



CITTA di MAGENTA

Rapporto preliminare

*Verifica di assoggettabilità alla VAS della
variante al Piano delle Regole connessa
all'approvazione della variante al Programma
Integrato di Intervento "AST9"*



QUADRO NORMATIVO.....	2
PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE.....	5
Descrizione della Variante.....	7
Disciplina del PGT vigente.....	10
Elementi di variante al Piano delle Regole.....	12
PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE E VERIFICA DI COERENZA ESTERNA.....	15
Il Piano Territoriale Regionale e il Piano Paesaggistico Regionale.....	15
PTM vigente.....	21
IL PTC DEL PARCO DEL TICINO.....	33
INQUADRAMENTO TERRITORIALE E AMBIENTALE.....	35
Vincoli.....	36
Fattibilità geologica.....	38
Classificazione acustica e valutazione del clima acustico.....	38
Attività di bonifica.....	40
VERIFICA DELL'ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS.....	41
Valutazione degli elementi di variante.....	41
Determinazione dei possibili effetti significativi sull'ambiente.....	43
Verifica di non assoggettabilità a VIC.....	46
Conclusioni.....	47

QUADRO NORMATIVO

La Direttiva 2001/42/CE rappresenta il riferimento generale per la Valutazione Ambientale Strategica di tutti i piani o programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente.

La normativa Italiana di recepimento è rappresentata dal D.Lgs. 152/2006.

Per la Valutazione di Incidenza Comunitaria (VIC) i riferimenti sono la Direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche e la Direttiva 79/409/CEE concernente la conservazione degli uccelli selvatici.

Nella normativa Italiana la VIC è disciplinata dal DPR 357/1997.

In Lombardia la materia è regolata dalla LR 12/2005 ed i relativi decreti attuativi.

Visti gli Indirizzi generali per la valutazione ambientale (VAS) approvati con D.C.R. 13 marzo 2007, n. VIII/351 e gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla Giunta Regionale con deliberazione n. VIII/6420 del 27 dicembre 2007 e successive modifiche e integrazioni; Visto il decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i. l'approvazione del piano attuativo in oggetto, in variante alla disciplina del Piano delle Regole vigente, è soggetto al procedimento di Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale VAS, come previsto al punto 5.9 degli Indirizzi generali per la Valutazione ambientale VAS.

Ai fini della procedura si applicano le indicazioni metodologiche di cui al punto 5 delle disposizioni del modello 1u(D.G.R. 9/3836 del 25 luglio 2012) relativo varianti al Piano delle Regole.

Il Rapporto preliminare della proposta di piano, redatto ai sensi delle disposizioni richiamate, contiene le informazioni ed i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente e sulla salute, con riferimento ai criteri dell'allegato II della Direttiva 2001/42/CE, tra i quali si evidenziano le caratteristiche e le relative verifiche degli effetti più direttamente pertinenti alla tipologia del piano proposto:

1. Caratteristiche del piano o programma, riferite ai seguenti elementi:

- 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 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;
- la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo ambientale sostenibile;
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (es. gestione rifiuti, protezione delle acque).

2. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, riferite ai seguenti elementi:

- Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;
- Carattere cumulativo degli effetti;
- Natura transfrontaliera degli effetti;
- Rischi per la salute umana o per l'ambiente;
- Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessata);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - a) delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - b) del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
 - c) dell'utilizzo intensivo del suolo;
 - d) effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Le verifiche, in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni, devono essere effettuate unicamente con riferimento alle sole modifiche introdotte dalla variante, posto che ogni altro elemento che non viene modificato e che risulta pertanto in continuità con le previsioni del PGT è già stato oggetto di valutazione

ambientale strategica in sede di approvazione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Magenta.

PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE

La Variante di cui si tratta, è promossa dalla proprietà delle aree private che costituiscono l'ambito attualmente disciplinato dall'Programma Integrato di Intervento AST9 presentato in data 22 marzo 2007, adottato il 5 luglio 2007 con delibera del Consiglio Comunale, definitivamente approvato il 13 novembre 2007 e convenzionato il 18 dicembre 2007.



Stralcio del planivolumetrico inserito nell'ortofoto

I principali dati del PII attualmente vigente:

ST (superficie territoriale) 22.552,86 mq

Sf (superficie fondiaria) 10.605,45 mq

Superficie a standard 11.974,41 mq di cui 2.819,07 mq privati ad uso pubblico

Standard monetizzati	3.483,19 mq
Volume realizzabile	38.500 mc di cui 35.420 mc di residenziale e 1540 mc di commerciale anche con media struttura alimentare e 1540 mc di terziario
SC (superficie coperta max)	40% S.T.
Altezza massima	15,50 mt e 4 piani più sottotetto

In luogo di un semplice piano attuativo era stato presentato un Programma integrato di Intervento al fine di ottenere un bonus volumetrico del 10% 38.500 mc in luogo dei 35.000 mc previsti da PRG, una redistribuzione delle funzioni ammesse e una modifica dell'altezza.

Opere a scomputo entro comparto:

- parcheggio pubblico e relativo verde ad ovest del PII
- piazza pubblica
- piazza a uso pubblico
- ampliamento parco a est dell'intervento e una zona piantumata a verde a nord collocata nella fascia di rispetto ferroviario.
- sottoservizi tecnologici

Procedendo attraverso lo strumento del PII oltre agli standard interni al piano è stata negoziata la realizzazione di opere aggiuntive extra comparto che comprendono:

- riassetto parcheggio antistante zona industriale limitrofa
- riassetto spazio antistante parco, nuova piazza e rifacimento marciapiede lungo via Novara
- percorso pubblico ossario
- rifacimento recinzione parco Naj Oleari
- riqualificazioni interne al parco, ossario e monumento Mac Mahon

Le opere extra comparto sono state quasi interamente realizzate e in attesa di collaudo tecnico-funzionale, mentre quelle all'interno del comparto solo parzialmente eseguite.

Il planivolumetrico prevedeva la realizzazione di 2 soli edifici di grandi dimensioni il primo residenziale collocato all'interno della superficie fondiaria con conformazione a "C" e un secondo collocato lungo via Novara dedicato a

terziario-commerciale galleria coperta la quale si conformava come standard privato ad uso pubblico.

A distanza di 16 anni con il piano vicino ai termini di scadenza, essendo state richieste le proroghe previste dal "decreto del fare" e del "decreto semplificazioni", il PII per la parte privata si presenta del tutto inattuato a causa delle scelte progettuali, di difficile attuazione.

Attualmente l'area, posta nel margine nord a confine della ferrovia, si presenta libera da costruzioni, interclusa nel tessuto urbano, risultante dall'abbattimento del fabbricato industriale ex Naj OLEARI.

Descrizione della Variante



Stralcio planivolumetrico inserito nell'ortofoto

La variante di piano richiesta in variante al PGT vigente prevede i seguenti dati:

ST (superficie territoriale)	22.552,86 mq	
Sf (superficie fondiaria)	10.605,45 mq	
Superficie a standard	11.974,41 mq	interamente in cessione
Standard monetizzati	3.483,19 mq	
Volume realizzabile	38.500 mc	Ferma restando la volumetria massima ammessa di mc 38.500, la percentuale di destinazione d'uso a terziario - commerciale potrà variare in fase di attuazione fino ad un massimo dell'8%.
Altezza massima	24,00 mt e 7 piani	
SC (superficie coperta max)	40% S.T.	
S.F. (superficie drenante min)	30% S.T.	
Sup. a parch. privati	1/10 Volume	

Le modifiche proposte riguardano principalmente, attraverso un nuovo convenzionamento, la modifica del planivolumetrico e delle relative tipologie edilizie e dell'altezza e una redistribuzione delle funzioni ammesse.

A fronte di tali richieste si prevede:

- in luogo della zona a galleria privata ad uso pubblico posizionata sotto l'edificio terziario-commerciale del PII originario la realizzazione di una piazza pubblica con che si pone come collegamento a quella già realizzata nell'ambito del medesimo PII a sud del parco Naj Oleari su via Novara lungo la quale si affaccia un porticato privato ove trovano luogo le zone commerciali previste.
- La realizzazione di un ulteriore parcheggio pubblico ad est dell'intervento collocato nei pressi del parco pubblico della villa Naj Oleari collegato alla stessa tramite un percorso pedonale che permette di raggiungere l'ossario, il monumento Mac Mahon e quindi la stazione ferroviaria.

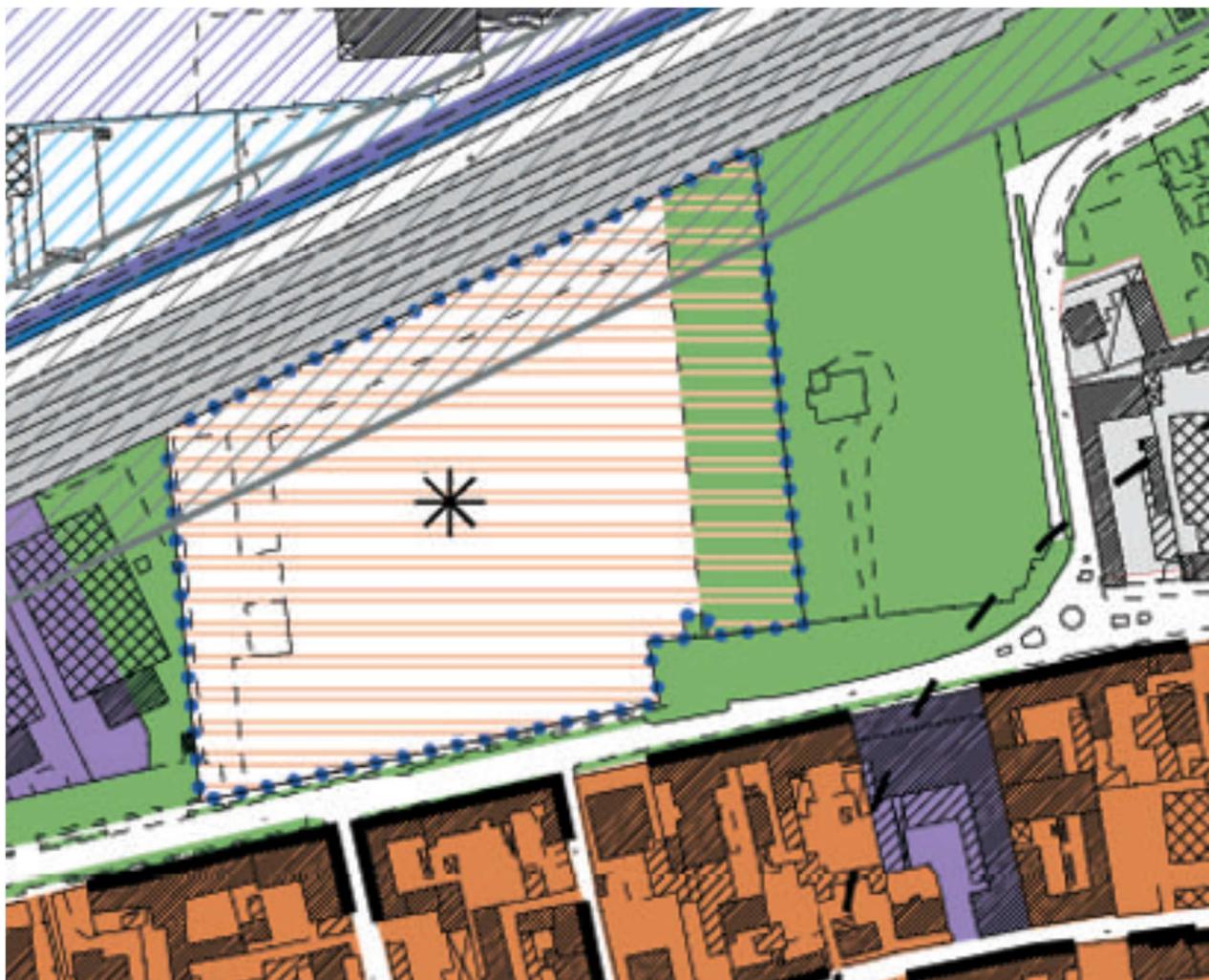
Il nuovo planivolumetrico prevede in luogo dei 2 edifici privati previsti originariamente 5 edifici.

Gli edifici a nord, posti a distanza maggiore dei 30 mt previsti dalla fascia di rispetto ferroviaria, prevedono la sola presenza di residenza mentre quelli affacciati sulla nuova piazza pubblica prevista prevedono a piano terra la realizzazione di spazi terziari commerciali uniti da un percorso porticato coperto.

Come è possibile visionare dalle tavole allegate, il nuovo disegno planivolumetrico ha permesso oltre ad una diminuzione di consumo di suolo una maggiore dotazione di spazi pubblici e una maggiore quantità di verde sia pubblico che privato; inoltre mentre con i due edifici originari si veniva a creare una vera e propria barriera posizionata a pochi metri da via Novara, la nuova soluzione con i 5 edifici ha permesso di ottenere una maggior fruizione sia visiva che funzionale degli spazi pubblici e privati.

In conclusione le modifiche richieste non stravolgono le impostazioni del piano, mantenendo le volumetrie assentite, ma permettono l'attuazione del piano che nell'impostazione originale né ha impedito il compimento, determinando oltre ad una più grande quantità di spazi pubblici una più ampia fruizione degli stessi e migliore connessione con le zone private.

Disciplina del PGT vigente



Tale ambito, che complessivamente occupa una estensione territoriale di 22.552,86 mq, è disciplinato dal PGT vigente dall'art. 29 del Piano delle Regole come Piano Attuativo approvato o adottato:

29.1 Salvaguardia dei Piani Attuativi approvati o adottati

In tutte le aree ricomprese nel perimetro di Piani Attuativi approvati o adottati alla data di adozione del presente PGT, anche se non specificamente individuate nelle tavole del Piano delle Regole, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di Piano Attuativo e nella relativa convenzione se già stipulata per tutto il periodo di validità della stessa.

29.2 Varianti non sostanziali dei Piani Attuativi vigenti

Eventuali richieste di modificazioni al contenuto del Piano Attuativo approvato e/o al contenuto della relativa convenzione che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo stesso e della sua convenzione, che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, che non ne alterino le destinazioni d'uso, che non comportino la diminuzione della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, che non modifichino i termini assegnati nel piano e/o nella convenzione, non necessiteranno dell'approvazione di una preventiva variante e dovranno, in ogni caso, essere redatte in conformità alle disposizioni del PRG 2004 o del PGT 2010 in attuazione del quale sono stati approvati i Piani Attuativi medesimi.

29.3 Varianti sostanziali dei Piani Attuativi vigenti

Eventuali richieste di modificazione al contenuto del Piano Attuativo approvato e/o al contenuto della relativa convenzione, diverse rispetto a quelle indicate al precedente paragrafo 29.2, renderanno invece necessario

procedere all'approvazione di una preventiva variante, da redigere in conformità alla nuova disciplina stabilita dal presente Piano delle Regole:

- per le aree C nel caso di Piani attuativi con prevalente SLP a destinazione residenziale
- per le aree D1 nel caso di Piani Attuativi di aree con prevalente SLP a destinazione ad attività di produzione di beni e servizi.

Dal momento che la variante richiesta si configura come variante essenziale, come previsto dal sopracitato art.29.3, i dati da prendere in considerazione sono quelle delle aree C che prevedono:

Art. 15 Aree C – Aree di completamento del tessuto urbano consolidato residenziale

15.1 Definizione

Le aree C, individuate nelle tavole RP.01 e RP.02 con specifica simbologia grafica e sigle con lettera C maiuscola e successive lettere minuscole, comprendono superfici contenute nel perimetro del tessuto urbano consolidato, prevalentemente libere da costruzioni, la cui edificazione richiede una particolare attenzione in ragione della loro estensione o del contesto in cui si collocano, nel centro principale ovvero nelle frazioni di Ponte Nuovo e Ponte Vecchio.

15.2 Destinazioni d'uso

Per le destinazioni d'uso si applicano le disposizioni contenute al precedente art.14.2 per le aree B.

14.2 Destinazioni d'uso

- La destinazione d'uso principale è la residenza (Gruppo funzionale Gf 1). Sono con essa compatibili le attività terziarie (Gf 3) e le attività di pubblico esercizio (Gf 4.1 e 4.2);
- Sono escluse le funzioni attinenti la produzione di beni di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4) e delle attività di commercio all'ingrosso (Gruppi funzionali Gf 2.5 e Gf 2.6) e dei magazzini con SLP < 250 mq (Gf 2.2.a), che sono compatibili;
- Le attività commerciali, i pubblici esercizi e i locali di intrattenimento e svago sono soggetti alle disposizioni del titolo III delle presenti norme.
- Il rilascio del titolo abilitativo per la formazione di nuove unità immobiliari con destinazione a grandi attività terziarie di SLP > mq 500 (Gf 3.3), attività ricettive (Gf 3.4), impianti sportivi privati (Gf 3.5) e attrezzature ludico-ricreative di SLP > mq 250 (Gf 3.6 let. b), comunque ottenute tramite interventi di cambiamento della destinazione d'uso, ampliamento o accorpamento di unità immobiliari esistenti, è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima prevista dalle presenti norme, ed è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SLP: per dette dotazioni è ammessa la monetizzazione finalizzata al miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico.

15.3 Indici e parametri

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Ut proprio (mq/mq) 0,25

Ut aggiuntivo (mq/mq) 0,05

Ut minimo (mq/mq) 0,30

Ut massimo (mq/mq) 0,35 0,40 (oss. 11.4, 20, 72)

Rc (%) 50

H (m) 13,50

Dc (m) H/2 - minimo m 5

Df (m) minimo m 10,000

Ds (m) m 5,00

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale o con gli edifici dei lotti confinanti è ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare gli allineamenti esistenti.

15.4 Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo obbligatoriamente esteso all'intera area perimetrata. Per le aree con superficie territoriale perimetrata minore di mq 6.000, in alternativa al Piano Attuativo e fermi restando indici e parametri del precedente comma 15.3, è possibile il ricorso a Permesso di Costruire convenzionato.

15.4.1 All'edificabilità derivante dall'applicazione dell'indice Ut proprio deve essere aggiunta la capacità necessaria per il raggiungimento dell'indice Ut minimo, secondo una delle modalità previste dalle disposizioni in materia di compensazione e perequazione di cui alle norme per l'attuazione del Documento di Piano (DP 06).

Nei casi in cui le aree a servizi da acquisire siano comprese all'interno del perimetro degli ambiti assoggettati a Pianificazione attuativa contemplati dal Piano delle Regole o dal Documento di Piano (tav. RP 01 – Carta della disciplina delle aree), la relativa cessione soddisfa l'obbligo del passaggio dall'indice Ut proprio all'indice Ut minimo, che viene applicato alla complessiva St perimetrata. La loro definitiva localizzazione potrà essere determinata in sede di Piano Attuativo. (oss. 11.2, 114.2).

Gli indici Ut minimo e massimo si applicano all'intera superficie territoriale compresa nel perimetro delle Aree C, ancorché comprendente aree destinate a verde privato. (Parere Parco Ticino n. 1.8)

15.4.2 L'applicazione dell'Ut massimo è subordinato all'impegno dei proprietari delle aree assoggettate al Piano Attuativo al raggiungimento di obiettivi nel campo delle opere e dei servizi pubblici contemplati dal Piano dei servizi o coerenti con gli atti relativi alla loro programmazione.

8.4 Attuazione tramite Programmi Integrati di Intervento (PII)

Nel tessuto urbano consolidato possono essere promossi Programmi Integrati di Intervento finalizzati alla trasformazione di aree produttive o residenziali secondo quanto disposto all'art. 87 e seguenti della LR 12/2005. Detti programmi saranno considerati come variante al presente Piano delle Regole ove prevedano la realizzazione di una SLP eccedente quella esistente ovvero quella risultante dall'applicazione di un indice Ut massimo = 0,60 mq/mq, che sarà determinato in ragione delle caratteristiche del contesto e degli obiettivi di pubblica utilità.

Per le condizioni per il conseguimento degli obiettivi pubblici e per la determinazione della capacità edificatoria si fa riferimento alle Norme per l'attuazione del Documento di Piano (art. 10 – Criteri di negoziazione).

I PII sono soggetti a parere paesaggistico, che deve riguardare gli elaborati necessari per l'adozione del programma, previa verifica della conformità urbanistica e dei contenuti della prescritta convenzione.

L'art. 9 del Piano dei servizi prevede il reperimento delle seguenti quantità minime di dotazioni di servizi:

Dotazione minima di aree per servizi per gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato

Il Piano dei Servizi individua le seguenti dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici od uso pubblico che devono essere assicurate con i piani attuativi e con gli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato per le diverse destinazioni d'uso ripartite secondo la classificazione operata dal Piano delle Regole, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05:

Dotazione Gruppi funzionali

a) per la SLP destinata a residenza e alle altre attività considerate complementari o accessorie alla residenza (piccole attività economiche, art. 4.5 delle NTA del Piano delle Regole):

50% della SLP Gf 1, Gf 2.4, Gf 2.5, Gf 3.1, Gf 3.6, Gf 4.1, Gf 4.3, Gf 5.1b

Elementi di variante al Piano delle Regole

La variante, come precedentemente visto, rispetto al PII vigente prevede la modifica del planivolumetrico, delle tipologie edilizie, dell'altezza, nonché una redistribuzione delle funzioni ammesse. Si configurano invece varianti al Piano delle Regole vigente:

- I. Applicazione di un indice territoriale maggiore rispetto a quanto previsto dalle aree C;
- II. Rapporto di copertura inferiore rispetto a quanto previsto dalle aree C;
- III. Nuovo limite di altezza (7 piani e 24 metri alla quota di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile)
- IV. Quantità delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico;

Di seguito si illustrano nei dettagli gli elementi di variante sopra indicati:

I. Applicazione di un indice territoriale maggiore rispetto a quanto previsto dalle aree C

La proposta di variante conferma la volumetria di 38500 mc pari a 12.833 mq di SLP prevista dall'originario PII; tuttavia dividendo la slp con la Superficie territoriale di 22.552,86 mq si ottiene un indice di 0,57 mq/mq maggiore di 0,40 mq massimo previsto per le aree C. Si tratta comunque di una conferma in termini di peso insediativo delle previsioni del PII vigente, di cui la VAS del PGT vigente ha valutato positivamente la sostenibilità ambientale.

II. Rapporto di copertura inferiore rispetto a quanto previsto dalle aree C.

La variante presentata prevede il mantenimento come indice di copertura il 40% della Superficie Territoriale previsto dal PII originario che risulta inferiore a quella prevista dal Piano delle Regole per le aree C pari a 50%

III. Nuovo limite di altezza (7 piani e 24 metri alla quota di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile)

Un elemento di variante è rappresentato dall'incremento dell'altezza massima dei nuovi edifici privati. Il PII vigente prevede un'altezza di 15,50 mt con 4 piano più un piano sottotetto abitabile non computato nei 15,50 mt. Il Piano delle Regole per le aree C prevede invece un'altezza massima di 13,50 mt. La variante richiesta invece, anche al fine di prevedere un incremento di aree a verde con un consumo di suolo inferiore, prevede un incremento di tale altezza portandola a 24 metri con 7 piani abitabili.

IV. Quantità delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico;

La proposta di variante conferma la quantità di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico prevista dell'attuale PII pari a 11.974,41 mq che verranno completamente cedute nonché una quantità di standard monetizzati in sede convenzionale pari a 3.483,19 mq per un totale di 15.457,60 mq

La determinazione del reperimento delle aree per attrezzature pubbliche nella disciplina vigente è determinata in base all'Art.9 del Piano dei Servizi che prevede per le funzioni residenziali e ad esse complementari una quota pari al 50% della SLP. Pertanto in luogo di una SLP prevista di 12.833, mq sarebbe necessario prevedere una quantità di aree per attrezzature pubbliche pari a 6.416,50 mq.

Nella proposta di variante è reperito una quantità di aree per attrezzature pubbliche complessivamente superiore in termini assoluti alla previsione vigente (15.457,60 mq > 6.416,50 mq).

PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE E VERIFICA DI COERENZA ESTERNA

Il Piano Territoriale Regionale e il Piano Paesaggistico Regionale

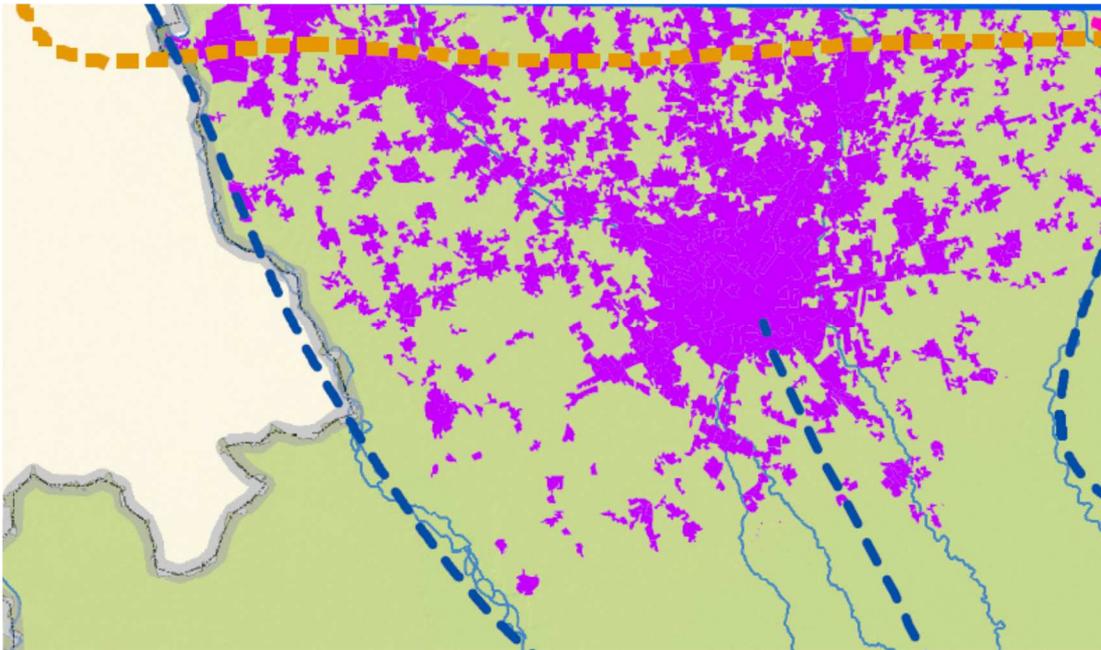
Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è l'atto fondamentale di indirizzo, a livello territoriale, della programmazione di settore della Regione e di orientamento della programmazione e pianificazione dei comuni e delle province, come stabilito dalla LR 12/2005.

In applicazione dell'art. 19 della LR 12/2005, il PTR ha natura ed effetti di Piano Territoriale Paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale; con questa sua valenza, il PTR persegue gli obiettivi, contiene le prescrizioni e detta gli indirizzi di cui all'art. 143 del D. Lgs. 42/2004.

Il PTR assume, consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) previgente e ne integra la sezione normativa.

Le prescrizioni attinenti alla tutela del paesaggio contenute nel PTR sono cogenti per gli strumenti di pianificazione dei comuni, delle città metropolitane, delle province e delle aree protette e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti di pianificazione (art. 76).

Il territorio di Magenta si colloca nel settore ovest del Sistema territoriale Metropolitano (Tav. 4 del Documento di Piano del PTR).



Legenda

-  Sistema territoriale della Montagna
-  Sistema territoriale dei Laghi
-  Sistema territoriale Pedemontano
-  Sistema territoriale Metropolitano
 -  Settore ovest
 -  Settore est
-  Sistema territoriale della Pianura Irrigua
-  Sistema territoriale del Po e dei Grandi Fiumi

Per ogni Sistema Territoriale lombardo il PTR esplicita una serie di obiettivi territoriali specifici che si pongono in relazione con i tre macro-obiettivi che il Piano pone alla base delle politiche territoriali lombarde per il perseguimento dello sviluppo sostenibile:

Sistema territoriale metropolitano (settore occidentale)

ST1.1. Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale

ST1.2. Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale

ST1.3. Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità

ST1.4. Favorire uno sviluppo e riassetto territoriale di tipo policentrico mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia

ST1.5. Favorire l'integrazione con le reti infrastrutturali europee

ST1.6. Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili

ST1.7. Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche territoriali

ST1.8. Riorganizzare il sistema del trasporto merci

ST1.9. Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza

ST1.10 Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio

ST1.11 EXPO – Creare le condizioni per la realizzazione ottimale dell'evento e derivare benefici di lungo periodo per un contesto ampio

Il Piano Territoriale Regionale, in applicazione dell'art. 19 della l.r. 12/2005, ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale (D. Lgs. n. 42/2004). Il PTR in tal senso recepisce consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTR) vigente in Lombardia dal 2001, integrandone e adeguandone contenuti descrittivi e normativi e confermandone impianto generale e finalità di tutela. Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) diviene così sezione specifica del PTR, disciplina paesaggistica dello stesso, mantenendo comunque una compiuta unitarietà ed identità. Il PPR assume, aggiorna e integra il PTR del 2001, ribadendone i principi ispiratori. Vengono inoltre confermate sia la struttura normativa generale sia le letture dei differenti paesaggi regionali per "Unità

tipologiche di paesaggio" e "Ambiti geografici" e vengono ribadite le scelte fondative di maggiore rilievo.

Rispetto a questa individuazione, il territorio di Magenta si colloca nell'Ambito geografico del Milanese, in particolare, a cavallo dell'unità tipologica di paesaggio della "Fascia bassa pianura", con la specifica connotazione di "Paesaggi delle colture foraggere".

La disciplina del Piano Paesaggistico Regionale detta indirizzi di tutela per ciascun aspetto territoriale che può assumere ripercussioni sul paesaggio (cfr. Piano Paesaggistico – Indirizzi di Tutela, Par. 5.2); per l'unità tipologica della Fascia Bassa pianura non si evidenziano indirizzi di tutela direttamente riconducibili alla fattispecie territoriale oggetto della presenta analisi.



legenda

		Ambiti geografici		
		Autostrade e tangenziali		
		Strade statali		
		Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura		
		Confini provinciali		
		Confini regionali		
		Ambiti urbanizzati		
		Laghi		
			Fascia bassa pianura	
		Paesaggi delle fasce fluviali		
		Paesaggi delle colture foraggere		
		Paesaggi della pianura cerealicola		
		Paesaggi della pianura risicola		

Lo stesso PTR definisce la Rete Ecologica Regionale (RER), strumento di programmazione settoriale che fornisce il quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti ed un disegno degli elementi portanti dell'ecosistema di riferimento per la valutazione di punti di forza e debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio regionale.

La Rete Ecologica Regionale è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale, definendo un quadro orientativo di natura naturalistica ed ecosistemica e indicazioni circa le opportunità per individuare azioni di pianificazione compatibili. In particolare, la RER lombarda, intesa come rete polivalente in grado di produrre sinergie positive con le varie politiche di settore che concorrono al governo del territorio e dell'ambiente, si inquadra come strumento fondamentale per uno sviluppo sostenibile all'interno del più vasto scenario territoriale ambientale delle regioni biogeografiche alpina e padana.

Il documento "Rete ecologica regionale e programmazione territoriale degli enti locali" fornisce indicazioni per la composizione e la concreta salvaguardia della Rete nell'ambito dell'attività di pianificazione e programmazione.

Il territorio di Magenta ricade entro il settore n. 33 della RER denominato "Ovest Milano". Area a vocazione agricola compresa nella fascia dei fontanili, tra il fiume Ticino e la città di Milano.

Il settore ricade quasi per intero all'interno di aree protette regionali, in particolare il Parco Regionale della valle del Ticino a Ovest e il Parco Agricolo Sud Milano a Est. Include un ampio tratto di fiume Ticino, tra Bernate Ticino e Cassolnovo, e l'estremo settentrionale delle risaie della Lomellina centrale, localizzate in provincia di Pavia, particolarmente importanti (anche a livello internazionale) per l'avifauna acquatica (soprattutto Ardeidi).

Il fiume Ticino rappresenta il complesso ambientale più esteso e meglio conservato della Pianura Padana, comprende alcuni dei biotopi planiziali di maggior rilevanza naturalistica nazionale e continentale e ne racchiude gran parte della diversità ambientale. Un inventario parziale di alcuni fra i gruppi tassonomici studiati fino ad ora ha portato ad elencare circa 5000 specie fra piante, funghi e animali. Il fiume Ticino è oggi anche l'unico biotopo dell'Italia settentrionale nel quale sia presente

una popolazione riproduttiva di Lontra, specie estintasi nella seconda metà del secolo scorso e recentemente reintrodotta.

I principali elementi di frammentazione sono rappresentati dall'autostrada A4 Milano – Torino a Nord e dagli abitati di Magenta, Corbetta e Abbiategrasso.

L'ambito oggetto di studio, facente parte dell'area urbanizzata del comune, non risulta direttamente interessato dagli elementi - primari o secondari - della RER.



legenda

ELEMENTI PRIMARI DELLA RER

-  varco da deframmentare
-  varco da tenere
-  varco da tenere e deframmentare
-  corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione
-  corridoi regionali primari ad alta antropizzazione
-  elementi di primo livello della RER

ALTRI ELEMENTI

-  griglia di riferimento
-  reticolo idrografico
-  elementi di secondo livello della RER
-  comuni

PTM vigente

Il Piano Territoriale Metropolitan (PTM) è lo strumento di pianificazione territoriale generale e di coordinamento della Città metropolitana di Milano, coerente con gli indirizzi espressi dal Piano Territoriale Strategico.

Il PTM definisce gli obiettivi e gli indirizzi di governo del territorio per gli aspetti di rilevanza metropolitana e sovracomunale, in relazione ai temi individuati dalle norme e dagli strumenti di programmazione nazionali e regionali.

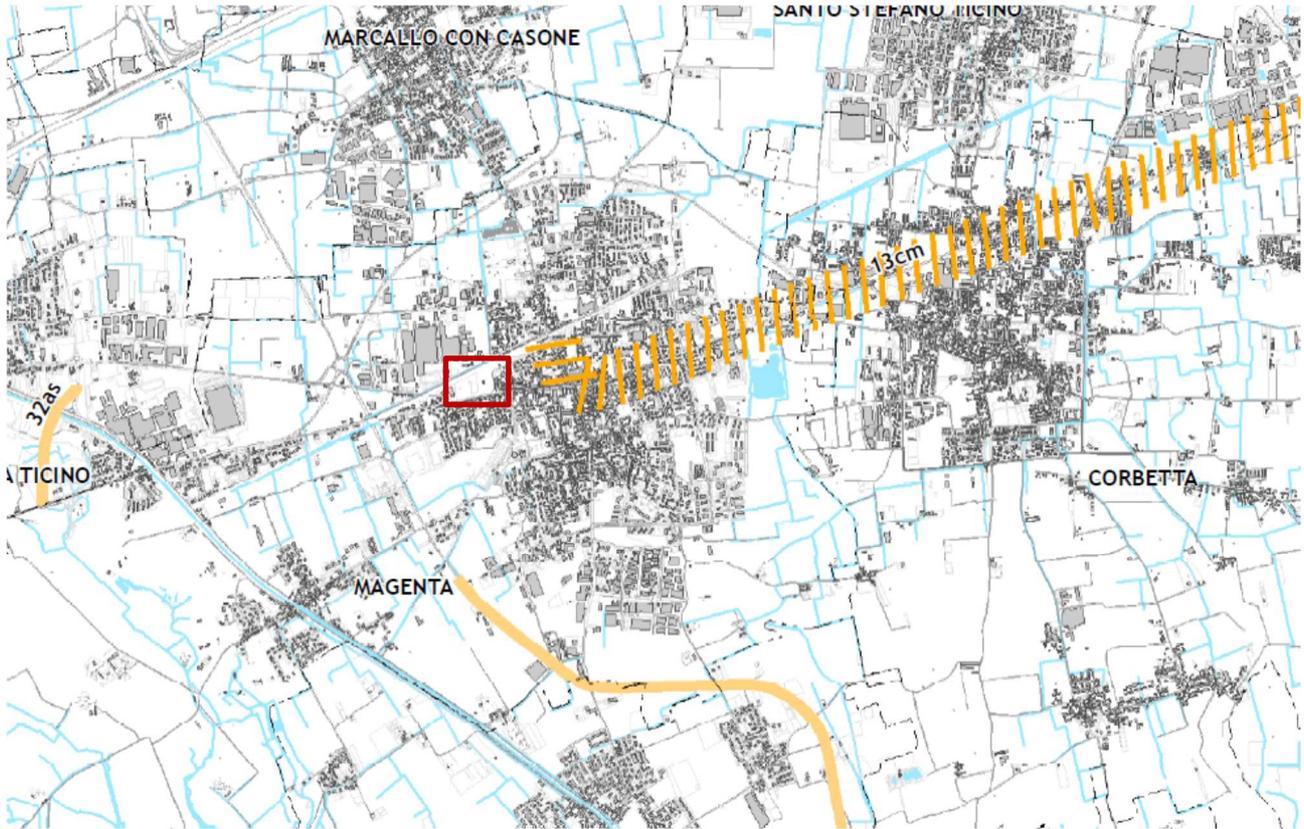
I contenuti del PTM assumono efficacia paesaggistico-ambientale, attuano le indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e sono parte integrante del Piano del Paesaggio Lombardo.

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

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

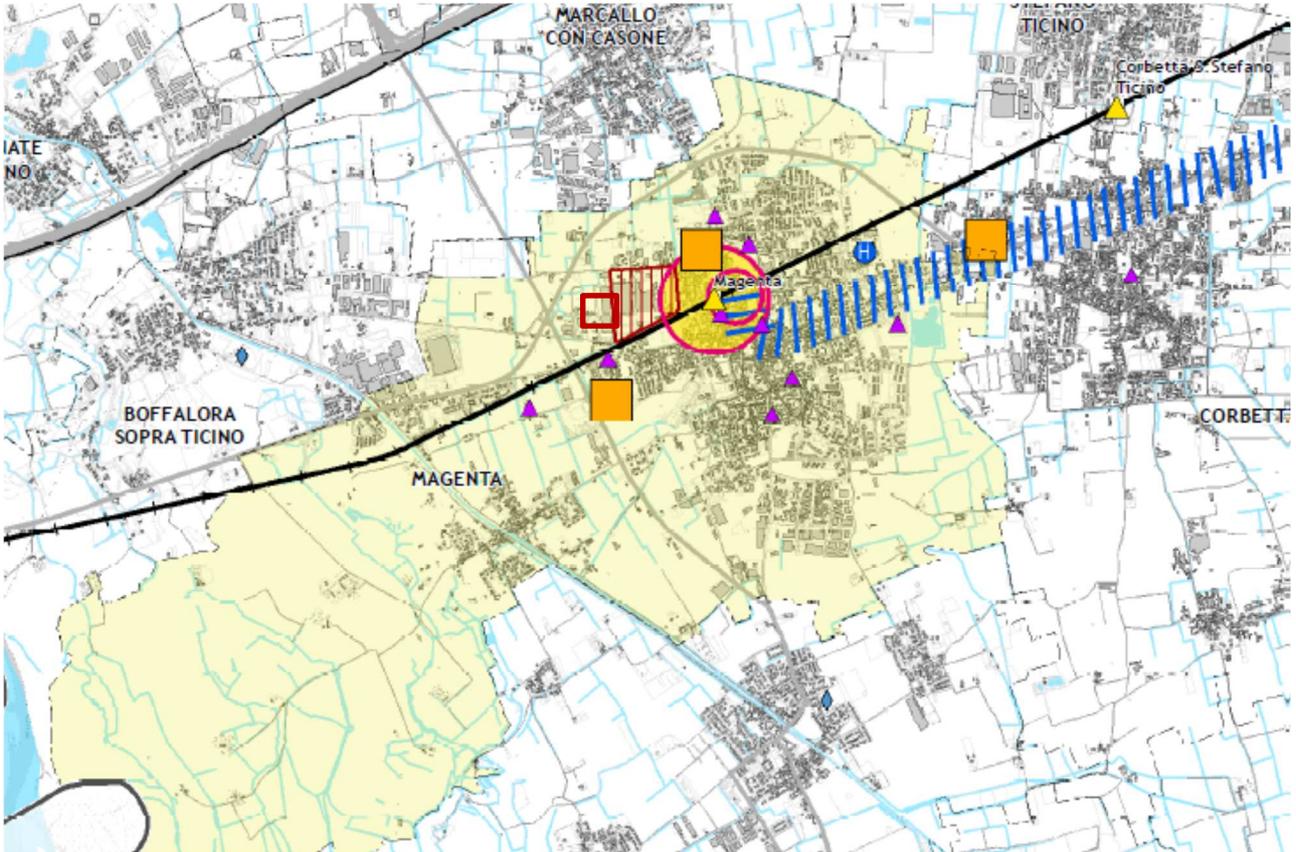
Il PTM ha acquisito efficacia il 6 ottobre 2021 con la pubblicazione dell'avviso di definitiva approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n.40, secondo quanto prescritto all'art.17, comma 10 della LR 12/2005.

Vengono riportate e analizzate le singole tavole componenti il PTM



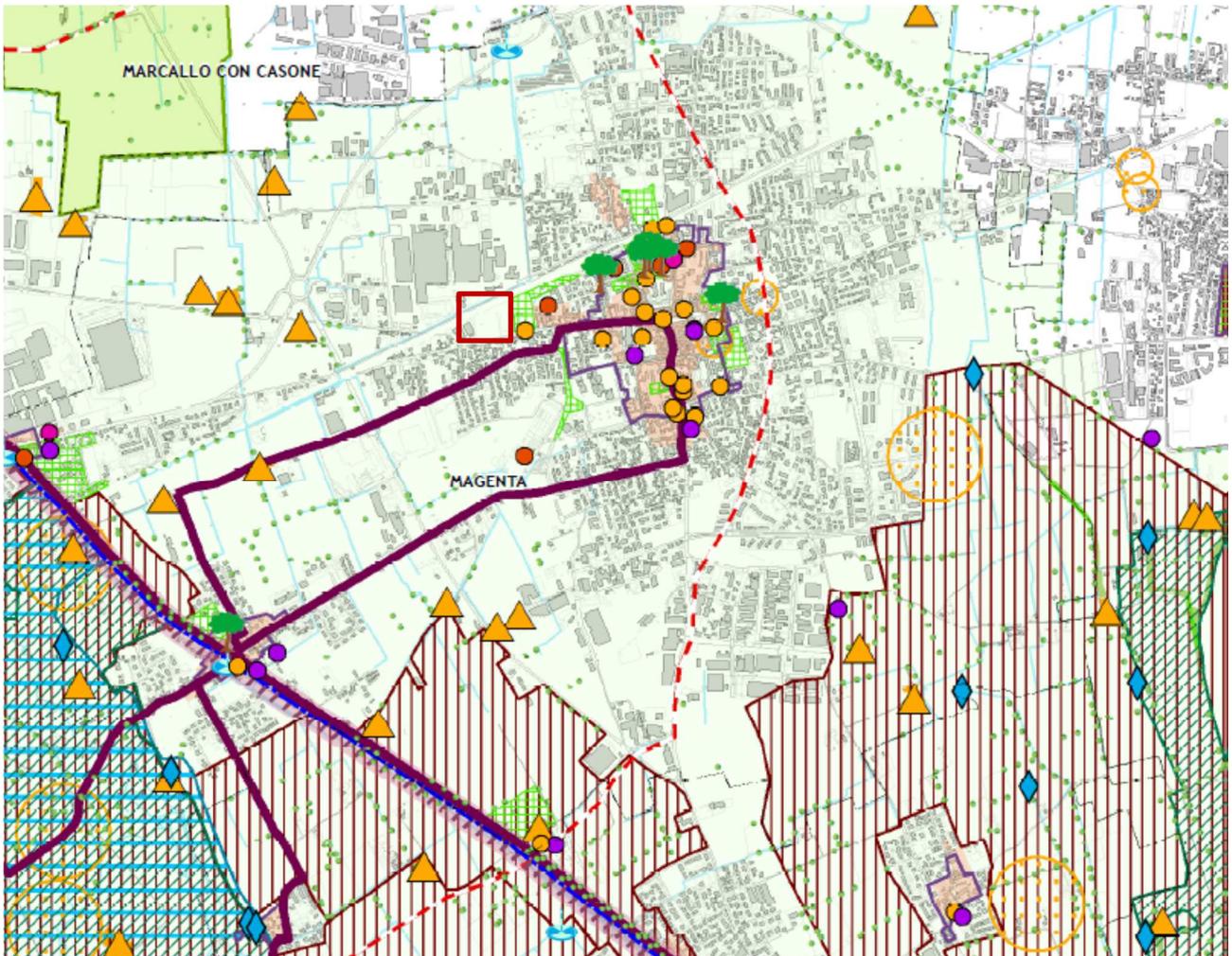
Sistema infrastrutturale

Per quanto concerne il sistema infrastrutturale la città di Magenta è interessata da ipotesi allo studio prive di efficacia localizzativa proposte da Città Metropolitana o riportate dalla programmazione sovraordinata regionale sia riguardanti progetti viabilistici che Corridoi principali di estensione del trasporto pubblico, che tuttavia non interessano la zona nord est della città ove è posizionata l'area in oggetto.



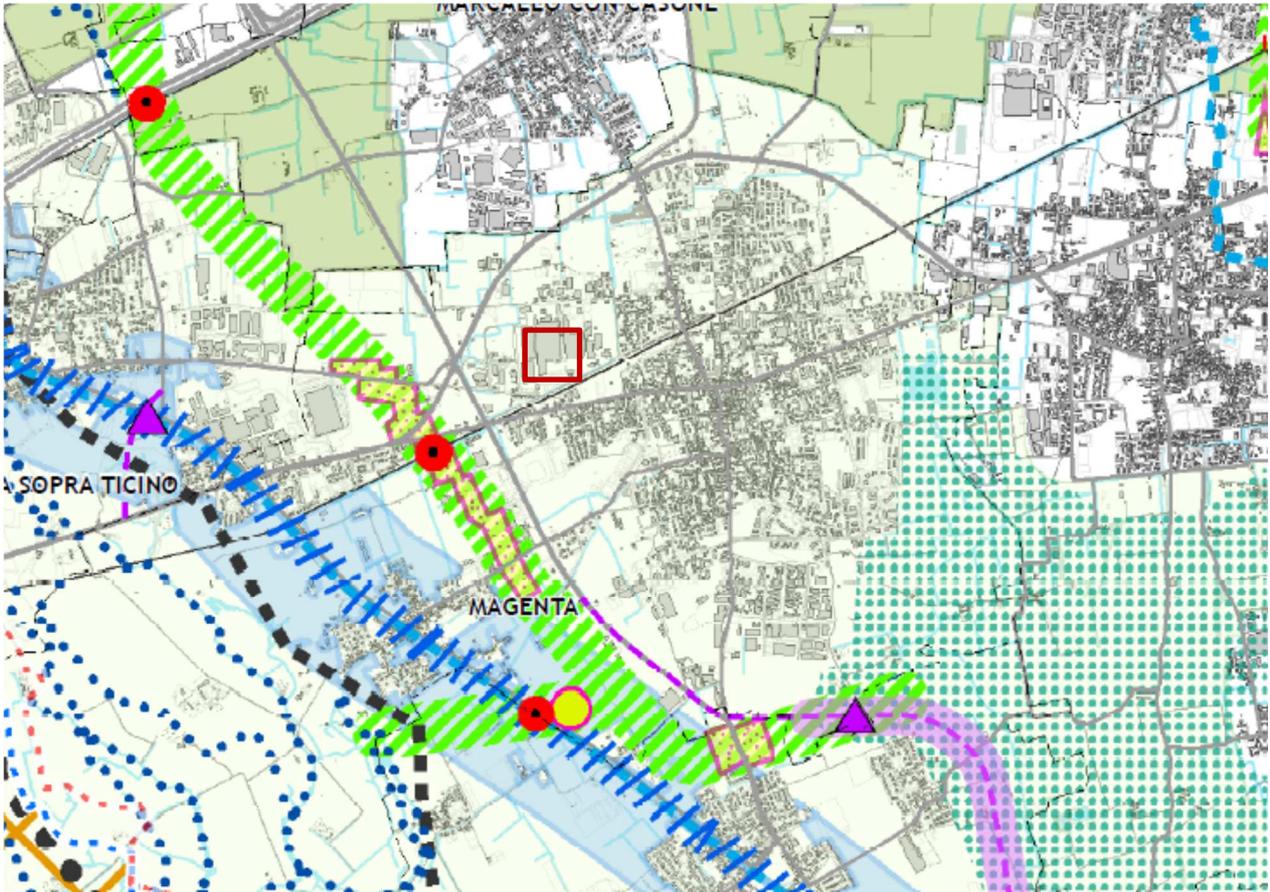
Servizi urbani e linee di forza per la mobilità

La città di Magenta per la presenza della ferrovia dell'ospedale di centri commerciali, centri sportivi è inserito come centro di rilevanza di Rilevanza metropolitana insieme a Legnano, Melzo, Rho.



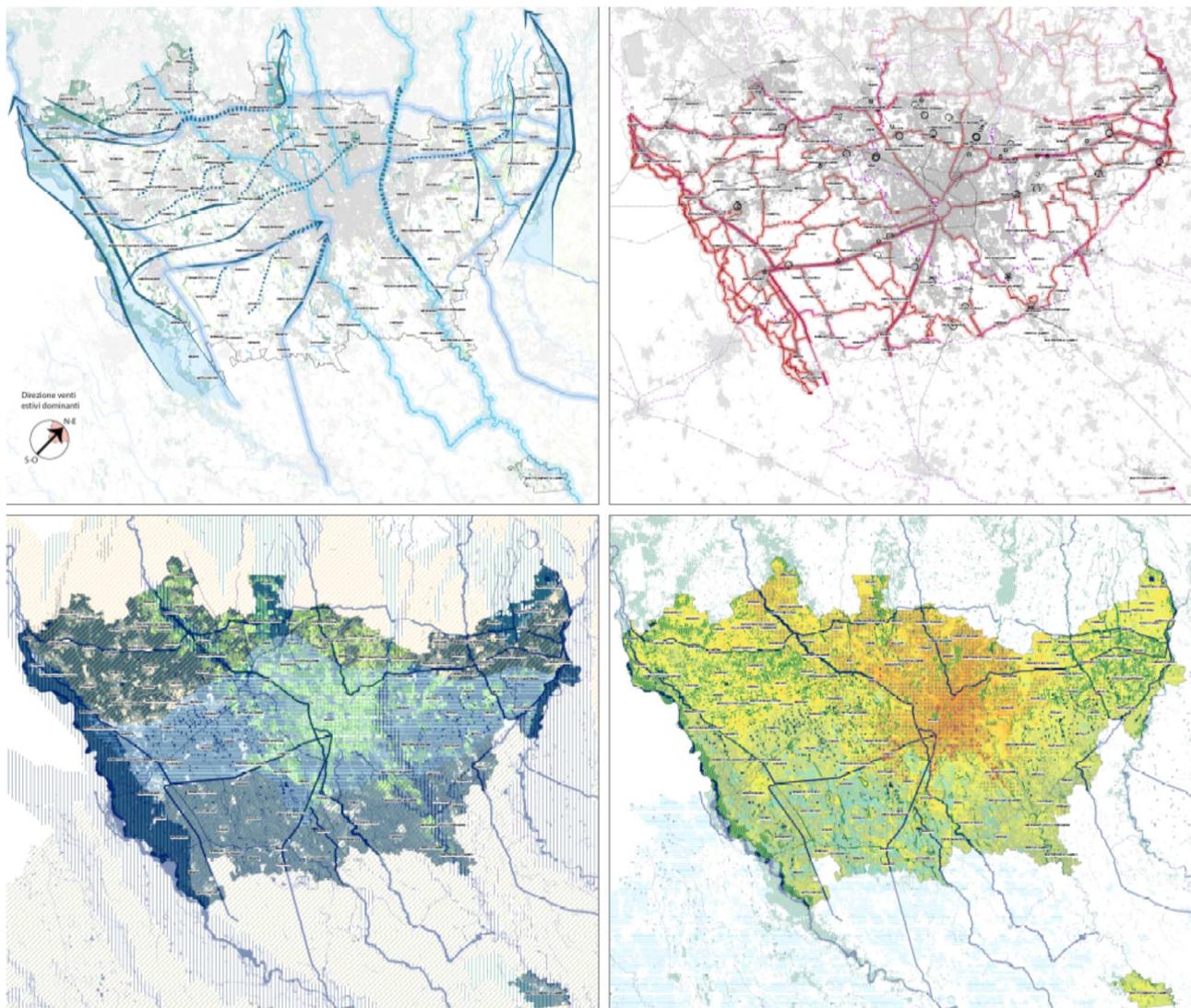
Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica

La città di Magenta si trova all'interno del Parco del Ticino pertanto tutti gli interventi sono subordinati ad autorizzazione paesaggistica; l'area in oggetto non è interessata da altri elementi di rilevanza paesaggistica. Nelle vicinanze è presente l'edificio storico e relativo giardino di villa Naj Oleari e l'intervento in oggetto propone l'inserimento di un parcheggio pubblico proprio al fine di valorizzare e rendere fruibile tale luogo.



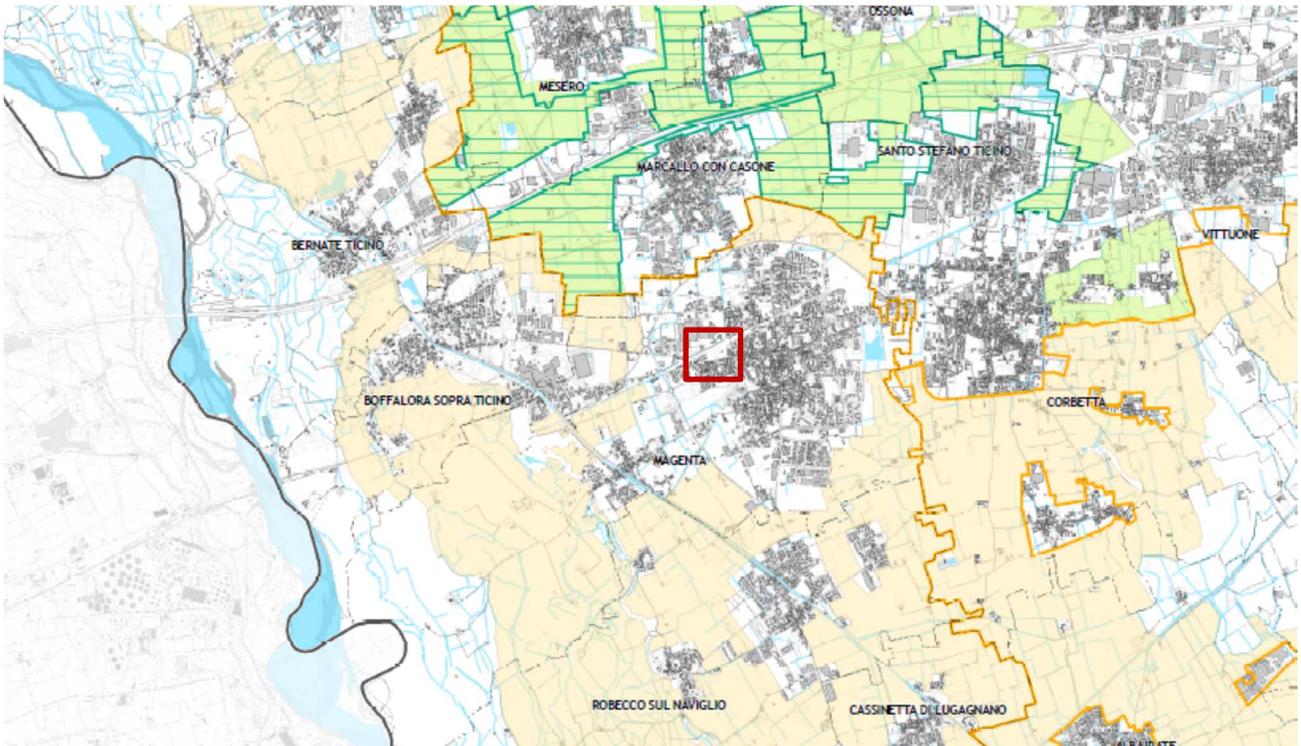
Rete ecologica regionale

Come precedentemente visto tutta la città di Magenta è inserita all'interno del Parco del Ticino; a sud est della città sono presenti gangli primari mentre a sud e ovest corridoi ecologici secondari oltre alla presenza del fiume Ticino con relativa fascia di rispetto. Tali elementi non si relazionano con l'area in oggetto.



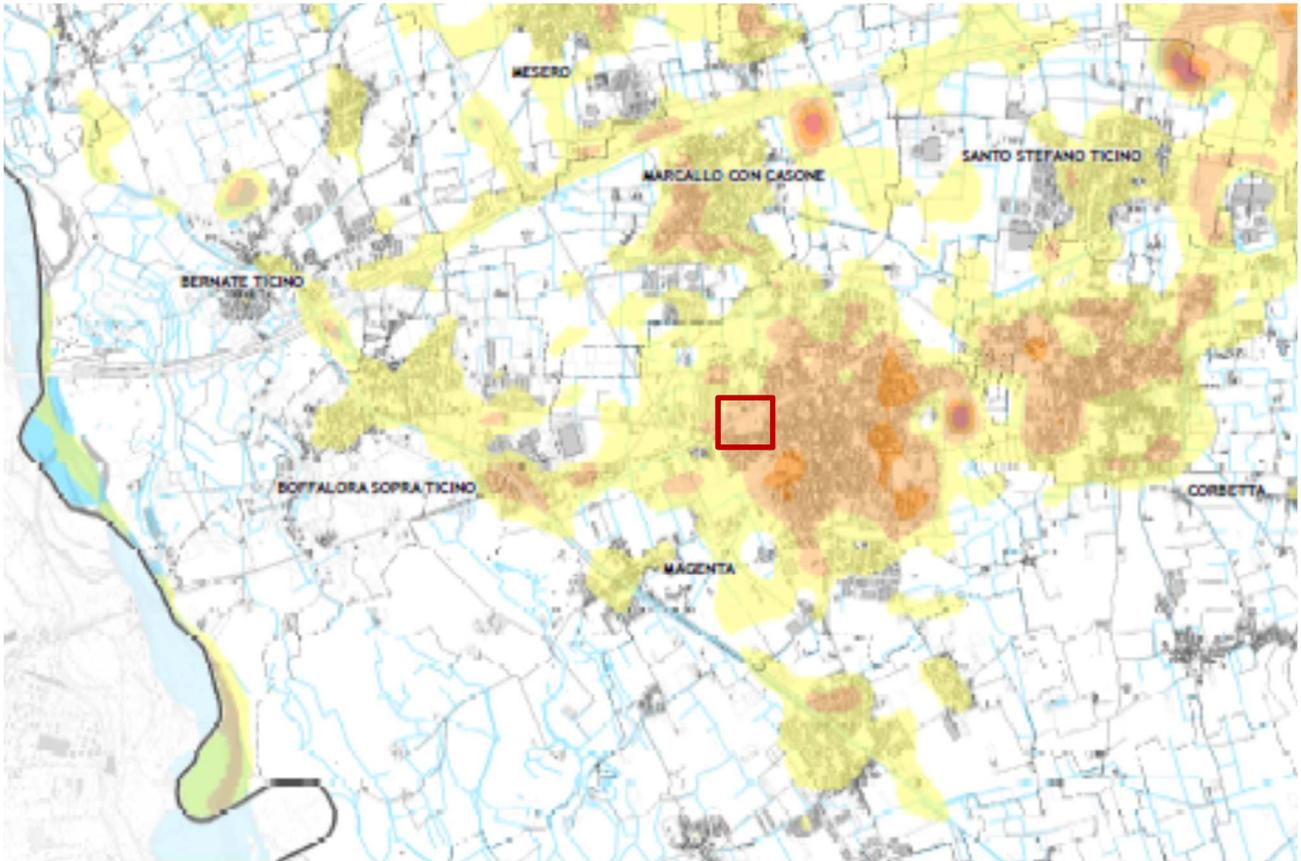
Rete verde metropolitana e schemi direttori

la seguente tavola prende in esame i venti, la rete fruitiva, le precipitazioni e il calore notturno; I venti nella zona del magentino sono caratterizzati prevalentemente da una direzione ovest-est; la rete fruitiva, ricalca quanto visto nei primi due punti ove Magenta è riconosciuto come polo di rilevanza per la presenza di fitta rete di trasporti e poli attrattori; Dal punto di vista pluviometrico la città di Magenta si trova sul limite tra l'alta pianura e la fascia dei fontanili, l'area in oggetto a nord si trova nelle fascia dell'alta pianura in cui si rileva un'alta permeabilità dei suoli; dal punto di vista del calore nella zona del magentino si riscontra un calore inferiore rispetto a quella del centro metropolitano dettato soprattutto dalla presenza del Ticino dal relativo parco e dalla presenza di aree a verde.



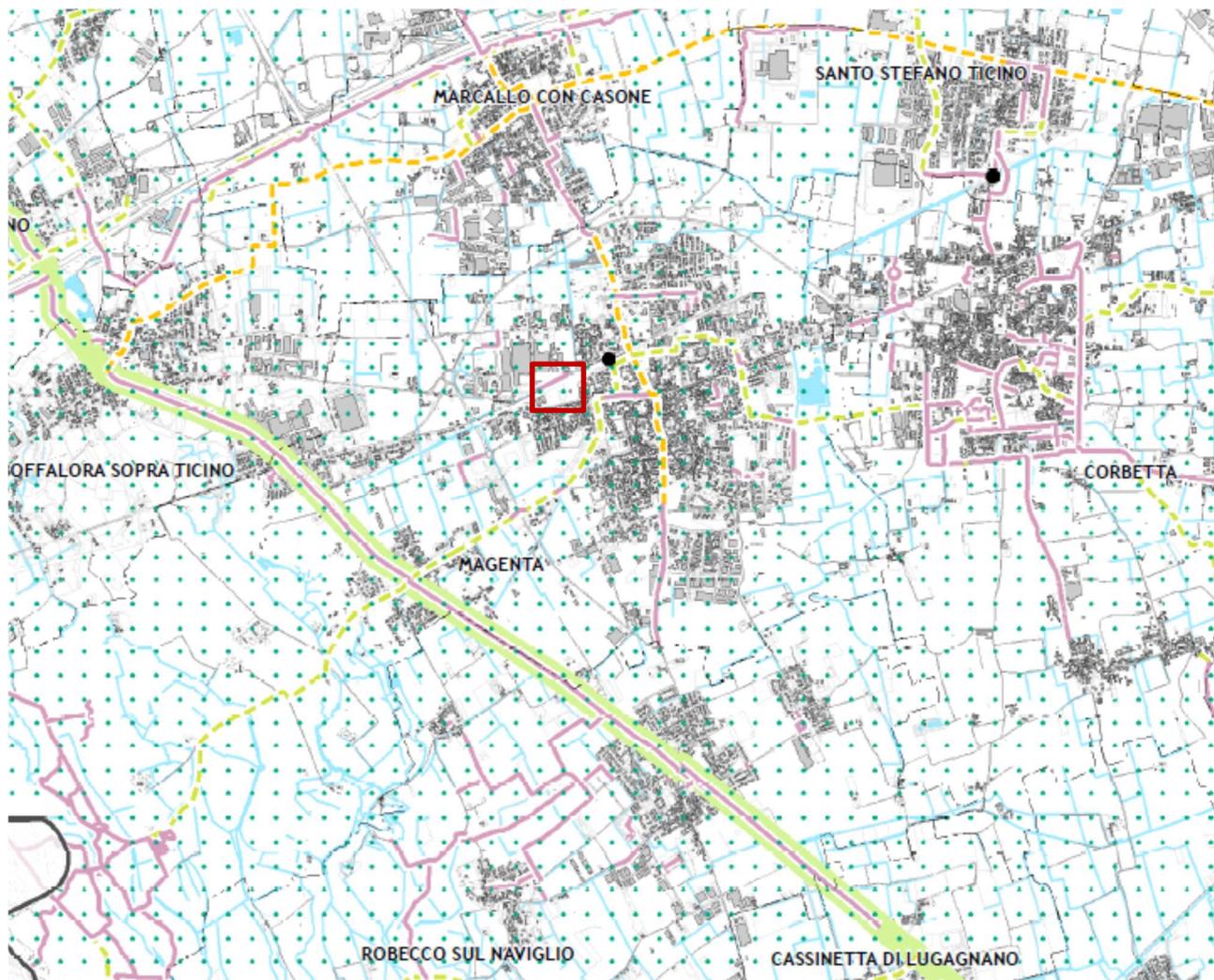
Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

Nell'introno della città di Magenta sono presenti Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico all'interno di parchi regionali e sovracomunali, L'area trovandosi all'interno del tessuto consolidato non è interessata da attività agricola.



Cambiamenti climatici

Come precedentemente visto il calore è concentrato soprattutto nell'ambito del centro metropolitano, anche nei centri cittadini si rilevano aumenti relativi della temperatura che nel caso in oggetto si rilevano nell'ordine di 1-2°.



Rete ciclabile metropolitana

L'area del Magentino è interessata da un previsto potenziamento dell'area ciclabile che tuttavia non interessa la zona in oggetto.

Obiettivi PTM

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

a. obiettivo 1 – Coerenzare le azioni del piano rispetto ai contenuti e ai tempi degli accordi internazionali sull'ambiente. Contribuire per la parte di competenza della Città metropolitana al raggiungimento degli obiettivi delle agende europee, nazionali e regionali sulla sostenibilità ambientale e sui cambiamenti climatici. Individuare e affrontare le situazioni di emergenza ambientale, non risolvibili dai singoli comuni in merito agli effetti delle isole di calore, agli interventi per l'invarianza

idraulica e ai progetti per la rete verde e la rete ecologica. Verificare i nuovi interventi insediativi rispetto alla capacità di carico dei diversi sistemi ambientali, perseguendo l'invarianza idraulica e idrologica, la riduzione delle emissioni nocive e climalteranti in atmosfera, e dei consumi idrico potabile, energetico e di suolo. Valorizzare i servizi ecosistemici potenzialmente presenti nella risorsa suolo.

obiettivo 2 – Migliorare la compatibilità paesistico-ambientale delle trasformazioni. Verificare le scelte localizzative del sistema insediativo assicurando la tutela e la valorizzazione del paesaggio, dei suoi elementi connotativi e delle emergenze ambientali, la difesa del suolo nonché la tutela dell'attività agricola e delle sue potenzialità. Favorire l'adozione di forme insediative compatte ed evitare la saldatura tra abitati contigui e lo sviluppo di conurbazioni lungo gli assi stradali. Riquilibrare la frangia urbana al fine di un più equilibrato e organico rapporto tra spazi aperti e urbanizzati. Mappare le situazioni di degrado e prevedere le azioni di recupero necessarie.

obiettivo 3 – Migliorare i servizi per la mobilità pubblica e la coerenza con il sistema insediativo. Considerare la rete suburbana su ferro prioritaria nella mobilità metropolitana, potenziandone i servizi e connettendola con il trasporto pubblico su gomma, con i parcheggi di interscambio e con l'accessibilità locale ciclabile e pedonale. Assicurare che tutto il territorio metropolitano benefici di eque opportunità di accesso alla rete su ferro e organizzare a tale fine le funzioni nell'intorno delle fermate della rete di trasporto. Dimensionare i nuovi insediamenti tenendo conto della capacità di carico della rete di mobilità.

obiettivo 4 – Favorire in via prioritaria la localizzazione degli interventi insediativi su aree dismesse e tessuto consolidato. Definire un quadro aggiornato delle aree dismesse e individuare gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione di rilevanza strategica metropolitana e sovracomunale. Assegnare priorità agli interventi insediativi nelle aree dismesse e già urbanizzate. Supportare i comuni nel reperimento delle risorse necessarie per le azioni di rigenerazione di scala urbana.

obiettivo 5 – Favorire l'organizzazione policentrica del territorio metropolitano. Sviluppare criteri per valutare e individuare le aree idonee alla localizzazione di funzioni insediative e servizi di rilevanza sovracomunale e metropolitana. Distribuire i servizi di area vasta tra i poli urbani attrattori per favorire il decongestionamento

della città centrale. Coordinare l'offerta di servizi sovracomunali con le province confinanti, i relativi capoluoghi e le aree urbane principali appartenenti al più ampio sistema metropolitano regionale.

obiettivo 6 – Potenziare la rete ecologica. Favorire la realizzazione di un sistema di interventi di conservazione e di potenziamento della biodiversità, di inversione dei processi di progressivo impoverimento biologico in atto, e di salvaguardia dei varchi ineditati, fondamentali per la rete e per i corridoi ecologici. Valorizzare anche economicamente i servizi ecosistemici connessi con la rete ecologica metropolitana.

obiettivo 7 – Sviluppare la rete verde metropolitana. Avviare la progettazione di una rete verde funzionale a ricomporre i paesaggi rurali, naturali e boscati, che svolga funzioni di salvaguardia e potenziamento dell'idrografia superficiale, della biodiversità e degli elementi naturali, di potenziamento della forestazione urbana, di contenimento dei processi conurbativi e di riqualificazione dei margini urbani, di laminazione degli eventi atmosferici e mitigazione degli effetti dovuti alle isole di calore, di contenimento della CO₂ e di recupero paesaggistico di ambiti compressi e degradati. Preservare e rafforzare le connessioni tra la rete verde in ambito rurale e naturale e il verde urbano rafforzandone la fruizione con percorsi ciclabili e pedonali.

obiettivo 8 – Rafforzare gli strumenti per la gestione del ciclo delle acque. Orientare i comuni nella scelta di soluzioni territoriali e progettuali idonee secondo il contesto geomorfologico locale, per raggiungere gli obiettivi di invarianza idraulica previsti dalle norme regionali in materia. Sviluppare disposizioni per la pianificazione comunale volte a tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica potabile, salvaguardando le zone di ricarica degli acquiferi, e a recuperare il reticolo irriguo, anche i tratti dismessi, per fini paesaggistici, ecologici e come volume di invaso per la laminazione delle piene. Sviluppare alla scala di maggiore dettaglio le indicazioni del Piano per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Po (PAI) e del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA).

obiettivo 9 – Tutelare e diversificare la produzione agricola. Creare le condizioni per mantenere la funzionalità delle aziende agricole insediate sul territorio, anche come argine all'ulteriore espansione urbana e presidio per l'equilibrio tra aspetti

ambientali e insediativi. In linea con le politiche agricole europee favorire la multifunzionalità agricola e l'ampliamento dei servizi ecosistemici che possono essere forniti dalle aziende agricole, per il paesaggio, per la resilienza ai cambiamenti climatici, per l'incremento della biodiversità, per la tutela della qualità delle acque, per la manutenzione di percorsi ciclabili e per la fruizione pubblica del territorio agricolo.

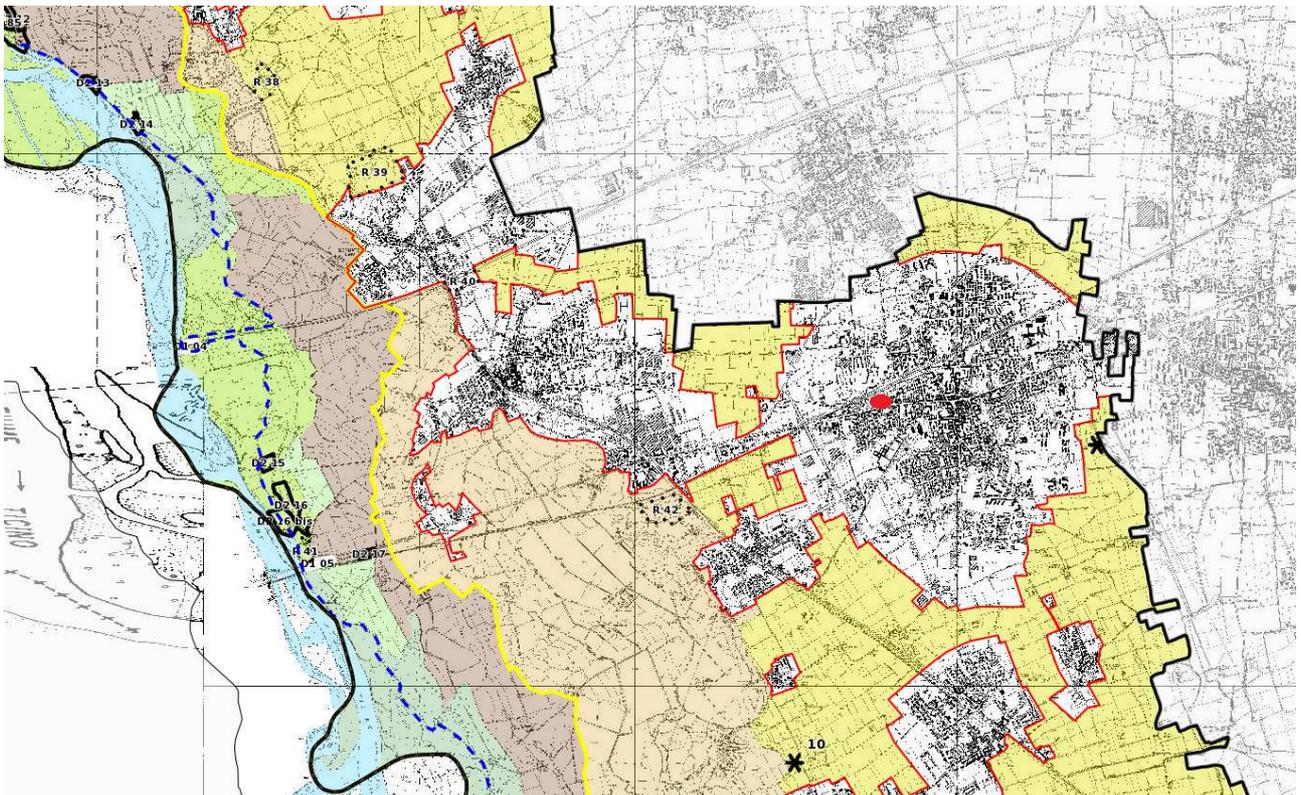
obiettivo 10 – Potenziare gli strumenti per l'attuazione e gestione del piano. Fornire supporto tecnico ai comuni nell'esercizio della funzione urbanistica, e in via prioritaria ai comuni che decidono a tale fine di operare in forma associata. Definire modalità semplificate di variazione e aggiornamento degli elaborati del piano quando le modifiche non incidono su principi e obiettivi generali. Garantire ampia partecipazione dei portatori di interesse alle decisioni sul territorio sia in fase di elaborazione che di attuazione del PTM.

La procedura di variante al Piano delle Regole, come il caso di cui si tratta, non prevede l'acquisizione del parere di compatibilità con il PTM.

La variante che comporta l'approvazione del piano attuativo non introduce modifiche ai valori complessivi assunti in sede di approvazione del Piano di Governo del Territorio. La valutazione dei soli indicatori che possano essere presi in esame per gli ambiti oggetto del piano è compatibile con i valori i valori raccomandati dalla Provincia, come sarà esaminato in sede di acquisizione del parere di compatibilità.

IL PTC DEL PARCO DEL TICINO

Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino è stato approvato o dalla Giunta Regionale nel 2001 con Deliberazione Giunta regionale 2 agosto 2001 – n. 7/5983 - Approvazione della variante generale al piano territoriale di coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino (art. 19, comma 2, l.r. 86/83 e successive modificazioni) rettificata dalla DGR 14 settembre 2001, n. 6090. Successivamente il Consiglio Regionale, con Deliberazione n. VII/919 del 26 novembre 2003, approva la disciplina del Piano territoriale di coordinamento del Parco naturale della Valle del Ticino comprendente anche l'analisi del territorio del parco Ticino a fini paesistici e corredata da elaborati grafici del Piano Paesaggistico.



Il PTC disciplina zone diverse:

- Zona IC: zone di iniziativa comunale orientata
- G2 : zona di pianura irrigua a preminente vocazione agricola
- C2: zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico
- C1: zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico
- B3: aree di rispetto delle zone naturalistiche perfluviali

- B1: zone naturalistiche orientate

Il Comune all'interno dello strumento urbanistico comunale, può prevedere lo sviluppo urbanistico solamente nelle aree interne alle zone IC di iniziativa comunale orientata normale, dal Parco attraverso l'art.12 delle NTA della variante generale al PTC del Parco. Il piano attuativo è all'interno del centro edificato, nel perimetro della zona IC e le modifiche introdotte dalla variante proposta non incidono sulla disciplina del PTC del Parco.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E AMBIENTALE

Le aree oggetto di intervento sono situate all'interno del centro edificato di Magenta, interclusa tra l'asse viario di Via Novara posto a sud e a nord dalla ferrovia. Attualmente l'area risulta priva da costruzioni per l'avvenuta demolizione degli edifici industriali precedentemente presenti con successiva bonifica. Sono state già realizzate in parte le opere urbanizzazioni ad esse connesse, che comprendono una piazza lungo via Novara nonché opere di riqualificazione del parco di Villa NAj Oleari.

La area è disciplinata dall'Attuale PII approvato in data 13 novembre 2007 e 29 del Piano delle Regole come Piano Attuativo approvato o adottato.

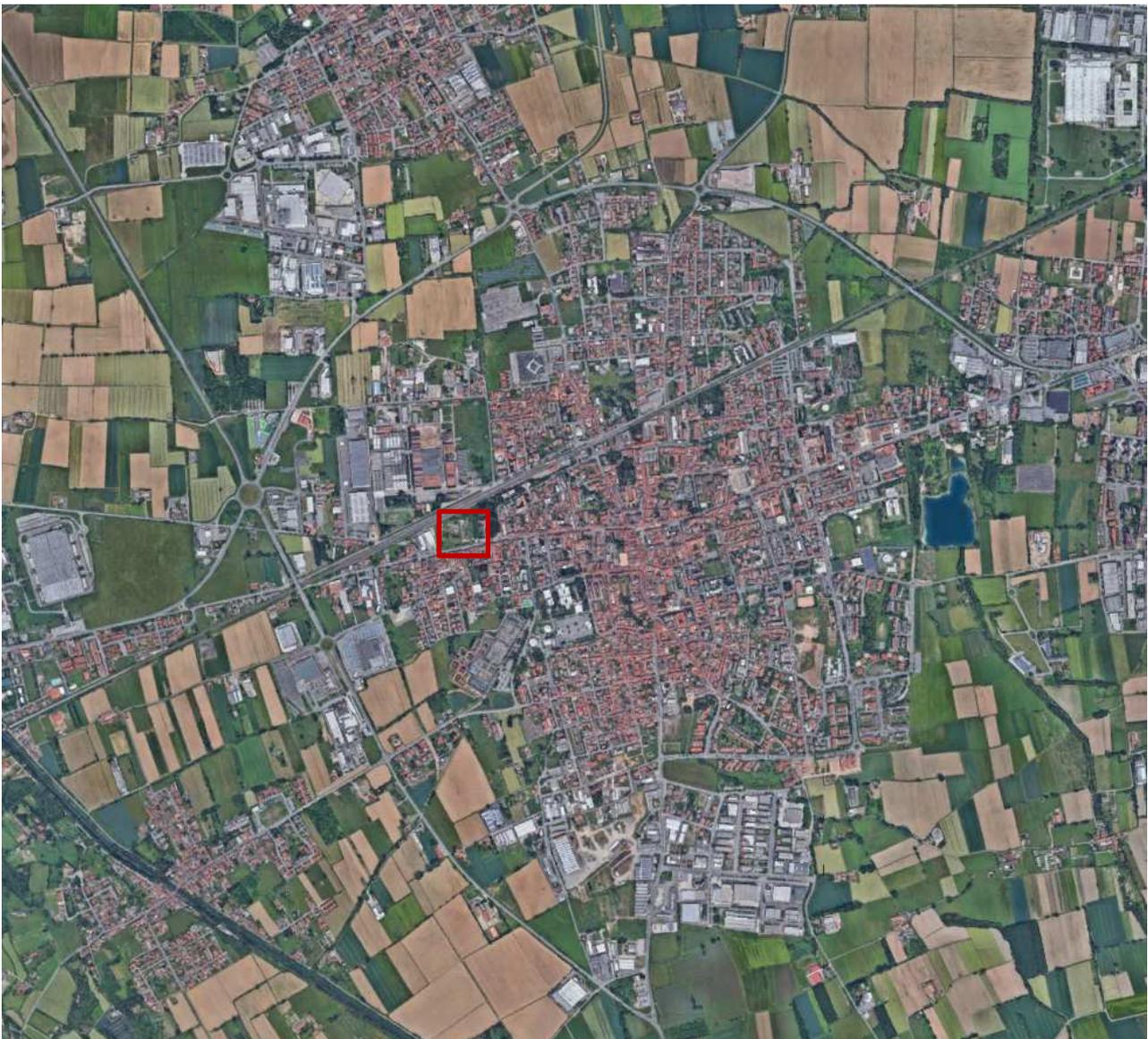
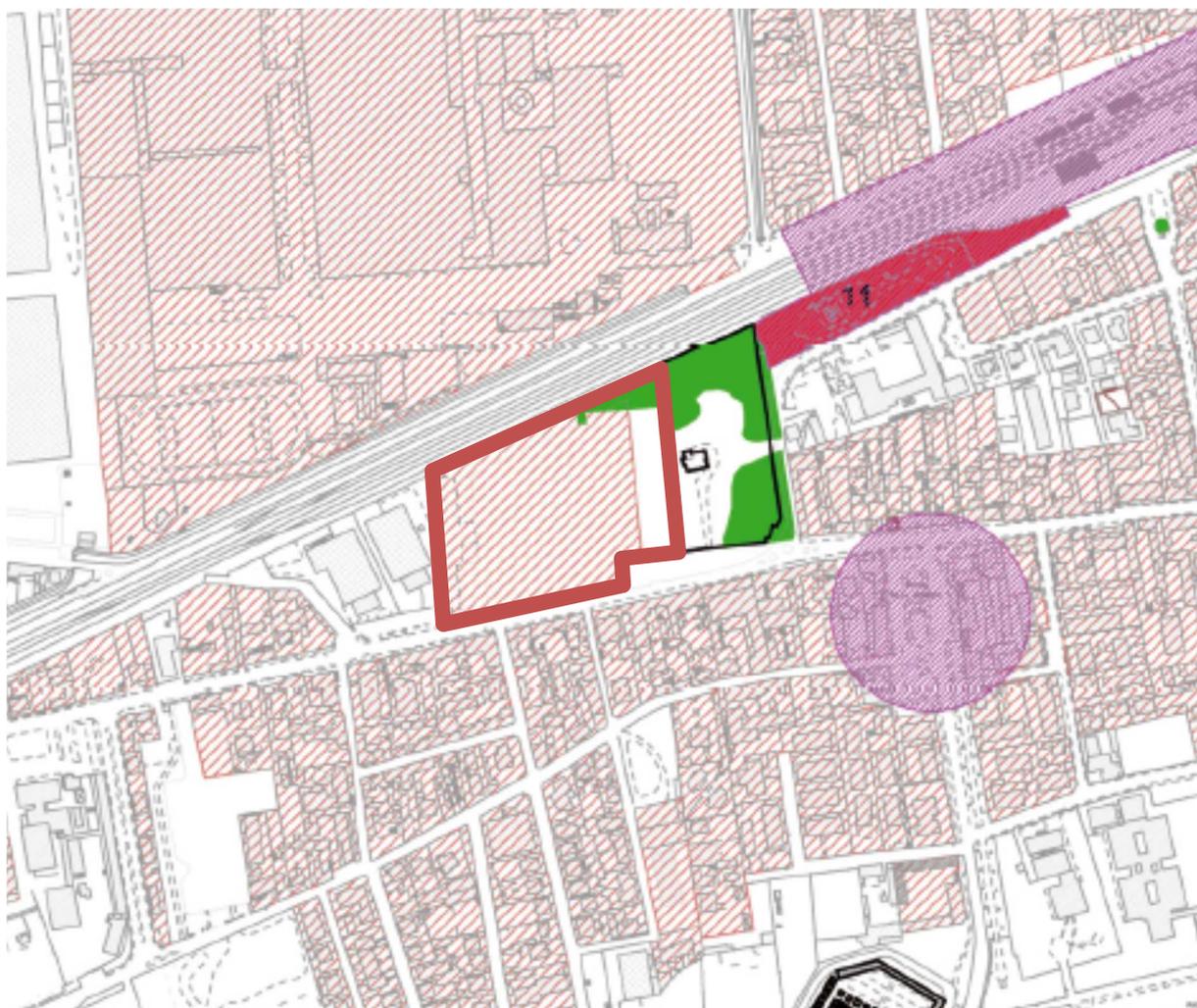


Foto satellitare (google maps)

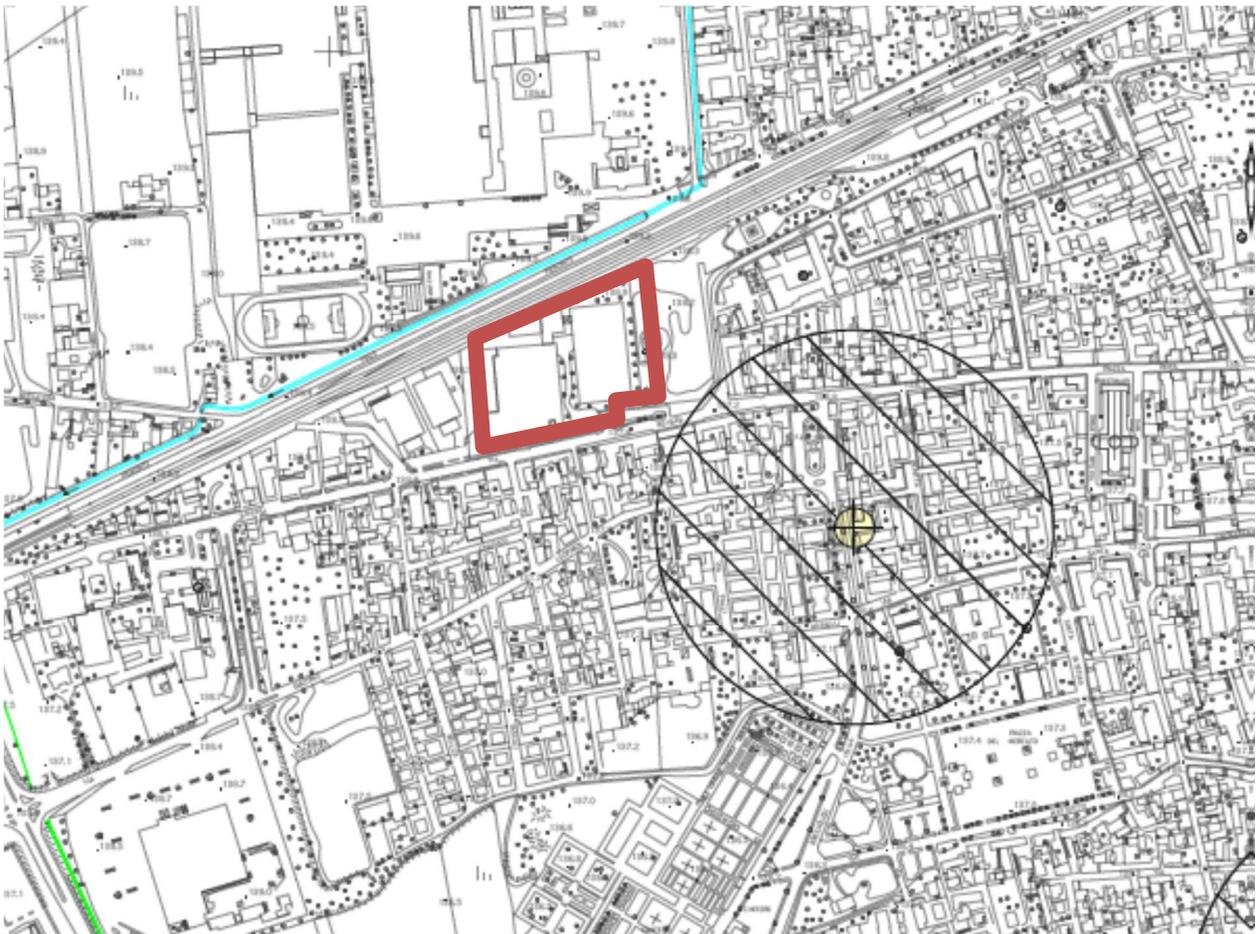
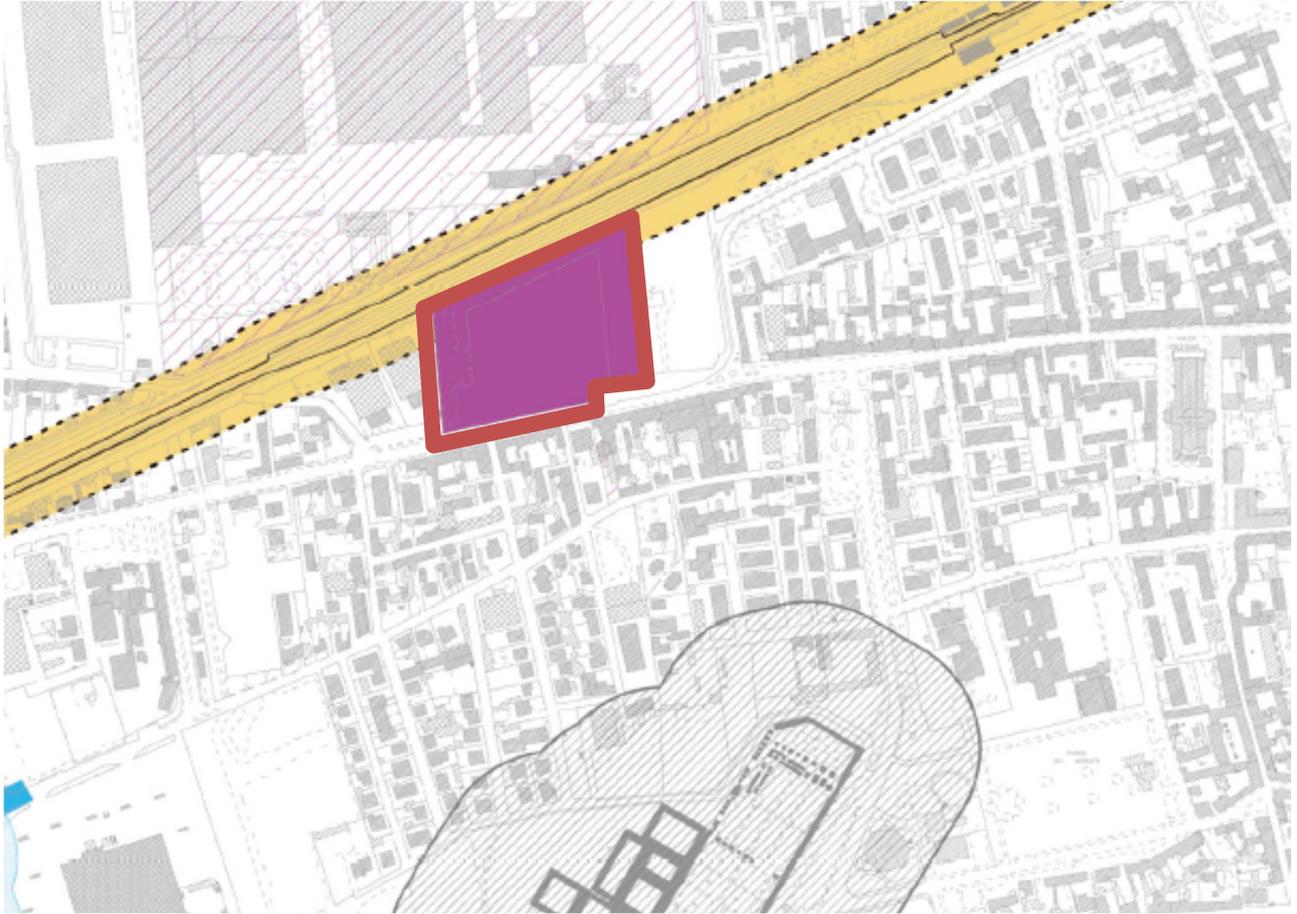
Vincoli

Dall'esame della tavola di ricognizione di vincoli ambientali, della componente conoscitiva del PGT, non si rilevano vincoli di natura territoriale, se non la presenza di un'area boscata interna la perimetro IC che tuttavia coinvolge un'area che è lasciata a verde.

Come precedentemente detto l'intero territorio del Comune di Magenta è all'interno del Parco della Valle Ticino e pertanto è soggetto a tutela paesaggistica ai sensi dell'art 142 comma 1 del Dlgs.42/04.



Relativamente ai vincoli infrastrutturali-ambientali l'area è interessata dalla fascia di rispetto ferroviario di 30 mt. e identificata come area oggetto di bonifica certificata, avvenuta a seguito della demolizione degli edifici industriali dismessi. Mentre dal punto di vista idreo-geologico non è interessata da alcun vincolo.

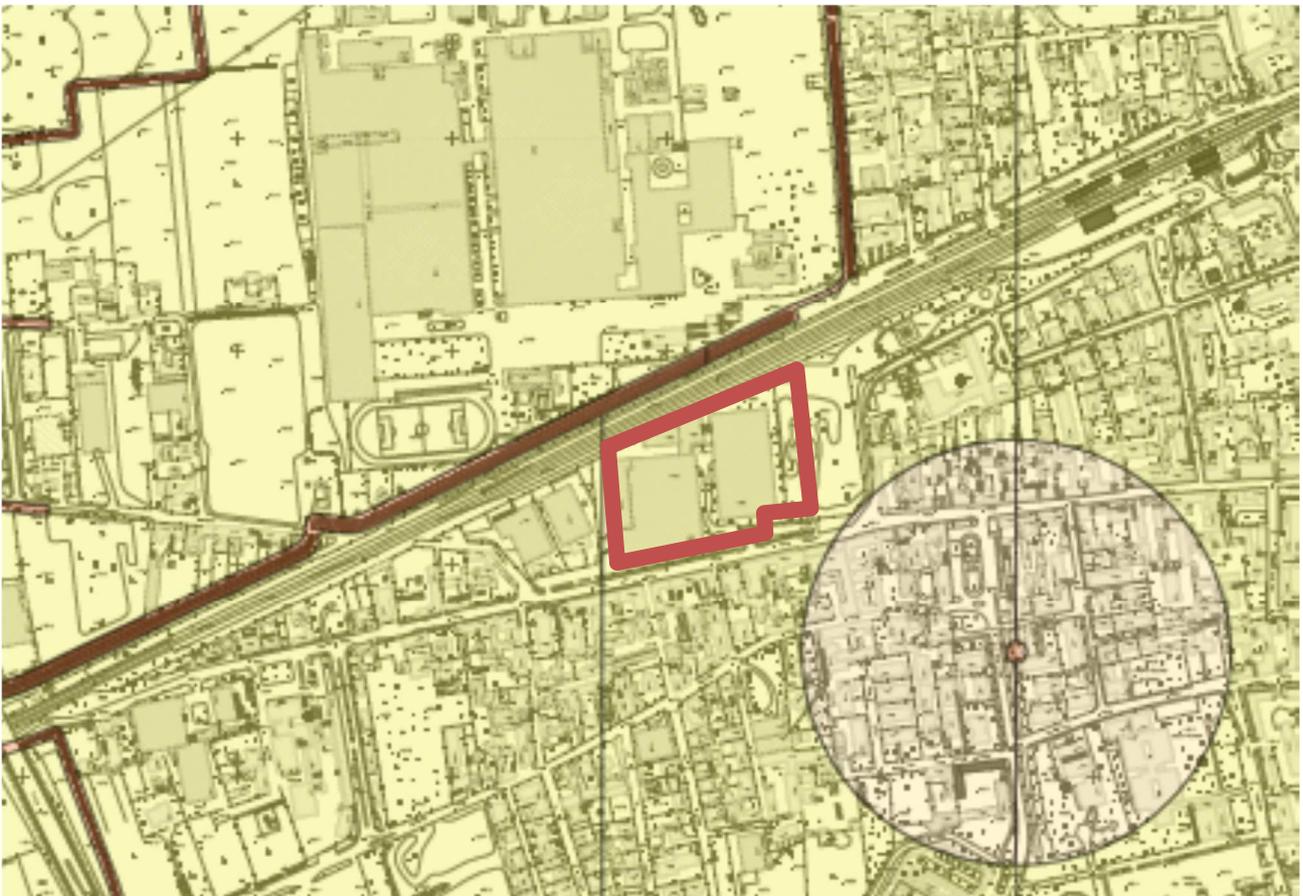


Fattibilità geologica

Dall'analisi della carta di fattibilità geologica emerge che le aree interessate dagli interventi sono classificate in Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni Aree con discrete caratteristiche geotecniche ma con limitata soggiacenza della falda.

Ambito classificato come zona sismica Z4a.

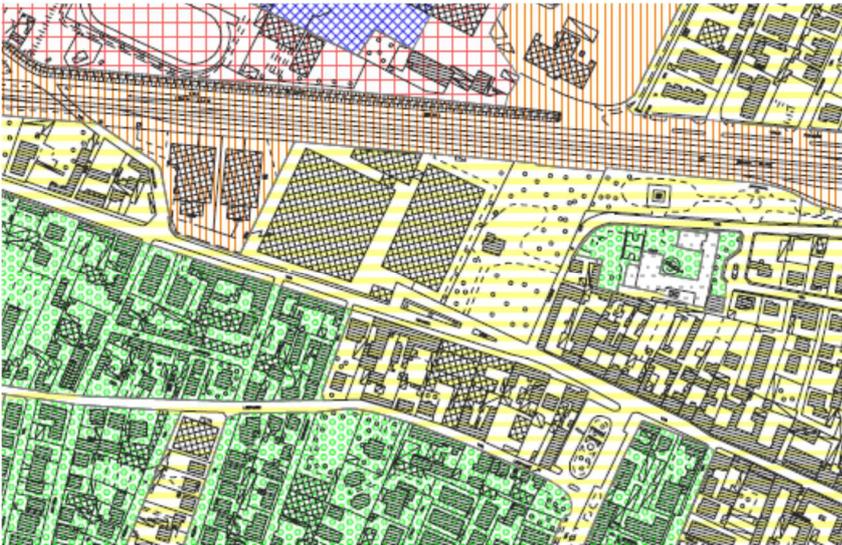
Maggiori approfondimenti sono inseriti nella relazione geologica allegata al PII originario.



Classificazione acustica e valutazione del clima acustico

La classificazione acustica vigente –approvata nel 2006 - classifica l'area in oggetto di intervento come segue:

- *classe III – aree di tipo misto- per la quasi totalità del lotto*
- *classe IV – aree di intensa attività umana- per la zona nella fascia di rispetto ferroviario*



Stralcio classificazione acustica vigente (2006)

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	valori limite di emissione - Leq in dB(A)		valori limite di emissione - Leq in dB(A)		valori di qualità - Leq in dB(A)	
	Art.2 DPCM 14/11/97 tempo di riferimento diurno (06,00-22,00) (22,00-06,00)		Art.3 DPCM 14/11/97 tempo di riferimento diurno (06,00-22,00) (22,00-06,00)		Art.7 DPCM 14/11/97 tempo di riferimento diurno (06,00-22,00) (22,00-06,00)	
CLASSE I - Aree particolarmente protette	45	35	50	40	47	37
CLASSE II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale	50	40	55	45	52	42
CLASSE III - Aree di tipo misto	55	45	60	50	57	47
CLASSE IV - Aree di intensa attività umana	60	50	65	55	62	52
CLASSE V - Aree prevalentemente industriali	65	55	70	60	67	57
CLASSE VI - Aree esclusivamente industriali	65	65	70	70	70	70

Nella classe III le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

Nella classe IV rientrano le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

L'insediamento di attività residenziali e in misura marginale di funzioni terziario-commerciali risulta compatibile con la classificazione acustica.

Attività di bonifica

A seguito della riconversione urbanistica dell'area industriale a suo tempo utilizzata dalla ditta NAJ OLEARI, è stato eseguito un piano di indagine da cui sono emersi dei superamenti delle CSC riferite alla nuova destinazione residenziale del sito.

Al fine di confermare i dati in possesso e delimitare correttamente la contaminazione il laboratorio CESI ha stilato un piano di caratterizzazione.

In data 16 maggio 2008 è stato discusso in sede di CdS il piano di caratterizzazione che contemplava indagini svoltesi in contraddittorio con ARPA nelle giornate del 28 e 29 luglio 2008.

Le stesse hanno evidenziato un superamento ai sensi del D.lgs 152/06 in base alla destinazione residenziale dell'area, per il parametro idrocarburi C>12 (protARPA n. 125802 del 09.09.08).

In data 03.10.08, la parte ha presentato un progetto operativo di bonifica.

Considerati i volumi di suolo da bonificare la parte ha optato per un intervento di tipo off site, eseguito mediante scavo e smaltimento dei rifiuti presso centri autorizzati.

Tale documento viene analizzato in sede di CdS del 27.10.08 e approvato con determina del 05.11.08 n. 49 del Comune di Magenta.

In data 17.11.08 vengono effettuati in contraddittorio con ARPA i collaudi contemplati nel progetto di bonifica; viene inoltre effettuato un controllo sulla qualità delle acque sotterranee.

Dai risultati emerge il rispetto delle CSC, pertanto risultano raggiunti gli obiettivi, di bonifica autorizzati dal Comune di Magenta (prot. ARPA n. 177287 del 18.12.08; prot. n. 2718 del 13.01_09; prot. n. 6101 del 20.01.09),

A seguito di quanto sopra con relazione Arpa del 04.06.2009 prot. 74599 risulta conclusa l'attività di bonifica prevista per il sito in oggetto.

VERIFICA DELL'ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

Valutazione degli elementi di variante

Di seguito si illustrano nei dettagli gli elementi di variante, considerandone gli effetti sul territorio e sull'ambiente:

I. Applicazione di un indice territoriale maggiore rispetto a quanto previsto dalle aree C

La Variante richiesta presenta una SLP di 12.833 mq uguale a quella originariamente prevista ed inferiore a quella esistente prima dell'intervento in cui insistevano degli edifici industriali, già oggetto di demolizione (pari a 15.091,80 mq).

Visto quanto sopra non si rilevano maggiori effetti sull'ambiente e sul territorio.

II. Rapporto di copertura inferiore rispetto a quanto previsto dalle aree C.

La variante presentata prevede il mantenimento come indice di copertura il 40% della Superficie Territoriale previsto dal PII originario che risulta inferiore a quella prevista dal Piano delle Regole per le aree C pari a 50%. La diminuzione dell'indice massimo di copertura determina una maggiore quantità di aree filtranti e a verde e quindi una diminuzione del consumo di suolo che sono obiettivi principali previsti dal PTM.

III. Nuovo limite di altezza (7 piani e 24 metri alla quota di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile)

Un elemento di variante è rappresentato dall'incremento dell'altezza massima dei nuovi edifici privati. Il PII originario prevedeva un'altezza di 15,50 mt con 4 piano più un piano sottotetto abitabile non computato nei 15,50 mt. Il Piano delle Regole per le aree C prevede invece un'altezza massima di

13,50 mt. La variante richiesta invece, prevede un incremento di tale altezza portandola a 24 metri con 7 piani abitabili.

L'incremento dell'altezza con forme insediative compatte permette un incremento di aree a verde con un consumo di suolo inferiore che sono obiettivi principali previsti dal PTM.

IV. Quantità delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico;

La proposta di variante conferma la quantità di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico prevista dell'attuale PII pari a 11.974,41 mq che verranno completamente cedute nonché una quantità di standard monetizzati in sede convenzionale pari a 3.483,19 mq per un totale di 15.457,60 mq

Nella proposta di variante è reperito una quantità di aree per attrezzature pubbliche complessivamente superiore in termini assoluti alla previsione vigente (15.457,60 mq > 6.416,50 mq).

Le aree per attrezzature pubbliche comprendono la realizzazione di una piazza, che permette l'interfaccia fra le funzioni pubbliche e private, ampie zone a verde, la presenza di due parcheggi, connotati da grande presenza di alberature, di cui uno realizzato su richiesta della pubblica Amministrazione al fine di rendere maggiormente fruibile il vicino parco della Villa Naj-oleari e la non lontana stazione ferroviaria.

Una più ampia dotazione di servizi non può che essere un plus sia per il territorio che per l'ambiente.

Determinazione dei possibili effetti significativi sull'ambiente

In relazione a quanto richiamato circa le dimensioni e caratteristiche della previsione di intervento, si evidenzia come la stessa:

- a. non costituisca quadro di riferimento per l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche, relativa alla disciplina della Valutazione di Impatto Ambientale;
- b. non produca effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE e come tale non richieda approfondimenti circa una sua valutazione di incidenza sui siti medesimi.

La proposta progettuale non rientra nelle tipologie di cui all'art. 6, comma 2, del D.Lgs. n. 152/2006, come tale la proposta esula dall'ambito più generale di applicazione della VAS definito dalla Direttiva 2001/42/CE.

Secondo quanto stabilito dallo stesso art. 6, comma 3 del D.Lgs. n. 152/2006 la determinazione finale di assoggettabilità a VAS spetta all'Autorità Competente, la quale valuta se la variante urbanistica che si accompagna al progetto di intervento possa comportare impatti significativi sull'ambiente.

L'analisi degli effetti significativi sull'ambiente è realizzata in base alle indicazioni di cui all'allegato II della Direttiva 2001/42/C, come recepita dal D.Lgs. n. 152/2006.

ALLEGATO II - Direttiva 2001/42/CE e Decreto ambientale 152/2006	GIUDIZIO	NOTE
In quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	nessuna	
In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati?	nessuna	
Pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	bassa	

Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma: (sono stati selezionati gli stessi indicatori della VAS del PGT)		GIUDIZIO	NOTE
RIDURRE IL CONSUMO DI SUOLO	Pertinenza con il piano o programma	bassa	Gli elementi di variante, seppur non incidendo sul consumo, consentono una minore occupazione del suolo
	Criticità del problema ambientale	media	
PROMUOVERE IL RIUSO DELLE AREE DISMESSE	Pertinenza con il piano o programma	alta	L'attuazione del piano consentirà di recuperare l'area dismessa dell'ex Naj Oleari, incrementando altresì la dotazione di servizi.
	Criticità del problema ambientale	alta	
VALORIZZARE LE AREE DI FRANGIA	Pertinenza con il piano o programma	nulla	non valutabile
	Criticità del problema ambientale	media	
GARANTIRE L'OPERATIVITA' DEL PIANO DEI SERVIZI	Pertinenza con il piano o programma	nulla	non valutabile
	Criticità del problema ambientale	media	
REALIZZARE LA "RETE VERDE" DELLE AREE E DEI PERCORSI NELLA CITTA'	Pertinenza con il piano o programma	nulla	non valutabile
	Criticità del problema ambientale	media	
PROMUOVERE GLI INTERVENTI DI EDILIZIA SOCIALE	Pertinenza con il piano o programma	nulla	non valutabile
	Criticità del problema ambientale	media	
SEMPLIFICARE L'ATTUAZIONE DEL PIANO	Pertinenza con il piano o programma	nulla	Non valutabile
	Criticità del problema ambientale	media	
MIGLIORARE LE CONDIZIONI DI MOBILITA'	Pertinenza con il piano o programma	alta	incremento della dotazione di parcheggi a ridosso del centro storico, consentiranno una politica della sosta utile a disincentivare l'ingresso nel centro città, oltre ad incrementare la sosta di interscambio con la stazione
	Criticità del problema ambientale	media	
Rilevanza del piano o 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)		nessuna	

Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti (sono stati considerati i soli indicatori con giudizio non nullo)		GIUDIZIO
RIDURRE IL CONSUMO DI SUOLO	Probabilità	Alta
	Durata	Alta
	Frequenza	Alta
	Reversibilità	A lungo termine
PROMUOVERE IL RIUSO DELLE AREE DISMESSE	Probabilità	Alta
	Durata	Alta
	Frequenza	Alta
	Reversibilità	A lungo termine
MIGLIORARE LE CONDIZIONI DI MOBILITA'	Probabilità	Alta
	Durata	Alta
	Frequenza	Alta
	Reversibilità	A lungo termine
Carattere cumulativo degli effetti		Medio
Rischi per la salute umana e per l'ambiente		Nulla
Entità ed estensione nello spazio degli effetti	Area geografica potenzialmente interessata	Locale
	Popolazione potenzialmente interessata	Locale
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:	Delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale	Medio
	Del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite	Nulla
	Dell'utilizzo intensivo del suolo	Nulla
Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale		Nulla

Verifica di non assoggettabilità a VIC

Il territorio di Magenta è interessato da siti delle Rete Natura 2000: Boschi del Ticino; TURBIGACCIO, BOSCHI DI CASTELLETTO E LANCA DI BERNATE; BOSCHI DELLA FAGIANA, posizionati ad est delle Frazioni di Ponte Vecchio e Ponte Nuovo. I Siti evidenziati distano a circa 4-5 chilometri di distanza dall'area oggetto di intervento.



Tratto dal Geoportale Lombardia

TIPO SITO	CODICE SITO	NOME ZPS	ENTE GESTORE
ZPS	IT2080301	Boschi del Ticino	Parco Lombardo della Valle del Ticino
SIC	IT2010014	TURBIGACCIO, BOSCHI DI CASTELLETTO E LANCA DI BERNATE	Parco Lombardo della Valle del Ticino
SIC	IT2050005	BOSCHI DELLA FAGIANA	Parco Lombardo della Valle del Ticino

Tratto dall'allegato B della D.G.R. 5119/2007

Considerata la natura della variante urbanistica ed i contenuti del piano attuativo, non si rilevano interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 (SIC e ZPS), pertanto si ritiene non necessario sottoporre lo stesso a valutazione di incidenza.

Conclusioni

Alla luce di quanto sopra espresso si sintetizza come segue la relazione tra la proposta di trasformazione urbanistica in esame ed il campo di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica definito dalle norme di settore vigenti:

- I contenuti della previsione di intervento non ricadono entro il campo di applicazione più generale della Direttiva 2001/42/CE in materia VAS, come stabilito dal D.Lgs. n. 152/2006, non costituendo essa il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del decreto medesimo; la proposta di intervento non costituisce, infatti, quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e s.m.i. (VIA), né le previsioni d'intervento producono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE (Rete Natura 2000);
- Gli approfondimenti di carattere ambientale hanno evidenziato come gli effetti correlati alla proposta d'intervento siano riconducibili ad un ordinario trade-off tra sviluppo urbano e conservazione delle risorse ambientali, coerente con le naturali dinamiche di evoluzione urbanistica del centro abitato di Magenta. L'intervento può essere interpretato, innanzitutto, come un'azione di ridisegno urbanistico delle aree interessate, in assonanza con lo scenario strategico delineato dal PGT vigente e con le attuali necessità in termini di potenziamento e integrazione dei servizi di interesse pubblico, come individuate dall'Amministrazione Comunale.

La proposta progettuale non evidenzia potenziali fattori di perturbazione ambientale connessi all'intervento tali da indurre attenzioni circa possibili superamenti dei livelli di qualità ambientale e dei valori limite definiti dalle norme di settore o effetti cumulativi con altre fonti di impatto ambientale: i principali effetti ambientali attesi presentano connotati riferiti strettamente alla dimensione locale, con aspetti riguardanti la fase transitoria di realizzazione delle opere e quelli di

completamento di uno scenario urbanistico già configurato e condiviso in sede di approvazione del PII vigente e del PGT vigente.

Tutto ciò premesso, considerati i riferimenti normativi richiamati ed il quadro di senso complessivo che essi esprimono - fatta salva la determinazione finale dell'Autorità Competente - non si ravvisano per la proposta d'intervento in esame effetti ambientali di entità tale da incidere sulla scala urbanistica più ampia, quale quella a cui la Valutazione Ambientale Strategica è chiamata ad operare.

Eventuali approfondimenti circa il migliore inserimento delle opere in progetto rispetto allo scenario ambientale interessato appaiono riconducibili alle valutazioni settoriali che accompagneranno la fase di progettazione definitiva degli interventi, anche secondo gli orientamenti per la sostenibilità in precedenza espressi e le indicazioni che saranno formulate dagli Enti coinvolti in sede di Conferenza di Verifica.