

Allegato F alla D.G.R.4488/2021

Modulo per lo Screening di incidenza per il proponente

FORMAT SCREENING DI V.INC.A per Piani/Programmi/Progetti/Interventi/Attività – PROPONENTE	
Oggetto P/P/P/I/A:	Variante Puntuale al PGT, Area denominata PE4
☒ Piano/Programma (definizione di cui all'art. 5, comma 1, lett e) del D.lgs. 152/06) ☐ Progetto/intervento (definizione di cui all'art. 5, comma 1, lett g) del D.lgs. 152/06) Il progetto/intervento ricade nelle tipologie di cui agli Allegati II, II bis, III e IV alla Parte Seconda del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. ☐ Si indicare quale tipologia: ☐ No Il progetto/intervento è finanziato con risorse pubbliche? ☐ Si indicare quali risorse: ☐ No Il progetto/intervento è un'opera pubblica? ☐ Si ☐ No ☐ Attività (qualsiasi attività umana non rientrante nella definizione di progetto/intervento che possa avere relazione o interferenza con l'ecosistema naturale)	
Tipologia P/P/P/I/A:	☐ Piani faunistici/piani ittici - Calendari venatori/ittici ☒ Piani urbanistici/paesaggistici ☐ Piani energetici/infrastrutturali ☐ Altri piani o programmi..... ☐ Ristrutturazione / manutenzione edifici DPR 380/2001 ☐ Realizzazione ex novo di strutture ed edifici ☐ Manutenzione di opere civili ed infrastrutture esistenti ☐ Manutenzione e sistemazione di fossi, canali, corsi d'acqua ☐ Attività agricole ☐ Attività forestali ☐ Manifestazioni motoristiche, ciclistiche, gare cinofile, eventi sportivi, sagre e/o spettacoli pirotecnici, etc. ☒ Altro (specificare): modifica di piano attuativo vigente costituente variante urbanistica puntuale

Proponente:		SOCIETA' MEGG Reoco S.r.l., con sede legale in Milano, VIA GENERALE GUSTAVO FARA 39 - 20124 - MILANO (MI),					
LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE							
Regione: Lombardia Comune: Garbagnate Milanese Prov.: Milano Località/Frazione: area posta in posizione centrale del comune Indirizzo:				<i>Contesto localizzativo</i> ☒ Centro urbano ☐ Zona periurbana ☐ Aree agricole ☐ Aree industriali ☐ Aree naturali ☐			
Particelle catastali: <i>(se utili e necessarie)</i>							
Coordinate geografiche: <i>(se utili e necessarie)</i>		LAT.					
S.R.:		LONG.					
Nel caso di Piano o Programma , descrivere area di influenza e attuazione e tutte le altre informazioni pertinenti: la variante risulta essere puntuale e propone la modifica di piano attuativo riferita all'area denominata PE4 dagli strumenti urbanistici vigenti. Di seguito l'inquadramento dell'area all'interno del territorio comunale:							
							
LOCALIZZAZIONE P/P/P/I/A IN RELAZIONE AI SITI NATURA 2000							
SITI NATURA 2000							
L'area non prende contatto diretto con alcun sito Natura 2000							
SIC	cod.	IT _ _ _ _ _		<i>denominazione</i>			
		IT _ _ _ _ _					

		IT _ _ _ _ _	
ZSC	cod.	IT _ _ _ _ _	denominazione
		IT _ _ _ _ _	
		IT _ _ _ _ _	
ZPS	cod.	IT _ _ _ _ _	denominazione
		IT _ _ _ _ _	
		IT _ _ _ _ _	

E' stata presa visione degli Obiettivi di Conservazione, delle Misure di Conservazione, e/o del Piano di Gestione e delle Condizioni d'Obbligo eventualmente definite del Sito/i Natura 2000 ? ☐ Si ☒ No (non sono presenti relazioni dirette tra l'ambito PE4 e siti natura 2000)

Citare, l'atto consultato:

2.1 - Il P/P/P/I/A interessa aree naturali protette nazionali o regionali? ☐ Si ☒ No	Aree Protette ai sensi della Legge 394/91: EUAP _ _ _ _ _ Eventuale nulla osta/autorizzazione/parere rilasciato dell'Ente Gestore dell'Area Protetta (se disponibile e già rilasciato):
--	---

Per P/P/P/I/A esterni ai siti Natura 2000:

- Sito cod. **IT2050001 Pineta di Cesate** distanza dal sito: 1,5Km (circa 1500 metri)

Tra i siti Natura 2000 indicati e l'area interessata dal P/P/P/I/A, sono presenti elementi di discontinuità o barriere fisiche di origine naturale o antropica (es. diversi reticoli idrografici, versanti collinari o montani, centri abitati, infrastrutture ferroviarie o stradali, zone industriali, etc.)??

☒ Si ☐ No

Descrivere:

il sito del PE4 è situato a circa 1,5Km in direzione sul-ovest rispetto al sito Pineta di Cesate; come rilevabile dall'immagine seguente.

Tra l'area oggetto di variante e il Sito natura 2000 individuato risultano interpersi l'intero abitato di Garbagnate Milanese con le relative infrastrutture viarie e la rete ferroviaria.



DESCRIZIONE E DECODIFICA DEL P/P/P/I/A DA ASSOGETTARE A SCREENING

RELAZIONE DESCRITTIVA DETTAGLIATA DEL P/P/P/I/A

Sintesi dei contenuti della proposta di variante puntuale al PGT vigente per l'ambito PE4

L'ambito di intervento PE4 è disciplinato da un Piano Attuativo vigente, impostato sul progetto di una grande struttura commerciale.

La proposta oggetto della presente variante urbanistica introduce una sostanziale revisione dell'assetto pianificatorio dell'ambito, superando l'impostazione monofunzionale del progetto originario. Tale revisione si pone in coerenza con gli indirizzi emersi nel Documento di Piano del PGT e nella relativa Valutazione Ambientale Strategica (VAS), orientati verso uno sviluppo urbano maggiormente equilibrato, integrato con il contesto territoriale e caratterizzato da una più ampia diversificazione delle funzioni insediate.

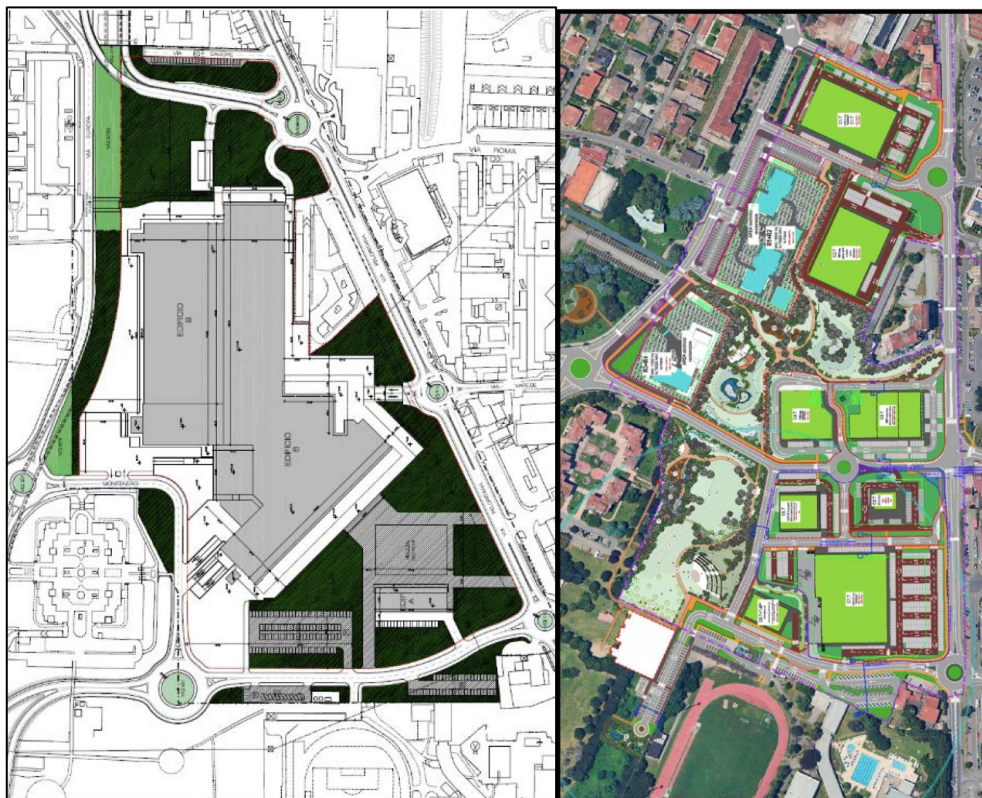
Il nuovo impianto progettuale prevede infatti un mix funzionale composto da residenza, servizi pubblici e attività commerciali di medie dimensioni, affiancato dalla realizzazione di un ampio sistema di spazi verdi pubblici. In particolare, uno degli elementi qualificanti della variante è rappresentato dalla realizzazione di un nuovo parco urbano.

Il parco è concepito come infrastruttura verde multifunzionale, in grado di connettere le diverse porzioni dell'ambito e rafforzare il sistema del verde comunale, svolgendo funzioni paesaggistiche, ecologiche e fruibili. Il progetto, sviluppato nei due settori posti a nord e a sud di via Montenero, è orientato a favorire la continuità ecologica, la fruizione pubblica e la qualità dello spazio urbano. Nell'ambito saranno integrate soluzioni a favore della socialità e della fruizione con soluzioni volte alla creazione di habitat idonei all'incremento della biodiversità e al miglioramento dei servizi ecosistemici locali.

L'insieme delle trasformazioni proposte configura quindi un assetto urbanistico profondamente diverso rispetto a quello vigente, nel quale la riduzione della superficie impermeabilizzata, funzionali alla precedente proposta commerciale, trova corrispondenza nell'incremento delle superfici destinate a verde pubblico e nella realizzazione di un sistema insediativo più articolato ed equilibrato.

A completamento del confronto si propone di seguito una rappresentazione grafica comparativa tra il masterplan relativo al piano attuativo vigente e la configurazione planivolumetrica prevista dalla variante al PE4. L'elaborato grafico, derivato dalla relazione paesaggistica di variante, consente di evidenziare in termini

descrittivi e spaziali, l'evoluzione dell'impianto insediativo e delle principali trasformazioni introdotte dalla proposta di variante.



Inoltre, per quantificare quanto precedentemente descritto, si riporta di seguito una tabella comparativa dei principali parametri urbanistico-edilizi:

G.S.V.

SUPERFICIE PE4 COMPARTO URBANISTICO	=	128.754,00	mq
SUPERFICIE FONDIARIA PE4 (sf)	=	96.560,00	mq
INDICE UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA TOTALE (ut)	=	0,5	mq/mq
TOTALE SUPERFICIE ATTUALE DA UTILIZZARE (st)*(ut)	=	51.108,00	mq
SUPERFICIE TERRITORIALE (st)	=	102.216,00	mq/mq

VARIANTE PE4

SUPERFICIE PE4 COMPARTO URBANISTICO	=	128.754,00	mq
SUPERFICIE FONDIARIA PE4 (sf)	=	102.816,61	mq
INDICE UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA TOTALE (ut)%	=	0,43%t - 0,46%r	Terziario/ ricettivo
TOTALE SUPERFICIE ATTUALE DA UTILIZZARE (st)*(ut) terziario	=	46.600	mq 0,42%
TOTALE SUPERFICIE ATTUALE DA UTILIZZARE (st)*(ut) ricettivo	=	49.600	mq 0,45%
AREE DELLA PROPRIETA' IN CESSIONE ALL'INTERNO DEL PE4	=	41.181,30	mq
AREE IN ACQUISIZIONE ALL'INTERNO DEL PE4	=	13.237,48	mq
AREE DI PROPRIETA' COMUNALE DA METTERE IN DISPONIBILITA' PER IL COMPLETAMENTO DELLE LAVORAZIONI SULLE AREE INDIVIDUATE	=	48.694,02	mq
AREE ESTERNE AL PE4 - STANDARD	=	28.036,00	mq

AREE ESTERNE AL PE4 – EXTRA STANDARD

= 378,16 mq

SUPERFICIE TERRITORIALE (st)

= 110.565,18

La lettura dei dati evidenzia alcune considerazioni significative. In primo luogo, si registra una riduzione della UT nel passaggio dalla previsione originaria della Grande Struttura di Vendita alla Variante di piano con mix funzionale. Inoltre, l'incidenza delle opere esterne al PE4, come riportato nella tabella di raffronto TRF, assume un peso rilevante in termini di benefici per la comunità. Tali opere, sostanzialmente assenti nella precedente proposta fondata sulla GSV, risultano invece chiaramente individuate nel nuovo Piano e contribuiscono in modo concreto alla qualificazione dell'intervento, allo sviluppo equilibrato delle funzioni commerciali e residenziali e, più in generale, al netto miglioramento complessivo del contesto urbano e territoriale.

1 TABELLA "TRF" - DI RAFFRONTO TRA GVS E VARIANTE AL PIANO PE4

TITOLI		GsV	Variante PE4	DIFFERENZE tra GsV e V, PE4
A	VERDE GENERALE * comprensive di piste ciclopeditoni drenanti ed esclusa dal calcolo Piazza Padre Pizzi e il Parco del Sole	30.549,00 mq	51.734,83	+ 21.185,83mq
B	VERDE NON OCCUPATO NEL SOTTOSUOLO (varia al variare di C)	25.779,00 mq	45.835,53	+ 20.036,53mq
C	VERDE ATTREZZATO OCCUPATO IN SOTTOSUOLO	4.750,00 mq	5899,3	+ 1329,30mq
D	VERDE PUBBLICO PARCO URBANO – PARCO INTERCONNESSO -		31509,53 mq	+31.509,53 mq
D1	SUPERFICI MINIMA DI TETTI VERDI IN MQ		14.240,71	
E	PARCO INTERCONNESSO DA CEDERE ALL'INTERNO DELL' AREA PE4		30.574,53 mq	+30.574,53 mq
E1	VERDE PRIVATO TOTALE SENZA PISTE CICLO O PEDONALI DRENANTI		14.443,42	
F	SUPERFICIE PERMEABILE	28.988,00 mq	45.835,53mq	+ 16.847,53mq
G	% SUPERFICIE PERMEABILE IN RAPPORTO ALLA (ST)	28.35%	41.45%	+ 13.10%
H	SUPERFICIE OCCUPATA NEL SOTTOSUOLO (SO) NELL'AMBITO DELLA (SF)	64.996,00 mq	16.231,21 mq	- 48.764,79 mq
I	Ro: RAPPORTO DI OCCUPAZIONE DEL SOTTOSUOLO % (So/Sf) *	69,1%	15.31%	-53.78%
L	PERCORSO CICLABILE O PEDONALI O MISTI nel pe4		7658,66 mq	3.261,29 ml circa
M	PERCORSO PROTETTO O CICLOPEDONALI nel pe4	1.369,00 mq	7658,86 mq	+ 6.289,86 mq
N	DI CUI SOLO PERCORSO PEDONALE NEL PE4		1987,39 mq	
O	TOTALE PERCORSI LENTI comprensivi di spazi privati asserviti ad uso pubblico	1.369,00 mq	9.999,76mq	+8.630,76mq
O1	Metri lineari previsti utilizzando un indice comune di 2.5mt di larghezza	547,6ml	3.999,90ml	+3.452,30ml
P	PARCHEGGI PRIVATO AD USO PUBBLICO SOLO COMPARTO PE4 COMPRENSIVO DI SPAZIO DI MANOVRA	53.10,00mq	16.153,00	
Q	RIFACIMENTO E COMPLETAMENTO STRADE GIÀ ESISTENTI		9212,76 mq	
Q1	STRADE OGGETTO DI INTERVENTO FUORI DAL CONTESTO PE4		8.132,31mq	
Q2	STRADE OGGETTO DI NUOVO INTERVENTO IN CESSIONE USO PUBBLICO		2.177,58 mq	
Q3	STRADE COMUNALI OGGETTO DI INTERVENTO		7.903,19 mq	
R	PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI	16.405,00 mq	16.231,21mq	da verificare in fase di richiesta di titolo abilitativo privato
R1	PARCHEGGI PUBBLICI INTERNI ALL' AREA PE4		5232,2mq	166 posti auto e 2 posti autobus privati
R2	PARCHEGGI PUBBLICI ESTERNI ALL' AREA PE4		4.589,58mq	165 posti auto e 16 posti motoveicoli
T	SC SUPERFICIE TOTALE COPERTA NELL'AMBITO DELLA SF	37.848,00 mq	17.800,89 mq	-20.047,11 mq
U	RC – RAPPORTO DI COPERTURA % RC/SF	40,2 %	16.79 %	-23,40%
Y	COMMERCIALE	51.108,00 mq	20000,00mq MASSIMO CONSENTITO	- 31.108,00 mq
Y1	RESIDENZA	-	24.500,00mq	+ 24.500,00 mq
Y2	RICETTIVO/ALBERGHIERO	-	5100,00	+5.100,00 mq
Y3	TERZIARIO	-	2.044,00 mq	+ 2.044,00 mq
SL.T	SUPERFICIE SLP MQ/MQ EDIFICATA (CON TERZIARIO)	51.108,00 mq	46.600 mq	- 5.492 mq
SL.R	SUPERFICIE SLP MQ/MQ EDIFICATA (CON RICETTIVO)	51.108,00 mq	49.600 mq	- 1.508 mq
SLx	RAPPORTO INDICI SLP/SF TOTALE COMPARTO TERZIARIO	0.50%	0.439%	- 6,03%

***il calcolo del verde generale comprende:**

- a) 16.782,75mq di verde privato (da verificare in fase di deposito del progetto opere private per richiesta titolo abilitativo)
- b) 31509.53mq di parco interconnesso da cedere (**30.574,53mq**) inclusi 935mq esterni all'area del pe4.
- c) 2507.75mq verde nei parcheggi pubblici

La componente ecologica identificata nell'area PE4 e l'impatto della proposta di variante

Per la definizione della componente biodiversità e dei possibili impatti della variante si riporta una sintesi di quanto contenuto nel rapporto Ambientale. L'area PE4 è stata analizzata con riferimento al sistema della connettività ecologica e della biodiversità locale; considerando il quadro pianificatorio sovraordinato e gli approfondimenti specialistici sviluppati per le componenti vegetazionale e faunistica.

L'inquadramento territoriale evidenzia come l'ambito ricada in un contesto fortemente urbanizzato, esterno agli elementi della Rete Ecologica Regionale (RER) e privo di interferenze dirette con i principali elementi della Rete Ecologica Metropolitana. Gli elementi della RER risultano localizzati prevalentemente in corrispondenza del Parco delle Groane, mentre i principali corridoi ecologici metropolitani sono associati al Canale Villoresi e non interessano direttamente l'area di intervento. Il comparto è invece interessato da elementi della Rete Ecologica Comunale, costituiti da ambiti di riqualificazione ecologica e ambientale e da corridoi ecologici primari di interesse locale, per i quali il progetto recepisce gli indirizzi di mantenimento e rafforzamento della permeabilità ecologica previsti dal PGT.

Il principale sistema naturale individuato nel territorio comunale è costituito dal Parco delle Groane, che comprende la ZSC "Pineta di Cesate" (IT2050001), le Aree Prioritarie per la Biodiversità (Groane), l'Area Prioritaria di Intervento API 10 e, più a ovest, il PLIS del Lura. Tali elementi rappresentano il principale sistema ecologico sovralocale, ma tutti risultano esterni al comparto PE4 e non sono interessati direttamente dalla proposta di variante.

Per quanto riguarda gli aspetti di biodiversità locali, al fine di definire puntualmente il valore del comparto sono stati predisposti specifici approfondimenti relativi agli aspetti vegetazionali e faunistici. Tali indagini sono riproposte nel RA e rese disponibili assieme a tutti gli ulteriori elaborati progettuali.

Le indagini hanno ricostruito l'evoluzione dell'area, originariamente agricola e successivamente interessata dalle opere di urbanizzazione del precedente Piano Esecutivo, rimaste incompiute. L'abbandono delle lavorazioni ha determinato un processo di rinaturalizzazione spontanea con sviluppo di cenosi secondarie erbacee, arbustive e arboree.

L'indagine vegetazionale ha evidenziato che la vegetazione presente è costituita prevalentemente da popolamenti secondari di origine antropica, caratterizzati da specie pioniere e dalla diffusione di specie alloctone invasive, senza presenza di habitat di interesse comunitario né di emergenze floristiche di particolare rilievo conservazionistico. Il valore ecosistemico delle formazioni presenti è pertanto considerato limitato e riconducibile a stadi iniziali della successione ecologica.

Anche gli approfondimenti faunistici evidenziano una comunità tipica degli ambienti periurbani rinaturalizzati, nella quale l'area svolge prevalentemente una funzione locale di rifugio, alimentazione e, per alcune specie, di riproduzione. Sono state rilevate specie di interesse conservazionistico, in particolare tra avifauna, chirotteri, anfibi e piccoli mammiferi, ma il comparto non costituisce un nodo ecologico strategico, risultando inserito in

una matrice urbana e delimitato da importanti elementi di frammentazione definiti prevalentemente dalla densa rete viabilistica locale.

Pertanto, sulla base del quadro conoscitivo e valutativo sopra sintetizzato, all'interno del Rapporto Ambientale sono stati descritti gli effetti potenzialmente riconducibili alla variante puntuale del PGT funzionale all'accoglimento del nuovo progetto del comparto PE4. Tale valutazione è di seguito integralmente riportata:

Allo stato attuale delle conoscenze e delle componenti ambientali e di progetto, per le specie di maggior valore ma anche per tutte le altre elencate nei capitoli precedenti non si sono riscontrate popolazioni importanti, ne' si sono evidenziate interferenze specifiche significative a livello di singole specie ma anche sulle loro popolazioni locali.

Ovvero gli effetti prevedibili connessi al proposto progetto sono da ritenersi significative sulle componenti spontanee di flora e fauna ma in modo generalizzate e complessivo, ovvero essenzialmente legati alla perdita degli habitat attualmente presenti e conseguenti ai naturali processi di rinaturalizzazione avvenuti in questi anni di abbandono del sito.

Per alcune specie soprattutto faunistiche l'area riveste un qualche valore in quanto fornisce ambienti relativamente protetti e poco frequentati dal punto di vista antropico che consentono il rifugio anche di specie elusive (es. Volpe).

Tra queste spiccano le due specie di lucertole e micro-mammiferi come il Riccio. Si tratta comunque di specie molto comuni ed abbondanti che tra l'altro possono trovare analoghi habitat come quelli che verranno consumati o trasformati semplicemente spostandosi poche centinaia di metri, soprattutto verso Sud-Ovest

Le altre specie che frequentano la zona soprattutto dal punto di vista trofico, tra cui anche specie di valore e abbastanza stenoecie come i Chiroterri o varie specie ornitiche troveranno facilmente anch'essi una buona disponibilità di aree come le stesse funzioni sempre nel medesimo comprensorio esteso.

Al contrario la realizzazione di interventi di ricostruzione ecosistemica attuati anche in chiave di supporto alla biodiversità locale e non solo con funzioni di semplice mitigazione percettiva o di alcuni impatti peraltro già contenuti (es. rumori o polveri) ne potrà migliorare, nel tempo, il quadro biocenotico complessivo, soprattutto se verranno realizzate aree umide accessibili per la piccola fauna anfibia.

Valutazione di compatibilità della proposta di variante

In fine, per sintetizzare tutte le relazioni tra la proposta di variante e il quadro pianificatorio e di contesto locale, si riporta integralmente il Capitolo 9 del Rapporto Ambientale, "Valutazione conclusiva di sostenibilità della variante puntuale", nel quale sono sintetizzati e discussi gli esiti delle analisi svolte, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- esiti delle analisi di coerenza con le strategie di sviluppo sostenibile e con gli strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinati;
- valutazioni di congruenza della proposta rispetto agli obiettivi del vigente PGT e della relativa VAS riferiti al comparto PE4;
- analisi della compatibilità tra la proposta di variante e le componenti ambientali e territoriali che caratterizzano il contesto di intervento dell'ambito PE4 nel Comune di Garbagnate Milanese.

Le analisi sviluppate nel presente Rapporto Ambientale hanno consentito di valutare la sostenibilità della proposta di variante attraverso la verifica della coerenza con il sistema di pianificazione e programmazione vigente e della compatibilità con le componenti ambientali e territoriali interessate dall'intervento.

Con riferimento al quadro pianificatorio, la proposta progettuale evidenzia un elevato livello di coerenza con gli strumenti di pianificazione e programmazione esaminati alle diverse scale territoriali. In particolare, gli elementi caratterizzanti il progetto – la rifunzionalizzazione di un comparto strategico, il superamento della precedente impostazione monofunzionale, la realizzazione del Parco Interconnesso, l'integrazione di funzioni residenziali, commerciali e di interesse collettivo, la promozione della mobilità ciclopedonale e l'adozione di soluzioni riconducibili alle Nature-Based Solutions – risultano coerenti con gli indirizzi espressi dalle strategie di sviluppo sostenibile, dalla pianificazione regionale e dalla pianificazione metropolitana. Considerando la coerenza interna, il progetto appare recepire gli indirizzi del vigente PGT e della relativa VAS, sviluppandoli in una proposta maggiormente orientata alla qualità urbana, alla ricucitura territoriale e alla costruzione di un sistema integrato di spazi privati e pubblici, commerciali e di servizi; correlati da un parco che svolge una funzione di unione tra le parti. Pertanto, la variante costituisce un'evoluzione dell'impianto pianificatorio vigente, introducendo soluzioni che rafforzano gli obiettivi di rigenerazione urbana e miglioramento della qualità dello spazio pubblico.

Le verifiche di compatibilità rispetto alle componenti determinanti il contesto di inserimento del PE4 evidenziano, nel complesso, un quadro favorevole. Gli studi specialistici e le valutazioni sviluppate nel presente Rapporto Ambientale non hanno evidenziato criticità significative relativamente alle principali componenti ambientali. Gli impatti connessi alla mobilità risultano contenuti e compatibili con la capacità della rete viaria; le valutazioni sulla qualità dell'aria e sul rumore confermano il rispetto dei riferimenti normativi e l'assenza di effetti significativi. Non emergono problematiche di natura geologica, idrogeologica o connesse ai fattori di rischio territoriale; la gestione delle acque risulta coerente con i principi dell'invarianza idraulica e con le più recenti strategie di drenaggio urbano sostenibile.

Per quanto riguarda le componenti ecologiche, la trasformazione comporta inevitabilmente la perdita degli habitat spontanei sviluppatasi nell'area, con conseguenti effetti sulla biodiversità locale. Tali effetti risultano tuttavia riferibili prevalentemente a specie comuni e diffuse, mentre gli interventi di ricostruzione ecosistemica previsti dal progetto, affrontati nella realizzazione del Parco Interconnesso e nelle altre opere a verde, sono suscettibili di determinare nel medio-lungo periodo un miglioramento della qualità ecologica complessiva del comparto.

L'elemento che presenta il maggiore livello di attenzione nel corso delle valutazioni riguarda il consumo di suolo. Dal punto di vista della realtà biofisica, infatti, la trasformazione determina inevitabilmente un incremento delle superfici impermeabilizzate rispetto allo stato attuale.

Tale valutazione deve tuttavia essere interpretata nel corretto contesto pianificatorio: la presente variante interessa un comparto urbano disciplinato da un Piano Attuativo vigente e già caratterizzato da capacità edificatoria. Rispetto allo scenario urbanistico previgente, la variante determina una razionalizzazione dell'impianto insediativo, una riduzione delle superfici impermeabilizzate, un significativo incremento delle aree verdi e una migliore organizzazione degli spazi pubblici, configurandosi come una soluzione complessivamente migliorativa dello stato della componente.

In fine, particolare rilievo assume la componente salute. Le valutazioni sviluppate, anche sulla base degli studi specialistici relativi alla mobilità, alla qualità dell'aria e al rumore, non evidenziano incrementi delle condizioni di esposizione della popolazione tali da determinare effetti significativi sulla salute umana. Gli impatti ambientali risultano infatti contenuti e, ove presenti, prevalentemente limitati alla fase di cantiere, per la quale sono previste specifiche misure di gestione e mitigazione.

Accanto a tali aspetti, l'intervento introduce elementi suscettibili di determinare ricadute positive sulla qualità della vita e sul benessere della popolazione. La riqualificazione di un comparto oggi sottoutilizzato e degradato, la realizzazione del Parco Interconnesso, dei nuovi collegamenti ciclopedonali, della Casa delle Associazioni e di ulteriori spazi pubblici e di aggregazione contribuiscono infatti a migliorare la qualità urbana, favorendo la fruizione dello spazio pubblico, la mobilità attiva e la socialità. Pur trattandosi di

benefici non direttamente quantificabili, essi rappresentano un elemento qualificante della proposta progettuale e risultano coerenti con gli obiettivi di promozione della salute e del benessere.

Considerazione conclusiva di sostenibilità

Alla luce delle verifiche effettuate, si ritiene pertanto che la proposta di variante al Piano Attuativo PE4 presenti un elevato grado di coerenza esterna e risulti contestualmente compatibile con gli strumenti di pianificazione comunale.

Per quanto riguarda le componenti del contesto di intervento, gli impatti negativi individuati risultano limitati e, nella maggior parte dei casi, circoscritti alla fase di cantiere, mentre gli effetti positivi associati alla rigenerazione urbana, all'incremento della qualità ambientale e paesaggistica, al rafforzamento del sistema del verde e dei servizi e al miglioramento della qualità urbana assumono carattere permanente e contribuiscono al perseguimento degli obiettivi di sostenibilità e rigenerazione territoriale.

Tale giudizio risulta ulteriormente rafforzato dalla natura stessa dell'intervento, che costituisce una variante puntuale al PGT di un'area già dotata di Piano Attuativo già vigente. La valutazione ambientale deve pertanto essere letta anche in termini comparativi rispetto allo scenario urbanistico già assentito. Sotto questo profilo, la variante propone un assetto complessivamente migliorativo, sostituendo la precedente previsione di una grande struttura commerciale con un comparto multifunzionale caratterizzato da una minore impermeabilizzazione del suolo, una più ampia dotazione di aree verdi e spazi pubblici, una migliore integrazione con il tessuto urbano, una gestione maggiormente sostenibile delle acque meteoriche e una più elevata qualità paesaggistica ed ecologica.

Ne consegue che, pur permanendo gli effetti propri della trasformazione urbanistica, la soluzione proposta garantisce una sostenibilità ambientale complessivamente più favorevole rispetto al Piano Attuativo previgente, attraverso una più equilibrata integrazione tra insediamento, verde e spazi pubblici.

Documentazione: allegati tecnici e cartografici a scala adeguata

(barrare solo i documenti disponibili eventualmente allegati alla proposta)

- ☐ File vettoriali/shape della localizzazione dell'P/P/P/I/A
- ☐ Carta zonizzazione di Piano/Programma
- ☒ Relazione di Piano/Programma
- ☒ Planimetria di progetto e delle eventuali aree di cantiere
- ☐ Ortofoto con localizzazione delle aree di P/I/A e eventuali aree di cantiere
- ☐ Documentazione fotografica *ante operam*

☒ Eventuali studi ambientali disponibili: Rapporto Ambientale

☐ Altri elaborati tecnici: Tutte le elaborazioni specialistiche svolte in fase di redazione del progetto relativo al comparto PE4.

☐ Altro:
.....

CONDIZIONI D'OBBLIGO

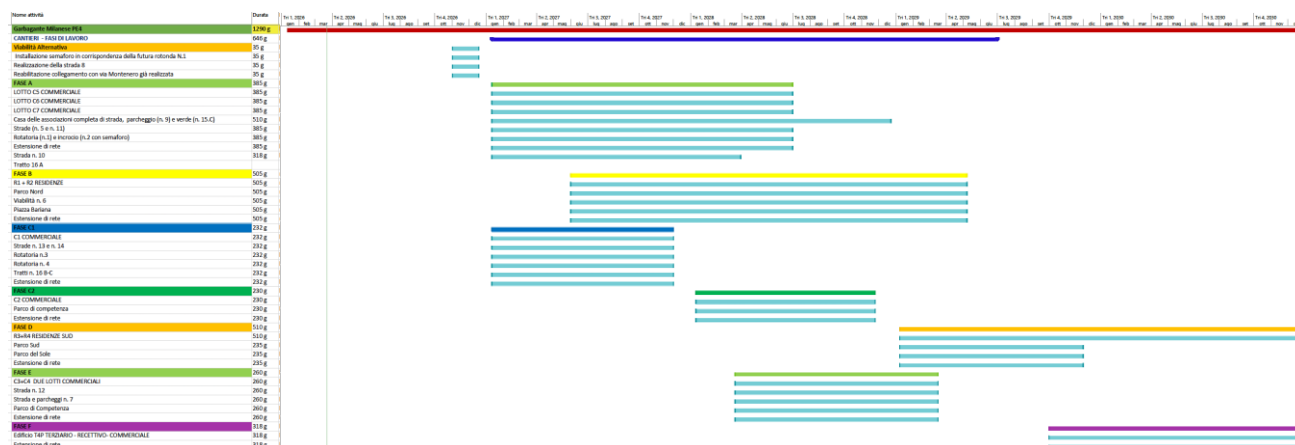
Condizioni d'obbligo rispettate:

Il P/P/P/I/A è stato elaborato ed è conforme al rispetto della Condizioni d'Obbligo? ☐ Si ☒ No	Se, Si , il proponente si assume la piena responsabilità dell'attuazione delle Condizioni d'Obbligo riportate nella proposta. Riferimento all'Atto di individuazione delle Condizioni d'Obbligo:		➤ ➤ ➤ ➤ ➤ ➤	
	Se, No , perché: considerata la scala dell'intervento e tutte le analisi condotte all'interno del Rapporto Ambientale non si ritiene che la variante Puntuale possa influire sui siti Natura 2000 più prossimi. Per tale motivo non sono state valutate le condizioni d'obbligo.			
DECODIFICA DEL PIANO/PROGETTO/INTERVENTO/ATTIVITA' (compilare solo parti pertinenti)				
E' prevista trasformazione di uso del suolo?	☒ SI	☐ NO	☒ PERMANENTE	☐ TEMPORANEA
Se, Si , cosa è previsto: la proposta di variante prevede la realizzazione di aree di tipo residenziale, commerciale, sociale e l'infrastruttura viaria a servizio locale; unitamente ad un parco urbano di estese dimensioni.				
Sono previste movimenti terra/sbancamenti/scavi?	☒ SI ☐ NO	Verranno livellate od effettuati interventi di spietramento su superfici naturali?		☒ SI ☐ NO
Se, Si , cosa è previsto: saranno previste tutte le fattispecie necessarie alla realizzazione del progetto PE4. Si rimanda ai documenti tecnici relativi al progetto per la definizione specifica degli interventi.		Se, Si , cosa è previsto: saranno previste tutte le fattispecie necessarie alla realizzazione del progetto PE4. Si rimanda ai documenti tecnici relativi al progetto per la definizione specifica degli interventi. In particolare, potranno essere rimodellate le aree precedentemente interessate da precedenti attività di cantiere e che per questo motivo, ad oggi, presentano superfici irregolari ed alterate.		
Sono previste aree di cantiere e/o aree di stoccaggio materiali/terreno asportato/etc.? ☒ SI ☐ NO		Se, Si , cosa è previsto: saranno previste tutte le fattispecie necessarie alla realizzazione del progetto PE4. Si rimanda ai documenti tecnici relativi al progetto per la definizione specifica degli interventi.		

E' necessaria l'apertura o la sistemazione di piste di accesso all'area?	☐ SI ☒ NO	Le piste verranno ripristinate a fine dei lavori/attività?	☐ SI ☐ NO
Se, SI , cosa è previsto:		Se, SI , cosa è previsto:	
E' previsto l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e/o la realizzazione di interventi finalizzati al miglioramento ambientale? ☒ SI ☐ NO		Se, SI , descrivere: Sono previste tecniche basate su NBS e SUDS al fine di garantire l'invarianza idraulica del comparto residenziale e della viabilità dell'ambito. Tali aree saranno sviluppate prevalentemente all'interno del parco. È prevista la realizzazione di un'area a parco	
Specie vegetali	E' previsto il taglio/esbosco/rimozione di specie vegetali? ☒ SI ☐ NO	Se, SI , descrivere: l'area ad oggi presenta fenomeni di ricrescita spontanea di unità vegetazionali. Tali unità saranno eliminate al fine di permettere la realizzazione dei comparti residenziali e commerciali. Anche nell'area destinata al parco la maggior parte degli individui saranno rimossi e altri saranno piantumati in sostituzione delle specie presenti.	
La proposta è conforme alla normativa nazionale e/o regionale riguardante le specie vegetali alloctone e le attività di controllo delle stesse (es. eradicazione)? ☒ SI ☐ NO		Sono previsti interventi di piantumazione/rinverdimento/messa a dimora di specie vegetali? ☒ SI ☐ NO Se, SI , cosa è previsto: Gli interventi di piantagione di maggiore estensione sono relativi allo sviluppo progettuale del parco. Saranno presenti ulteriori piantagioni associate al verde privato di pertinenza dei comparti residenziali e commerciali. Indicare le specie interessate: si rimanda alla relazione tecnico illustrativa del progetto del nuovo parco interconnesso per la lista completa delle specie interessate, suddivise per area di destinazione	

Specie animali	La proposta è conforme alla normativa nazionale e/o regionale riguardante le specie animali alloctone e la loro attività di gestione? ☐ SI ☐ NO Non pertinente	Sono previsti interventi di controllo/immissione/ripopolamento/allevamento di specie animali o attività di pesca sportiva? ☐ SI ☒ NO Se, Si, cosa è previsto: Indicare le specie interessate:
Mezzi meccanici	Mezzi di cantiere o mezzi necessari per lo svolgimento dell'intervento	I mezzi meccanici sono descritti nel seguito assieme al cronoprogramma. Sono divisi in funzione della fase di cantiere corrispondente.
Fonti di inquinamento e produzione di rifiuti	La proposta prevede la presenza di fonti di inquinamento (luminoso, chimico, sonoro, acquatico, etc.) o produzione di rifiuti? ☒ SI ☐ NO	La proposta è conforme alla normativa nazionale e/o regionali di settore? ☒ SI ☐ NO Descrivere: Nella fase di cantiere, le principali fonti di pressione ambientale saranno riconducibili ai mezzi d'opera e alle attività necessarie per la predisposizione dell'area di intervento, quali scotici, sbancamenti, riporti, movimentazione dei materiali, opere di costruzione e lavorazioni connesse. Nella fase di esercizio, le principali fonti emmissive saranno invece associate agli impatti ordinariamente connessi agli insediamenti residenziali e commerciali previsti, nonché al traffico veicolare generato dai nuovi residenti e dagli utenti delle attività e dei servizi insediati. Con riferimento alle componenti ambientali maggiormente sensibili alle suddette fonti di pressione, ossia aria e rumore, sono stati predisposti approfondimenti specialistici finalizzati alla valutazione degli effetti della proposta di variante, sia nella fase di cantiere sia nella fase di esercizio. Per gli aspetti di dettaglio si rimanda ai rispettivi elaborati. Gli esiti delle relazioni evidenziano la compatibilità delle pressioni con le disposizioni normative pertinenti.

Interventi edilizi			
Per interventi edilizi su strutture preesistenti ** Riportare il titolo edilizio in forza al quale è stato realizzato l'immobile e/o struttura oggetto di intervento	☐ Permesso a costruire ☐ Permesso a costruire in sanatoria ☐ Condono ☐ DIA/SCIA ☐ Altro	Estremi provvedimento o altre informazioni utili:	
Manifestazioni			
Per manifestazioni, gara, motoristiche, eventi sportivi, spettacoli pirotecnici, sagre, etc.	➤ Numero presunto di partecipanti: ➤ Numero presunto di veicoli coinvolti nell'evento (moto, auto, biciclette, etc.): ➤ Numero presunto di mezzi di supporto (ambulanze, vigili del fuoco, forze dell'ordine, mezzi aerei o navali): ➤ Numero presunto di gruppi elettrogeni e/o bagni chimici:		
Attività ripetute		Descrivere:	
L'attività/intervento si ripete annualmente/periodicamente alle stesse condizioni? ☐ Si ☐ No			
La medesima tipologia di proposta ha già ottenuto in passato parere positivo di V.Inc.A? ☐ Si ☐ No Se, Si , allegare e citare precedente parere in "Note".	Possibili varianti - modifiche: Note:		
CRONOPROGRAMMA AZIONI PREVISTE PER IL P/P/P/I/A			



Strada alternativa	Fase A	Fase B	Fase C1	Fase C2	Fase D	Fase E	Fase F
n. Mezzi	n. Mezzi	n. Mezzi	n. Mezzi	n. Mezzi	n. Mezzi	n. Mezzi	n. Mezzi
2 Escavatori, 1 pala meccanica, 2 camion	6 Escavatori, 3 pala meccanica, 6 camion	1 macchina per fare diaframmi 1 attrezzatura per bentonite 4 Escavatori, 2 pala meccanica, 12 camion	2 Escavatori, 1 pala meccanica, 4 camion	2 Escavatori, 1 pala meccanica, 4 camion	1 macchina per fare diaframmi 1 attrezzatura per bentonite 4 Escavatori, 2 pala meccanica, 9 camion	2 Escavatori, 1 pala meccanica, 4 camion	1 macchina per fare diaframmi 1 attrezzatura per bentonite 2 Escavatori, 2 pala meccanica, 3 camion
1 stenditrice 1 finitrice 2 rullo compressore 2 compressore 1 betoniera 1 terna 1 autobotte per acqua 2 dumper	1 stenditrice 1 finitrice 2 rullo compressore 4 compressore 6 betoniera 3 pompa per cls 3 terna 3 autobotte per acqua 4 dumper 3 autogru	2 pala meccanica, 1 stenditrice 1 finitrice 2 rullo compressore 4 compressore 6 betoniera 2 pompa per cls 2 terna 2 autobotte per acqua	1 stenditrice 1 finitrice 2 rullo compressore 2 compressore 2 betoniera 1 pompa per cls 1 terna 2 autobotte per acqua 2 dumper 1 autogru	1 stenditrice 1 finitrice 2 rullo compressore 2 compressore 2 betoniera 1 pompa per cls 1 terna 2 autobotte per acqua 2 dumper 1 autogru	2 pala meccanica, 1 stenditrice 1 finitrice 2 rullo compressore 2 compressore 2 betoniera 4 compressore 6 betoniera 2 pompa per cls 2 terna 2 autobotte per acqua	1 stenditrice 1 finitrice 2 rullo compressore 2 compressore 2 betoniera 1 pompa per cls 2 autobotte per acqua 2 dumper 1 autogru	2 pala meccanica, 1 stenditrice 1 finitrice 2 rullo compressore 2 compressore 6 betoniera 1 pompa per cls 2 terna 2 autobotte per acqua
	Camion per trasporto 6 prefabbricati	Camion per trasporto 3 prefabbricati 2 autogru 2 gru a torre 3 dumper	Camion per trasporto 3 prefabbricati	Camion per trasporto 3 prefabbricati	Camion per trasporto 3 prefabbricati 2 autogru 1 gru a torre 3 dumper	Camion per trasporto 3 prefabbricati	Camion per trasporto 3 prefabbricati 2 autogru 1 gru a torre 3 dumper

Ditta/Società	Proponente/ Professionista incaricato	Firma e/o Timbro	Luogo e data
SOCIETA' MEGG Reoco S.r.l., con sede legale in Milano, VIA GENERALE GUSTAVO FARA 39 - 20124 - MILANO (MI),	GIOVANNI BISOGNI	 Ordine dei Biologi della Lombardia Dott. Giovanni Bisogni N. iscrizione AA_017267	Pavia, 28/07/2026