

Magenta, 6 Agosto 2014

Al Signor Sindaco del comune di

**MAGENTA**

OGGETTO: **Attivazione di Piano Attuativo – AT 2 – proprietà**

**Kirsche s.p.a.**

La società “Kirsche” s.p.a. (C.F. e P. IVA 01347260034), con sede in Magenta (MI), via Piave s.n.c., nella persona del suo

presidente LAZZARELLA STOPPA (C.F.

STPLZR63R61E801K) con riferimento alla Delibera di Giunta

del 11/06/2014 e alla successiva comunicazione del 23/06/2014

prot. n. 22645, al fine di attivare l’inizio del procedimento di

Piano Attuativo in oggetto comportante una variante alle NTA del

Documento di Piano del PGT vigente, in allegato alla presente si

pregia consegnare duplice copia della relazione di verifica di

esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica.

A disposizione per ogni ulteriore incombenza, si porgono

deferenti ossequi.

**KIRSCHIE S.P.A.**

Comune di  
MAGENTA



Codice Amministrazione: **c\_e801**

Prot. Generale n: **0028876 A**

Data: **08/08/2014** Ora: **10:47**

Classificazione: **6 - 3 - 0**



**PROGEST VBM**  
**SERVIZI DI INGEGNERIA**  
20013 MAGENTA (MI)  
VIA SANCHIOLI, 10  
TEL: +39 02 9792263  
FAX: +39 02 49467946  
MAIL: [progest@progestvbm.it](mailto:progest@progestvbm.it)  
WEB: [www.progestvbm.it](http://www.progestvbm.it)  
P.IVA 10635930158

**CITTA' DI MAGENTA**  
PROVINCIA DI MILANO  
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO  
TUTELA AMBIENTE E SPORTELLO UNICO

**Verifica di assoggettabilità alla  
Valutazione Ambientale Strategica  
(VAS)**

**RAPPORTO PRELIMINARE**

**OGGETTO:** Variante parziale al Documento di Piano del P.G.T.:  
Ambito 2 – Area a vocazione residenziale e ricettiva  
Quartiere Nord

**RICHIEDENTE:** Kirsche s.p.a.  
via Piave, s.n.c. – Magenta (MI)  
Comune di Magenta  
piazza Formenti, 3 – Magenta (MI)

**KIRSCH S.p.A.**  


**PROGETTISTA:** Geom. Fabio Mazza  
via F.lli Sanchioli, 10 – Magenta (MI)

  
COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA  
GEOM.  
MAZZA  
FABIO  
N. 8213  
MILANO  


## INDICE:

1	Introduzione.....	3
2	Caratteristiche e localizzazione dell'intervento.....	3
3	Procedura per esclusione dalla VAS: quadro normativo di riferimento .....	3
4	Stato dell'area di intervento .....	5
5	Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate.....	10
5.1.	Inquadramento generale.....	10
5.2.	Vincoli, tutele e indirizzi specifici .....	11
5.3.	Fattori di attenzione ambientale.....	11
5.3.1.	Distribuzione spaziale dell'urbanizzato.....	11
5.3.2.	Idrogeomorfologia.....	12
5.3.3.	Paesaggio .....	12
5.3.4.	Ecosistemi.....	12
5.3.5.	Recettori antropici esistenti.....	12
6	Considerazioni conclusive.....	13

Allegati

## 1 Introduzione

Il presente documento rappresenta il Rapporto Ambientale di Screening per la verifica di esclusione dalla V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) del Piano Attuativo AT2, localizzato in comune di Magenta, provincia di Milano, tra le vie Bernini, Dante e la S.P. ex S.S. 11 (corso Europa).

## 2 Caratteristiche e localizzazione dell'intervento

L'intervento di che trattasi riguarda l'attivazione di un Piano Attuativo per l'edificazione di un insediamento a destinazione ricettiva su un terreno sito nel comune di Magenta (MI), e comprendente la proprietà "Kirsche" s.p.a. e parte di un lotto di proprietà dello stesso Comune di Magenta.

L'area si trova a Nord rispetto al centro della città e nell'immediato intorno si trovano per lo più edifici residenziali. Da segnalare è la presenza di alcuni elementi di aggregazione pubblica (parco pubblico) interessanti soprattutto i cittadini del quartiere "Nord".

L'intorno è caratterizzato dalla presenza di edifici di recente formazione, con destinazione prevalentemente residenziale, dalla tipologia a villetta mono o plurifamiliare con annessi giardini privati al piccolo condominio.

L'area interessata, in particolare, è priva di costruzioni e si presenta come prato senza uno specifico utilizzo.

Il progetto oggetto della presente relazione prevede la realizzazione di un complesso ricettivo, costituito da due tipologie di costruzione: una ospiterà un Centro Benessere/SPA mentre la seconda tipologia sarà destinata ad ospitare un Hotel.

## 3 Procedura per esclusione dalla VAS: quadro normativo di riferimento

La DGR 10 novembre 2010, n. 9/761 definisce le procedure di Valutazione dei Piani e Programmi – VAS ex art. 4 L.R. 12/2005 e D.C.R. n. 351/2007, con particolare riferimento alle norme generali di seguito riportate:

- Decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447:  
"Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59" e s.m.i.;
- D.P.R. 7.12.2000, n. 440;

- Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 per il governo del territorio e successive modifiche e integrazioni (di seguito l.r. 12/2005) – articolo 97;
- Indirizzi generali per la Valutazione Ambientale di piani e programmi: Deliberazione Consiglio regionale 13 marzo 2007, n. VIII/351 (di seguito Indirizzi generali);
- Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" come modificato dal Decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 e dal Decreto legislativo 29 giugno 2010, n. 128 (di seguito d.lgs.);
- Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente (di seguito Direttiva).

La Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale si applica alle seguenti fattispecie:

- a) per i P/P ricompresi nel paragrafo 2 dell'articolo 3 della direttiva, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori (punto 4.6 – Indirizzi generali);
- b) P/P non ricompresi nel paragrafo 2 dell'articolo 3 della direttiva, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti (punto 4.7 – Indirizzi generali).

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

L'autorità competente pertanto valuta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 del d.lgs., se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al comma 2 dell'art.6, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, producano impatti significativi sull'ambiente.

Le valutazioni dovranno fare riferimento ai criteri dell'Allegato II della Direttiva, così come disposto dall'art. 5.9 degli Indirizzi Generali.

Tabella 1 – Criteri dell'Allegato II della Dir. CE/42/2001

Criteri Allegato II (Dir. CE/42/2001)	Rapporto preliminare
<i>1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:</i>	<i>cap. 4</i>
- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e	Il P.A. non è di riferimento per progetti ed altre attività

le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	
- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;	Il P.A. costituisce variante al P.G.T. vigente
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;	cap. 4 – cap. 5
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;	cap. 4 - cap. 5
- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)	Il P.A. non ha rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente
<i>2. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate tenendo conto, in particolare, dei seguenti elementi:</i>	<i>cap. 4 – cap. 5</i>
- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti	cap. 5
- carattere cumulativo degli effetti	cap. 5
- natura transfrontaliera degli effetti	Non previsti effetti
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)	cap. 5
- entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	cap. 5
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: <ul style="list-style-type: none"> <li>• delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale</li> <li>• del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite</li> <li>• dell'utilizzo intensivo del suolo</li> <li>• di effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.</li> </ul>	cap. 4 – cap. 5

#### 4 Stato dell'area di intervento

L'ambito di trasformazione è individuato dalla vigente rappresentazione catastale al foglio 2, con i seguenti mappali:

- n. 36 e 146 (parte) di proprietà Kirsche s.p.a.;
- nn. 219 e 242 (parte) di proprietà del comune di Magenta.

L'Ambito è situato nella zona nord-est di Magenta ed interessa l'area libera di forma triangolare compresa tra la circonvallazione (SP ex SS 11 – Corso Europa) e gli insediamenti residenziali del quartiere nord.

Esso risulta inoltre completamente delimitato dal tessuto insediativo esistente: a Sud e ad Est confina con complessi residenziali, mentre a Nord è delimitato dal colatore Diversivo che lo separa da una struttura commerciale e da una villetta privata oltre ai quali corre Corso Europa (SP ex SS 11).

Per meglio identificare lo stato attuale dei luoghi, si riportano in allegato le planimetrie e la documentazione fotografica che illustrano, anche attraverso schemi grafici, il rapporto del lotto col contesto cittadino.

#### 4.1. Variante di P.G.T. vigente

Il Documento di Piano – paragrafo 2 (Progetto del PGT) prevede tra gli altri l'Ambito di Trasformazione 2 (area a vocazione residenziale e ricettiva Quartiere Nord) che mira al completamento della struttura insediativa del quartiere Nord con la previsione di un complesso in parte residenziale, in coerenza con il tessuto circostante, e in parte destinato ad ospitare una struttura turistico - ricettiva in linea con gli obiettivi generali futuri di Magenta, individuando le seguenti finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa:

- creare degli insediamenti residenziali che vadano a completare il tessuto morfologico dell'area, caratterizzati da una significativa presenza di verde e che riconnettano, in un sistema di relazioni integrate, i tre diversi ambiti che si affacciano su questa porta della città di Magenta;
- dare una risposta alle esigenze abitative magentine per le giovani coppie, le famiglie numerose e monoparentali, attraverso la realizzazione di una quota di alloggi, non inferiore al 30% del totale residenziale, la cui assegnazione in proprietà – a prezzo convenzionato con il comune – avverrà attraverso una graduatoria formata dal Comune in esecuzione ad apposito Regolamento da approvarsi entro 6 mesi dall'approvazione del PGT;
- creazione di una struttura turistico - ricettiva;
- completamento della viabilità interna del quartiere connettendo la via Bernini con la via Dante su cui si attesta l'accesso al comparto;
- creazione della connessione diretta dell'ambito con il corso Europa;
- creazione di un sistema a verde interno all'ambito in continuità con il verde pubblico già esistente nel quartiere nord e realizzazione di una pista ciclabile che riconnette alla via Bernini e attraverso questa possa raggiungere via Manin e i servizi di quartiere;

- creazione di una fascia alberata lungo il colatore diversivo ed in particolare in corrispondenza del fronte su Corso Europa volto a contenere gli impatti del traffico della circonvallazione;
- spostamento dell'elettrodotto compreso tra gli ambiti nn. 2, 4 e 10.

In data 06/12/2013 prot. 40802 la società Kirsche s.p.a. ha richiesto un parere preventivo alla Amministrazione comunale per attivare la procedura di un piano attuativo e in data 11/06/2014 la Giunta comunale (delibera n. 88) ha espresso parere favorevole con approvazione delle linee guida, che si riportano in sintesi:

- realizzazione di una fascia di mitigazione lungo il confine sud, di un minimo di mt 20.00, al fine di realizzare un percorso pedonale sistemato a verde pubblico, in continuità con quello esistente sulla via Bernini ed in collegamento con la via Dante;
- stralci del passaggio in sottosuolo dell'elettrodotto quale opera di urbanizzazione prevista dalla scheda d'ambito; in alternativa si richiede la realizzazione di un sovrappasso ciclo-pedonale della sede ferroviaria, la cui posizione sarà da concordare con l'Amministrazione comunale;
- per quanto riguarda gli accessi carrabili al nuovo intervento, si concorda con la proposta di accesso prevista da via Dante, sulle aree di proprietà comunale e fino al confine di proprietà del soggetto Attuatore; oltre tale limite la strada resterà di proprietà privata. Resta inteso che dovrà essere richiesto il benestare al Consorzio Canale Villoresi, per quanto di sua competenza;
- si concorda con l'accesso sulla S.P. ex S.S. 11 che dovrà essere realizzato in rotatoria, sentito preliminarmente il competente ufficio della Provincia di Milano;
- non si prevede il prolungamento della via Bernini: sarà da valutare con la Polizia Locale e la Provincia di Milano, se sia il caso di realizzare in sola uscita un raccordo con la rotatoria;
- realizzazione di una adeguata alberatura di mitigazione lungo il confine nord, dove sarà possibile realizzare una strada ad uso esclusivo della proprietà privata, salvo benestare del Consorzio Canale Villoresi;
- le aree in cessione per urbanizzazione secondaria si dovranno compattare nella fascia di mitigazione e nella zona a sud dell'intervento verso la via Bernini;
- prevedere una forma geometrica e una dislocazione dei fabbricati destinati a hotel affinché si integrino nel contesto urbanistico e morfologico dell'area: occorre venga ripensato anche il progetto di mitigazione entro comparto;
- prevedere un crono-programma delle opere e un piano finanziario, completo di quanto spazio occupazionale possa offrire il nuovo insediamento, sia il potenziale afflusso che lo stesso potrebbe generare;

- valutazione della possibilità di convenzionare la struttura del Centro benessere al fine di una maggiore connessione della struttura al tessuto urbano e ai cittadini del nostro territorio;
- ridefinizione delle aree incluse nell'ambito mediante rilievo strumentale dell'area e nuovo calcolo degli indici urbanistici.

Conseguentemente, la società Kirsche s.p.a. si è attivata per la presentazione della domanda di Piano Attuativo con parziale variante di PGT.

La proposta di variante è finalizzata a:

- 1- variare la delimitazione dell'area (completando le superfici col rilievo strumentale);
- 2- chiedere di inglobare la parte a sud del mappale di proprietà Kirsche ora esterna all'ambito;
- 3- variare la percentuale della destinazione ricettiva da 50% a 100% e non realizzare la quota di residenziale;
- 4- in cambio variare l'indice territoriale di base da 0,80 mc/mq a 0,5 mc/mq;
- 5- stralciare, quale opera di urbanizzazione prevista dalla scheda d'ambito, il passaggio in sottosuolo dell'elettrodotto;
- 6- concordare con l'amministrazione la realizzazione del sovrappasso pedonale che dovrà servire preferibilmente la zona Nord Magenta.

#### 4.2. Natura e obiettivi dell'intervento

La ditta "Kirsche" s.p.a., in qualità di proprietaria di parte delle aree individuate dal Piano delle Regole del PGT come Ambito di trasformazione AT2 intende realizzare sulle suddette aree un complesso di natura ricettivo/alberghiera: tale destinazione è ammessa dalle Norme di Attuazione del Documento di Piano e pertanto compatibile con quanto già previsto dallo strumento di programmazione.

La variante riguarda però la possibilità di non realizzare la parte di destinazione residenziale, anche se prevista dallo stesso DdP.

Parte dell'area all'interno della perimetrazione comprende inoltre dei lotti di proprietà comunale: tali aree saranno parte integrante per la conformazione morfologica dell'intervento, ma resteranno prevalentemente di interesse pubblico, come da prescrizioni delle Linee Guida approvate dalla delibera di Giunta sopra citata.

L'intervento non richiede modifica degli indici urbanistici, ma la sola modifica delle destinazioni d'uso con l'eliminazione della sola parte residenziale.

Conseguentemente, non essendo prevista una parte residenziale, si chiede una variante della prescrizione sullo standard qualitativo d'ambito, che in origine prevedeva un contributo con maggiorazione del 200% degli oneri di urbanizzazione

(inerenti la parte residenziale) quale contributo alla traslazione e parziale interrimento degli elettrodotti della zona Nord del comune di Magenta: la variante prevede in sostituzione di concordare con l'amministrazione comunale la realizzazione di un sovrappasso ciclo-pedonale della sede ferroviaria, in loco da definirsi, ma preferibilmente a servizio della zona Nord Magenta.

#### 4.3. Azioni specifiche dell'intervento

Il progetto prevede la realizzazione di un complesso alberghiero - ricettivo, suddiviso in due tipologie: un primo immobile ospiterà un albergo, mentre il secondo sarà destinato ad una struttura adibita a centro benessere/SPA.

Le costruzioni saranno realizzate sulla porzione di aree di proprietà Kirsche s.p.a., mentre sulle aree di proprietà comunale e sulla parte a sud della proprietà Kirsche s.p.a. saranno localizzate le attrezzature di interesse pubblico con aree a verde e una pista ciclo-pedonale che collegherà da est a ovest la via Bernini con la via Dante.

Il collegamento previsto con il Corso Europa sarà realizzato mediante la costruzione di una rotatoria concordata con la sede di competenza e sarà utilizzabile per l'accesso ai lotti privati, senza sbocco sulla viabilità pubblica, così come prescritto nelle linee guida della delibera di giunta.

La scelta della composizione morfologica sarà orientata alla integrazione con il costruito: si sceglie pertanto la realizzazione di corpi di fabbrica di uno o due piani fuori terra, con tipologia in linea e con ampi spazi a verde che si integreranno con le aree a verde pubblico poste a sud.

Si prevede anche una fascia di mitigazione verso nord, in prossimità del colatore diversivo, mediante la realizzazione di una via di transito privato e la formazione di una fascia di alberatura di specie autoctone, previo parere favorevole dell'ente gestore "Consorzio del Villorosi".

Di seguito si riportano i principali parametri di intervento di interesse per la presente valutazione.

Tabella 2 – Parametri delle azioni di intervento

Parametro	Valore PGT	Valore PROGETTO
Superficie territoriale dell'intervento	30.200 mq	33.600 mq circa
Superficie a servizi in cessione	30% 9.060 mq	30% 10.080
Indice territoriale di base	0,80 mc/mq	0,50 mc/mq
VOLUME totale	24.160 mc	max16.800 mc
SLP residenziale	4.026 mq	0 mq

Parametro	Valore PGT	Valore PROGETTO
SLP ricettivo-alberghiera centro benessere	4.026 mq	max 5.600 mq
Viabilità e mobilità	- accesso da via Dante - collegamento con via Bernini	- accesso auto da Corso Europa e da sud (inizio via Bernini) - collegamento pedonale via Dante - via Bernini
Standard qualitativo aggiuntivo di ambito	Spostamento elettrodotti con maggiorazione del 200% OO.UU. II (quota residenziale)	Realizzazione di sovrappasso ciclo-pedonale
Assetto morfologico insediativo	Completamento con assetto esistente	Completamento con assetto esistente
Prescrizioni paesistiche	Sistema a verde connesso con il parco sottostante Mascheratura a verde lungo colatore e verso residenze	Sistema a verde connesso con il parco sottostante Mascheratura a verde lungo colatore e verso residenze
	Piano attuativo	Piano attuativo

## 5 Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate

### 5.1. Inquadramento generale

Il comune di Magenta ha una popolazione di oltre 23.000 abitanti ed è situato al confine occidentale della provincia di Milano, posto a una distanza, in linea d'aria, di poco meno di 12 km dal confine del comune di Milano verso il Ticino.

Il territorio comunale ha una superficie di 21.752 kmq.

Lo sviluppo urbano si è storicamente articolato in tre nuclei:

- il capoluogo
- le due frazioni di Ponte Nuovo e Ponte Vecchio, poste lungo il Naviglio Grande, che distano dal centro rispettivamente 2.8 km e 3.1 km.

In particolare il territorio comunale è attraversato da due corsi d'acqua:

- il fiume Ticino sul confine comunale tra Magenta-Boffalora e Treccate-Cerano;
- il Naviglio Grande in località Ponte Nuovo e Ponte Vecchio.

Il territorio comunale è inoltre attraversato da nord-est e sud-ovest dalla linea ferroviaria Torino-Milano.

Il territorio ricade inoltre interamente nel Parco Lombardo della Valle del Ticino istituito con L.R. 09.01.1974, n. 2. All'interno del Parco Lombardo con L.R. n. 31 del 12.12.2002 è stato istituito il Parco Naturale della Valle del Ticino che ha un'estensione limitata che interessa la sola fascia fluviale.

All'interno del Parco sono presenti:

- il sito di importanza comunitaria denominato "Boschi della Fagiana" n.IT2050005 che interessa il Parco Lombardo della Valle del Ticino e i Comuni di Magenta, Boffalora sopra Ticino e Robecco sul Naviglio;
- la zona di protezione speciale denominata "Boschi del Ticino" n.IT2080301 che interessa ampiamente il corso del Ticino.

Di seguito si evidenziano nel dettaglio alcune caratteristiche ambientali di rilevanza, e si rimanda agli allegati che individuano da un punto di vista territoriale e puntuale i vincoli e gli indirizzi di tutela vigenti.

## 5.2. Vincoli, tutele e indirizzi specifici

Per quanto concerne i vincoli, l'area di intervento ricade in area soggetta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004, mentre non gravano vincoli di natura storico-architettonica, sismica o prescrizioni derivate da leggi speciali che ostano alla sua realizzazione.

Inoltre l'area di intervento non interessa direttamente né aree protette (Parchi, Riserve e Monumenti Naturali/Storici) né siti rappresentativi per la conservazione del patrimonio naturale di interesse comunitario della Rete europea Natura 2000 (SIC e ZPS). La ZPS e SIC presenti all'interno del Parco del Ticino nel Territorio di Magenta sono molto lontani dal luogo di intervento e la variante che si propone non incide su di essi.

L'area è interessata a Nord dalla fascia di rispetto del colatore diversivo e dalla S.P. ex SS 11 – Corso Europa, quest'ultima posta pari a mt 30.

## 5.3. Fattori di attenzione ambientale

### 5.3.1. Distribuzione spaziale dell'urbanizzato

L'immediato intorno dell'area di intervento è caratterizzato dalla presenza di diversi fabbricati a destinazione residenziale che potranno essere marginalmente interessati dagli effetti conseguenti la realizzazione dell'opera, quali ad esempio un incremento del traffico veicolare che però non comporterà grosse congestioni perché l'area prevede un'ampia fascia di mitigazione tra il nuovo complesso e le abitazioni esistenti. Inoltre il traffico sarà più di carattere ciclo-pedonale dal momento che le vie carrabili e i parcheggi saranno accessibili solo dal corso Europa, mentre dal lato sud si prevede solo un nuovo passaggio pedonale.

### 5.3.2. Idrogeomorfologia

L'esito di indagini svolte di tipo geologico e riportate anche all'interno dei documenti riportati nello stesso P.G.T. ha permesso di riscontrare sul territorio di Magenta la presenza di depositi di origine fluvioglaciale ed alluvionale.

Tali depositi sono caratterizzati da litotipi essenzialmente incoerenti di natura sabbioso ghiaiosa.

L'area ricade nella classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni della carta di fattibilità geologica, e come zona sismica Z4A.

### 5.3.3. Paesaggio

L'area in cui si inserisce l'intervento non presenta elementi di particolare pregio architettonico o storico: essa si colloca all'interno di un contesto urbano piuttosto frammentato, dove si trovano edifici destinati a residenza di recente costruzione con tipologia delle villette mono o bi-familiari.

La morfologia del costruito è di tipo estensivo, e il piano attuativo intende conservare tale caratteristica, con lotti provvisti di ampi spazi a verde e costruzioni di uno o due piani fuori terra.

### 5.3.4. Ecosistemi

La previsione di nuovi complessi edificati induce consumo di suolo e di risorse: l'intervento però rispetta gli indici urbanistici di zona e non aumenta la capacità volumetrica rispetto quanto già previsto dal Documento di Piano.

Inoltre la scelta di introdurre attività di carattere economico e non solo residenziale (tra l'altro anche quest'ultime già presenti nella programmazione vigente) permette di creare occasioni di aumento della ricerca di addetti nel settore economico anche mediante le convenzioni richieste dalla stessa Giunta comunale.

Da un punto di vista dell'ecosistema naturalistico, si precisa inoltre che gli ambiti più importanti sono localizzati nel Parco del Ticino e quindi lontani dalle aree oggetto di intervento.

### 5.3.5. Recettori antropici esistenti

Gli elementi antropici che saranno maggiormente interessati dall'intervento saranno le abitazioni poste nell'immediato intorno, che però resteranno tutelate dal punto di vista di impatto ambientale in quanto sono previste ampie fasce di mitigazione a verde e la mobilità veicolare non avrà grossi cambiamenti perché gli accessi carrai saranno collocati verso nord, dove sarà realizzata la rotatoria sul Corso Europa.

Per quanto concerne invece l'inquinamento acustico e ambientale non sono previsti grossi impatti sui recettori antropici esistenti, evidenziati nelle tavole allegate.

## 6 Considerazioni conclusive

L'intervento previsto è da considerare non rientrante nelle tipologie di opere assoggettate a specifica procedura di Valutazione di Impatto Ambientale poiché anzitutto in linea normativa e con riferimento alla legislazione in materia, il progetto proposto non modifica i parametri edificatori e le superfici di nuova costruzione già previsti dal PGT vigente, ma richiede varianti alla tipologia degli insediamenti e sulle modalità di ripartizione delle aree pubbliche e degli oneri di urbanizzazione: tali modalità sono comunque conformi alle previsioni di piano in quanto prevedibili come "contrattazione" tra il soggetto Attuatore e l'amministrazione comunale, procedimento introdotto dalla stessa L.R. 12/2005.

Più puntualmente, dall'analisi dell'intervento previsto e dalla sua localizzazione (posto ben distante dai siti Natura 2000), nonché dalla verifica degli elementi di sensibilità presenti e degli impatti potenziali derivanti sia dalla fase di cantiere sia di esercizio, si può affermare che le opere in progetto non incidono direttamente su SIC o ZPS e, al contempo, non interferiscono in maniera significativa con elementi eco sistemici, esterni ai siti Natura 2000, funzionali al mantenimento della loro integrità.

Inoltre, da quanto sopra esposto si evince che il progetto:

- 1- non aumenta la capacità edificatoria del comparto;
- 2- cambia soltanto una delle due destinazioni previste;
- 3- prevede una mobilità diversa, ma accogliendo anche le stesse richieste della amministrazione comunale;
- 4- stralcia lo standard qualitativo aggiuntivo di ambito sostituito con un altro di pari interesse comunale;
- 5- conserva le prescrizioni paesistiche e di inserimento ambientale.

Lo studio effettuato consente di evidenziare un quadro complessivo di non significatività degli effetti ambientali conseguenti la esecuzione delle opere.

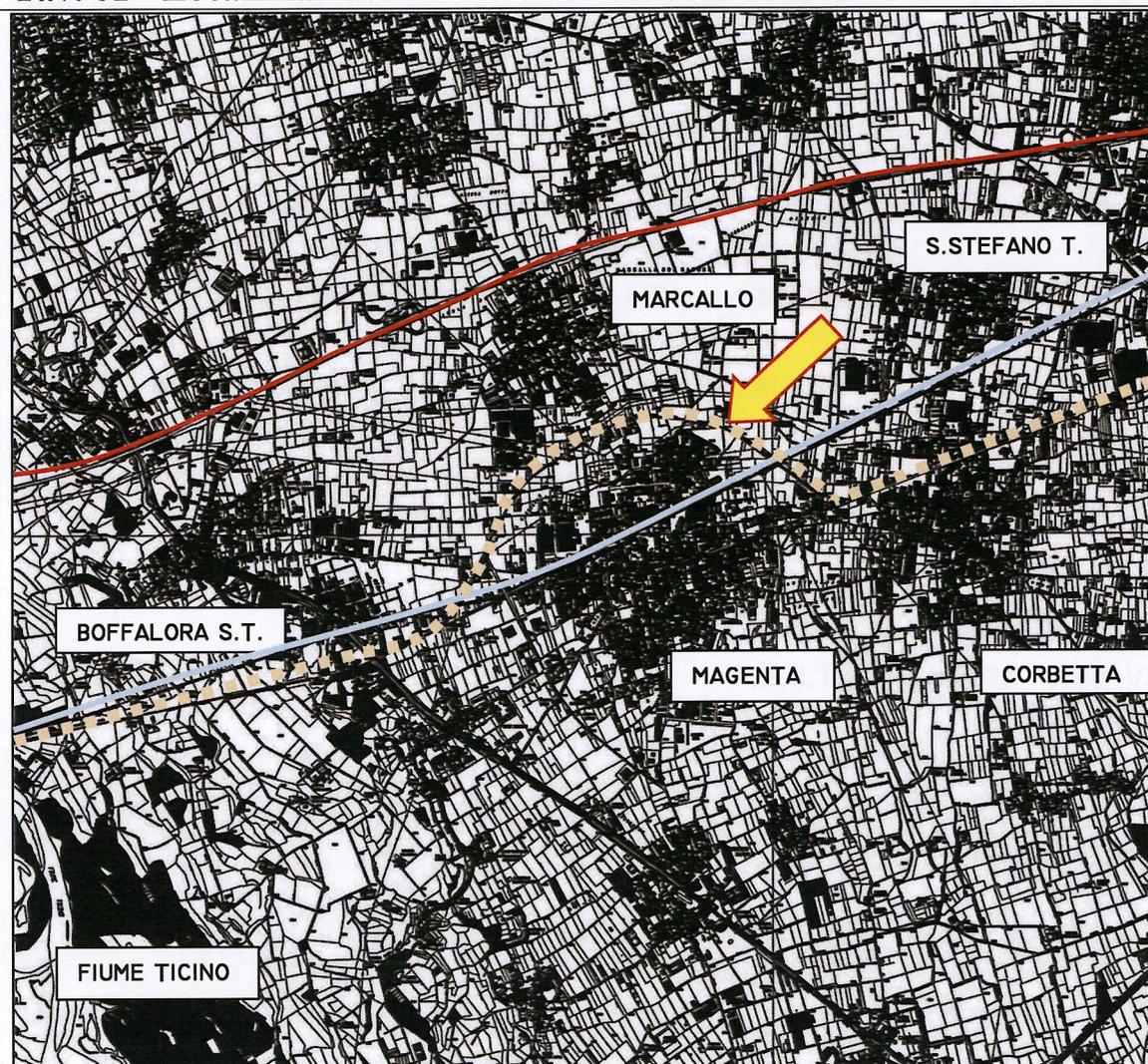
Magenta, 6 Agosto 2014



**ALLEGATI**

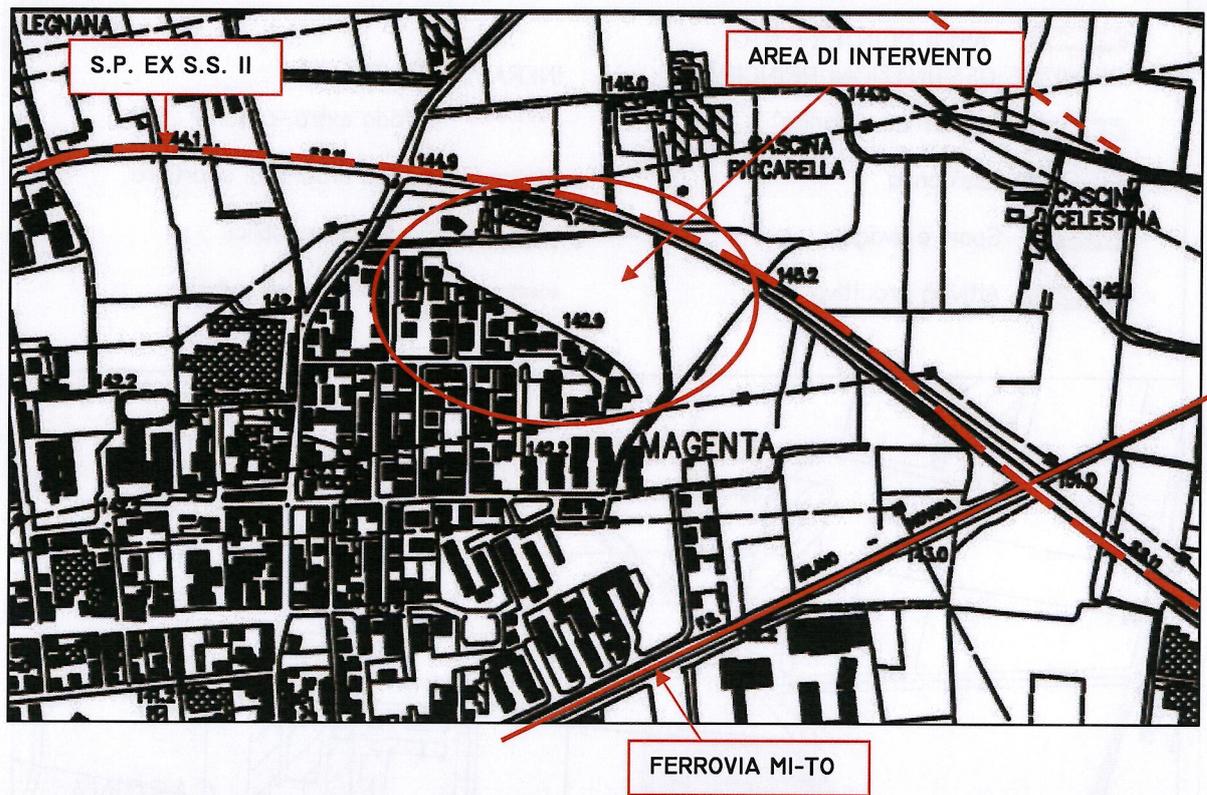
<b>TAV. 01 - LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE DELL'AREA DI INTERVENTO</b>	<b>2</b>
<b>TAV. 02 - LOCALIZZAZIONE PUNTUALE DELL'AREA DI INTERVENTO</b>	<b>3</b>
<b>TAV. 03 - SERVIZI AL CONTORNO DELL'AREA DI INTERVENTO</b>	<b>4</b>
<b>TAV. 04 - CONDIZIONI ATTUALI INTERNE AL COMPARTO OGGETTO DI INTERVENTO</b>	<b>5</b>
<b>TAV. 05 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE</b>	<b>6</b>
<b>TAV. 06 - ELEMENTI DI ATTENZIONE AMBIENTALE</b>	<b>8</b>
<b>TAV. 06A - ESTRATTI P.T.P.R.</b>	<b>8</b>
<b>TAV. 06B - ESTRATTO P.T.C.P.</b>	<b>10</b>
<b>TAV. 06C - ESTRATTO P.T.C. PARCO TICINO</b>	<b>11</b>
<b>TAV. 07A - ESTRATTO P.G.T. - PIANO PAESISTICO COMUNALE - PP1</b>	<b>11</b>
<b>TAV. 07B - ESTRATTO P.G.T. - PIANO PAESISTICO COMUNALE - PP2</b>	<b>12</b>
<b>TAV. 07C - ESTRATTO P.G.T. - PIANO PAESISTICO COMUNALE - PP3</b>	<b>12</b>
<b>TAV. 08 - DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DELL'URBANIZZATO E RECETTORI ANTROPICI POTENZIALMENTE INTERFERENTI</b>	<b>13</b>
<b>TAV. 09 - PIANTE E PLANIMETRIA PROGETTO</b>	<b>14</b>

**Tav. 01 - Localizzazione territoriale dell'area di intervento**



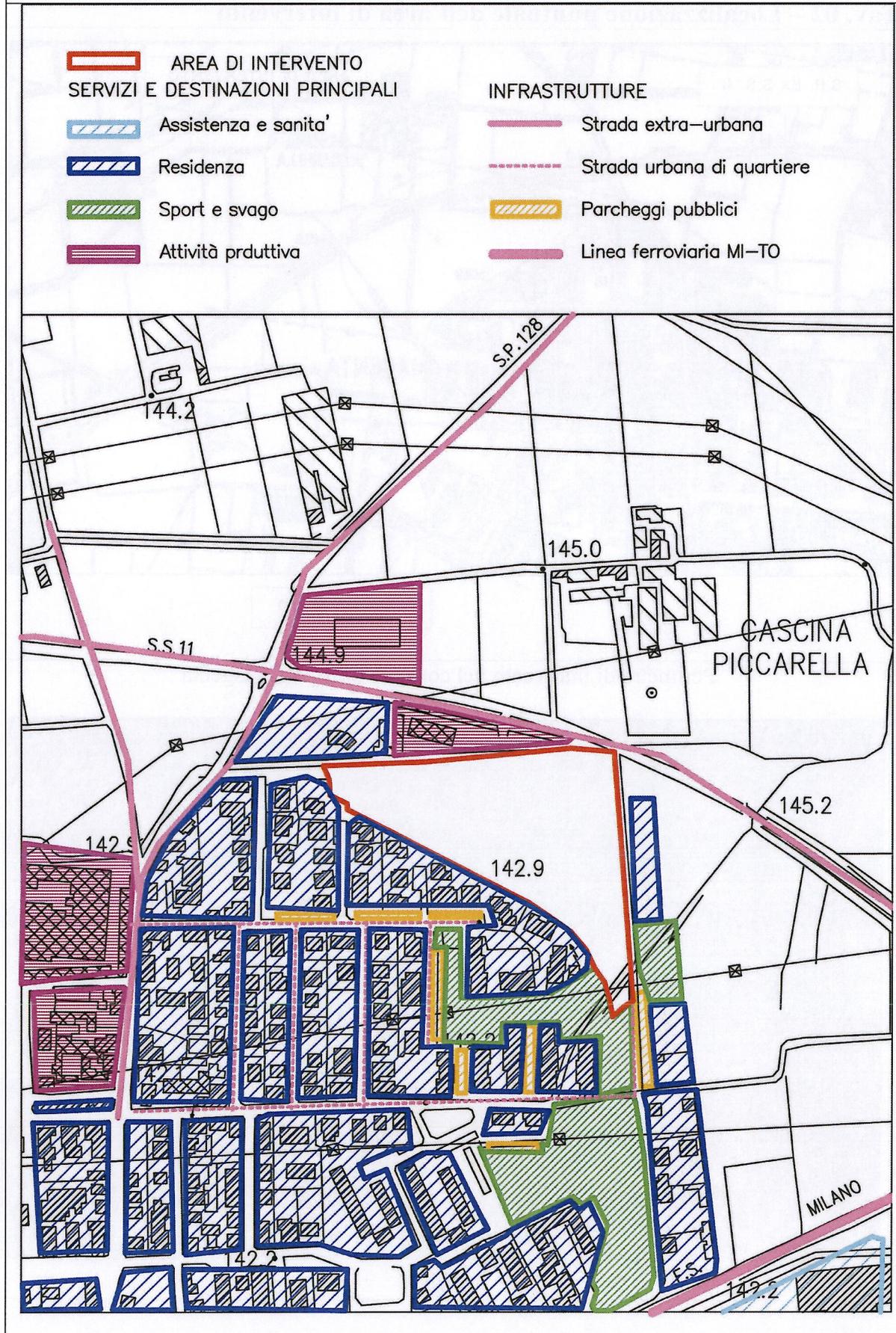
-  AUTOSTRADA A4
-  LINEA FERROVIARIA MILANO-TORINO
-  S.P. EX S.S. 11 – CORSO EUROPA

**Tav. 02 – Localizzazione puntuale dell'area di intervento**



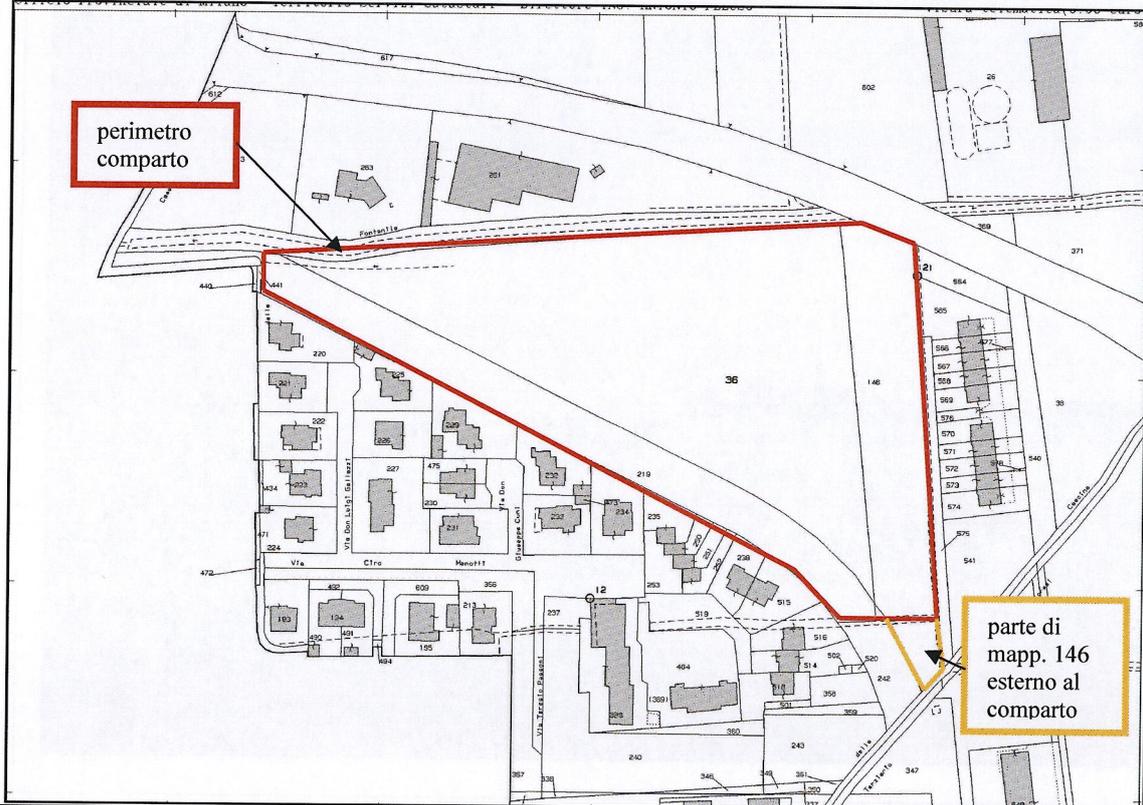
Perimetro di intervento nel contesto urbano di Magenta



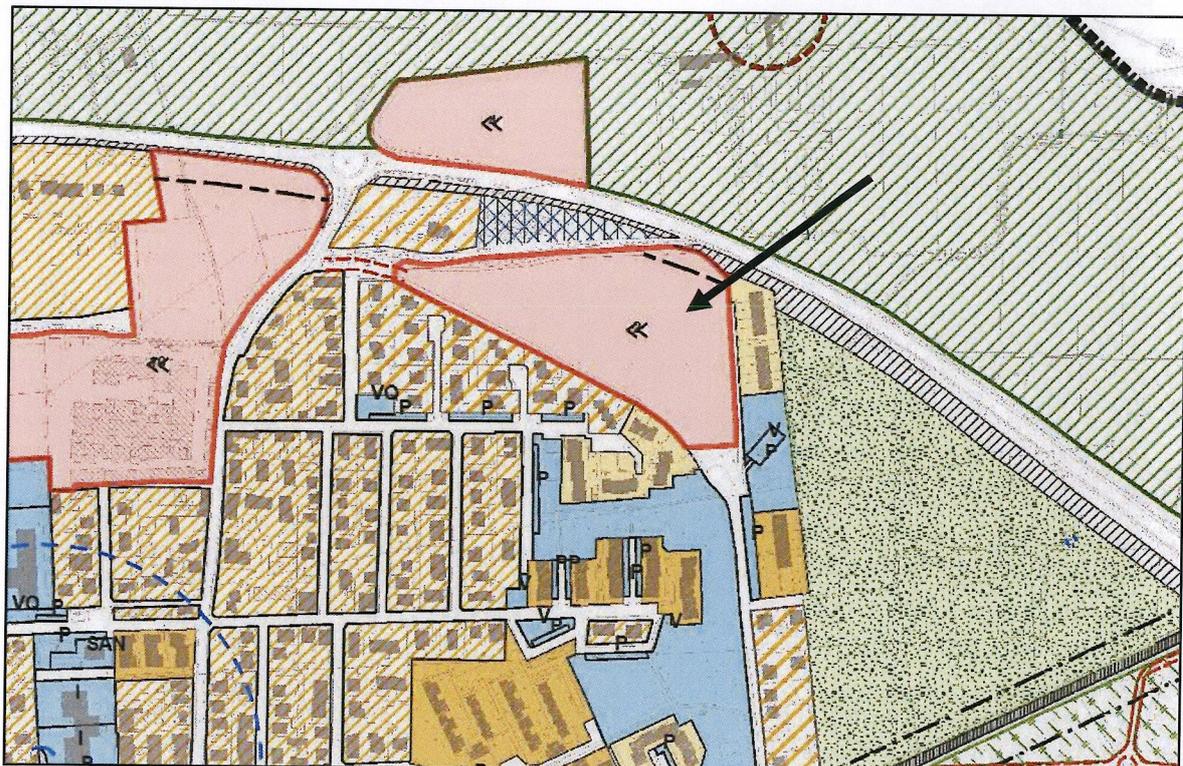
**Tav. 03 – Servizi al contorno dell'area di intervento**

**Tav. 04 – Condizioni attuali interne al comparto oggetto di intervento**

Estratto mappa – foglio 2, mapp. nn. 36, 146 (Kirsche) e 219 e 242 (amministrazione comunale)



Estratto P.G.T. – Piano delle Regole – Tavola n. PR DA 10a



**Tav. 05 – Documentazione fotografica dello stato attuale**

**FOTO 1: VISTA DEL LOTTO DA VIA BERNINI**



**FOTO 2: VISTA DEL CONFINE SUD LOTTO DEL LOTTO**



FOTO 3:VISTA DEL COLATORE DIVERSIVO A NORD DEL LOTTO

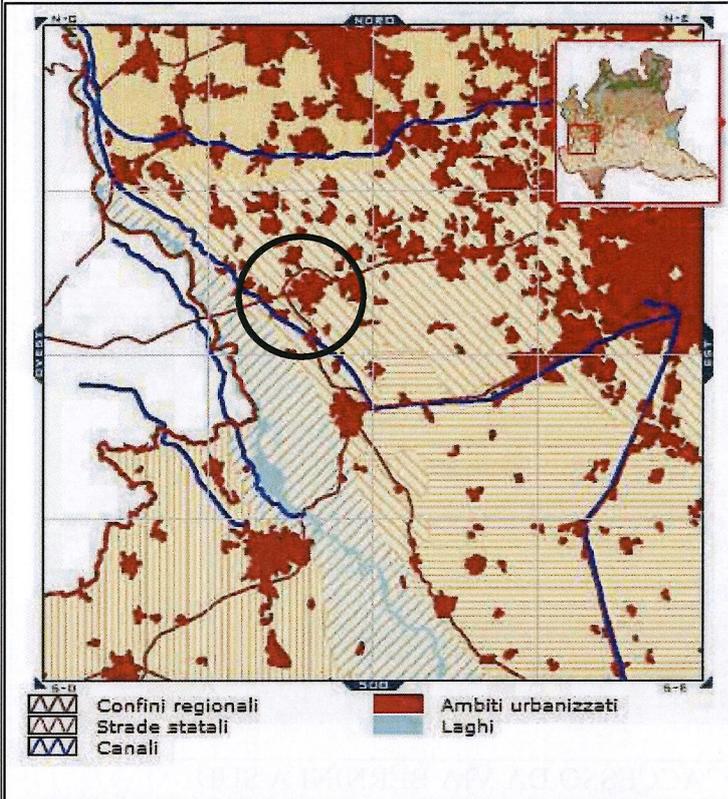


FOTO 4:VISTA DELL'ACCESSO DA VIA BERNINI A SUD



**Tav. 06 – Elementi di attenzione ambientale****Tav. 06a – Estratti P.T.P.R.**

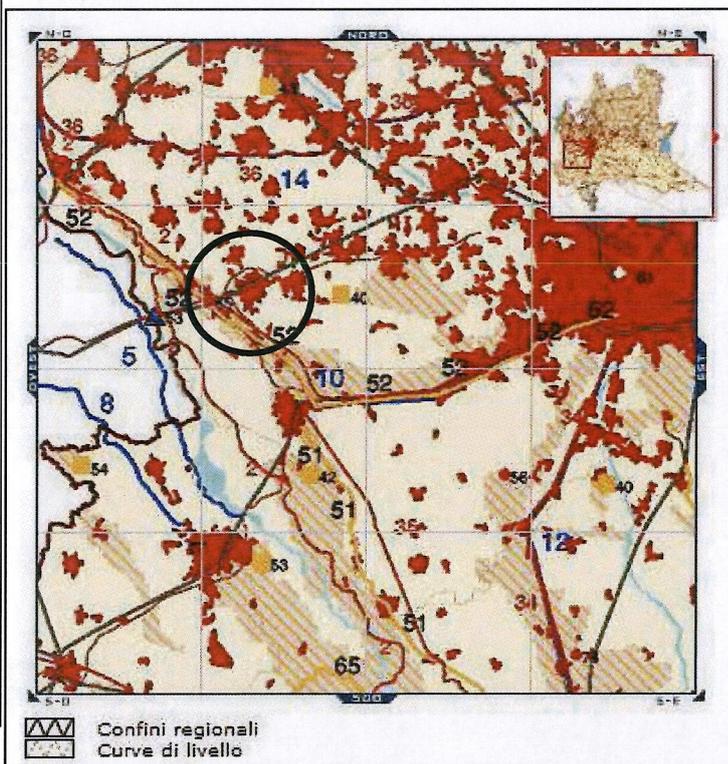
## UNITA' TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO



Magenta è interessata dai paesaggi della Fascia Bassa pianura:

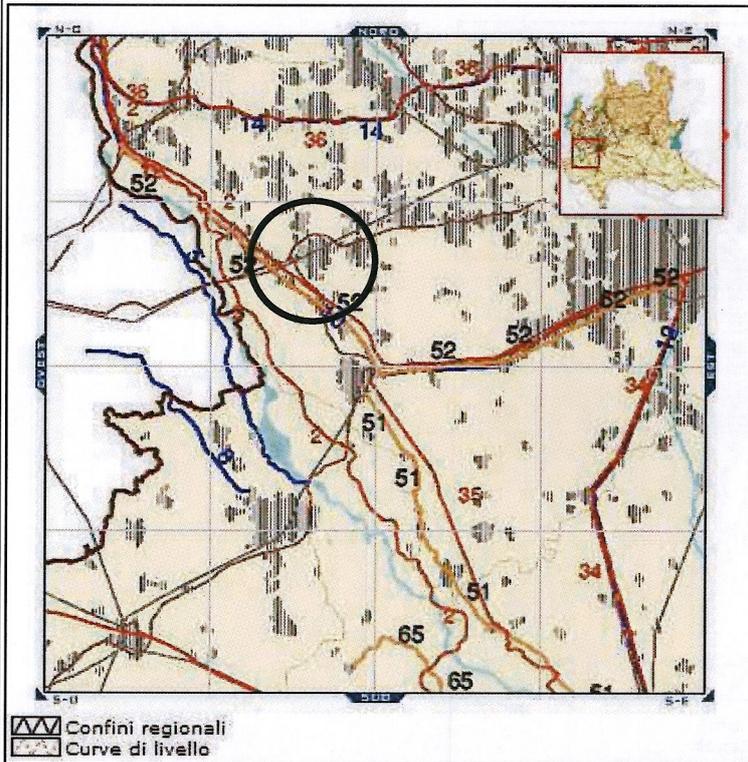
- Paesaggi delle fasce fluviali;
- Paesaggi della pianura cerealicola

## ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL PAESAGGIO



Magenta è attraversata da una fascia della Pianura, normata e indirizzata nel fascicolo "Ambiti di rilevanza regionale" ed è altresì interessata dal "Luogo Sensibile" repertoriato al n. 53 inerente al Parco della Valle del Ticino.

## VIABILITA' DI RILEVANZA PAESISTICA

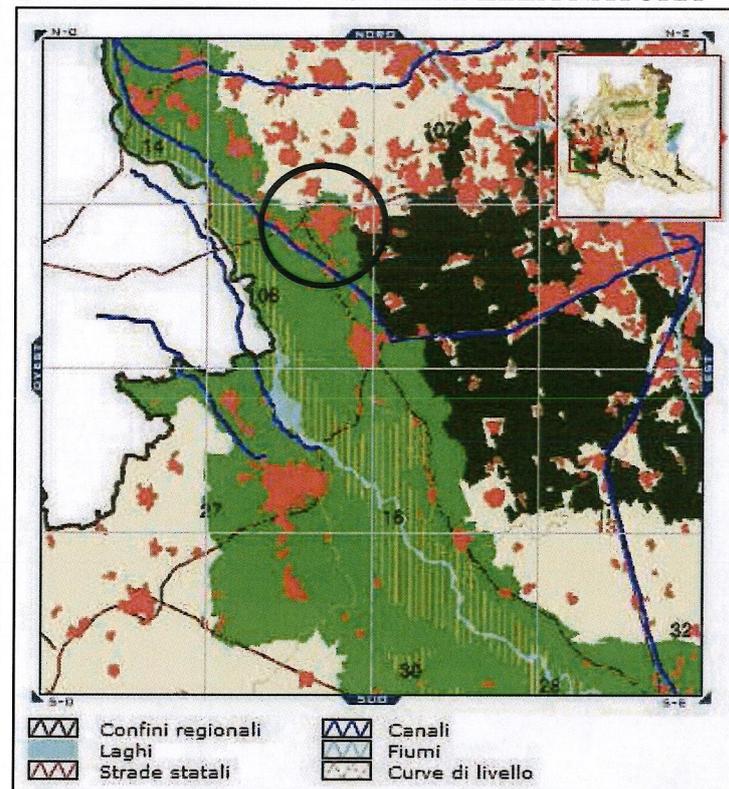


Magenta è attraversata dalle strade Panoramiche:

51: la Strada statale 526 dell'Est Ticino da Magenta a Pavia

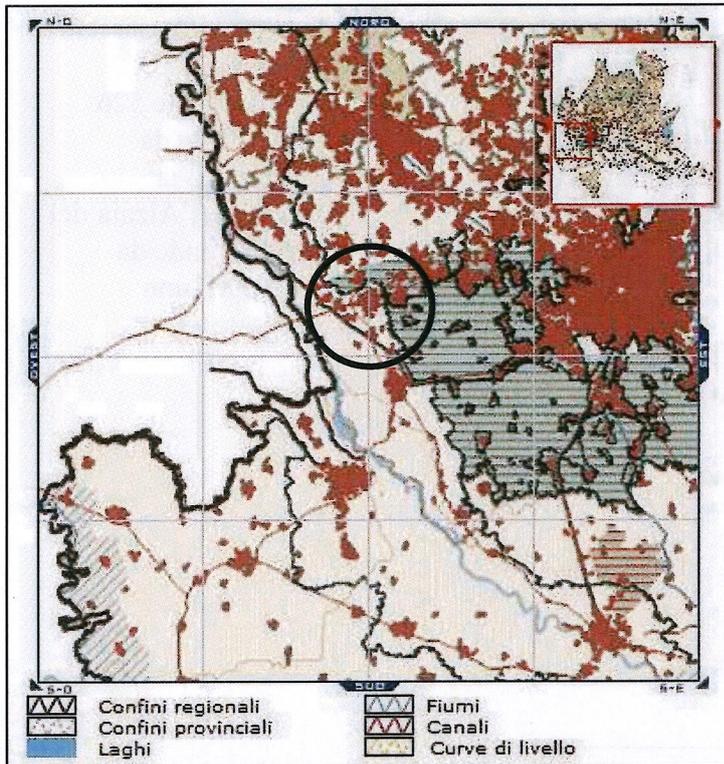
52: la strada dell'Alzaia del Naviglio Grande da Turbigo a Milano

## ISTRUZIONI PER LA TUTELA DELLA NATURA



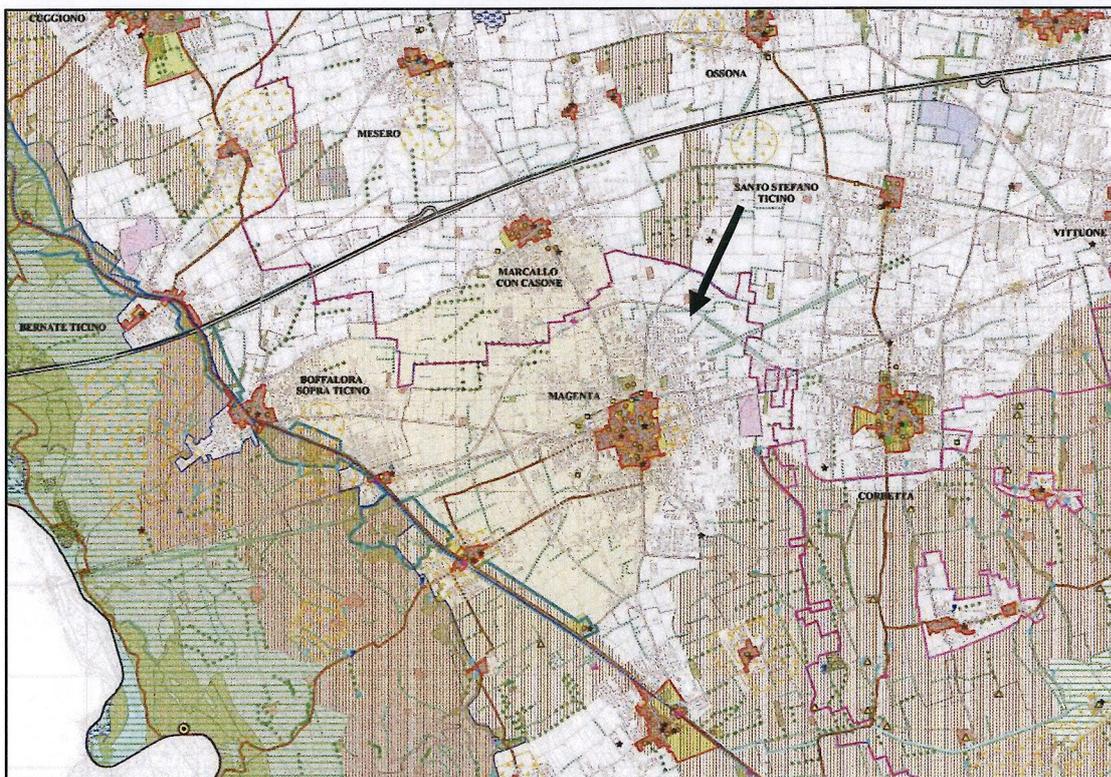
Magenta è interessata dal Piano del Parco della Valle del Ticino

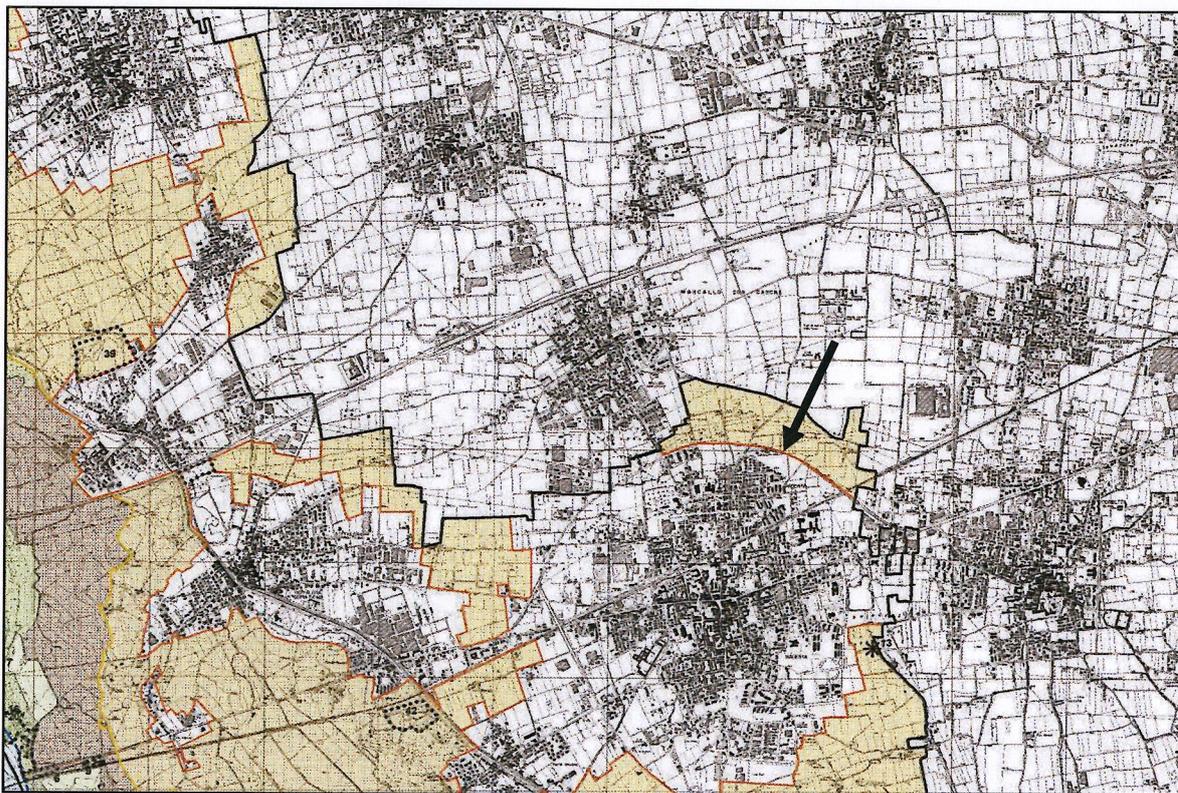
QUADRO DI RIFERIMENTO DEGLI INDIRIZZI DI TUTELA E DI OPERATIVITA' IMMEDIATA



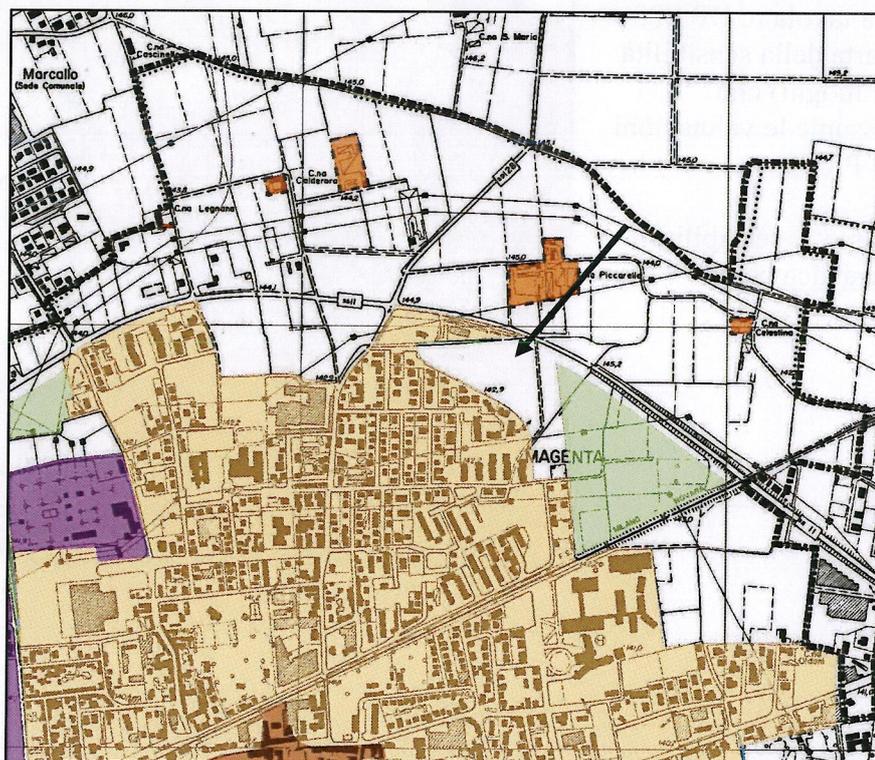
Magenta non risulta interessata a indirizzi di tutela e di operatività immediata

Tav. 06b – Estratto P.T.C.P.



**Tav. 06c – Estratto P.T.C. Parco Ticino****Tav. 07a – Estratto P.G.T. – Piano paesistico comunale – PP1**

L'inquadramento Paesistico di area vasta (tav. n. DP PP1) include il lotto nelle aree di tessuto urbano "recente". Non sono inoltre presenti nelle vicinanze aree perimetrale in zone SIC o ZPS.



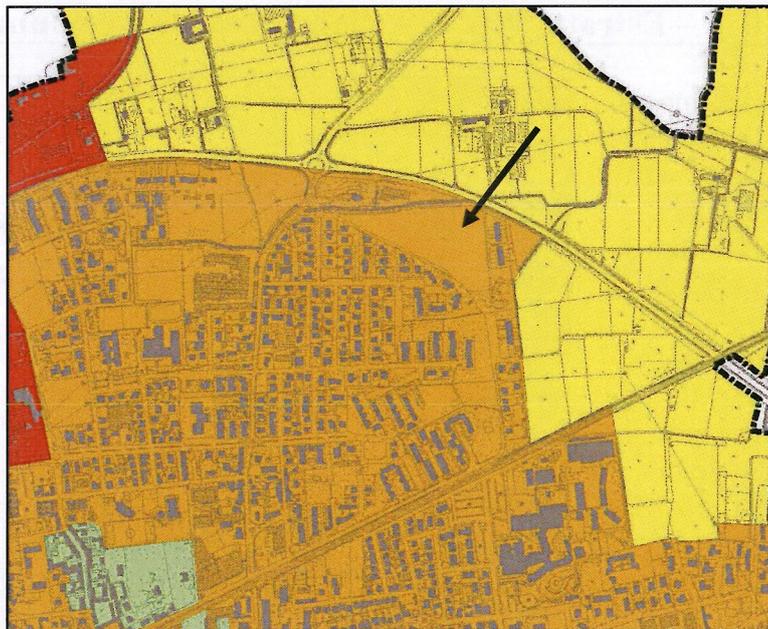
**Tav. 07b – Estratto P.G.T. – Piano paesistico comunale – PP2**

La tavola 02 – principali elementi del paesaggio – segnala la presenza sul lato nord di una siepe arbustiva (< 10 mt), in corrispondenza del Colatore Diversivo. Nelle vicinanze è anche presente un lotto identificato come “sistema agricolo intercluso”.

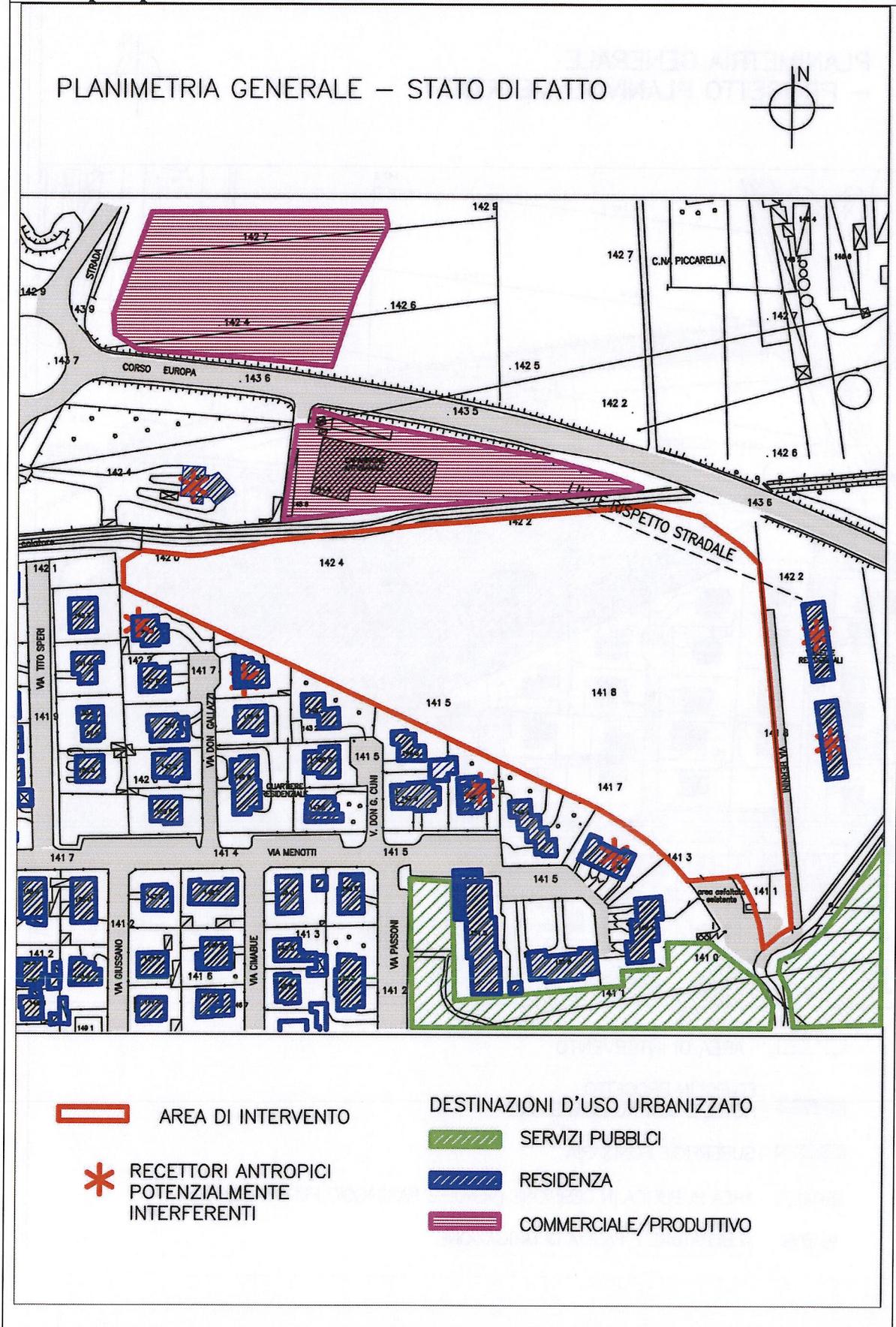
**Tav. 07c – Estratto P.G.T. – Piano paesistico comunale – PP3**

Si riporta di seguito la sola tavola n. DP PP3 (Carta della sensibilità dei luoghi) che riassume le valutazioni del P.G.T.

Classe 2: sensibilità paesistica bassa

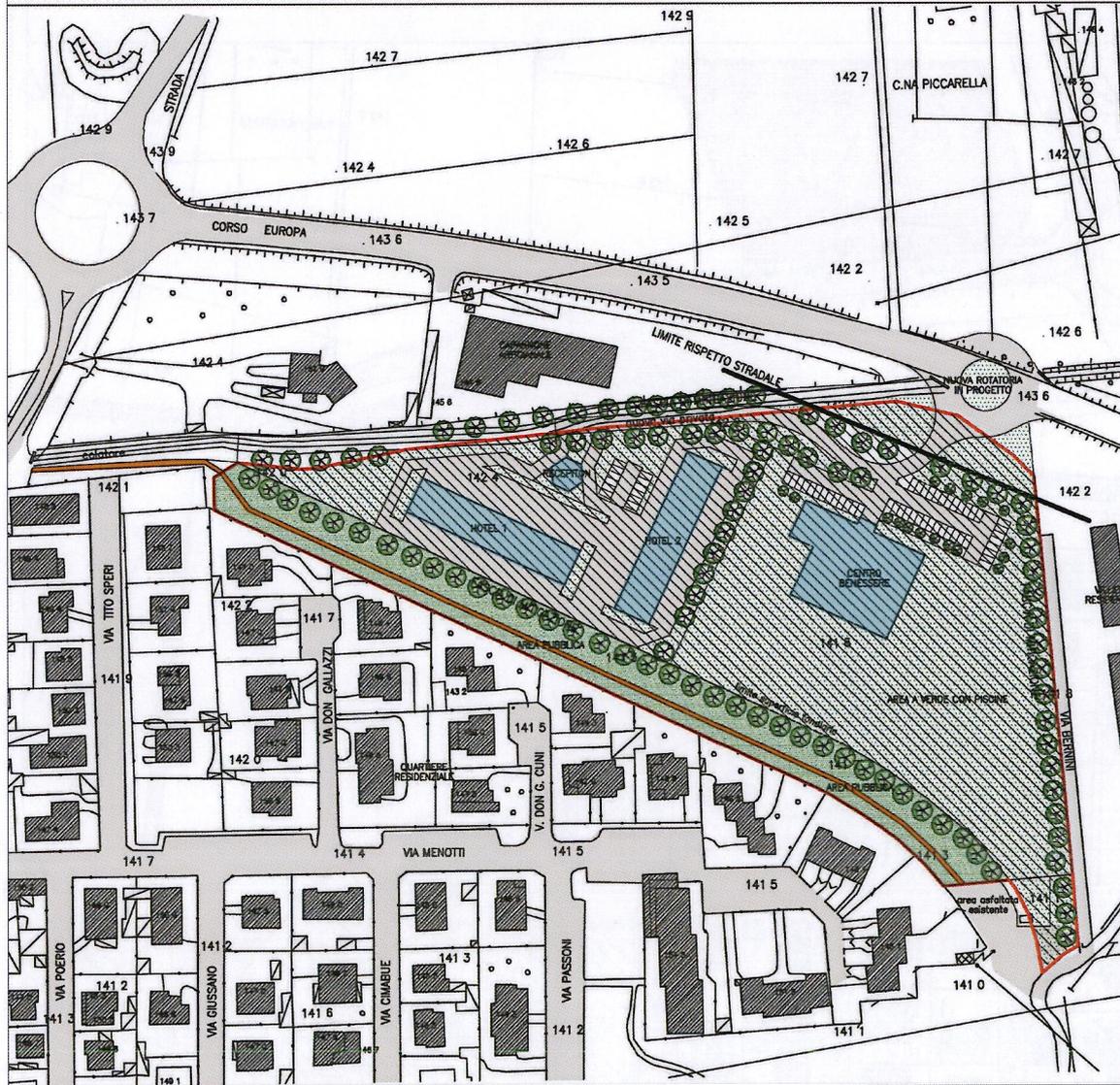
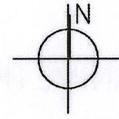


**Tav. 08 – Distribuzione territoriale dell'urbanizzato e recettori antropici potenzialmente interferenti**



**Tav. 09 – Piante e planimetria progetto**

**PLANIMETRIA GENERALE  
– PROGETTO PLANIVOLUMETRICO**



- AREA DI INTERVENTO
- EDIFICI IN PROGETTO:  
HOTEL E CENTRO BENESSERE
- SUPERFICIE FONDIARIA
- AREA PUBBLICA IN CESSIONE (VERDE E PASSAGGIO PEDONALE)
- ALBERATURE E FASCIA DI MITIGAZIONE