

COMUNE di MESERO

PROVINCIA di MILANO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO COMUNALE

NTA S.U.A.P.

Immobiliare Robur s.r.l. - GSE group / FM Logistic

D.G.R. n° ix 761 del 10 NOVEMBRE 2010 e s.m.t.
LEGGE REGIONALE 11 marzo 2005, N° 12 "Legge per il governo del territorio" e s.m.t.

VERSIONE

AGOSTO 2018 - S.U.A.P.

ARCHIVIAZIONE

U.062.002.PGT



Studio Tecnico Castelli s.a.s.
di Castelli Giovanni & C.
Via Monteggia, 38
21014 — Laveno Mombello (Va)
Tel./fax. 0332/651693
info@studiotecnicocastelli.eu
P. IVA 02426270126



"La Legge Regionale per il governo del territorio si ispira ai criteri di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, collaborazione, flessibilità, compensazione ed efficienza."
Art.1 oggetto e criteri ispiratori, L.R. 12 11 marzo 2005, Regione Lombardia

INDICE

INDICE	1
MORFOLOGIA DELLE AREE	2
INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	2
VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO	3
VINCOLI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI	4
VINCOLI DI PIANO	11
MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI	13

S.U.A.P. Immobiliare Robur s.r.l. - GSE group / FM Logistic

Norme tecniche di attuazione

MORFOLOGIA DELLE AREE



L'area oggetto di intervento è sita nel comune di Mesero in provincia di Milano località "Cascina Malastella", ubicata lungo l'asse autostradale A4 Torino - Venezia, più precisamente in corrispondenza dell'uscita

autostradale Marcallo - Mesero. L'intervento interessa la realizzazione di un edificio ad uso deposito magazzino con relativi uffici e locali annessi.

L'area risulta essere inserita nelle tavole del PGT vigente nel sistema della ruralità (Areale Agricolo) nella tavola PDR 01b; catastalmente distinto al Fg. 8 mapp. 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 296, 297, 298, 299, 308, 309, 79.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Destinazioni d'uso: l'intervento interessa la nuova costruzione di un corpo edilizio destinato prevalentemente a magazzino ed attività / servizi correlati.

Superficie territoriale: 76.416 mq

Superficie coperta: 48.186,48 mq (Deposito e uffici)

Slp: 47.815,71 mq per il deposito e 1.112,31 mq destinata ad uffici e locali annessi (Spogliatoi, bagni, sale riunioni) disposti su tre piani.

Altezza: 2 piani f.t.; 17 metri max

VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO

In relazione all'art.70 del PTCP "criteri dimensionali delle previsioni insediative" si constata che tale proposta di SUAP produce consumo di suolo (cs), in quanto "determina riduzione delle zone a destinazione agricola o a verde, comunque denominate, del vigente strumento urbanistico"¹.

Si constata altresì che il vigente PGT non individua ambiti di trasformazione correlati ad aree degradate o dismesse, per le quali pertanto non sono in atto interventi di riuso².

In relazione al miglioramento della concentrazione degli insediamenti si constata che il SUAP in parola si configura quale porzione di territorio aggiuntiva rispetto al già urbanizzato comparto produttivo a sud del territorio comunale, in corrispondenza della tratta autostradale Torino – Milano³.

Inoltre si constata che l'incremento del territorio urbanizzato (TU) è possibile in quanto il PGT vigente non prevede nuovi ambiti di trasformazione urbanistica, e pertanto non è verificabile l'attuazione di almeno l'80% di essi⁴.

Il totale di consumo di suolo ammesso per il territorio di Mesero è pari al 2% del territorio urbanizzato (Tu), definito come "superficie urbanizzata ed in via di urbanizzazione calcolata sommando le parti di territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate a condizione che i relativi piani attuativi siano già adottati alla data di adozione del nuovo PGT o sue varianti".

Nello specifico, poiché il Territorio Urbanizzato (TU) di Mesero è quantificato in **2.137.117 mq** (dato desunto dagli atti di PGT), il consumo massimo totale di territorio urbanizzato (calcolato sulla base dell'art.70 del PTCP) consentito è pari a **42.743 mq**.

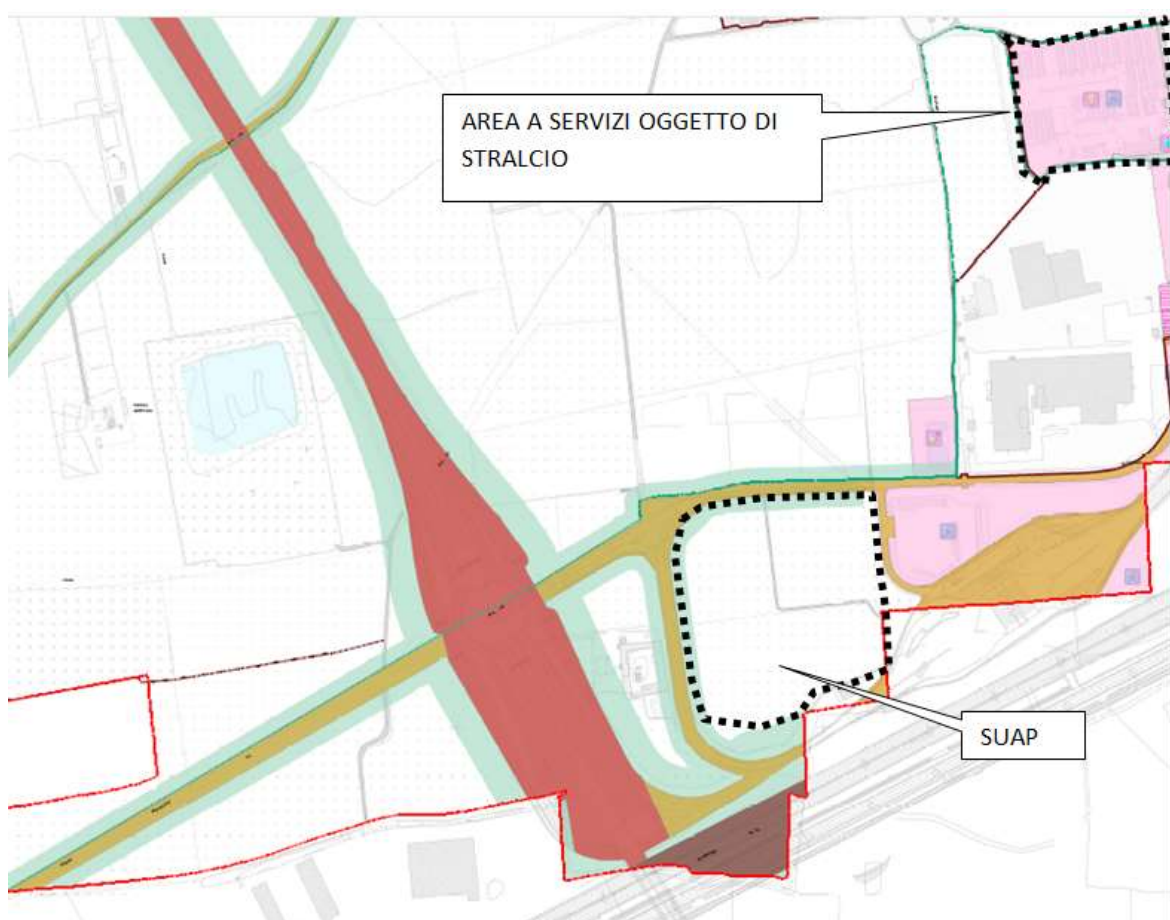
Inoltre in data 10/04/2018 con Deliberazione GC n. 33 il Comune di Mesero ha dato avvio a specifica Variante al Piano dei Servizi atta anche allo stralcio di un ambito puntuale della città pubblica da inserirsi entro areale agricolo: tale area, di superficie territoriale pari a 33.673 mq, concorre all'incremento della superficie trasformabile oggetto di SUAP, per un complessivo pari a (42.743 mq + 33.673 mq) = 76.416 mq.

¹ Art. 70 comma 1b NTA TCP di Milano vigente

² Art. 70 comma 4a NTA PTCP di Milano vigente

³ Art. 70 comma 4b NTA PTCP di Milano vigente

⁴ Art. 70 comma 4b NTA PTCP di Milano vigente

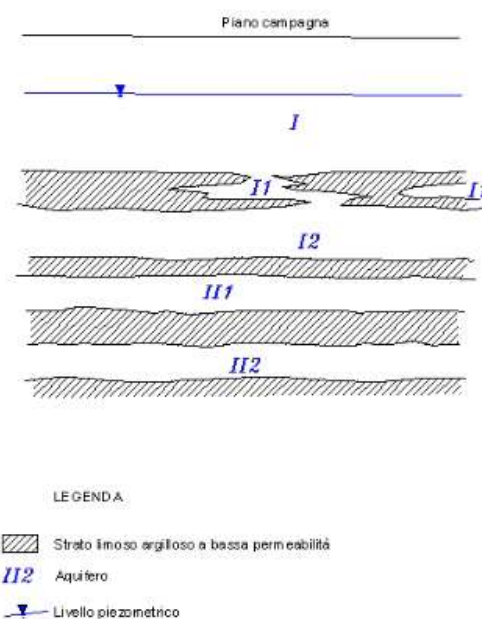


VINCOLI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI

Acque sotterranee

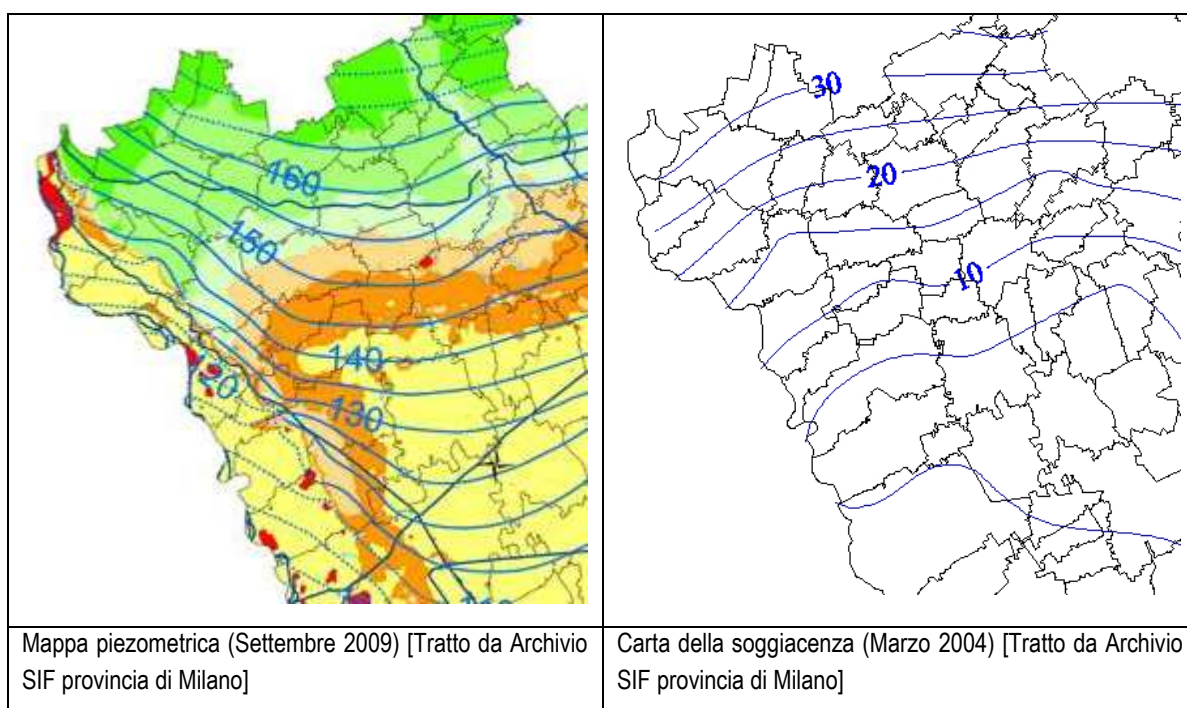
Dal punto di vista idrogeologico il sottosuolo viene definito “acquifero monostrato multifalda”, per la presenza di alternanze di livelli permeabili, semipermeabili ed impermeabili, continui localmente ma discontinui regionalmente, che compartimentano in maniera non completa l'acquifero costituito da terreni con permeabilità variabile ma generalmente elevate.

I dati ricavati indicano sinteticamente la presenza di livelli ghiaiosi a supporto clastico, passanti a supporto di matrice sabbiosa grossolana, nei primi 40-45 m dalla superficie, seguiti da livelli più fini (limosi, più raramente limoso - argillosi) alternati a sabbie. Inoltre l'assenza di separazioni continue tra la prima e la seconda falda rende difficoltoso definire esattamente la sede dei diversi acquiferi. Di seguito, si riporta



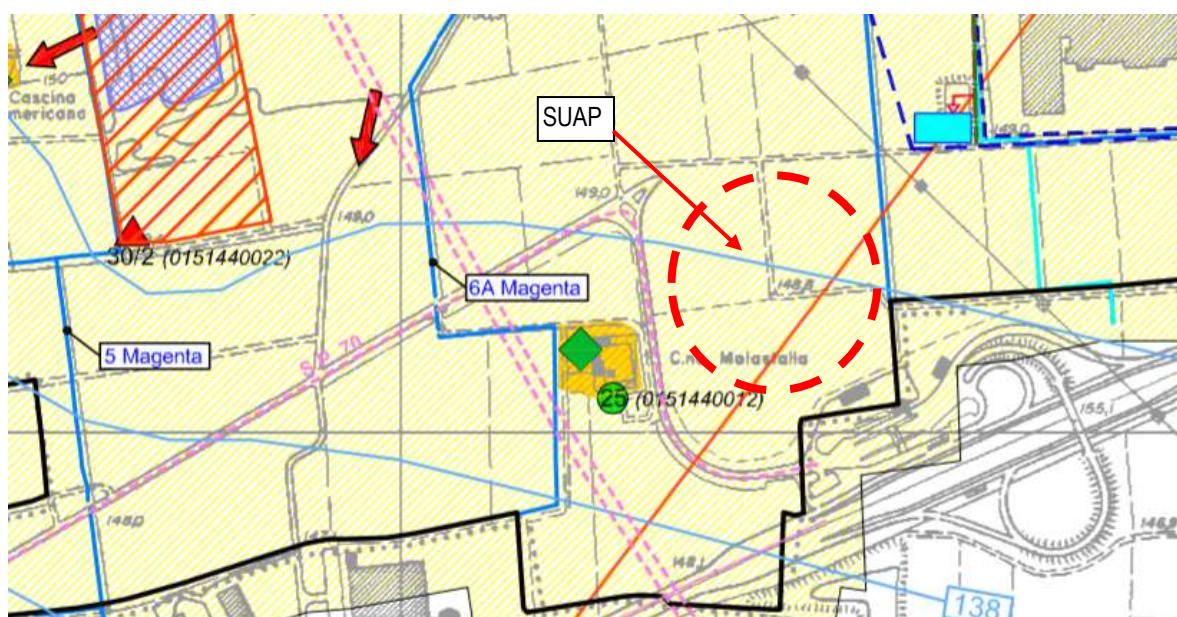
una schematizzazione concettuale dell'acquifero in questione la geometria dell'acquifero, mette in evidenza differenti falde acquifere: una più superficiale ed una più profonda.

- L'acquifero superficiale, presenta una direzione di flusso idrico sotterraneo orientata in direzione NE-SW ed un andamento radiale con quote che decrescono progressivamente verso SW. I dati storici relativi alla piezometria locale (Studio Idrogeotecnico, 2005) indicano una soggiacenza nel territorio comunale di Mesero compresa tra 8 e 12 m da p.c. (con valori più bassi verso il confine orientale verso Mercallo con Casone);
- L'acquifero profondo è separato da quello superficiale da uno strato di argilla avente la funzione di acquiclude individuabile alla profondità di -40,0m da p.c. Tale strato è presente anche nelle stratigrafie dei pozzi limitrofi, ma non ha continuità areale ed un sufficiente spessore per isolare completamente l'acquifero superficiale da quello più profondo. Pertanto il pozzo in oggetto è considerabile monofalda.



La piezometria all'interno del territorio comunale, è riportata nella carta idrogeologica (Tavola 2 dello Studio Geologico) e nella sezione idrogeologica rappresentata nella Tavola 3 .

Viene di seguito quindi riportato stralcio della tavola 2 e tavola 3.



- Linea isopiezometrica (m s.l.m.) *
- Direzione del flusso idrico sotterraneo
- Traccia sezione idrogeologica
- Rete idrografica superficiale - Canali derivatori (Consorzio di Bonifica Est Ticino - Villoresi)
- Rete idrografica superficiale - Canali colatori (Consorzio di Bonifica Est Ticino - Villoresi)
- Rete idrografica superficiale - Canali diramatori (Consorzio di Bonifica Est Ticino - Villoresi)
- Limite comunale (da rilievo aerofotogrammetrico)
- Lago di emergenza di falda

PRINCIPALI SOGGETTI AD INQUINAMENTO

Punti di captazione e relativa numerazione

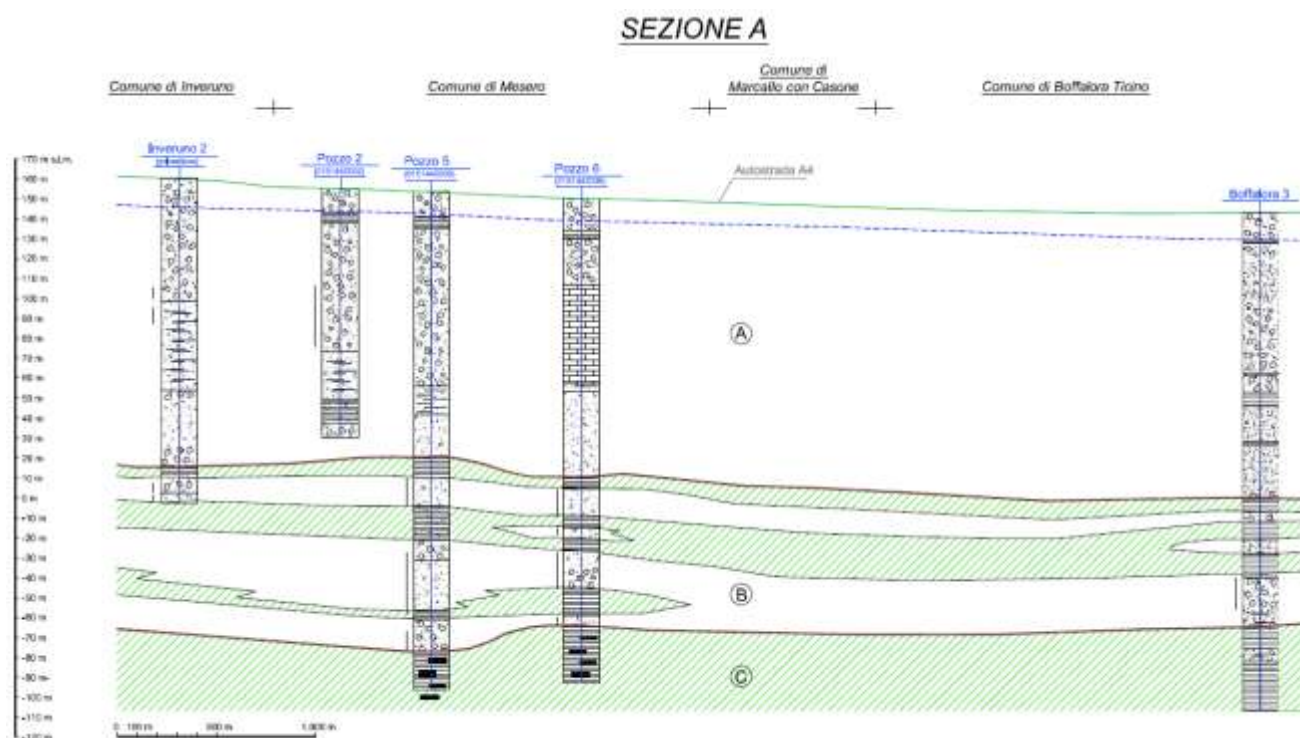
- Pozzo pubblico attivo e relativo numero d'ordine (uso idropotabile)
- Pozzo privato e relativo numero d'ordine

CARATTERI IDROGEOLOGICI	PERMEABILITA'			
	A	M	B	BB
Unità delle ghiaie e delle sabbie; Ghiaie a supporto clastico o in matrice sabbiosa				

Grado di permeabilità: A: Alto M: Medio B: Basso BB: Bassissimo

CARATTERISTICHE ACQUIFERO	VULNERABILITA'					
	EE	E	A	M	B	BB
Acquifero libero in materiale alluvionale in corrispondenza dei depositi fluvio-glaciali (Allogruppo di Besnate) Soggiacenza < 35 m						

Grado di permeabilità: EE: Estremamente Elevata E: Elevata A: Alta M: Media B: bassa BB: Bassissima



La carta individua per l'area le linee isopiezometriche poste tra i 138 m.s.l.m. e 140 m.s.l.m. con soggiacenza pari a circa 10 m dal piano di campagna.

Dal punto di vista della vulnerabilità degli acquiferi, tutto il territorio Comunale di Mesero rientra nel grado elevato in quanto l'unità acquifera caratterizzata da elevata permeabilità e sono assenti o localizzate le sequenze sommitali fini in grado di offrire garanzie di protezione della falda limitando la diffusione di inquinanti idroveicolati. Il grado elevato di vulnerabilità tiene conto anche dei valori relativamente bassi di soggiacenza della superficie piezometrica.

La stessa tavola individua inoltre le fonti reali e potenziali di inquinamento dei corpi idrici sotterranei individuando tra essi le strade a traffico intenso e le aree artigianali e industriali tra cui viene identificata l'area di industriale di Mesero sud.

Acque superficiali

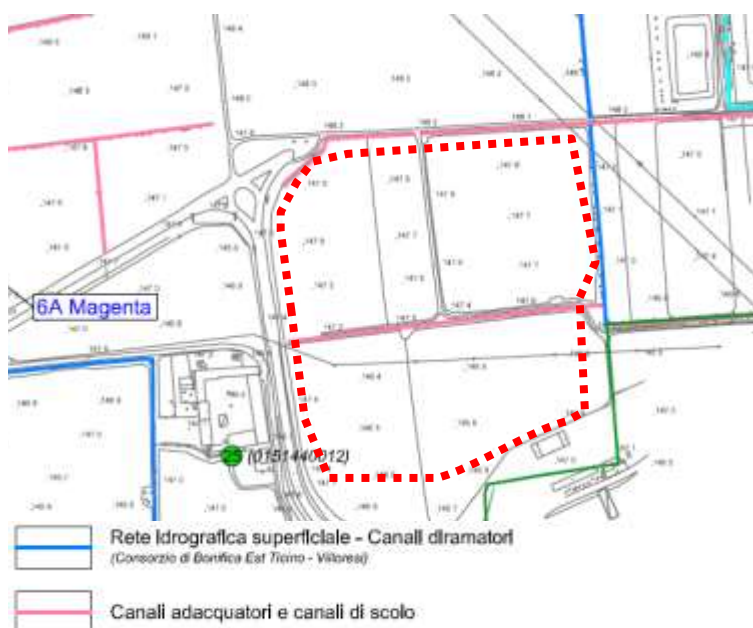
L'idrografia del territorio comunale di Mesero è caratterizzata dall'assenza di corsi d'acqua veri e propri e dalla presenza di numerosi canali di diverso ordine atti principalmente a convogliare le acque necessarie per l'irrigazione. Si rileva inoltre la presenza di un lago di cava posto a nord ovest dell'area e ad una distanza di circa 700m. Gli elementi relativi all'idrografia sono tematizzati nella Tavola 4 dello Studio Geologico Comunale.

In base all'elenco dell'Allegato A della D.G.R. 1 ottobre 2008 n. 8/8127, nel territorio comunale di Mesero non sono presenti corsi d'acqua considerati principali.

Il Comune di Mesero non è dotato dello Studio sul reticolo Idrico Minore la cui unica individuazione di massima è effettuata nello Studio Gelogico il quale tuttavia non costituisce documento valido ai fini della definizione dello stesso.

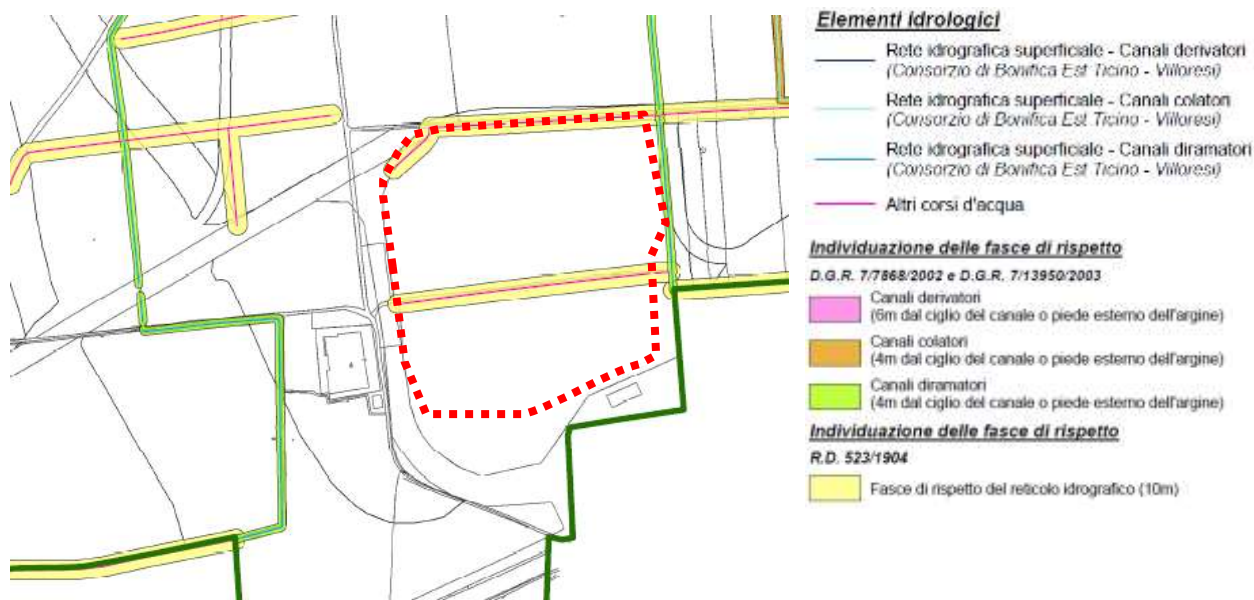
Al reticolo minore, sulla base di quanto sopra affermato, appartiene il reticolo idrografico costituito da canali ad uso irriguo e di drenaggio facenti capo al Consorzio di Bonifica Est Ticino- Villorese. I canali sono quindi suddivisi in:

- Canale derivatore (II ordine);
- Canale colatore (II ordine);
- Canali diramatori (III ordine).



Oltre tali elementi sono inoltre individuati canali adacquatori e canali di scolo. I canali adacquatori, caratterizzati da sviluppo e larghezza minori (inferiori al metro), hanno funzione di adduttore diretto di acque ai campi. La loro attività è connessa all'irrigazione delle colture. I canali adacquatori non fanno parte del Consorzio di Bonifica in quanto la loro manutenzione è demandata ai proprietari dei terreni come diretti utilizzatori.

Per quanto riguarda l'area di intervento vengono individuati lungo il perimetro est un canale diramatore superficiale, mentre lungo il confine nord e in posizione centrale vengono individuati dei canali adacquatori.



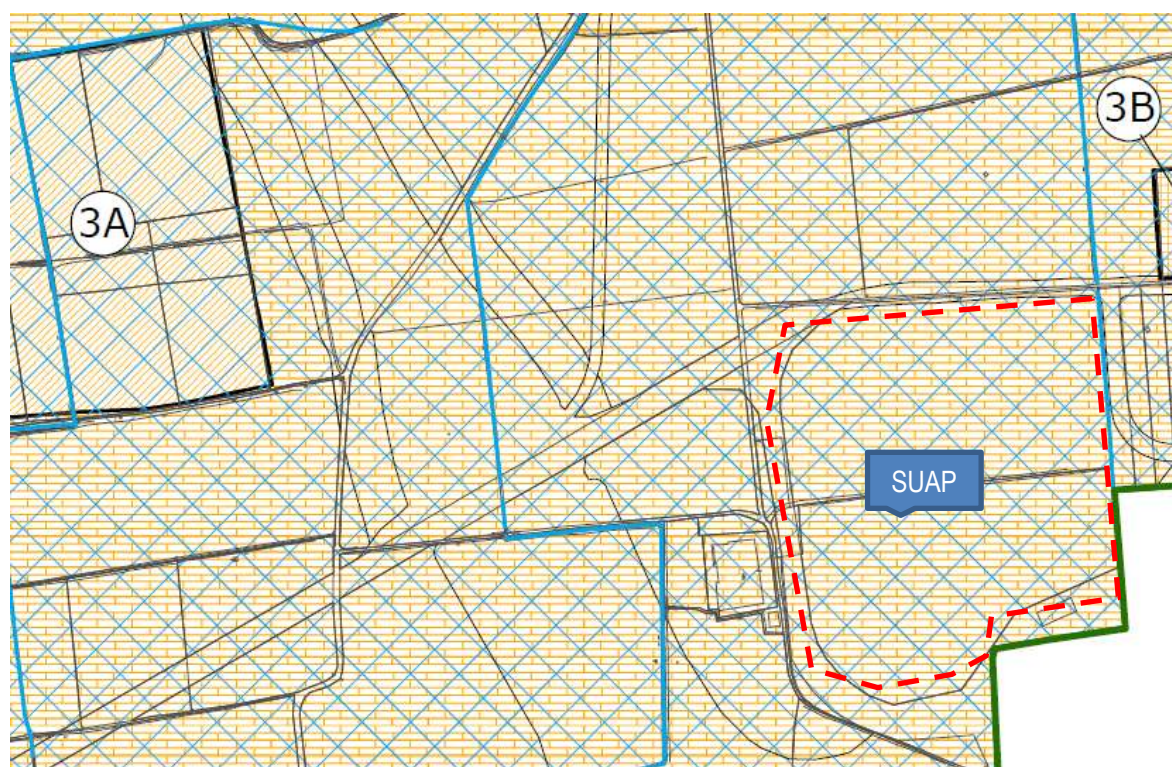
Lo Studio Geologico Comunale ha individuato quindi le fasce di rispetto del reticolo idrico ed, in via cautelativa, ha indicato le fasce di rispetto anche per i canali adacquatori pur senza verificarne l'esistenza o la funzionalità idraulica.

inerentemente i vincoli di Polizia idraulica del RD 523/1904, si specifica che i corsi d'acqua individuati con tali fasce di vincolo collocati all'interno dell'area di SUAP (2 tratte, come da estratto precedente) sono riferibili a canali irrigatori privati che derivavano acqua dal canale diramatore del consorzio di bonifica Est Ticino-Villoresi denominato 6/A. Tali canali interni alla proprietà non sono più attivi e non esiste più concessione con il consorzio predetto.

E' stata dunque concordata con il competente UTR di Regione Lombardia e con il Comune di Mesero la corretta procedura necessaria allo stralcio di tale vincolo individuato nel PGT che prevede la modifica del RIM con stralcio dei predetti corsi d'acqua e successivamente il recepimento del RIM nella vincolistica di PGT attraverso la variante.

Pertanto il presente SUAP verrà perfezionato nella componente geologica a seguito del recepimento del RIM comunale, quando approvato.

Fattibilità geologica



CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

-  3A - Aree estrattive attive (Ambito Territoriale Estrattivo ATEg3)
-  3B - Vasca volano (utilizzata come recapito e spaglio della rete fognaria comunale)
-  3C - Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero
-  3D - Area oggetto di bonifica ambientale (conclusa)

L'ambito SUAP ricade entro classe di fattibilità 3C, ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o di primo acquifero.

In sede progettuale devono essere previste le seguenti indagini ed approfondimenti:

CARATTERI LIMITANTI	PRESCRIZIONI E INDAGINI PREVENTIVE NECESSARIE E INTERVENTI DA PREVEDERE IN FASE PROGETTUALE
Presenza di: • depositi prevalentemente ghiaioso-sabbiosi. • Acquifero superficiale libero captato ad uso idropotabile ad elevata vulnerabilità Possibile presenza di: • locali aree con presenza di terreni granulari sciolti:	Esecuzione di indagini geognostiche e/o geotecniche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto. Le indagini geotecniche/geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. <u>Dovrà essere eseguita una Verifica di Compatibilità Idrogeologica (CI) ovvero una Valutazione tecnica (a firma di un geologo) per la verifica della compatibilità dell'opera in progetto con la presenza di acque sotterranee captate ad uso idropotabile.</u> E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV). L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE). Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche. Dovranno essere inoltre previsti interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM) La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS) e del D.Lgs. 152/06; qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale"

VINCOLI DI PIANO



Comparto oggetto del PDC	
Limite amministrativo comunale	
Fascia di rispetto stradale	
Fascia di rispetto autostradale	

Il PGT vigente individua in prossimità dell'area una fascia di rispetto stradale relativa a:

- Autostrada A4 TO-MI (60m)
- Ex infrastruttura di accesso all'ex casello di "Boffalora Ticino" (20m)

Con riferimento all'ex infrastruttura di accesso all'ex casello di "Boffalora Ticino" si constata che il PGT ha reiterato il vincolo sulla stessa, derivante dal Codice della Strada, secondo cui fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice;

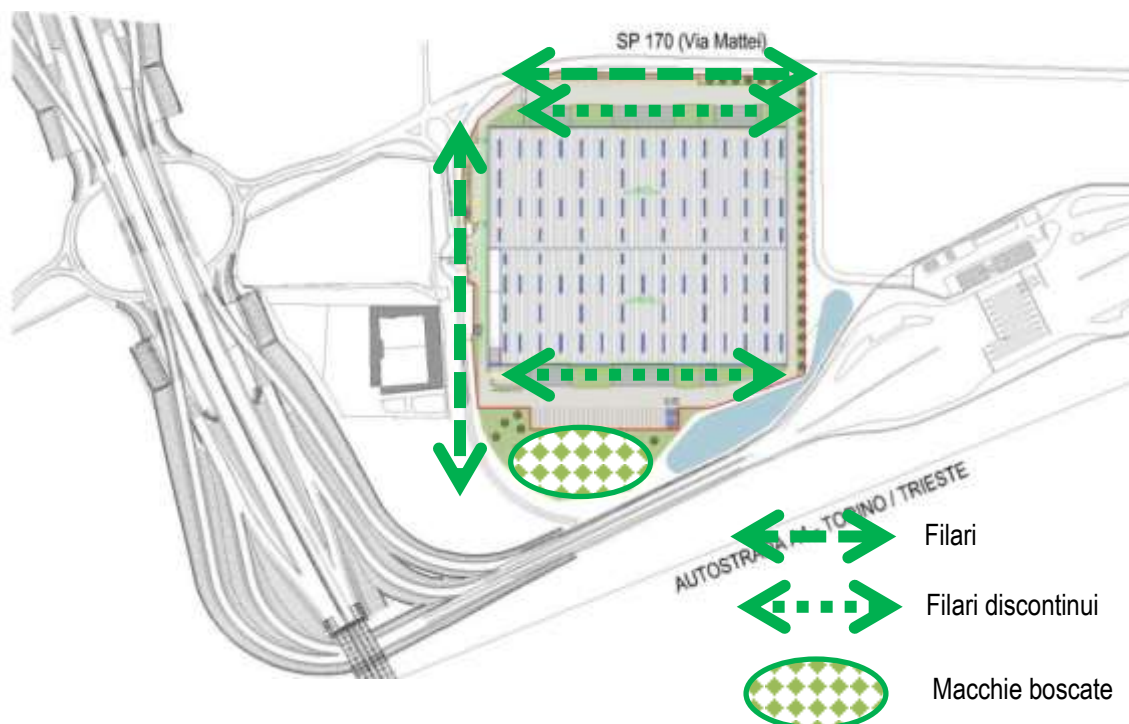
In considerazione del fatto che tuttavia tale asse viario ad oggi è dismesso, il perfezionamento del SUAP concorrerà all'attualizzazione della fascia di rispetto oggi indicata, da ricalcolarsi in relazione agli accordi progettuali attesi.



MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

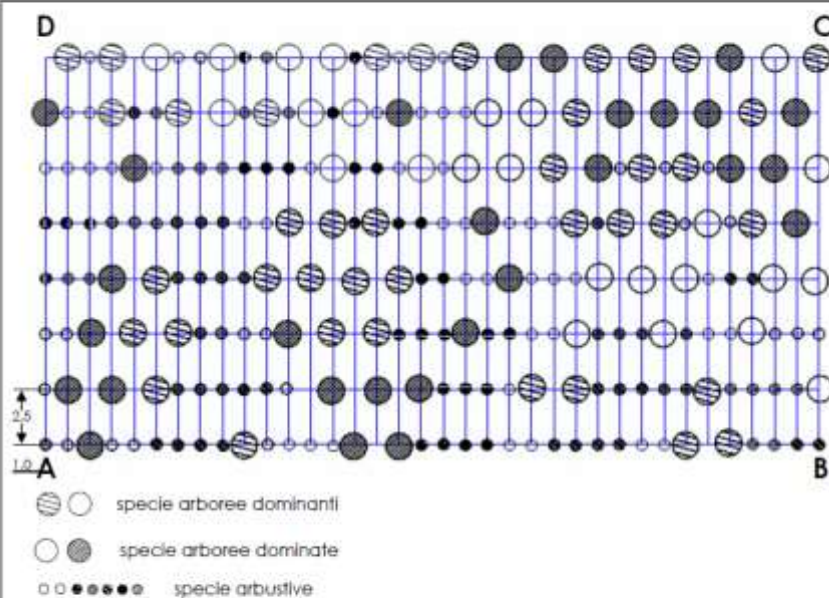
Mitigazioni e compensazioni interne al perimetro di intervento:

Al fine di una migliore armonizzazione paesaggistica del fabbricato in progetto è auspicabile, al fine della sua miglior mitigazione ambientale, il potenziamento delle quinte arboree già previste dal progetto andando ad utilizzare, qualora nelle disponibilità del proponente, anche ulteriori aree esterne al perimetro del SUAP secondo lo schema di massima rappresentato nella figura successiva.



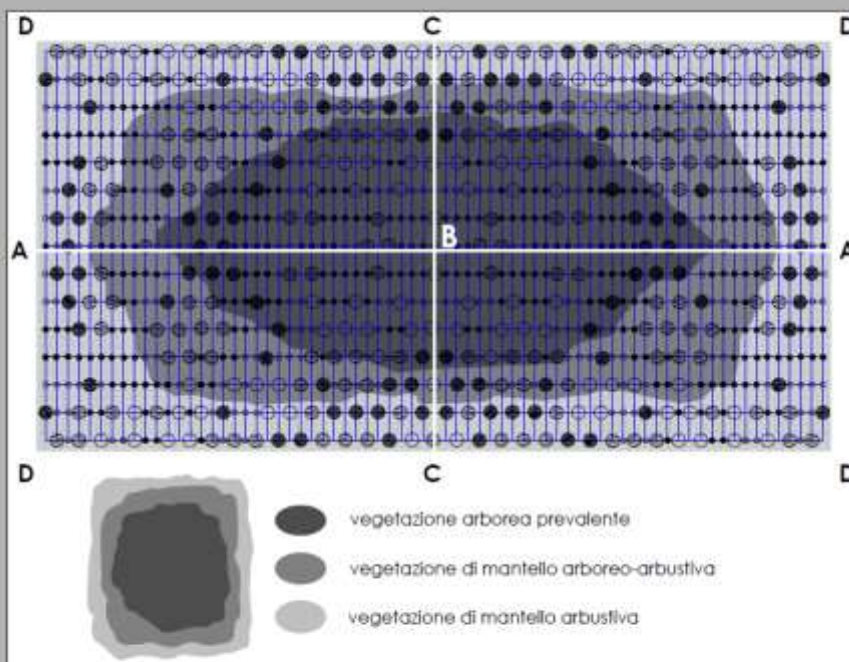
La progettazione e realizzazione di tali interventi dovrà riferirsi alla Parte D "Quaderno degli interventi e delle opere tipo di mitigazione e compensazione" del Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n.93 del 17 dicembre 2013 Pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n. 12 del 19 marzo 2014, ai sensi dell'art.17 comma 10 della LR 12/2005:

La ripetizione del modulo di macchia qui illustrato, deve essere effettuata specularmente, in modo da mantenere le caratteristiche proprie dei margini esterni ed interni. Come suggerito dallo schema di macchia mesofila, si deve operare in modo da passare dalla zona centrale prettamente arborea ad una fascia circostante ricca anche in arbusti, fino ad una periferica costituita esclusivamente da arbusti.

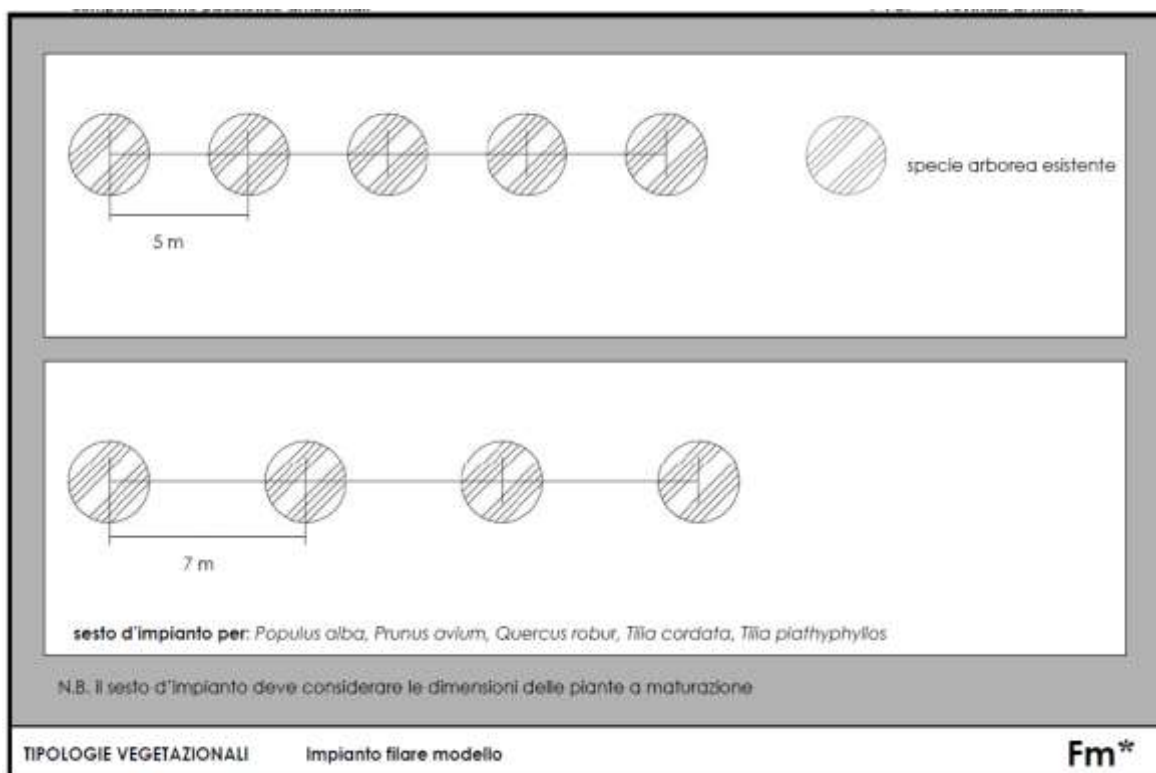


Mm0

La struttura verticale della macchina incide sulla struttura orizzontale della stessa, poiché il sesto di impianto consigliato è caratterizzato da simmetria sia rispetto all'asse orizzontale che verticale. Nell'impianto di nuove macchie boscale mesofile, ove le dimensioni lo rendano possibile (almeno un ettaro), è opportuno prevedere un andamento seriale della vegetazione che ricichi le situazioni naturali: si deve operare in modo da passare dalla zona centrale, prettamente arborea ad una fascia circostante ricca anche in arbusti fino ad una periferia costituita esclusivamente da arbusti. Lo schema di impianto è ottenuto attraverso la ripetizione di uno stesso modulo, rispettando le simmetrie secondo gli assi indicati, al fine d'ottenere una struttura con le caratteristiche sopra indicate.



Mm0



Quanto sopra sono delle tracce che dovranno essere amplificate e meglio dettagliate in idoneo strumento direttorio quale specifico Piano del Verde delle aree di proprietà.

Mitigazioni e compensazioni esterne al perimetro di intervento:

Il presente SUAP individua specifica compensazione che riquilifichi un'area di dimensioni adeguate al fine di compensare la riduzione di superficie impermeabile determinata dall'intervento su di un contesto oggi agricolo, assumendo come metodo il modello STRAIN di cui alla D.D.G. n. 4517 del 7.05.2007.

Si richiama integralmente il contenuto prescrittivo dell'allegato allo studio preliminare ambientale Ex allegato IV BIS D.Lgs 104/2017 "proposta di compensazione ambientale".