

## SUAP IN VARIANTE AL PGT VIGENTE

DPR 160/2010 art. 8 - L.R. 12/05 art.97

Intervento per la realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione industriale ad uso deposito, magazzino e uffici in comune di Marcallo con Casone, in via Einstein-via Ferraris, in variante al PGT vigente.

## RELAZIONE URBANISTICA



CITTÀ  
METROPOLITANA  
DI MILANO



COMUNE DI  
MARCALLO CON  
CASONE





**GORING & STRAJA STUDIO**

Progettista

Via Friuli, 65  
20135 – Milano



**Arch. Giacomo Sicuro**  
Responsabile del progetto

**STUDIO TECNICO CASTELLI S.R.L.**

VAS e relazione urbanistica

P.I.\C.F. 02426270126  
Via Monteggia, 38  
21014 – Laveno Mombello (VA)  
Off: +39 0332 651693

[info@studiotecnicocastelli.eu](mailto:info@studiotecnicocastelli.eu)  
[info@pec.studiotecnicocastelli.eu](mailto:info@pec.studiotecnicocastelli.eu)



**dr Giovanni Castelli**  
Responsabile del progetto

Arch. Letizia Mariotto  
Dr. Simone Borsani

**CONFLUENCE**  
Soggetto proponente

+39 0225399820  
Via G. B. Pergolesi, 27  
20124 – Milano





## SOMMARIO

PREMESSA.....	4
/ 1. QUADRO PROCEDURALE.....	5
/ 1.1. La fattibilità urbanistica.....	5
/ 1.2. Il percorso metodologico .....	6
/ 2. LA PROPOSTA PROGETTUALE.....	9
/ 2.1. Individuazione dell'area .....	9
/ 2.2. Indici e parametri urbanistici del progetto di SUAP .....	12
/ 2.3. Attività svolta .....	15
/ 2.4. Opere esterne e pertinenziali .....	16
/ 2.4.1. Progetto opere a verde mitigativo .....	16
/ 3. IL PGT VIGENTE DI MARCALLO CON CASONE .....	19
/ 3.1. Il Documento di Piano.....	19
/ 3.2. Il Piano delle Regole .....	25
/ 3.3. Il Piano dei Servizi .....	26
/ 3.4. Componente Geologica del PGT .....	27
/ 3.5. Classificazione acustica del territorio comunale .....	29
/ 4. OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA .....	32
/ 4.1. I temi di variante urbanistica .....	32
/ 5. IL TEMA DEL CONSUMO DI SUOLO .....	34
/ 5.1. Legge Regionale 31/2014 s.m.i. ....	34
/ 5.2. Integrazione del PTR ai sensi della L.R. n. 31 del 2014.....	35
/ 5.3. Il caso in esame.....	36
/ 6. COMPATIBILITÀ CON IL PTM .....	39
/ 6.1. Principi .....	42
/ 6.2. Obiettivi .....	43
/ 6.3. Direttive relative ai nuovi impianti logistici .....	44



## PREMESSA

Presso il comune di Marcallo con Casone è stata presentata una richiesta per l'attivazione di un S.U.A.P. in variante al PGT vigente per la realizzazione di un edificio industriale ad uso logistico, costituito da un unico fabbricato, diviso in due principali destinazioni: una ad uso deposito e una a uffici di amministrazione e gestione dell'attività svolta all'interno del magazzino.

Urbanisticamente l'area di intervento è parzialmente individuata come ambito di trasformazione nel Documento di Piano del PGT vigente (ATP04) e la vocazione funzionale è quella produttiva, senza esplicita esclusione della logistica, che è quindi ammissibile. Tuttavia la conformazione dell'ambito, così come individuato nella scheda di Piano, non consente un completo sviluppo edilizio per via della presenza di numerosi vincoli che ne limitano l'edificazione.

Per tale ragione si rende necessaria l'attivazione di un SUAP ex art 8 DPR 160 per la modifica di alcuni parametri di zona e del perimetro dell'ambito, pur nel rispetto del consumo di suolo secondo quanto disposto dalla LR 31/2014.

La Variante andrà quindi ad aggiornare gli elaborati testuali e cartografici del Piano di Governo del Territorio Vigente, la cui ultima variante è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 15/12/2022 e pubblicato sul BURL – Serie avvisi e concorsi n.24 del 14/06/2023.



## /1. QUADRO PROCEDURALE

### /1.1. La fattibilità urbanistica

Prevedendo il PGT di Marcallo ridotte o nulle possibilità edificatorie e di trasformazione dei suoli, la procedura che si intende adottare per l'attuazione del progetto è quella prevista dall'art.8 del d.P.R. 160/2010. Tale procedura si applica nei casi in cui il progetto proposto risulti in contrasto con lo strumento urbanistico Comunale e pertanto in deroga/variante allo stesso.

Tale disposizione normativa nazionale è inoltre integrata dalla Legge Regionale 12/05 all'art. 97.

Se ne riportano gli estratti:

#### Art. 8. Raccordi procedurali con strumenti urbanistici

- 1. Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.*
- 2. E' facoltà degli interessati chiedere tramite il SUAP all'ufficio comunale competente per materia di pronunciarsi entro trenta giorni sulla conformità, allo stato degli atti, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento; in caso di pronuncia favorevole il responsabile del SUAP dispone per il seguito immediato del procedimento con riduzione della metà dei termini previsti.*
- 3. Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le procedure afferenti alle strutture di vendita di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, o alle relative norme regionali di settore.*

#### Art. 97. (Sportello unico per le attività produttive)

- 1. Qualora i progetti presentati allo sportello unico per le attività produttive risultino in contrasto con il PGT, si applica la disciplina dettata dall'articolo 8 del d.P.R. 160/2010 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133), integrata dalle disposizioni di cui al presente articolo.*
- 2. Alla conferenza di servizi è sempre invitata la provincia ai fini della valutazione della compatibilità del progetto con il proprio piano territoriale.*
- 3. Non sono approvati i progetti per i quali la conferenza di servizi rilevi elementi di incompatibilità con previsioni prevalenti del PTCP o del PTR.*
- 3-bis. Alla conferenza di servizi non si applicano le disposizioni di cui all'articolo 13, commi da 1 a 3, della legge regionale 1° febbraio 2012, n. 1 (Riordino normativo in materia di procedimento amministrativo, diritto di accesso ai documenti amministrativi, semplificazione amministrativa, potere sostitutivo e potestà sanzionatoria).*
- 4. In caso di esito favorevole della conferenza, ai fini del perfezionamento della variazione urbanistica connessa al progetto approvato, il termine per il deposito degli atti in pubblica visione, previo avviso su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale, è di quindici giorni ed il termine per la presentazione di osservazioni è di quindici giorni decorrenti dallo scadere del termine di deposito degli atti in pubblica visione.*
- 5. La procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale relativa all'intervento, qualora necessaria, precede la convocazione della conferenza.*



La proposta di S.U.A.P., trattandosi di deroga/variante allo strumento urbanistico, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nella LR. 11.3.2005 n. 12, in attuazione degli indirizzi generali riportati nella D.G.R. 8/1563 del 22.12.2005, e della D.C.R. n. VIII/351 del 13/03/2007 e dell'Allegato 1R "Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) - Sportello Unico delle Attività Produttive" sarà da sottoporre a procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS.

La cosiddetta *verifica di assoggettabilità* consiste nell'elaborare e sottoporre all'Autorità Competente (Comune) un documento di analisi delle circostanze ed effetti prodotti dall'oggetto del Suap sull'ambiente, ivi compresi gli scenari di mobilità, clima acustico, impiego risorse ecc.

Tale documento è pubblicizzato ed analizzato in una procedura partecipata con i soggetti territoriali aventi titolo (ARPA, ATS, Provincia, portatori di interessi, comuni confinanti ecc.) nella c.d. conferenza di verifica di assoggettabilità a VAS.

Il documento, denominato Rapporto Preliminare, conterrà pertanto i seguenti elementi:

- Ricognizione territoriale;
- Ricognizione programmatica in tema urbanistico e ambientale;
- Analisi progettuale;
- Individuazione degli elementi di variante;
- Analisi di coerenza e compatibilità con gli strumenti di pianificazione sovraordinata;
- Analisi ambientale mediante l'utilizzo di indicatori

## /1.2. Il percorso metodologico

La prima fase della procedura è la presentazione da parte del proponente di un'istanza di attivazione corredata dei necessari elaborati progettuali e del Rapporto Preliminare VAS.

A seguito il Comune, esperite le necessarie verifiche preliminari, procede tramite delibera di Giunta Comunale all'avvio del procedimento ove nomina le autorità procedente e competente le quali successivamente con specifico atto formale provvederanno all'individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale, territorialmente competenti e delle modalità di consultazione/partecipazione.

Dell'avvio della procedura viene dunque dato avviso pubblico ad opera dell'autorità procedente mediante pubblicazione su web e sul BURL.

Autorità procedente e competente provvedono dunque al deposito del rapporto preliminare e alla convocazione della conferenza di verifica VAS a conclusione della quale le stesse autorità procederanno all'emissione del decreto di assoggettabilità o non assoggettabilità sulla scorta dei pareri pervenuti in sede di conferenza da parte dei soggetti competenti in materia ambientale e territorialmente competenti.

In caso di assoggettabilità verrà convocata una seconda conferenza di valutazione sulla scorta del Rapporto Ambientale, reso disponibile 60gg prima della conferenza, che dovrà approfondire gli elementi di criticità emersi in sede di prima conferenza. Tale seconda conferenza VAS si concluderà con l'emissione di un parere motivato.



A seguito di esito favorevole della procedura di Assoggettabilità a VAS si procederà alla convocazione della conferenza di servizi ex art 8 comma 1 del d.P.R. 160/2010 in cui verranno convocati tutte gli enti coinvolti dal procedimento quali ad esempio ATS, Vigili del Fuoco, enti gestori pubblici servizi. In tale conferenza verrà richiesto inoltre alla Provincia parere di compatibilità con il PTM.

Alla chiusura della conferenza il Responsabile del Procedimento redigerà verbale che trasmetterà al Sindaco e depositerà unitamente a tutti gli atti in pubblica visione, previo avviso su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale, per quindici giorni con termine per la presentazione di osservazioni fissato nei successivi quindici giorni.

Il proponente provvederà quindi a sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, con il quale si impegna a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché a iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica.

Nel caso in cui il contributo straordinario ex d.P.R. art. 16 comma 4 lett. d-ter<sup>1</sup>, dovuto in quanto trattasi di progetto in deroga/variante, venga convertito in opere direttamente realizzate dal proponente, sarà necessario procedere alla stipula di una convenzione.

L'approvazione della variante avverrà dunque nella prima seduta utile del consiglio Comunale.

Il responsabile del procedimento emette dunque il provvedimento conclusivo quale titolo unico per la realizzazione dell'intervento e per lo svolgimento delle attività richieste.

Dell'approvazione della variante verrà data notizia sul BURL evidenziando, come già chiarito nella nota prot. Z1.2011.0032054 del 16.12.2011 di Regione Lombardia, che la variante acquista efficacia dalla data di approvazione in consiglio Comunale e che la pubblicazione sul BURL ha una funzione di mera pubblicità.

La procedura descritta prevede in sintesi la seguente scaletta:

---

<sup>1</sup> Dpr 380/01 art. 16 comma 4

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.



FASE	PROCESSO SUAP	VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS
Fase 0	- Istanza attivazione con richiesta convocazione conferenza di servizi	
Fase 1	- Pubblicazione dell'avvio del procedimento del SUAP+VAS	Individuazione autorità competente e procedente per la VAS Individuazione soggetti interessati
Fase 2	- Deposito del progetto - Deposito Relazione Urbanistica	Deposito Rapporto Preliminare Verifica interferenze con RN2000
		- Messa a disposizione e pubblicazione sul web (SIVAS) - Avviso messa a disposizione e pubblicazione sul web - Comunicazione della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati - Convocazione conferenza di verifica
Fase 3	<b>Conferenza di verifica VAS (30gg dopo convocazione)</b> Verbale della conferenza in merito all'assoggettabilità o meno	
Fase 4	L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, assume la decisione di assoggettare o meno la variante alla VAS (entro 90 gg dalla messa a disposizione)	
	Informazione circa la decisione e pubblicazione del provvedimento sul web (SIVAS)	
Fase 5	- Convocazione CdS SUAP - Richiesta parere di compatibilità PTCP/PTM/PTR (120 gg)	
Fase 6	<b>Conferenza dei servizi SUAP decisoria</b> Verbale conclusivo della conferenza + Trasmissione al Sindaco Pubblicazione del verbale 15 gg + quotidiano locale Presentazione osservazioni 15 gg	
Fase 7	- Sottoscrizione atto unilaterale d'obbligo/convenzione	
Fase 8	Deliberazione Consiglio Comunale di approvazione e controdeduzioni alle osservazioni nel primo Consiglio Comunale utile	
	<b>Emissione del Provvedimento Unico</b>	
Fase 9	- Avviso di approvazione - Pubblicazione sul BURL	
Fase 10	<b>Inizio lavori entro 9 mesi</b> <b>Fine dei lavori entro 3 anni</b>	



## /2. LA PROPOSTA PROGETTUALE

L'intervento interessa la costruzione di un edificio industriale ad uso logistico, costituito da un unico fabbricato diviso in due principali destinazioni: una ad uso deposito e una a uffici di amministrazione e gestione dell'attività svolta all'interno del magazzino.

### /2.1. Individuazione dell'area

L'area oggetto d'intervento è sita nel Comune di Marcallo con Casone nella Città Metropolitana di Milano, ubicata in via Einstein-via Ferraris.

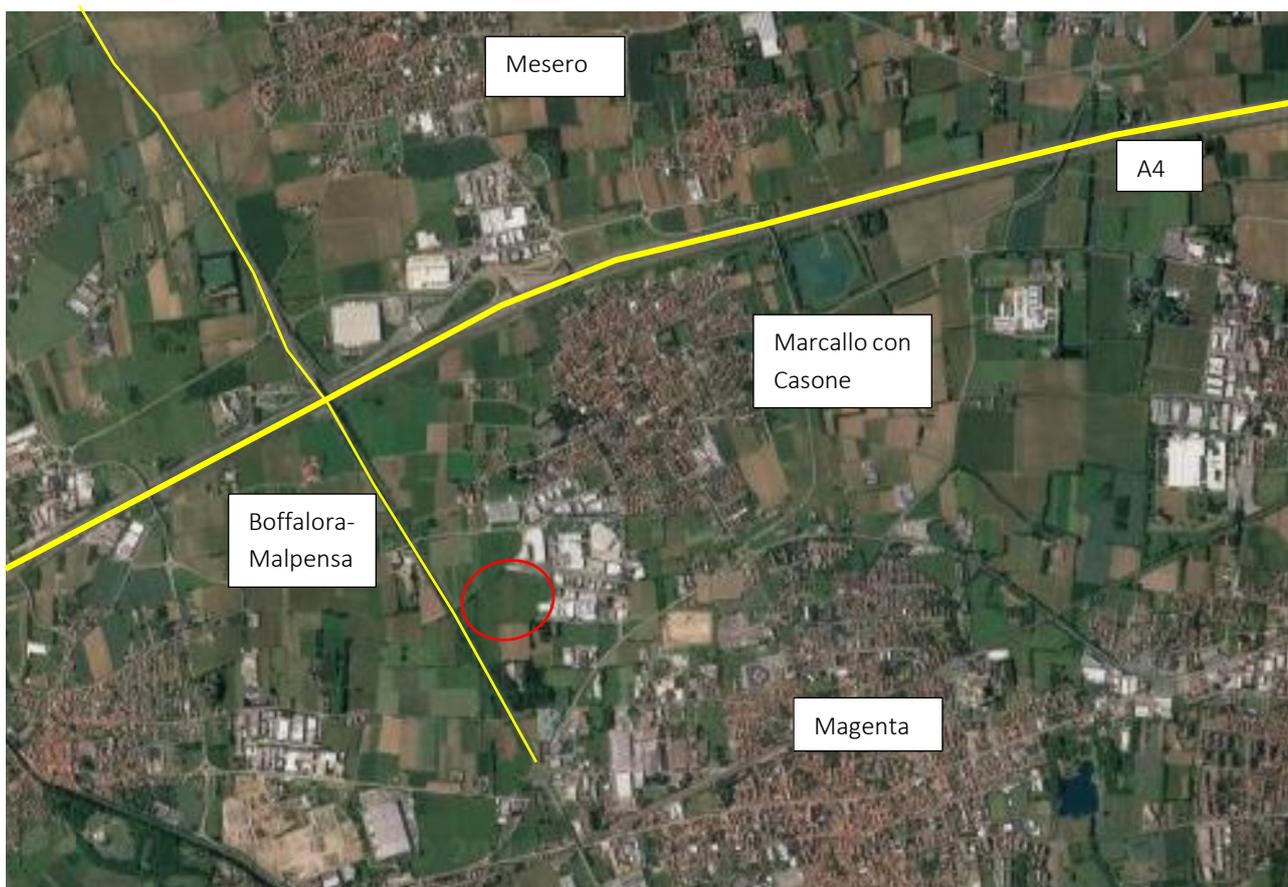


Figura 1 - inquadramento generale

L'ambito oggetto di intervento si trova nella periferia sud-ovest del comune di Marcallo con Casone, al confine tra un'area industriale e un'area a vocazione prettamente agricola. Adiacente al comparto, in direzione ovest, si trova la SS336 Boffalora-Malpensa che collega Busto Arsizio con Magenta, passando per l'Aeroporto di Malpensa. A nord si trovano l'autostrada A4 Torino-Trieste e il comune di Mesero; ad ovest, oltre la SS336, il comune di Boffalora Sopra Ticino, a sud il comune di Magenta; ad est, oltre il comune di Marcallo, è presente un'area agricola e il comune di Santo Stefano Ticino.

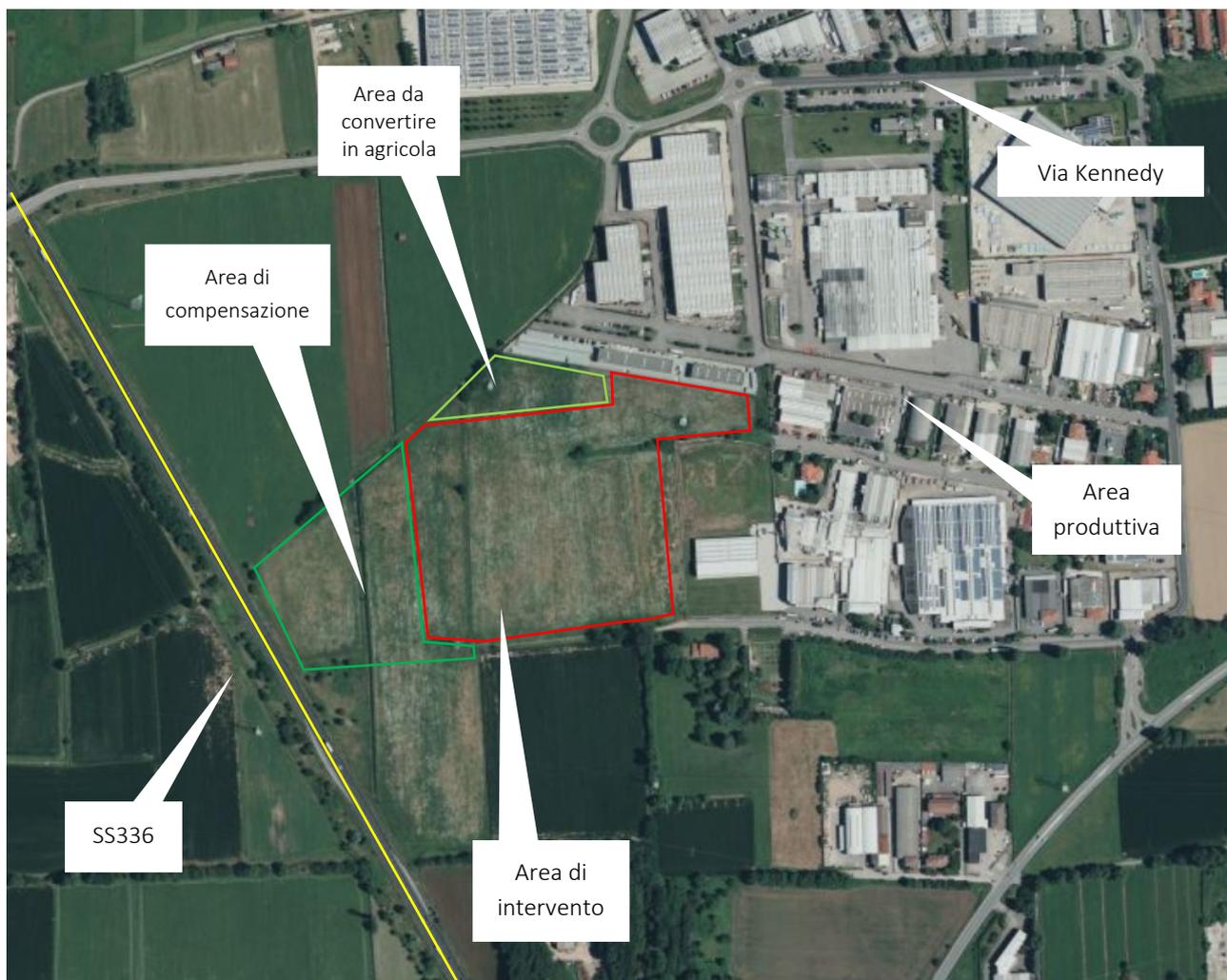


Figura 2 - inquadramento locale

L'area oggetto di intervento si trova nella zona sud-ovest dell'area produttiva circostante, costituita da capannoni di piccole e medie dimensioni; il comparto risulta poi circondato da un contesto prevalentemente agricolo. Il comune di Marcallo si trova a nord-est dell'area in oggetto.



Il lotto oggetto d'intervento risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Marcallo con Casone al Foglio 11 particelle 49, 51, 53, 70, 107, 189, 200, 201, 202, 203, 204, 256, 258.



Figura 3 - Inquadramento catastale nel Comune di Marcallo con Casone



## /2.2. Indici e parametri urbanistici del progetto di SUAP

Si rimanda all'allegato *Relazione Tecnica Illustrativa* per una descrizione completa di tutti i parametri.



Figura 4 - Estratto planimetria di progetto

### Indici Urbanistici

<b>Superficie Territoriale - ST</b>		<b>61.667 mq</b>
<b>Superficie Fondiaria - SF</b>		<b>53.643 mq</b>
Superficie x Cessione		8.024 mq
- Cessione Vasca Laminazione		6.573 mq
- Cessione Strade / Raccordi		1.451 mq
Superficie Compensazione Agricola		7.312 mq
Superficie Drenante (> 25% x SF)		15.135 mq
<b>Superficie Coperta - Sc (&gt; 50% x SF)</b>		<b>28.539,85 mq</b>
Rapporto di Copertura Rc=Sc/Sf		53.20%

<b>Slp</b>	<b>Slp Produttivo</b>	
	- SLP produttivo PT	27.876,86 mq
	- SLP produttivo Mezzanino	1567,26 mq
	<b>Totale Slp Produttivo</b>	<b>29.464,14mq</b>

	<b>Slp Direzionale</b>	
	- SLP Uffici PT	130 mq
	- SLP Uffici Mezzanino	690 mq
	- SLP Spogliatoi e servizi igienici	291,88 mq
	<b>Slp Guardiania</b>	<b>18 mq</b>
	<b>Totale Slp Direzionale</b>	<b>1129,88 mq</b>

<b>SLP TOTALE</b>	<b>30.594,02 mq</b>
-------------------	---------------------

<b>U.T.</b> (max > 0.50 mq/mq)	<b>0,49 mq / mq</b>
--------------------------------	---------------------

### Sup. Parcheggi Uso Privato

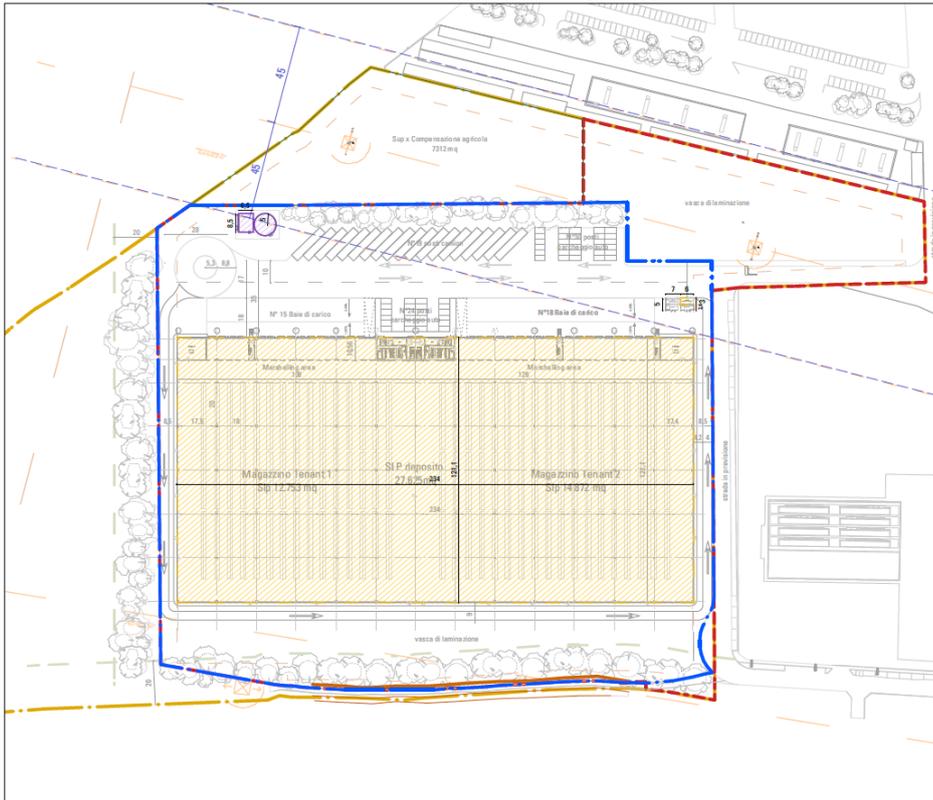
- posti camion	1 posto/1000mq SLP	19 posti
- posti auto	1 posto/ 600mq SLP	54 posti

### Baie di carico

- camion (1baia/1000mq SLP)	<b>33</b>
-----------------------------	-----------

### Accessi a raso

- numero accessi	<b>2</b>
------------------	----------

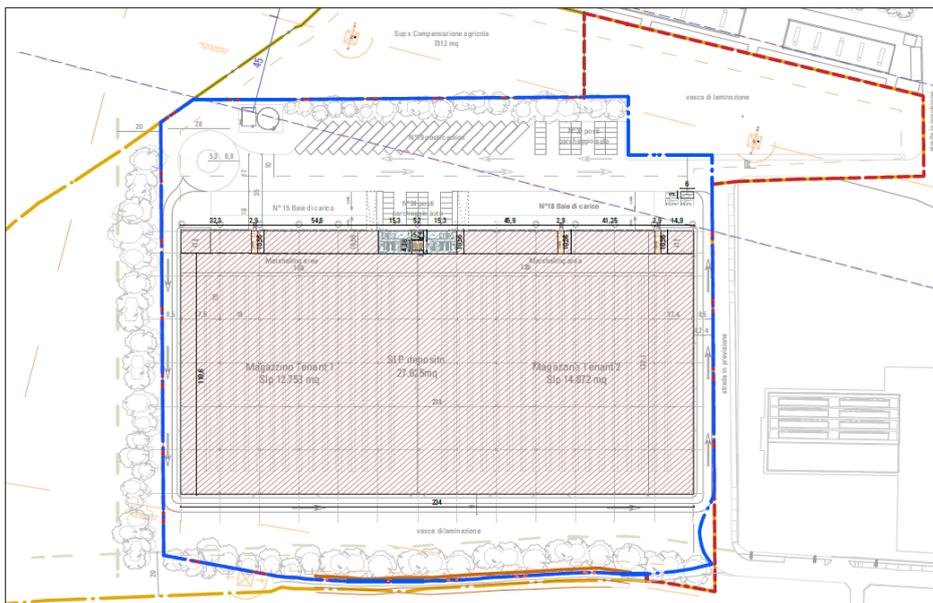


1a Superficie coperta  
1:2000

**SUPERFICIE COPERTA**

— Confine di proprietà	
— Superficie fondiaria (Sf)	
— Superficie terriale (St)	
● Sup. deposito	
121,1 m x 234 m	28.337,50 m <sup>2</sup>
6 m x 3 m	18 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>	<b>28.355,50 m<sup>2</sup></b>
● Sup. Stazione di pompaggio	
6,5 m x 8,50 m	55,25 m <sup>2</sup>
3,14 x (5,00 m) <sup>2</sup>	78,50 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>	<b>133,75 m<sup>2</sup></b>
● Sup. cabina di trasformazione	
7 m x 5 m	35 m <sup>2</sup>
6 m x 2,6 m	15,6 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>	<b>50,6 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTALE SUP. COPERTA</b>	<b>28.539,85 m<sup>2</sup></b>

1b Calcoli superficie coperta

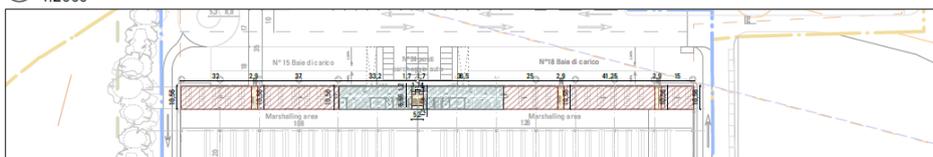


2a Superficie lorda PT  
1:2000

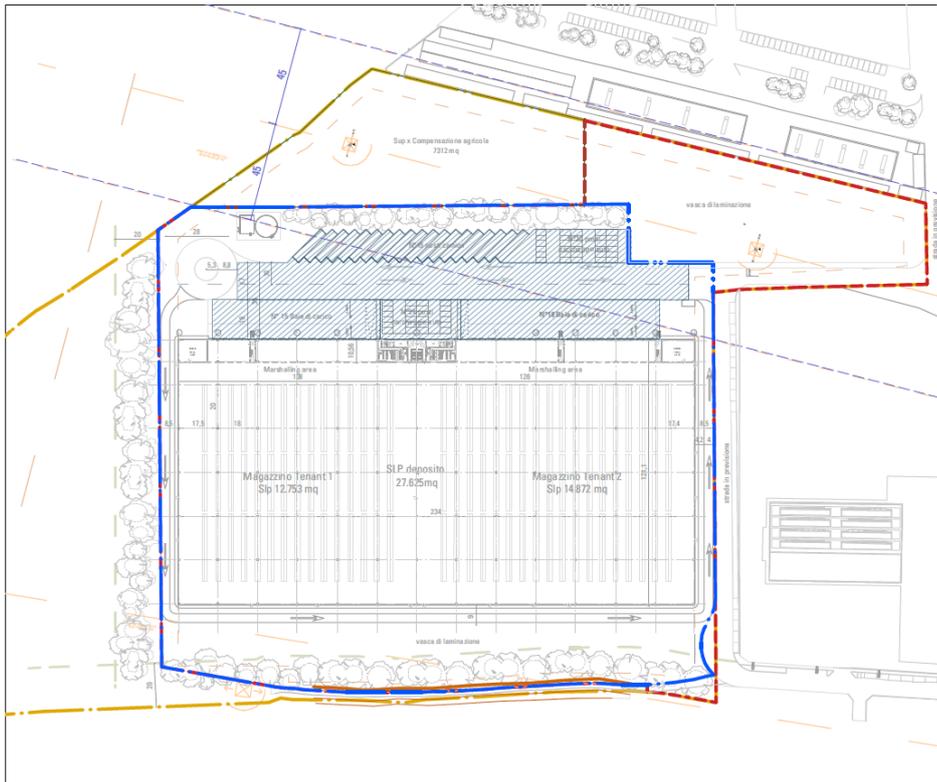
**SUPERFICIE LORDA**

— Confine di proprietà	
— Sup.fondiaria (Sf)	
— Sup.terriale (St)	
● Slp produttivo Piano Terra	
110,6 m x 234 m	25.880 m <sup>2</sup>
45,9 m x 10,56 m	485,40 m <sup>2</sup>
41,25 m x 10,56 m	436,36 m <sup>2</sup>
54,6 m x 10,56 m	576,86 m <sup>2</sup>
32,3 m x 10,56 m	341,13 m <sup>2</sup>
14,9 m x 10,56 m	157,11 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>	<b>27.876,86 m<sup>2</sup></b>
● Slp Direzionale. Piano Terra	
(15,3 m x 10,56 m) x 2	323 m <sup>2</sup>
5,2 m x 5,7 m	29 m <sup>2</sup>
3 m x 6 m	18 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>	<b>370 m<sup>2</sup></b>
● Slp produttivo Piano Mezzanino	
32 m x 10,56 m	337,92 m <sup>2</sup>
37 m x 10,56 m	391,36 m <sup>2</sup>
25 m x 10,56 m	264 m <sup>2</sup>
41,25 m x 10,56 m	435,60 m <sup>2</sup>
15 m x 10,56 m	158,40 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>	<b>1587,28 m<sup>2</sup></b>
● Slp Direzionale Piano Mezzanino	
33,2 m x 10,56 m	350,60 m <sup>2</sup>
36,5 m x 10,56 m	385,44 m <sup>2</sup>
(1,7 m x 1,2) x 2	4,08 m <sup>2</sup>
5,2 m x 3,8 m	19,76 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>	<b>759,88 m<sup>2</sup></b>
● Scorporo Slp	
(2,9 m x 10,56 m) x 6	183,72 m <sup>2</sup>
(5,2 m x 5,56 m)	28,91 m <sup>2</sup>
(5,2 m x 4,88 m)	25,38 m <sup>2</sup>
(1,2 m x 1,74 m)	2,08 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>	<b>240,09 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTALE SLP PRODUTTIVO</b>	<b>29.464,14 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTALE SLP DIREZIONALE</b>	<b>1129,88 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTALE SLP</b>	<b>30.594,02 m<sup>2</sup></b>

2c Calcoli superficie lorda



2b Superficie lorda Piano Primo  
1:2000



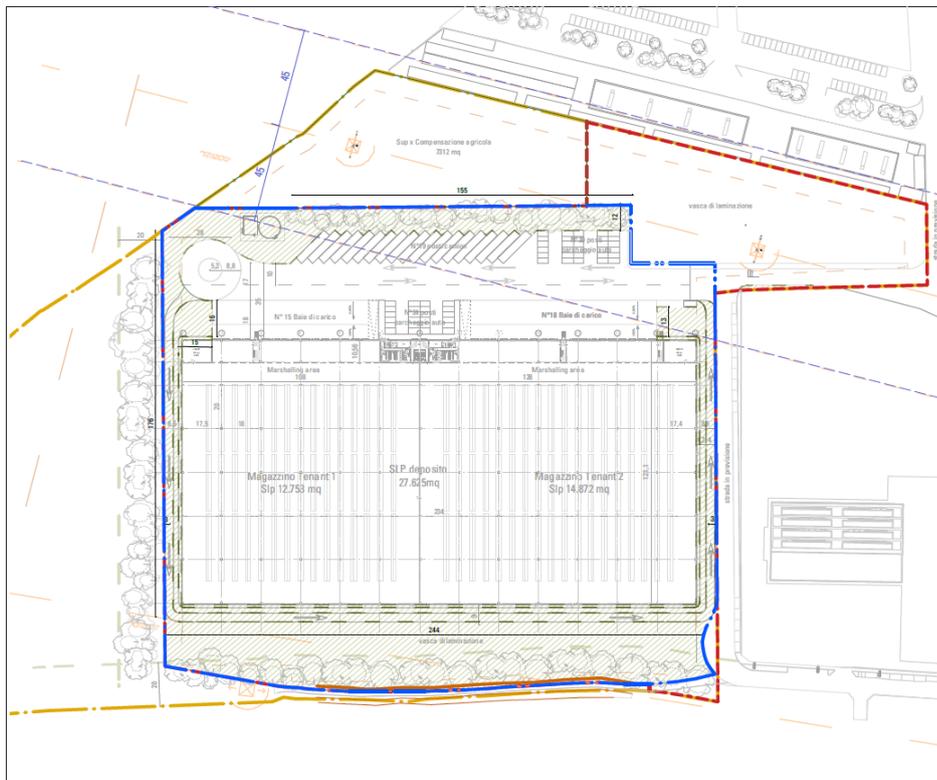
3a) Superficie a parcheggio  
1:2000

**SUPERFICIE A PARCHEGGIO**

- Confine di proprietà
- Superficie fondiaria (Sf)
- Superficie territoriale (St)
- ▨ Superficie a parcheggio

**TOTALE** 9233,76 m<sup>2</sup>

3b) Calcolo superficie a parcheggio



4a) Superficie permeabile  
1:2000

**SUPERFICIE PERMEABILE**

- Confine di proprietà
- Superficie fondiaria (Sf)
- Superficie territoriale (St)
- ▨ Superficie permeabile

**TOTALE** 15.135 m<sup>2</sup>

4b) Calcolo superficie permeabile



## /2.3. Attività svolta

All'interno del nuovo edificio si andranno a svolgere e gestire attività di stoccaggio e distribuzione. L'attività è costituita da un edificio isolato, adibito a deposito e smistamento merci. Non sono previste lavorazioni di alcun genere, ma solo attività strettamente connesse allo stoccaggio di materiale con successivo smistamento manuale e automatico propedeutico per la spedizione e la consegna al cliente finale. L'arrivo della merce avviene su automezzi che consegnano direttamente attraccando alle baie di carico poste sul prospetto nord.

La gestione amministrativa e di regia dell'intera attività viene svolta dal personale operativo presente all'interno degli uffici.

Le attività che si eseguono normalmente nel deposito si possono così suddividere e descrivere:

- Ricevimento e Stoccaggio temporaneo
- Prelievo
- Spedizione
- Pulizia

Tale area di attività per lo smistamento delle merci è organizzata a sua volta in una prima linea di carico-scarico e ricevimento, mentre una seconda linea individua le aree di stoccaggio temporaneo a terra di materiali in uscita e in entrata. In queste vengono svolte operazioni di smistamento e impacchettamento dei bancali per la loro distribuzione.

Tale area di attività è l'unica in cui vi può essere presenza prolungata di personale per gestire le operazioni sopraelencate. A questa zona è garantita un'illuminazione naturale adeguata che garantisce un Fattore di luce diurno superiore al 2%. La visibilità diretta verso il paesaggio esterno è garantita attraverso le porte sezionali delle bocche di carico finestrate

### **Ricevimento e stoccaggio temporaneo**

Il ricevimento delle merci viene effettuato attraverso le porte di carico/scarico. Ad ogni automezzo in arrivo l'ufficio ricevimento assegna la porta sulla quale effettuare lo scarico.

Dopo il controllo dell'addetto al ricevimento, che verifica la qualità e la quantità della partita in consegna, le merci vengono trasferite con transpallet o muletti elettrici alle varie postazioni che le preparano per la spedizione successiva.

### **Prelievo**

Consiste nel prelievo delle merci da trasferire in banchina per l'invio al centro di destinazione.

Gli ordinativi stampati su modulo informatico, vengono assegnati agli addetti al prelievo che seguendo un percorso con sequenza predeterminata dal sistema informatico stesso provvedono al prelievo dei prodotti. L'operazione di prelievo viene eseguita con transpallet elettrico, sul quale vengono caricati alternativamente i bancali con i prodotti.

A fine operazione e dopo la spunta sul prelevato, avviene la stampa della bolla di accompagnamento delle merci.



## Spedizione

Le merci in banchina, ordinate per destinatario finale, dopo essere state controllate qualitativamente e quantitativamente, vengono caricate su furgoni mediante l'impiego di mezzi di movimentazione elettrici, per raggiungere il negozio/punto vendita/consumatore finale di destinazione.

## Pulizia

La pulizia del deposito verrà effettuata durante tutto l'arco della giornata, mediante utilizzo di specifiche attrezzature e di macchina spazzatrice e lavasciuga con uomo a bordo.

Gli interventi di pulizia consisteranno nella raccolta di carta, cartone, materiale plastico, residui d'imballo, e pezzi di legno prodottisi dai pallets a seguito della Lavorazione.

## /2.4. Opere esterne e pertinenziali

I percorsi pedonali esterni hanno una larghezza di cm 150 e tutti i piazzali sono perfettamente accessibili poiché non presentano dislivelli; dove sono previsti dei cigli, questi saranno differenziati per materiali e colore dalla pavimentazione del percorso. La pavimentazione esterna verrà realizzata in asfalto.

Per il raggiungimento del blocco uffici dal parcheggio sono stati previsti percorsi pedonali di collegamento diretto e di più breve tragitto possibile. In prossimità dell'ingresso all'area sarà previsto un apposito stallo per il deposito dei rifiuti, con accesso esterno per l'operatore ecologico e sarà dotata di opportuna piletta e punto acqua per una corretta cura e pulizia. In prossimità degli ingressi all'area verranno infine previsti adeguati nicchie/pozzetti per l'alloggiamento contatori delle singole utenze, in accordo con le autorizzazioni rilasciate dai relativi Enti gestori.

In ogni area di parcheggio verranno realizzati n°1 posti auto per portatore di handicap ogni 50 posti auto in corrispondenza dei blocchi uffici, come previsto dal punto 2.2 dell'allegato della L.R. n.6/1989, per un totale di n°2 posti auto per portatore di handicap. L'area propria di parcheggio relativa all'ingombro del veicolo dovrà essere affiancata da uno spazio zebrato con una larghezza minima tale da consentire la rotazione di una carrozzina e, comunque, non inferiore a 1.50 m nel rispetto delle disposizioni della L.R. n.6/1989 allegato 2.2.

### /2.4.1. Progetto opere a verde mitigativo

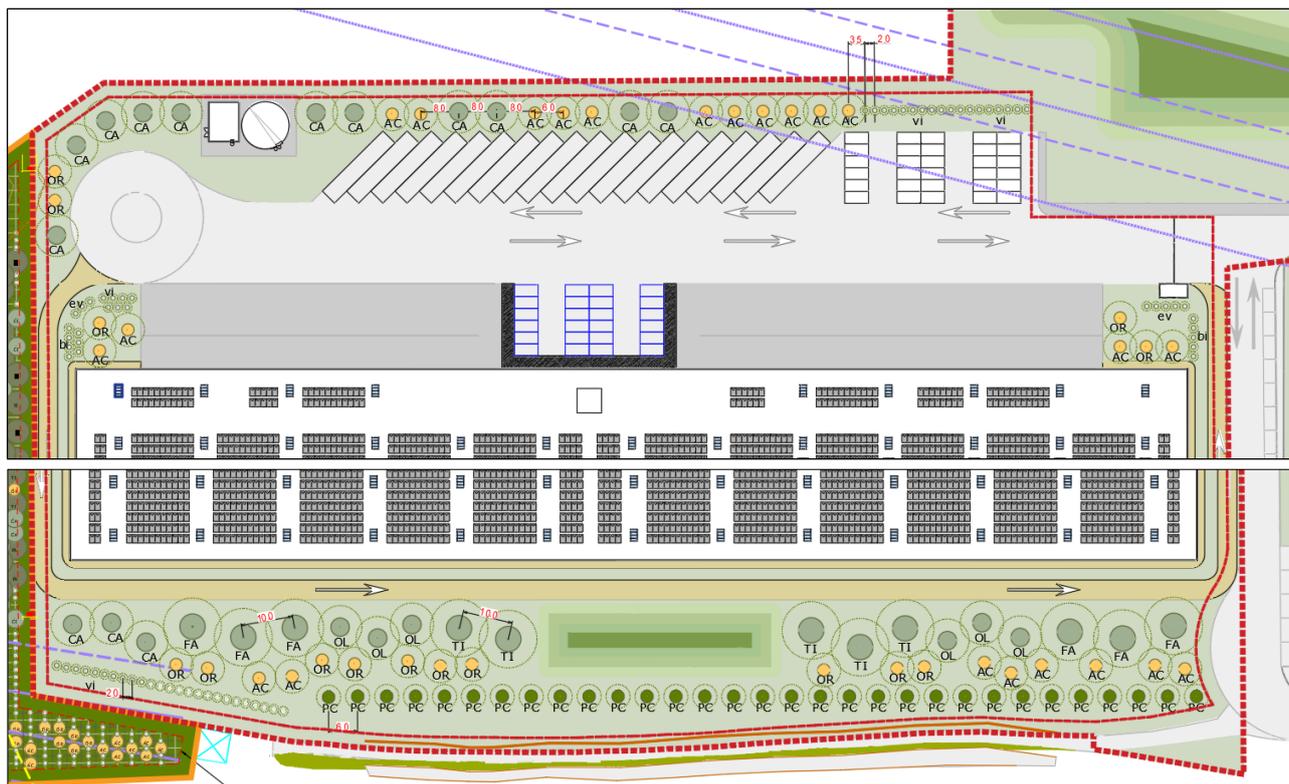
L'obiettivo prioritario del progetto è quello di apportare una mitigazione di tipo ambientale e visiva dell'edificio e di conseguire un corretto inserimento ambientale nel contesto di riferimento.

Per la realizzazione delle fasce tampone, sono state seguite le linee guida del documento "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali" del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Milano.

Le principali azioni del progetto di inserimento ambientale sono:

- creare una fascia alberata lungo il confine sud con le aree agricole, che risultano molto sensibili e pertanto è prioritario il corretto inserimento;
- prevedere un filare di alberi di terza grandezza e arbusti a nord con funzione di mitigazione ambientale dove insiste la fascia di asservimento dell'elettrodotto;
- prevedere un bosco urbano lungo i confini nella parte ovest del lotto, quale mitigazione dell'impatto visivo dell'edificio e parte del progetto di compensazione;

Si rimanda per una spiegazione più esaustiva alla relazione illustrativa delle opere a verde.



La scelta delle ripiantumazioni necessarie ricade principalmente sulla selezione di specie vegetali arboree autoctone del luogo che risultano essere coerenti con il contesto paesaggistico in cui ci troviamo. Con ciò, tali specie trovano il luogo, il terreno ed il clima ideale per il loro sviluppo consentendo di svolgere in maniera ottimale funzioni di tipo ambientale, paesaggistico, ecologico e mitigativo.

Tra le specie che rispondono ai criteri sopra citati troviamo:



<b>ALBERI</b>				
<b>Codice</b>	<b>Nome</b>	<b>Nome scient.</b>	<b>classe di grandezza</b>	<b>n. es.</b>
FA	Farnia	<i>Quercus robur</i>	I	6
TI	Tiglio	<i>Tilia cordata</i>	I	5
OL	Olmo	<i>Ulmus minor</i>	II	6
PC	Pioppo cipressino	<i>Populus nigra var. Italica</i>	I, colonnare	31
CA	Carpino bianco	<i>Carpinus betulus</i>	II	14
OR	Orniello	<i>Fraxinus ornus</i>	III	15
AC	Acer campestre	<i>Acer campestre</i>	III	23
	<b>TOTALE</b>			<b>100</b>

<b>ARBUSTI</b>			
<b>Codice</b>	<b>Nome</b>	<b>Nome scient.</b>	<b>n. es.</b>
bi	Biancospino	<i>Crataegus monogyna</i>	12
ev	Evonimo	<i>Euonymus europaeus</i>	8
vi	Viburno	<i>Viburnum lantana</i>	50
	<b>TOTALE</b>		<b>70</b>

La scelta di utilizzare specie autoctone o naturalizzate presenta, infine, notevoli vantaggi in termini di attecchimento dei nuovi impianti, riducendo, a lungo termine, le necessità di manutenzione.

Tutte le specie selezionate presentano una ridotta o quasi assente manutenzione, soprattutto con l'invecchiare di esse. Le uniche accortezze saranno quelle di garantirne l'irrigazione durante i primi anni, una potatura per alzare l'impalcatura dei rami ed evitare l'interferenza con il costruito ed un'eventuale potatura di formazione durante i primi 5 anni dalla piantumazione.





Tabella 1 - Scheda approvata con delibera CC n. 21 del 02/07/2015

## SCHEDA AMBITO ATP04 (VARIATA A SEGUITO DEL SUAP 2015)

<b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP 04</b>		
<b>Inquadramento nel comparto territoriale</b>	Marcallo Sud	
<b>Dati quantitativi principali</b>	Superficie territoriale	mq. 56.794,64
	Superficie copribile massima	50% Sf
	Altezza massima	Mt. 10 fuori terra salvo volumi tecnici
	Indice di fabbricabilità	U.T 0,50 mq/mq
	Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali	-Attività del secondario: 1 posto auto ogni 100 mq di slp -Attività del terziario: 1 posto auto ogni 30 mq di slp per uffici, esercizi commerciali e attività assimilabili; 1 posto auto ogni 20 mq di slp per locali di divertimento e attività assimilabili.
	Superficie per strade e viabilità	Viabilità di distribuzione interna
<b>Destinazione d'uso ammesse</b>	direzionale -industriale (*)-terziario (**)	
	(*) Servizi necessari alle attività produttive ed integrati con le stesse come uffici tecnici, amministrativi, mense, spogliatoi servizi igienici e destinazioni d'uso compatibili con la residenza nella misura massima del 30% della Slp	
	(**) esclusa grande distribuzione direzionale -industriale (*)-terziario (**)	
<b>Strumenti di attuazione</b>	piano attuativo (P.A.)	
<b>Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico</b>	<b>Classe fattibilità geologica:</b> n.2 fattibilità con modeste limitazioni e n.3C fattibilità con consistenti limitazioni. <b>Pericolosità sismica locale:</b> Zona Z4a <b>Vincoli:</b> Canale diramatore - fascia di rispetto con finalità idrauliche, 5 m. dal ciglio del canale o piede esterno dell'argine. Divieto di copertura e tombinamento	Riferimenti normativi: TAV.8 - Fattibilità geologica TAV. 6 - Carta vincoli piano geologico Dgr 7-13950-2003 Art.46 comma g) del PTCP
<b>Prescrizioni</b>	Si ritiene necessario prevedere soluzioni architettoniche che si relazionano armonicamente, da un punto di vista paesistico, con il contesto agricolo circostante al fine di attribuire qualità urbana ai nuovi insediamenti quali: 2) progettazione contestuale spazi aperti/costruiti; 3) studio nella scelta dei materiali e colori.	Riferimenti normativi repertorio B allegato al PTCP)
<b>Fascia di rispetto</b>	Linea elettrodotto ENEL 380.000 V	

Superficie drenante minimo 25% Sf



## Vincoli

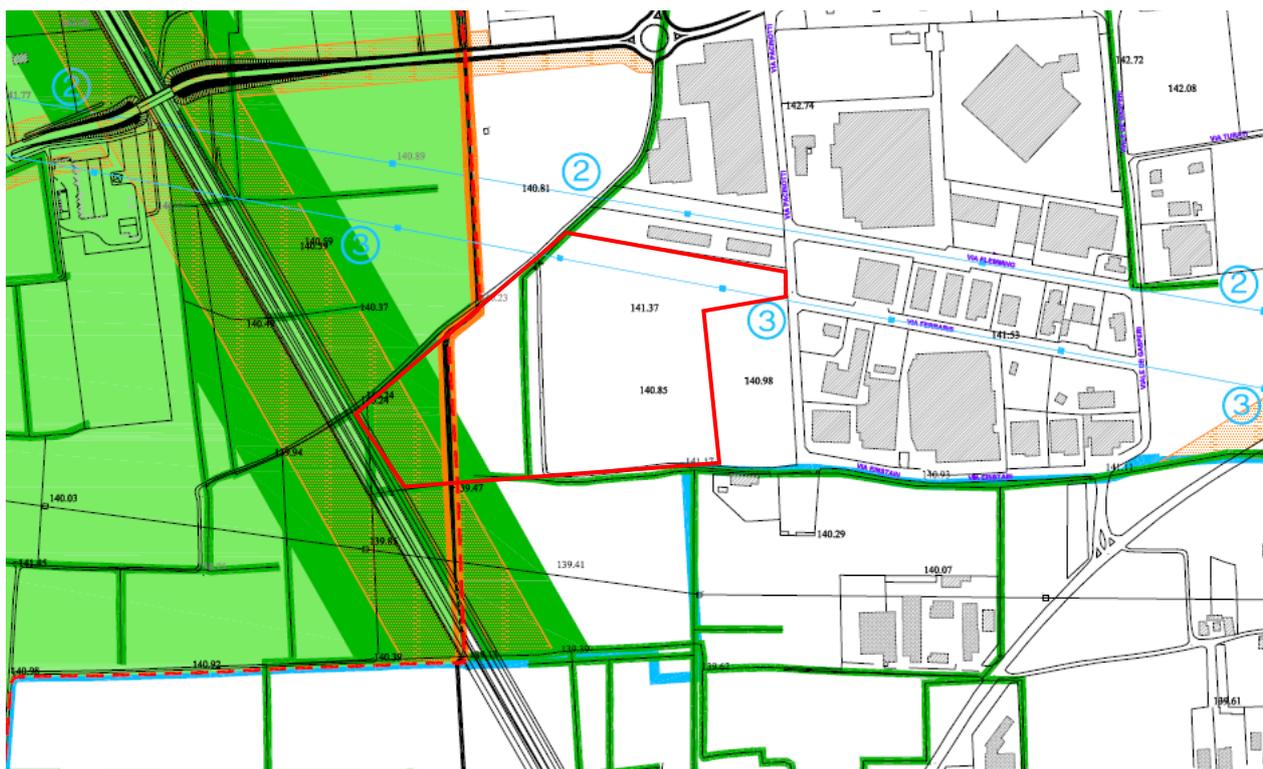


Figura 6 – PGT – DdP Tav. 1.12A Carta dei vincoli



L'area in oggetto presenta una fascia di rispetto dall'elettrodotto, una fascia di rispetto stradale, ricadente entro l'area di compensazione, una fascia di rispetto di 6m dal Colatore S. Anselmo di competenza del Consorzio ETV, anch'esso ricadente entro la zona delle compensazioni ambientali, e una fascia di rispetto di 5m dal canale diramatore che scorre adiacente alla vicinale in direzione nord-sud. Tale ultimo canale risulta tuttavia già soppresso nell'ultimo aggiornamento del reticolo idrografico comunale.



## Carta del paesaggio

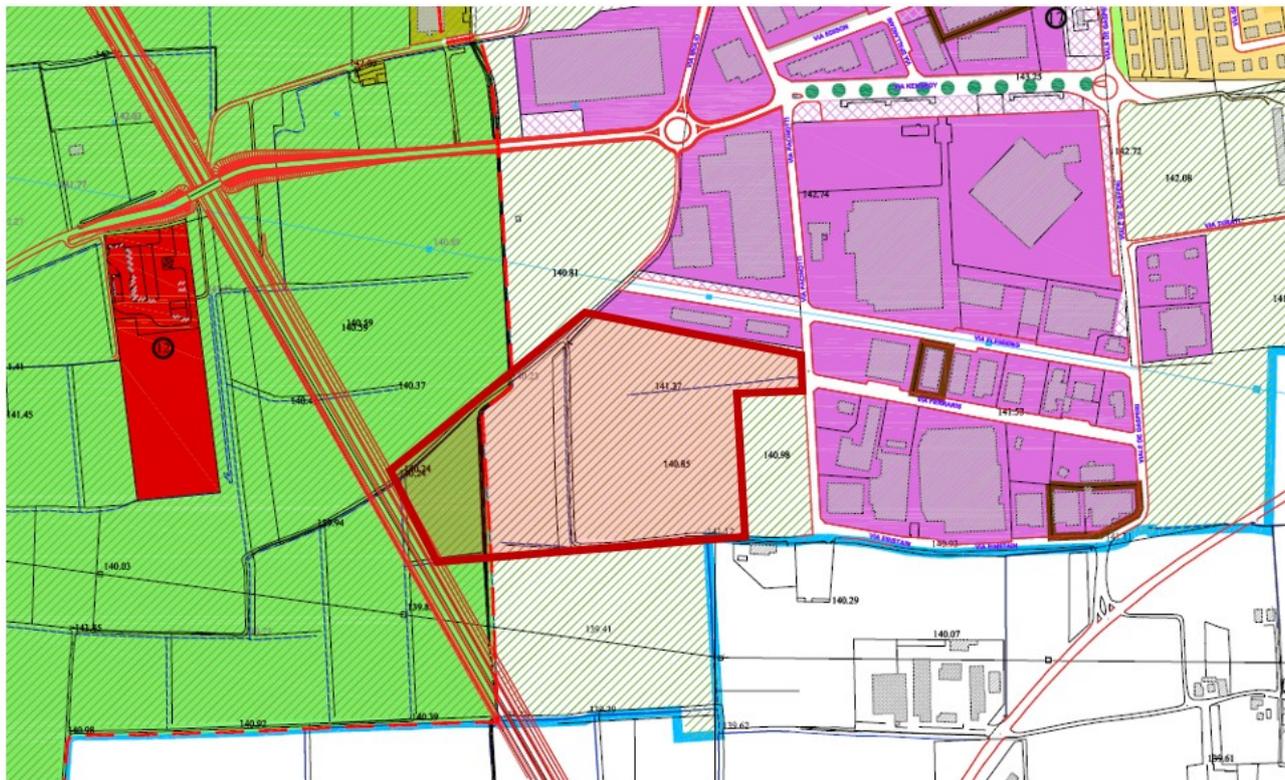


Figura 7 PGT – DdP – Carta degli usi del suolo



L'area in oggetto rientra nei seminativi irrigui.



## Sensibilità paesaggistica

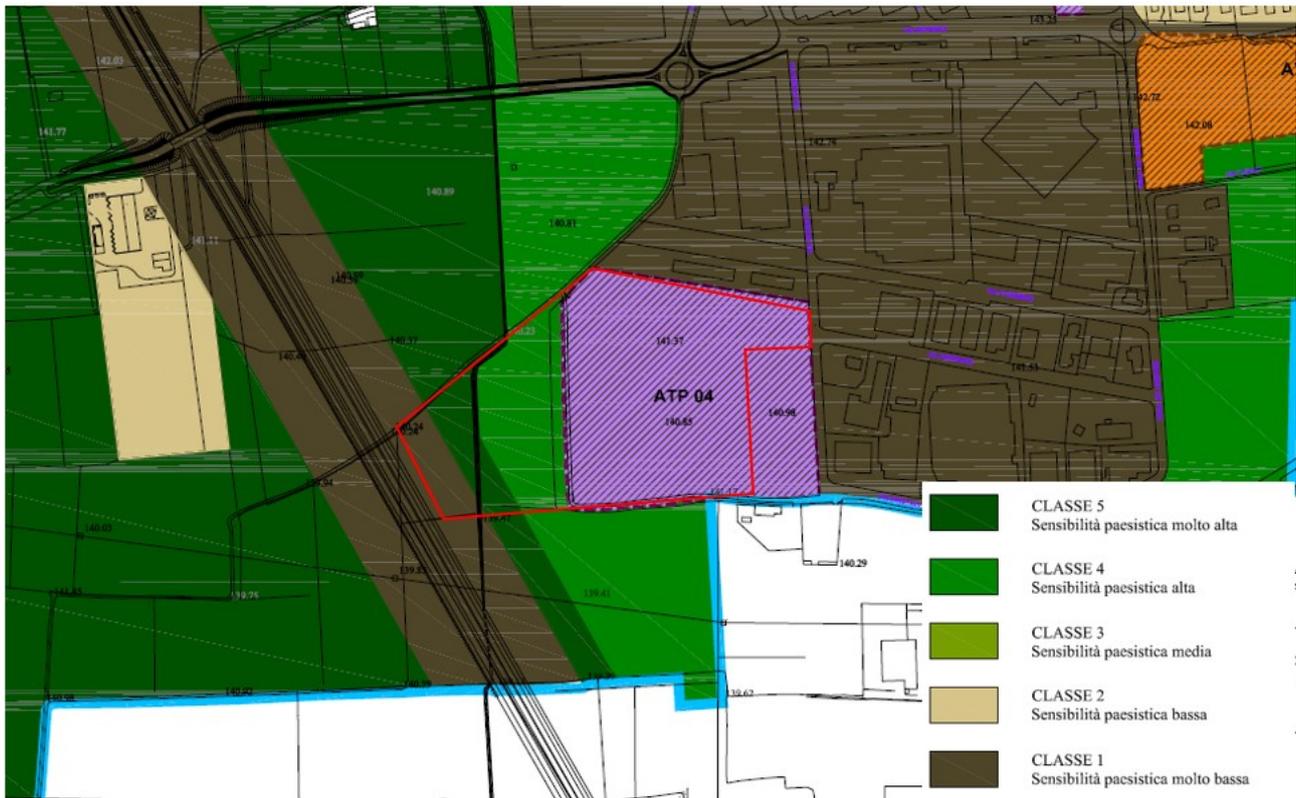


Figura 8 - PGT - DdP – carta della sensibilità paesaggistica

L'area di progetto è classificata come classe di sensibilità paesistica 1 nell'intorno della SS336, classe 5 ad est di questa (zona compresa nel PLIS) e classe 4 nella restante parte.



## Rete ecologica comunale

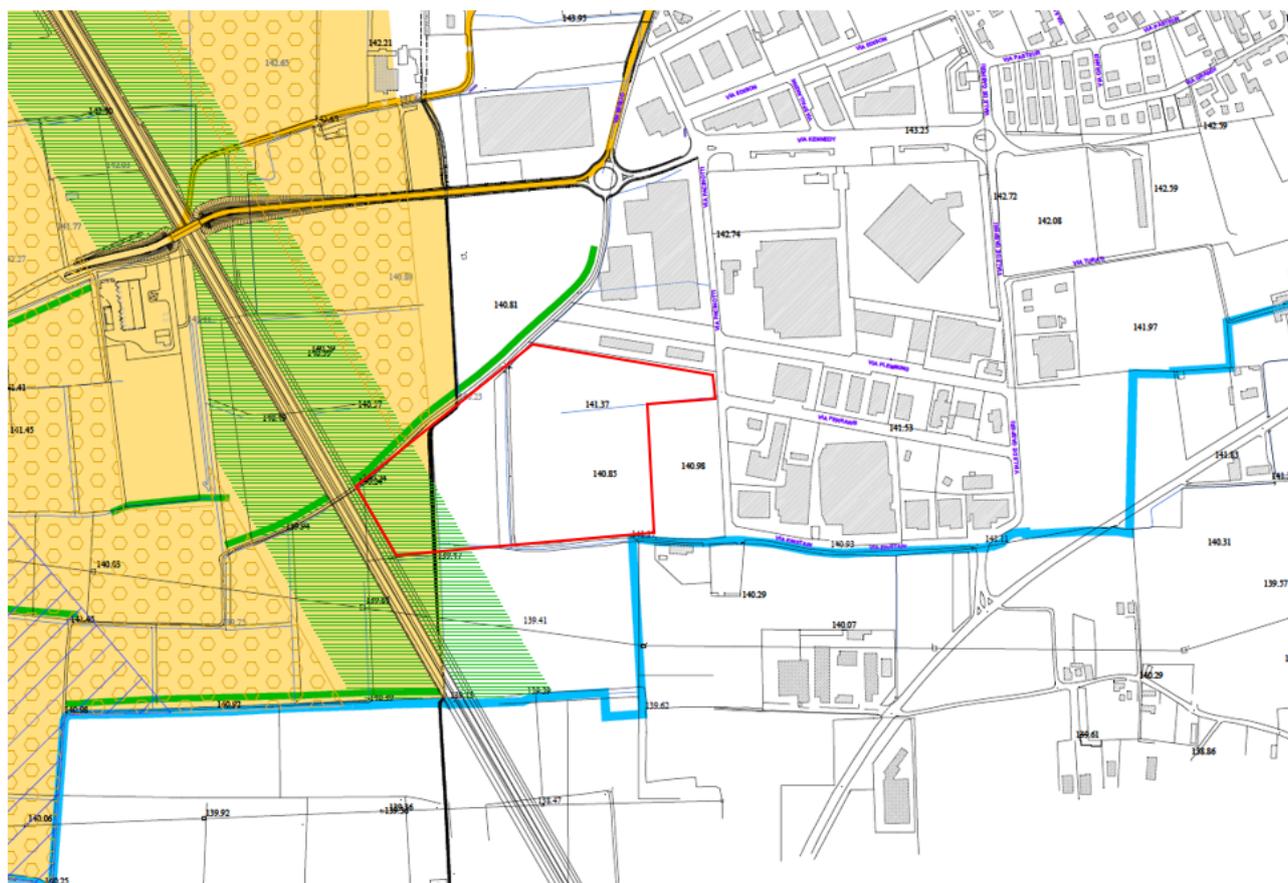


Figura 9 - DdP PGT Tav 2.12 - Rete ecologica comunale

-  PLIS del GELSO
-  Ambiti di previsione del "Bosco urbano" (art. 15 NtA del PdS - art. 22 NtA del PdR del PGT)
-  Filari di rilevanza paesistica
-  Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (Titolo II NTA Città M. di Milano).
-  Canali irrigui

L'area in oggetto risulta parzialmente ricompresa nel Parco del Gelso e negli ambiti di previsione del "Bosco urbano".



### /3.2. Il Piano delle Regole

#### Disciplina delle aree

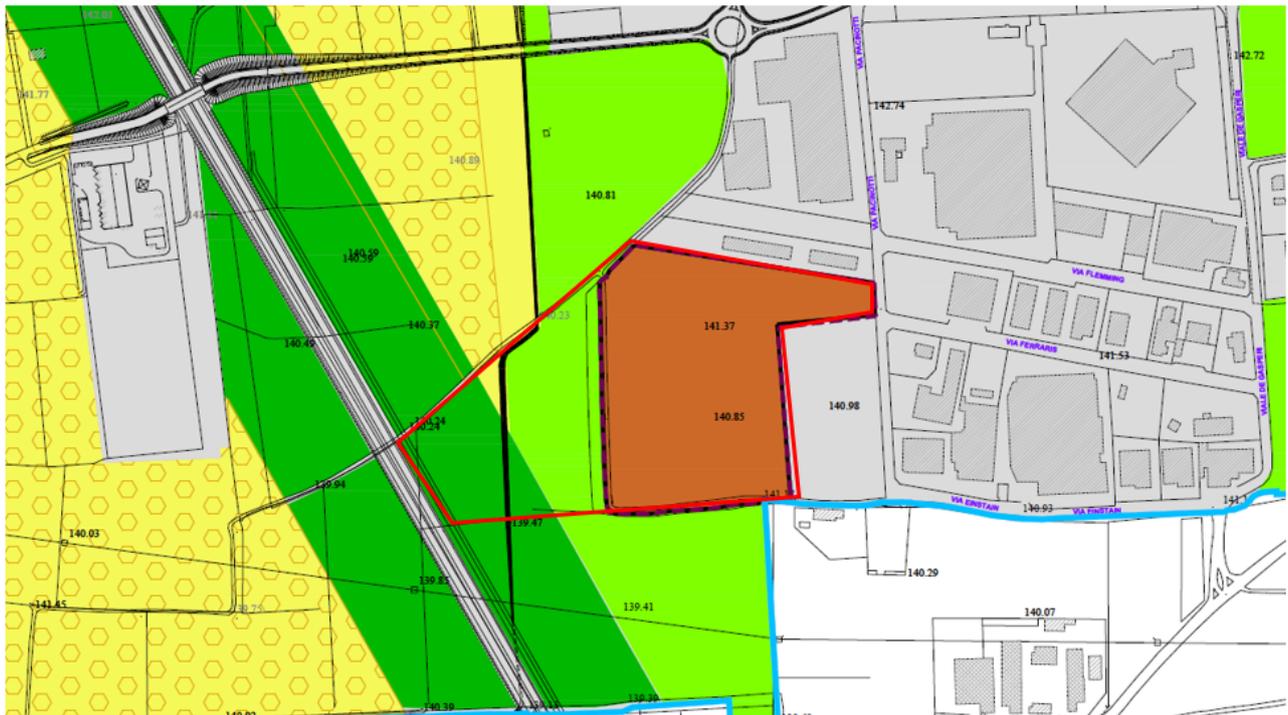


Figura 10 PGT - PdR – Carta della disciplina delle aree

 Ambiti di trasformazione del Documento di Piano  
Aree di completamento ricomprese nel TUC (PdR)

SUPERFICIE AGRICOLA  
lett. e-bis) comma 1 Art. 10 della L.R. 31/2014 s.m.i.

 Superficie agricola ricompresa entro il PLIS del Gelso

 Aree agricole individuate dal PGT (Art. 26 NTA del PdR)

 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico  
(Titolo II NTA Città M. di Milano)

 Bosco urbano individuato dal PGT (Art. 15 NTA del PdS)

Dall'estratto qui sopra mostrato, risulta che l'area è compresa in un ambito di trasformazione. Nella zona ovest è presente un'area agricola e bosco urbano.



### / 3.3. Il Piano dei Servizi

#### Pianificazione generale dei servizi

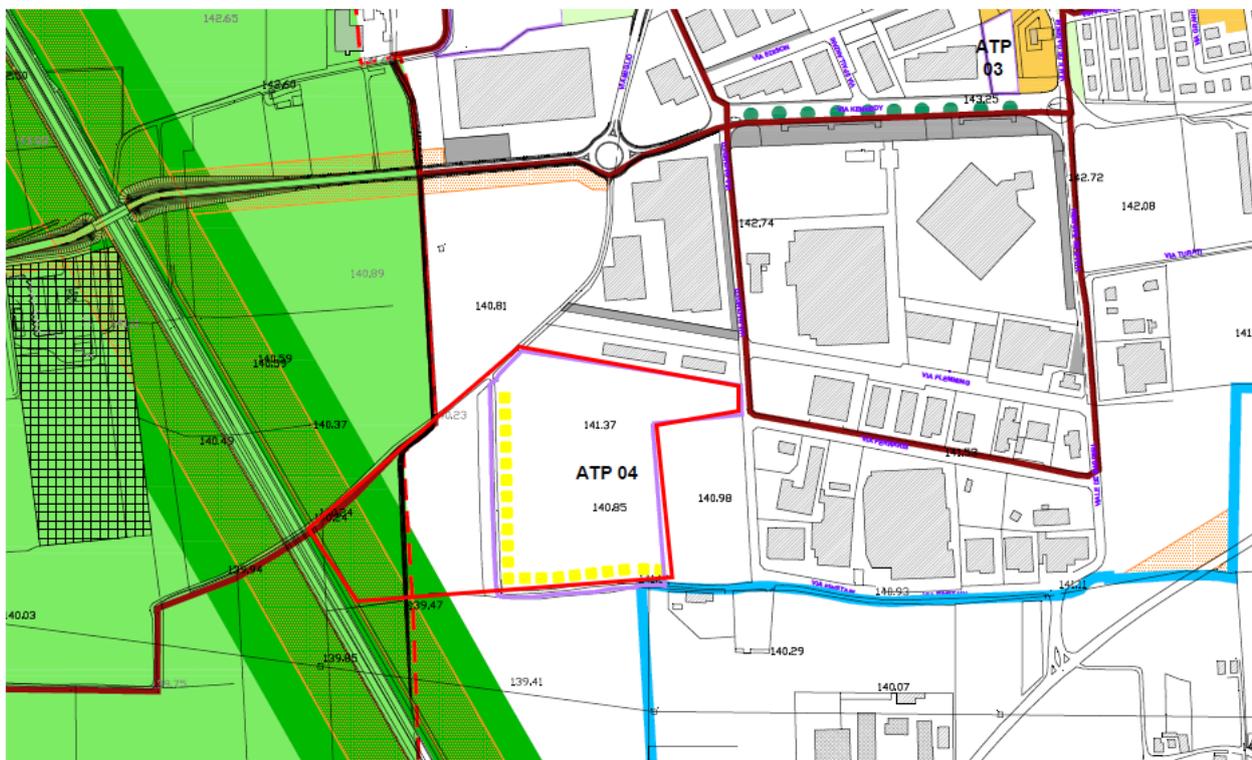
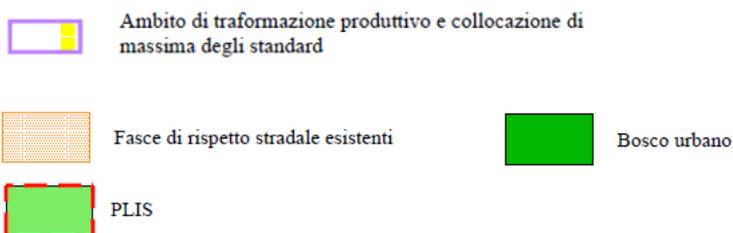


Figura 11 - PGT - PDS



L'area in oggetto ricade in un ambito di trasformazione produttivo.

#### ART. 15 FASCE DI RISPETTO DELL'ASSE AUTOSTRADALE, DELLA TAC E DELL'ASSE BOFFALORA-MALPENSA: IL BOSCO URBANO

1. Nelle fasce di rispetto dell'Autostrada, della TAC e della Boffalora-Malpensa, è prevista la piantumazione a quinconce e fasce antistanti di arbusti, utilizzando specie vegetali atte a garantire l'assorbimento delle polveri e dell'energia sonora prodotta dai mezzi transitanti sulle infrastrutture. Le dimensioni di tali fasce di rispetto fanno riferimento alle tavole grafiche n 1.10 e 2 del PGT.



### /3.4. Componente Geologica del PGT

#### Carta di Fattibilità geologica

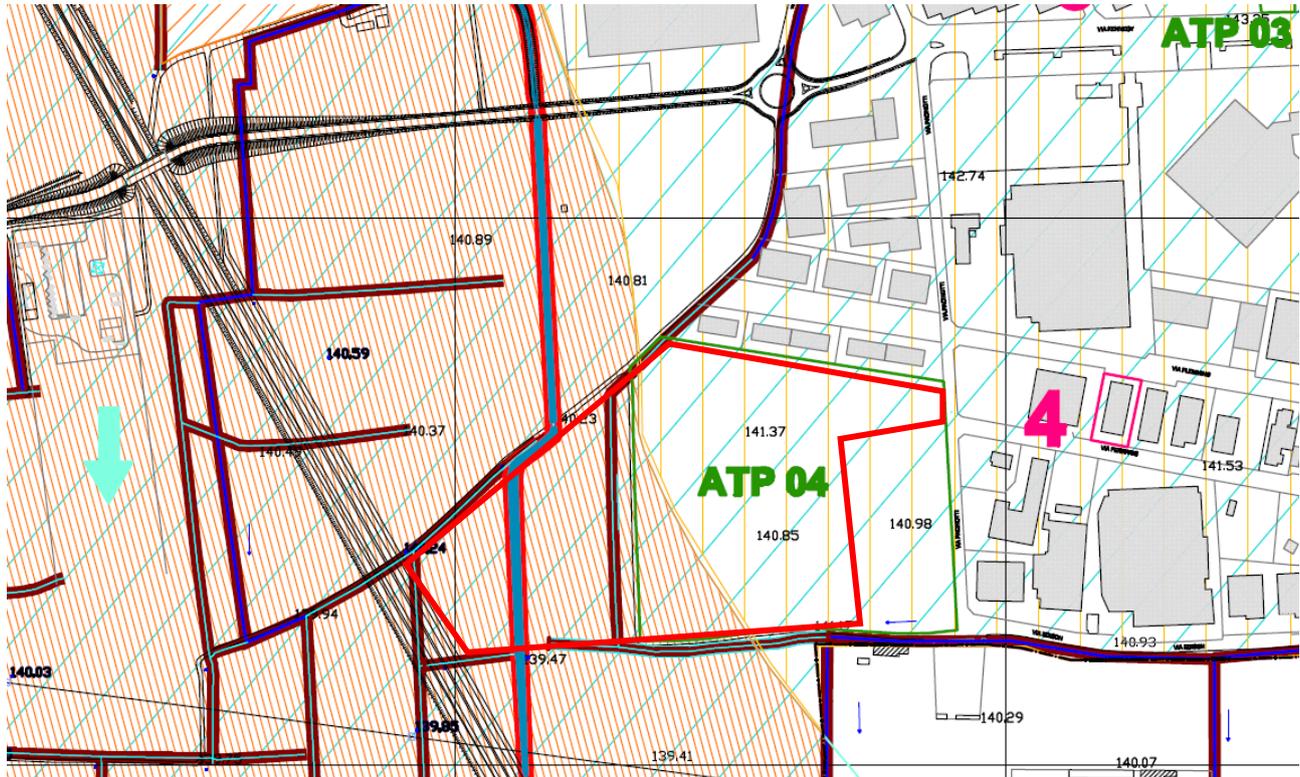


Figura 12 - PGT - Carta di fattibilità geologica

**Limite soggiacenza falda <5m**

**Canale Derivatore a cielo aperto (secondo ordine)**

Tretto intubato

**Canali Colatori a cielo aperto (secondo ordine)**

Tretto intubato

**Canali Derivatori a cielo aperto (primo ordine)**

Tretto intubato

**Canali o fossi non più facenti parte della rete irrigua e in parte utilizzati per il recupero delle acque meteoriche**

Tretto intubato

**Legenda**

Pericolosità Sismica Locale: il territorio è classificato come zona Z4a, ovvero zona di pianura con depositi alluvionali e fluvio glaciali granulari.

**6**

Aree industriali dismesse di vario genere, alcune delle quali site all'interno del TUC, per le quali andrà verificata la qualità dei terreni dal punto di vista ambientale. Valgono in aggiunta i condizionamenti della classe di fattibilità geologica di appartenenza (classe 2)

**01**

**Ambiti di Trasformazione assegnati ai limiti indicati per le aree a edificabilità A, di cui al comma 3 dell'art. 7 del R.U. n. 7 del 23 novembre 2017, che definisce i criteri e i metodi per il rispetto dell'invarianza idraulica ed idologica.**

<p><b>3 D</b></p> <p><b>FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI</b></p>	<p>Aree pianeggianti costituite da Ghiaie e Sabbie; coltre superficiale (max 1 m) limoso-sabbiosa, localmente argillosa. Locale presenza di lenti coesive limoso-argillose.</p> <p>Soggiacenza falda: maggiore o uguale a -5 m da piano campagna.</p>	<p>Terrani prevalentemente granulari con mediocri caratteristiche geotecniche fino a circa 3 m. Da 3 m a circa 5,5 m litozona con caratteristiche geotecniche buone. Leggero calo delle caratteristiche portanti da 5,5 a circa 10 m di profondità, rispetto alla zona centrale.</p>	<p>Favorevole con consistenti limitazioni legate all'avvicinamento della superficie piezometrica al piano campagna. Verificare il livello di falda nella stagione estiva e invernale; predisporre, in fase di progettazione dell'opera edificatoria, sistemi per il monitoraggio delle acque di prima falda (piezometri). Verificare le caratteristiche portanti del terreno.</p>
<p><b>2</b></p> <p><b>FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI</b></p>	<p>Aree pianeggianti costituite da Ghiaie e Sabbie; coltre superficiale (max 1 m) limoso-sabbiosa, localmente argillosa. Locale presenza di lenti coesive limoso-argillose.</p> <p>Soggiacenza della falda tra -9 e -5 m da piano campagna.</p>	<p>Terrani prevalentemente granulari con mediocri caratteristiche geotecniche fino a circa 3 m. Da 3 m a circa 5,5 m litozona con caratteristiche geotecniche buone. Leggero calo delle caratteristiche portanti da 5,5 a circa 10 m di profondità, rispetto alla zona centrale.</p>	<p>Favorevole con modeste limitazioni: effettuare misure per verificare la profondità del livello di falda; verificare le caratteristiche portanti del terreno.</p>



L'area oggetto di intervento è inserita nella zona est nella classe di fattibilità 2, Fattibilità con modeste limitazioni, mentre nella zona ovest rientra nella classe di fattibilità 3 D, fattibilità con consistenti limitazioni.

## Vincoli

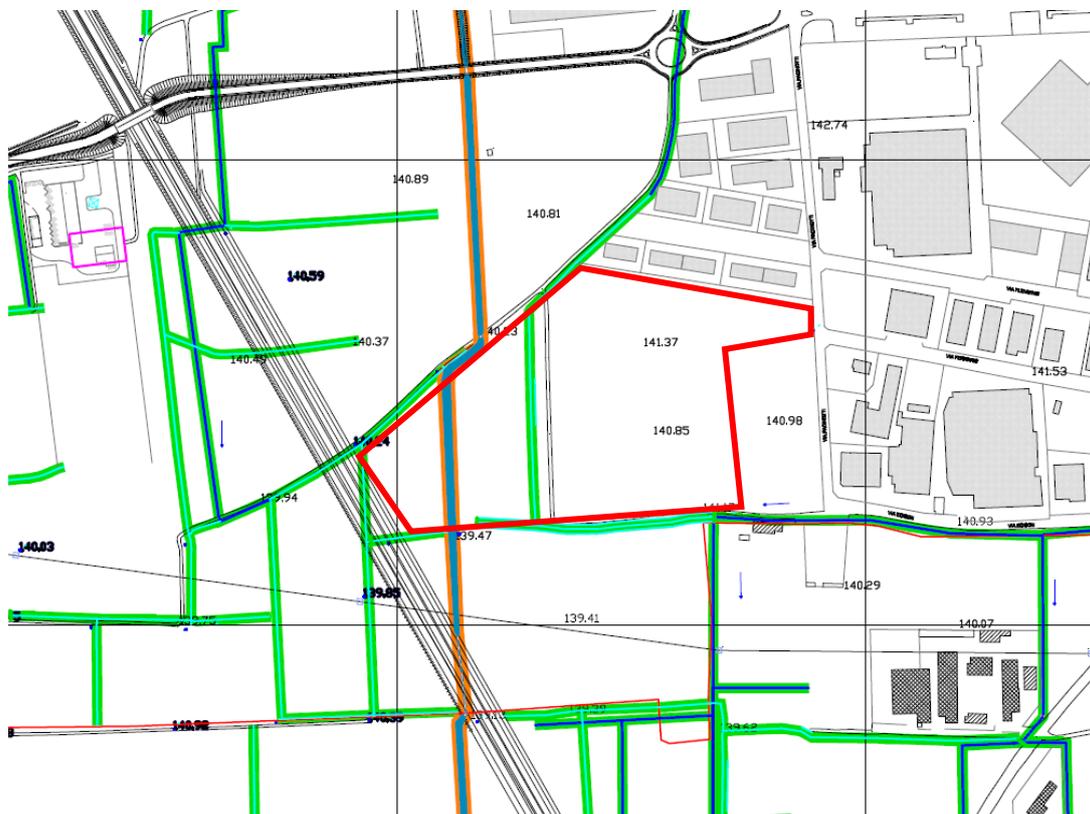


Figura 13 - Vincoli componente geologica - tav.6

- **Canali o fossi non più facenti parte della rete irrigua e in parte utilizzati per il recupero delle acque meteoriche**
- - - - - **Tratto Intubato**

### FASCIA DI RISPETTO CON FINALITÀ IDRAULICHE:

**soggetta alle norme di polizia idraulica, ai sensi della D.G.R. 7-13950-2003, sia in materia di limitazioni all'utilizzo dei suoli che all'applicazione dei canoni regionali di polizia idraulica**

- **Canali Derivatori, Canali Colatori:**  
6 m dal ciglio del canale o piede esterno dell'argine per i tratti a cielo aperto; 5 m per i tratti intubati
- **Canali Diramatori:**  
5 m dal ciglio del canale o piede esterno dell'argine.

L'ambito di intervento presenta una fascia di rispetto di 6m dal Colatore S. Anselmo di competenza del Consorzio ETV, ricadente entro la zona delle compensazioni ambientali e una fascia di rispetto di 5m dal canale diramatore che scorre adiacente alla vicinale in direzione nord-sud. Tale ultimo canale risulta tuttavia già soppresso nell'ultimo aggiornamento del reticolo idrografico comunale.



### /3.5. Classificazione acustica del territorio comunale

La classificazione acustica (o zonizzazione acustica), ossia l'assegnazione a ciascuna porzione omogenea di territorio di una delle sei classi indicate dalla normativa (e, conseguentemente, dei limiti a tale classe associati), sulla base della prevalente destinazione d'uso del territorio stesso, rappresenta il presupposto indispensabile alla predisposizione dei piani di risanamento acustico e costituisce per i Comuni un fondamentale strumento di prevenzione anche in rapporto alla sua integrazione con la pianificazione urbanistica.

La Classificazione Acustica del territorio comunale persegue i seguenti obiettivi:

- stabilire gli standard minimi di comfort acustico da conseguire nelle diverse parti del territorio comunale, in relazione alle caratteristiche del sistema insediativo di ogni contesto territoriale, ricondotto alle classificazioni di cui alla Tab. A del D.P.C.M. 14 novembre 1997;
- costituire riferimento per la redazione dei Piani di Risanamento Acustico di cui all'art. 7 della Legge Quadro sull'Inquinamento Acustico (Legge n. 447/95), in base al confronto tra rumorosità ambientale misurata o stimata nei diversi ambiti del territorio comunale e standard di comfort acustico prescritti nelle diverse zone, secondo le classificazioni assegnate in sede di Classificazione Acustica;
- consentire l'individuazione delle priorità d'intervento, in relazione all'entità del divario tra stato di fatto e standard prescritti, ed al grado di sensibilità delle aree e degli insediamenti esposti all'inquinamento acustico;
- costituire supporto all'azione amministrativa dell'Ente locale per la gestione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, nonché per la disciplina delle attività antropiche e degli usi del patrimonio edilizio, secondo principi di tutela dell'ambiente urbano ed extraurbano dall'inquinamento acustico.

Ai fini dell'individuazione dei valori limite di esposizione al rumore da prevedersi nell'ambiente esterno, il territorio comunale è suddiviso in zone corrispondenti alle classi definite nella tabella A - Classificazione del territorio comunale - novembre 1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" riportata di seguito

<p><b>Classe I - Aree particolarmente protette</b></p> <p>Rientrano in questa classe 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</p>
<p><b>Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale</b></p> <p>Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali.</p>
<p><b>Classe III - Aree di tipo misto</b></p> <p>Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, le aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici</p>
<p><b>Classe IV - Aree di intensa attività umana</b></p> <p>Rientrano in questa classe le 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; le aree</p>



in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali; le aree con limitata presenza di piccole industrie.
<b>Classe V - Aree prevalentemente industriali</b> Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.
<b>Classe VI - Aree esclusivamente industriali</b> Rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

A ciascuna classe corrisponde, ai sensi di legge, un valore limite massimo del livello sonoro equivalente (Leq A) differenziato per il periodo diurno (dalle ore 6 alle 22) e per quello notturno (dalle ore 22 alle 6). Successivamente il D.P.C.M. del 14 novembre 1997 “Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore”, pur mantenendo la precedente classificazione, ha aggiornato i limiti di emissione e immissione acustica relativi alle diverse classi di azionamento.

Tabella 6 - Valori limite di emissione<sup>2</sup> stabiliti dal D.P.C.M. del 14 novembre 1997

CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL TERRITORIO		TEMPI DI RIFERIMENTO	
		DIURNO (6.00-22.00)	NOTTURNO (22.00-6.00)
I	Aree particolarmente protette	45	35
II	Aree prev. residenziali	50	40
III	Aree di tipo misto	55	45
IV	Aree ad intensa attività umana	60	50
V	Aree prev. industriali	65	55
VI	Aree esclusivamente industriali	65	65

Tabella 7 - Valori limite di immissione<sup>3</sup> stabiliti dal D.P.C.M. del 14 novembre 1997

CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL TERRITORIO		TEMPI DI RIFERIMENTO	
		DIURNO (6.00-22.00)	NOTTURNO (22.00-6.00)
I	Aree particolarmente protette	50	40
II	Aree prev. residenziali	55	45
III	Aree di tipo misto	60	50
IV	Aree ad intensa attività umana	65	55
V	Aree prev. industriali	70	60
VI	Aree esclusivamente industriali	70	70

<sup>2</sup> **Valori limite di emissione:** il valore massimo di rumore che può essere emesso da una sorgente sonora, misurato in prossimità della sorgente stessa.

<sup>3</sup> **Valori limite di immissione:** il valore massimo di rumore che può essere immesso da una o più sorgenti sonore nell'ambiente abitativo o nell'ambiente esterno, misurato in prossimità dei ricettori. I valori limite di immissione sono distinti in: a) valori limite assoluti, determinati con riferimento al livello equivalente di rumore ambientale; b) valori limite differenziali, determinati con riferimento alla differenza tra il livello equivalente di rumore ambientale ed il rumore residuo.

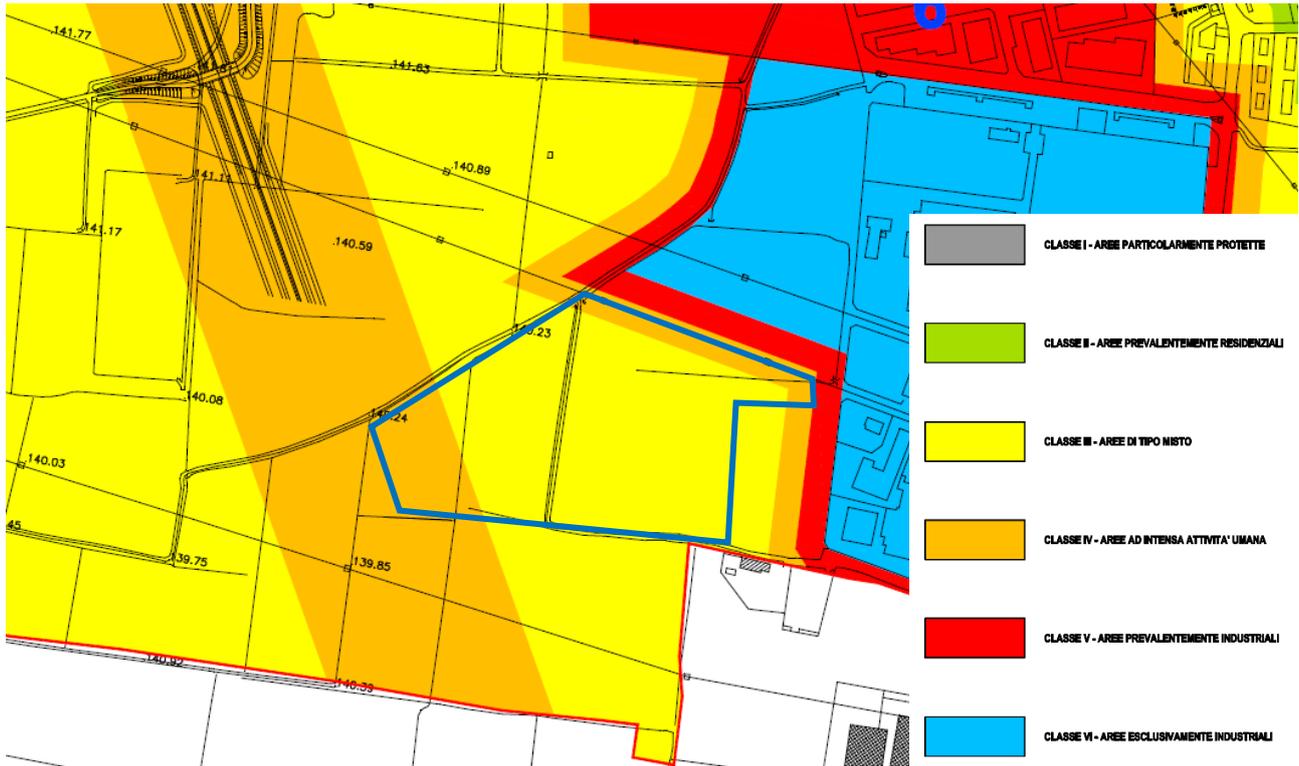


Figura 14 – Carta zonizzazione acustica

Per quanto riguarda l’ambito oggetto di intervento, esso ricade, in base alla classificazione acustica del territorio comunale, nelle classi III e IV.



## / 4. OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA

### / 4.1. I temi di variante urbanistica

Gli effetti della variante utile al conseguimento degli obiettivi progettuali in deroga al PGT vigente determina la previsione della seguente proposta di aggiornamento normativo per l'area in oggetto. Tale proposta viene sintetizzata nella tabella sottostante.

AMBITO SUAP-ATP04 MARCALLO				
		Scheda d'ambito ATP04	Parametri SUAP	note
Superficie Territoriale	ST	56.794,64 mq	61.667 mq	Da rilievo
Superficie Fondiaria	SF	--	53.643 mq	--
Rapporto di copertura max	Rc	50% SF	53.2%	VARIANTE
Superficie coperta	Sc	--	28.539,85 mq	--
Altezza dell'edificio max	Hmax	10,00 m	15 m	VARIANTE
Superficie Lorda Pavimento	SLP	--	30.594,02 mq	--
Indice utilizzazione territoriale (slp/st)	UT	0,5 mq/mq	0,49 mq/mq	verificata
Servizi necessari alle attività produttive ed integrati con le stesse come uffici tecnici, amministrativi, mense, spogliatoi servizi igienici e destinazioni d'uso compatibili con la residenza nella misura massima del 30% della Slp		30% SLP	1.129,88 mq	verificata
Superficie permeabile	Sp	--	15.135 mq	--
Indice di permeabilità (Sp/St)	lpt	25% SF	25% SF	verificata
Parcheggi pubblici per destinazioni commerciali		II°: 1 posto auto/100mq slp III°: 1 posto auto/30mq slp per uffici e esercizi comm. 1 posto auto/20mq slp per locali di divertimento	Attività commerciale non prevista	verificata
Destinazione d'uso ammesse		direzionale - industriale - terziario. Esclusa grande distribuzione	direzionale - industriale - terziario - <b>logistica</b> . Esclusa grande distribuzione	Migliore specificazione
Fascia di rispetto		--	Elettrodotto 45,00 m Collettore S. Anselmo 6m SS336 - Bosco urbano Canale diramatore 5m	verificata
Prescrizioni		Si ritiene necessario prevedere soluzioni architettoniche che si relazionano armonicamente, da un punto di vista paesistico, con il contesto		



		agricolo circostante al fine di attribuire qualità urbana ai nuovi insediamenti quali: 2) progettazione contestuale spazi aperti/costruiti; 3) studio nella scelta dei materiali e colori		
--	--	---	--	--

Rispetto a quanto previsto dalla scheda di piano del DdP vigente i temi di variante sono relativi a:

- Variazione del perimetro dell'ambito;
- Esplicito inserimento della logistica fra le attività ammesse (si ricorda che la stessa attività di logistica non rientrava fra le attività non consentite);
- Aumento del rapporto di copertura massimo consentito;
- Aumento dell'altezza massima consentita.

Si provvederà in sede di approvazione alla modifica della cartografia di piano.



## / 5. IL TEMA DEL CONSUMO DI SUOLO

### / 5.1. Legge Regionale 31/2014 s.m.i.

Regione Lombardia ha approvato la Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”, divenuta vigente a seguito di pubblicazione sul BURL n. 49, suppl. del 01 Dicembre 2014.

Tale legge detta disposizioni affinché gli strumenti di governo del territorio, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo, orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse ai sensi dell'articolo 1 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio), sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, anche al fine di promuovere e non compromettere l'ambiente, il paesaggio, nonché l'attività agricola, in coerenza con l'articolo 4 quater della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale).

Si riportano gli estratti principali della Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 (modificata dalla Legge Regionale 26 maggio 2017, n. 16) *Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*

*Art. 2. (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana)*

*1. In applicazione dei principi di cui alla presente legge e alla conclusione del percorso di adeguamento dei piani di governo del territorio di cui all'articolo 5, comma 3, i comuni definiscono:*

- a) superficie agricola: i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali;*
- b) superficie urbanizzata e urbanizzabile: i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del 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;*
- c) consumo di suolo: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile;*
- d) bilancio ecologico del suolo: la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero;*

*Art. 5. (Norma transitoria)*

*[...]*

*“4. Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT*



vigente alla data di entrata in vigore della presente legge. La relazione del documento di piano, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati. I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005. Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo. A seguito dell'integrazione del PTR di cui al comma 1, le varianti di cui al presente comma devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo; i comuni possono altresì procedere ad adeguare complessivamente il PGT ai contenuti dell'integrazione del PTR, configurandosi come adeguamento di cui al comma 3. Le province e la Città metropolitana di Milano verificano, in sede di parere di compatibilità di cui all'articolo 13, comma 5, della l.r. 12/2005, anche il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR. Entro un anno dall'integrazione del PTR di cui al comma 1, i comuni sono tenuti a trasmettere alla Regione informazioni relative al consumo di suolo nei PGT, secondo contenuti e modalità indicati con deliberazione della Giunta regionale”

## **/ 5.2. Integrazione del PTR ai sensi della L.R. n. 31 del 2014**

In seguito con l'adeguamento del PTR, approvato dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19 dicembre 2018 con efficacia dal 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL n. 11, Serie Avvisi e concorsi, ha meglio specificato e ridotto il campo di applicazione del comma 4 dell'art 5 per quanto riguarda le varianti ex art 97 LR 12/05 Sportelli unici attività produttive.

Nei criteri attuativi del PTR si legge infatti al capitolo 2.2.3:

*“Le varianti di cui all'articolo 97 della L.R.12/2005 (Progetti presentati allo Sportello Unico per le Attività Produttive comportanti variante al PGT), a esclusione di quelle per attività di logistica o autotrasporto incidenti su una superficie agricola o naturale di superficie territoriale superiore a 5.000 mq, sono da considerare quali componenti del fabbisogno di “altre funzioni urbane” e sono comunque ammissibili ancorché comportanti consumo di suolo”.*



### /5.3. Il caso in esame

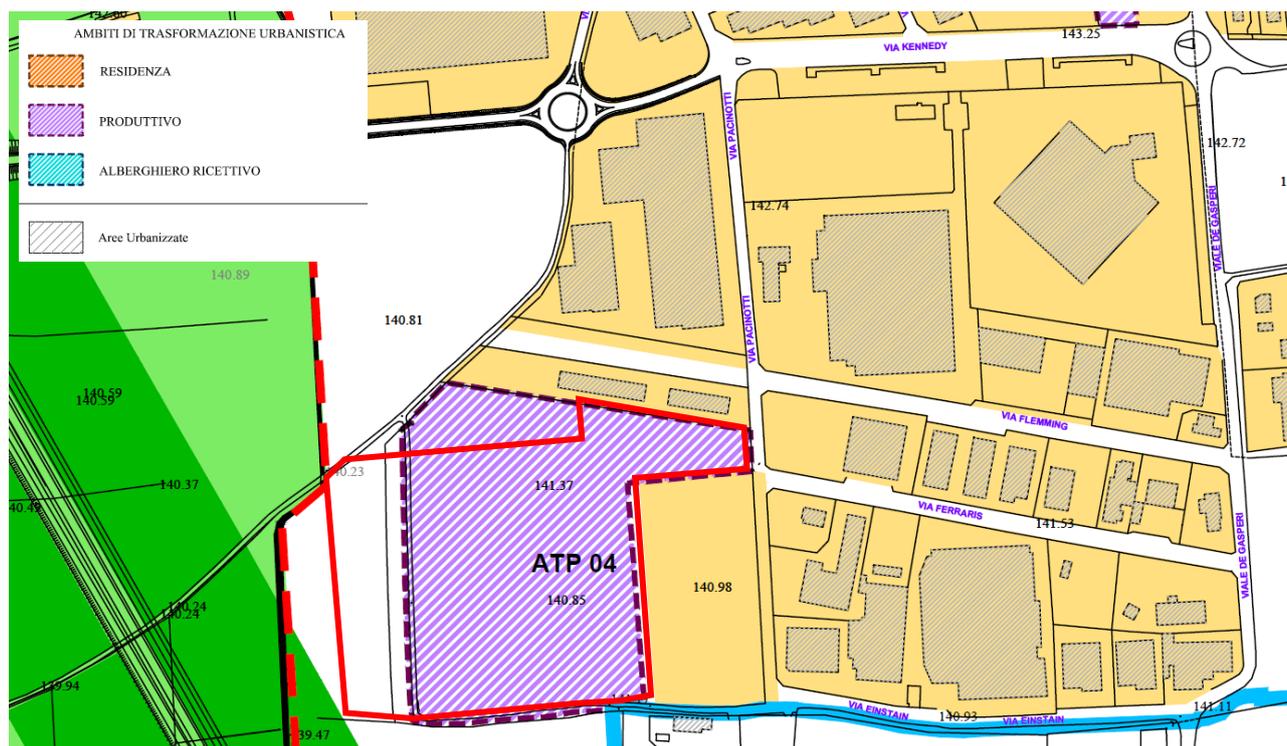


Figura 15 estratto PGT

L'area ricade in un ambito di trasformazione urbanistica a destinazione produttiva del PGT vigente.

**Ai sensi della normativa vigente riportata sopra (LR 31/2014), la soglia massima di consumo di suolo ammessa per l'intervento in oggetto è pari a 5000 mq.**

L'area di intervento insiste per gran parte su suoli già identificati quali "ambiti di trasformazione produttiva": l'ambito ATP04 (come identificato da PGT vigente) ha infatti una superficie reale misurata con rilievo topografico pari a **57.329 mq**.

Al fine tuttavia di una corretta distribuzione interna del futuro insediamento logistico e di un migliore sfruttamento della potenzialità edificatoria (attualmente limitata dalla presenza di numerosi vincoli), si rende necessario ampliare l'area e il sedime di intervento verso ovest su ulteriori **11.296 mq** di superficie agricola.

Contestualmente il comune di Marcallo con Casone prevede, con la presente variante urbanistica, di ricondurre ad agricola una porzione dello stesso ATP04 per una superficie pari a **6.590 mq**.

La superficie di 368 mq corrispondente alla vicinale a sud dell'ambito, da PGT vigente facente parte dell'ATP04, viene esclusa dalla superficie territoriale del SUAP, ma non conteggiata nel consumo di suolo, a scopo cautelativo.

Superficie reale ambito (da rilievo topografico)	Suolo consumato e ricondotto ad agricolo	Consumo di suolo totale	Superficie territoriale ambito SUAP
ATP04: 57.329 mq	+ 11.296 mq (da agricolo a industriale)	<b>= 4.706 mq &lt; 5.000mq</b>	<b>SUAP: 61.667 mq</b>
	- 6.590 mq (da industriale ad agricolo)		
	- 368 mq (vicinale sud)	Esclusa dal calcolo a scopo cautelativo	

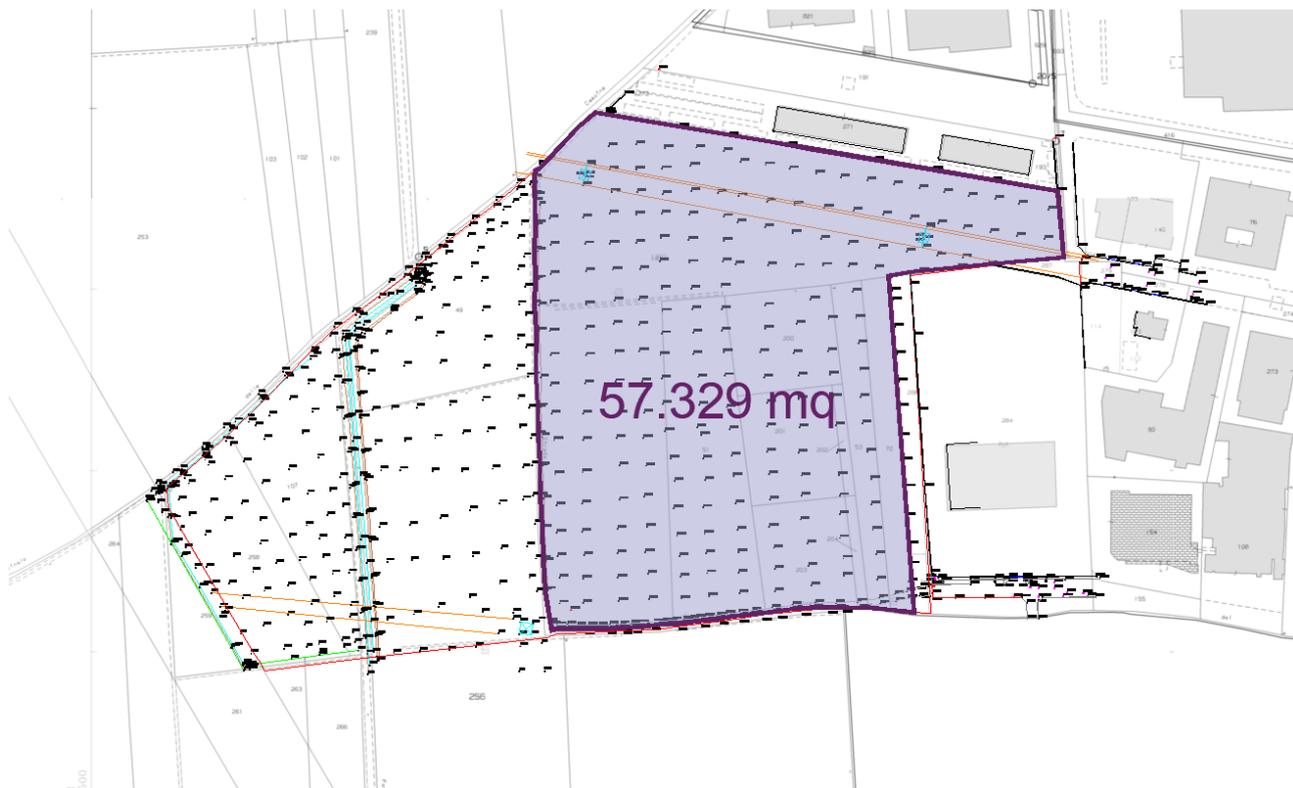


Figura 16 - Superficie ambito come da PGT vigente

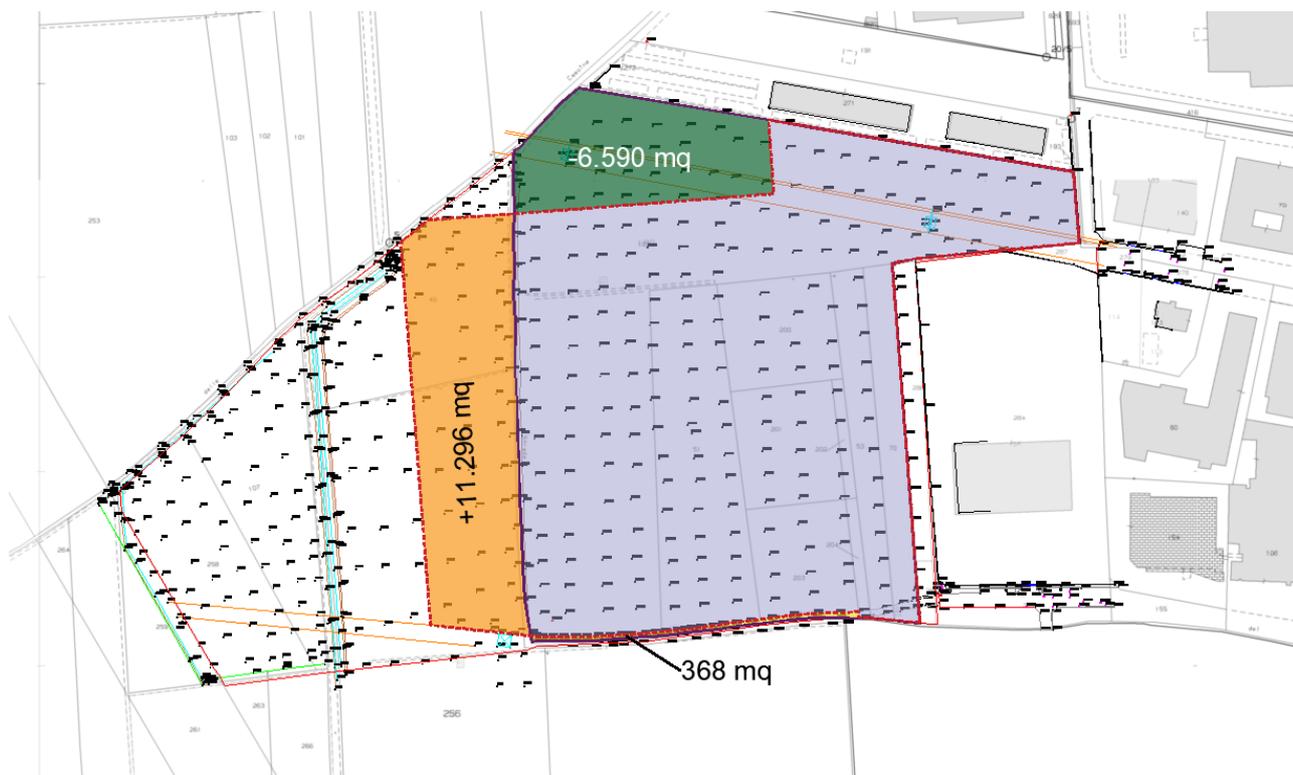


Figura 17 – Superficie di suolo consumato (arancione) e ricondotto ad agricolo (verde)

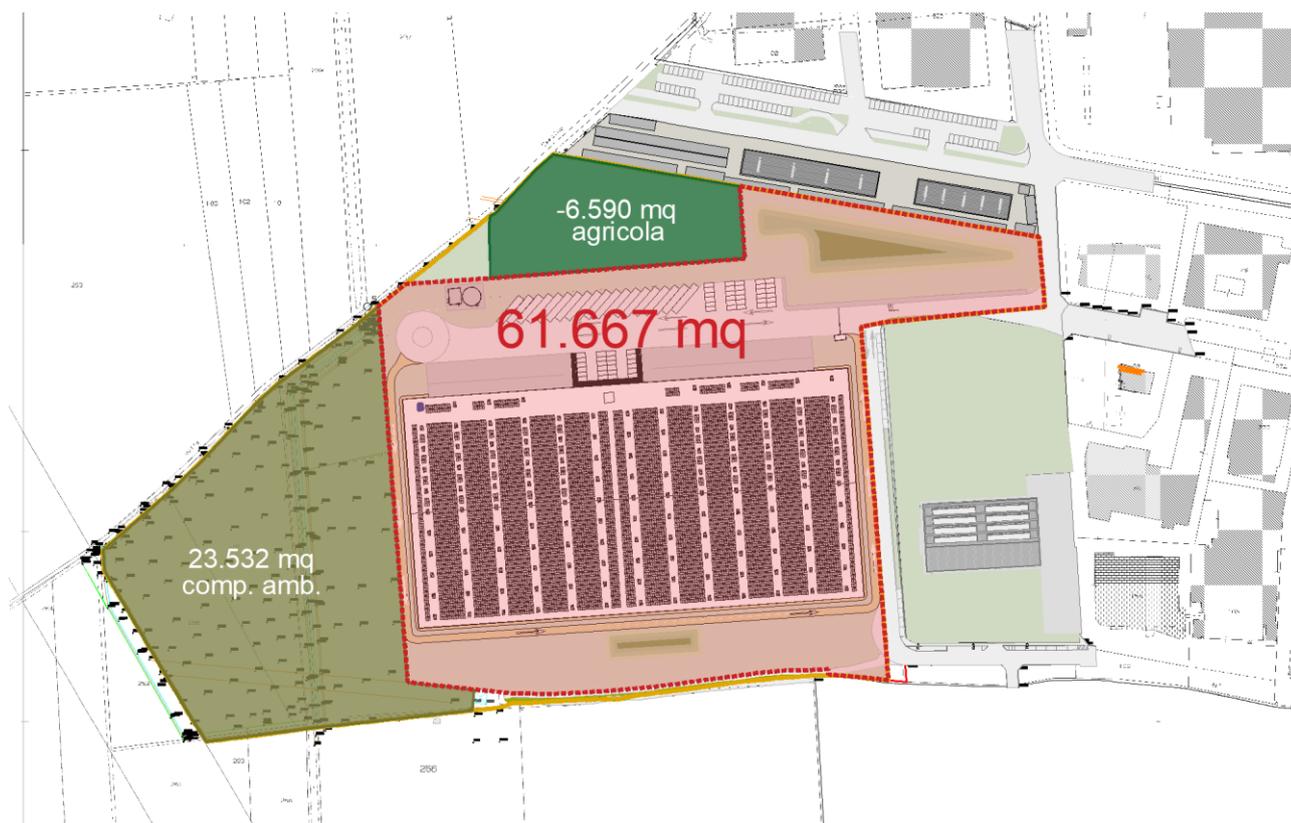


Figura 18 - Nuova superficie ambito SUAP (in rosso) e superfici destinate ad agricola e a compensazione ambientale

Si desume quindi come la trasformazione di suolo libero prevista dal progetto si limiti a 4.706 mq, inferiore al limite dei 5.000 mq così come prescritto dal PTR di Regione Lombardia.

Pertanto, l'intervento proposto mediante richiesta di SUAP in variante è coerente con i dettami della sopracitata legge regionale.

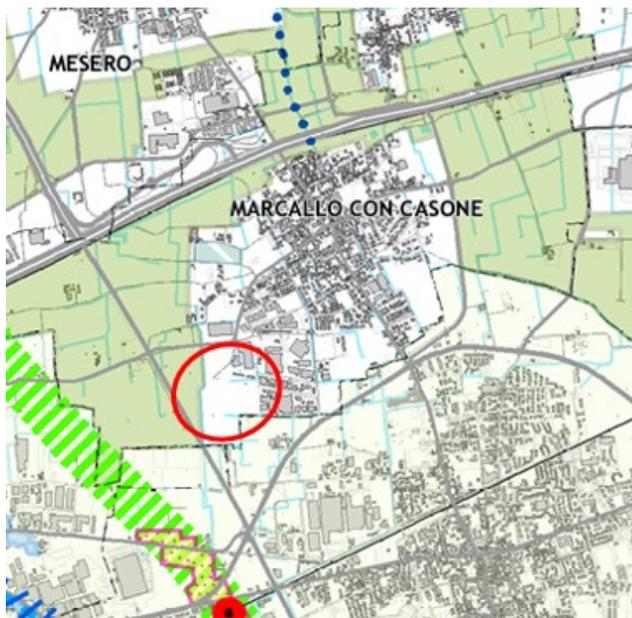
Al fine di compensare la perdita di suolo agricolo prevista per la realizzazione dell'intervento, è stato predisposto specifico progetto di compensazione ecologica che prevede la realizzazione di un nuovo bosco di specie autoctone, la cui superficie è stata desunta tramite metodo STRAIN (si rimanda alla relazione allegata), nell'area fra la Boffalora e l'ambito SUAP, corrispondente a circa 23.500 mq.



## / 6. COMPATIBILITÀ CON IL PTM

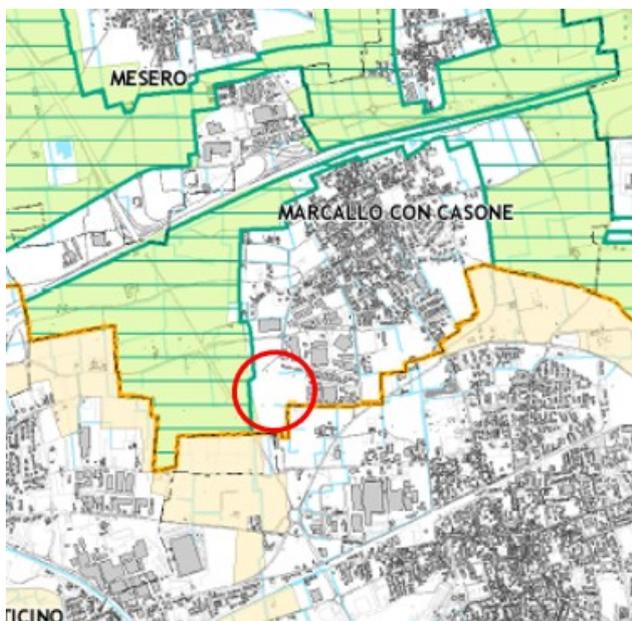
Al PTM, approvato l'11 maggio 2021 con Delibera di Consiglio Metropolitan n. 16, si conformano le programmazioni settoriali e i piani di governo del territorio dei comuni compresi nella Città metropolitana.

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.



### Rete Ecologica Metropolitana - REM

L'area risulta parzialmente ricompresa nel PLIS Parco del Gelso.



### PTM – Ambiti agricoli strategici

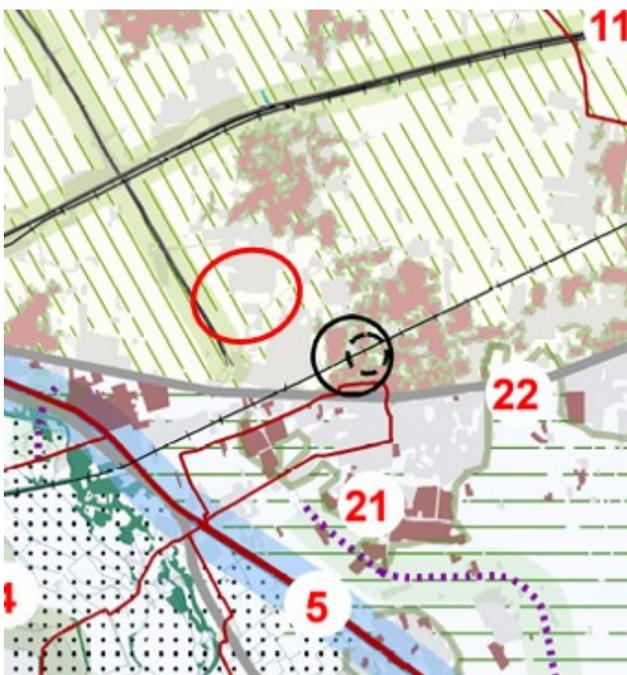
L'area in oggetto risulta inserita, nella porzione più ad ovest, in un ambito destinato all'attività agricola di interesse strategico, che tuttavia non viene coinvolto dall'edificazione, ma soltanto dagli interventi di compensazione ambientale. L'ambito risulta compreso anche in un Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS del Gelso).



▲ Insedimenti rurali di rilevanza paesistica

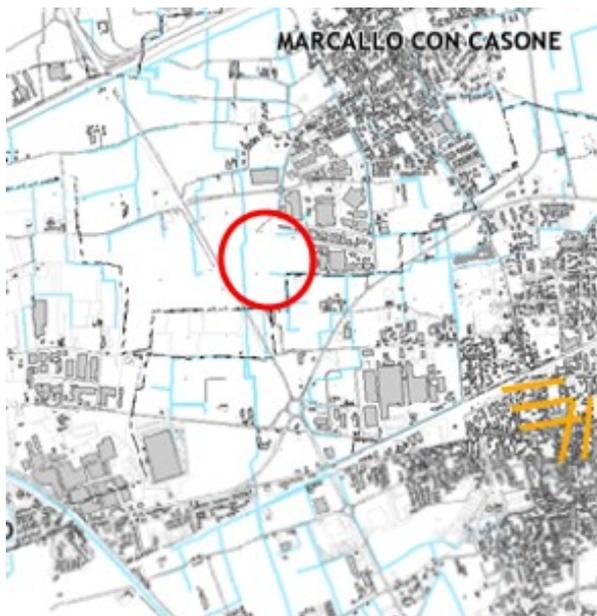
### PTM - Ambiti e sistemi di rilevanza paesistica

L'area di progetto risulta ricompreso entro un luogo delle battaglie militari; sono presenti nell'intorno territoriale anche alcuni insediamenti rurali di rilevanza paesistica, il più prossimo dei quali al confine sud dell'ambito di intervento.



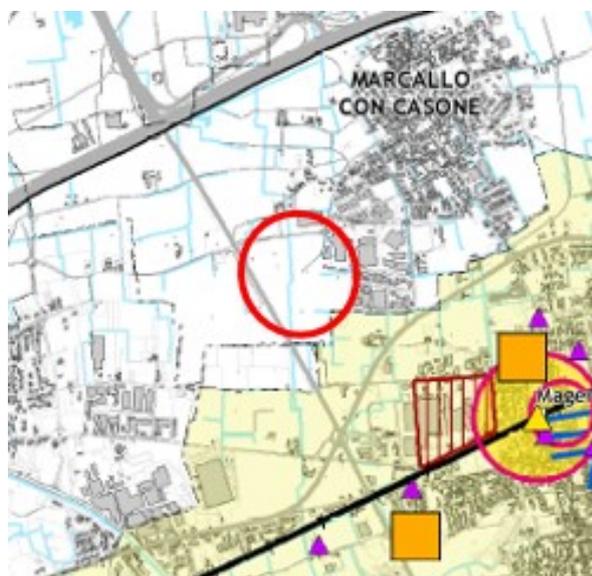
### PTM - Rete Verde Metropolitana

L'ambito entro cui l'opera si colloca propone tra gli obiettivi il migliorare e incrementare il capitale naturale e mitigare le infrastrutture (nello specifico la SS336).



### PTM – Sistema infrastrutturale

Entro il territorio comunale di Marcallo con Casone non si individuano interventi per potenziare la rete primaria delle infrastrutture di mobilità.



### PTM – Servizi urbani e linee di forza per la mobilità

Il comune di Magenta si presenta come polo urbano attrattore. Tuttavia il territorio di Marcallo non presenta elementi attrattori.



È stato definito un sistema di principi e di obiettivi generali per guidare l'attuazione del PTM e ai quali tutte le proposte di integrazione che non siano già contenute negli elaborati del PTM devono essere coerenti.

La metodologia utilizzata per l'analisi di coerenza prevede un confronto a coppie tra gli obiettivi, mediante matrici a doppia entrata, in cui i gradi di interazione sono espressi qualitativamente attraverso le classi illustrate dalla tabella seguente.

Piena coerenza	+2
Coerenza potenziale, incerta e/o parziale	+1
Incoerenza potenziale, incerta e/o parziale	-1
Incoerenza	-2
Non pertinente	--

## /6.1. Principi

	Principi del PTM	Coerenza della variante
Tutela risorse non rinnovabili	trasmissione alle generazioni future delle risorse non riproducibili a garanzia di eguali opportunità di benessere e di un flusso adeguato di servizi ecosistemici	+1
	invarianza delle risorse non rinnovabili, bilanciando nei piani i nuovi consumi con equivalenti azioni di risparmio	+1
	utilizzo di risorse rinnovabili in tutti i casi in cui esistano alternative tecnicamente fattibili	+1
	limitazione e mitigazione delle pressioni sull'ambiente e sul territorio e compensazione degli effetti residui non mitigabili delle trasformazioni;	+2
	mitigazione e compensazione del carico aggiuntivo sulle componenti ambientali e territoriali, preventivamente all'attuazione delle previsioni insediative;	+2
	priorità al recupero delle situazioni di abbandono, sottoutilizzo e degrado e alle azioni finalizzate alla rigenerazione urbana e territoriale;	-1
	Rafforzamento della capacità di resilienza del territorio rispetto ai mutamenti climatici, anche attraverso la realizzazione del progetto di rete verde metropolitana	+1
Equità territoriale	garanzia di uguali opportunità di accesso da tutto il territorio alle reti di mobilità e tecnologiche dell'informazione e comunicazione e superamento delle condizioni di marginalità	--
	ripartizione equa tra i comuni delle utilità e degli effetti derivanti dagli interventi di trasformazione del territorio di rilevanza sovracomunale	--
	adeguata dotazione di servizi alla persona e di supporto alle imprese secondo i fabbisogni dei diversi contesti territoriali	--
	distribuzione equilibrata e policentrica dei servizi di rilevanza sovracomunale, anche al fine di evitare l'ulteriore congestione della Città centrale	--
	equilibrata coesistenza in tutto il territorio delle diverse forme di commercio, grandi e medie strutture di vendita, esercizi di vicinato singoli e organizzati in reti.	--
Paesaggio	tutela dei beni paesaggistici e dei paesaggi individuati da norme e provvedimenti sovraordinati e dei contesti in cui sono inseriti	+1
	riconoscimento, valorizzazione e potenziamento degli elementi costitutivi dei diversi paesaggi urbani, naturali e agricoli che caratterizzano l'identità del territorio metropolitano e recupero dei paesaggi degradati;	--



potenziamento della rete ecologica metropolitana e incremento del patrimonio boschivo e agro-naturale;	+1
salvaguardia del territorio agricolo e delle aziende agricole insediate	-1

## / 6.2. Obiettivi

Il PTM assicura attraverso le presenti norme il perseguimento dei seguenti obiettivi generali da parte della Città metropolitana e degli altri enti aventi competenza nel governo del territorio:

Obiettivi del PTM	Giudizio di coerenza della variante
Coerenzare le azioni del piano rispetto ai contenuti e ai tempi degli accordi internazionali sull'ambiente.	--
Migliorare la compatibilità paesistico-ambientale delle trasformazioni	Coerente
Migliorare i servizi per la mobilità pubblica e la coerenza con il sistema insediativo	--
Favorire in via prioritaria la localizzazione degli interventi insediativi su aree dismesse e tessuto consolidato	--
Favorire l'organizzazione policentrica del territorio metropolitano	Coerente
Potenziare la rete ecologica	Coerente
Sviluppare la rete verde metropolitana	Coerente
Rafforzare gli strumenti per la gestione del ciclo delle acque	Coerente
Tutelare e diversificare la produzione agricola	--
Potenziare gli strumenti per l'attuazione e gestione del piano	--



### / 6.3. Direttive relative ai nuovi impianti logistici

Si fa presente che, come specificato all'art.3 delle NdA del PTM le **direttive** “esprimono disposizioni di coordinamento, da recepire e sviluppare alla scala di maggiore dettaglio comunale da parte dell'ente destinatario nella elaborazione e attuazione degli strumenti di pianificazione e programmazione di propria competenza. L'eventuale mancato recepimento da parte dell'ente destinatario deve essere adeguatamente motivato in sede di valutazione di compatibilità con il PTM e la soluzione proposta deve in ogni caso contribuire ad una più efficace attuazione dei principi e obiettivi del PTM.”

#### Verifica dei requisiti ex art. 28 comma 3 NdA

Per migliorare la compatibilità ambientale e territoriale delle aree produttive esistenti la Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione indica soluzioni tecniche tese, tra l'altro, a favorire il perseguimento dei seguenti obiettivi, differenziati nelle diverse realtà territoriali e funzionali:

Direttiva	Giudizio di coerenza	Note
a. realizzazione degli ampliamenti produttivi in continuità stretta con quelli esistenti e con minimizzazione di nuovo consumo di suolo;	+2	In continuità con ambito produttivo esistente
b. conseguimento di un adeguato equilibrio tra volumi edificati e spazi aperti, attraverso l'incremento ed il miglioramento degli spazi aperti, anche al fine di organizzare modalità di fruizione di interesse pubblico o collettivo;	+1	Il fabbricato viene circondato da ampie fasce a verde al fine di garantire un miglior inserimento volumetrico
c. adozione di misure mitigative e comportamentali per riportare i livelli di rumore entro quelli previsti dal piano di zonizzazione acustica comunale;	--	--
d. adozione di misure mitigative, riorganizzative dei cicli produttivi o comportamentali volte a ridurre le emissioni nocive in atmosfera e gli impatti olfattivi e a non superare i valori di attenzione previsti dalla legge;	--	--
e. adozione di pannelli fotovoltaici e pannelli solari termici sulla superficie piana di copertura degli edifici, e adozione di fonti geotermiche, dove ecologicamente sostenibili, ed altre forme energetiche rinnovabili;	+2	Installazione fotovoltaico sulla copertura
f. adozione di modalità di raccolta delle acque piovane per usi secondari non potabili, preferibilmente attraverso la realizzazione di bacini con caratteri semi-naturali, adeguatamente inseriti nella sistemazione paesaggistica e naturalistica dell'area;	+2	Realizzazione di vasca raccolta acque meteoriche per irrigazione
g. utilizzo delle migliori tecnologie disponibili nei cicli produttivi per limitare il consumo idrico potabile e la captazione dalle	--	--



falde destinate alla ricarica degli acquiferi per uso potabile e per uso irriguo agricolo;		
h. adozione di sistemi filtro con bacini semi-naturali e vegetazione al contorno per l'affinamento delle acque depurate e l'assorbimento delle acque meteoriche;	+1	Vasca di prima pioggia per le acque meteoriche
i. adozione del principio di invarianza idraulica, attraverso gli studi di approfondimento e la realizzazione degli interventi di laminazione secondo le indicazioni del Regolamento regionale n.7/2017 e smi;	+2	Due bacini di laminazione per la raccolta delle acque meteoriche
j. realizzazione di fasce arboreo/arbustive con funzione di mitigazione paesistico/ambientale di almeno 20 metri di ampiezza lungo i lati prospicienti aree con destinazione agricola o residenziale;	+1	Fasce alberate lungo i perimetri nord e sud per la mitigazione dell'opera verso le aree agricole. Bosco urbano ad ovest
k. mantenimento degli elementi naturali di pregio presenti all'interno e in contiguità con le aree produttive, adottando opportune forme di tutela e protezione da applicare anche per la fase di cantiere nei casi di nuove aree produttive o ampliamento di aree esistenti;	--	Non presenti
l. adozione di soluzioni del tipo "tetti verdi", "pareti verdi", macchie e filari alberati con funzioni di inserimento visivo, mitigazione microclimatica, e laminazione delle acque meteoriche;	+1	È stato eseguito apposito progetto di mitigazione e inserimento ambientale
m. miglioramento dell'accessibilità con interventi di razionalizzazione delle immissioni finalizzate a risolvere eventuali situazioni di pericolosità degli incroci o a contenere gli impatti sui flussi di traffico della viabilità principale;	--	--
n. realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili protetti di collegamento verso le zone residenziali e commerciali, verso i centri urbani, e verso le fermate del trasporto pubblico.	--	--

## Verifica dei requisiti ex art. 29 NdA

Requisiti	Giudizio di coerenza	Note
1. (P) I nuovi insediamenti di logistica, autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio, informati alla massima innovazione tecnologica nella gestione delle merci e integrati nel paesaggio, sono analiticamente disciplinati dalla Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione, in coerenza con le indicazioni del PTR e con le norme e i criteri espressi nei commi successivi, che trovano piena applicazione sino all'approvazione, a valle del	--	La Città metropolitana di Milano, con provvedimento del Sindaco metropolitano R.G. n. 190/2023 del 31 luglio 2023 (collegamento diretto al Decreto), ha decretato l'Approvazione della proposta delle prime tre Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane del Rapporto preliminare di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica e dell'



confronto con i soggetti istituzionali e le parti economico-sociali, della STTM stessa.		Allegato F alla D.G.R.4488/2021 ai fini del deposito per la verifica di assoggettabilità a VAS integrata con la procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale.
2. (D) Gli insediamenti adibiti alla funzione logistica, come definita al comma 1, devono essere prioritariamente localizzati negli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale, ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e sexies della LR 12/2005 e smi.	--	Ambiti della rigenerazione o aree dismesse non disponibili nella zona.
3. (P) I nuovi insediamenti di logistica, come definita al comma 1, superiori a 25.000 mq di superficie lorda possono essere collocati unicamente nell'ambito di poli produttivi sovracomunali. [...]	--	La Città metropolitana di Milano, con provvedimento del Sindaco metropolitano R.G. n. 190/2023 del 31 luglio 2023 (collegamento diretto al Decreto), ha decretato l'Approvazione della proposta delle prime tre Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane del Rapporto preliminare di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica e dell' Allegato F alla D.G.R.4488/2021 ai fini del deposito per la verifica di assoggettabilità a VAS integrata con la procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale.
4. (D) I nuovi insediamenti di logistica compresi tra 10.000 e 25.000 mq di superficie lorda sono di norma localizzati entro una distanza non superiore a 3 km di percorrenza dagli svincoli delle autostrade o delle tangenziali. I percorsi non devono attraversare centri abitati e devono essere costituiti da viabilità a due corsie per senso di marcia, o ad una corsia per senso di marcia e svincoli a due livelli, evitando gli attraversamenti di centri abitati. È sempre consentita la localizzazione nell'ambito dei poli produttivi sovracomunali. Soluzioni diverse da quelle del presente comma possono essere introdotte mediante accordi territoriali di cui all'articolo 10.	--	--
5. (D) Fatti salvi i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali già prevedano specifiche disposizioni in tema di sostenibilità ambientale e paesaggistica degli interventi, nella localizzazione e progettazione di nuovi insediamenti di logistica, come definita al comma 1, indipendentemente dalla dimensione, si devono adottare, in tutti i casi dove sia tecnicamente fattibile e pertinente in funzione delle caratteristiche dei luoghi, i seguenti accorgimenti:		
a. miglioramento della sicurezza negli incroci viabilistici interessati dal traffico pesante, inclusi gli interventi dedicati alla protezione degli utenti deboli: pedoni, ciclisti e motociclisti	--	--



b. previsione di adeguate soluzioni per la sosta sicura in aree opportunamente attrezzate;	+1	Realizzazione di nuovi parcheggi auto e camion interni
c. Inserimento di tetti verdi, pannelli fotovoltaici e/o pannelli solari termici su almeno il 70% della superficie delle coperture piane; adozione delle altre modalità di risparmio energetico previste dalle norme e dai regolamenti locali;	+2	Il fotovoltaico è stato previsto almeno per il 70% della copertura
d. inserimento di mitigazioni da rumore secondo quanto previsto dalle norme di settore, e inserimento di fascia verde arboreo/arbustiva di almeno 20 metri di profondità, in presenza di limitrofi usi residenziali o pubblici;	+1	Fasce a verde previste. Barriere anti rumore non necessarie
e. adozione di soluzioni volte a mitigare l'effetto isola di calore, con utilizzo di pareti e coperture fredde o verdi, macchie e filari alberati coordinati con gli interventi comunali;	+1	Previste fasce a verde e copertura in colorazioni ad alta riflettanza.
f. adozione di soluzioni verdi per la laminazione degli eventi meteorici in conformità con il Regolamento regionale n.7/2017 e smi sull'invarianza idraulica; organicamente inserite nella rete ecologica e nella rete verde comunale, al fine di contribuire alla creazione di parchi e giardini ad uso pubblico, e alla mitigazione degli effetti dell'isola di calore;	+1	Previsti due bacini di laminazione entro l'ambito di intervento
g. raccolta e riuso delle acque meteoriche per i fini non potabili, eventualmente anche per usi pubblici da concordare con il comune qualora la disponibilità ecceda i fabbisogni interni.	+2	Realizzazione di vasca raccolta acque meteoriche per irrigazione
6. (D) L'inserimento nei PGT della previsione degli insediamenti di cui ai commi 3 e 4 presuppone piena coerenza con la Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione ovvero la stipula di un accordo territoriale ai sensi dell'articolo 10. È in ogni caso prevista l'attivazione di modalità di perequazione territoriale di cui all'articolo 11 per compensare tra i comuni direttamente interessati gli effetti positivi e negativi dovuti all'insediamento e al traffico pesante indotto.	--	--