

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 08 - Verifica di assoggettabilità a VAS - Rapporto
Preliminare Ambientale**

Date

22/09/2025

Il Tecnico

Ing. Franco Rocchi
ambiente s.r.l.

COMMITTENTE: Aster Srl e XDC Properties	PROGETTO: <i>Piano Attuativo del Datacenter di Cesate (MI)</i>
--	---

Verifica di Assoggettabilità a VAS Rapporto Preliminare Ambientale

<i>IN.25.009</i>	<i>settembre 2025</i>	<i>Prima emissione</i>	<i>M. Adamo L. Tasca</i>	<i>V. Nappa</i>	<i>F. Rocchi</i>
COMMESSA	DATA	REV	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

Premessa

Con il presente documento, **ambiente srl** ha eseguito il mandato affidatole da **Aster Srl e XDC Properties** con la diligenza richiesta.

Le elaborazioni ed i risultati illustrati nel presente documento, sono stati ottenuti ottemperando le normative vigenti e le regole riconosciute nel settore di operatività e sono basati sullo stato delle conoscenze all'atto di stesura del rapporto.

In riferimento a ciò ambiente srl ha proceduto alla predisposizione della presente documentazione richiesta secondo le informazioni e le specifiche fornite dalla Committenza, la quale pertanto si assume ogni qualsivoglia responsabilità in ordine alla veridicità e correttezza delle stesse.

A tal fine, **ambiente srl** considera che:

- il committente, o i terzi da lui designati, hanno fornito tutte le informazioni corrette ed i documenti completi per l'esecuzione del mandato;
- il presente documento non verrà utilizzato in modo parziale;
- le elaborazioni ed i risultati conseguiti presenti nel seguente documento non verranno utilizzati per uno scopo diverso da quello convenuto o per altro oggetto, né saranno trasposti a circostanze modificate, senza essere stati riesaminati;
- nel presente documento con il termine “Committente” si intende la società **Aster Srl e XDC Properties** che ha incaricato ambiente srl per la redazione del presente documento.

SOMMARIO

1	INTRODUZIONE	1
1.1	CONTENUTI DEL DOCUMENTO	2
2	QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO IN MATERIA DI VAS	3
2.1	NORMATIVA EUROPEA	3
2.2	NORMATIVA NAZIONALE	4
2.3	NORMATIVA REGIONALE	5
2.3.1	<i>Modello procedurale assunto</i>	6
3	CARATTERI FONDANTI LA PROPOSTA DI VARIANTE	8
3.1	CARATTERISTICHE DEL PROGETTO PROPOSTO CON IL PA	8
4	QUADRO ANALITICO VALUTATIVO	12
4.1	PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	12
4.1.1	<i>Piano Territoriale Regionale (PTR) e Piano Paesaggistico Regionale (PPR)</i>	12
4.1.2	<i>Piano Territoriale Metropolitano di Milano (PTM)</i>	17
4.1.3	<i>Strategia Tematico Territoriale Metropolitana (STTM)</i>	21
4.1.4	<i>Piano del Parco Naturale delle Groane</i>	26
4.2	PIANIFICAZIONE A SCALA LOCALE	30
4.3	ANALISI DEI FATTORI AMBIENTALI	38
4.3.1	<i>Suolo, sottosuolo e acque</i>	38
4.3.2	<i>Natura e biodiversità</i>	43
4.3.3	<i>Paesaggio e beni culturali</i>	45
4.3.4	<i>Atmosfera</i>	48
4.3.5	<i>Traffico</i>	50
4.3.6	<i>Rumore</i>	51
5	CARATTERISTICHE DEGLI EFFETTI POTENZIALMENTE ATTESI DALLE SCELTE DI PA	56
5.1	SUOLO E SOTTOSUOLO E ACQUE	56
5.1.1	<i>Consumo di suolo agricolo</i>	56
5.1.2	<i>Invarianza idraulica</i>	56
5.1.3	<i>Indagine ambientale preliminare</i>	56
5.2	PAESAGGIO, NATURA E BIODIVERSITÀ	57
5.2.1	<i>Misure di mitigazione all'interno del perimetro del sito</i>	58
5.3	EFFETTI SULLE COMPONENTI TRAFFICO, ATMOSFERA E RUMORE	64
6	SINTESI DEGLI EFFETTI AMBIENTALI ATTESI	66

INDICE FIGURE

Figura 1 Area di interesse.....	8
Figura 2: Planimetria di Progetto.....	9
Figura 3: Estratto tavola A – “Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio” PTR Regione Lombardia (in rosso l’area di intervento).....	13
Figura 4: Estratto tavola B – “Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico” PTR Regione Lombardia (in rosso l’area di intervento).....	14
Figura 5: Estratto tavola C – “Istruzioni per la tutela della natura” PTR Regione Lombardia (in rosso l’area di intervento).....	15
Figura 6: Estratto tavola D – “Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica” PTR Regione Lombardia (in rosso l’area di intervento).....	16
Figura 7: Estratto tavola E – “Viabilità di rilevanza paesaggistica” PTR Regione Lombardia (in rosso l’area di intervento).....	17
Figura 8: Estratto della tavola 3a – “Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica” PTM di Milano (in rosso l’area di intervento).....	19
Figura 9: Estratto della tavola 4 – “Tavola della rete ecologica metropolitana” PTM di Milano (in rosso l’area di intervento).....	20
Figura 10: Estratto della tavola 6 – “Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico” PTM di Milano (in rosso l’area di intervento).....	21
Figura 11: Aree di Esclusione e Attenzione Localizzativa per i Data Center, 2025	25
Figura 12: Elementi utili per l’individuazione delle Aree idonee per la localizzazione dei Data Center, 2025	26
Figura 13: PGT Parco delle Groane – Planimetria di Piano, 2021	29
Figura 14: PGT Parco delle Groane – Vincoli e Tutele, 2021.....	30
Figura 15: Estratto dalla Carta di Previsioni di Piano – P.G.T Comune di Cesate, 2024.....	32
Figura 16: Estratto dalla Carta dei Vincoli– P.G.T Comune di Cesate, 2024	36
Figura 17: Estratto Carta di Fattibilità Geologica per le azioni del Piano – PGT Comune di Cesate, 2009 ...	37
Figura 18: Geoportale regione Lombardia – Uso e Copertura del Suolo, 2021	38
Figura 19: Geoportale regione Lombardia - Tavola del valore agricolo dei suoli e localizzazione dell’area, 2023	39
Figura 20: Estratto dalla Carta della Pericolosità sismica locale del PGT del Comune di Cesate (in rosso l’area oggetto del presente documento).....	41
Figura 21: Estratto dalla Carta di Inquadramento Idrogeologico, 2017	42
Figura 22 Estratto Carta PAI PGRA - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO Comune di Cesate, 2023	43
Figura 23: Carta delle aree protette della Rete Natura 2000 (Geoportale Regione Lombardia)	44
Figura 24: Rete Ecologica Comunale – Comune di Cesate, 2024.....	45
Figura 25: P.G.T – Comune di Cesate – Classi di Sensibilità Paesaggistica (1:5000), 2024	47
Figura 26: Zonizzazione Qualità dell’Aria - Regione Lombardia.....	49
Figura 27: Mappa del Rischio di incidenti stradali – P.G.T Comune di Cesate, 2024.....	51
Figura 28: Recettori sensibili nei pressi dell’Area di Progetto.....	53
Figura 29: Zonazione acustica nei pressi del Sito in esame.	54
Figura 30: Planimetria Generale delle opere esterne (elaborato AC-0016).....	60
Figura 31: estratto tavola AC-0024 “Opere in Cessione - Piante e sezioni”	61

<i>Figura 32: Estratto della relazione di progetto del verde.....</i>	<i>63</i>
---	-----------

INDICE TABELLE

Tabella 1: Adempimenti sismici in funzione della zona sismica di appartenenza (D.G.R. 30 novembre 2011 n. IX/2616)	41
Tabella 2: Zone acustiche e limiti di immissione acustica del Comune di Cesate	54
Tabella 3: Limiti regolatori per i recettori, in accordo con la classe acustica	55

1 INTRODUZIONE

Il Comune di Cesate è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 21.07.2010 (B.U.R.L. n. 40 Serie Inserzioni e Concorsi del 06.10.2010), modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 10.07.2013 pubblicato sul B.U.R.L. n. 47 Serie Avvisi e Concorsi del 20.11.2013, variato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 20.02.2017 pubblicata sul B.U.R.L. n. 18 Serie Avvisi e Concorsi del 03.05.2017, variato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 29.02.2024 pubblicata sul B.U.R.L. n. 23 Serie Avvisi e Concorsi del 05.06.2024.

Il Piano conferma, mantiene e innova alcuni Ambiti di Trasformazione già previsti dal previgente P.G.T. e ne modifica sostanzialmente due.

Nello specifico le innovazioni che realizza il nuovo Documento di Piano sono:

- soppressione degli Ambiti AP1 e AP2;
- individuazione di quattro nuovi Ambiti, due residenziali (Tr10 e Tr11), uno commerciale (Tc1) ed uno per servizi alla mobilità (Tsm).

Gli Ambiti di Trasformazione previsti dal nuovo Documento di Piano sono complessivamente n. 10 così classificati:

- n. 4 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE/RICETTIVO (AMBITI Tr);
- n. 4 AMBITI DI TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE (AMBITI Ti);
- n. 1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI ALLA MOBILITA' (AMBITO Tsm);
- n. 1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE MISTO COMMERCIALE (AMBITO Tc).

Le aree oggetto di intervento sono individuate come Ambiti di Trasformazione Ti1, Ti2, Ti6 e Ti7 situate in via Ruggero Leoncavallo, la cui attuazione è normata e riferita a schede d'ambito specifiche, sia per singoli ambiti sia per sviluppo complessivo.

L'intervento previsto dal Piano Attuativo prevede l'attuazione unitaria con insediamento di una Attività di fornitura di servizi ad alta tecnologia (Data Center), come definita dalle Destinazioni d'uso previste dal PGT (in rif. art. 4, NTA del PdR), in conformità alle indicazioni e prescrizioni della scheda stessa.

Visto l'intervento e le ricadute ambientali che potenzialmente lo stesso può indurre è stato ritenuto, in via cautelativa come condiviso con l'A.C., di procedere all'attivazione della verifica di non sussistenza dei requisiti necessari per l'avvio del procedimento di assoggettabilità a VAS al fine di individuare gli effetti potenzialmente indotti, le eventuali criticità ambientali e le misure di mitigazione e compensazione da prevedere.

Resta inteso che qualora in fase di attuazione degli interventi oggetto del piano attuativo (polo produttivo di alta tecnologia) si rendesse necessario l'esperimento di eventuali procedimenti di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale (c.d. screening) o di valutazione di impatto ambientale (c.d. VIA) ai sensi della Parte

Seconda del d.lgs. n. 152/2006 e della legge regionale n. 5/2010, gli stessi saranno svolti, in ossequio alla normativa applicabile, preliminarmente all’acquisizione dei relativi titoli abilitativi edilizi”.

Il presente Rapporto Preliminare è predisposto sulla base dei contenuti di cui all’allegato II della Direttiva 2001/42/CE *nonché sulla base della documentazione progettuale fornita dal Progettista*, e si prefigge di rilevare quali elementi di sensibilità possono essere coinvolti dallo scenario di sviluppo previsto dalla Proposta di PA, nonché l’eventuale presenza di condizioni già oggi problematiche o critiche per l’ambito in cui si inserisce il progetto. Inoltre, si darà conto delle verifiche condotte su eventuali interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 (SIC, ZPS e ZSC) mediante screening VINCA.

1.1 Contenuti del documento

Il presente documento costituisce il Rapporto Preliminare Ambientale per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica per la costruzione di un Date Center nel Comune di Cesate (MI), in conformità a quanto disposto dalla legislazione e della normativa vigente in materia, avente la finalità di assicurare il coinvolgimento degli enti territorialmente interessati, dei soggetti aventi competenze ambientali e del pubblico, garantendo, in modo compiuto, la possibilità di intervenire nel relativo processo, esprimendo osservazioni, suggerimenti e/o proposte di integrazione.

Il presente documento si compone delle seguenti parti:

- Quadro di riferimento normativo in cui sono esplicitate le caratteristiche del procedimento e delle informazioni che verranno rese al fine di permettere agli Enti/Soggetti coinvolti di esprimere il proprio parere e all’Autorità Competente di emettere il Decreto Finale.
- Quadro progettuale: si riporta la localizzazione dell’intervento e si illustra una sintetica descrizione degli obiettivi e degli interventi contenuti nella proposta di intervento che comporta la variante oggetto di verifica;
- Quadro analitico-valutativo suddiviso in:
 - analisi del quadro pianificatorio e programmatico di riferimento, sovralocale e locale, analizzando la compatibilità del progetto con lo stesso;
 - analisi dei fattori territoriali (es: traffico, aspetti socioeconomici);
 - analisi dei fattori ambientali: si presenta sinteticamente il quadro ambientale e territoriale di riferimento. Si prosegue con un’identificazione dei potenziali effetti ambientali generati dalla variante in oggetto, all’individuazione di eventuali misure di mitigazione.

Si riporta infine una sintesi degli elementi emersi e una proposta circa l’assoggettamento o non assoggettamento a procedura di VAS.

2 QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO IN MATERIA DI VAS

Si riportano di seguito i riferimenti normativi in materia di VAS, specifici per quanto concerne la Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica di piani, programmi e relative varianti, nonché per il caso in oggetto.

2.1 Normativa Europea

La normativa sulla valutazione ambientale strategica ha come riferimento principale la Direttiva 2001/42/CE. L'obiettivo generale della Direttiva è quello di "...garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, ... assicurando che ... venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente" (art 1).

Articolo 3 (Ambito d'applicazione)

2. Fatto salvo il paragrafo 3, viene effettuata una valutazione ambientale per tutti i piani e i programmi:

- a) che sono elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE;
- b) per i quali, in considerazione dei possibili effetti sui siti, si ritiene necessaria una valutazione ai sensi degli articoli 6 e 7 della direttiva 92/43/CEE.

3. Per i piani e i programmi di cui al paragrafo 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al paragrafo 2, la valutazione ambientale è necessaria solo se gli Stati membri determinano che essi possono avere effetti significativi sull'ambiente.

4. Gli Stati membri determinano se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al paragrafo 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, possono avere effetti significativi sull'ambiente.

5. Gli Stati membri determinano se i piani o i programmi di cui ai paragrafi 3 e 4 possono avere effetti significativi sull'ambiente attraverso l'esame caso per caso o specificando i tipi di piani e di programmi o combinando le due impostazioni. A tale scopo gli Stati membri tengono comunque conto dei pertinenti criteri di cui all'allegato II, al fine di garantire che i piani e i programmi con probabili effetti significativi sull'ambiente rientrino nell'ambito di applicazione della presente direttiva.

6. Nell'esame dei singoli casi e nella specificazione dei tipi di piani e di programmi di cui al paragrafo 5, devono essere consultate le autorità di cui all'articolo 6, paragrafo 3. (ovvero: art. 6, comma 3: "Gli Stati membri designano le autorità che devono essere consultate e che, per le loro specifiche competenze ambientali, possono essere interessate agli effetti sull'ambiente dovuti all'applicazione dei piani e dei programmi").

2.2 Normativa nazionale

A livello nazionale si è di fatto provveduto a recepire formalmente la Direttiva Europea solo il 1 agosto 2007, con l'entrata in vigore della Parte II del **D. Lgs 3 aprile 2006, n. 152** "Norme in materia ambientale". I contenuti della parte seconda del decreto, riguardante le "Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione dell'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione integrata ambientale (IPPC)" sono stati integrati e modificati con il successivo **D. Lgs 16 gennaio 2008, n. 4** "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D. Lgs 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale". Il 26 agosto 2010 è entrato in vigore il nuovo testo integrato e modificato del decreto nazionale: **D. Lgs 29 giugno 2010, n. 128** "Modifiche ed integrazioni al D. Lgs 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69. (10G0147) (GU n. 186 del 11-8-2010 - Suppl. Ordinario n.184).

Articolo 6 (Oggetto della disciplina)

2. Fatto salvo quanto disposto al comma 3, viene effettuata una valutazione per tutti i piani e i programmi:

- a) che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, II-bis, III e IV del presente decreto;
- b) per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, e successive modificazioni.

3. Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento.

3-bis. L'autorità competente valuta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12, se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, producano impatti significativi sull'ambiente.

Articolo 12 (Verifica di assoggettabilità)

1. Nel caso di piani e programmi di cui all'articolo 6, commi 3 e 3-bis, l'autorità procedente trasmette all'autorità competente, su supporto informatico un **rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS** comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli

impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del presente decreto.

2. L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.

3. Salvo quanto diversamente concordato dall'autorità competente con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I del presente decreto e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente.

3-bis. Qualora l'autorità competente stabilisca di non assoggettare il piano o programma al procedimento di VAS, specifica i motivi principali di tale decisione in relazione ai criteri pertinenti elencati nell'allegato I alla presente parte e, tenuto conto delle eventuali osservazioni dei soggetti competenti in materia ambientale pervenute ai sensi dei commi 2 e 3, specifica le eventuali raccomandazioni per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente.

4. L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 1, emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18.

5. Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, è pubblicato integralmente nel sito web dell'autorità competente.

6. La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relativa a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

2.3 Normativa regionale

La VAS sui piani e programmi viene introdotta in Lombardia dall'art 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio", le cui modifiche ulteriori sono state approvate con Legge regionale 13 marzo 2012, n. 4.

Art. 4 (Valutazione ambientale dei piani) LR 11 marzo 2005 n. 12

2. Sono sottoposti alla valutazione di cui al comma 1 (ovvero la VAS) il piano territoriale regionale, i piani territoriali regionali d'area e i piani territoriali di coordinamento provinciali, il documento di piano di cui all'articolo 8, nonché le varianti agli stessi. La valutazione ambientale di cui al presente articolo è effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua adozione o all'avvio della relativa procedura di approvazione.

2-bis. *Le varianti al piano dei servizi, di cui all'articolo 9, e al piano delle regole, di cui all'articolo 10, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'articolo 6, commi 2 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale)*

3. *Per i piani di cui al comma 2, la valutazione evidenzia la congruità delle scelte rispetto agli obiettivi di sostenibilità del piano e le possibili sinergie con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione; individua le alternative assunte nella elaborazione del piano o programma, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione o di compensazione, anche agroambientali, che devono essere recepite nel piano stesso.*

4. *Sino all'approvazione del provvedimento della Giunta regionale di cui al comma 1, l'ente competente ad approvare il piano territoriale o il documento di piano, nonché i piani attuativi che comportino variante, ne valuta la sostenibilità ambientale secondo criteri evidenziati nel piano stesso.*

Nel seguito si indicano i riferimenti regionali, succedutisi alla Legge Regionale, in materia di VAS:

- D.G.R. 22 dicembre 2005, n. VIII/1563 (proposta di indirizzi per la VAS);
- D.C.R. 13 marzo 2007, n. VIII/351 (approvazione indirizzi per la VAS);
- D.G.R. 27 dicembre 2007, n. VIII/6420 (ulteriori specifiche aggiuntive);
- D.G.R. 30 dicembre 2009, n. VIII/10971 (recepimento decreto nazionale e inclusione di nuovi modelli procedurali);
- D.G.R. 10 novembre 2010, n. IX/761 (Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS (art. 4 l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) – Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010 n. 128, pubblicata sul 2° S.S. B.U.R.L. n. 47 del 25 novembre 2010).
- D.G.R. n. 3836 del 2012 - modello metodologico procedurale e organizzativo della VAS delle varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole (Allegato 1u) del Piano di Governo del Territorio.
- D.G.R. n.4488/2021 che ha modificato le procedure relative alla Valutazione di Incidenza (V.Inc.A.).

2.3.1 Modello procedurale assunto

Le varianti al Documento di Piano, di cui all'articolo 8 della LR 12/2005, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'articolo 6, commi 2 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) come disciplinato dalla LR 12/2005, Art. 4, comma 2 bis. Il procedimento si svolgerà secondo le indicazioni di cui al punto 5.9 degli Indirizzi generali della D.C.R. 13 marzo 2007 n. VIII/351 e secondo quanto disposto dal **Modello metodologico procedurale 1 della DGR 761/2010** *"Modello metodologico procedurale e organizzativo delle varianti di Piani e Programmi (VAS)"*.

La procedura così definita prevede le seguenti fasi:

1. avvio del procedimento;
2. individuazione dei soggetti interessati e definizione delle modalità di informazione e comunicazione;

3. elaborazione di un Rapporto preliminare comprendente una descrizione della Proposta di variante e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull’ambiente dell’attuazione della variante stessa, facendo riferimento ai criteri di cui all’Allegato II della Direttiva;
4. messa a disposizione del Rapporto preliminare e avvio della verifica;
5. convocazione della Conferenza di Verifica;
6. decisione in merito alla Verifica di assoggettabilità alla VAS;
7. messa a disposizione del pubblico delle conclusioni adottate.

3 CARATTERI FONDANTI LA PROPOSTA DI VARIANTE

L'intervento riguarda la costruzione di un nuovo edificio per l'utilizzo come Data Center, localizzato a Cesate (MI). Viene di seguito riportato un inquadramento dell'area di intervento.

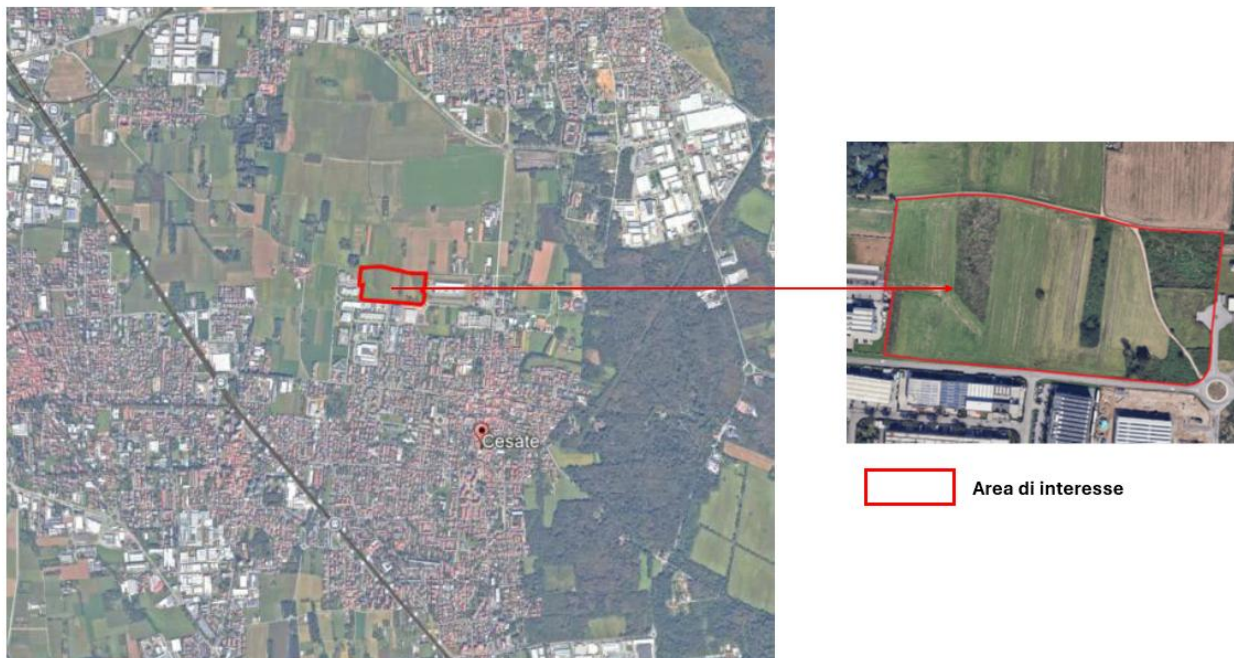


Figura 1 Area di interesse

L'area di intervento è ubicata nella parte nord del Comune di Cesate (MI), tra la zona urbanizzata e l'area agricola. Il sito ha all'incirca una forma rettangolare, con un andamento complessivamente pianeggiante ed i terreni sono completamente incolti e con pochi e radi arbusti. Sul lato nord oltre via Giordano è presente una porzione del Parco delle Groane che si estende in gran parte lungo tutta l'area a est del comune di Cesate. L'accesso al sito è facilmente consentito dalla strada principale Via Scarlatti (strada perpendicolare alla SP133 che attraversa il comune di Cesate) da cui si diparte una diramazione della rotatoria che conduce direttamente all'area.

3.1 Caratteristiche del Progetto proposto con il PA

La configurazione planimetrica e volumetrica del progetto è stata definita in funzione della morfologia del sito, della sua geometria rettangolare, delle caratteristiche del contesto e degli accessi esistenti. L'impostazione compositiva tiene conto anche delle aree da cedere ai servizi pubblici (11.920 m²), localizzate sul fronte nord. Ne consegue l'individuazione di un asse est-ovest come direttrice principale per lo sviluppo dell'edificio, ottimizzando l'accessibilità dal lato est attraverso la rotatoria esistente.

Il Data Center si compone di due corpi architettonici integrati: un volume rappresentativo destinato agli uffici, collocato in posizione frontale e strategica rispetto all'ingresso principale, e un edificio retrostante ad esso

connesso, destinato a ospitare le sale dati e gli spazi tecnici necessari al loro funzionamento. Pur presentando un'espressività architettonica differenziata, i due volumi costituiscono un'unica entità morfologica e funzionale, coerente con l'impianto generale del progetto.

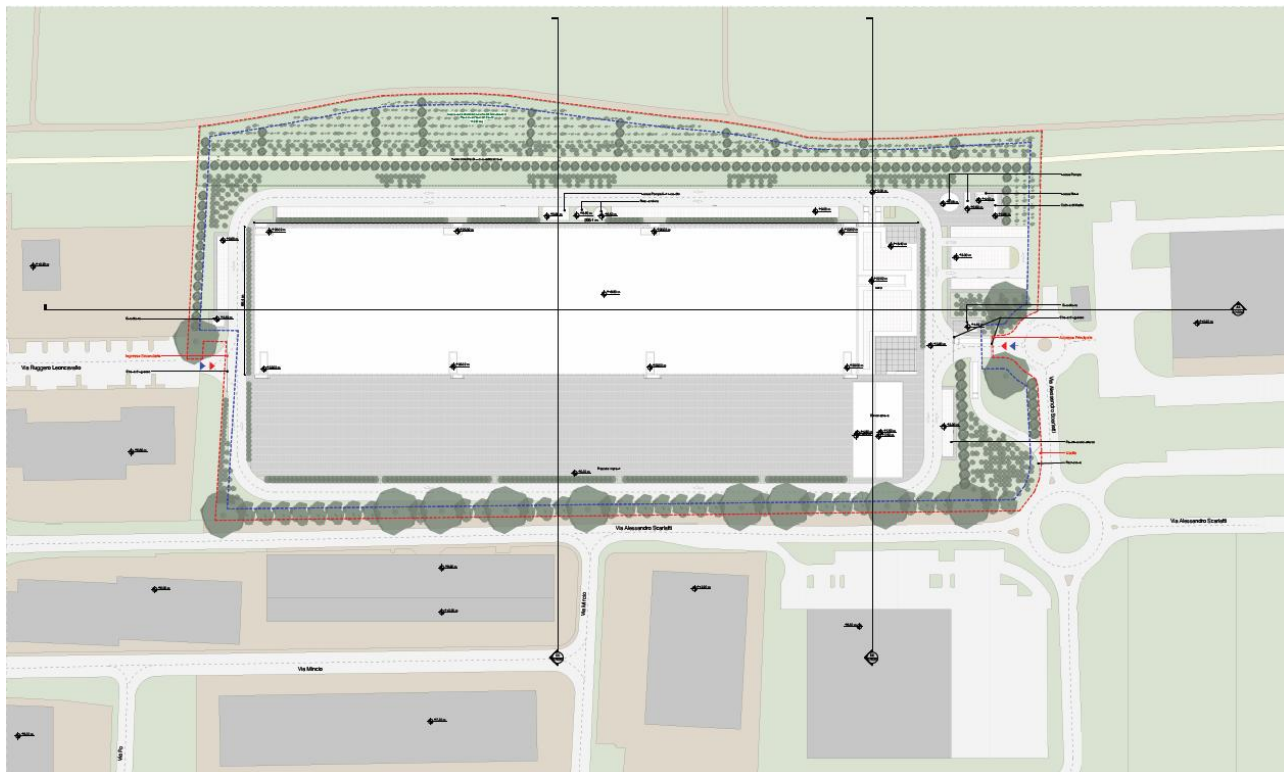


Figura 2: Planimetria di Progetto

L'impianto generale del progetto è stato articolato lungo l'asse principale est-ovest, con una configurazione funzionale che massimizza l'efficienza operativa e l'accessibilità. Sul fronte principale dell'edificio sono localizzati la sottostazione di alta tensione e il piazzale MEP, che ospita i gruppi elettrogeni. A questi si affiancano ulteriori spazi tecnici, come la sottostazione MT, il locale rifiuti, il serbatoio antincendio (sprinkler) e altri elementi impiantistici.

L'edificio destinato agli uffici, posto in posizione frontale e rappresentativa, è caratterizzato da ampie superfici vetrate su tre lati e da un'articolazione volumetrica che genera rientranze e terrazze. Il quarto lato, cieco, è adiacente al corpo del Data Center. Quest'ultimo è definito da una composizione modulare in pannelli prefabbricati: alla base, un podio continuo con griglia regolare e finitura uniforme; ai piani superiori, una composizione dinamica di pannelli di dimensioni e colori alternati che conferisce movimento e varietà alle facciate.

Ogni blocco di Data Hall (una sala per piano) è dotato di un'area esterna dedicata ai gruppi elettrogeni, protetta da barriere acustiche che definiscono i cortili tecnici. La medesima logica è applicata alla copertura,

dove strutture metalliche rialzate accolgono i refrigeratori, i serbatoi tampone e le UTA, ciascuno all'interno di zone insonorizzate e accessibili per la manutenzione.

Il blocco principale delle sale dati è progettato per fornire una potenza IT di 12 MW. La sala centrale prevede due corridoi paralleli per ciascun sistema, con 14 corridoi totali e 2 file da 22 armadi ciascuna. I layout garantiscono ampie distanze di passaggio, e sono affiancati da gallerie MEP per l'installazione delle pareti ventilate. Un corridoio perimetrale assicura l'accessibilità a tutti gli spazi tecnici ed elettrici. Il layout prevede 4 vani scala (2 condivisi tra i blocchi) per garantire accessi e vie di fuga.

L'edificio è sopraelevato di 80 cm rispetto al terreno per protezione idraulica. L'altezza interpiano è di 8,8 m, con 5,6 m netti per la sala dati e 2,2 m disponibili sopra il soffitto tecnico per il passaggio impiantistico. Le strutture di copertura ospitano le unità tecniche in portali metallici rialzati di 1,8 m per facilitarne la manutenzione.

Il corpo uffici si sviluppa su 4 livelli, ciascuno alto 4,4 m, con spazi distinti per funzioni operative e logistiche (uffici e magazzini), accessibili da vani scala e ascensori dedicati ma collegati da un corridoio interno. Sono previsti 3 ascensori: 2 per persone (uno per uffici e uno per magazzini) e 1 per merci, tutti con fermata al livello copertura.

L'ingresso principale è collocato a sud-est, in corrispondenza dell'accesso al sito, enfatizzato da un podio con rampa e gradini per superare il dislivello. Sul lato nord del piano terra è prevista un'area logistica per l'accesso dei camion e le baie di carico.

L'allineamento tra i livelli del corpo uffici e quelli del Data Center consente il collegamento diretto tra gli edifici, facilitando lo spostamento di persone e materiali. Il tetto ospita pannelli fotovoltaici, posizionati per consentire l'accesso.

Ogni livello del corpo uffici è progettato con una geometria differente, generando volumi e terrazze che arricchiscono l'articolazione architettonica e consentono flessibilità distributiva in fasi successive del progetto.

Esternamente, il sito è servito da una viabilità interna a doppia corsia e da una fascia verde perimetrale, integrata con il contesto esistente e con l'area a nord da cedere al Comune come parco pubblico. Una recinzione metallica definisce il perimetro della proprietà, mentre una cintura arborea lungo i confini favorisce l'integrazione paesaggistica dell'intervento. Le essenze arboree saranno selezionate in fase successiva, con possibilità di includere ulteriori soluzioni di verde tecnico, ad esempio in corrispondenza delle barriere acustiche.

Sono inoltre previsti diversi parcheggi con pavimentazione drenante e pensiline fotovoltaiche.

Per quanto attiene le aree a verde, considerata la presenza del comparto agricolo che lambisce a nord l'area di intervento, è stato redatto specifico progetto di opere a verde finalizzate all'inserimento paesaggistico del

progetto. Il progetto è riportato nel capitolo 5.2 relativo ai potenziali effetti potenzialmente attesi sulla componente paesaggio e conseguenti interventi mitigativi previsti.

4 QUADRO ANALITICO VALUTATIVO

4.1 Pianificazione sovraordinata

4.1.1 Piano Territoriale Regionale (PTR) e Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

Il **Piano Territoriale Regionale (PTR)** è lo strumento di supporto all'attività di governance territoriale della Lombardia. Si propone di rendere coerente la "visione strategica" della programmazione generale e di settore con il contesto fisico, ambientale, economico e sociale; ne analizza i punti di forza e di debolezza, evidenzia potenzialità ed opportunità per le realtà locali e per i sistemi territoriali.

Il Piano si compone delle seguenti sezioni:

- Il PTR della Lombardia: presentazione, che illustra la natura, la struttura e gli effetti del Piano
- Documento di Piano, che definisce gli obiettivi e le strategie di sviluppo per la Lombardia ed è corredato da quattro elaborati cartografici
- Piano Paesaggistico Regionale (PPR), che contiene la disciplina paesaggistica della Lombardia
- Strumenti Operativi, che individua strumenti, criteri e linee guida per perseguire gli obiettivi proposti
- Sezioni Tematiche, che contiene l'Atlante di Lombardia e approfondimenti su temi specifici
- Valutazione Ambientale, che contiene il rapporto Ambientale e altri elaborati prodotti nel percorso di Valutazione Ambientale del Piano.

Si riportano di seguito degli stralci della relazione del Documento di Piano del PTR e di alcune tavole del PPR che si sono ritenute significative per il presente lavoro.

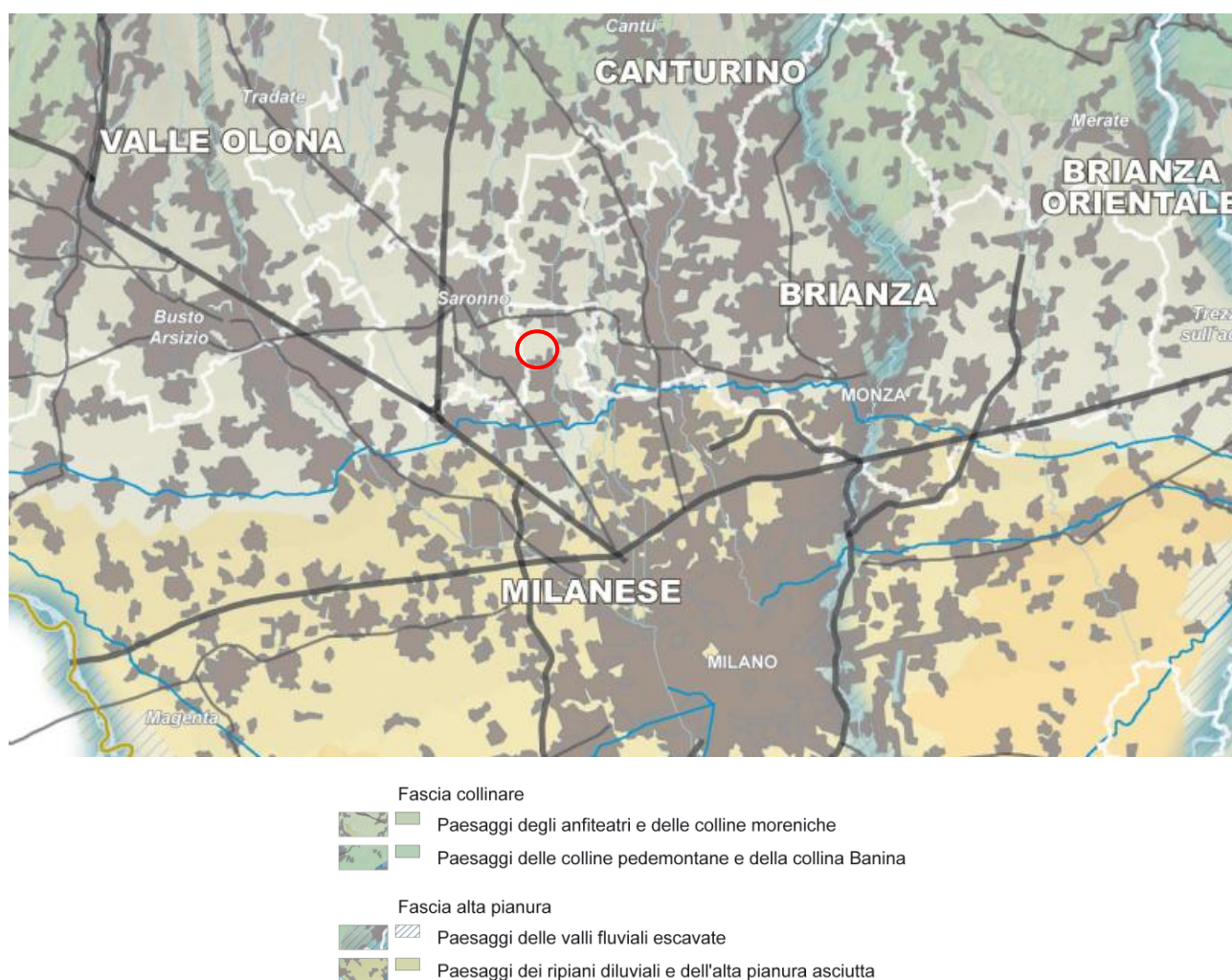
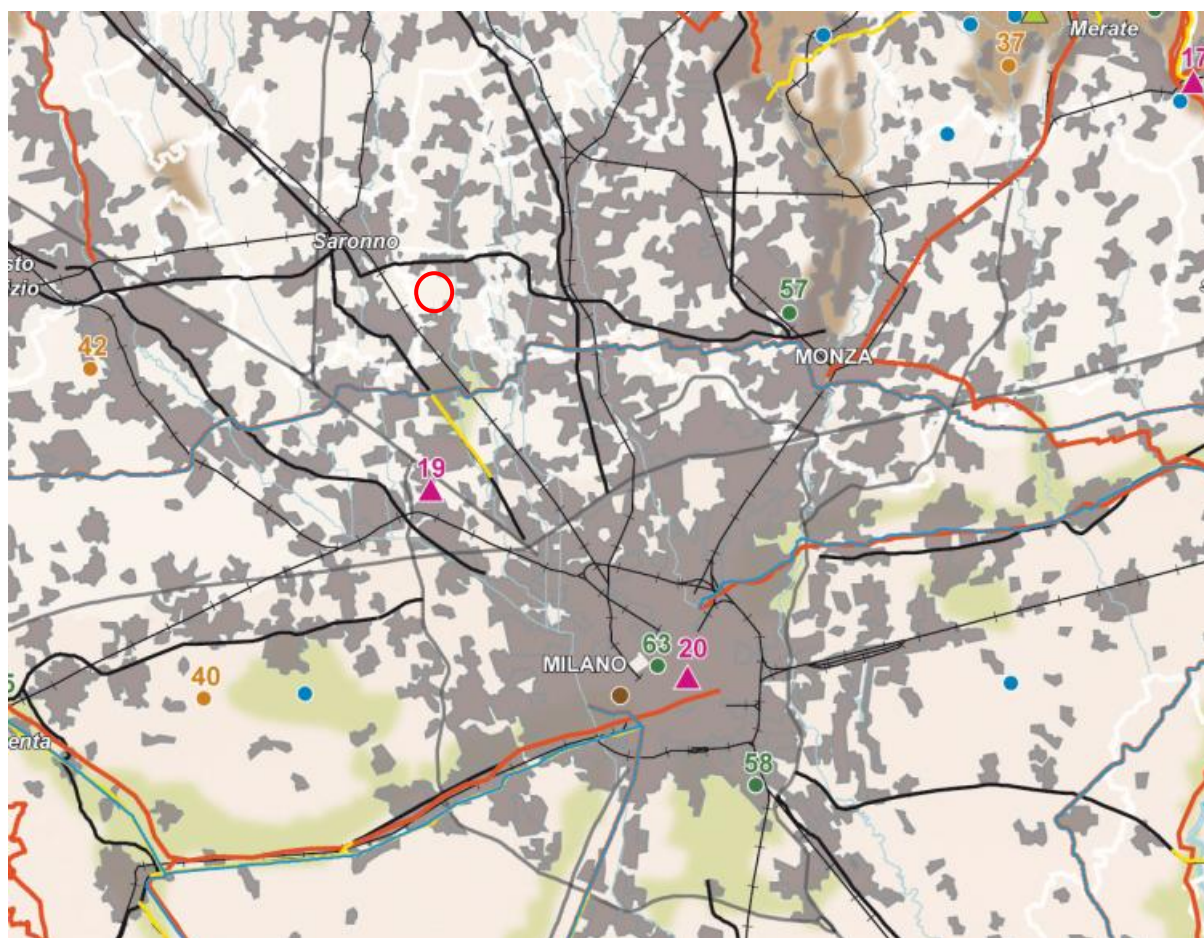


Figura 3: Estratto tavola A – “Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio” PTR Regione Lombardia (in rosso l’area di intervento)

Come si evince dall’estratto della tavola A – “Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio” sopra riportata l’area oggetto di intervento ricade tra la “Fascia Collinare” e la “Fascia alta Pianura”, nello specifico in “Paesaggi dei ripiani diluviali e dell’alta pianura asciutta” (Figura 3).

Come si evince, invece, dall’estratto della Tavola B – “Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico” sotto riportata, l’area oggetto di intervento non risulta essere interessata dalla presenza di elementi identificativi o percorsi di interesse paesaggistico (Figura 4).

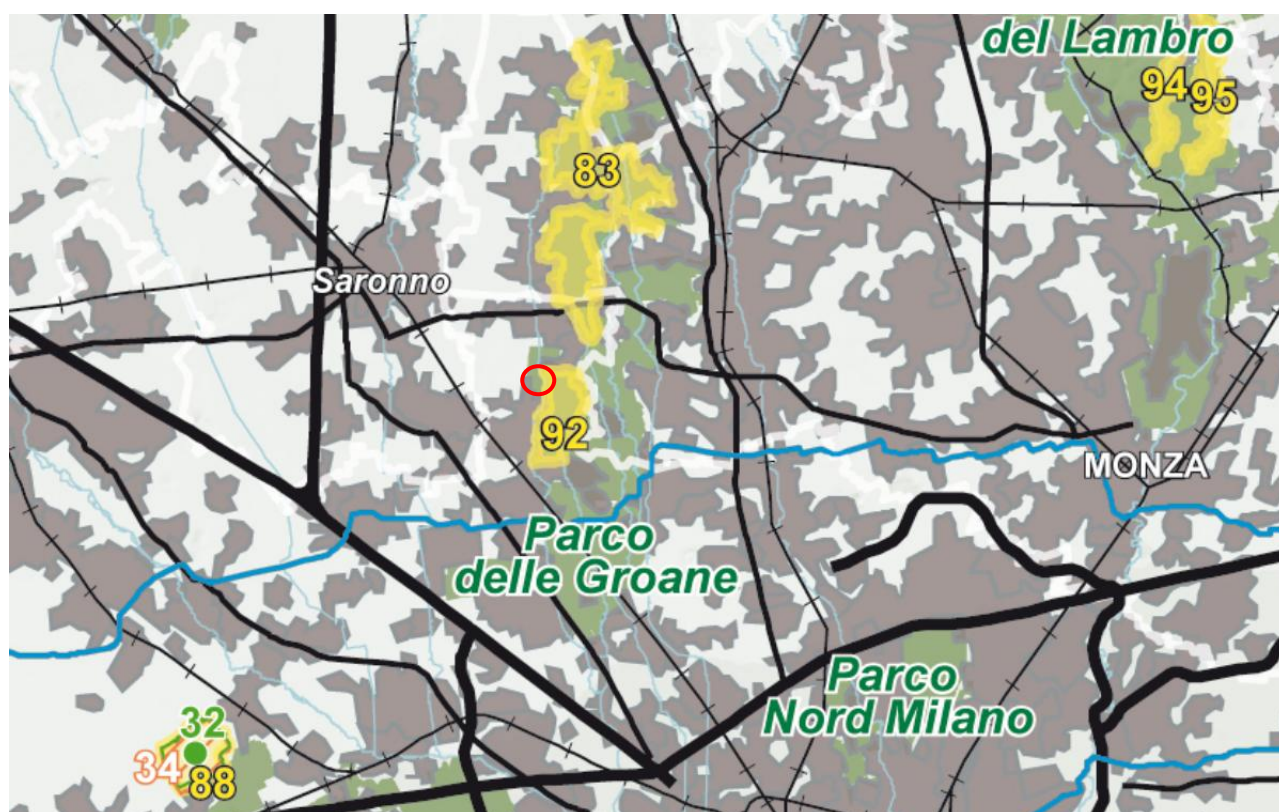
Dall’estratto della Tavola C – “Istituzioni per la tutela della natura”, l’area oggetto di intervento risulta trovarsi nei dintorni di una area urbanizzata (Figura 5).



Legenda

- Confini provinciali
- Confini regionali
- Luoghi dell'identità regionale
- Paesaggi agrari tradizionali
- Geositi di rilevanza regionale
- Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'umanità
- Strade panoramiche - [vedi anche Tav. E]
- Linee di navigazione
- Tracciati guida paesaggistici - [vedi anche Tav. E]
- Belvedere - [vedi anche Tav. E]
- Visuali sensibili - [vedi anche Tav. E]
- Punti di osservazione del paesaggio lombardo - [art. 27, comma 4]
- Tracciati stradali di riferimento
- Bacini idrografici interni
- Ferrovie
- Ambiti urbanizzati
- Idrografia superficiale
- Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura

Figura 4: Estratto tavola B – "Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico" PTR Regione Lombardia (in rosso l'area di intervento)



Legenda

Confini provinciali	Ferrovie	Monumenti naturali
Confini regionali	Strade statali	Riserve naturali
Bacini idrografici interni	Autostrade e tangenziali	Geositi di rilevanza regionale
Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura	Ambiti urbanizzati	SIC - Siti di importanza comunitaria
Idrografia superficiale	Parco nazionale dello Stelvio	ZPS - Zone a protezione speciale

Figura 5: Estratto tavola C – "Istruzioni per la tutela della natura" PTR Regione Lombardia (in rosso l'area di intervento)

Come si evince dal seguente stralcio della tavola D – "Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica", l'area oggetto di intervento non risulta essere interessata dalla presenza di elementi di rilevanza paesaggistica regionale, trovandosi nei pressi di un "Ambito Urbanizzato" (Figura 6).

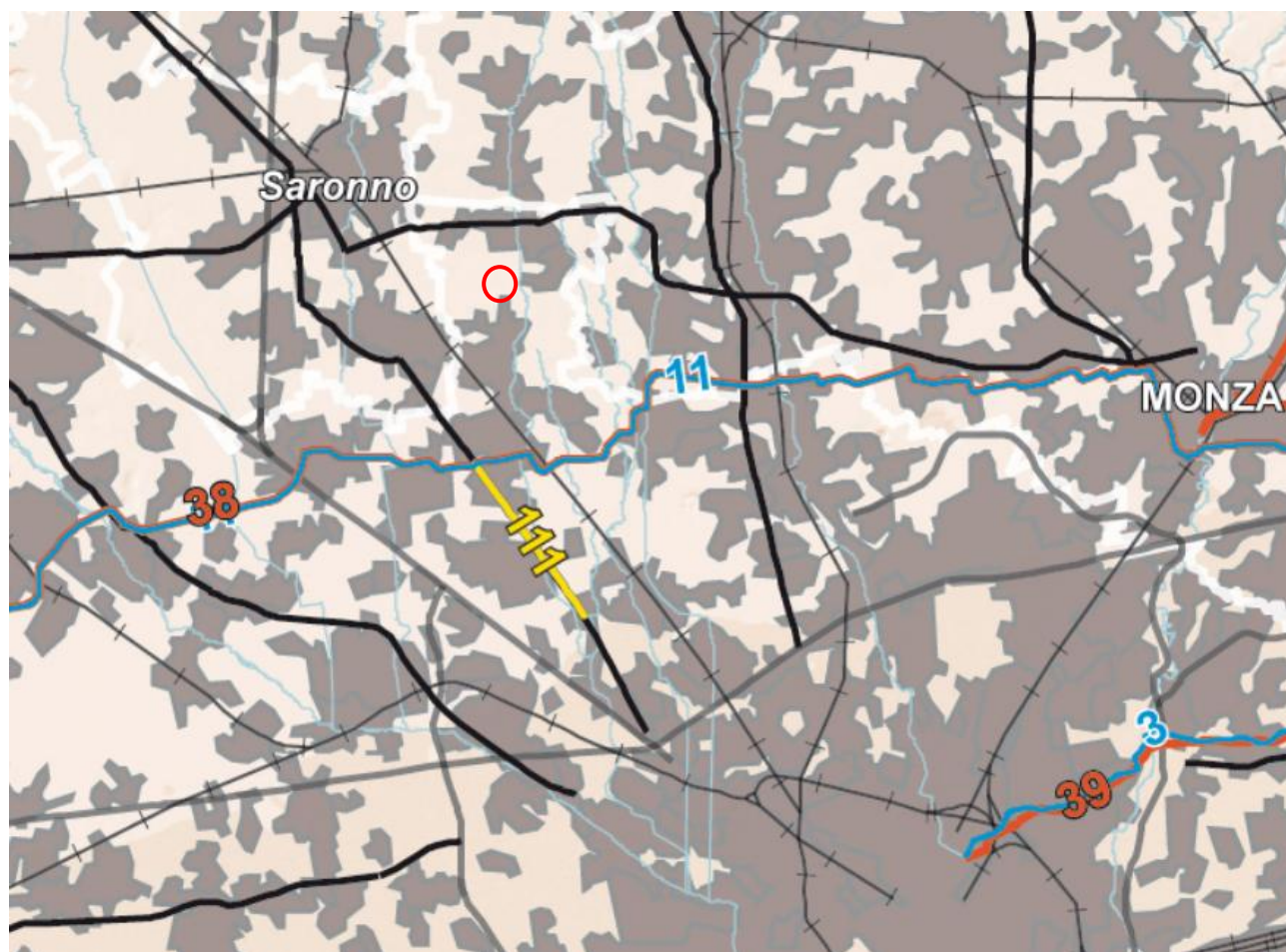


Legenda

	Confini provinciali		Strade statali
	Confini regionali		Autostrade e tangenziali
	Bacini idrografici interni		Ambiti urbanizzati
	Idrografia superficiale		Parco nazionale dello Stelvio
	Ferrovie		Parchi regionali istituiti

Figura 6: Estratto tavola D – "Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica" PTR Regione Lombardia (in rosso l'area di intervento)

Come si evince dal seguente stralcio della tavola E – "Viabilità di rilevanza paesaggistica", l'area oggetto di intervento non si trova lungo o nei pressi di elementi lineari di importanza paesaggistica (Figura 7).



Legenda

	Confini provinciali		Visuali sensibili - [art. 27, comma 3]
	Confini regionali		Tracciati stradali di riferimento
	Strade panoramiche - [art. 26, comma 9]		Bacini idrografici interni
	Linee di navigazione		Ferrovie
	Tracciati guida paesaggistici - [art. 26, comma 10]		Ambiti urbanizzati
	Belvedere - [art. 27, comma 2]		Idrografia superficiale
			Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura

Figura 7: Estratto tavola E – "Viabilità di rilevanza paesaggistica" PTR Regione Lombardia (in rosso l'area di intervento)

4.1.2 Piano Territoriale Metropolitano di Milano (PTM)

Il Piano Territoriale Metropolitano (PTM) è lo strumento di pianificazione territoriale generale e di coordinamento della Città metropolitana di Milano, coerente con gli indirizzi espressi dal Piano Territoriale Strategico. Il PTM definisce gli obiettivi e gli indirizzi di governo del territorio per gli aspetti di rilevanza metropolitana e sovracomunale, in relazione ai temi individuati dalle norme e dagli strumenti di programmazione nazionali e regionali. I contenuti del PTM assumono efficacia paesaggistico-ambientale,

attuano le indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e sono parte integrante del Piano del Paesaggio Lombardo.

In coerenza con il quadro definito dagli Accordi internazionali sull'ambiente, il PTM, improntato al principio dell'uso sostenibile dei suoli e dell'equità territoriale, ha tra i suoi obiettivi fondativi la tutela delle risorse non rinnovabili e il contrasto ai cambiamenti climatici e assegna grande rilievo strategico alla qualità del territorio, allo sviluppo insediativo sostenibile, alla rigenerazione urbana e territoriale.

Al PTM, approvato l'11 maggio 2021 con Delibera di Consiglio Metropolitano n. 16, si conformano le programmazioni settoriali e i piani di governo del territorio dei comuni compresi nella Città metropolitana.

Il PTM ha acquisito efficacia il 6 ottobre 2021 con la pubblicazione dell'avviso di definitiva approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n.40, secondo quanto prescritto all'art.17, comma 10 della LR 12/2005.

Con Variante semplificata n.1 per la correzione di errori materiali, redatta ai sensi dell'articolo 5, comma 3 delle Norme di Attuazione del PTM e approvata con Decreto del Sindaco metropolitano n.291 del 30 ottobre 2023, sono state modificate le Norme di attuazione relativamente all'art.7bis.

Nelle aree regionali protette (Parco Agricolo Sud Milano e Parco Lombardo della Valle del Ticino), la gestione e le funzioni di natura paesaggistico-ambientale spettano agli enti preposti e il PTCP recepisce i loro strumenti di pianificazione vigenti. Le previsioni di PTCP concernenti le infrastrutture per la mobilità prevalgono sulle disposizioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali quando:

- Costituiscono interventi previsti come prioritari nel piano territoriale regionale;
- Sussista intesa o altra forma di accordo con l'ente gestore del parco regionale interessato e con la Regione.

Si riportano di seguito alcuni estratti delle tavole del PTM di Milano.

Come si evince dallo stralcio riportato sotto della tavola 3a – “Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica”, l'area oggetto di intervento non interferisce direttamente con elementi e ambiti di tipo paesaggistico (Figura 8).

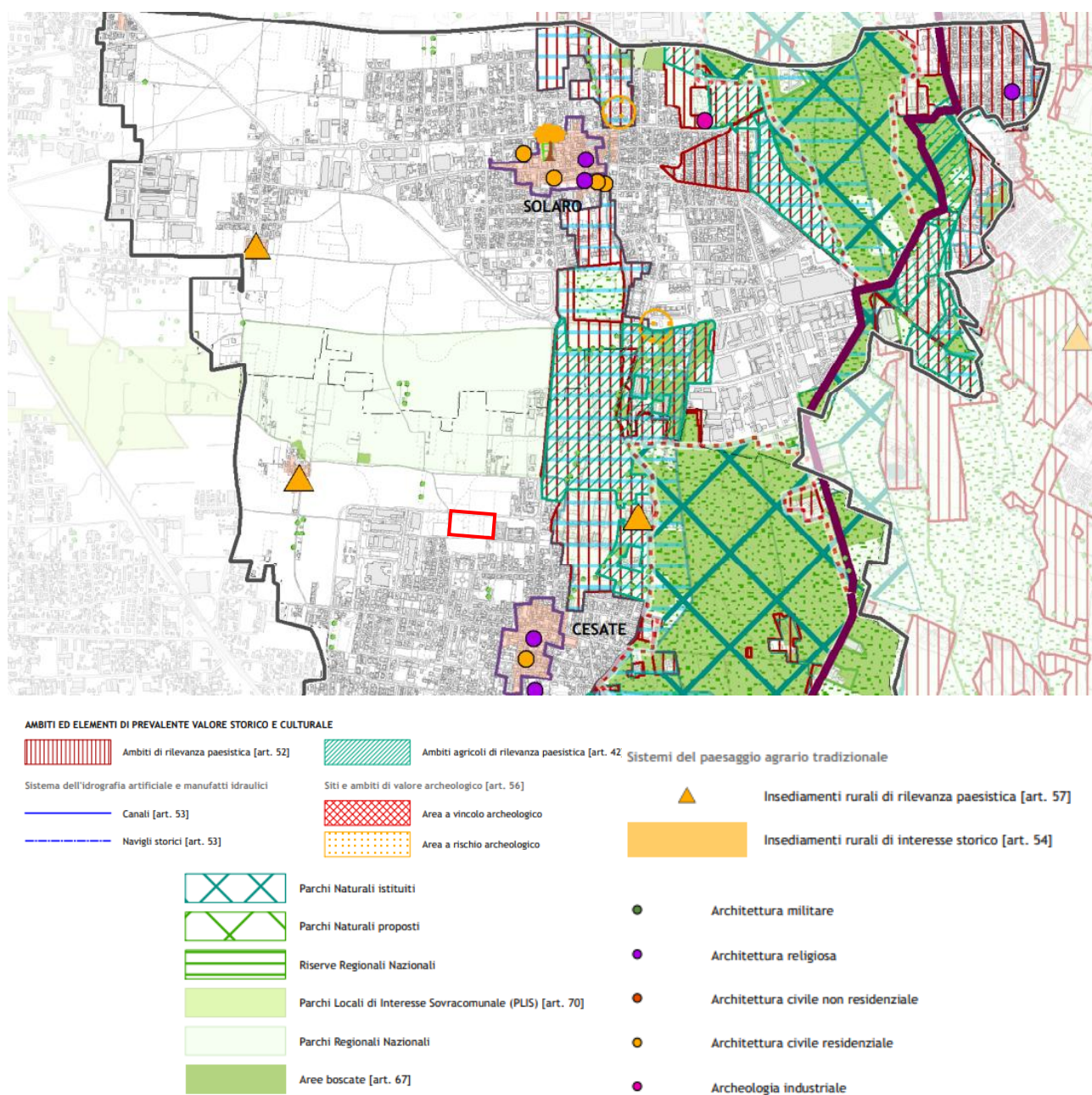


Figura 8: Estratto della tavola 3a – “Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica” PTM di Milano (in rosso l’area di intervento)

In aggiunta, come visibile in Figura 7 sottostante, secondo la “Tavola della rete ecologica metropolitana” del PTM di Milano, l’area di interesse non interferisce con nessun elemento di tipo ecologico (Figura 9).

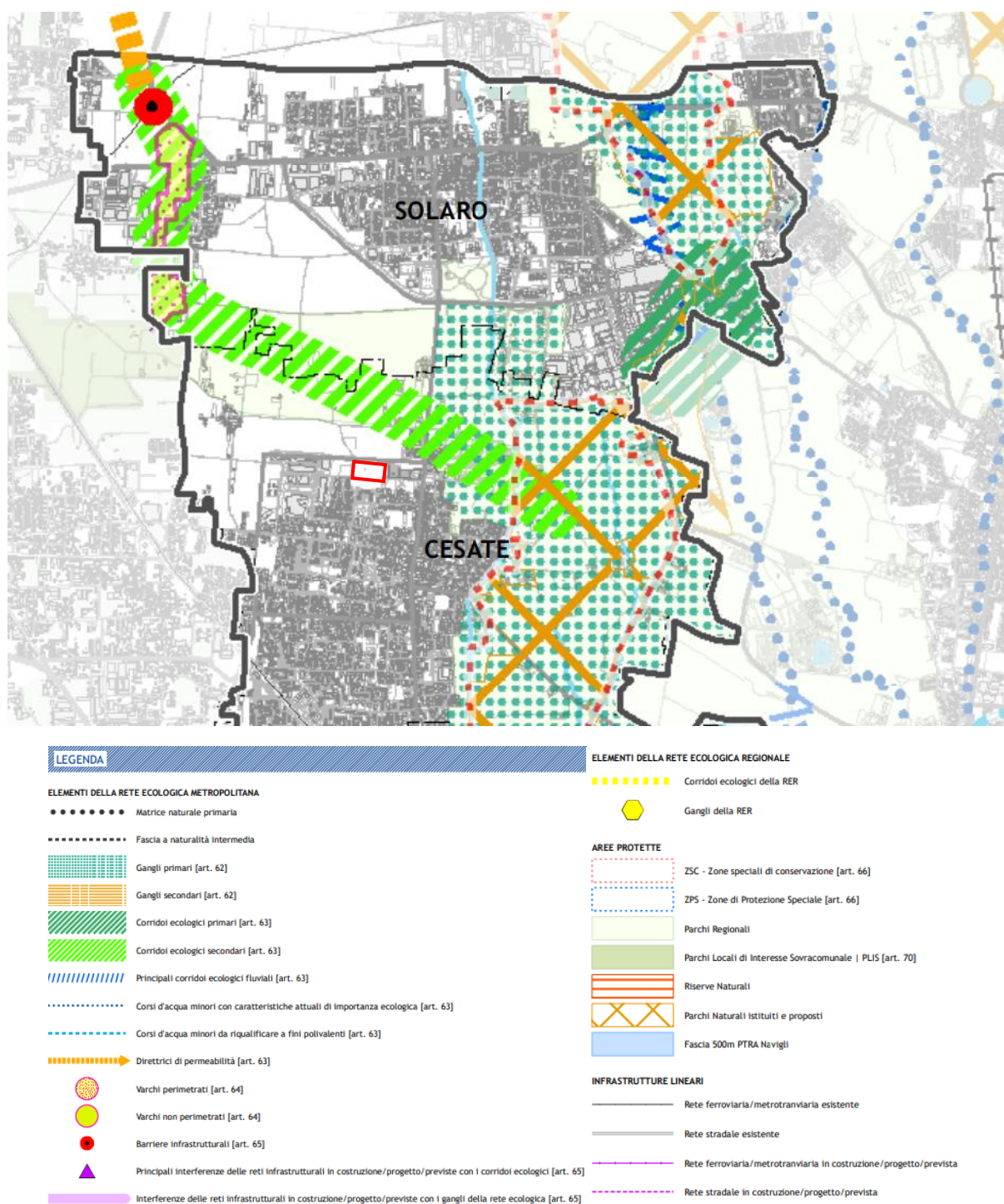


Figura 9: Estratto della tavola 4 – “Tavola della rete ecologica metropolitana” PTM di Milano (in rosso l’area di intervento)

Come si evince dallo stralcio riportato sotto della tavola 6 – “Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico”, l’area oggetto di intervento non interferisce direttamente con gli “Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico nei Parchi Regionali” come individuati dal PTM (Figura 10).

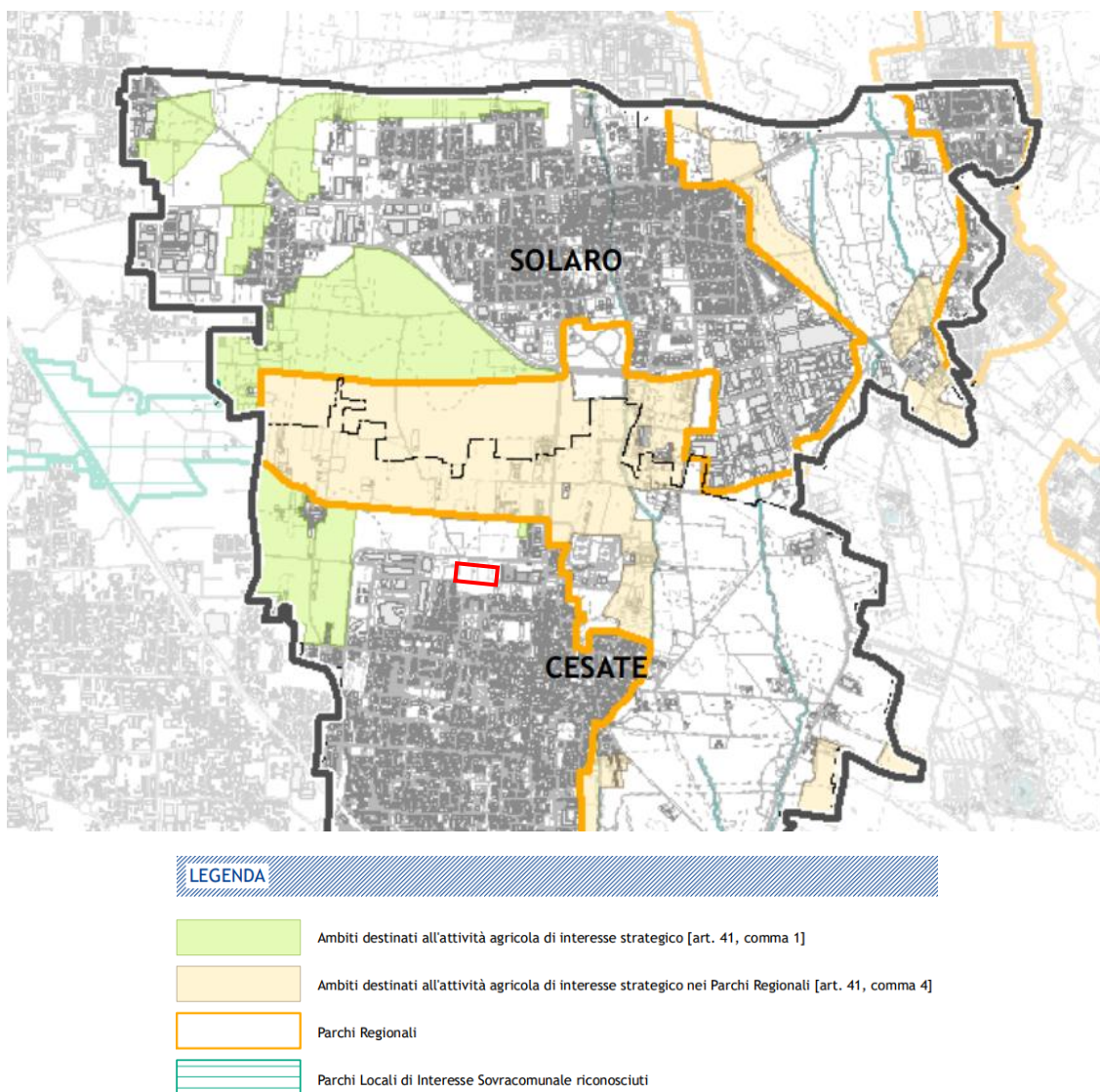


Figura 10: Estratto della tavola 6 – "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico" PTM di Milano (in rosso l'area di intervento)

4.1.3 Strategia Tematico Territoriale Metropolitana (STTM)

Le Strategie Tematico Territoriali Metropolitane (STTM), come previsto dall'articolo 7-bis delle Norme di Attuazione (NdA) del Piano Territoriale Metropolitan (PTM), rappresentano uno strumento operativo per governare fenomeni con rilevanza territoriale. Il loro obiettivo principale è garantire l'attuazione concreta delle previsioni del PTM, anche attraverso la promozione di accordi territoriali e di azioni finanziate dal Fondo perequativo metropolitano.

Le STTM contribuiscono a perseguire le finalità stabilite dal PTM stesso, dalla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, dalla Legge Regionale 12 ottobre 2015, n. 32, dallo Statuto della Città Metropolitana e dai documenti

di programmazione strategica. Inoltre, assicurano la coerenza e l'applicazione dei principi sanciti dal diritto europeo, dalla normativa nazionale e regionale, e dalle agende territoriali a cui la Città Metropolitana ha aderito.

La “Strategia Tematico Territoriale Metropolitana 3 (STTM 3) *per l’innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione*”, in virtù della sua rilevanza strategica per i processi di innovazione e per l'impatto ambientale, paesaggistico ed energetico che comporta, definisce una disciplina regolatoria specificamente dedicata ai data center, considerati insediamenti di interesse sovracomunale.

Con Decreto del Sindaco metropolitano n. 122 del 25 maggio 2025, è stata adottata la Variante semplificata della Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana per l’innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione – STTM 3 e del Quadro normativo delle prime tre Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane vigenti (ai sensi dell’art. 5 comma 3 delle NdA del PTM) in materia di data center, **contenente appropriate modalità di gestione delle politiche di localizzazione e attuazione dei data center nell’ambito delle competenze di Città metropolitana**, in attuazione del comma 1bis dell’art. 16 - Disposizioni specifiche per la STTM 3 per l’innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione - del Quadro normativo vigente delle STTM.

L’adeguamento alle previsioni della STTM 3 e agli strumenti concertativi finalizzati alla stipula di accordi territoriali con funzione perequativa e compensativa è condizione necessaria per:

- ottenere il parere favorevole della Città Metropolitana di Milano (CMM) nei procedimenti urbanistici, ambientali e autorizzativi previsti per l’insediamento di data center;
- ottenere il parere di compatibilità con il PTM in caso di varianti urbanistiche.

Secondo i requisiti localizzativi indicati per i Data Center viene riportato che:

“Di seguito si riporta il quadro complessivo dei requisiti localizzativi precedentemente elencati per i data center, derivati dalle Linee Guida ministeriali e regionali, dalla pianificazione metropolitana e dalle indicazioni IDA.

Requisiti localizzativi di congruità con il sistema insediativo

- *In aree e/o immobili con destinazione d’uso produttiva e direzionale.*
- *Prioritariamente in siti dismessi o inattivi, in aree brownfield o in aree per le quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale.*
- *Prioritariamente in aree dove siano già presenti altri data center o altre attività che potrebbero beneficiare del suddetto insediamento, anche ai fini della salvaguardia di occupazione e di tessuto produttivo.*
- *A un’equa distanza dai centri abitati e da zone a forte densità demografica, ma tale da soddisfare la duplice esigenza di avere personale specializzato reperibile in loco (distanza indicativa raggio di 40 km) e di avere tempi di latenza minimi per gli utenti collegati.*

- A una distanza superiore a 2 km da attività a Rischio di Incidente Rilevante.
- A una distanza di almeno 5 km da basi militari.
- In aree che già presentino, almeno nelle vicinanze, sottoservizi (acquedotti, elettrodotti, fognature, condutture tecnologiche, ecc.) o con la possibilità di essere infrastrutturate entro l'entrata in esercizio del data center stesso

Requisiti localizzativi di accessibilità

- In aree con buona accessibilità rispetto ai principali nodi (fermate e stazione) dei servizi del trasporto pubblico su gomma e/o su ferro.
- In aree dotate di buone infrastrutture viabilistiche o con la possibilità di essere infrastrutturate entro l'entrata in esercizio del data center stesso.

Requisiti localizzativi di infrastrutturazione energetica

- In aree dotate di adeguata infrastrutturazione e disponibilità di energia a basso costo (preferibilmente energie rinnovabili) o produzione autonoma di energia.
- In prossimità di elettrodotti della rete principale nazionale (distanza massima di 20 km) con la necessità di connessione in alta tensione (o in media tensione) con relativo backup.
- In prossimità (distanza indicativa raggio di 25 km) di nodi principali della rete di telecomunicazione e dorsali in fibra ottica.
- In aree a bassa densità di impianti.
- In aree dove sia possibile realizzare economie di agglomerazione in grado di sfruttare economie di scala e di sistema, ad esempio per la realizzazione di impianti ecosistemici (teleriscaldamento, CER, ecc.) o per una gestione coordinata delle attività di manutenzione.
- In aree climaticamente più idonee.

Requisiti localizzativi di compatibilità con le componenti ambientali

- In aree contraddistinte da rischi ambientali contenuti per i diversi comparti (salute, atmosfera, suolo, profilo geologico, rischio idrogeologico, ambiente idrico, ecc.), motivando il non aggravio delle situazioni di rischio in conseguenza della realizzazione del data center stesso.
- In zone a basso rischio sismico (massimo in zona 3).
- In zone non soggette a eventi meteorologici estremi.
- In zone con rischio idrogeologico medio/basso (area impattata con tempo di ritorno inferiore ai 200 anni), salvo la messa in atto di opportuni accorgimenti tecnici.
- In aree che consentano di massimizzare la compatibilità con la qualità paesaggistica dei territori.
- In aree che consentano di escludere interferenze funzionali e visive con i beni di rilevanza storica e architettonica e con le visuali di pregio paesaggistico.

- *In aree che consentano di minimizzare i possibili impatti sulle reti ecologiche e sulle reti verdi a finalità fruitiva, ossia tali da non interferire con varchi della RER e della REM e con eventuali varchi locali e tali da non interessare le fasce morfo-attive dei corsi d’acqua.*
- *A una distanza da aree protette (Siti Natura 2000, Parchi Regionali e Nazionali, Riserve Naturali, PLIS), habitat e habitat di specie di interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE habitat critici e infrastrutture (cavi, prelievi idrici, ecc.) tale da non determinare incidenze dirette e indirette. Localizzazioni inidonee sono, pertanto:*
 - *la fascia dei 100 m a tutela dei navigli Grande, Pavese e della Martesana, ad eccezione di quelli eventualmente collocati all’interno di interventi di rigenerazione o comunque interni al tessuto urbano consolidato;*
 - *la fascia dei 50 m a tutela del naviglio di Bereguardo e dei canali Muzza e Villoresi, ad eccezione dell’eventuale collocazione in ambiti edificati del tessuto urbano consolidato esistente (rigenerazione);*
 - *il territorio dei Parchi regionali, ad eccezione delle porzioni di eventuale competenza urbanistica del Comune;*
 - *le aree agricole già interessate dalla produzione di prodotti di qualità (DOP, IGP, DOC, DOCG) e/o ad essa vocate per infrastrutturazione rurale.”*

Secondo quanto sopra riportato, l’Area del Sito non interferisce con le prescrizioni suddette, risultando così idonea.

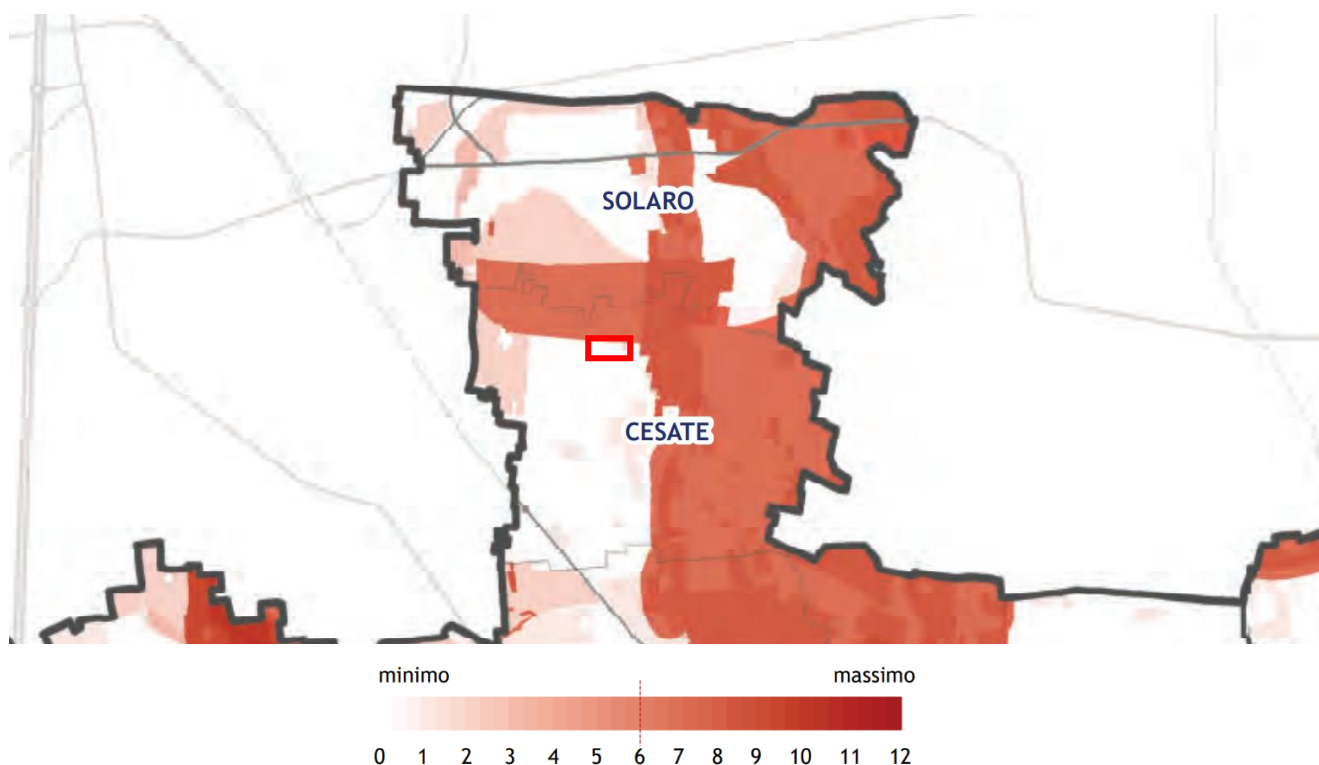


Figura 11: Aree di Esclusione e Attenzione Localizzativa per i Data Center, 2025

Inoltre, dallo stralcio della Carta "Aree di Esclusione e Attenzione Localizzativa per i Data Center" della SSTM 3 (Figura 11) è possibile individuare l'Area del Sito come non compresa in una zona di esclusione localizzativa per i Data Center.

In aggiunta, come visibile dallo stralcio della Carta "Elementi utili per l'individuazione delle Aree idonee per la localizzazione dei Data Center" della SSTM (Figura 12), l'Area per il Sito di Interesse è collocata in una zona già interessata da insediamenti e/o proposte e collocata in una zona individuata come "Ambito di Trasformazione".

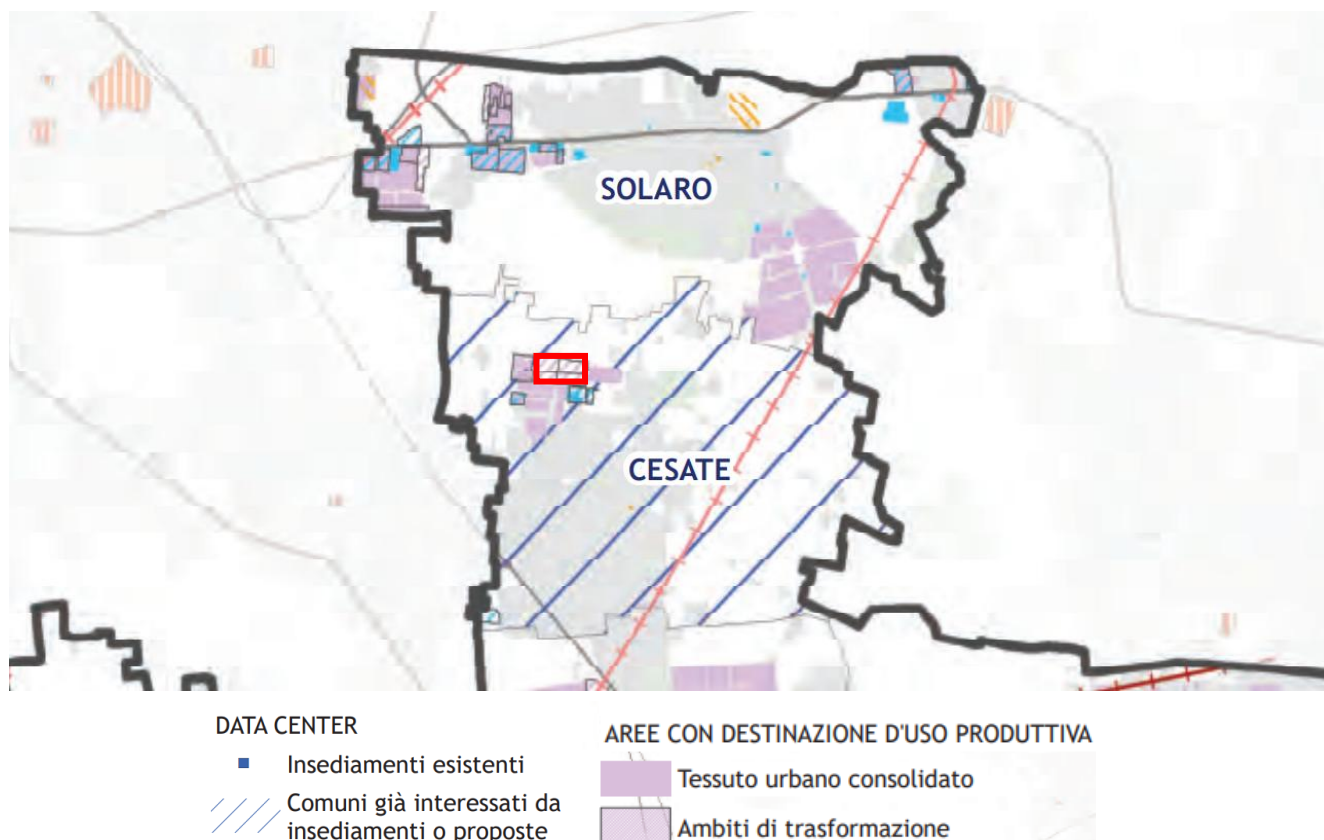


Figura 12: Elementi utili per l'individuazione delle Aree idonee per la localizzazione dei Data Center, 2025

4.1.4 Piano del Parco Naturale delle Groane

Il Parco delle Groane è classificato come parco regionale forestale e di cintura metropolitana. Le aree di parco naturale sono disciplinate dalla legge istitutiva n. 7 del 29 aprile 2011 "Modifiche e integrazioni alla legge regionale 16 luglio 2007, n. 16 (Testo unico delle leggi regionali in materia di istituzione di parchi) - Istituzione del Parco naturale delle Groane e ampliamento dei confini del Parco regionale".

L'area del Sito ricade adiacente ad una "Zona di riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo" come mostrato in Figura 13.

Dall'Art. 29 del PGT del Parco delle Groane viene riportato:

"Art. 29 Zona di riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo"

29.1. Le aree comprese in queste zone sono destinate alla conservazione ed al ripristino del paesaggio delle Groane e della Brughiera, nei suoi valori naturali e seminaturali tradizionali ad indirizzo agricolo: esse sono destinate alla valorizzazione dell'attività agricola nel contesto dell'area protetta in un corretto equilibrio fra le esigenze della produzione, della tutela ambientale e della fruizione pubblica;

29.2. L'EG definisce le linee di indirizzo per l'attività agricola che garantiscano il rispetto degli obiettivi generali di tutela e salvaguardia dei valori ambientali ed ecologici del parco ed a tal fine elabora il piano di settore agricolo che in particolare:

- a. determina le linee della gestione del territorio agrario in funzione delle esigenze di tutela ambientale, dello sviluppo della economia agraria, della fruizione del territorio;
- b. indica le norme di tutela e vincoli per le attività, nel rispetto delle vigenti leggi e direttive comunitarie;
- c. individua oltremodo, rispetto a quelle indicate all'interno della tavola dell'analisi paesaggistica, le aree dei coni visuali da proteggere al fine di assicurare le vedute sui più significativi siti del parco;
- d. individua determinati tipi di coltura da tutelare e proteggere a fini paesaggistici, naturalistici, di conservazione della tradizione storica;
- e. individua i fabbricati rurali da destinare al recupero, alla conservazione in quanto testimonianze storiche e culturali;
- f. individua i criteri di corretto inserimento paesaggistico di nuovi manufatti ed edifici di servizio all'attività agricola ed agrituristica nonché le attenzioni paesaggistiche relative agli interventi sui manufatti ed edifici esistenti tenendo conto anche del rapporto che gli stessi hanno con il contesto paesaggistico;
- g. individua aree ove potere insediare nuove strutture aziendali compatibilmente con la tutela del paesaggio.

29.3. Gli interventi di nuova edificazione sono consentiti, anche nel Parco Naturale, con concentrazione delle nuove volumetrie nelle aree indicate dal Piano di settore di indirizzo agricolo, in attuazione delle previsioni di cui al Titolo III della L.r. n 12/2005.

29.4. Gli indici sopra indicati debbono essere computati sulla sola superficie aziendale di proprietà compresa nel perimetro del parco. Per le aziende agricole esistenti all'interno del Parco e con attrezzature legate alla conduzione agricole, ovvero residenza ed infrastrutture di pertinenza, qualora dimostrino la saturazione della propria capacità edificatoria e la necessità aziendale di ampliamento potranno utilizzare per la definizione dell'indice le aree agricole esterne al Parco in gestione all'azienda, ancorché ricomprese nei territori dei comuni afferenti al Parco. L'applicazione del precedente 23 rileva art. proporzionalmente esclusivamente rispetto alla quota di indice generato da terreni esterni al Parco ma comunque ricompresi nei territori dei comuni afferenti al Parco.

29.5. Per l'edificazione su terreni esterni al perimetro del parco, possono essere asserviti terreni compresi nel perimetro stesso.

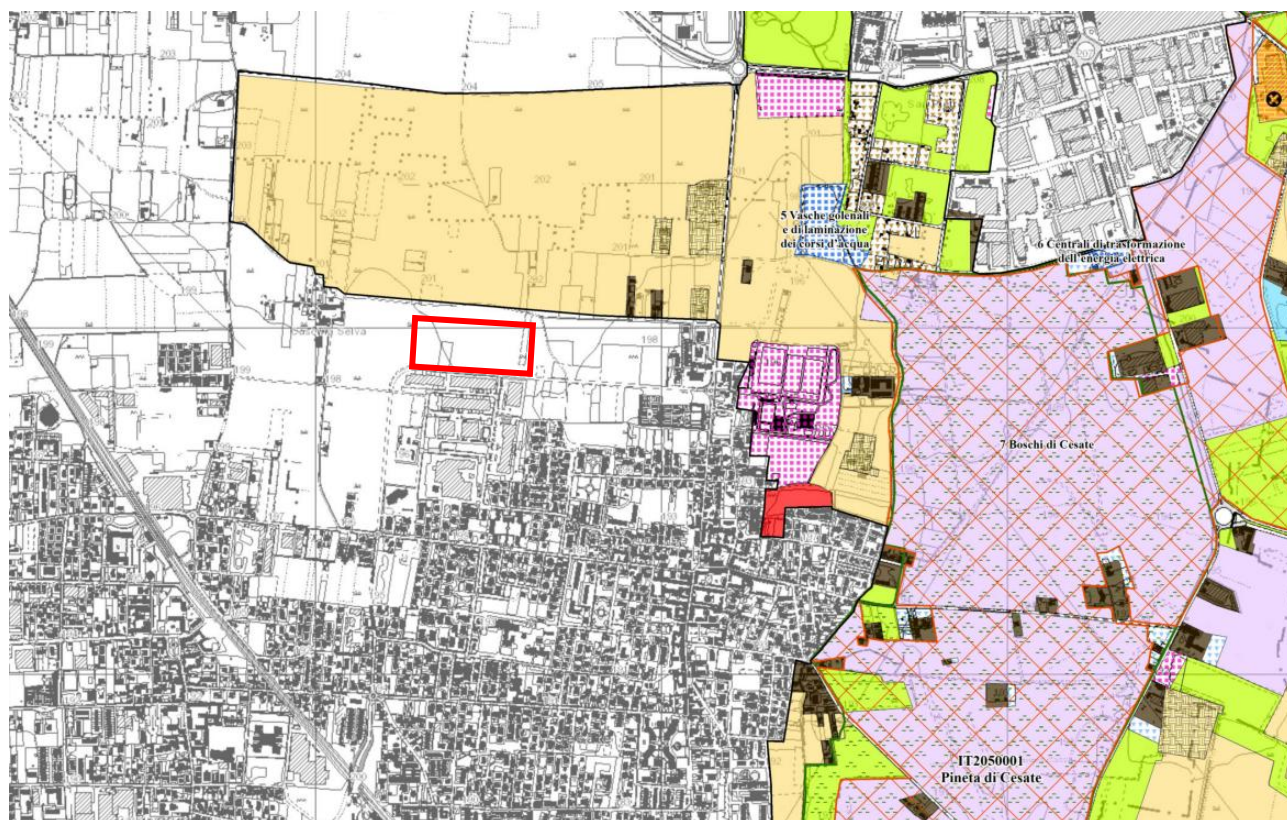
29.6. E' consentito l'esercizio dell'attività agricola nelle seguenti forme: seminativo asciutto e irriguo in avvicendamento colturale, prato stabile e avvicendato, prato-pascolo, pascolo recintato per l'allevamento allo stato semi brado del bestiame, frutticoltura e colture orticole, pioppeti e colture di specie arboree a rapido

accrescimento per produzione di legname o biomassa vegetale, colture florovivaistiche, colture in serra permanente, colture in serra stagionale, su autorizzazione dell'EG rilasciata in ragione della tutela dei con visuali su immobili di interesse storico o delle visuali di valore paesaggistico su immobili di interesse storico o delle visuali di valore paesaggistico indicati all'interno della tavola dell'analisi paesaggistica. Sono inoltre consentiti interventi di bonifica o miglioria agraria previa autorizzazione dell'EG.

29.7. È vietato il cambio di destinazione d'uso delle superfici boscate, a brughiera, a molini, a rinnovazione spontanea, delle zone umide; le utilizzazioni forestali delle superfici boscate sono consentite secondo quanto indicato all'art 14; le aree acquisite dall'EG e dai Comuni afferenti al Parco debbono essere destinate all'imboschimento, alla riqualificazione paesaggistica od alla realizzazione di quanto previsto all'ultimo punto del terzo comma. È fatto obbligo di salvaguardare i principali elementi orografici e paesaggistici, quali terrazzamenti, torrenti, rogge e canali di drenaggio, filari, siepi di campagna, fasce tampone e fasce boscate, sentieri e strade poderali.

29.8. L'area del campo fotovoltaico in Bollate e in Figino Serenza, individuate nella planimetria di piano con apposito simbolo grafico, sono attività incompatibili ai sensi dell'art. 21 delle presenti NTA.”.

Si attenziona il 29.5 riguardo le nuove edificazioni su terreni esterni al perimetro del Parco e che possono essere soggetti di edificazione anche terreni compresi nel perimetro stesso.



- Confine del Parco regionale delle Groane
- Parco naturale delle Groane (art. 39)
- Sito di interesse comunitario - Rete natura 2000 (art. 25)
 - 1 IT2050001 Pineta di Cesate
 - 2 IT2050002 Boschi delle Groane
 - 3 IT2020008 Fontana del Guercio
- Zone di tutela naturalistica (art. 27)
 - 1 Stagno di Lentate - Comune di Lentate sul Seveso
 - 2 Boschi di Lazzate - Comune di Lazzate
 - 3 Boschi di S. Andrea - Comuni di Mairate, Lentate sul Seveso, Cogliate, Barlassina
 - 4 Altopiano di Seveso - Comuni di Seveso, Barlassina, Cogliate, Cesano Maderno
 - 5 Boschi di Ceriano - Comuni di Cogliate, Ceriano Laghetto
 - 6 Cà del Re ex Polveriera - Comuni di Ceriano Laghetto, Solaro
 - 7 Boschi di Cesate - Comuni di Solaro, Garbagnate Milanese, Limbiate
 - 8 Brughiera di Castellazzo - Comune di Bollate
 - 9 Fosso del Ronchetto - Comune di Seveso
 - 10 Valli della Brughiera - Comune di Lentate sul Seveso, Novedrate, Meda, Cabiato e Mariano Comense
 - 11 Boschi di Carugo e della Cà Nova - Comune di Carugo, Mariano Comense e Cantù
 - 12 Valle del Seveso - Comune di Vertemate con Minoprio
 - 13 Rio Acqua Negra - Comune di Fino Mornasco e Cucciago
 - 14 Boschi della Varenna e della Specchia - Comune di Cantù
 - 15 Boschi del Mirabello - Comune di Cantù, Figno Serenza, Novedrate e Mariano Comense
 - 16 Fontana del Guercio - Comune di Carugo
- Zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo naturalistico (art. 28)
 - Area in gestione all'Erite Gestore del Parco
- Zone di interesse storico-architettonico (art. 30)
- Zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo (art. 29)

Figura 13: PGT Parco delle Groane – Planimetria di Piano, 2021

Come possibile vedere dalla Carta dei Vincoli del PGT del Parco delle Groane non vengono riportati particolari vincoli per la zona del Parco delle Groane adiacente all'Area del Sito.

Infatti, l'Area adiacente è rappresentata come "Ambito assoggettato a tutela D.Lgs. 42/2004", la norma non impone una fascia di rispetto assoluto nella realizzazione dell'impianto.

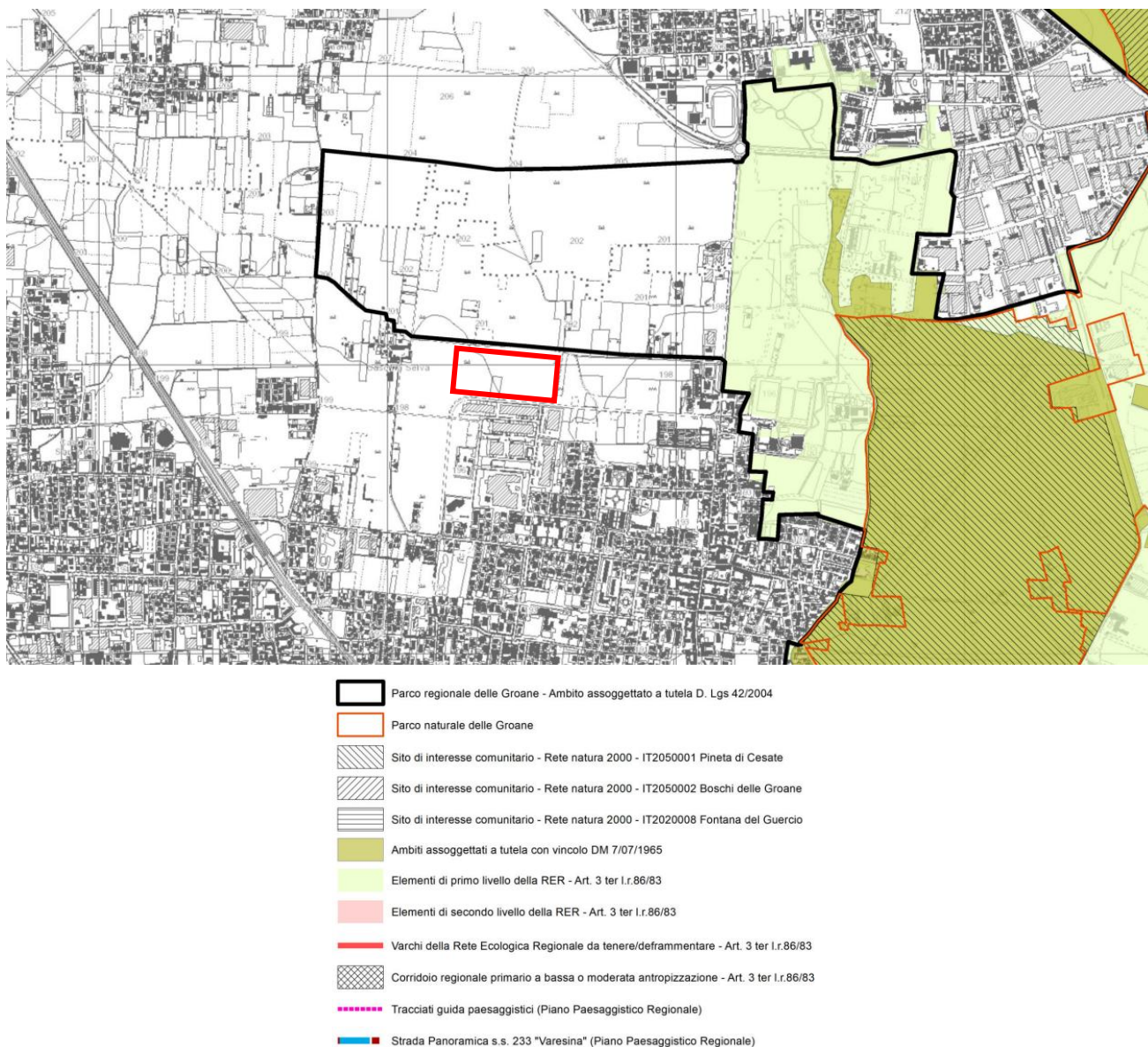


Figura 14: PGT Parco delle Groane – Vincoli e Tutele, 2021

4.2 Pianificazione a scala locale

Il Piano del Governo del Territorio (P.G.T) del Comune di Cesate è costituito dagli atti approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 21.07.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 40 Serie Inserzioni e Concorsi del 06.10.2010 e modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 10.07.2013.

Secondo la Carta “Previsioni di Piano” del P.G.T. del territorio comunale di Cesate, l’Area di Intervento è individuata nel documento come “Ambito 14 – Ambito di Trasformazione”, situata accanto a “Ambiti agricoli di interesse strategico” e “Ambito 8 – TUC Produttivo terziario”.

Nello specifico, l’Area è caratterizzata da quattro zone ad Ambito di Trasformazione Industriale (AT Ti1, AT Ti2, AT Ti6 e AT Ti7) (Figura 15).

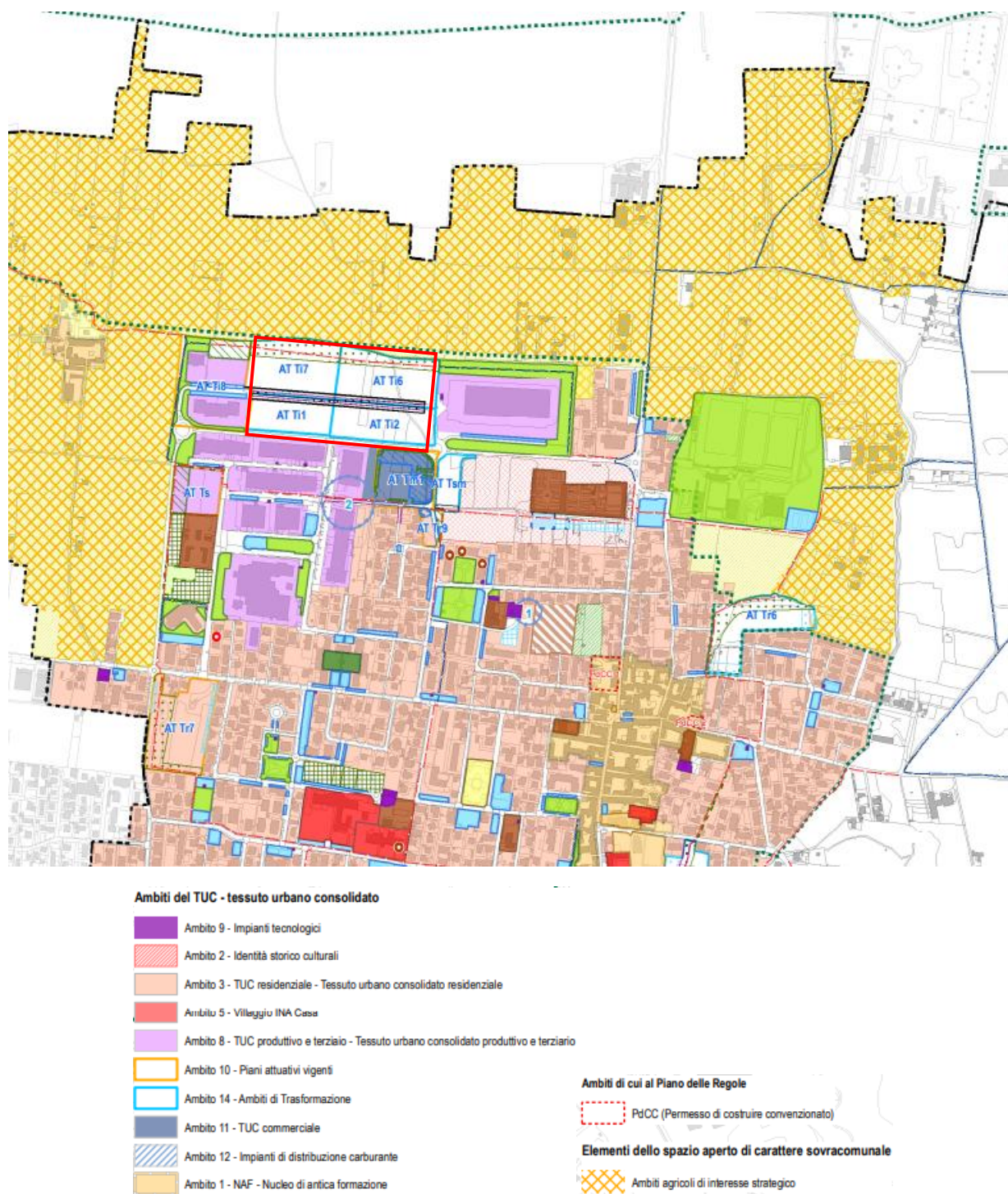


Figura 15: Estratto dalla Carta di Previsioni di Piano – P.G.T Comune di Cesate, 2024

Dal Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio (PGT), per le zone sopra citate ed interessate nell'Area di Progetto vengono riportate le seguenti previsioni.

“Previsioni

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

Inoltre, vengono presentate le seguenti prescrizioni.

“Prescrizioni particolari

- Per la definizione delle destinazioni relativamente alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale si rinvia alle prescrizioni contenute nelle norme del Piano dei Servizi.
- Le aree individuate con le sigle Ti6V1 e Ti7V1 sono destinate a verde naturalistico di contenimento ambientale per la realizzazione del parco di cintura, mediante sole opere di rimboschimento e sistemazione a verde ad elevata naturalità in modo vincolante e con specie autoctone. Inoltre, dovrà garantire la realizzazione dei percorsi ciclopedonali individuati nel Piano dei Servizi.
- L’Ambito dovrà provvedere al miglioramento ambientale del luogo mediante opere di rimboschimento di valorizzazione ambientale e paesaggistica con piantumazioni di fasce arboreo-arbustive a diretto contatto con la campagna, facendo riferimento alla parte D “Quaderno degli interventi e delle opere tipo di mitigazione e compensazione del repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali” del vigente P.T.C.P. anche al fine di realizzare il parco di cintura. Visto le peculiarità del contesto, gli insediamenti previsti dovranno adottare soluzioni progettuali che affrontino le seguenti tematiche per la definizione del paesaggio al fine di ottenere il miglior inserimento paesistico-ambientale dell’intervento:
 - rapporto tra architettura ed infrastruttura stradale;
 - rapporto tra costruito e paesaggio naturale.
- L’accessibilità all’Ambito di Trasformazione deve avvenire dalla rotatoria di via Alessandro Scarlatti e successivamente dalla rotatoria realizzata al civico n. 100 di via Ruggero Leoncavallo. Un ulteriore

accesso potrà essere realizzato sempre in via Ruggero Leoncavallo accedendovi però dall’Ambito di Trasformazione Ti8.

- Le aree individuate con le sigle Ti2S3 e Ti6S3 rappresentano la quota di rotatoria e sede stradale già realizzata dall’Operatore degli Ambiti di Trasformazione Ti3 e Ti5 derivanti dal precedente Documento di Piano del P.G.T.; è pertanto dovuta a tale Operatore la compensazione economica relativa ai costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie.
- L’attuazione di questo Ambito unitario non prevede né la cessione di aree né la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, quali strade e parcheggi, come individuate nelle schede dei singoli ambiti di trasformazione Ti1, Ti2, Ti6 e Ti7.

È pertanto dovuta al Comune la compensazione economica del valore delle mancate cessioni e della mancata realizzazione delle opere; in alternativa, in accordo con l’Amministrazione Comunale sarà possibile realizzare un’opera pubblica di pari valore economico. Il valore della compensazione economica dovuta al Comune dovrà essere stimato al momento della stipula della Convenzione sulla base del valore venale delle aree non cedute e del valore commerciale delle opere non realizzate come desumibile da apposito computo metrico estimativo da redigersi a carico del Lottizzante.

- L’Ambito per dimensioni e destinazioni può costituire intervento di valenza sovracomunale o metropolitana. Pertanto, in sede di Piano Attuativo dovrà essere verificata tale valenza con l’applicazione del “Bilancio delle diffusività territoriali” di cui al Decreto del Dirigente del Settore Pianificazione territoriale generale e rigenerazione urbana n. 6462 del 04.08.2023 con eventuale concentrazione territoriale di cui all’art. 10 delle norme tecniche di attuazione del P.T.M.
- Tra le destinazioni ammesse è prevista anche la destinazione d’uso GF 3.4 – Attività fornitura servizi ad alta tecnologia (Data Center). Solo ed esclusivamente qualora la proposta di Piano Attuativo sia volta alla realizzazione di un Data Center è concessa una SL aggiuntiva di ulteriori 30.000 mq a fronte della quale, oltre a quanto già richiesto e specificato ai punti precedenti, l’Operatore si farà carico di opere di rilevante interesse pubblico, opere che saranno definite puntualmente in sede di Piano Attuativo. Le opere di rilevante interesse pubblico dovranno essere realizzate contemporaneamente alla realizzazione dell’intervento privato ed essere terminate entro i termini di validità della Convenzione di Piano Attuativo. L’importo di tali opere dovrà essere non inferiore ad Euro 3.900.000, è facoltà dell’Amministrazione Comunale in sede di Piano Attuativo richiede la non realizzazione delle opere ed il versamento del corrispettivo valore economico minimo sopracitato pari ad Euro 3.900.000.

Per la destinazione d’uso GF 3.4 è possibile concedere deroga altezza massima fissata in 13 m purché tale necessità sia adeguatamente motivata e giustificata in sede di Piano Attuativo tramite dettagli di progetto grafici esaustivi.

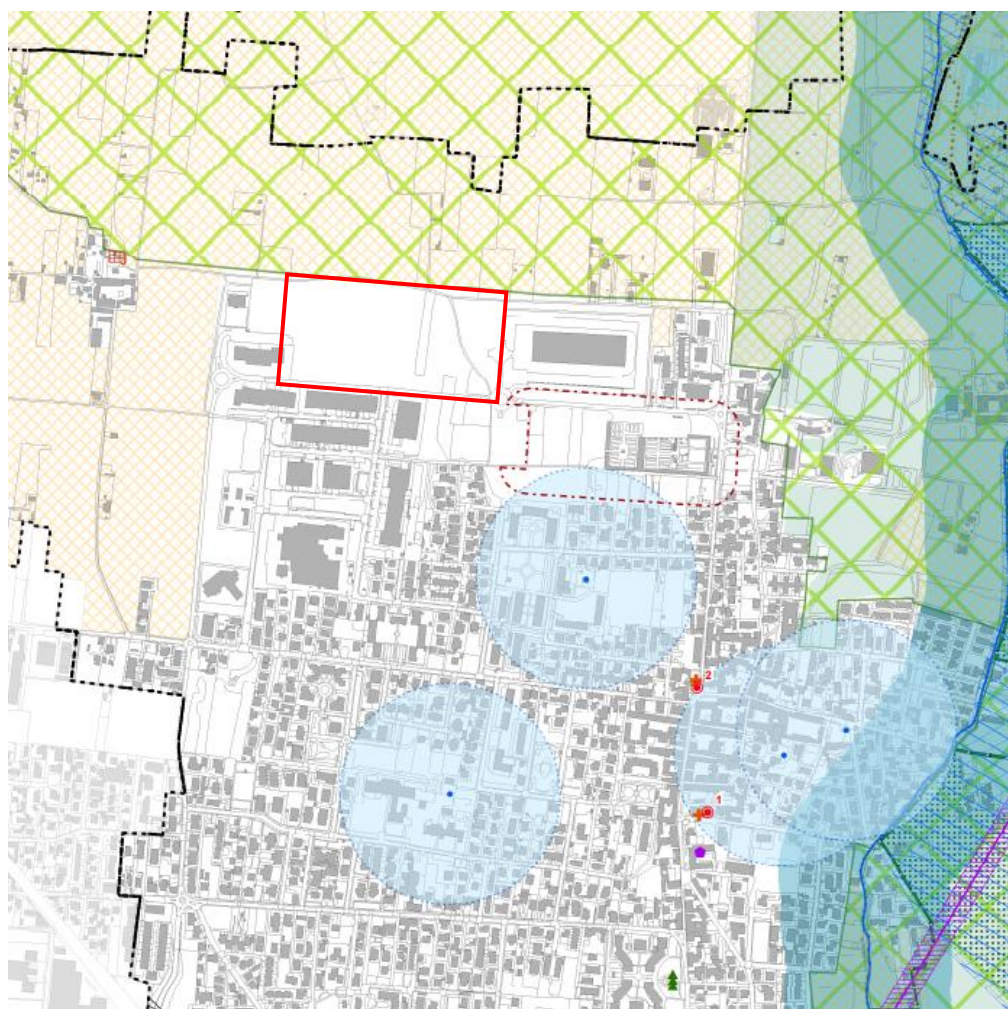
La progettazione dovrà essere rivolta alla massima compatibilità e sostenibilità ambientale riducendo al minimo possibile il consumo delle risorse naturali non rinnovabili, prediligendo soluzioni sostenibili come ad esempio le facciate verdi, i tetti verdi, la raccolta delle acque meteoriche per usi compatibili unita all'attenzione alla progettazione del verde."

CRITERI DI INTERVENTO	
Ambito di Trasformazione Ti1-2-6-7	
SUPERFICIE TERRITORIALE - ST	67.758,00 mq
SUPERFICIE LORDA - SL	30.000,00 mq
INDICE TERRITORIALE MASSIMA - IT	0,44 mq/mq
INDICE FONDARIO MINIMA - IF	0,55 mq/mq
INDICE DI COPERTURA - IC	45 %
INDICE DI PERMEABILITA' - IPF	20 %
ALTEZZA MASSIMA	≤ 13,00 m
ATTREZZATURE PUBBLICHE DOVUTE	14.539,00 mq
- da reperire all'interno dell'Ambito di Trasformazione	
* a verde attrezzato Ti6V1	4.920,00 mq
* a verde attrezzato Ti7V1	7.000,00 mq
per complessivi	11.920,00 mq
- da reperire all'esterno dell'Ambito di Trasformazione	2.619,00 mq
SUPERFICI STRADALI INTERNE ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE	
* Ti2S3 GIA' REALIZZATE E CEDUTE per le quali è dovuta la compensazione economica all'Operatore degli Ambiti Ti3 e Ti5	575,00 mq
* Ti6S3 GIA' REALIZZATE E CEDUTE per le quali è dovuta la compensazione economica all'Operatore degli Ambiti Ti3 e Ti5	265,00 mq
CLASSE DI FATTIBILTA' GEOLOGICA	2
ALTRI VINCOLI	
CAPACITA' INSEDIATIVA PREVISTA	
Utenti previsti	319 ut

Estratto della tabella relativa ai parametri urbanistici della scheda dell'ambito unitario Ti1, Ti2, Ti6, Ti7

Per quanto concerne i dettagli relativi alle prescrizioni della scheda d'ambito si precisa che:

- Le opere di notevole interesse pubblico il cui importo *"dovrà essere non inferiore ad Euro 3.900.000"* sarà oggetto di monetizzazione specificamente dettagliata nella Convenzione Urbanistica che verrà stipulata con il Comune di Cesate e che dovrà essere allegata al Piano Attuativo;
- La proposta di Piano Attuativo prevede la cessione di attrezzature pubbliche e nello specifico:
 - a) Un'area verde di 11.920 mq e la progettazione della stessa;
 - b) Progettazione e realizzazione di un collegamento ciclopeditoneale.



Legenda

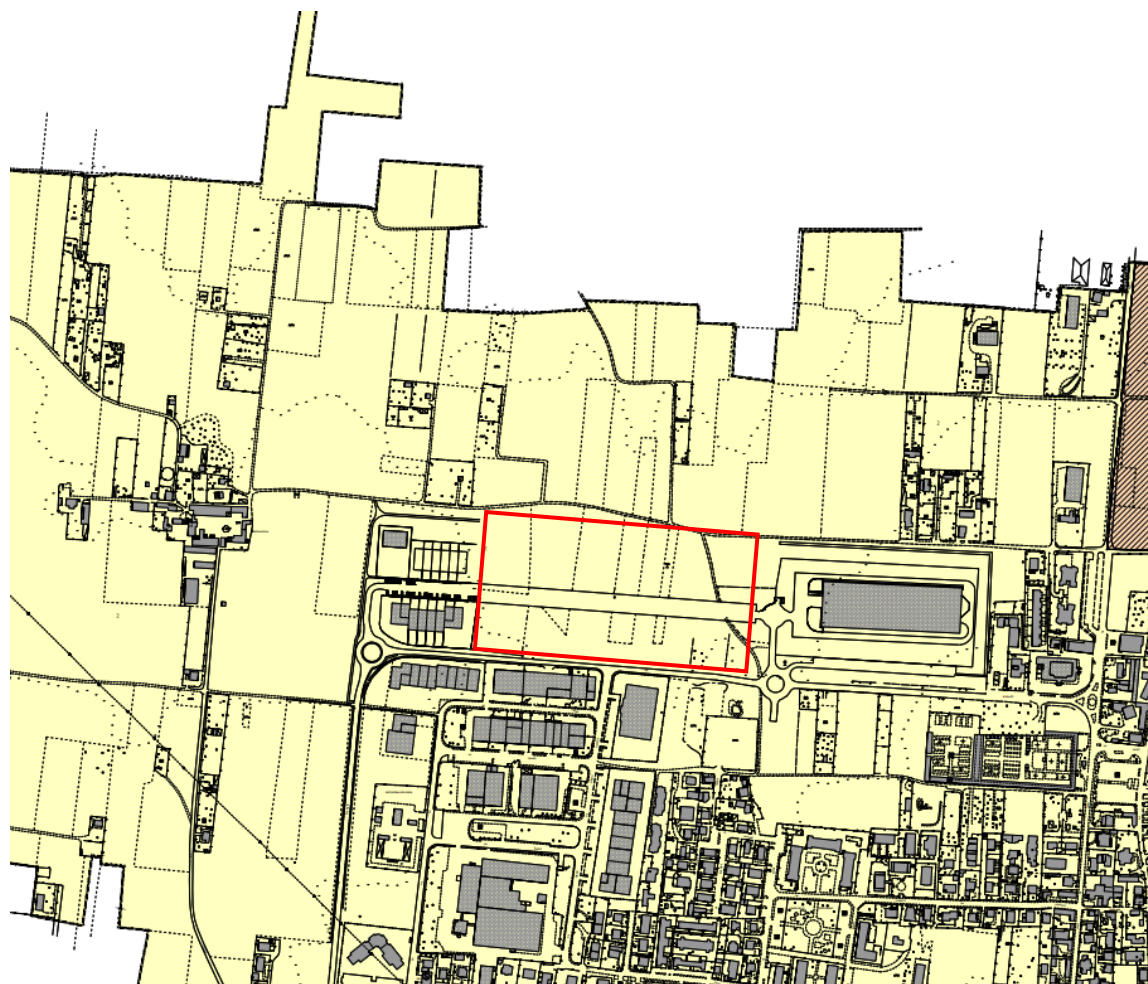
--- Confine comunale Area di interesse

Aree e beni non soggetti a trasformazione urbanistica

- Ambiti agricoli di interesse strategico (P.T.M. Milano)
- P.I.F. Aree boscate
- Aree di notevole interesse pubblico
- RER (Rete ecologica regionale) Elementi di primo livello
- API - Aree prioritarie di intervento
- Zone speciali di conservazione
- Parchi regionali e nazionali
- Parchi naturali
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Aree soggette a vincolo idrogeologico
- Beni tutelati (ex Legge 1089/1939 - D. Lgs 42/2004 e s.m.i.)
- 1 - Chiesa dei SS. Alessandro e Martino
- 2 - Chiesa di S. Maria delle Grazie

Figura 16: Estratto dalla Carta dei Vincoli– P.G.T Comune di Cesate, 2024

Come è possibile vedere dalla Carta dei Vincoli del PGT del territorio comunale di Cesate, l'Area di Interesse non presenta alcun tipo di vincolo, ma si trova adiacente ad una area "API – Area Prioritaria di Intervento" (Figura 16).



LEGENDA

- | | |
|--|--|
| <div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-bottom: 10px;">1</div> <div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">2</div> | <p>CLASSE 1 - FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI (NON PRESENTE)
La classe comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dalle Norme tecniche per le costruzioni, di cui alla normativa nazionale.</p> <p>CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI
La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.</p> |
|--|--|

Figura 17: Estratto Carta di Fattibilità Geologica per le azioni del Piano – PGT Comune di Cesate, 2009

Secondo la Carta di Fattibilità Geologica per le azioni del Piano del territorio comunale di Cesate, l'Area di Interesse rientra in "Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni", ovvero zone su cui è possibile edificare

mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi, senza l’esecuzione di opere di difesa (Figura 17).

4.3 *Analisi dei fattori ambientali*

A seguire si riporta l’analisi delle componenti ambientali, paesaggistiche, culturali e antropologiche di interesse con riferimento all’area di intervento. Si ribadisce che le componenti considerate sono riferite specificamente alle sole modifiche apportate alla scheda attuativa del Documento di Piano del PGT come disciplinato dalla normativa vigente e riportata nei precedenti capitoli.

4.3.1 *Suolo, sottosuolo e acque*

4.3.1.1 *Suolo*

Secondo la Carta “Uso e Copertura del Suolo 2021” l’Area di Progetto ricade per la maggior parte in zona “2111 – Seminativi semplici” e in piccola parte in zona “12111 – Insediamenti industriali, artigianali e commerciali”. Inoltre, confina con una zona “1412 – Aree Verdi incolte” e “Reti stradali e spazi accessori” (Figura 18).

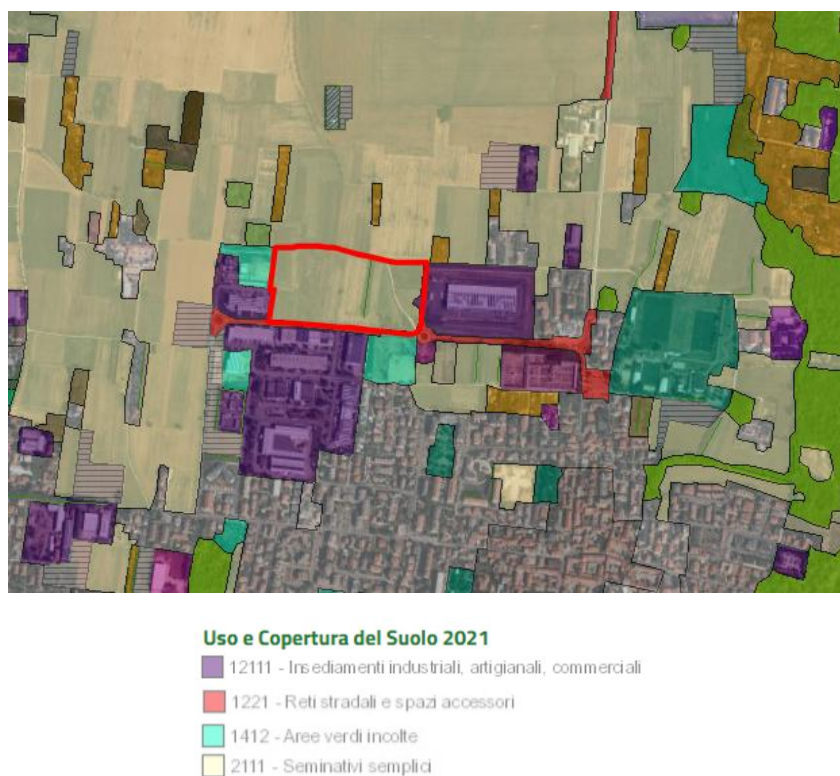


Figura 18: Geoportale regione Lombardia – Uso e Copertura del Suolo, 2021

Invece, secondo quanto riportato dal Geoportale della regione Lombardia, “Tavola del valore agricolo dei suoli e localizzazione dell’area”, l’Area di Progetto ricade all’interno di una zona ad “Alto Valore Agricolo”; inoltre, confina con “Aree antropizzate” e per una piccola parte con “Aree a valore agricolo moderato” (Figura 19).



Figura 19: Geoportale regione Lombardia - Tavola del valore agricolo dei suoli e localizzazione dell'area, 2023

- **Valore agricolo alto (punteggio >90):** comprende suoli caratterizzati da una buona capacità d'uso, adatti a tutte le colture o con moderate limitazioni agricole e/o dalla presenza di colture redditizie (seminativi, frutteti, vigneti, prati e pascoli – in particolare quelli situati nelle zone di produzione tipica, colture orticole e orto florovivaistiche, ecc.). La classe comprende quindi i suoli ad elevato e molto elevato valore produttivo, particolarmente pregiati dal punto di vista agricolo.
- **Valore agricolo moderato (punteggio indicativo 65/70-90):** vi sono compresi suoli adatti all'agricoltura e destinati a seminativo o prati e pascoli, ma con limitazioni colturali di varia entità e soggetti talvolta a fenomeni di erosione e dissesto, in particolare nelle zone montane. La classe comprende quindi i suoli a minore valore produttivo, sui quali peraltro l'attività agrosilvopastorale svolge spesso importanti funzioni di presidio ambientale e di valorizzazione del paesaggio.
- **Valore agricolo basso o assente (punteggio indicativo <65/70):** comprende le aree naturali, non interessate dalle attività agricole (quali i boschi, i castagneti, la vegetazione palustre e dei greti, i cespuglietti e tutte le restanti aree naturali in genere) ed anche le aree agricole

marginali (quali le zone golenali, versanti ad elevata pendenza e/o soggetti a rischio di dissesto) e quelle abbandonate o in via di abbandono non aventi una significativa potenzialità di recupero all'attività agricola stessa.

- **Aree antropizzate (valore 1000):** oltre alle aree edificate, rientrano tra le aree urbanizzate le infrastrutture, le cave, le discariche, le zone degradate ed in generale tutte le aree soggette a trasformazioni antropiche di natura extra-agricola.
- **Aree idriche (valore 2000):** specchi d'acqua, laghi, fiumi.
- **Altre aree di non suolo (valore 3000):** ghiacciai, affioramenti rocciosi, aree sterili ed in generale caratterizzate dall'assenza di suolo e/o vegetazione.

4.3.1.2 Inquadramento Sismico

La pericolosità sismica è una funzione delle caratteristiche di sismicità regionale e del potenziale sismogenetico delle sorgenti sismiche, pertanto, la sua valutazione deriva dai dati sismologici disponibili e porta alla valutazione del rischio sismico di un sito in termini di danni attesi a cose e/o persone come prodotto degli effetti di un evento sismico.

Il Comune di Cesate, sulla base del D.M. del 5 marzo 1984 ("Dichiarazione di sismicità di alcune zone della Regione Lombardia"), riguardante l'aggiornamento delle zone sismiche della regione, non rientrava tra i comuni lombardi classificati come sismici e quindi assoggettati (ai sensi della L. n° 64/74) alla specifica normativa nazionale emanata in merito alle norme tecniche relative alle costruzioni sismiche (D.M. 3 marzo 1975, D.M. 3 giugno 1981, D.M. 19 giugno 1984, D.M. 29 gennaio 1985, D.M. 26 gennaio 1986 e D.M. 16 gennaio 1996). In funzione dell'Ordinanza 3274/2003 e conseguente d.g.r. n. 7/14964 di recepimento, il Comune di Cesate ricadeva in zona sismica 3, definita come "bassissima sismicità".

A seguito dell'aggiornamento normativo della Regione Lombardia introdotto con la d.g.r. 2129/2014 il territorio Comunale di Cesate è stato confermato nella zona 3 (basso rischio) (Figura 20).



Figura 20: Estratto dalla Carta della Pericolosità sismica locale del PGT del Comune di Cesate (in rosso l'area oggetto del presente documento)

	Livelli di approfondimento e fasi di applicazione		
	1° livello fase pianificatoria	2° livello fase pianificatoria	3° livello fase progettuale
Zona sismica 2-3	obbligatorio	Nelle zone PSL Z3 e Z4 se interferenti con urbanizzato e urbanizzabile, ad esclusione delle aree già inedificabili	- Nelle aree indagate con il 2° livello quando F_a calcolato > valore soglia comunale; - Nelle zone PSL Z1e Z2.
Zona sismica 4	obbligatorio	Nelle zone PSL Z3 e Z4 solo per edifici strategici e rilevanti di nuova previsione (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03)	- Nelle aree indagate con il 2° livello quando F_a calcolato > valore soglia comunale; - Nelle zone PSL Z1 e Z2 per edifici strategici e rilevanti.

Tabella 1: Adempimenti sismici in funzione della zona sismica di appartenenza (D.G.R. 30 novembre 2011 n. IX/2616)

4.3.1.3 Acque superficiali e sotterranee

Il territorio di Cesate è attraversato dal torrente Nirone, che origina nei boschi tra Cesate e Solaro grazie alle piogge che cadono sui terreni argillosi, e quindi poco permeabili, delle Groane. Uscito dal Parco delle Groane, poco oltre il confine con Baranzate, a 430 metri dall'attraversamento della strada provinciale 46, riceve le acque del torrente Guisa dando origine al torrente Merlata.

Dal punto di vista idrogeologico, come possibile vedere dalla Figura 4, il Sito di Interesse si trova su una zona con una vulnerabilità intrinseca dell'acquifero classificata come "media". Inoltre, l'acquifero è di tipo libero in materiale alluvionale protetto superficialmente da depositi fluvioglaciali del Supersintema di Besnate, ricoprenti i depositi del Supersintema del Bozzente.

L'Area del Sito coincide con un pozzo pubblico/privato ad uso pompa di calore secondo la Carta della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.). Tuttavia, da analisi satellitari desktop non risultano pozzi (Figura 21).

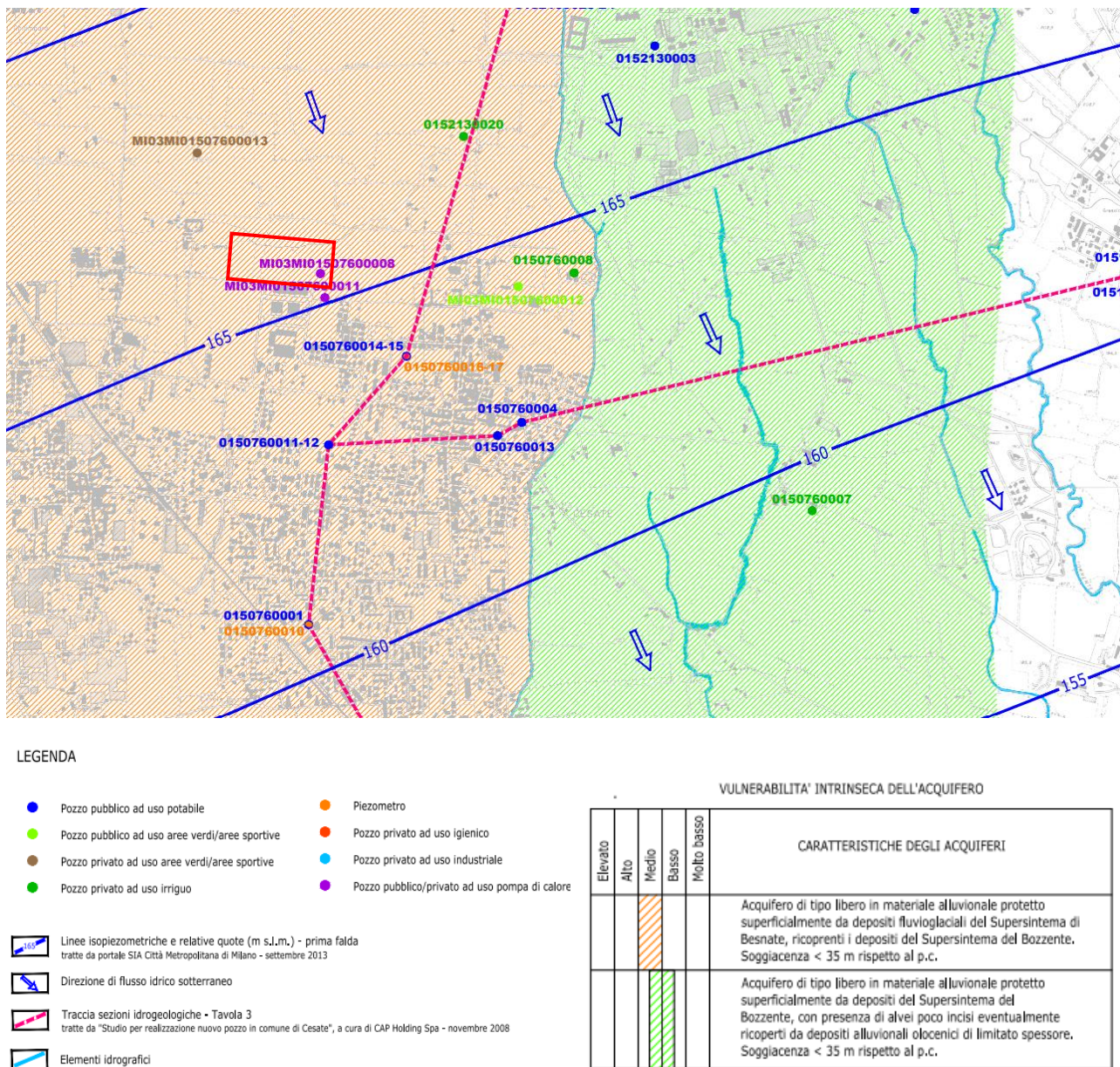


Figura 21: Estratto dalla Carta di Inquadramento Idrogeologico, 2017

In aggiunta, dalla ANALISI DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO del Comune di Cesate (Figura 22) si nota come l'Area di Progetto non ricada all'interno di alcuna zona allagabile o soggetta a rischi.

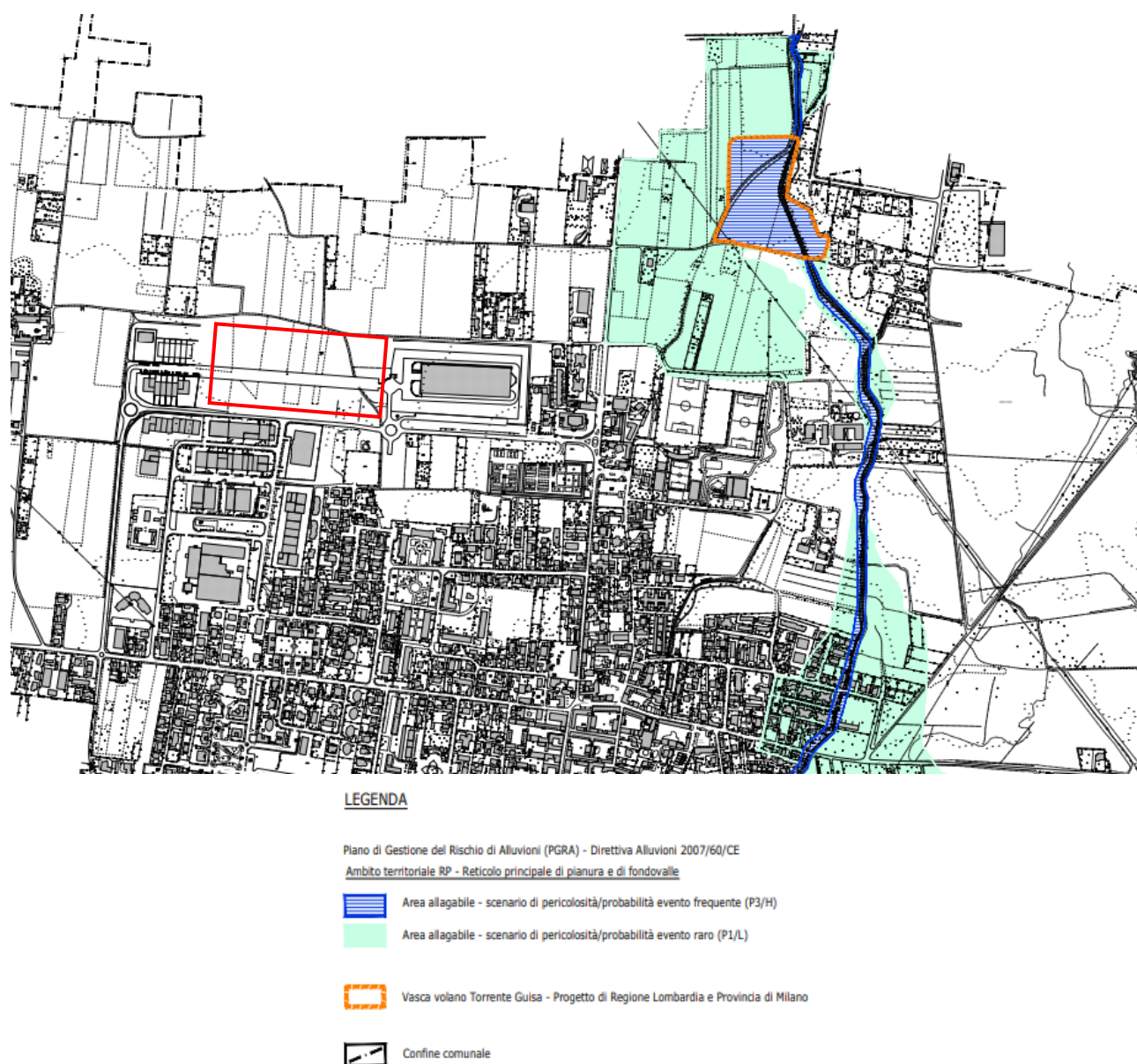


Figura 22 Estratto Carta PAI PGRA - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO Comune di Cesate, 2023

4.3.2 Natura e biodiversità

Di seguito è stata indagata la presenza di aree protette come Parchi Naturali, Regionali e Nazionali o siti appartenenti alla Rete Natura 2000.

Analizzando il sistema delle aree protette, l'area di intervento non ricade all'interno di alcuna area protetta, parco naturale o sito appartenente alla Rete Natura 2000.

Tuttavia, come è possibile vedere in Figura 23 il sito di interesse si trova ad 1 km circa dalla ZSC "Pineta di Cesate (Sito IT2050001)" e 2.5 km di distanza dalla ZSC "Boschi delle Groane (Sito IT2050002)".

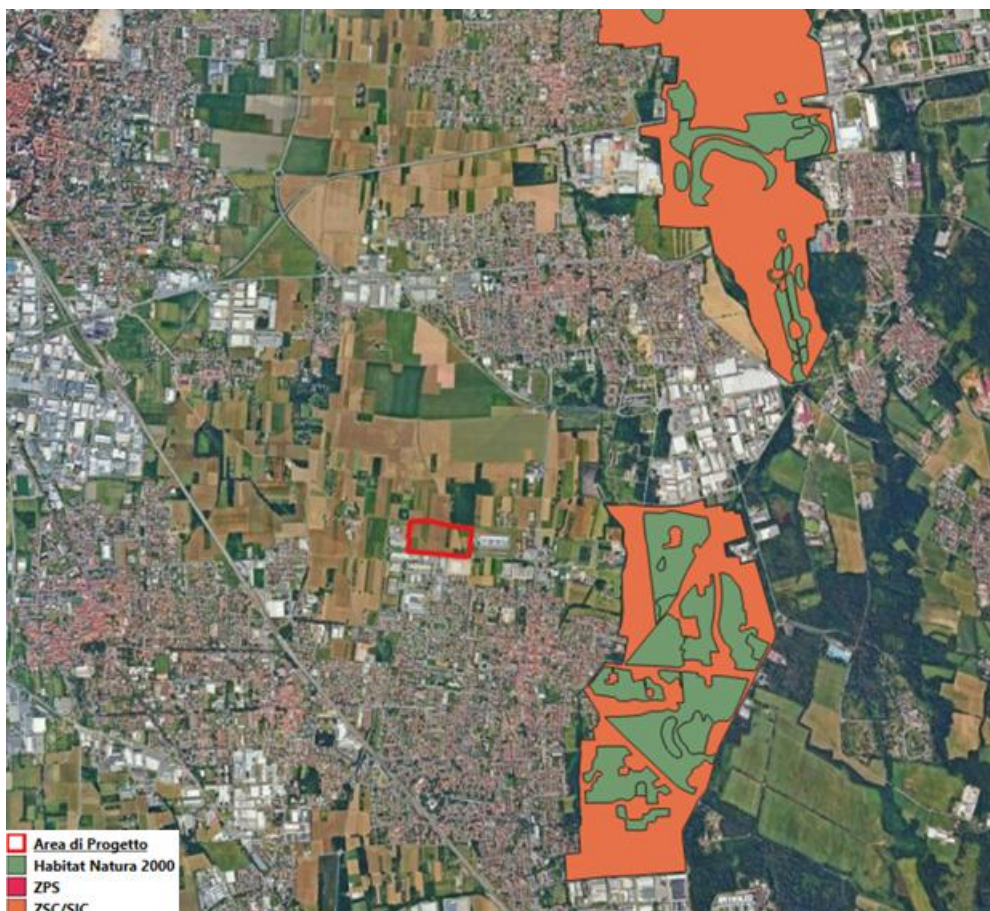
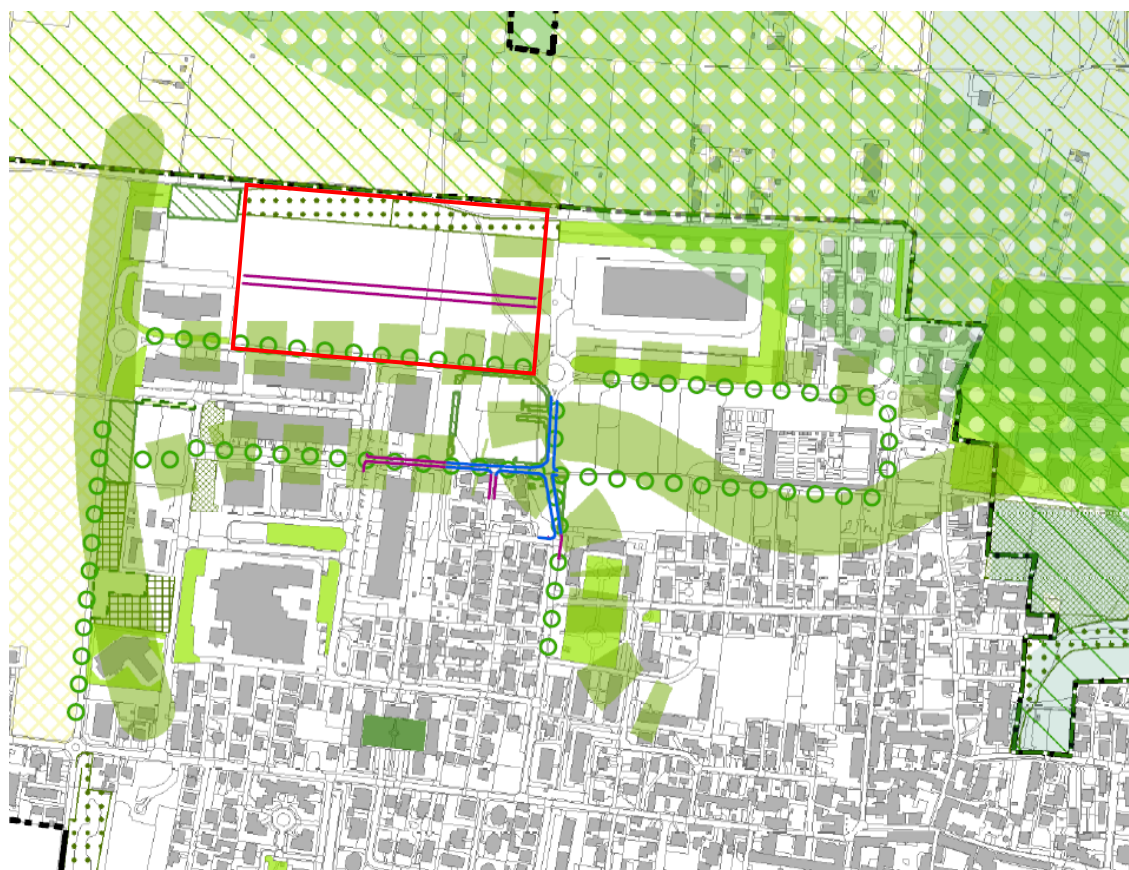


Figura 23: Carta delle aree protette della Rete Natura 2000 (Geoportale Regione Lombardia)

Come si evince dalla Figura 24, dall’estratto della Tavola della Rete Ecologica Comunale del territorio comunale di Cesate è l’Area di Interesse interseca in parte degli elementi di “Viabilità in Progetto”, Elementi della Rete Ecologica comunale in Progetto e filari di Alberi in Progetto. Inoltre, una parte dell’Area di Interesse coincide con delle Aree verdi, gioco e sport previsti all’interno della AT.



Legenda

Contine comunale

Viabilità prevista e in realizzazione

Viabilità in realizzazione

Viabilità in progetto

Elementi della Rete ecologica regionale e metropolitana

Elementi di primo livello della RER

Parchi regionali e nazionali

Varchi della REP

Ambiti agricoli di interesse strategico (P.T.M. Milano)

Corridoi ecologici secondari (REM)

Parchi locali di interesse sovracomunale

Zone speciali di conservazione "Pineta di Cesate"

Fiumi e torrenti

Aree boscate (PIF)

Elementi della Rete ecologica comunale (REC)

Corridoi ecologici locali

Esistente

In progetto

Filari alberati in progetto

Aree di supporto alla REC

Aree verdi, gioco e sport esistenti

Verde privato ad uso pubblico esistente

Aree verdi, gioco e sport in previsione soggetti a criterio perequativo

Aree verdi, gioco e sport in realizzazione negli AT

Aree verdi, gioco e sport previsti all'interno degli AT

Aree verdi, gioco e sport in previsione all'esterno degli AT

Altre aree prevalentemente a verde

Figura 24: Rete Ecologica Comunale – Comune di Cesate, 2024

4.3.3 Paesaggio e beni culturali

Il significato che viene attribuito al termine "Paesaggio" può essere completamente differente dal linguaggio corrente, nonché della sensibilità e degli interessi specifici di chi osserva o prende in considerazione il paesaggio stesso. Così, consultando differenti vocabolari della lingua italiana, possiamo trovare come primo

significato sia "panorama, veduta, più o meno ampia, di un luogo, specialmente campestre, montano o marino", sia il più ampio "complesso di tutte le fattezze sensibili di una località", sia l'ancora più esaustivo "particolare fisionomia di una regione determinata dalle sue caratteristiche fisiche, antropiche, biologiche, etniche".

Nell'uso più largamente praticato, e più semplice, il paesaggio è (o quasi) sinonimo di "panorama", la veduta di una porzione di territorio da un determinato punto visuale. Se limitato a questa accezione "visiva", il paesaggio può facilmente essere riprodotto, perdendo tuttavia alcune delle sue caratteristiche: una fotografia può fissarne gli aspetti

Descrivere il paesaggio significa innanzitutto descriverne la sensibilità ovvero tutti quegli elementi che caratterizzano il contesto e ne definiscono la struttura.

Le informazioni disponibili sullo stato e sulle dinamiche ambientali a livello locale sono state collezionate e messe a sistema per qualificare e, ove possibile, quantificare le principali valenze ambientali e criticità territoriali con le quali il nuovo Piano è stato chiamato a confrontarsi e da cui il Piano Attuativo non può prescindere.

Elementi del paesaggio naturale

Principali elementi territoriali "sensibili" che si individuano nel paesaggio naturale sono le aree protette e gli ambiti agro-forestali che caratterizzano il Parco Regionale della Valle del Ticino.

Elementi del paesaggio antropico

Segni dell'uomo sul paesaggio (trasformazioni antropiche) che caratterizzano il territorio comunale:

- beni religiosi di interesse storico-monumentale, ville storiche, cascine
- sistema d'acqua, rete dei fontanili

Elementi della rete ecologica locale

Gli elementi del sistema locale da tutelare in stretta correlazione con il più ampio contesto ecologico sono:

- elementi di rilievo ecologico all'interno del contesto ecologico provinciale

Tra gli elementi sensibili del sistema (vedi anche Elementi del paesaggio antropico) si evidenziano:

- nuclei di antica formazione;
- beni di interesse storico-monumentale ed elementi minori vincolati e non vincolati, compresi all'interno del tessuto storico;
- verde (parchi e giardini) all'interno del tessuto consolidato.

Dal punto di vista del sistema insediativo, gli elementi che definiscono condizioni di criticità riguardano il mantenimento di un adeguato livello di qualità urbana e di accessibilità ai servizi; si verifica una situazione di

criticità, quindi, quando vengono compromesse non tanto le singole componenti ma piuttosto le relazioni tra queste, il livello di qualità e il relativo funzionamento.

Pertanto, si considerano fonte di criticità:

- sfrangiatura del tessuto edificato;
- consumo di suolo agricolo libero;
- convivenza di funzioni residenziale e produttive all'interno del tessuto consolidato;
- presenza di aree dismesse o sottoutilizzate.

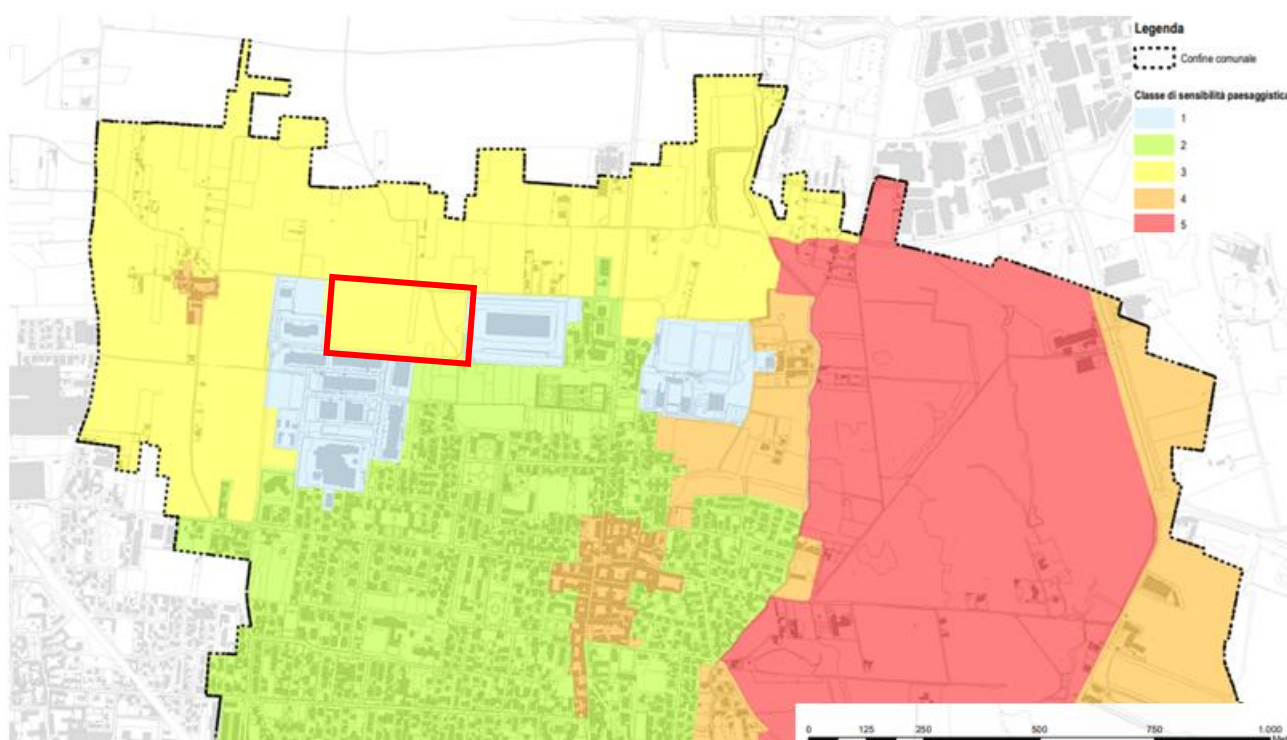


Figura 25: P.G.T – Comune di Cesate – Classi di Sensibilità Paesaggistica (1:5000), 2024

La complessità della matrice territoriale e le componenti paesistiche del contesto determinano la classe di sensibilità paesaggistica dell'ambito territoriale in cui il Progetto è inserito. Come è possibile vedere in Figura 4, secondo le Classi di Sensibilità Paesaggistica del Comune di Cesate, l'Area di Progetto si trova in una zona a classe di sensibilità 3 "Sensibilità Paesaggistica Media" (Figura 25).

4.3.4 Atmosfera

La legislazione comunitaria e italiana prevede la suddivisione del territorio in zone e agglomerati sui quali svolgere l'attività di misura e poter così valutare il rispetto dei valori obiettivo e dei valori limite.

La zonizzazione del territorio regionale è prevista dal D. Lgs. 13 agosto 2010, n. 155 *"Attuazione della direttiva 2008/50/CE relativa alla qualità dell'aria ambiente e per un'aria più pulita in Europa"* - che in particolare, all'art.3 prevede che le regioni e le province autonome provvedano a sviluppare la zonizzazione del proprio territorio ai fini della valutazione della qualità dell'aria ambiente o ad un suo riesame, nel caso sia già vigente, per consentire l'adeguamento ai criteri indicati nel medesimo d.lgs.155/2010.

La Regione Lombardia con la D.G.R. 30.11.2011, n. 2605 ha messo in atto tale adeguamento della zonizzazione, revocando la precedente (varata con d.G.R n. 5290 del 2007) e presentando pertanto la ripartizione del territorio regionale nelle seguenti zone e agglomerati:

- **Agglomerato di Bergamo**
- **Agglomerato di Brescia**
- **Agglomerato di Milano**
- **Zona A - pianura ad elevata urbanizzazione;**
- **Zona B – pianura**
- **Zona C – montagna**
- **Zona D – fondovalle**

Proprio sulla base di questa zonizzazione si può affermare che il territorio comunale di Cesate è ricompreso nell' "Agglomerato di Milano" (Figura 26), caratterizzato da:

- più elevata densità di emissioni di PM₁₀ primario, NO_x e COV;
- situazione meteorologica avversa per la dispersione degli inquinanti (velocità del vento limitata, frequenti casi di inversione termica, lunghi periodi di stabilità atmosferica caratterizzata da alta pressione);
- alta densità abitativa, di attività industriali e di traffico.

La criticità di quest'area, come generalmente di tutta la Pianura Padana, è accentuata da situazione meteorologica avversa; velocità del vento limitata, frequenti casi di inversione termica e lunghi periodi di stabilità atmosferica caratterizzata da alta pressione impediscono la normale dispersione degli inquinanti in atmosfera.

Sulla base dei dati INEMAR (INventario EMISSIONI ARia) si evince per il territorio metropolitano una situazione piuttosto critica relativamente ai gas serra, COV, NO_x e PM₁₀; al carattere fortemente urbanizzato e

infrastrutturato del nucleo centrale e delle sue direttrici verso nord corrispondono alte emissioni e una qualità dell'aria complessivamente bassa, anche se in via di miglioramento.

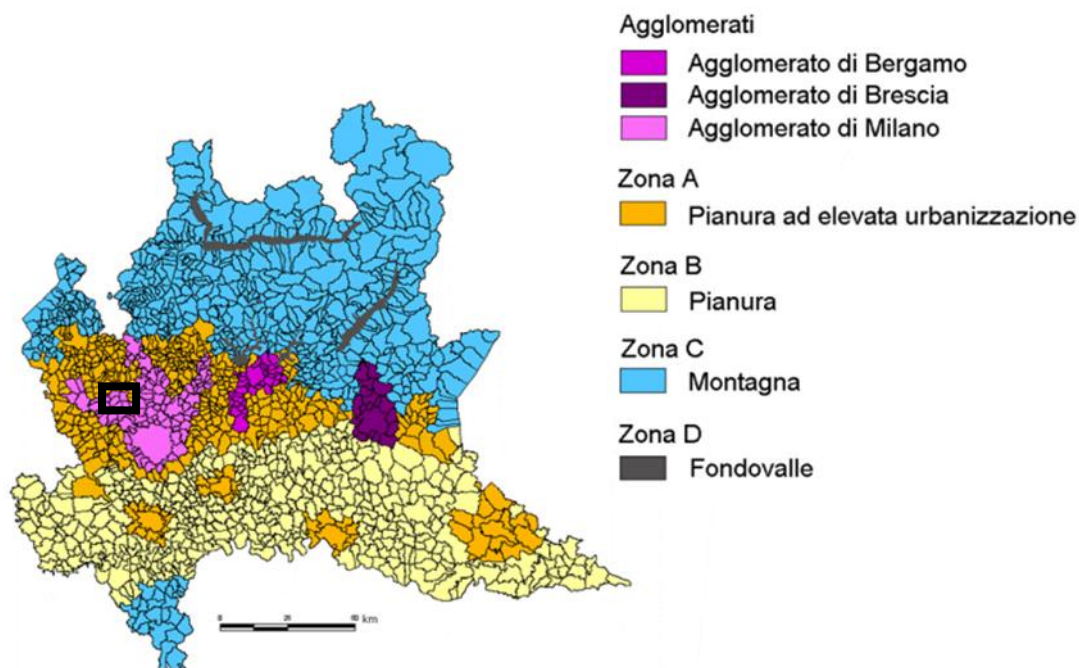


Figura 26: Zonizzazione Qualità dell'Aria - Regione Lombardia

A livello locale, secondo il "Rapporto Ambientale" del P.G.T. del comune di Cesate, redatto nel Febbraio del 2024, la stima delle principali sorgenti emissive sul territorio comunale di Cesate è stata basata sull'inventario regionale INEMAR, nella sua versione più recente, riferita all'anno 2017. La suddivisione delle sorgenti avviene per attività emissive: la classificazione utilizzata fa riferimento ai macrosettori relativi all'inventario delle emissioni in atmosfera dell'Agenzia Europea per l'Ambiente CORINAIR (Coordination Information Air).

Dall'analisi dei dati emerge che le principali fonti di inquinamento nel comune di Cesate sono dovute al traffico veicolare e agli impianti di combustione non industriale. Relativamente a questi due macrosettori, l'analisi dettagliata evidenzia come le emissioni di particolato atmosferico possano essere principalmente dovute al trasporto su strada con alimentazione diesel.

All'interno del territorio comunale non sono presenti stazioni fisse di monitoraggio della qualità dell'aria.

4.3.5 Traffico

Il territorio comunale di Cesate è attraversato in direzione nord ovest - sud est, parallelamente all’asse viario extraurbano della S.P. ex S.S. 233 (Varesina), dalla linea ferroviaria Milano - Saronno che lambisce il confine amministrativo nella sua parte sudoccidentale e dalla S.P. 133 che la lambisce lungo l’asse nord – sud.

La linea ferroviaria, rappresenta un collegamento suburbano con estensione regionale a partire dalla stazione di Saronno verso centri quali Como, Varese, Laveno, Malpensa, Novara e verso Seregno e Bergamo (quindi Orio al Serio).

Possiede caratteristiche adeguate a velocità commerciali non elevate e a frequenze di traffico ritmiche e continue svolgendo un servizio fondamentale per i movimenti pendolari verso il capoluogo milanese.

La fermata di Cesate è interessata da due linee del sistema ferroviario suburbano di Milano (Linee S1 e S3):

- Linea S1: congiunge la stazione di Milano Rogoredo con quella di Saronno;
- Linea S3: congiunge la stazione di Milano Cadorna con quella di Saronno percorrendo la linea più vecchia di tutta la rete delle F.N.M. (anno 1879).

Entrambe le linee forniscono un servizio con frequenze elevate e costanti che prevede coppie di treni cadenzate di mezz’ora in entrambe le direzioni, per tutto il giorno e per tutti i giorni della settimana, a partire dalle sei del mattino e fino alle nove di sera e con la possibilità, fino a quasi mezzanotte, di interscambiare alla stazione di Bovisio con i treni del passante ferroviario. Il fabbricato della stazione è posto sul lato ovest della linea ferroviaria in vicinanza dell’incrocio a rotatoria tra via Publio Virgilio Marone e via Stazione che consente l’accesso alla stazione stessa ed al grande parcheggio di attestamento ed interscambio.

Inoltre, dal Piano della Gestione Territoriale del Comune di Cesate, è possibile vedere nei dintorni del Sito di Progetto come il rischio di incidenti stradali sia medio – basso (Figura 27).

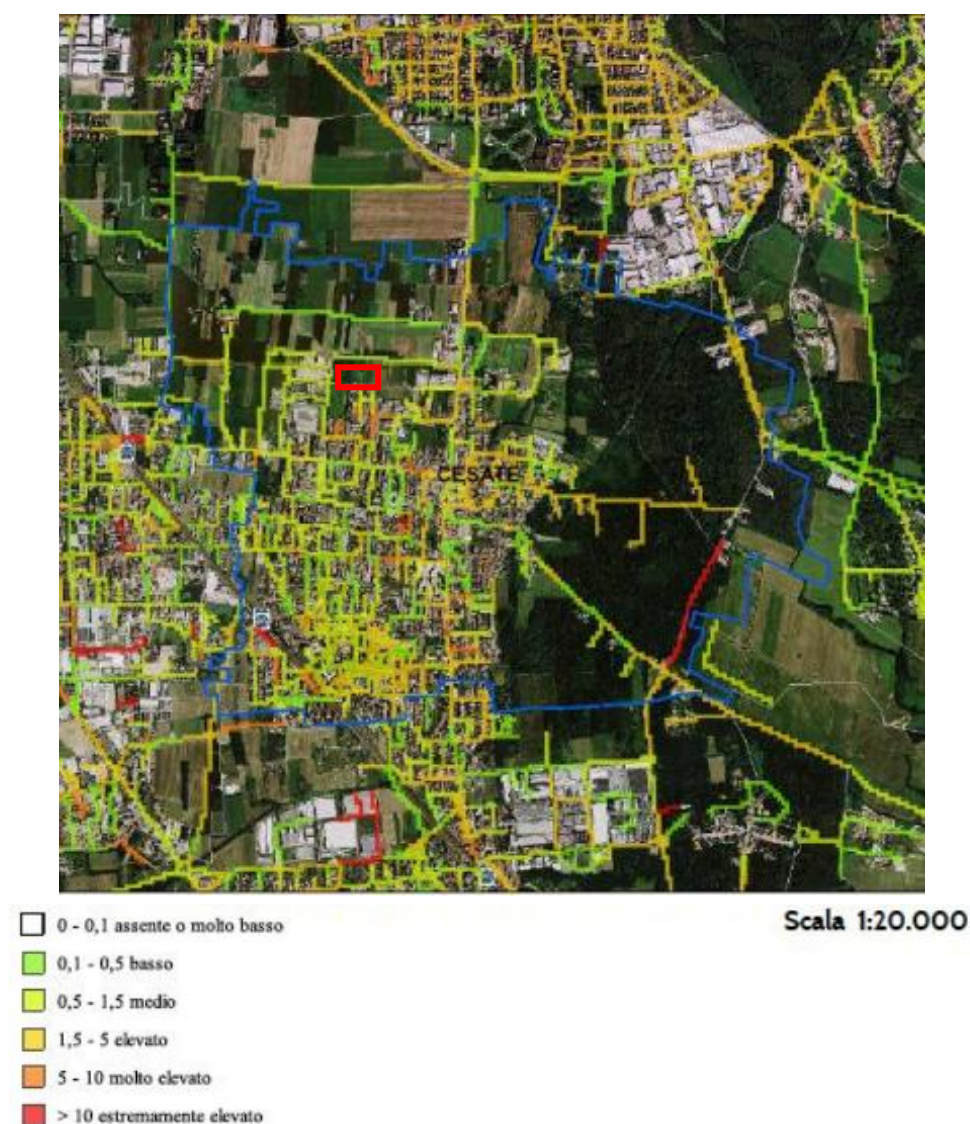


Figura 27: Mappa del Rischio di incidenti stradali – P.G.T Comune di Cesate, 2024

4.3.6 Rumore

Di seguito è stato indagato, in accordo con la legislazione nazionale, l'analisi del rumore con interesse all'Area di Intervento.

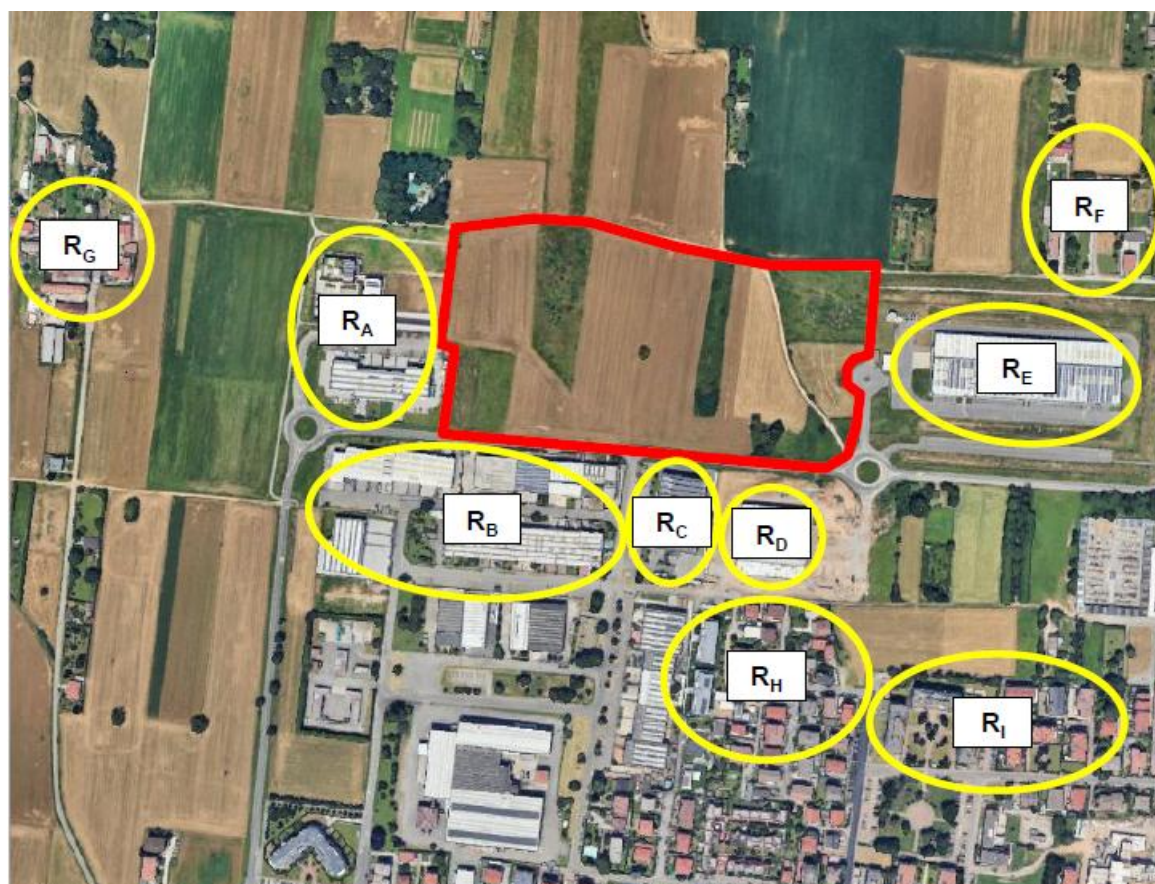
Le leggi che regolano a livello nazionale e regionale l'aspetto acustico sono le seguenti:

- **Legge Quadro no 447 del 26 ottobre 1995 - Legge quadro sull'inquinamento acustico**, che definisce e delinea le competenze sia degli enti pubblici che esplicano le azioni di regolamentazione, pianificazione e controllo, sia dei soggetti pubblici e/o privati, che possono essere causa diretta o indiretta di inquinamento acustico;

- **D.P.C.M. 14 novembre 1997 - Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore**, norma disciplina i valori limite di emissione e di immissione ed i valori di attenzione e qualità;
- **D.M. 16 marzo 1998 - Tecniche di rilevamento e di misurazione dell'inquinamento acustico**, stabilisce le tecniche di rilevamento e di misurazione dell'inquinamento da rumore, in attuazione dell'art. 3 comma 1 lettera c) della Legge 26 ottobre 1995, n. 447;
- **Legge Regione Lombardia n. 13 del 10 agosto 2001 - "Norme in materia di inquinamento acustico"**, attribuisce a Comuni e Province la vigilanza e il controllo dell'inquinamento acustico e ad ARPA il ruolo di supporto tecnico, inoltre, dà disposizioni in merito alla classificazione acustica dei comuni, alla redazione della documentazione di previsione di impatto e clima acustico e ai piani di risanamento comunali, delle industrie e delle infrastrutture;
- **D.G.R. Lombardia n. VII/8313 del 08 marzo 2002 - "Modalità e criteri di redazione della documentazione di impatto acustico e di valutazione previsionale di clima acustico"** indica i criteri e le modalità per la redazione delle valutazioni di impatto acustico e delle valutazioni previsionali di clima acustico;
- **D.G.R. Lombardia n. X/1217 del 10 Gennaio 2014 - "Semplificazione dei criteri tecnici per la redazione della documentazione di previsione di impatto acustico dei circoli privati e pubblici esercizi. Modifica ed integrazione dell'allegato alla deliberazione di Giunta regionale 8 marzo 2002, n. VII/8313"**, ;
- **Linee guida del MASE per le procedure di valutazione ambientale dei Data Center - agosto 2024**, definisce i principali aspetti in ordine a progetti di Data Center soggetti a valutazione ambientale, descrivendo le metodologie applicabili e chiarendo le modalità di adempimento degli obblighi previsti dalla normativa di settore

Il Sito di Progetto è situato a nord del comune di Cesate. Le aree circostanti sono parzialmente residenziali e parzialmente riservate ad attività industriali e commerciali.

In Figura 28 sono mostrati i principali recettori nei pressi dell'Area del Sito e la relativa categorizzazione per attività.



$R_A - R_B - R_E$	Uso Produttivo
R_C	Uffici
R_D	Uso Commerciale
$R_F - R_G - R_H - R_I$	Zona Residenziale

Figura 28: Recettori sensibili nei pressi dell'Area di Progetto.

I valori limite per l'emissione acustica sono definiti e regolati dal Piano di Classificazione Acustica Territoriale del Comune di Cesate in accordo con il D.P.C.M del 14 novembre 1997.

In Figura 29 è rappresentato la zonazione acustica nei pressi del Sito in esame. Come si evince dalla classificazione riportata nella Tabella 2, il Sito si trova in una zona acustica di Classe 5. I recettori più vicini si trovano in zone di Classe 2, 3, 4, 5.

In Tabella 2, sono riportati i limiti regolatori di immissione ed emissioni per le classi di zone acustiche e successivamente vengono descritte.

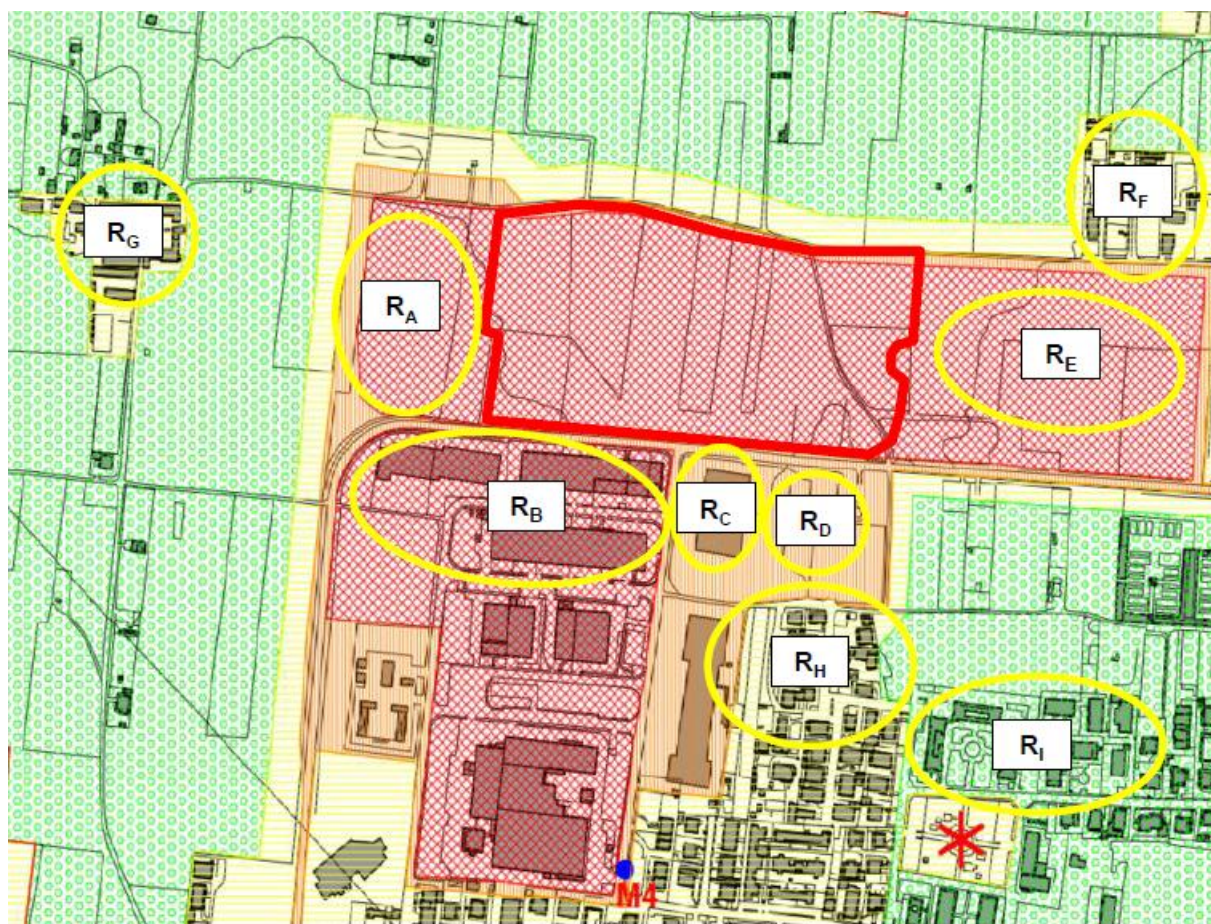


Figura 29: Zonazione acustica nei pressi del Sito in esame.

Zone acustiche	Limiti di Immissione		Limiti di emissione	
	Periodo diurno (06:00 - 22:00)	Periodo notturno (22:00 - 06:00)	Periodo diurno (06:00 - 22:00)	Periodo notturno (22:00 - 06:00)
 Classe 1 - Aree particolarmente protette	50 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)	35 dB(A)
 Classe 2 - Aree destinate ad uso residenziale	55 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)	40 dB(A)
 Classe 3 - Aree di tipo misto	60 dB(A)	50 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)
 Classe 4 - Aree di intensa attività umana	65 dB(A)	55 dB(A)	60 dB(A)	50 dB(A)
 Classe 5 - Aree prevalentemente industriali	70 dB(A)	60 dB(A)	65 dB(A)	55 dB(A)
 Classe 6 - Aree esclusivamente industriali	70 dB(A)	70 dB(A)	65 dB(A)	65 dB(A)

Tabella 2: Zone acustiche e limiti di immissione acustica del Comune di Cesate

Classe 1: Questa classe comprende le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.

Classe 2: Questa classe comprende le aree urbane interessate principalmente dal traffico veicolare locale, con una bassa densità di popolazione, con una limitata presenza di attività commerciali e un'assenza di attività industriali e artigianali. I limiti di "emissione" e "immissione" per questa classe sono molto severi perché si tratta di aree da proteggere in modo particolare dall'inquinamento acustico.

Classe 3: Questa classe comprende aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, limitata presenza di attività artigianali e aree rurali interessate da attività che utilizzano macchine operatrici.

Classe 4: Questa classe comprende aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; aree in prossimità di strade principali e linee ferroviarie; aree portuali, aree con limitata presenza di piccole industrie.

Classe 5: Questa classe comprende aree occupate da insediamenti industriali e con carenza di abitazioni.

In Tabella 3, vengono riportati i limiti per il periodo "diurno" e "notturno" delle varie classi di zonazione acustica e i relativi recettori nell'Area del Sito. Inoltre, viene presa in considerazione anche la fascia oraria (diurna e notturna) relativa ai vari recettori.

RECEIVERS	ACOUSTIC CLASS	"EMISSIONE"		"IMMISSIONE"		"DIFFERENZIALE"	
		DAY-TIME (06-22)	NIGHT-TIME (22-06)	DAY-TIME (06-22)	NIGHT-TIME (22-06)	DAY-TIME (06-22)	NIGHT-TIME (22-06)
		[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB]	[dB]
R_I	II	50	40	55	45	5	3
$R_F - R_G - R_H$	III	55	45	60	50		
$R_C - R_D$	IV	60	50	65	55		
$R_A - R_B - R_E$	V	65	55	70	60		

Tabella 3: Limiti regolatori per i recettori, in accordo con la classe acustica

5 CARATTERISTICHE DEGLI EFFETTI POTENZIALMENTE ATTESI DALLE SCELTE DI PA

5.1 Suolo e sottosuolo e acque

5.1.1 *Consumo di suolo agricolo*

Per consumo di suolo si intende quel fenomeno associato alla perdita di una risorsa ambientale fondamentale dovuta all'occupazione di superficie originariamente agricola, naturale o seminaturale. Nella fattispecie, non è previsto consumo di suolo aggiuntivo, in quanto essendo l'ambito di trasformazione già individuato dal PGT vigente e il PA conforme allo stesso, è considerato dal punto di vista urbanistico come suolo già consumato.

Infatti, l'area destinata al Progetto pure essendo destinata ad uso di seminativi, è prevista nel PGT come "Ambito di Trasformazione". Inoltre, non è atteso un ulteriore consumo di suolo rispetto a quanto previsto dal progetto.

5.1.2 *Invarianza idraulica*

L'invarianza idraulica è un concetto fondamentale nella gestione delle acque urbane, in quanto mira a prevenire l'incremento del deflusso e del rischio idraulico dovuto all'impermeabilizzazione del territorio. Quando si realizzano nuove costruzioni, strade o altre infrastrutture, la superficie permeabile del suolo diminuisce, con conseguente aumento della quantità e della velocità di deflusso delle acque piovane.

In Lombardia il Regolamento Regionale n. 7 del 2017 definisce i criteri per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, si rimanda allo studio specialistico redatto a supporto della proposta di Piano Attuativo per la trattazione del tema.

5.1.3 *Indagine ambientale preliminare*

L'area in oggetto è stata sottoposta, in data 26/09/2024, ad una campagna di indagini ambientali, a seguito dell'esigenza della Committente di verificare in previsione di una riconversione dell'area l'eventuale presenza di passività ambientali nel sito.

Il progetto di sviluppo prevede la realizzazione sull'area di un Data center e di una zona verde attrezzata.

I risultati delle indagini sono stati pertanto confrontati in funzione della destinazione d'uso prevista con:

- Area a verde: Col. A di Tab. 1, Allegato V, Titolo V, Parte IV del D.Lgs. 152/06;
- Area Data Center: Col. B di Tab. 1, Allegato V, Titolo V, Parte IV del D.Lgs. 152/06.

Sulla base dei risultati è emersa la necessità di attivazione di un procedimento di bonifica dovuta ad alcuni superamenti dei limiti imposti per la destinazione d'uso verde pubblico/privato e residenziale nell'area che sarà destinata a verde pubblico.

Non sono stati invece riscontrati superamenti dei limiti previsti per la destinazione d'uso commerciale/industriale (Col. B di Tab. 1, Allegato V, Titolo V, Parte IV del D.Lgs. 152/06).

È stato dunque redatto da Tecnitalia Ingegneria il **Progetto Operativo degli interventi di Bonifica**, conformemente a quanto previsto dall'art. 242 bis del D.Lgs. 152/06, con l'obiettivo di raggiungere i valori di CSC indicati nella Tab.1 Col. A dell'All. 5 al Titolo V della parte Quarta del D.Lgs. 152/06 per i contaminanti riscontrati nella porzione di area con destinazione d'uso *verde/residenziale*.

Si rimanda al documento completo allegato al Piano Attuativo per la trattazione completa dell'aspetto ambientale.

5.2 Paesaggio, natura e biodiversità

Come descritto nel paragrafo di analisi del paesaggio, la complessità della struttura territoriale e le componenti paesaggistiche del contesto determinano il livello di sensibilità paesaggistica in cui l'ambito di Trasformazione si inserisce.

È perciò indispensabile una progettazione accurata per integrare il progetto nel contesto, prestando particolare attenzione al rapporto con le aree agricole e le aree naturali e semi-naturali del Parco Regionale delle Groane e le aree agricole caratterizzanti il corridoio ecologico, posti a nord e ad est dell'Ambito.

La pianificazione e progettazione delle aree a verde all'interno del più ampio progetto ha dunque un ruolo fondamentale al fine di calare nel miglior modo possibile l'opera nel contesto paesaggistico-ambientale. Le aree a verde dovranno avere un esclusivo scopo ornamentale e di mitigazione nonché di connessione ambientale nella costruzione della Rete Ecologica Comunale.

Alla luce delle previsioni della rete ecologica comunale, il progetto dovrà essere integrato con la stessa, come specificato nel PGT, ovvero:

- L'ambito deve diventare un elemento attivo della REC, fungendo da ponte ecologico tra il tessuto urbano e i sistemi naturali a nord.
- È necessario monitorare nel tempo la funzionalità ecologica degli spazi verdi residuali, con strumenti di bilancio ecologico territoriale (es. "diffusività ambientale" ex D.d.s. n. 6462/2023).
- L'ambito in esame rappresenta una delle ultime cerniere verdi periurbane tra l'abitato e il Parco delle Groane. Il suo consumo indiscriminato, anche se formalmente previsto, rischia di compromettere l'integrità della matrice ecologica comunale e metropolitana.

La realizzazione di un datacenter su larga scala nell'ambito Ti1–Ti2–Ti6–Ti7 è compatibile con il P.G.T. solo a condizione che vengano integralmente rispettate e potenziate le misure ambientali, paesaggistiche e sociali. Ogni deroga concessa (superficie, altezza) deve corrispondere a un valore pubblico reale, che vada oltre le

compensazioni monetarie e che si concretizzi in azioni di rigenerazione ecologica e climatica misurabili, tracciabili e fruibili.

Per ridurre l’impatto del progetto sulla REC comunale, si suggeriscono le seguenti misure

a) Mitigazione

- Mantenere e valorizzare i corridoi ecologici esistenti, integrandoli nel progetto con fasce di rispetto, piantumazioni autoctone e dispositivi di discontinuità ecologica (es. sottopassi faunistici).
- Utilizzare sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SUDS) per non alterare il bilancio idrico locale.

b) Compensazione

- Realizzare nuove aree verdi alberate in aree limitrofe alla REC per compensare la sottrazione di suolo ecologico.
- Piantumare filari alberati lungo le nuove infrastrutture viarie per ricostituire continuità ecologiche.

c) Integrazione progettuale

- Progettare corridoi ecologici interni al comparto che si raccordino con quelli comunali, come ad esempio fasce verdi lineari tra gli edifici.
- Prevedere barriere vegetate per ridurre inquinamento luminoso e acustico e tetti verdi o pareti vegetali per incrementare l’ecovalore dell’intervento.

Il progetto tramite un’attenta progettazione paesaggistica e ambientale dovrà garantire l’integrazione dell’intervento nella rete ecologica garantendo la continuità funzionale e il mantenimento dei servizi ecosistemici locali.

5.2.1 Misure di mitigazione all’interno del perimetro del sito

Di seguito si riporta la descrizione degli interventi che saranno realizzati per migliorare l’inserimento paesaggistico-ambientale delle opere in progetto come descritto nel documento *“Relazione delle opere a verde di mitigazione ambientale”* redatta a supporto del piano attuativo dall’Architetto e Paesaggista Luigino Pirola. Tali interventi hanno un duplice scopo: da una parte mitigare la percezione visiva dell’impianto in progetto nei confronti di chi percorre le limitrofe strade carrabili, dall’altra migliorare ed ampliare gli elementi della rete ecologica locale esistente, con evidenti benefici nei confronti delle componenti vegetazionali e faunistiche presenti.

Nel progetto del nuovo Data Center di Cesate gli obiettivi e le linee guida del progetto paesaggistico sono:

- Creare una fascia tampone di **mitigazione visiva ed acustica** fittamente alberata.
- Fare ombra sui parcheggi, sugli edifici e in generali su tutte le superfici pavimentate per **ridurre l’effetto isola di calore**.

- Creare **un’oasi ad alta biodiversità** vegetale dove la piccola fauna, gli uccelli ed in particolare gli insetti pronubi possano trovare nutrimento e riparo.

Al fine di tutelare la naturalità dei luoghi occorre precisare che, durante la fase di cantiere, saranno adottate misure volte alla tutela delle aree di terreno non direttamente interessate dagli scavi. In particolare, si opererà al fine di minimizzare l'occupazione e il compattamento del suolo al di fuori delle zone di intervento, limitando il transito e la sosta dei mezzi pesanti e delle attrezzature alle sole aree strettamente necessarie.

Tale approccio consentirà di salvaguardare la qualità fisica e biologica del suolo, riducendo il rischio di alterazioni strutturali e di perdita della naturale permeabilità del sottosuolo nelle aree circostanti il cantiere. *“L’idea progettuale intende ripartire proprio dagli elementi storici e consolidati di questo paesaggio, come le tessere agricole, le trame, i filari, le rogge, le strade bianche, le fasce e le macchie boscate, per trarne ispirazione e per riproporli, quindi, nel mutato scenario che verrà definito dall’inserimento dell’edificio in progetto. Lo scopo è quello di rispondere in maniera adeguata alle esigenze mostrate dal paesaggio, come emerso dai risultati ottenuti dall’applicazione degli indicatori di ecologia del paesaggio e – come detto - dall’analisi delle vulnerabilità e resilienze.”*

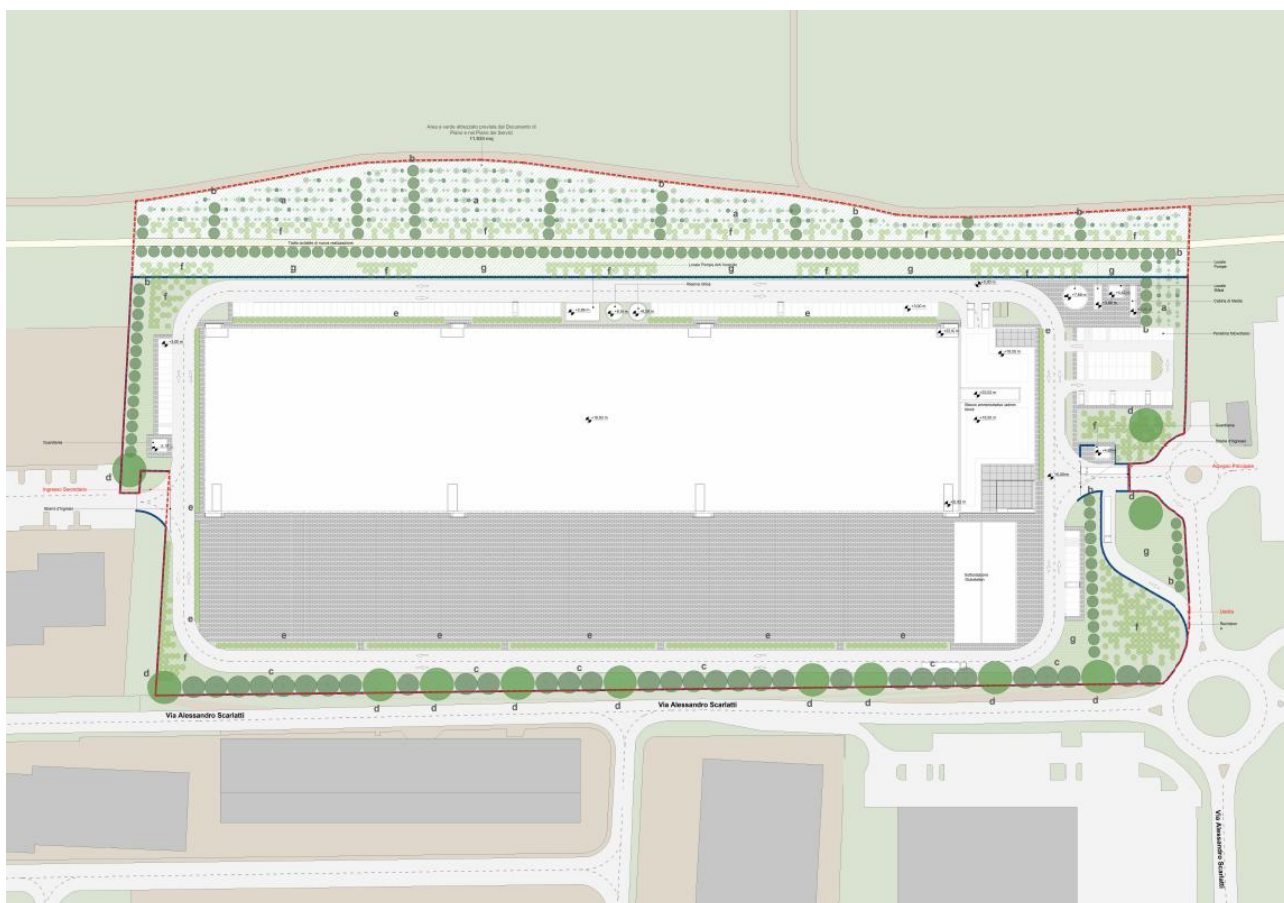




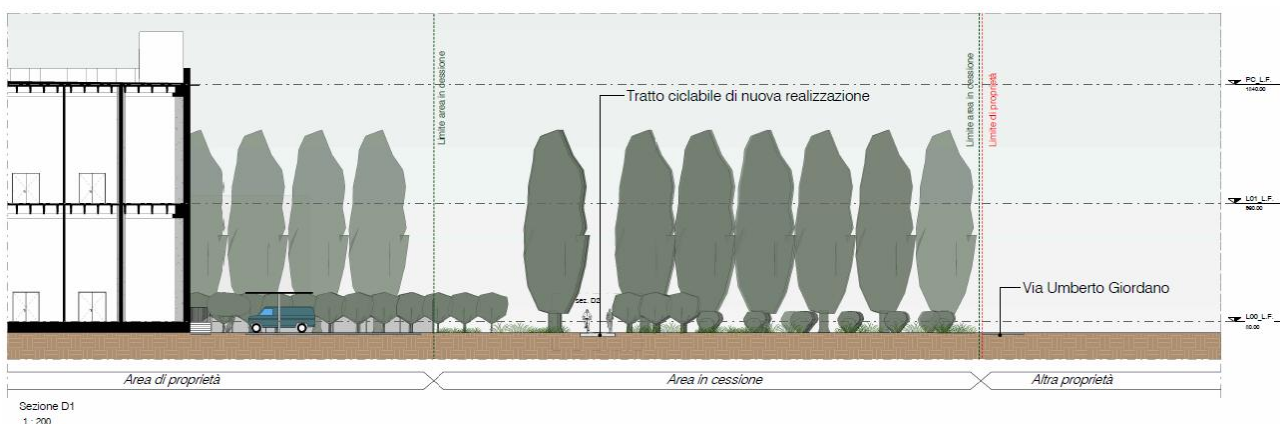
Figura 30: Planimetria Generale delle opere esterne (elaborato AC-0016)

Il progetto nasce da un'attenta analisi del contesto territoriale, con l'obiettivo di costruire un paesaggio che dialoghi armoniosamente con l'ambiente agricolo e urbano circostante, mettendo in evidenza le trame storiche del territorio agricolo, che costituiscono la matrice compositiva del disegno del verde.

All'interno di queste trame si articolano le principali componenti paesaggistiche: aree boscate, filari alberati, arbusteti e prati, distribuiti secondo una logica che riprende le geometrie del territorio. Alcuni esemplari arborei isolati di grandi dimensioni sono collocati in punti strategici, richiamando la presenza di alberature significative già esistenti nel paesaggio locale.

Il progetto si ispira anche agli allineamenti degli edifici circostanti, caratterizzati da un impianto regolare e ortogonale, per garantire una continuità visiva e formale tra il nuovo intervento e il tessuto costruito.

L'intera proposta progettuale si fonda su un principio di reinterpretazione del paesaggio agricolo tradizionale, recuperando elementi tipici come le macchie boscate, che rievocano le formazioni vegetali storiche e contribuiscono alla definizione di un nuovo equilibrio tra natura e costruito.



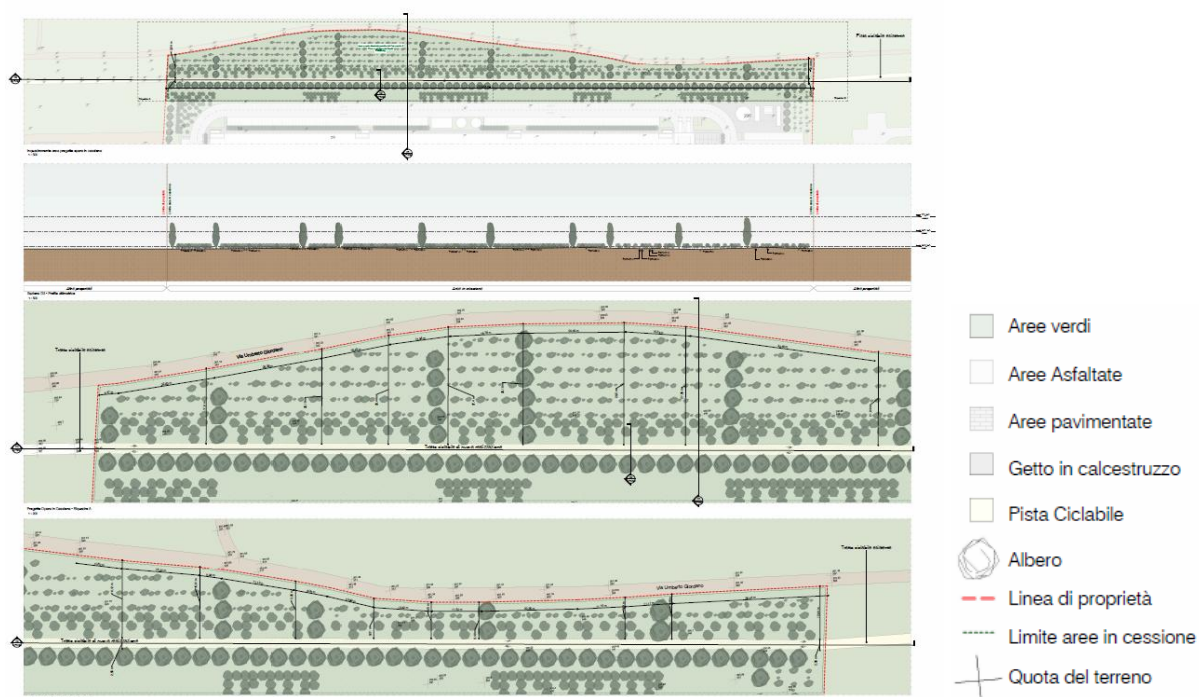


Figura 31: estratto tavola AC-0024 "Opere in Cessione - Pianta e sezioni"

Il progetto paesaggistico si sviluppa valorizzando quindi le trame storiche del territorio, individuate nella fase analitica, che guidano la disposizione delle nuove formazioni vegetali all'interno dell'area d'intervento. Queste trame, reinterpretate e integrate nel disegno, ispirano la collocazione degli elementi naturali e contribuiscono alla definizione funzionale degli spazi aperti.

Particolare attenzione è dedicata alla mitigazione visiva dei nuovi volumi edilizi, garantendo un'integrazione armoniosa con il paesaggio circostante. Sul lato sud, le opere previste partecipano alla formazione del corridoio ecologico comunale, rafforzando la connessione ambientale. Sul lato nord, invece, si propone una soluzione articolata: una ciclo-pista che si innesta nel sistema esistente, affiancata da un filare alberato monospecifico a sud e da macchie boscate a nord, disposte secondo le trame agricole e in continuità con le aree rurali oltre la strada campestre.

Per quanto concerne la percezione visiva dell'intervento sono stati prodotti fotoinserti che restituiscono il progetto nel suo complesso nel contesto paesaggistico urbano in cui verrà inserito (in rif. tavola AC0017).



vista aerea da sud-est



vista frontale - accesso principale da rotonda di viabilità interna



vista aerea da nord-est

Per le soluzioni proposte, il progetto prevede una precisa scelta delle specie arboree ed arbustive. Le specie vegetali proposte sono state individuate sulla base delle caratteristiche pedo-climatiche e ambientali del luogo nella quale si inseriscono. In dettaglio le **specie arboree e arbustive** utilizzate sono le seguenti, suddivise per le tipologie proposte, declinate in modo specifico

a. macchia boscata

specie arboree

Acer campestre L.
Carpinus betulus L.
Malus sylvestris
Populus alba L.
Populus nigra L.
Prunus avium L.
Quercus robur L.
Ulmus minor Mill.

specie arbustive

Cornus mas L.
Crataegus monogyna Jacq.
Corylus avellana L.
Euonymus europaeus L.
Frangula alnus Mill. subsp. *Alnus*

Ligustrum vulgare L.

Prunus spinosa L.

Rhamnus cathartica L.

Rosa canina L.

Viburnum opulus L.

b. filare alberato fastigiato monospecifico

specie arborea: *Populus nigra* 'Italica'

c. filare alberato monospecifico

specie arborea: *Acer pseudoplatanus* L.

d. esemplare isolato

specie arboree

Fraxinus excelsior L. subsp. *excelsior*
Tilia cordata Mill.

e. fascia arbustiva

specie arbustive

Cornus mas L.
Crataegus monogyna Jacq.
Corylus avellana L.
Euonymus europaeus L.
Frangula alnus Mill. subsp. *Alnus*

Ligustrum vulgare L.

Prunus spinosa L.

Rhamnus cathartica L.

Rosa canina L.

Viburnum opulus L.

f. macchia arbustiva

specie arbustive

Cornus mas L.
Crataegus monogyna Jacq.
Corylus avellana L.
Euonymus europaeus L.
Frangula alnus Mill. subsp. *Alnus*

Ligustrum vulgare L.

Prunus spinosa L.

Rhamnus cathartica L.

Rosa canina L.

Viburnum opulus L.

g. prati stabili sfalciati a diverse altezze

Figura 32: Estratto della relazione di progetto del verde

5.3 Effetti sulle componenti traffico, atmosfera e rumore

Il **traffico indotto** dal data center contemplerà sia la fase di cantiere sia in fase di esercizio, seppur limitato ai soli dipendenti ed agli operatori per le manutenzioni ordinarie e straordinarie.

Si rimanda allo studio di impatto viabilistico redatto a supporto del Piano Attuativo per un'esaustiva trattazione della tematica.

L'impatto acustico indotto dal data center, in fase di esercizio, sarà limitato agli impianti esterni all'edificio. Si rimanda allo studio di impatto acustico redatto a supporto del Piano Attuativo per un'esaustiva trattazione della tematica.

Per quanto attiene le **emissioni in atmosfera**, il data center sarà dotato di generatori di emergenza alimentati a gasolio che in caso di blackout si attiveranno per garantire la continuità dell'attività. Per questa particolare dotazione impiantistica, in fase di rilascio dei titoli autorizzativi edilizi (con un maggior approfondimento del progetto) dovrà essere effettuata un'attività di supporto specialistico che dovrà avere come oggetto l'effettuazione dello studio di modellistica diffusionale delle emissioni in atmosfera di ossidi di azoto, polveri e monossido di carbonio derivanti dai generatori di emergenza installati presso il Data Center.

L'obiettivo dello studio è la valutazione, per mezzo dell'applicazione di un opportuno modello diffusionale (UNI 10964:2001 "Studi di impatto ambientale - Guida alla selezione dei modelli matematici per la previsione di impatto sulla qualità dell'aria"; UNI 10796:2000 "Valutazione della dispersione in atmosfera di effluenti aeriformi - Guida ai criteri di selezione dei modelli matematici"), della concentrazioni degli inquinanti caratteristici di tutte le sorgenti emissive sul territorio circostante.

Le fasi, secondo cui si procederà all'esecuzione dello studio, sono elencate di seguito:

- 1) Acquisizione ed elaborazione dei dati territoriali (DTM, utilizzo del suolo etc.)
 - a) Il dominio di calcolo sarà individuato in riferimento alla localizzazione del sito, dei potenziali recettori individuabili sul territorio (abitato urbano, recettori sensibili, etc.) e della conformazione orografica e morfologica del territorio.
 - b) L'area, sufficientemente estesa, verrà associata ad un dominio di calcolo di estensione pari circa a 100 kmq, esteso per 10 km in direzione W-E e per 10 km in direzione N-S, ben adatta a rappresentare la complessità orografica e morfologica del territorio, e tale da includere i potenziali ricettori nelle vicinanze dello stabilimento.
- 2) Acquisizione ed elaborazione dati di progetto per la stima delle emissioni.
 - a) Acquisizione delle planimetrie, con particolare riferimento all'individuazione della posizione dei camini e delle loro caratteristiche geometriche oltre che le dimensioni degli edifici che possono interagire con la dispersione dei camini tramite l'effetto edificio (building downwash);

b) Elaborazione dei dati del quadro emissivo relativo alle centrali termiche ed alle emissioni di NOx, Polveri e CO.

3) Acquisizione ed Elaborazione dei dati meteorologici relativi ad un anno solare.

a) le stazioni meteorologiche presenti nel dominio di calcolo considerato, o in prossimità di questo, dovranno essere selezionate sulla base della rappresentatività spaziale rispetto all'area allo studio ed in base ai parametri meteorologici misurati.

b) I dati meteorologici dovranno essere elaborati per predisporre una caratterizzazione meteo-climatica dell'area in esame, relativamente al periodo preso a riferimento.

c) I dati meteorologici acquisiti saranno elaborati tramite il codice numerico CALMET per la predisposizione dei file di ingresso al modello di dispersione ed il calcolo dei parametri necessari come: classi di stabilità atmosferica, altezza dello strato di mescolamento etc.

4) Applicazione del codice numerico di dispersione degli inquinanti per la valutazione delle concentrazioni degli inquinanti emessi dell'opera oggetto del presente studio per un anno solare rappresentativo delle condizioni meteorologiche dell'area.

a) Per questa attività dovrà essere applicato il codice di dispersione CALPUFF MODEL SYSTEM per la valutazione delle ricadute degli inquinanti dalle sorgenti emissive, così come individuate al punto 2.

b) Dovranno essere predisposti i necessari file di input al modello di dispersione per svolgere simulazioni che comprendano come arco temporale un anno solare di dati meteorologici come descritto nel punto 3.

c) Le simulazioni dovranno essere svolte, per tutte le sorgenti individuate al punto 2 per gli scenari considerati.

d) Le simulazioni dovranno fornire come risultati le concentrazioni degli inquinanti su tutto il dominio.

6 SINTESI DEGLI EFFETTI AMBIENTALI ATTESI

Il comune di Cesate è dotato di Piano del Governo del Territorio (P.G.T) del Comune di Cesate è costituito dagli atti approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 21.07.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 40 Serie Inserzioni e Concorsi del 06.10.2010 e modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 10.07.2013.

AMBITO TEMATICO	VALUTAZIONE
SUOLO, SOTTOSUOLO e ACQUE	Suolo e sottosuolo <i>Consumo di suolo:</i> non è previsto consumo di suolo aggiuntivo, in quanto essendo l'ambito di trasformazione già individuato dal PGT vigente e il PA conforme allo stesso, è considerato dal punto di vista urbanistico come suolo già consumato. <i>Salubrità del sito:</i> in data 26/09/2024 è stata svolta una campagna di indagini ambientali, a seguito dell'esigenza di verificare in previsione di una riconversione dell'area l'eventuale presenza di passività ambientali nel sito. Il progetto di sviluppo prevede la realizzazione sull'area di un Data center e di una zona verde attrezzata. I risultati delle indagini sono stati pertanto confrontati in funzione della destinazione d'uso prevista con: • Area a verde: Col. A di Tab. 1, Allegato V, Titolo V, Parte IV del D.Lgs. 152/06; • Area Data Center: Col. B di Tab. 1, Allegato V, Titolo V, Parte IV del D.Lgs. 152/06. Sulla base dei risultati è emersa la necessità di attivazione di un procedimento di bonifica dovuta ad alcuni superamenti dei limiti imposti per la destinazione d'uso verde pubblico/privato e residenziale nell'area che sarà destinata a verde pubblico. Non sono stati invece riscontrati superamenti dei limiti previsti per la destinazione d'uso commerciale/industriale (Col. B di Tab. 1, Allegato V, Titolo V, Parte IV del D.Lgs. 152/06). È stato dunque redatto da Tecnitalia Ingegneria il Progetto Operativo degli interventi di Bonifica, conformemente a quanto previsto dall'art. 242 bis del D.Lgs. 152/06, con l'obiettivo di raggiungere i valori di CSC indicati nella Tab.1 Col. A dell'All. 5 al Titolo V della parte Quarta del D.Lgs. 152/06 per i contaminanti riscontrati nella porzione di area con destinazione d'uso <i>verde/residenziale</i>.

	<u>Invarianza idraulica</u> il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica è stato affrontato nello studio specialistico redatto a supporto della proposta di Piano Attuativo.
TRAFFICO CLIMA E QUALITÀ DELL'ARIA	<u>Rumore</u> L'impatto acustico indotto dal data center sarà limitato agli impianti esterni all'edificio. È stato redatto uno studio previsionale di impatto acustico a supporto del PA, a cui si rimanda. <u>Traffico</u> Il traffico indotto dal data center sarà limitato ai dipendenti ed agli operatori per le manutenzioni ordinarie e straordinarie. È stato redatto uno studio di impatto viabilistico a supporto del PA, a cui si rimanda. <u>Atmosfera</u> L'attività di supporto specialistico dovrà avere come oggetto l'effettuazione dello studio di modellistica diffusionale delle emissioni in atmosfera di ossidi di azoto, polveri e monossido di carbonio derivanti dai generatori di emergenza installati presso il data center. L'obiettivo dello studio sarà la valutazione, per mezzo dell'applicazione di un opportuno modello diffusionale (UNI 10964:2001 "Studi di impatto ambientale - Guida alla selezione dei modelli matematici per la previsione di impatto sulla qualità dell'aria"; UNI 10796:2000 "Valutazione della dispersione in atmosfera di effluenti aeriformi - Guida ai criteri di selezione dei modelli matematici"), della concentrazioni degli inquinanti caratteristici di tutte le sorgenti emissive sul territorio circostante.
NATURA E BIODIVERSITÀ PAESAGGIO	Alla luce delle analisi condotte in sede di Screening di VINCA, si può concludere che l'intervento progettuale non è direttamente connesso né necessario alla gestione dei siti Natura 2000 limitrofi, in particolare dei ZSC IT2050001 "Pineta di Cesate" e IT2050002 "Boschi delle Groane". Tuttavia, la collocazione del progetto in prossimità di elementi della Rete Ecologica Comunale (REC), Regionale (RER) e della Rete Natura 2000, determina un potenziale impatto indiretto e cumulativo su habitat e specie protette, specialmente in termini di: • frammentazione e discontinuità ecologica; • riduzione della permeabilità territoriale;

	• incremento dell’urbanizzazione ai margini di aree di alto valore ecologico; • possibili interferenze con corridoi ecologici e aree verdi in progetto secondo gli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali. Nonostante l’assenza di impatti diretti e significativi sulle componenti biotiche all’interno del perimetro di progetto, la valutazione di incidenza a livello di screening deve tener conto della coerenza ecologica e funzionale dell’intero sistema territoriale, come stabilito dalle Linee Guida nazionali e dalla Direttiva Habitat. Alla luce delle numerose misure di mitigazione, compensazione e integrazione previste dal progetto (opere a verde naturalistico, fasce di mitigazione vegetale, soluzioni a bassa impronta ecologica), <u>si ritiene che, qualora esse vengano pienamente attuate e monitorate nel tempo, l’intervento non determini incidenze significative sugli obiettivi di conservazione dei siti Natura 2000 limitrofi, ai sensi dell’art. 6, paragrafo 3 della Direttiva 92/43/CEE.</u> Pertanto, non si ritiene necessaria l’attivazione della Fase II della Valutazione di Incidenza, ferma restando la necessità di verificare in sede attuativa la puntuale realizzazione delle misure ambientali previste, secondo quanto indicato nei paragrafi progettuali. Nel capitolo e nello Screening di VINCA è riportata la descrizione degli interventi mitigativi e di inserimento paesaggistico previsti dal PA.
--	--