



**PARCO LOMBARDO  
DELLA VALLE DEL TICINO**



**U.O. 4 – TERRITORIO, URBANISTICA E  
SITI NATURA 2000**

**Settore Pianificazione, Paesaggio e GIS**

*Sviluppo sostenibile, tutela della biodiversità e  
dell'ambiente, qualità della vita*

Spett.le

**Comune di Magenta**

[egov.magenta@cert.poliscomuneamico.net](mailto:egov.magenta@cert.poliscomuneamico.net)

[ilaria.dameno@comunedimagenta.it](mailto:ilaria.dameno@comunedimagenta.it)

Prot. n. 2015/ *n. assegnaz pec* CP/FT  
Magenta, **7 MAG 2015**

**Oggetto: Piano Attuativo per l'Ambito di Trasformazione AT2 in variante al PGT del Comune di Magenta  
parere in merito alla procedura di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica  
parere di incidenza, ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. n. 357 del 1997 e s.m. sui siti SIC IT2050005 "Boschi della Fagiana" e ZPS IT2080301**

Premesso che è pervenuta a codesto Ente la convocazione alla Conferenza di Verifica di assoggettabilità alla VAS della Proposta di Piano Attuativo AT 2 in variante al PGT del Comune di Magenta per il giorno 21 maggio 2015; all'interno della nota di convocazione si comunicavano i siti web su cui venivano messi a disposizione il rapporto preliminare e lo studio di incidenza.

Visionati lo Studio di incidenza e il Rapporto preliminare scaricati dal sito SIVAS di Regione Lombardia;

Verificato che il territorio comunale di Magenta è interessato dalla presenza dei siti SIC IT2050005 "Boschi della Fagiana" e ZPS IT2080301 "Boschi del Ticino" che distano oltre 5 km dall'area oggetto della proposta di Piano Attuativo AT2;

Preso atto che:

- L'ambito di trasformazione AT2 è individuato dai seguenti mappali: n. 36 e 146 (parte) di proprietà Kirsche spa; n. 219 e 242 (parte) di proprietà del Comune di Magenta;
- L'area è situata nella zona nord-est di Magenta ed interessa un'area libera da costruzioni compresa tra la circoscrizione (SP ex SS11 – Corso Europa) e gli insediamenti residenziali del quartiere nord;
- Il Documento di Piano vigente prevede, in tale area, l'ambito di Trasformazione 2 (area a vocazione residenziale e ricettiva Quartiere Nord) che mira al completamento della struttura insediativa del quartiere Nord con la previsione di un complesso in parte residenziale, in coerenza con il tessuto circostante, e in parte destinato ad ospitare una struttura turistico- ricettiva in linea con gli obiettivi generali futuri di Magenta, in particolare:
  - creare degli insediamenti residenziali che vadano a completare il tessuto morfologico dell'area;
  - dare una risposta alle esigenze abitative magentine;
  - creazione di una struttura turistico- ricettiva;
  - completamento della viabilità interna del quartiere connettendo la via Bernini con la via Dante su cui si attesta l'accesso al comparto;

- creazione della connessione diretta dell'ambito con il corso Europa;
- creazione di un sistema a verde interno all'ambito in continuità con il verde pubblico già esistente nel quartiere nord e realizzazione di una pista ciclabile che si riconnette alla via Bernini;
- creazione di una fascia alberata lungo il colatore diversivo;
- spostamento dell'elettrodotto compreso tra gli ambiti n. 2, 4 e 10;
- La proposta di variante è finalizzata a:
  - Variare la delimitazione dell'area;
  - Chiedere di inglobare la parte a sud del mappale di proprietà Kirsche spa ora esterna all'ambito;
  - Variare la percentuale della destinazione ricettiva da 50% a 100% (con realizzazione di un hotel e di un centro benessere) senza realizzare la quota di residenziale;
  - Diminuzione dell'indice territoriale di base da 0,80 mc/mq a 0,5 mc/mq;
  - Stralciare, quale opera di urbanizzazione prevista dalla scheda d'ambito, il passaggio in sottosuolo dell'elettrodotto esistente;
  - Concordare con l'Amministrazione la realizzazione di un sovrappasso pedonale che dovrà servire preferibilmente la zona Nord Magenta;
  - Parte dell'area all'interno della perimetrazione comprende inoltre dei lotti di proprietà comunale: tali aree saranno parte integrante per la conformazione morfologica dell'intervento, ma resteranno prevalentemente di interesse pubblico;
  - Il progetto prevede la realizzazione di un complesso alberghiero-ricettivo suddiviso in due tipologie: un primo immobile ospiterà un albergo, mentre il secondo sarà destinato ad una struttura adibita a centro benessere/SPA;
  - Le costruzioni saranno realizzate sulla porzione di aree di proprietà Kirsche spa, mentre sulle aree di proprietà comunale e sulla parte a sud della proprietà Kirsche spa saranno localizzate le attrezzature di interesse pubblico con aree a verde e una pista ciclo-pedonale che collegherà da est a ovest la via Bernini con la via Dante;
  - Il collegamento previsto con il Corso Europa sarà realizzato mediante la costruzione di una rotatoria e sarà utilizzabile per l'accesso ai lotti privati senza sbocco sulla viabilità pubblica;
  - La scelta della composizione morfologica sarà orientata all'integrazione con il costruito;
  - Si prevede anche una fascia di mitigazione verso nord, in prossimità del colatore diversivo, mediante la realizzazione di una via di transito privato e la formazione di una fascia di alberatura di specie autoctone;
  - La superficie territoriale di intervento sarà pari a 33.600 mq (rispetto ai 30.200 mq del PGT) mentre il volume totale sarà di max 16.800 mc (rispetto ai 24.160 mc di PGT);
  - La SLP residenziale da 4.026 mq è prevista pari a 0 mq, mentre la SLP ricettivo – alberghiera centro benessere passerà da 4.026 mq a max 5.600 mq;

Rilevato che lo studio di incidenza, nel valutare gli effetti della variante di piano, stima impatti nulli o positivi (rispetto alla riduzione della volumetria complessiva e alla modifica della viabilità) sui Siti Natura 2000 presenti sul territorio comunale;

Viste le conclusioni dello studio di incidenza, di seguito riportate: *"da quanto sopra esposto si può affermare con ragionevole certezza che il piano/progetto non avrà incidenza significativa sul Sito Natura 2000, non è pertanto necessario passare alla fase successiva della valutazione appropriata.*

Ritenuto che, a fronte della distanza dai Siti Natura 2000 presenti sul territorio comunale, il Piano attuativo in variante al PGT vigente non comporti impatti diretti sugli habitat tutelati, ma determinando la creazione di nuove strutture e una sottrazione di ambienti aperti (seppur già prevista dall'AT2 vigente) potrebbe avere delle ricadute sulla fauna (in particolare avifauna) che li frequenta. Tale Piano potrebbe inoltre interferire con le connessioni ecologiche locali, seppur potenziali, che vedono nel colatore diversivo un elemento di interesse e di appoggio. Anche il mancato interrimento del tratto di elettrodotto che attraversa quest'area riveste un carattere peggiorativo in termini di impatti sulla fauna. In tal senso si ritiene opportuno adottare idonee misure di mitigazione, ad integrazione di quanto già previsto dalla scheda dell'ambito.

Per quanto sopra esposto,

si esprime **parere di incidenza positiva** sui siti SIC IT205005 "Boschi della Fagiana" e ZPS IT2080301 "Boschi del Ticino" di competenza di codesto Ente, ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. n. 357 del 1997 e successive modificazioni, in merito al Piano Attuativo per l'Ambito di Trasformazione AT2 in variante al PGT di Magenta, a condizione che

- I nuovi edifici che verranno realizzati **evitino l'uso di eventuali superfici vetrate di grandi dimensioni**, al fine di ridurre il rischio che si verifichino collisioni mortali a danno dell'avifauna; le superfici vetrate previste dovranno essere progettate in modo tale da considerare gli effetti ad essi riconducibili, optando per soluzioni a trasparenza ridotta e dotate di apposite soluzioni atte a ridurre il rischio di collisioni;
- come **opere di mitigazione**, le fasce di alberature previste siano integrate con specie arbustive al fine di creare siepi arboreo-arbustive che, per complessità e andamento, hanno una maggiore valenza in termini paesaggistici ed ecologici; nella scelta delle essenze si preveda l'utilizzo di materiale vegetale di provenienza locale, possibilmente, appartenente a specie, quali il biancospino (*Crataegus monogyna*), il ciliegio selvatico (*Prunus avium*), il pado (*Prunus padus*), il corniolo (*Cornus mas*) o l'evonimo (*Euonymus europaeus*), che, oltre a creare suggestivi effetti cromatici, grazie alla presenza di fiori e frutti, possono rappresentare un'importante risorsa alimentare per le specie faunistiche che frequentano i centri urbani; inoltre, si dovrà porre particolare attenzione alla **salvaguardia di eventuali elementi vegetazionali esistenti**;
- nella realizzazione della nuova viabilità e rotatoria **non sia compromessa la funzionalità idraulica ed ecologica del colatore diversivo**, garantendo accorgimenti utili per il passaggio della fauna al di sotto della strada (come elemento di deframmentazione) e per il mantenimento e l'incremento della vegetazione di ripa esistente;
- Il **tratto di pista ciclo-pedonale** esterno all'ambito AT2 verso via Dante sia progettato salvaguardando la vegetazione esistente e attuando interventi di miglioramento ambientale in analogia a quanto previsto nel tratto compreso nel suddetto ambito.

Per quanto concerne la procedura di verifica di esclusione dalla VAS del Piano Attuativo per l'Ambito di Trasformazione AT2 in variante al PGT di Magenta, ad integrazione di quanto sopra esposto per quanto concerne il parere di incidenza,

si esprime, ai sensi della L.r. 12/2005 e s.m.i. e per quanto di competenza, **parere positivo circa l'esclusione dalla Valutazione ambientale strategica**, in merito al Piano Attuativo per l'Ambito di Trasformazione AT2 in variante al PGT di Magenta, a condizione che

- si adottino soluzioni progettuali volte a **ridurre il livello di impermeabilizzazione** complessivo del comparto, prevedendo il ricorso a pavimentazioni drenanti ove opportuno;
- oltre a quanto già prescritto, si consideri **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** (in particolare, soluzioni per il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, tetti verdi, sistemi di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle opere a verde, uso di sistemi d'illuminazione con pannelli fotovoltaici integrati, ecc...);
- Gli interventi di rinaturazione siano realizzati, laddove possibile, preventivamente all'esecuzione delle opere strutturali ed infrastrutturali;
- si ponga particolare attenzione nella **determinazione delle altezze dei nuovi edifici**, ricadendo in un ambito di margine città – campagna, al confine del perimetro di Iniziativa Comunale, per le quali dovranno essere tenute in debita considerazione le indicazioni contenute nell'art. 12 del P.T.C. del Parco e precisamente *".. nel caso di nuove zone d'espansione queste dovranno essere aggregate all'esistente secondo tipologie compatibili con l'ambiente ... gli indici urbanistici e le altezze massime dovranno tener conto delle caratteristiche morfologiche del contesto...anche in relazione alla conferma e valorizzazione dei*

*rapporti visuali tra diversi luoghi..*" (art. 12.IC.3) e che *"..Al fine del miglioramento del paesaggio urbano, i comuni con più di 5000 abitanti avranno come riferimento i seguenti indirizzi:*

- *miglioramento ambientale e paesaggistico delle aree di connessione dei margini urbani con le aree agricole adiacenti attraverso un'attenta considerazione dei rapporti visuali e strutturali tra il sistema del verde urbano ed il paesaggio agrario...*
- *armonizzazione con l'ambiente circostante delle aree produttive esistenti o di nuova formazione, attraverso la realizzazione di idonee cortine di vegetazione..*" (art. 12.IC.5), *pertanto si chiede che per la parte confinante con la zona agricola del Parco la stessa venga ridotta";*
- Sia fornito un **approfondimento in termini di traffico indotto** (che manca nel Rapporto preliminare) a fronte dell'incremento dell'attrattività dell'ambito conseguente al potenziamento delle destinazioni turistico-ricettive; tale approfondimento dovrà dimostrare l'adeguatezza della viabilità esistente e in progetto in relazione ai flussi di traffico stimati nonché la sostenibilità degli effetti, in termini di rumore e inquinamento, in particolare rispetto ai recettori residenziali posti in prossimità dell'ambito (a questo proposito le valutazioni riportate nel Rapporto preliminare *"..diversi fabbricati a destinazione residenziale che potranno essere marginalmente interessati dagli effetti conseguenti la realizzazione dell'opera, quali ad esempio un incremento del traffico veicolare che però non comporterà grosse congestioni perché l'area prevede un'ampia fascia di mitigazione tra il nuovo complesso e le abitazioni esistenti.."* risultano eccessivamente generiche).

Rispetto ai contenuti del Rapporto preliminare si rileva un'inesattezza a pag. 11 laddove si dice *"l'area di intervento non interessa direttamente né aree protette (Parchi..),* in quanto l'ambito in esame ricade in zona di Iniziativa Comunale all'interno del Parco regionale della Valle del Ticino e pertanto tutelata ai sensi dell'art. 141 lett. f) del d.lgs. 42/2004

Tale parere è rilasciato ai fini della Conferenza di esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica del Piano Attuativo in oggetto; si rimanda ogni altra eventuale valutazione al parere di conformità al PTC da rilasciarsi ai sensi dell'art. 21 della L.R. 86/83 e dell'art. 12 del variante generale al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, approvata con DGR 5983/2001.

Cordiali saluti,



IL DIRETTORE  
*Claudio Peja*

Il Responsabile  
Settore Pianificazione, Paesaggio e GIS

*Francesca Trotti*