso pubblico ad accessibilità LIMITATA sub Ambito Adt 1a: € 260.033,24
- Percorso ciclopedonale e sovrappasso SP30: € 506.554,81

Per un totale complessivo a scomputo di € 2.040.454,94.

La convenzione allegata al PA stabilisce importi e modalità per lo scomputo delle opere sopra elencate.

La quota relativa allo smaltimento rifiuti sarà versata al rilascio del permesso di costruire prevedendo un'opportuna rateizzazione. Considerando una SLP massima di 95.000 mq si avranno pertanto i seguenti importi:

- **Smaltimento rifiuti = 627.950 €**

Ai sensi dell'articolo 43, comma 2bis della Lr.12/2005, in considerazione della sottrazione di aree agricole allo stato di fatto, l'intervento è soggetto ad un INCREMENTO DEL 5% DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.



Geoportale Lombardia – aree agricole allo stato di fatto

È previsto inoltre ai sensi dell'articolo 43 comma 2-sexies una *MAGGIORAZIONE PERCENTUALE DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE (in questo caso del valore relativo allo smaltimento rifiuti, da confermare tuttavia con ufficio tecnico) PARI AD UN MINIMO DEL 30 ED UN MASSIMO DEL 40 PER CENTO, DETERMINATA DAI COMUNI, PER GLI INTERVENTI CHE CONSUMANO SUOLO AGRICOLO NELLO STATO DI FATTO NON RICOMPRESI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.*

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963



Tale contributo pertanto potrà essere pari ad un minimo di:

- 30% Smaltimento rifiuti = 188.385 € e verrà versato al rilascio del Permesso di Costruire.

Gli importi saranno da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale che, ai sensi della legge regionale, possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com

Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY

+39 (02) 36520482

Partita iva e codice fiscale: 10465020963

7.0 Pareri enti a seguito della conferenza dei servizi del 20 aprile 2021

In data 25 febbraio è stata presentata proposta preliminare per attivazione conferenza dei servizi preliminare ai sensi dell'art. 14 comma 3 della L.R. 241/90.

Con Delibera di giunta comunale n. 20 del 09 marzo 2021 è stato dato avvio alle procedure di approvazione del piano attuativo.

In data 10 marzo 2021 è stata richiesta convocazione della conferenza di servizi preliminare per l'acquisizione di pareri inerenti il progetto di Piano Attuativo dell'ambito ADT1 Santa Corinna.

Nei termini del 20 aprile 2021 sono pervenuti i pareri dei seguenti enti (vedi elaborato 1.2):

- Telecom Milano parere del 24-3-2021 protocollo 0001736;
- ARPA Lombardia dipartimento di Milano parere del 29-03-2021 protocollo 0001792
- Agenzia di Tutela della Salute – ATS Della Città Metropolitana di Milano parere del 08-04-2021 protocollo 1966;
- Ambito Territoriale Ottimale Città metropolitana parere del 16-04-2021 protocollo 0002182;
- Cap Holding S.p.A e Amiacque S.r.l. pare del 16-4-2021 protocollo 0002181;
- Città Metropolitana di Milano D.C. Pianificazione Territoriale e Programmazione delle infrastrutture protocollo 0002318 del 22-4-2021;

I pareri pervenuti sono stati accolti e considerati interamente nella predisposizione del piano attuativo.

Di seguito si propongono i pareri pervenuti e le relative osservazioni e controdeduzioni effettuate per la redazione del P.A.

- **Telecom Milano parere del 24-3-2021 protocollo 0001736;**

Per conto di Marauda Mario Luigi WOA.NO WOL/MI CITY20154 Milano Via Andrea Mantegna 11
 Oggetto Richiesta di Coordinamento Sottoservizi
 Facendo seguito a quanto da Voi richiesto, inviamo l'indicazione dei nostri sottoservizi in formato elettronico. Cogliamo, altresì, l'occasione per ribadire come le informazioni che da parte nostra vengono fornite in tema di dislocazione dei cavi telefonici sotterranei, abbiano valore puramente indicativo, fermo restando l'obbligo da parte dell'impresa esecutrice dei lavori di scavo, di effettuare in via preventiva "saggi a mano" per la precisa individuazione degli impianti sotterranei, e ciò in virtù del principio per cui l'attività di scavo? da considerare "attività pericolosa" ex art. 2050 codice civile. Vi segnaliamo inoltre la possibile presenza in alcune tratte delle nostre infrastrutture di tubazioni in MCA. Resta altresì inteso che, al di là di quanto comunicato, i terzi che intervenendo nel sottosuolo cagionino danni agli impianti della nostra Società, saranno tenuti al relativo risarcimento. In caso di necessità? Vi indichiamo di seguito i nostri riferimenti da contattare nell'ordine elencato : e.mail coordinamenti : coordinamenti_milano@telecomitalia.it e-mail assistenza scavi : assistenzascavi_milano@telecomitalia.it e-mail spostamenti impianti : spo-lo@telecomitalia.it fax spostamenti impianti : 0691867707 Cordiali saluti Telecom Italia S.p.A.

NOTE E CONTRODEDUZIONI: Si prende atto di quanto comunicato.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
 Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
 +39 (02) 36520482
 Partita iva e codice fiscale: 10465020963

- **ARPA Lombardia dipartimento di Milano parere del 29-03-2021 protocollo 0001792**

Oggetto : Proposta preliminare di attuazione dell'intervento relativo all'ambito di trasformazione ADT N. 1 Santa Corinna in conformità al vigente documento di piano per l'attivazione della conferenza preliminare ai sensi dell'articolo 14 comma 3 della Legge 241/90. Convocazione Conferenza preliminare.

Con riferimento alla vostra richiesta prot. 1628/2021 del 19/03/2021, acquisito al prot. arpa_mi.2021.0044865 del 19/03/2021, si comunica che l'Agenzia ha già fornito i contributi di competenza per gli aspetti ambientali nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, essendo soggetto competente in materia ambientale per effetti del Titolo II alla Parte II del D.lgs 152/09 e della d.g.r. 10/11/2010, n. 9/761 e s.m.i

L'Agenzia non parteciperà ai lavori della Conferenza dei Servizi Preliminare convocata ai sensi dell'art. 14 comma 3 della Legge 241/90, propedeutica alla successiva Conferenza dei Servizi Decisoria ai sensi dell'art. 14 bis della Legge 241/1990 dato che la normativa vigente non prevede l'espressione da parte dell'Agenzia di alcun nullaosta, assenso, autorizzazione.

Conseguentemente la mancata partecipazione alla Conferenza dei Servizi Preliminare non potrà essere assunta come silenzio/assenso relativamente agli argomenti oggetto della stessa.

Si richiede che il verbale della Conferenza possa dare riscontro a quanto sopra, ai fini del perfezionamento del procedimento ai disposti di legge ed evitare in tal modo l'introduzione di elementi di criticità.

Qualora espressamente richiesto dall'amministrazione comunale, ARPA potrà fornire il proprio supporto tecnico esclusivamente sulle valutazioni previsionale di clima/impatto acustico, secondo quanto previsto dalla normativa di settore, ai sensi dell'art. 8 della Legge Quadro n. 447/95 e dell'art. 5 della Legge Regionale n. 13/2001

Infine, si comunica che la vostra comunicazione verrà posta agli atti.

Distinti saluti.

Il Responsabile della UO
SIMONA INVERNIZZI

NOTE E CONTRODEDUZIONI: Si prende atto di quanto comunicato.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

- **Agenzia di Tutela della Salute – ATS Della Città Metropolitana di Milano parere del 08-04-2021 protocollo 1966;**

Oggetto: Parere Igienico-Sanitario-Edilizio.
Comune: Naviglio.
Titolo edilizio e opere in progetto: convocazione Conferenza Preliminare di attuazione dell'intervento relativo all'ambito di trasformazione ADT n. 1 Santa Corinna in conformità al vigente documento di piano.

Vista la richiesta del 19.03.21 prot. 45075;

Vista la documentazione pervenuta e gli elaborati grafici in scala urbanistica che non consentono una lettura dei progetti sotto il profilo igienico sanitario edilizio;

Evidenziato che l'approvazione dei progetti per quanto riguarda gli aspetti igienico sanitari edilizi seguirà quanto previsto dal DPR 380/2001 e s.m.i. e la LR 12/2005 e s.m.i. (asseverazione delle opere da parte del professionista);

Fatte salve le valutazioni ed i pareri di competenza in materia urbanistica, tutela ambientale, di prevenzione antincendio, ecc. di competenza di altri Enti;

Non si rilevano elementi ostativi a quanto presentato.

Il Responsabile
U.O.S. Igiene e Sanità Pubblica - Melegnano Martesana
Michele G. Barletta

Responsabile procedimento: M.G. Barletta
Responsabile istruttoria: Geom. Fabio Mauri T.d.P.

Tel. 02 85785075



NOTE E CONTRODEDUZIONI: Si prende atto di quanto comunicato.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

- Ambito Territoriale Ottimale Città metropolitana parere del 16-04-2021 protocollo 0002182;

Dalle informazioni in Ns. possesso risulta che:

- l'area non risulta essere ricompresa all'interno dell'Agglomerato *AG01502401* – Binasco nel bacino afferente l'impianto di depurazione di Binasco di competenza del Gestore CAP Holding S.p.A., nel quale si intende far confluire le proprie acque reflue;
- la potenzialità del summenzionato impianto di depurazione *DP01502401* – Binasco risulta attestarsi a 29.700 AE¹ a fronte di un carico generato sull'intero agglomerato pari a 17.964 AE, per una capacità depurativa residua pari a 11.736 AE;
- l'insediamento, da una verifica del P.G.T. del Comune di Noviglio ai sensi della L.R. 12/05, non ricade all'interno di una zona di rispetto delle acque sotterranee destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse ex art. 94 Dlgs 152/06.

Considerato quanto sopra descritto ed alla luce della sola documentazione disponibile, con la presente, nel precisare che in relazione al procedimento in questione **non si rilevano particolari osservazioni di competenza**, preme comunque comunicare quanto di seguito riportato.

Ai fini della redazione dei futuri elaborati progettuali e/o per le successive fasi autorizzative dell'intervento si segnala, in linea generale, che:

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

1. Dovrà essere valutata, da parte del Gestore del S.I.I. CAP Holding S.p.A., la compatibilità dei carichi inquinanti/idraulica che si potrebbero generare all'interno delle aree in questione con la capacità residua delle reti fognarie, dei collettori intercomunali riceventi e del relativo impianto di depurazione.
2. Dovranno essere altresì valutati dal Gestore del S.I.I. gli effetti sulle infrastrutture del S.I.I. comunali derivanti da eventuali modifiche/variazioni apportate sulle reti di acquedotto e di fognatura presenti nel sito in oggetto.
3. Un eventuale potenziamento dei pubblici servizi di acquedotto e fognatura che si rendesse necessario dovrà tenere conto di quanto previsto dal *“Regolamento del Servizio Idrico Integrato”* scaricabile sul ns. sito web alla sezione *“Convenzioni e Regolamenti”*.
4. La progettazione e la successiva realizzazione di eventuali nuove reti fognarie private destinate alla raccolta di reflui urbani da recapitare nella pubblica rete di fognatura dovrà tenere conto delle disposizioni tecniche dettate dal sopraccitato *“Regolamento del Servizio Idrico Integrato”*.
5. Gli eventuali scarichi di natura meteorica soggetti alle disposizioni del R.R. 04/2006 e/o di tipo industriale dovranno essere preventivamente autorizzati, con esclusione delle acque reflue domestiche ed assimilate alle domestiche² che sono ammesse nel rispetto delle disposizioni del R.R. n. 6 del 29/03/2019 e nell'osservanza del *“Regolamento del Servizio Idrico Integrato”*.
6. Ai sensi del Regolamento Regionale n. 6/2019 art. 5 gli scarichi di acque reflue domestiche dovranno essere recapitati nella rete fognaria pubblica a servizio di impianti di depurazione nel rispetto delle prescrizioni del *“Regolamento del Servizio Idrico Integrato”*.
7. Lo scarico in pubblica fognatura delle acque meteoriche di prima pioggia – se soggette alle disposizioni del R.R. 04/2006 – raccolte da apposite vasche a tenuta, dimensionate in modo da contenere complessivamente 50 mc per ettaro di superficie scolante (vasche di prima pioggia), dotate di un sistema di alimentazione realizzato in modo da escluderle a riempimento avvenuto, deve essere attivato 96 ore dopo il termine dell'ultima precipitazione atmosferica del medesimo evento meteorico, alla portata media oraria di 1 l/s per ettaro di superficie scolante drenata, ancorché le precipitazioni atmosferiche dell'evento meteorico non abbiano raggiunto complessivamente 5 mm.
8. La gestione delle acque meteoriche, non soggette alle disposizioni del R.R. 4/06, dovrà essere conforme ai principi di invarianza idraulica ed idrologica disciplinati dalla L.R. n. 4/2016, nonché dal Regolamento Regionale del 23 novembre 2017 - n. 7 *“Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12”* e dal Regolamento Regionale n. 7 del 29 giugno 2018, avente ad oggetto *“Disposizioni sull'applicazione dei principi dell'invarianza idraulica ed idrologica. Modifica dell'articolo 17 del regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7”*.
9. Ai sensi del *“Regolamento del Servizio Idrico Integrato”* è vietata l'immissione in rete

fognaria pubblica di scarichi che possano costituire pregiudizio per la funzionalità delle reti fognarie nonché dei processi di trattamento e depurazione delle acque e dei fanghi.

10. Ai sensi dell'art. 49 comma 1 del sopraindicato Regolamento del S.I.I. gli allacciamenti alle reti fognarie pubbliche servite da impianti di depurazione devono essere eseguiti senza interposizione di sistemi di pretrattamento dei reflui domestici (vasche Imhoff, fosse biologiche) salvo quanto previsto dai commi 2, 4 e 5.

NOTE E CONTRODEDUZIONI: Si prende atto di quanto comunicato. Le indicazioni progettuali elencate sono state considerate per l'elaborazione del presente Piano Attuativo e verranno inoltre considerate nelle successive fasi autorizzative.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

- Cap Holding S.p.A e Amiacque S.r.l. parere del 16-4-2021 protocollo 0002181;

Inoltre, ad ogni buon fine, per quanto concerne l'intervento, si prescrive sin da ora che:

- al fine di permettere allo Scrivente Gestore del S.I.I. di verificare la compatibilità dell'intervento in oggetto col sistema acquedottistico, fognario e depurativo relativo al comune dovranno essere trasmessi quanto prima i fabbisogni idropotabili del Piano ed i relativi quantitativi scaricati in fognatura in termini di l/s. Quanto sopra al fine di valutare la necessità di interventi di potenziamento/adequamento sulle opere del S.I.I. in gestione allo Scrivente Gruppo;
- il progettista acquisisca i dati, in possesso del Gruppo CAP, relativi alla rete idrica e fognaria esistenti nell'area d'interesse, scrivendo a Gruppo CAP a ufficio.sit@gruppocap.it. Si sottolinea che la progettazione non potrà comunque prescindere dall'acquisizione in sito di tutte le informazioni geometriche e plano altimetriche delle reti ed impianti esistenti, necessarie alla redazione del progetto medesimo. Nella documentazione progettuale dovrà essere data evidenza dell'avvenuta acquisizione di tutte le suddette informazioni e dei relativi risultati;
- lo schema interno di fognatura dovrà essere conforme all'Allegato 1 del Regolamento del Servizio Idrico Integrato;
- dovrà essere presentato l'Allegato E al R.R. 7/2017;
- le acque meteoriche di dilavamento delle superfici in progetto non dovranno essere recapitate nella rete di pubblica fognatura esistente, scarichi di troppo pieno compresi. Fanno eccezione le acque meteoriche dilavanti eventuali superfici scolanti di cui all'art.3, comma 1 del R.R del 24/03/2006, n.4 e s.m.i. al quale si rimanda per i relativi disciplina e regime autorizzatorio.

Si ricorda infine che nel caso in cui vi sia presenza di opere fognarie in cessione, la scrivente è tenuta ad esprimere parere tecnico, preventivamente al rilascio del titolo abilitativo all'attività edilizia, in merito al progetto esecutivo delle opere fognarie di urbanizzazione in cessione al Comune, da realizzarsi da parte di privati, comprese nell'intervento di che trattasi.

Ciò, in base a quanto previsto dall'art. 54, co. 2 e dall'art. 55 del summenzionato Regolamento del S.I.I..

Al riguardo, si vada al link <https://www.gruppocap.it/it/servizi-per-i-cittadini/comuni-ed-enti/gestione-della-tua-acqua/interventi-sulla-rete> in cui sono disponibili la procedura e la relativa modulistica.

Si sottolinea altresì che, ai sensi degli artt. 11, co. 6 e 24, co 9 del Regolamento del S.I.I., la realizzazione delle opere acquedottistiche è di esclusiva competenza del gestore del S.I.I.; lo stesso dicasi per gli allacciamenti fognari di utenza, provenienti dall'intervento di che trattasi. La preventivazione dei relativi costi è attività in capo alla società operativa del Gruppo CAP, Amiacque S.r.l. – Settore Gestione Acquedotti-Ufficio Allacciamenti ed Estensioni Rete che porrà a carico del richiedente i corrispondenti oneri secondo quanto indicato nel Prezzario in vigore approvato dall'Ufficio d'Ambito. Pertanto, relativamente a tutte le opere acquedottistiche, agli allacciamenti fognari di utenza, nonché per utenze di cantiere, si faccia riferimento all'apposita modulistica disponibile al sito web del Gruppo CAP, al link <http://www.gruppocap.it/clienti/amiacque/clienti-e-assistenza/pratiche-e-moduli#modulistica>.

Si ricorda infine che, nel caso in cui vi sia la necessità di una fornitura idrica ad uso antincendio, la richiesta dovrà essere effettuata alla società operativa del Gruppo CAP – Amiacque S.r.l., corredando la stessa con la documentazione progettuale presentata al corpo dei VV.FF ai fini del Certificato di Prevenzione Incendi C.P.I.

L'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

La Responsabile
Servizi Tecnici Commerciali
Ing. Laura Maggi

NOTE E CONTRODEDUZIONI: Si prende atto di quanto comunicato. Le indicazioni progettuali elencate sono state considerate per l'elaborazione del presente Piano Attuativo e verranno inoltre considerate nelle successive fasi autorizzative.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

- Città Metropolitana di Milano D.C. Pianificazione Territoriale e Programmazione delle infrastrutture protocollo 0002318 del 22-4-2021;

Valutazione di Impatto Ambientale

La Relazione di inquadramento urbanistico e territoriale evidenzia che *“l’attuazione del comparto AdT n.1 Santa Corinna prevede la realizzazione di un Data Center attraverso la presentazione di un piano attuativo conforme alla disciplina del vigente Documento di Piano” e “segnala che tale infrastruttura non rientra tra gli impianti ed i progetti sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale e/o Verifica di Assoggettamento a Valutazione di Impatto Ambientale”*. Tuttavia, nella stessa Relazione si evince che l’estensione dell’intero ambito di trasformazione AdT1 ammonta a 216.000 mq. Con riferimento a tale misura, si evidenzia che la L.R. n.5/2010 all’Allegato B, lett. b)1, stabilisce la soglia di 10 ettari per l’assoggettabilità alla VIA dei *“progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione [...] all’interno del tessuto urbano consolidato, così come definito dal Piano delle Regole.”*

Qualora l’ambito fosse interno al tessuto urbano consolidato, pertanto, il Piano dovrebbe essere assoggettato a verifica di VIA e nel caso specifico l’Autorità competente sarebbe Regione Lombardia.

NOTE E CONTRODEDUZIONI: Si evidenzia che l’ambito di trasformazione AdT1 Santa Corinna risulta esterno dal tessuto urbano consolidato così come definito dal Piano delle Regole. Per tale motivo si esclude la necessità di applicazione della procedura di assoggettabilità a VIA ai sensi dell’allegato B lettera b1 della L.r.05/2010. Si segnala altresì che il progetto non risulta ricompreso nemmeno nella categoria *“sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori ai 40 ettari all’esterno del tessuto urbano consolidato così come definito dal piano delle regole”*.

Aree boscate

Si riscontra che nell’area d’intervento non sono presenti aree boscate e quindi il progetto non necessita di Autorizzazione paesaggistica di competenza di Città Metropolitana; è in ogni caso opportuno chiarire e rappresentare tale circostanza negli elaborati progettuali. Inoltre, visto che l’area di intervento confina direttamente con aree boscate, si ritiene opportuno tenerne comunque conto, anche se solo in termini di attenzione o cautela e progettare le mitigazioni in modo coordinato con le preesistenze vegetazionali.

NOTE E CONTRODEDUZIONI: Si rimanda al paragrafo 2.2.3 della presente relazione e al progetto ambientale e delle opere a verde, tav. 5.7.

Accessibilità

Il Settore strade, viabilità e sicurezza stradale, precisando che il tratto di SP 30 interessato dal progetto è all’interno del centro abitato di Noviglio, evidenzia che il progetto *“non presenta criticità ostative”*. Nel contributo istruttorio del 20/04/2021, prot. n.64729, allegato alla presente nota, cui si rimanda, sono precisate inoltre alcune prescrizioni per la progettazione della rotonda e sulle competenze e adempimenti in capo al Comune di Noviglio.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

In riferimento all'oggetto ed alla documentazione verificata, per l'ottenimento del parere in oggetto, si precisa che il tratto di s.p. 30 interessato dal progetto risulta all'interno del centro abitato di Noviglio, non presenta criticità ostative da parte di questo Settore.

Si precisa comunque che:

- Il progetto della rotatoria dovrà tener conto di quanto previsto dal D. Lgs 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" e del Regolamento Regionale 24 aprile 2006, n. 7 "Norme tecniche per la costruzione delle strade"
- il concessionario si dovrà far carico dei frazionamenti e delle trascrizioni a favore di Città Metropolitana delle aree che faranno parte del futuro sedime stradale.
- che detto parere non sostituisce la Concessione/Autorizzazione per tutte le opere viabilistiche, che verrà rilasciata al Comune di Noviglio, il quale dovrà inoltrare relativa richiesta alla Città Metropolitana di Milano non meno di sessanta giorni prima dell'inizio dei lavori.

NOTE E CONTRODEDUZIONI: Si prende atto di quanto comunicato. Le indicazioni progettuali fornite sono state interamente considerate nella predisposizione del presente piano attuativo.

Si prende atto che nella Relazione di inquadramento urbanistico e territoriale si afferma che l'intervento è urbanisticamente conforme.

Il Settore Pianificazione territoriale generale di Città metropolitana ha trasmesso un contributo istruttorio, prot. n.64575 del 20/04/2021 che si allega, per gli aspetti di competenza, evidenziando, nelle conclusioni, che *"al fine di non compromettere la complessiva qualità del paesaggio agrario di questa porzione territoriale e di preservarne i caratteri qualificanti, il Settore Pianificazione territoriale generale richiede di potenziare gli interventi di mitigazione ambientale previsti in corrispondenza dei lati settentrionale e occidentale del comparto, dove il Piano attuativo individua una fascia di vegetazione piantumata con specie arboreo-arbustive autoctone a confine con gli ambiti agricoli di interesse strategico e con il tessuto residenziale a Nord dell'ambito, con l'obiettivo di valorizzare e rafforzare gli elementi di qualità paesistica esistenti."*

NOTE E CONTRODEDUZIONI: Si prende atto di quanto comunicato. Le indicazioni progettuali fornite sono state interamente considerate nella predisposizione del presente piano attuativo. Si rimanda all'elaborato 5.7 per approfondimenti.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS