

PREMESSO che

- in data 19.12.2003, la società PE4 s.r.l. ha presentato domanda di autorizzazione all'apertura di una grande struttura di vendita, la quale è stata accolta per silenzio assenso a norma dell'art. 9 D.lgs 114/98 e 5 L.R. 14/99 in data 29.04.2009 con nota prot. 12770;
- in data vista 04.09.2010 prot. 23771 è stata presentata istanza ,di approvazione del Piano Esecutivo, conforme al PRG vigente all'epoca, per la costruzione della grande struttura di vendita, firmata dell'arch. Angus Fiori iscritto all'ordine degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della prov. di Milano al n. 9680 e dell'arch. Simone Marchesin iscritto all'ordine degli architetti della prov. di Varese al n. 1300;
- con deliberazione di C.C. n. 93 del 23.11.2010 è stato approvato definitivamente il Piano Esecutivo con le relative controdeduzioni;
- in data 01.12.2010 rep. n. 5595 è stata sottoscritta convenzione tra Comune di Garbagnate milanese e la società Valore Rale SGR SPA come parte lottizzante che regola le modalità di realizzazione degli interventi nell'area;
- in data 18.12.2023 prot 48085 la società Megg Reoco SRL presentava istanza di "Variante Generale ambito PE4", in cui parte dell'area avrà destinazione residenziale e parte commerciale, firmata dell'arch. Luigi Marco Preatoni iscritto all'ordine degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della prov. di Milano al n. 10285;

Considerato che in Data 18/12/2023 prot. 48085 la società MEGG REOCO S.r.l. ha depositato una proposta di Variante al Piano Attuativo *dell'area denominata PE4* – finalizzata alla modifica del progetto, che prevedeva una Grande struttura di vendita, andando a inserire superficie residenziali e terziarie, situato, ricompresa nel perimetro definito a est dalla (ex statale Varesina) Via Peloritana, a ovest da Via Europa e a sud da due direttive di cui una la principale Via Montenero, che collega Bariana a Lainate con Via Varese che porta al centro di Garbagnate Milanese.

Il sito in questione si trova in una posizione strategica a Garbagnate, al confine con il quartiere di Bariana, inoltre si nota che a livello urbanistico, la città così come la zona interessata dal piano non ha subito grandi trasformazioni, la stessa area ad oggi non è utilizzata e presenta elementi vegetali e residui di lavorazioni.

In particolare, il Piano Esecutivo PE4 risulta bloccato da una convenzione ancora attiva, le previsioni originarie del piano, includevano la costruzione di una Grande Struttura di Vendita e di nuove infrastrutture stradali per una variante alla Varesina che risultano considerate non più attuali.

Per la nuova proposta, i proponenti hanno ripensato completamente l'intera area, nonostante la convenzione in essere, per valorizzare al meglio il territorio.

Si è reso necessaria una ridefinizione del mix funzionale, ridimensionando drasticamente la componente commerciale a favore di nuove funzioni, come il terziario e il residenziale.

La nuova proposta per l'area del **PE4** mira a un profondo ripensamento dello sviluppo, prevede il ridimensionando significativamente la componente commerciale con un passaggio da 51.000 mq del vecchio piano con unica grande struttura commerciale, ad un massimo di 20.000 mq destinato a medie strutture indipendenti portando a una *riduzione della superficie commerciale*.

L'area verrà destinata a un mix di funzioni:

- massimo **24.500 mq** saranno dedicati alla **residenza o funzioni terziarie**.
- Da 2.100 mq fino a 5.100 saranno destinati a **funzioni ricettive-alberghiere**.
- massimo **20.000 mq** saranno dedicati alla **destinazione commerciale**.

Il nuovo progetto prevede un **mix funzionale che combina residenza, commercio e servizi terziari, con una possibile componente ricettiva, diviso in 7 Zone**:

1. **Zona a nord** il progetto si articola su due volumi principali, gli edifici C1.T e C2.T, che si presentano come unità indipendenti e ben definite.
2. **Zona a Ovest**, si sviluppano le prime aree residenziali, distribuita su tre edifici disposti su due lotti, inoltre nell'area sono previsti l' ampliamento delle aree a parcheggio e delle piste ciclo pedonali,

3. **Centro dell'area** sorgeranno ulteriori due edifici commerciali
4. **Zona a Sud** prevista ulteriore comparto commerciale composto da tre edifici posti su tre comparti autonomi
5. **Zona a Sud – della zona commerciale** comparto destinato alla funzione terziaria o ricettiva e/o mista tra le destinazioni commerciale – terziario – ricettivo
6. **zona Estremo Ovest** dove è prevista la realizzazione del rifacimento della piazza Padre Pizzi
7. **Parco Interconnesso** ricadente della parte centrale del piano e caratterizzato da spazi polifunzionali con aree verdi, sportive, ludiche e di aggregazione.
Inoltre a sud di esso sorgerà il Centro polifunzione con spazi per attività culturali, sportive e ricreative, affiancato da un centro sportivo

La nuova proposta progettuale dal punto di vista della mobilità mira :

- alla razionalizzazione e al ridimensionamento delle previsioni viabilistiche , che erano la conseguenza della realizzazione della Grande Struttura di Vendita (GSV),
- al raccordo con la rete della mobilità locale;

Il tutto avverrà con la formazione principalmente di un sistema di rotonde urbane, che hanno la funzione sia di moderare il traffico di attraversamento nord– sud rappresentato dalla Varesina inoltre è prevista l'aggiunta e il miglioramento della mobilità interna locale.

Inoltre il piano si pone l'obiettivo di migliorare e implementare i percorsi ciclopedinali al fine di riconnettere Bariana al resto della città così come previsto dal Documento di Piano dell'attuale PGT

Il Direttore del Settore
Manutentivo, Opere Pubbliche
Dott. in Architettura Gitto Giovanni

