

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

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

# **Valutazione Ambientale Strategica**

## **(VAS)**

### **SINTESI NON TECNICA**

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

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

**KIRSCHÉ S.p.A.**  
Via Piave snc - 20013 MAGENTA (MI)

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



Magenta, 02/10/2015



## INDICE:

<b>0</b>	<b>PREMESSA</b> .....	4
<b>1</b>	<b>LA VAS E IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO</b> .....	5
<b>2</b>	<b>METODOLOGIA PER LA VALUTAZIONE</b> .....	7
<b>3</b>	<b>QUADRO RICOGNITIVO</b> .....	8
3.1.	Quadro di riferimento ambientale .....	8
3.1.1.	Gli elementi territoriali .....	8
3.1.2.	Il sistema demografico .....	8
3.1.3.	Il sistema della mobilità .....	8
3.1.4.	Il sistema paesaggistico .....	9
3.1.5.	Il sistema ambientale .....	10
3.1.5.1	Acque superficiali e sotterranee .....	10
3.1.5.2	Suolo e sottosuolo .....	10
3.1.5.3	Atmosfera .....	10
3.2.	Il quadro normativo di riferimento .....	11
3.2.1.	Il P.G.T. di Magenta .....	11
<b>4</b>	<b>ANALISI DELLA VARIANTE PARZIALE AL PGT</b> .....	12
4.1.	Obiettivi della variante .....	12
4.2.	Azioni previste dalla variante .....	12
4.2.1.	Il costruito .....	13
4.2.2.	Il traffico indotto .....	14
<b>5</b>	<b>VALUTAZIONE DELLA COERENZA DEL PIANO</b> .....	17
5.1.	Coerenza con gli obiettivi del Documento di Piano Vigente .....	17
5.2.	Coerenza con le osservazioni emerse nella Conferenza dei Servizi .....	20
5.2.1.	Parco Lombardo della Valle del Ticino .....	20
5.2.2.	Consorzio Bonifica Est Ticino Villoresi .....	22
5.2.3.	Cap Holding .....	22
5.2.4.	ASL Milano 1 .....	22
5.2.5.	ATO .....	23
5.2.6.	Città Metropolitana .....	24
5.2.7.	ARPA .....	24
5.2.8.	Comitato Quartiere Nord Magenta .....	25
<b>6</b>	<b>VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI E INDIVIDUAZIONE DELLE RELATIVE RISPOSTE</b> .....	26
6.1.	Gli effetti sulla rete Natura 2000 .....	26
6.2.	Valutazione degli effetti complessivi della variante .....	28
<b>7</b>	<b>MONITORAGGIO DEL PIANO</b> .....	30
7.1.	Analisi di coerenza interna e rapporto con gli indicatori .....	30

## 0 PREMESSA

Il presente documento rappresenta il Rapporto Ambientale della procedura V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) della variante parziale al Documento di Piano relativa al 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).

Questo Rapporto Ambientale è quindi inserito nella procedura di Variante al PGT ed è propedeutico allo svolgimento della seconda conferenza di valutazione.

Il PGT vigente è stato oggetto di Valutazione Ambientale Strategica.

La valutazione ivi effettuata costituisce non solo un utile strumento di riferimento, ma il RA prodotto costituisce uno degli elaborati su cui si fonda la validità giuridica del Piano.

Il processo valutativo del PGT vigente (che ha coinvolto tutti gli attori istituzionalmente preposti) ha portato cioè all'approvazione di uno strumento urbanistico ritenuto compatibile con le valutazioni ambientali effettuate e con gli strumenti sovraordinati di riferimento, producendo gli effetti giuridici propri della strumentazione urbanistica.

Data la natura di Variante Parziale del piano oggetto di valutazione, le attività che qui saranno condotte assumeranno come validi i criteri (ambientali, metodologici, ecc...) assunti dal rapporto Ambientale originario, che oltre a giustificare la compatibilità ambientale complessiva, sostiene la legittimità del PGT, che qui viene modificato solo in parte.

Il PGT vigente costituisce, in quest'ottica, l'"alternativa zero" di riferimento per le valutazioni da effettuare, utile a misurare, in termini positivi o negativi, gli effetti ambientali indotti dalla variante.

Le ipotesi formulate dalla Variante parziale saranno quindi valutate, nel presente documento, soprattutto in termini di scartamento, positivo o negativo, degli effetti ambientali prodotti rispetto alla condizione di partenza (il PGT vigente), utilizzando lo stesso metodo e gli stessi criteri del Rapporto Ambientale allegato al PGT vigente.

## 1 LA VAS E IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

La Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi (VAS) è stata introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE, e successivamente recepita a livello nazionale col D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.

In regione Lombardia la VAS trova riferimento normativo nella L.R. 11 marzo 2005 n. 12, all'articolo 4 e successive direttive esplicative.

La norma prevede che la VAS trovi espressione nel Rapporto Ambientale, che costituisce parte integrante degli atti di pianificazione.

Il Rapporto Ambientale deve indicare le modalità di integrazione nell'ambiente del Piano e le alternative considerate, deve individuare, descrivere e valutare gli effetti significativi che l'attuazione del piano potrebbe avere sull'ambiente alla luce degli obiettivi prefissati e deve infine predisporre il sistema di monitoraggio e indicare eventuali misure di mitigazione e/o compensazione.

Il Rapporto Ambientale comprende inoltre una sintesi non tecnica che ne illustra i principali contenuti, comprensibile anche al pubblico non esperto.

I contenuti del RA devono essere i seguenti (Allegato I della Direttiva 2001/42/CE):

<b>contenuti e obiettivi</b>	illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi
<b>stato attuale dell'ambiente</b>	aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano ...
<b>caratteristiche ambientali delle aree</b>	caratteristiche ambientali delle aree che potrebbero essere significativamente interessate
<b>problemi ambientali</b>	qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano ..., ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, quali le zone designate ai sensi delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE
<b>obiettivi di protezione ambientale e loro considerazione</b>	obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano ..., e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale
<b>effetti significativi sull'ambiente</b>	possibili effetti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori
<b>misure di annullamento, mitigazione e</b>	misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano ...

<b>compensazione</b>	
<b>scelta delle alternative</b>	sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o mancanza di know-how) nella raccolta delle informazioni richieste
<b>Monitoraggio</b>	descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio
<b>Sintesi non tecnica</b>	sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

## 2 METODOLOGIA PER LA VALUTAZIONE

Come indicato nelle premesse, vista la natura di Variante Parziale dello strumento urbanistico soggetto a Valutazione, l'attività di valutazione qui condotta sarà effettuata utilizzando gli stessi criteri (ambientali, metodologici, ecc...) assunti dal Rapporto Ambientale originario, che sostiene e giustifica, oltre che la compatibilità ambientale complessiva, anche la legittimità del piano stesso, compreso quella delle parti non interessate dalla presente variante.

Il PGT vigente costituisce, in quest'ottica, l'"alternativa zero" di riferimento per la valutazione da effettuare, utile a misurare, in termini positivi o negativi, gli effetti ambientali indotti dalla Variante rispetto alla configurazione originaria del PGT.

Le ipotesi formulate dalla Variante parziale saranno quindi valutate soprattutto in termini di scartamento degli effetti ambientali rispetto alla condizione di partenza (il PGT vigente) valutata dal Rapporto Ambientale del PGT.

Per quanto attiene il Piano AT2 in variante parziale del PGT di Magenta, il percorso di VAS è stato richiesto a seguito della verifica di assoggettabilità alla VAS che ne ha determinato l'assoggettamento.

Pertanto si seguirà lo schema procedurale di VAS, in particolare seguendo quanto definito al punto 6.1 bis Procedimento di VAS a seguito della verifica di assoggettabilità, ovvero:

- 1. elaborazione e redazione del P/P e del Rapporto Ambientale;*
- 2. messa a disposizione;*
- 3. convocazione conferenza di valutazione;*
- 4. formulazione parere ambientale motivato;*
- 5. adozione del P/P;*
- 6. deposito e raccolta osservazioni;*
- 7. formulazione parere ambientale motivato finale e approvazione finale;*
- 8. gestione e monitoraggio.*

### 3 QUADRO RICOGNITIVO

#### 3.1. Quadro di riferimento ambientale

Trattandosi di Variante di Documento di Piano già sottoposta a VAS, il quadro ambientale viene rappresentato coerentemente con quanto già effettuato in sede di VAS originaria, al fine di mantenere livelli di coerenza con il quadro informativo già prodotto.

##### 3.1.1. Gli elementi territoriali

In una lettura del territorio a grande scala, Magenta emerge come uno dei poli attrattori all'interno di un sistema urbano complesso, costituito da una rete di polarità urbane - di grande e di media dimensione – che circondano il capoluogo lombardo.

Nello sviluppo di Magenta ha influito in maniera importante la rete infrastrutturale su cui il Comune si è sviluppato. Nello specifico, il comune si inserisce nel sistema trasversale che collega il capoluogo Lombardo con il novarese, caratterizzando principalmente dall'autostrada Milano – Torino e dalla ferrovia Milano – Novara – Torino e nel sistema verticale verso l'aeroporto Malpensa.

##### 3.1.2. Il sistema demografico<sup>1</sup>

Il Comune di Magenta ha una superficie territoriale di 21,80 Km<sup>2</sup> con una popolazione residente di 22.930 abitanti (aggiornamento dicembre 2013), presentando pertanto una densità abitativa di 1.051,8 abitanti per chilometro quadrato.

Di significativo interesse osservare il trend demografico degli ultimi dieci anni, di cui si propone a seguire tabella di sintesi (i dati si riferiscono al 1° gennaio – fonte Istat).

Anno	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Pop. N.	22.877	22.944	23.005	23.109	23.037	22.917	22.960	22.913	22.894	22.888	22.930
Var. %		0,29%	0,27%	0,45%	-0,31%	-0,52%	0,19%	-0,20%	-0,08%	-0,03%	0,18%

Dal grafico emerge che il comune di Magenta, nell'ultimo decennio, ha avuto un aumento demografico inferiore alla media della provincia di cui fa parte: oggi la popolazione residente è pressoché uguale a dieci anni fa.

##### 3.1.3. Il sistema della mobilità<sup>2</sup>

La viabilità principale di riferimento per il territorio di Magenta è contraddistinta da una rete efficiente da e per Milano (Autostrada A4, SP ex SS 11, e SS 494) mentre risulta carente la rete a servizio degli spostamenti interni all'ambito, che avvengono con automezzi privati. La mobilità di zona è affidata ad una rete viaria diffusa capillarmente ma con forti squilibri e alcuni punti particolarmente critici (ad esempio gli attraversamenti

<sup>1</sup> Dati tratti dal Documento di scoping del Rapporto Ambientale della variante di PGT

<sup>2</sup> Dati da VAS – Rapporto Ambientale allegato al PGT vigente

di città quali Sedriano e Bareggio), con strozzature ed incroci che rallentano il flusso dei veicoli con formazione di lunghe code nelle ore di punta.

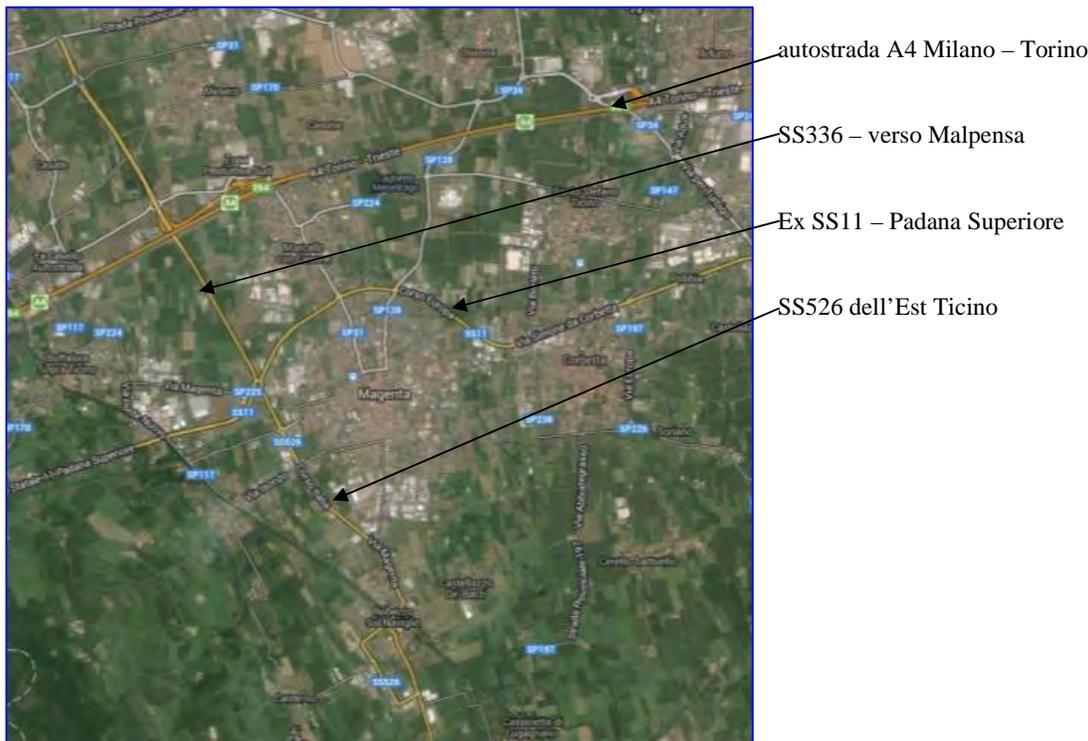
La strada statale è l'unica arteria che consente i collegamenti tra i centri della zona: per tale motivo ci si trova nella contraddizione di possedere grandi reti di comunicazione e infrastrutture a livello nazionale senza riuscire invece a spostarsi facilmente sulle brevi distanze.

La criticità principale è rappresentata proprio dalla SS 11, che si configura come un'arteria caratterizzata da processi conurbativi privi di identità e spesso da fenomeni di degrado.

Per quanto riguarda il territorio di Magenta, gli interventi principali che hanno modificato l'assetto viabilistico dell'area si possono così riassumere:

- asse Malpensa-Boffalora;
- alta capacità ferroviaria Milano-Torino;
- viabilità nuovo polo Fiera di Milano

Sistema infrastrutturale d'area vasta:



#### 3.1.4. Il sistema paesaggistico

Il paesaggio che si riconosce a Magenta presenta i connotati tipici della pianura irrigua ove, nelle aree ancora non densamente urbanizzate, conserva i tipici caratteri del paesaggio agrario e dei suoi elementi costitutivi (piccole aree boschive, siepi e alberature di confine, filari di ripa) oltre che la presenza di cascine storiche e di un reticolo viario storico.

Il paesaggio comunale è contraddistinto anche per numerosi elementi ed ambiti di rilevanza paesistica: il sistema ambientale - vincoli e valenze storico-ambientali – quale elemento fondante dello schema strutturale del territorio di Magenta, è articolato principalmente nei sottosistemi qui elencati e descritti nei loro elementi di rilievo.

SISTEMA DELLE AREE PROTETTE	Parco Lombardo della Valle del Ticino SIC BOSCHI DELLA FAGIANA IT 2050005 ZPS BOSCHI DEL TICINO IT 2080301
SISTEMA DEGLI AMBITI NATURALISTICI	Sistemi dell'idrografia artificiale: Naviglio Grande (naviglio storico) - fontanili e manufatti idraulici Sistemi del paesaggio agrario tradizionale: Insediamenti rurali di rilevanza paesistica - Insediamenti rurali di interesse storico Aree boscate Aree a rischio archeologico

### 3.1.5. Il sistema ambientale

Il sistema ambientale è costituito da molteplici componenti le cui caratteristiche sono riportate sinteticamente di seguito.

#### 3.1.5.1 Acque superficiali e sotterranee

Il territorio di Magenta rientra nel bacino idrogeologico di Pianura “Ticino – Adda” e nell’area idrografica “Ticino sublacunale”.

Il Comune è caratterizzato da una ricca rete idrica superficiale costituita da rogge e piccoli canali con funzione irrigua e da due elementi idrici principali quali il Fiume Ticino (a ovest del territorio comunale) e il Naviglio Grande (attraversa da nord a sud la frazione di Pontevecchio).

#### 3.1.5.2 Suolo e sottosuolo

Il comune di Magenta appartiene in parte al livello fondamentale della pianura ed in parte alle valli fluviali.

Nello specifico, la parte territoriale a est rientra nell’alta pianura, avente composizione prevalentemente ghiaiosa, mentre la parte territoriale più ad ovest rientra nella categoria delle valli fluviali, nello specifico nella valle del fiume Ticino.

#### 3.1.5.3 Atmosfera

L’inquinamento atmosferico è dovuto alla presenza nell’aria di gas, materiale particolato e sostanze in concentrazioni tali da alterarne i requisiti di qualità e produrre effetti dannosi sui diversi comparti ambientali e sugli organismi viventi.

Le principali sorgenti emissive sul territorio comunale di Magenta sono:

- 1- Biossido di Zolfo derivante dalle combustioni
- 2- Monossido di Carbonio derivante da Trasporto su strada
- 3- Ossidi di Azoto imputabili al Trasporto su strada
- 4- Composti Organici Volatili (COV) derivanti dall’uso di solventi e dal Trasporto su strada

5- Particolato Fine (PM10) imputabile al Trasporto su strada.

### 3.2. Il quadro normativo di riferimento

L'insieme dei piani e programmi che governano l'ambiente e il territorio ne costituiscono il quadro di riferimento pianificatorio e programmatico: l'analisi dello stesso è finalizzata a stabilire la relazione del Piano Attuativo con il PGT e gli altri piani o programmi considerati, con specifico riferimento alla materia ambientale.

Si riportano in sintesi i riferimenti pianificatori esistenti:

- Piani di livello sovracomunale:
  - Piano Territoriale Regionale (PTR) – Regione Lombardia
  - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) – Prov. di Milano
  - Rete Ecologica Regionale
- Piani di settore:
  - Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino (PTC)
  - Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI)
  - Piano Cave – Provincia di Milano
  - Piano Faunistico-Venatorio – Provincia di Milano
- Piani specifici esistenti:
  - P.G.T.
  - Piano Urbano del traffico del Comune di Magenta

#### 3.2.1. Il P.G.T. di Magenta

Il Comune di Magenta è dotato di PGT adottato il 23/11/2009 con Deliberazione CC. n. 66, approvato il 17/05/2010 con Deliberazione CC. n. 19 e rettificato il 28/02/2011 con Deliberazione CC. n. 15.

Il DdP vigente individua quattordici ambiti di trasformazione che in totale occupano una superficie territoriale di 543.885 mq, con una volumetria complessiva in previsione di circa 122.429 mc per il ricettivo, 300.577 mc per il residenziale, 414.140 mc per il terziario e 393.871 mc per il produttivo.

La presente relazione concerne la variante all'Ambito di Trasformazione 2.

## 4 ANALISI DELLA VARIANTE PARZIALE AL PGT

### 4.1. Obiettivi della variante

Ricordando che il processo di pianificazione oggetto del presente documento è una variante parziale di uno strumento vigente già sottoposto a VAS, la nuova valutazione ambientale strategica viene sviluppata solo per gli aspetti di variante valutando il grado di compatibilità degli obiettivi rispetto ai criteri di compatibilità già a suo tempo individuati, e che di seguito si riportano per la piena comprensione del percorso di valutazione da effettuare.

### 4.2. Azioni previste dalla variante

La società Kirsche s.p.a. ha richiesto un parere preventivo alla Amministrazione comunale per attivare la procedura di un piano attuativo cui è seguita una determina con delle linee guida per la redazione del piano, 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;
- stralcio della richiesta del passaggio in sottosuolo dell'elettrodotto quale opera di urbanizzazione prevista dalla scheda d'ambito: decisione motivata dal fatto che per tale intervento lo stesso ente gestore ha comunicato all'Amministrazione Comunale la sua intenzione a spostarlo;
- 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.

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.

Nei paragrafi successivi si riportano delle tabelle di sintesi con un confronto diretto tra la pianificazione vigente e quella di variante al fine di verificarne la compatibilità ambientale e la corrispondenza con quanto emerso in sede di Conferenza dei Servizi.

#### 4.2.1. Il costruito

Le azioni della variante comportano una diminuzione di volumetria edificabile pari a circa 7.000 mc in meno, come meglio specificato nella seguente tabella:

	<b>PGT VIGENTE</b>	<b>VARIANTE</b>	<b>Differenza %</b>	<b>Differenza Valore assoluto</b>
<b>Sup. territoriale ambito</b>	30.200 mq	33.600 mq	+ 11 %	3.400 mq
<b>Superficie a servizi in cessione</b>	9.060 mq	10.080 mq	+ 11 %	1.020 mq
<b>SLP residenziale</b>	4.026 mq	0 mq	- 100%	4.026 mq
<b>SLP ricettiva</b>	4.026 mq	5.600 mq	+ 40%	1.574 mq
<b>SLP totale</b>	8.052 mq	5.600 mq	- 30 %	2.452 mq
<b>VOLUME virtuale totale</b>	24.156 mc	16.800 mc	- 30%	7.365 mc

#### 4.2.2. Il traffico indotto

Il progetto propone la realizzazione di un nuovo insediamento a destinazione alberghiero - ricettiva con le seguenti caratteristiche:

- un albergo (circa 1800 mq di superficie) con un unico piano fuori terra comprendente uno spazio adibito ad hall/reception e circa 80 camere, con una capienza massima di 180 presenze giornaliere a cui si aggiunge il personale impiegato, stimato di circa 30 persone;
- un centro benessere (circa 2200 mq di superficie) di due/tre piani fuori terra costituito da spazi per palestra, piscine, saune, ma anche servizi bar-ristorante e sale multi - mediatriche e un'area beauty-farm. Il tutto con una capienza giornaliera di circa 200 posti a cui si aggiunge il personale impiegato, stimato di circa 30/40 persone.

La mobilità giornaliera si prevede legata prevalentemente al Centro Benessere, mentre la permanenza dell'Hotel è stimata di circa uno/due giorni.

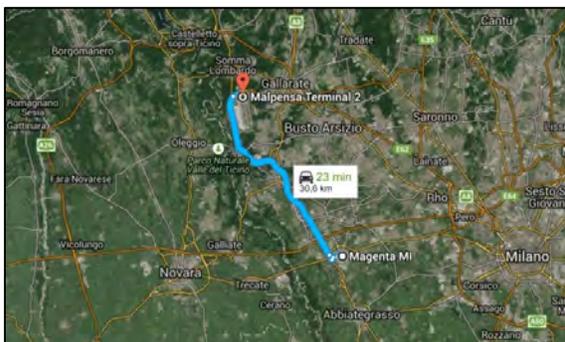
Il ricambio medio ipotizzabile sarà pertanto mediamente di circa 200 persone al giorno legate alla destinazione alberghiero - ricettiva.

#### Viabilità a livello territoriale

Le principali arterie di collegamento a livello territoriale sono costituite dalla linea autostradale Torino-Milano (Autostrada A4) e dalla bretella di collegamento con l'aeroporto di Malpensa (SS 336).

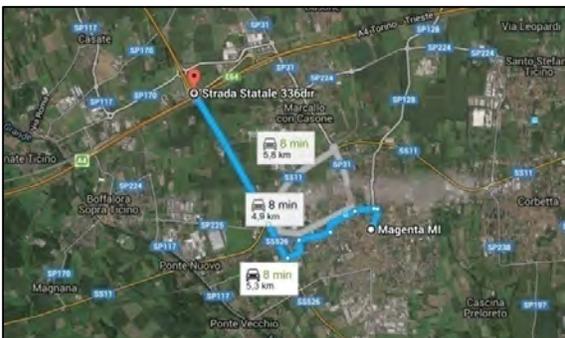
Il tracciato che influenza la morfologia del territorio è anche la linea ferroviaria Torino-Milano e la linea dell'Alta Velocità, che permettono collegamenti con il polo fieristico e con la città di Milano.

Le figure di seguito riportate esemplificano i tratti automobilistici principali.



Percorsi automobilistici:

- da Malpensa circa 20 minuti



- dal casello di Marcallo a circa 10 minuti

Arterie di collegamento territoriale (Fonte Google Maps)

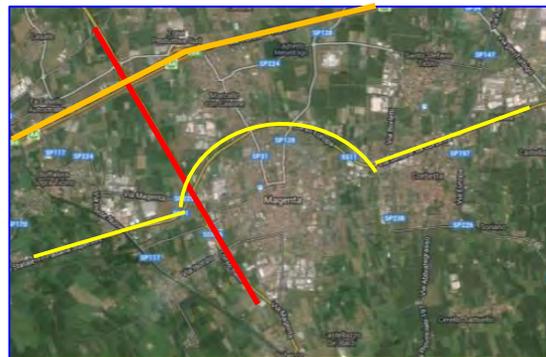
Accanto a queste direttrici principali si sviluppa un reticolo viario minore, articolato e a volte discontinuo, costituito da strade provinciali e comunali, che consentono i collegamenti fra i principali nuclei urbani, i caselli autostradali di Arluno e Boffalora, e raggiungono le diverse frazioni disperse sul territorio.

#### Viabilità a livello intercomunale

A livello locale, le vie di collegamento principali restano soltanto l'Autostrada A4 e la S.P. ex S.S. 11 – Milano/Novara e i vicini comuni di Corbetta, Boffalora sopra Ticino, Marcallo con Casone e Mesero, Bernate Ticino.

Arterie di collegamento a livello intercomunale:

- 1- Autostrada A4
- 2- SP ex SS 11
- 3- SS 336 e 526



#### Viabilità interna al comparto

L'area interessata dall'intervento, allo stato attuale, è sita in prossimità del limite edificato del complesso del Quartiere Nord di Magenta, in un'area libera da costruzioni, delimitata a sud e ad est dai lotti privati delle abitazioni esistenti, a nord da un'area artigianale e dall'arteria della SP ex SS 11.

Essa sarà raggiungibile da due diversi punti:

- accesso automobilistico avverrà da nord: da SP ex SS 11, mediante la realizzazione di una rotatoria, di dimensioni e calibro da concordare col gestore responsabile;
- accesso ciclabile e pedonale da sud: da via Bernini, in corrispondenza della pista ciclabile in progetto;
- la stessa pista ciclabile permetterà il collegamento trasversale est-ovest tra le vie Dante e Bernini, mentre non è previsto alcun tipo di collegamento automobilistico.

In merito alla viabilità interna, il progetto prevede la realizzazione di una via privata che permetterà l'accesso ai lotti da nord.

A sud sarà invece realizzato uno spazio verde con un percorso ciclo-pedonale ad uso pubblico.

Si riporta uno schema di sintesi:



Da quanto sopra esposto si evince che l'aumento di traffico indotto non risulta molto impattante per il sistema viabilistico esistente dal momento che l'area residenziale non viene interessata e le immissioni al lotto avverranno da nord, dove la SP ex SS 11 ha già una ampia capacità di traffico.

Per quanto concerne invece l'impatto sulle abitazioni esistenti, si precisa che a mitigazione dell'intervento sono previste fasce arboree e a verde, e più precisamente:

- lungo il confine sud sarà collocata un'area a verde per tutta la lunghezza del confine e con una profondità di mt 20.00;
- lungo il confine est, in corrispondenza della via Bernini, sarà realizzata una fascia arborea di mitigazione privilegiando le specie autoctone elencate nell'abaco del Parco Ticino, come prescritto anche dallo stesso ente.

Analogamente, si prevede una fascia di mitigazione lungo il confine nord, dove si trova anche il tracciato del Colatore gestito dall'Ente Villoresi, importante corridoio ecologico che dovrà essere preservato.

## 5 VALUTAZIONE DELLA COERENZA DEL PIANO

### 5.1. Coerenza con gli obiettivi del Documento di Piano Vigente

Si riporta uno schema dello studio di incidenza del PGT vigente<sup>3</sup> in merito alle previsioni di piano per il Piano Attuativo AT2.

Punti di forza	- ottima accessibilità viabilistica, anche di livello extraurbano	<b>1</b>
	- Area già dotata delle reti infrastrutturali	<b>2</b>
	- Passaggio Corsi d'acqua	<b>3</b>
Punti di debolezza	- Passaggio dell'elettrodotto	<b>4</b>
	- Vicinanza della SS11, con relativi impatti: acustico, atmosferico, paesistico	<b>5</b>
	- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	<b>6</b>
	- Mancanza di connessioni ciclabili	<b>7</b>
	- Area libera residuale tra la viabilità e l'urbanizzato	<b>8</b>
Opportunità	- Trasformare l'area attraverso un progetto unitario e attento al contesto (stessa densità, tipologia edilizia, alta dotazione di verde pubblico o privato)	<b>9</b>
	- Aumentare l'offerta abitativa anche per fasce deboli;	<b>10</b>
	- Prevedere collegamenti ciclopedonali con il centro	<b>11</b>
	- Progettazione del verde di quartiere in continuità con il verde pubblico esistente	<b>12</b>
	- Concentrare l'edificazione verso l'area urbanizzata, creando fasce verdi di mitigazione lungo il tracciato della SS11	<b>13</b>
	- Fasce di tutela paesistica dei corsi d'acqua come elementi di valorizzazione	<b>14</b>
Rischi	- Saturazione della superficie territoriale all'interno del tracciato della SS11	<b>15</b>
	- Esposizione della popolazione agli impatti derivanti dal traffico veicolare della SS11	<b>16</b>

In merito ai punti di forza, si osserva quanto segue:

**1-** l'**accessibilità** al lotto avverrà direttamente dalla **SP ex SS 11**, mediante la realizzazione di una rotonda. La scelta è conseguente a una fase di concertazione con l'Amministrazione Comunale e i Vigili Urbani locali, che ha valutato anche

<sup>3</sup> Tratto dallo Studio di Incidenza del PGT vigente

l'alternativa di accesso dalla opposta via Dante. Per evitare grosse interferenze col traffico veicolare indotto si è pertanto optato per la formazione di un accesso al lotto dal lato nord-est, senza nuovi collegamenti col quartiere residenziale esistente. Il collegamento di quest'ultimo in direzione est-ovest (via Dante e via Bernini) avverrà solamente con una pista ciclo-pedonale, collocata sul lato sud del comparto.

- 2- per la viabilità si sfrutteranno pertanto le **reti infrastrutturali esistenti**, senza la formazione di nuove vie di scorrimento che possano indurre un nuovo traffico veicolare, con possibile peggioramento delle condizioni del traffico locale (si veda su questo punto anche le osservazioni di seguito riportate).
- 3- la presenza del **Colatore Diversi Colatori** è un punto di forza che a causa dello stato di abbandono dell'area è però diventato una problematica. La scelta di riqualificare l'area introducendo una viabilità limitata alle funzioni ricettive con l'introduzione di una fascia di mitigazione (compatibilmente con le fasce di rispetto Canale) o con altre azioni concordate con l'Ente Gestore, permette di trasformare nuovamente la presenza del Canale in un punto di forza e non di degrado.

In merito ai punti di debolezza, e con riferimento anche a quanto evidenziato dai pareri pervenuti dagli enti competenti in sede di Conferenza dei Servizi, si precisa invece quanto segue:

- 4- il **passaggio dell'elettrodotto** resta un nodo non risolto direttamente dal piano, ma solamente perché lo stesso ente gestore ha comunicato all'Amministrazione Comunale la sua intenzione a interrarlo. Si precisa comunque che l'abito non è direttamente interessato dalle fasce di rispetto dello stesso, e che le costruzioni in progetto rispetteranno comunque i limiti stabiliti nel DPCM 08/10/2003 e successivo DM 29.05.2008<sup>4</sup>;
- 5- la **vicinanza della SP ex SS 11** è una problematicità già presente nel progetto del PGT vigente sia in termini di impatti acustici, atmosferici e paesistici, sia in termini di traffico veicolare (problematiche emerse anche nelle osservazioni degli Enti competenti). Si conservano pertanto in toto le previsioni originarie del piano che consideravano la possibilità di formare fasce di mitigazione verso il confine nord e prevedendo una superficie drenante non inferiore al 50% della superficie territoriale. Inoltre, come già riportato nei punti precedenti, non verrà aumentato il traffico veicolare locale in quanto l'accesso dal Corso Europa sarà limitato al solo ambito di intervento, senza collegamenti con la viabilità veicolare esistente.
- 6- le **Fasce di Rispetto** dei corsi d'acqua rappresentato una limitazione per la realizzazione della fascia di mitigazione dal momento che devono essere rispettate le distanze previste dal regolamento del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi<sup>5</sup>. Esse sono parte integrante dei vincoli per la costruzione. La proposta di progetto prevede comunque la realizzazione di parti della viabilità privata, ed eventuali delimitazioni o qualsiasi manufatto dovranno osservare le distanze richieste. Analogamente dovranno essere rispettate le prescrizioni del Parco Lombardo della Valle del Ticino, che richiede nella sua nota del 08.05.2015 di salvaguardare la funzionalità idraulica ed ecologica del

<sup>4</sup> Riferimento: Osservazioni ARPA e Parere Parco Lombardo della Valle del Ticino

<sup>5</sup> Riferimento: Osservazioni Consorzio Est Villoresi: minimo 6 mt

Colatore Diversi Colatori, garantendo accorgimenti utili per il passaggio della fauna al di sotto della strada e il mantenimento della vegetazione di ripa esistente

- 7- la mancanza nell'area di **connessioni ciclabili** con la richiesta di prevedere piste pedonali e ciclabili all'interno dell'ambito viene integralmente conservata: è già stato concordato con la stessa Amministrazione Comunale la collocazione della stessa nella fascia a sud del lotto, privilegiando questa soluzione rispetto altre (ad esempio verso la fascia di rispetto canale a nord) perché migliorativa da un punto di vista della fruibilità locale: infatti si localizza un'area pedonale lontano da fonti di inquinamento acustico e atmosferico (come la SP ex SS 11) e viene a formarsi un'ulteriore fascia di mitigazione verso le abitazioni poste a sud dell'ambito.
- 8- come già esposto per il punto 3, **l'area appare in stato di abbandono** e senza una destinazione specifica in quanto spazio di risulta tra la viabilità e l'urbanizzato: la riqualificazione in tal senso resta un obiettivo della proposta di variante come del piano originario.

Passando alla categoria delle opportunità, si precisa quanto segue:

- 9- la trasformazione dell'area dovrà comunque avvenire attraverso un **progetto unitario** e attento al contesto con particolare attenzione alla tipologia edilizia (altezze dei fabbricati, tecniche costruttive, morfologia dei fabbricati), alla collocazione planimetrica dei fabbricati, nonché alla loro altezza e alla formazione degli spazi a verde (pubblico o privato). Dovranno essere inoltre osservate tutte le prescrizioni già elencate della Commissione Edilizia, quelle emerse dalla Conferenza dei Servizi<sup>6</sup>, e quelle che saranno proposte da eventuali altri pareri di competenza in materia ambientale (Es. Commissione Paesaggio del Comune di Magenta).
- 10- la **dotazione di abitazioni** per aumentare l'offerta abitativa anche per le fasce deboli non sarà invece contemplata all'interno dell'ambito AT2. Questo però non costituisce un elemento influente in quanto la richiesta abitativa non ha avuto un grosso incremento per il comune di Magenta (cfr. paragrafo 3.1.2 del presente elaborato) ed inoltre sono già stati previsti dall'amministrazione comunale altri punti di collocazione di unità abitative anche nella variante di PGT ancora in itinere.
- 11- La richiesta di **collegamenti ciclo-pedonali** con il centro viene integralmente mantenuta, con la formazione della pista ciclo-pedonale già citata.
- 12- si conserva anche la volontà di creare un **verde pubblico** che si connetta con quello esistente: la pista ciclo-pedonale, collocata all'interno di una fascia a destinazione pubblica di mt 10.00 lungo tutto il confine sud, consente di connettere il parco pubblico esistente a sud e a est con la via Dante a ovest. Particolare attenzione dovrà essere posta nella scelta delle specie arboree e arbustive che comporranno anche la fascia di mitigazione<sup>7</sup>.

Il **completamento della rete viabilistica** del Quartiere Nord avverrà semplicemente con il percorso ciclo-pedonale. A seguito di incontri con lo stesso Ufficio Tecnico del Comune di Magenta e con i Vigili Urbani si è infatti constatato che il quartiere Nord non ha particolari problematiche da un punto di vista veicolare: infatti il nuovo

<sup>6</sup> Riferimento: Parere Parco Lombardo della Valle del Ticino e ASL Provincia di Milano 1

<sup>7</sup> Riferimento: osservazioni del Parco Lombardo della Valle del Ticino

insediamento non avrà collegamenti (veicolari) col quartiere e non sono pertanto previsti aumenti del traffico o dell'inquinamento acustico.

- 13- L'edificazione**, contrariamente a quanto previsto in origine, sarà separata dall'area urbanizzata con una fascia di mitigazione ad uso pubblico. Sarà comunque conservata la fascia di mitigazione prevista verso la SP ex SS11, mantenendo le distanze previste per l'edificazione. Questa variante non compromette pertanto le previsioni di piano originarie.
- 14-** Come già anticipato ai punti 3 e 6, le fasce di rispetto del Canale e della strada SP ex SS 11 saranno utilizzate come **elementi di valorizzazione** inserendo, per quanto possibile e compatibilmente con le prescrizioni degli Enti Gestori, elementi arborei ed arbustivi di **mitigazione e compensazione paesistica**.

Infine, per quanto concerne i rischi elencati, si precisa:

- 15-** la **superficie territoriale** sarà utilizzata completamente ma le previsioni del piano di variante diminuiscono la capacità edificatoria e pertanto l'intervento risulta meno impattante sotto questo aspetto;
- 16-** l'impatto derivante dal **traffico veicolare della SP ex SS 11** sarà comunque limitato in quanto non sono previsti collegamenti col quartiere nord ma solo verso il comparto di intervento. A tal proposito si sottolinea anche il fatto che è stata introdotta una ulteriore fascia di mitigazione verso ovest, lungo la via Bernini, dove si trovano altri insediamenti residenziali.

## 5.2. Coerenza con le osservazioni emerse nella Conferenza dei Servizi

Di seguito si riportano in dettaglio le osservazioni pervenute in fase preliminare dagli Enti competenti in materia ed allegati al provvedimento di assoggettabilità alla VAS del Piano Attuativo AT2, precisando che le osservazioni non già integrate nel piano, saranno recepite in toto.

### 5.2.1. Parco Lombardo della Valle del Ticino

Con comunicazione del 08.05.2015, prot. 19683, il Parco Lombardo della Valle del Ticino esprimeva parere positivo sia in merito alla valutazione di incidenza sui siti SIC e ZPS interessati di competenza sia in merito all'esclusione dalla VAS della Variante di Piano, con le seguenti prescrizioni:

PRESCRIZIONI	VERIFICA COERENZA
1- salvaguardia della flora e della fauna del Parco	
- Evitare l'uso di superfici vetrate di grandi dimensioni e prevedere soluzioni a trasparenza ridotta con soluzioni atte a ridurre il rischio di collisioni a danno dell'avifauna	Gli edifici in progetto avranno un'altezza ridotta (al di sotto della massima ammessa) e verranno comunque previsti accorgimenti atti a rispettare quanto richiesto
- prevedere quale opera di mitigazione fasce alberate con l'integrazione di specie	Seguendo quanto richiesto anche dalla amministrazione comunale è prevista

<p>arbustive. Le essenze dovranno essere quella di provenienza locale.</p> <p>- Particolare attenzione dovrà essere posta nella salvaguardia di eventuali elementi vegetazionali esistenti</p>	<p>una fascia di mitigazione sia verso il confine nord, sia verso le abitazioni a est e una fascia a verde pubblico verso sud. Le specie arboree dovranno essere specificate in sede di domanda di autorizzazione paesistica e coerenti col sistema Parco</p>
<p>- In fase di realizzazione della nuova rotatoria si dovranno prevedere accorgimenti per conservare la funzionalità idraulica ed ecologica del Colatore esistente</p>	<p>Prescrizione accolta</p>
<p>- Progettare il tratto di pista ciclo-pedonale verso via Dante salvaguardando la vegetazione esistente e in analogia con quanto previsto nel tratto compreso nell'ambito</p>	<p>La pista ciclo-pedonale, concordata con l'amministrazione sarà realizzata secondo le modalità richieste anche dall'amministrazione comunale, e preservando le eventuali specie autoctone esistenti.</p>
<p>2- salvaguardia ambientale</p>	
<p>- Ridurre il livello di impermeabilizzazione complessivo del comparto attraverso pavimentazioni drenanti</p>	<p>Il piano esistente comprende già come prescrizione che le aree vegetate debbano essere preferibilmente a "macchie" e/o "corridoi" a pieno campo o, nell'ambito di aree a parcheggi, con caratteristiche di drenaggio non inferiori al 50% della superficie. Tale condizione non sarà modificata.</p>
<p>- Considerare l'opportunità di prediligere eventuali tecnologie e sistemi finalizzati ad un miglior inserimento ambientale e paesaggistico delle opere ed alla riduzione del consumo di risorse naturali non rinnovabili: es. tetti verdi, miglioramento dell'efficienza energetica, sistemi di recupero acque meteoriche, pannelli fotovoltaici integrati nei sistemi di illuminazione, ecc.)</p>	<p>Prescrizione accolta: dovranno essere progettati edifici a basso impatto energetico (conformi alle prescrizioni di risparmio energetico vigenti), e verrà considerato uno "standard qualitativo aggiunto" la realizzazione di sistemi di recupero delle acque e altri accorgimenti atti a diminuire il fabbisogno energetico degli edifici.</p>
<p>- Realizzazione delle opere di rinaturazione preventivamente all'esecuzione delle opere strutturali e infrastrutturali, ove possibile</p>	<p>Prescrizione accolta</p>
<p>- Porre attenzione alla determinazione dell'altezza dei nuovi edifici, tenendo in considerazione le indicazioni contenute nell'art. 12 del PTC del Parco Lombardo</p>	<p>I nuovi edifici avranno un'altezza massima di quattro piani fuori terra (circa mt 15.00 dalla quota zero), pertanto nettamente inferiore rispetto i 21.00 mt ammessi dal vigente piano.</p>

- Fornire un approfondimento in termini di traffico indotto a fronte dell'incremento dell'attrattività dell'ambito conseguente al potenziamento delle destinazioni turistico - ricettive.	Vedere paragrafo 0
---	--------------------

### 5.2.2. Consorzio Bonifica Est Ticino Villoresi

Con comunicazione del 11.05.2015, prot. 19854, il Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi segnalava l'interferenza dell'Ambito AT2 con un canale colatore di competenza consortile denominato "diversi colatori". Si prescrive:

PRESCRIZIONI	VERIFICA COERENZA
Ai canali colatori di competenza consortile devono essere applicate le fasce di rispetto: - canali colatori: 6 metri per ogni argine, che devono essere lasciate libere da qualsiasi ingombro, anche temporaneo	Prescrizione già considerata all'interno del piano esistente e non modificata.

### 5.2.3. Cap Holding

Con comunicazione del 11.05.2015, prot. 19961, l'ente CAP Holding prescrive:

PRESCRIZIONI	VERIFICA COERENZA
- Le acque meteoriche di dilavamento di tutte le aree oggetto di intervento, sia private che in cessione, siano smaltite integralmente in loco, senza alcuna interconnessione con la rete fognaria comunale esistente - L'allaccio delle acque reflue provenienti dagli edifici in progetto alla rete fognaria esistente dovrà essere autorizzata mediante apposita richiesta alla società Amiacque Srl	Prescrizione accolta.

### 5.2.4. ASL Milano 1

Con comunicazione del 14.05.2015, prot. 20646, l'ASL della Provincia di Milano 1, esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

PRESCRIZIONI	VERIFICA COERENZA
- Predisporre la valutazione di clima acustico secondo le linee guida vigenti	In sede di presentazione del PA saranno allegate le relazioni specifiche richieste

- fascia di mitigazione verso le aree a diversa destinazione urbanistica (Nord)	Dotazione già prevista (cfr anche paragrafi precedenti)
- Fascia di rispetto elettrodotto	Prescrizione già attuata
- Regolamentare superficie scoperta e drenante con relativo calcolo	Prescrizione rispettata (ved anche paragrafo 5.2.1) e che sarà dettagliata in sede di presentazione del PA
- nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere osservate le norme vigenti	Prescrizione accolta e dettagliata in sede di PA esecutivo.
- Essenze arboree ed arbustive scelte con attenzione per evitare quelle con caratteristiche allergizzanti	Si prevedono essenze arboree autoctone (ved. nota Parco Ticino)
- Garantire il rispetto delle norme di risparmio idrico e risparmio energetico e luminoso	Prescrizione accolta (ved. anche nota Parco Ticino)
- Rispetto delle norme del Titolo III del RLI, in particolare l'articolo relativo alla presenza di ostacoli alla aeroilluminazione	Prescrizione accolta e dettagliata in sede di presentazione di istanza di PA.

### 5.2.5. ATO

Con comunicazione del 15.05.2015, prot. 20818, l'ATO della Provincia di Milano, riporta le seguenti indicazioni:

PRESCRIZIONI	VERIFICA COERENZA
- l'eventuale allacciamento al servizio di fognatura/depurazione esistente dovrà essere subordinato alla verifica da parte del Gestore	In sede di presentazione del PA saranno allegare le relazioni specifiche richieste (ved. anche nota Cap Holding)
- le acque provenienti dallo svuotamento di piscine, le acque derivanti dal controlavaggio dei filtri e similari costituiscono all'origine acque reflue industriali il cui eventuale recapito in pubblica fognatura dovrà essere preventivamente autorizzato	Prescrizione accolta
- lo scarico in pubblica fognatura delle acque reflue domestiche ed assimilate alle domestiche dovrà essere effettuato nel rispetto della normativa	Prescrizione accolta (ved. anche nota Cap Holding)
- le acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate dovranno essere raccolte e interamente smaltite sul suolo	Prescrizione accolta (ved. anche nota Cap Holding)

o negli strati superficiali del sottosuolo e solo in ultima analisi in corsi d'acqua superficiale nel rispetto delle norme in materia di scarichi	
- gli allacciamenti alle reti fognarie pubbliche servite da impianti di depurazione devono essere eseguiti senza interposizione di sistemi di pretrattamento dei reflui domestici (vasche Imhoff, fosse biologiche)	Prescrizione accolta (ved. anche nota Cap Holding)

### 5.2.6. Città Metropolitana

Con comunicazione del 21.05.2015, prot. 21971, la Città Metropolitana comunica la necessità di sottoporre la variante alla VAS, e precisa:

PRESCRIZIONI	VERIFICA COERENZA
- Assoggettare la variante a Valutazione Ambientale Strategica, considerando adeguatamente le indicazioni di PTCP approvato il 17 dicembre 2013	Nella presente relazione sono state rielaborate le analisi con particolare riferimento alle indicazioni del PTCP vigente
- Acquisizione della Valutazione di Incidenza	Si veda il successivo punto 6.1

### 5.2.7. ARPA

Con comunicazione del 26.05.2015, prot. n. 22671, l'ARPA comunica esprime parere favorevole, con le seguenti prescrizioni:

PRESCRIZIONI	VERIFICA COERENZA
- individuare la soluzione impiantistica più sostenibile in termini di rendimento energetico ed abbattimento delle emissioni inquinanti e climalteranti, specificando altresì quali saranno le fonti energetiche rinnovabili utilizzate, le specifiche tipo degli involucri edilizi ed infine la classe energetica	Prescrizione accolta. Riferimento anche alle note di Parco Ticino e ASL.
- in merito alle acque meteoriche dovranno essere adottate soluzioni progettuali volte a ridurre il complessivo livello di impermeabilizzazione del comparto	Prescrizione accolta. Si vedano anche le note Parco Ticino e ASL.
- corredare l'intervento di un progetto per l'illuminazione esterna secondo le	Prescrizione accolta

disposizioni vigenti	
- occorre garantire il rispetto per l'elettrodotto	Prescrizione già attuata. Vedere anche nota ASL.
- verificare l'effettiva capacità ricettiva della strada al fine di non causare problematiche al traffico e conseguenti ricadute ambientali.	Per l'analisi del traffico indotto si veda il paragrafo 0. In merito alle problematiche di traffico si sottolinea comunque che la viabilità veicolare non avrà interconnessioni con l'intorno ma darà solo accesso all'area dell'Hotel e del Centro Benessere e pertanto non sono previste interferenze.

### 5.2.8. Comitato Quartiere Nord Magenta

Con comunicazione del 13.05.2015, prot. 20365, il Comitato Quartiere Nord Magenta si esprimeva contrario alla richiesta di attuazione del PA considerando le problematiche di eccessivo sfruttamento del suolo e di costruito, oltre che lamentare la problematica di incremento del traffico veicolare e il conseguente inquinamento.

Le osservazioni, anche se non vincolanti, resterebbero comunque integrate nella stessa proposta di variante in quanto si prevede una diminuzione della volumetria prevista, una maggiore mitigazione dell'intervento con fasce a verde non solo verso nord, ma anche verso le abitazioni poste a sud e ad est. La viabilità inoltre, come già precisato, non subirà grossi cambiamenti in quanto non sono previsti nuovi collegamenti di traffico veicolare: i collegamenti saranno solo ciclo-pedonali, mentre l'accessibilità al nuovo lotto avverrà tramite una strada privata con innesto sulla SP ex SS 11, e pertanto senza impatti sul traffico locale.

## 6 VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI E INDIVIDUAZIONE DELLE RELATIVE RISPOSTE

### 6.1. Gli effetti sulla rete Natura 2000<sup>8</sup>

Il territorio comunale di Magenta comprende i seguenti siti:

- SIC “Boschi della Fagiana” - IT2050005
- ZPS “Boschi del Ticino” - IT2080301

La presenza di tali Siti ha richiesto, già in sede di valutazione di esclusione dalla VAS, la predisposizione di uno specifico Studio ai fini della procedura di Valutazione di Incidenza, attraverso il quale sono stati analizzati e valutati gli effetti, diretti ed indiretti, che l’attuazione della variante parziale al PGT potrà potenzialmente indurre sul Sito Natura 2000 evidenziato e sul relativo sistema ecologico ad esso funzionalmente connesso.

Conseguentemente è stato emesso il relativo Decreto di Valutazione di Incidenza Positiva, con delle prescrizioni che costituiscono parte integrante del processo autorizzativo, riportate in sintesi:

PRESCRIZIONI	VERIFICA COERENZA
a) il progetto del parcheggio posto a Est dell'edificio esagonale indicato come “Reception” (Tav.09 “Piante e planimetria di progetto”) dovrà essere modificato in modo da inserire nelle file di posti macchina 1 albero ogni 4/5 posti auto, ovviamente in aggiunta agli esemplari arborei già previsti dal progetto per gli spazi verdi di pertinenza	Prescrizione accolta.
b) dovrà essere evitato l'uso di superfici vetrate di grandi dimensioni, al fine di ridurre il rischio che si verifichino collisioni mortali a danno dell'avifauna	Prescrizione accolta. Riferimento anche alle note della Conferenza dei Servizi
c) tutta la vegetazione arborea ed arbustiva di cui è prevista la piantumazione dovrà essere scelta tra le specie autoctone riportate nel “Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali” del vigente PTCP	Prescrizione accolta. Riferimento anche alle note della Conferenza dei Servizi
d) le fasce alberate previste dovranno essere integrate con specie arbustive autoctone, scelte tra quelle che	Prescrizione accolta. Riferimento anche alle note della Conferenza dei Servizi

<sup>8</sup> Il presente capitolo riporta in sintesi quanto già espresso nella relazione per la Valutazione di Incidenza

<p>producono bacche edule per l'Avifauna, quali per esempio il biancospino, il pado, il corniolo o l'evonimo</p>	
<p>e) integrare nelle opere a verde previste, ove possibile, gli esemplari arborei ed arbustivi autoctoni attualmente presenti in loco</p>	<p>Prescrizione accolta. Riferimento anche alle note della Conferenza dei Servizi</p>
<p>f) nella realizzazione della nuova viabilità e rotatoria non sia compromessa la funzionalità idraulica ed ecologica del colatore Diversivo, garantendo il mantenimento e l'incremento della vegetazione riparia autoctona esistente, oltre ad accorgimenti utili per il passaggio della Fauna al di sotto della strada</p>	<p>Prescrizione accolta. Riferimento anche alle note della Conferenza dei Servizi</p>
<p>g) il sedime della prevista strada ad uso esclusivo della proprietà privata, la cui realizzazione dovrà comunque parere favorevole sul progetto da parte dell'Ente Gestore “ Consorzio del Villorosi”, dovrà lasciare una distanza sufficiente dal colatore Diversivo, indicativamente di almeno 5/6 metri, per la fascia arboreo-arbustiva di connessione ecologica</p>	<p>Prescrizione accolta. Riferimento anche alle note della Conferenza dei Servizi</p>
<p>h) il tratto di pista ciclo-pedonale esterno all'ambito AT2 verso via Dante sia progettato attuando interventi di miglioramento ambientale analoghi a quelli previsti nel suddetto ambito</p>	<p>Prescrizione accolta.</p>
<p>i) dovrà essere evitata qualsiasi interferenza, emungimento, immissione, con la falda o il reticolo idrico locale, in particolare con il colatore Diversivo</p>	<p>Prescrizione accolta.</p>
<p>j) venga tenuto in debito conto, quale importante indirizzo operativo, quanto indicato nel parere dell'Ente Gestore</p>	<p>Prescrizione accolta.</p>
<p>k) per l'illuminazione esterna dovranno essere utilizzate lampade conformi ai criteri anti-inquinamento luminoso</p>	<p>Prescrizione accolta.</p>
<p>l) qualsiasi modifica incrementale della volumetria complessiva o della quota di impermeabilizzazione, nonché qualsiasi ingente modifica del progetto valutato,</p>	<p>Prescrizione accolta. Il progetto attuale prevede una diminuzione della volumetria e il mantenimento della quota di</p>

determinerà la necessità di una nuova procedura di V.Inc.A.;	impermeabilizzazione.
m) tutte le prescrizioni di cui sopra devono essere riportate negli elaborati sia testuali che cartografici di detta Variante.	Prescrizione accolta.

## 6.2. Valutazione degli effetti complessivi della variante

La valutazione (schematizzata con simboli per negativa ☹, positiva ☺, neutra 😐) avviene con riferimento ai criteri di compatibilità fissati dal Rapporto Ambientale del PGT vigente e dalle osservazioni emerse in sede di Conferenza dei Servizi e Valutazione di Incidenza, riportati in dettaglio nei punti precedenti.

<b>Matrice valutativa relativamente all'ambito AT 2</b>	
<b>Elementi di attenzione</b>	
- Passaggio corsi d'acqua: elemento con caratteristiche ambientali e idriche non alterato dalla proposta di variante	☹
- Passaggio dell'elettrodotto: elemento di grande impatto sull'area circostante. Il progetto non prevede le opere di "interramento" ma solamente perché l'Amministrazione Comunale ha già in corso altre trattative per la sua sistemazione.	☹
- Vicinanza della SS11, con relativi impatti: acustico, atmosferico, paesistico: la variante mantiene le prescrizioni di prevedere fasce di rispetto, a cui si aggiunge la previsione di clima acustico richiesta in sede di Conferenza dei Servizi	☺
- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua: restano inalterate	☹
- Mancanza di connessioni ciclabili: il progetto prevede un collegamento trasversale del comparto con una pista ciclo-pedonale	☺
- Area libera residuale tra la viabilità e l'urbanizzato: le opere dovranno avere una morfologia che si integri col contesto	☺
- Trasformare l'area attraverso un progetto unitario e attento al contesto (stessa densità, tipologia edilizia, alta dotazione di verde pubblico o privato): previsione non modificata, anzi migliorata nel complesso considerando la minore densità edilizia prevista	☺
- Aumentare l'offerta abitativa anche per fasce deboli: opzione non più prevista	☹
- Prevedere collegamenti ciclopedonali con il centro: previsione mantenuta	☺
- Progettazione del verde di quartiere in continuità con il verde pubblico	☺

esistente: previsione mantenuta	
- Concentrare l'edificazione verso l'area urbanizzata, creando fasce verdi di mitigazione lungo il tracciato della SS11: previsione mantenuta	☺
- Fasce di tutela paesistica dei corsi d'acqua come elementi di valorizzazione: previsione mantenuta con le prescrizioni della Conferenza dei Servizi di utilizzare specie autoctone e con attenzione alla selezione di specie che non producano pollini allergizzanti	☺
- Saturazione della superficie territoriale all'interno del tracciato della SS11: previsione non modificata. Si sottolinea la diminuzione della volumetria totale	☹
- Esposizione della popolazione agli impatti derivanti dal traffico veicolare della SS11: la problematica è in parte mitigata prevedendo fasce arboree e non connettendo la viabilità veicolare con le vie di quartiere.	☺
- Depauperamento della biodiversità e di qualità ambientali	☹

In relazione agli elementi emersi dalla Conferenza dei Servizi e dalla Valutazione di Incidenza, si dovranno recepire in sede attuativa tutte le prescrizioni elencate nelle note degli Enti interpellati.

## 7 MONITORAGGIO DEL PIANO

Anche in questa parte del Rapporto Ambientale si richiama il fatto che l'oggetto della valutazione qui effettuata è una variante parziale al Documento di Piano del PGT che resterà in vigore, per le parti non variate, anche dopo l'approvazione della Variante.

Ciò significa che per garantire i necessari elementi di coerenza tra le parti non modificate dello strumento originario e quelle introdotte dalla Variante, occorre che gli elementi di valutazione e gestione utilizzati in origine vengano riconfermati anche in sede di variante.

Pertanto vengono riproposte le modalità di monitoraggio indicate dal RA originario.

Le possibili finalità generali del piano di monitoraggio del piano sono state evidenziate nel RA originario come segue:

- informare sull'evoluzione dello stato del territorio;
- verificare periodicamente il corretto dimensionamento rispetto all'evoluzione dei fabbisogni;
- verificare lo stato di attuazione delle indicazioni del piano;
- valutare il grado di efficacia degli obiettivi di piano;
- attivare per tempo azioni correttive;
- fornire elementi per l'avvio di un percorso di aggiornamento del piano;
- definire un sistema di indicatori territoriali di riferimento per il comune.

### 7.1. Analisi di coerenza interna e rapporto con gli indicatori<sup>9</sup>

Si ripropone di seguito una tabella schematica riportante la sintesi dell'analisi di coerenza già sviluppata nel Rapporto Ambientale del PGT vigente, ma con particolare riferimento al riscontro degli stessi all'interno dell'Ambito oggetto della presente variante.

<b>Obiettivi del Documento di Piano</b>	<b>Obiettivi qualificanti del documento programmatore</b>	<b>Ambiti di trasformazione /azioni di piano PGT vigente</b>	<b>Rapporto con la variante proposta</b>
Valorizzare il ruolo di polarità potenziando infrastrutture e servizi	Ridefinizione in chiave di centralità del ruolo della città e del suo territorio in ambito provinciale  Rafforzamento e strutturazione del ruolo delle funzioni eccellenti	Ambito 11 Ambito 12 Ambito 14	Gli ambiti 11 e 12 risultano non ancora attuati.  La proposta di variante consente di inserire anche l'ambito 2 come elemento utile per raggiungere l'obiettivo del piano.

<sup>9</sup> Valutazione Ambientale Strategica – Rapporto Ambientale – PGT vigente del comune di Magenta

<b>Obiettivi del Documento di Piano</b>	<b>Obiettivi qualificanti del documento programmatore</b>	<b>Ambiti di trasformazione /azioni di piano PGT vigente</b>	<b>Rapporto con la variante proposta</b>
Migliorare la qualità urbana	Attenzione ai problemi urbanistici delle frazioni  Promozione dello sviluppo sostenibile	Ambito 8 Ambito 9	La proposta di variante comprende anche le opere di realizzazione di un sovrappasso ciclo-pedonale nella zona Nord di Magenta
Promuovere la città dal punto di vista turistico		Ambito 1 Ambito 2 Ambito 3 Ambito 4 Ambito 14	La proposta di variante rispetta integralmente l'obiettivo
Promuovere e incentivare l'edilizia a canone sociale e l'edilizia sostenibile		Politiche di housing sociale ed edilizia per le fasce più deboli	La variante proposta annulla la porzione residenziale e pertanto non rientra nel presente obiettivo
Eliminare - diminuire gli elementi di frizione tra viabilità ad alto traffico e tessuto urbano		Sistemazione viabilistica del quartiere Nord-Est, Sud	Il progetto di variante conserva tra i suoi obiettivi quello di provvedere alla sistemazione della viabilità del comparto
Potenziare e sviluppare a rete la mobilità ciclo-pedonale	Valorizzazione e promozione di interventi di mobilità sostenibile  Promozione dello sviluppo sostenibile	Previsione di connessioni ciclopedonali con il centro, la stazione e con il contesto agricolo di fruizione	La proposta di variante consente di valorizzare i percorsi ciclopedonali

<b>Obiettivi del Documento di Piano</b>	<b>Obiettivi qualificanti del documento programmatore</b>	<b>Ambiti di trasformazione /azioni di piano PGT vigente</b>	<b>Rapporto con la variante proposta</b>
Interrare gli elettrodotti esistenti in situazioni di interazione con gli ambiti urbani e paesaggistici		Ambito 2 Ambito 4 Ambito 10 Ambito 15	La variante prevede lo stralcio della prescrizione inerente l'interramento dell'elettrodotto, ma soltanto perché lo stesso ente gestore ha comunicato all'Amministrazione Comunale la sua intenzione a spostarlo
Realizzare barriere antirumore o strutture di mitigazione acustica nelle aree critiche e in particolare lungo le arterie stradali e ferroviarie	Promuovere lo sviluppo sostenibile  Riqualificazione e valorizzazione del paesaggio  Valorizzazione del territorio agricolo	Ambito 8 Ambito 1 Ambito 6	Il piano prevede anche nella sua variante un equipaggiamento arboreo quale fascia di mitigazione verso le vie di grande scorrimento veicolare