

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 SI 07 a – Relazione STTM3

Date

09/06/2026

Il Tecnico

Luigino Pirola
Architetto e Paesaggista

Contenuti minimi STTM 3 (cfr paragrafo 6.3)

Tabelle per la valutazione del contesto e idoneità localizzativa e dei criteri qualitativi degli insediamenti proposti oggetto della Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione (STTM3)

Comune di:		Data di compilazione:	
------------	--	-----------------------	--

Tabella 7.1 Griglia di analisi del contesto ANALISI DEL CONTESTO DI INSEDIAMENTI PER GLI SPAZI DELLA PRODUZIONE, DEI SERVIZI E DELLA DISTRIBUZIONE (STTM 3)	Elemento di valutazione essenziale	Presenza (SI/NO)	Punteggio attribuito	Eventuale descrizione
Tipologia di insediamento				
Polo produttivo o logistico di rilevanza metropolitana	✓			
Polo produttivo o logistico di rilevanza sovracomunale	✓			
Altra tipologia di polo produttivo o logistico				
PUNTEGGIO COMPLESSIVO				
Vincoli del contesto				
Aree non interessate (totalmente o parzialmente) da ambiti ed elementi di valore naturale, storico e culturale	✓			
Aree esterne (totalmente o parzialmente) ad aree del sistema del verde	✓			
Aree non attraversate (totalmente o parzialmente) dalla rete ecologica metropolitana e regionale	✓			
Aree non classificate (totalmente o parzialmente) come ambiti agricoli di interesse strategico (esclusi quelli nei Parchi)	✓			
Assenza (totale o parziale) di rete idrografica e di aree a rischio idrogeologico	✓			
Assenza (totale o parziale) di vincoli di legge sovraordinati e tutele del PTM	✓			
PUNTEGGIO COMPLESSIVO				
Tipologia di area				
Localizzazione in ambiti di accessibilità rispetto agli svincoli stradali (3 km)	✓			
Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale (art. 8bis LR n. 12/2005)				
Aree dismesse				
Ambiti di trasformazione ad uso produttivo				
PUNTEGGIO COMPLESSIVO				
PUNTEGGIO TOTALE				

Istruzioni per la compilazione

La tabella 7.1 è finalizzata all'applicazione dell'art. 16 del Quadro conoscitivo delle Strategie Tematico-Territoriali metropolitane per l'autovalutazione, da parte dei Comuni, delle scelte localizzative degli interventi previsti, con riferimento alla STTM 3.

In particolare i Comuni devono provvedere alla verifica del contesto e dell'idoneità localizzativa di ciascun insediamento produttivo e logistico proposto.

La compilazione della tabella comporta valutazioni sulla presenza o meno di determinate situazioni (relative alla tipologia di insediamento proposto, ai vincoli presenti nel contesto e alla tipologia di area sulla quale andrà a localizzarsi l'intervento in esame) e la conseguente attribuzione automatica di un punteggio, variabile da 3 a 1 a seconda della specificità della situazione. Nel caso si verifichi una situazione di criticità, il punteggio assume valore pari a 0. Il punteggio è selezionato dal Comune tra i valori disponibili nel menù a tendina.

La tabella compilata va salvata con la modalità "stampa in pdf" al fine di "congelare" i dati.

Tabella 7.2 Scheda dei criteri qualitativi degli interventi		Codice identificativo Abaco soluz.	Prescrittività	Influenza per la rete verde	Sensibilità rispetto alle caratteristi- che delle UPA	Presenza (SI/NO)	Punteggio attribuito
ELEMENTI DI VALUTAZIONE							
SOLUZIONI PER LA PROTEZIONE DELL'HABITAT E DEL PAESAGGIO		A					
Integrazione tra paesaggio ed insediamento produttivo/logistico		A.1					
Filtri di mitigazione visiva degli insediamenti	A.1.1	✓	✓	Indip. dall'UPA			
Manufatti architettonicamente coerenti con il contesto e con impatto visivo limitato (maschereature con quinte vegetali)	A.1.2	✓					
Recupero e riutilizzo di edifici caratterizzati da interesse storico-testimoniale interni all'area	A.1.3						
Interramento delle linee elettriche	A.1.4						
Integrazione della struttura produttiva/ logistica con il territorio agricolo		A.2					
Presenza di attività connesse alla lavorazione delle materie prime	A.2.1						
Mitigazione paesaggistica tra le aree industriali e il margine agricolo	A.2.2	✓	✓	Indip. dall'UPA			
Riqualificazione degli spazi aperti		A.3					
De-impermeabilizzazione dei suoli e riduzione aree asfaltate o pavimentate	A.3.1	✓	✓	Indip. dall'UPA			
Riduzione del carico inquinante da suoli impermeabilizzati	A.3.2		✓	Indip. dall'UPA			
Implementazione delle dotazioni di verde in ottica di riqualificazione ecologica dell'area	A.3.3		✓	Indip. dall'UPA			
Fruibilità delle aree verdi	A.3.4	✓	✓				
Interventi di forestazione urbana		A.4					
Presenza di grandi superfici alberate	A.4.1		✓	Per UPA 2b, 3c, 3d, 2c, 2d, 3b, 2a			
Infrastrutturazione ecologica delle aree produttive/logistiche		A.5					
Infrastrutturazione ecologica (REC)	A.5.1						
Utilizzo del verde lungo gli assi stradali	A.5.2		✓	Indip. dall'UPA			

Localizzazione di servizi ed attrezzature		A.6				
Presenza di un centro funzionale di imprese	A.6.1					
Area per la gestione dei rifiuti speciali	A.6.2					
Autoproduzione di energia	A.6.3	✓				
PUNTEGGIO COMPLESSIVO PER LA CATEGORIA TEMATICA A						

SOLUZIONI PER LA PROTEZIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO		B				
Tutela della qualità del suolo		B.1				
Razionalizzazione e gestione polifunzionale delle reti del sottosuolo	B.1.1	✓				
Protezione del sistema idrogeologico		B.2				
Sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SUDS)	B.2.1	✓	✓	Per le UPA 2a, 2b, 2c, 2d, 3a, 3b, 3c, 3d, 4a, 4b		
PUNTEGGIO COMPLESSIVO PER LA CATEGORIA TEMATICA B						

SOLUZIONI PER LA TUTELA DELLA RISORSA IDRICA		C				
Approvvigionamento idrico per usi industriali		C.1				
Presenza di un acquedotto industriale/per servizi speciali	C.1.1					
Recupero delle acque di processo	C.1.2	✓				
Raccolta delle acque meteoriche	C.1.3	✓	✓	Indip. dall'UPA		
Adeguamento e potenziamento dei sistemi di trattamento e scarico delle acque reflue		C.2				
Differenziazione delle reti fognarie	C.2.1					
Sistema di depurazione centralizzato	C.2.2					
Tecnologie di depurazione ecocompatibili (specificare quali)	C.2.3	✓				
Depurazione delle acque di prima pioggia (specificare quali)	C.2.4		✓	Indip. dall'UPA		
Trattamento delle acque di seconda pioggia	C.2.5					
Tecniche e tecnologie per il risparmio idrico		C.3				
Sistemi di collettamento separati	C.3.1	✓				
Riduzione delle perdite dalla rete di distribuzione	C.3.2					
Installazione contatori per misurare i consumi reali	C.3.3					
PUNTEGGIO COMPLESSIVO PER LA CATEGORIA TEMATICA C						

SOLUZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO		D				
Modelli di produzione e consumo energeticamente efficienti		D.1				
Iniziative di simbiosi industriale (tecnologie per il recupero del calore, reimpiego degli scarti)	D.1.1	✓				
Impianti di illuminazione volti a migliorare l'efficienza e il risparmio energetico	D.1.2	✓				
Impiego di dispositivi e/o sistemi per il controllo dei consumi energetici	D.1.3					
Installazione di impianti di cogenerazione e trigenerazione	D.1.4					
Sistemi innovativi per la produzione da fonti rinnovabili (specificare quali)	D.1.5	✓				
Principi di bioclimatica		D.2				
Layout dell'area e localizzazione degli edifici che segua i principi di bioclimatica	D.2.1	✓				
Requisiti e standard di bioedilizi per i nuovi edifici (specificare quali)	D.2.2	✓				
Interventi di controllo microclimatico dell'area	D.2.3					
Tecnologie per il risparmio energetico negli edifici		D.3				
Miglioramento delle performance dell'involucro edilizio (specificare quali)	D.3.1	✓				
Corretta distribuzione degli ambienti funzionali	D.3.2					
Coperture e facciate verdi	D.3.3	✓	✓	Indipendentemen te dall'UPA		
Sistemi schermanti dell'irraggiamento solare	D.3.4					
Tecnologie per ottimizzare il comportamento passivo degli edifici sfruttando i parametri climatici locali	D.3.5					
Gestione dei fabbisogni energetici		D.4				
Strumenti di verifica LCA - Life Cycle Assessment (Analisi del Ciclo di Vita)	D.4.1					
Mix energetico ottimale	D.4.2	✓				
PUNTEGGIO COMPLESSIVO PER LA CATEGORIA TEMATICA D						

SOLUZIONI PER L'USO EFFICIENTE DELLE RISORSE E LA GESTIONE DEI RIFIUTI		E				
Minimizzazione della produzione dei rifiuti: recupero, riciclo e raccolta differenziata		E.1				
Utilizzo di materiali a ridotta manutenzione	E.1.1	✓				
Recupero e riutilizzo dei materiali inerti	E.1.2					
Criteri qualitativi ottimali per la raccolta, lo stoccaggio temporaneo, il recupero e il riutilizzo	E.1.3					
Raccolta, stoccaggio e invio a smaltimento rifiuti pericolosi		E.2				
Presenza di aree di stoccaggio temporanee per rifiuti speciali	E.2.1	✓				
Presenza di aziende che trattano i rifiuti organici in loco	E.2.2					
Presenza di riduttori di volume dei rifiuti a disposizione dell'area	E.2.3					
PUNTEGGIO COMPLESSIVO PER LA CATEGORIA TEMATICA E						

SOLUZIONI PER LA PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO		F				
Misure per migliorare il clima acustico		F.1				
Opere di mitigazione acustica, da integrare nella progettazione dell'area	F.1.1	✓				
Adeguate distribuzione planimetrica degli spazi	F.1.2					
Adeguate organizzazione del sistema di accessibilità dell'area	F.1.3	✓				
Misure per la protezione dall'inquinamento luminoso		F.2				
Diminuzione dei livelli di illuminamento	F.2.1	✓				
Utilizzo di lampade ad alta efficienza	F.2.2					
PUNTEGGIO COMPLESSIVO PER LA CATEGORIA TEMATICA F						

SOLUZIONI PER LA MOBILITÀ E LA LOGISTICA		G				
Sistemi di trasporto condiviso		G.1				
Coordinamento tra le imprese per spostamenti casa-lavoro	G.1.1	✓	✓	Indipendentemen te dall'UPA		
Coordinamento tra le imprese per redigere un piano della logistica comune	G.1.2					
Presenza di un Mobility Manager	G.1.3					
Misure per favorire l'intermodalità		G.2				
Trasporto pubblico	G.2.1	✓				
Piste ciclabili e parcheggi per biciclette	G.2.2	✓	✓			
Bike and Ride (Bicicletta + trasporto collettivo)	G.2.3		✓	Indipendentemen te dall'UPA		
Park and Ride (combinazione di auto + trasporto pubblico)	G.2.4					
Misure per l'intermodalità delle merci gomma-rotai	G.2.5	✓				
Dotazioni degli interporti per persone (centro servizi per ristoro, servizi postali e bancari)	G.2.6					
Dotazioni degli interporti per mezzi (aree di parcheggio, officine di riparazione, servizi dogana, varchi telematici)	G.2.7					
Piani e infrastrutture per l'accessibilità e la mobilità nell'area		G.3				
Gerarchizzazione dei flussi	G.3.1					
Parcheggi interni all'ambito produttivo/logistico	G.3.2					
Stazioni di rifornimento per mezzi elettrici o carburante meno inquinante	G.3.3					
Riorganizzazione della viabilità esistente (percorsi pedonali, ciclabili e carrabili)	G.3.4	✓				
Sistemi passivi di rallentamento della velocità (specificare quali)	G.3.5	✓				
Presenza di un centro servizi	G.3.6	✓				
PUNTEGGIO COMPLESSIVO PER LA CATEGORIA TEMATICA G						

PUNTEGGIO COMPLESSIVO ATTRIBUITO						
----------------------------------	--	--	--	--	--	--

Istruzioni per la compilazione

La tabella 7.2 è finalizzata all'applicazione dell'art. 16 del Quadro conoscitivo delle Strategie Tematico-Territoriali metropolitane per l'autovalutazione, da parte dei Comuni, dei criteri qualitativi degli interventi previsti, con riferimento alla STTM 3.

In particolare illustra, per ciascun insediamento produttivo e logistico, l'adozione di misure di sostenibilità e innovatività finalizzate alla mitigazione e alla compensazione degli impatti generabili, riferiti alle seguenti categorie tematiche:

- Soluzioni per la protezione dell'habitat e il paesaggio
- Soluzioni per la protezione di suolo e sottosuolo
- Soluzioni per la tutela della risorsa idrica
- Soluzioni per il risparmio energetico
- Soluzioni per l'uso efficiente delle risorse e la gestione dei rifiuti
- Soluzioni per la protezione dall'inquinamento
- Soluzioni per la mobilità e la logistica

Detta valutazione qualitativa degli interventi previsti deriva dalla compilazione della tabella da parte del Comune, con attribuzione di un punteggio riferito agli impegni assunti dal Comune di soluzioni possibili per le diverse categorie tematiche. Di queste soluzioni, nell'Abaco in allegato alla STTM 3, sono forniti alcuni casi esemplificativi e best-practice, a cui fanno riferimento i codici identificativi riportati nelle Schede stesse.

Per ciascuna soluzione di sostenibilità e innovatività le Schede specificano:

- la "prescrittività", ossia se l'impiego della soluzione sia ritenuto o meno fondamentale alla costruzione di insediamenti logistici e produttivi sostenibili e innovativi;
- l'"influenza per la rete verde", ossia se le soluzioni contribuiscano attivamente o meno all'attuazione della RVM;
- la "sensibilità rispetto alle caratteristiche delle UPA", ossia se le soluzioni garantiscano o meno il miglioramento delle caratteristiche dei luoghi rispetto alle fragilità del territorio, così come classificato in funzione degli indicatori di vulnerabilità considerati per la caratterizzazione delle UPA stesse.

La presenza o assenza di soluzioni di sostenibilità e innovatività è valutata attraverso l'attribuzione automatica di un punteggio da 0 a 3 per le soluzioni non prescrittive e da -1 a 3 per le soluzioni prescrittive. Il punteggio è selezionato dal Comune tra i valori disponibili nel menù a tendina.

La tabella compilata va salvata con la modalità "stampa in pdf" al fine di "congelare" i dati.