

COMUNE DI GARBAGNATE MILANESE

Settore Edilizia Privata, Gestione del Patrimonio e Ambiente, Pianificazione e Urbanistica

Oggetto: Procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativa alla proposta di Piano Attuativo in Variante al P.G.T., denominato "PE4" – Verbale della Prima Conferenza di Valutazione (Scoping) del 25 marzo 2026. Rif. SIVAS ID 159202.

VERBALE DELLA PRIMA CONFERENZA DI VALUTAZIONE

L'anno 2026, addì 25 del mese di marzo, alle ore 9:30, si è riunita in modalità telematica sincrona, mediante piattaforma GoTo Meeting, la prima Conferenza di Valutazione nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativo alla proposta di Piano Attuativo in Variante al P.G.T. denominato PE4.

La Conferenza è stata convocata ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., dell'art. 4 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, nonché degli Indirizzi generali per la VAS approvati con D.C.R. n. VIII/351 del 13/03/2007 e ulteriormente specificati con D.G.R. n. IX/761 del 10/11/2010 e ss.mm.ii., al fine di definire congiuntamente la portata e il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale.

Il procedimento è stato formalmente avviato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 5 del 19/01/2026, con la quale sono state altresì individuate l'Autorità Procedente e l'Autorità Competente per la VAS.

A seguito di regolare convocazione effettuata mediante posta elettronica certificata, hanno partecipato alla seduta i soggetti di seguito elencati.

Soggetti istituzionali partecipanti

- Ass. Alberto Pirola – Assessore all'Urbanistica ed Edilizia;
- Ing. Marco Viola – Direttore del Settore Edilizia Privata, Gestione Patrimonio ed Ambiente, Pianificazione ed Urbanistica – Autorità Procedente;
- Dott. in Architettura Giovanni Gitto – Direttore del Settore Tecnico Manutentivo, Opere Pubbliche – Autorità Competente.

Soggetti presenti per la parte proponente

- Ing. Gianni Colombo – Amministratore Unico di MEGG REOCO S.r.l. – soggetto proponente del Piano;
- Ing. Amer El Abed – Direttore Tecnico SOGEPA e socio di MEGG REOCO S.r.l.;
- Dott. Biol. Giovanni Bisogni e Dott. Biol. Luca Bisogni – tecnici redattori del Documento di Scoping;
- Arch. Luigi Marco Preatoni – tecnico incaricato dello studio del Masterplan;
- Ing. Giuseppe Ciccarone – KCd S.r.l. – progettista viabilità;
- Ing. Gianni Vescia – KCd S.r.l. – studio del traffico;
- Arch. Dorbolò – KCd S.r.l. – progettazione del parco;

- Arch. Drapeza – KCd S.r.l. – viabilità e parco;
- Dott. Alessandro Lategana – Geologo, progetto invarianza idraulica/idrologica;
- Arch. Omar Lazzari – progettazione comparto residenziale;
- Ing. Daniele Luinetti – studio acustico.

Apertura dei lavori

L'Autorità Procedente apre la seduta e richiama:

- gli atti di avvio del procedimento VAS, in particolare la Deliberazione di Giunta Comunale n. 5 del 19/01/2026;
- la messa a disposizione del Documento di Scoping e della relativa documentazione tecnica sul portale regionale SIVAS (ID 159202) e sul sito istituzionale dell'Ente;
- le finalità della seduta, avente natura illustrativa e istruttoria, finalizzata a raccogliere contributi, osservazioni e indicazioni utili alla successiva redazione del Rapporto Ambientale.

Si precisa che la presente Conferenza è finalizzata a individuare i principali temi ambientali, territoriali, infrastrutturali, paesaggistici e sanitari da approfondire nel prosieguo del procedimento, rinviando alla successiva fase valutativa gli approfondimenti tecnici e le eventuali controdeduzioni puntuali.

Viene evidenziato che il Documento di Scoping costituisce atto preliminare di impostazione del percorso VAS e che le verifiche in esso contenute dovranno essere sviluppate in modo più puntuale nel Rapporto Ambientale, anche alla luce dei contributi pervenuti dagli enti e dai soggetti intervenuti.

Contributi pervenuti

L'Autorità Procedente dà atto che, alla data del 18/03/2026, termine per la presentazione delle osservazioni indicato nella comunicazione di avvio della fase di Scoping, sono pervenuti i contributi degli Enti di seguito elencati, allegati al presente verbale quale parte integrante:

1. **CAP Holding S.p.A.** – prot. n. 0006218/2026 del 17/02/2026, integrato con nota prot. n. 0010679/2026 del 19/03/2026: parere positivo con riserva, con prescrizioni in materia di fabbisogno idropotabile e antincendio, accessibilità al pozzo idropotabile di via Montenero, gestione acque bianche e nere, invarianza idraulica e idrologica, opere fognarie in eventuale cessione, scarichi di reflui industriali ed assimilati;
2. **Ufficio d'Ambito ATO – Città Metropolitana di Milano** – prot. n. 0006518/2026 del 19/02/2026: rilievo della parziale ricaduta dell'ambito in zona di rispetto di pozzo idropotabile (art. 94 D.Lgs. 152/06) e nell'Agglomerato di depurazione "Olona Sud" (AG01517001); indicazione della capacità depurativa residua dell'impianto di Pero (DP01517001) e delle prescrizioni per la verifica di compatibilità idraulica/inquinante in capo al Gestore CAP Holding S.p.A.;
3. **ATS Milano – Città Metropolitana** – prot. n. 0007344/2026 del 25/02/2026: contributo articolato in nove punti, secondo l'approccio One Health, con specifico richiamo alla presenza di industria a Rischio di Incidente Rilevante ai sensi del D.Lgs. 105/2015 nelle prossimità dell'ambito, alla necessità di Valutazione di Impatto Sanitario (VIS) ai sensi delle Linee Guida SNPA 133/2016 e ISS 19/9 e 22/35 qualora gli incrementi di inquinanti superino l'1% del valore limite long term e/o il 10% del valore limite short term, al rispetto del valore

precauzionale di induzione magnetica inferiore a 0,4 μ T nei luoghi di permanenza continuativa di popolazione di età inferiore a 15 anni, alla verifica della chiusura del procedimento di bonifica del sito ex Punto Vendita Carburanti di via Montenero, alle strategie di contenimento dell'isola di calore e al piano di monitoraggio;

4. **Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi** – prot. n. 0007831/2026 del 02/03/2026: assenza di interferenze dirette dell'intervento con corpi idrici afferenti al Reticolo Idrico di Bonifica, con indicazione dei canali presenti nel territorio comunale e relative fasce di rispetto;
5. **Città Metropolitana di Milano – Settore Qualità dell'Aria ed Energia** – prot. n. 0008722/2026 del 06/03/2026: rilievi in ordine alla necessità di adeguato approfondimento della componente "paesaggio", alla definizione di un "principio ordinatore" morfologico per il Masterplan, agli studi di intervisibilità per le torri residenziali, alla verifica delle aree boscate vincolate ex lege ai sensi dell'art. 3, comma 3, del D.Lgs. 34/2018, all'adozione di soluzioni di integrazione bio-solare (tetto verde con fotovoltaico) sulle coperture commerciali; richiesta espressa di dimostrazione della conformità alla STTM 1 mediante compilazione delle tabelle dell'Allegato 5 al Decreto Dirigenziale n. 302/2025 e di compilazione delle tabelle 4.2 e 4.3 dell'Allegato 4 al medesimo decreto per gli indicatori di monitoraggio del P.T.M.;
6. **E-Distribuzione S.p.A.** – prot. n. 0009532/2026 del 12/03/2026: dichiarazione di incompetenza territoriale a seguito del conferimento del ramo di azienda alla società Duereti S.r.l., divenuto efficace dalle ore 23:59:58 del 31/12/2024; il contributo dovrà pertanto essere acquisito presso il nuovo distributore;
7. **WWF Insubria** – prot. n. 0009897/2026 e prot. n. 0009899/2026 del 16/03/2026 (testo identico, contributo spontaneo): osservazioni articolate, tra le quali si segnalano in particolare la richiesta di analisi puntuale dell'"Opzione Zero" di non consumo di suolo, la richiesta di censimento dei vani residenziali sfitti e delle superfici commerciali/produttive inutilizzate sul territorio comunale ai fini di una verifica preliminare di sostenibilità della rigenerazione urbana, l'indicazione della necessità di verifica della Distanza di Prima Approssimazione (DPA) dell'elettrodotto a 132 kV ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003 e della L. 36/2001, il richiamo al Regolamento (UE) 2024/1991 "Nature Restoration Law" e al Regolamento (UE) 2024/3012 (CRCF) in materia di assorbimenti di carbonio.

Si dà atto, inoltre, dei seguenti ulteriori contributi pervenuti da parte di soggetti diversi, riguardanti la materia ambientale, da considerarsi quali contributi spontanei:

- prot. n. 0005918/2026 del 16/02/2026;
- prot. n. 0006111/2026 del 17/02/2026;
- prot. n. 0007181/2026 del 24/02/2026;
- prot. n. 0009962/2026 del 16/03/2026;
- prot. n. 0010002/2026 del 16/03/2026;
- prot. n. 0010306/2026 del 17/03/2026;
- prot. n. 0010314/2026 del 17/03/2026;
- prot. n. 0010434/2026 del 18/03/2026.

Tali contributi saranno parimenti tenuti in considerazione nella successiva fase di redazione del Rapporto Ambientale, nei limiti della loro pertinenza ai temi ambientali oggetto di valutazione.

Illustrazione e discussione

L'Autorità Procedente dà quindi la parola ai tecnici incaricati dal soggetto proponente, che illustrano i contenuti del Documento di Scoping e della proposta di Piano Attuativo.

In apertura della discussione, la società Proponente dichiara che il Masterplan dovrà essere aggiornato con il corretto posizionamento e dimensionamento dei lotti residenziali R1-R2 ed R3-R4, da rappresentarsi secondo l'impostazione progettuale ad oggi aggiornata.

Dalla lettura dei contributi e dal dibattito svoltosi in Conferenza emergono, in sintesi, i seguenti temi principali, che dovranno essere puntualmente approfonditi nel successivo Rapporto Ambientale.

1. Mobilità, viabilità e sicurezza stradale

La componente viabilistica è ritenuta uno dei profili centrali della valutazione, tenuto conto dell'attuale condizione di criticità della rete stradale locale e sovracomunale, interessata da rilevanti carichi di traffico.

Si ritiene non sufficiente una valutazione limitata al solo innesto del comparto sulla viabilità esistente. È pertanto necessario sviluppare uno studio viabilistico aggiornato, comprensivo di simulazioni dei flussi nelle ore di punta, che consideri anche gli effetti cumulativi connessi ad altri interventi o trasformazioni in corso o previsti nel più ampio contesto territoriale. L'analisi dovrà riguardare sia la fase di cantiere sia quella di esercizio, con specifico approfondimento delle ricadute sugli accessi residenziali, sulla sicurezza dell'utenza debole, sui percorsi pedonali e ciclabili e sulle condizioni della sosta.

Sono inoltre richiesti l'adozione di interventi di moderazione della velocità, l'adeguamento dell'illuminazione, la protezione degli attraversamenti pedonali e il potenziamento delle connessioni ciclo-pedonali e dei parcheggi in relazione ai flussi attesi.

2. Qualità dell'aria, rumore e ricadute sulla salute pubblica

Si richiede che il Rapporto Ambientale sviluppi valutazioni puntuali e adeguatamente argomentate sulle ricadute cumulative derivanti dal traffico, dalla nuova urbanizzazione e dalle future funzioni previste, fondate su metodologia chiara e trasparente, supportate da indicatori verificabili e corredate, ove necessario, dall'individuazione di idonee misure di mitigazione e compensazione.

In coerenza con il contributo di ATS Milano, qualora le valutazioni evidenzino incrementi significativi rispetto allo stato ante operam (superiori all'1% del valore limite long term e/o al 10% del valore limite short term degli standard di qualità dell'aria per i diversi contaminanti), il Rapporto Ambientale dovrà essere integrato con una specifica Valutazione di Impatto Sanitario (VIS), redatta secondo le Linee Guida SNPA 133/2016 e i Rapporti ISTISAN 19/9 e 22/35.

Si richiama inoltre l'attenzione sulla presenza, nelle prossimità dell'ambito, di industria a Rischio di Incidente Rilevante soggetta al D.Lgs. 105/2015: le scelte di piano dovranno essere sviluppate tenendo conto di tale fonte di pericolo, al fine di garantire un'adeguata pianificazione urbanistica e prevenire eventuali interferenze.

3. Sistema del verde, consumo di suolo e clima urbano

È stata evidenziata la necessità che il Rapporto Ambientale chiarisca in modo puntuale se e in quale misura le scelte progettuali — comprese eventuali soluzioni riconducibili al modello della "città

spugna”, sistemi drenanti, alberature, schermature verdi e altri dispositivi di mitigazione climatica — siano effettivamente in grado di compensare in maniera credibile gli impatti generati dall’intervento.

Dovrà essere verificata la sussistenza di aree boscate qualificate tali ai sensi dell’art. 3, comma 3, del D.Lgs. 34/2018 “Testo unico in materia di foreste e filiere forestali”, da considerarsi vincolate ex lege ai fini paesaggistici.

Il Rapporto Ambientale dovrà altresì confrontarsi con i principi del Regolamento (UE) 2024/1991 (Nature Restoration Law), entrato in vigore nel 2024, in particolare con riferimento al divieto di perdita netta di spazi verdi urbani rispetto al livello del 2024, documentando il bilancio netto tra superfici verdi eliminate e superfici verdi create.

4. Sistema idrico, reti tecnologiche e sottoservizi

Si è richiamata la necessità di approfondire con particolare attenzione la compatibilità dell’intervento con le reti di acquedotto e fognatura, oltre che con il sistema di depurazione, nonché con i fabbisogni idrici e le portate di progetto.

È stata evidenziata l’esigenza di valutare in modo puntuale la gestione delle acque meteoriche e dei reflui, le interferenze con i pozzi e con le relative fasce di rispetto, nonché gli effetti dell’impermeabilizzazione dei suoli sulla ricarica della falda.

Per la porzione di intervento interferente con la zona di rispetto del pozzo idropotabile di via Montenero (codice SIF 0151050006), dovranno essere rispettati i divieti, le misure e gli accorgimenti previsti dall’art. 94 del D.Lgs. 152/06 e dalla D.G.R. n. 7/12693 del 10/04/2003, con particolare riferimento al divieto di opere di dispersione delle acque meteoriche e al franco di sicurezza di almeno 5,0 m tra la quota di imposta della fondazione dei volumi interrati e la quota di falda. Dovrà essere altresì garantita l’accessibilità h24 all’impianto acquedottistico di via Montenero, in coordinamento con il Gestore CAP Holding S.p.A.

La gestione delle acque meteoriche, ove non soggette al R.R. 4/2006, dovrà essere conforme ai principi di invarianza idraulica e idrologica disciplinati dalla L.R. n. 4/2016 e dal Regolamento Regionale n. 7/2017 e ss.mm.ii.

5. Elettrodotto a 132 kV e campi elettromagnetici

Con riferimento alla presenza dell’elettrodotto a 132 kV che attraversa l’ambito di intervento, è stata evidenziata la necessità di svolgere una verifica tecnica puntuale, finalizzata ad accertare l’effettiva compatibilità dell’intervento con i vincoli connessi ai campi elettromagnetici.

Dovranno essere acquisiti i dati ufficiali dal gestore (Terna S.p.A.), determinata la Distanza di Prima Approssimazione (DPA) ai sensi del D.M. 29/05/2008 e verificata la sovrapposizione della relativa fascia di rispetto con il layout progettuale, con specifica attenzione alla compatibilità delle destinazioni d’uso previste, soprattutto di quelle residenziali e in coerenza con il D.P.C.M. 08/07/2003.

A tutela dei recettori sensibili, in applicazione del principio di precauzione, si richiama l’opportunità di prevedere valori di induzione magnetica inferiori a 0,4 μ T per i luoghi destinati alla permanenza continuativa di una popolazione di età inferiore a 15 anni.

6. Sito ex Punto Vendita Carburanti di via Montenero

Con riferimento al sito di progetto (ex Punto Vendita Carburanti), lungo via Montenero, che ricade in classe 3 di fattibilità geologica con consistenti limitazioni in quanto oggetto di bonifica ai sensi del Titolo V, Parte IV del D.Lgs. 152/06, si dovrà verificare lo stato del procedimento di bonifica (attivo o concluso), accertare la presenza di eventuali vincoli urbanistici connessi (es. MISP) e verificare la compatibilità con l'intervento in progetto, fornendo chiarimenti coerenti tra le diverse parti della documentazione.

7. Paesaggio, morfologia urbana e impatto percettivo

È stata evidenziata la necessità di approfondire il rapporto con il paesaggio esistente, la coerenza morfologica e tipologica con il tessuto circostante e gli effetti percettivi connessi alle altezze proposte, tenuto conto del ruolo di nuovo landmark che le torri residenziali assumeranno nel tessuto urbano.

La definizione degli assetti morfologici del Masterplan dovrà essere supportata da motivazioni coerenti con la struttura paesistico-ambientale del territorio, individuando un "principio ordinatore" chiaro e coerente, capace di guidare la determinazione dei lotti d'intervento, delle aree di sedime e pertinenziali, delle tipologie e densità edilizie e degli allineamenti. La progettazione delle aree a verde dovrà trovare un'idea-guida unitaria, in dialogo con i margini dell'ambito.

È inoltre richiesta la conformità alla Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana (STTM) n. 1 – "per la sostenibilità, le emergenze ambientali e la rigenerazione", da dimostrarsi mediante la compilazione delle tabelle dell'Allegato 5 al Decreto Dirigenziale n. 302/2025 di Città Metropolitana di Milano, le cui previsioni in tema di ambiente e paesaggio hanno efficacia prevalente ai sensi dell'art. 18, Il comma, lett. a), della L.R. 12/2005.

8. Opzione Zero e alternative progettuali

È stato richiesto di considerare in modo puntuale l'Opzione Zero, intesa come mancata attuazione della Variante, nonché ipotesi alternative meno impattanti, eventualmente fondate su una maggiore conservazione del verde, su forme di rigenerazione urbana più diffuse, sulla riduzione delle volumetrie o su una diversa distribuzione delle funzioni insediate.

Il Rapporto Ambientale dovrà motivare in modo chiaro e puntuale la scelta progettuale, esplicitando le ragioni per cui la soluzione proposta debba ritenersi preferibile rispetto agli altri scenari ragionevolmente ipotizzabili, anche alla luce dell'attuale dinamica del mercato commerciale al dettaglio e della disponibilità di volumetrie residenziali e commerciali inutilizzate sul territorio comunale.

9. Indicatori e Piano di Monitoraggio

Il Rapporto Ambientale dovrà essere maggiormente approfondito sotto il profilo tecnico e comparativo, contenere verifiche quantitative e non solo descrittive, esporre in modo trasparente indicatori, dati di base, scenari e misure di mitigazione.

In coerenza con quanto richiesto dalla Città Metropolitana di Milano, dovranno essere forniti i valori degli indicatori di monitoraggio previsti dall'art. 12, comma 7, delle Norme di Attuazione del P.T.M., mediante la compilazione delle tabelle 4.2 e 4.3 dell'Allegato 4 al Decreto Dirigenziale n. 302/2025.

Il documento dovrà essere integrato con un adeguato Piano di Monitoraggio comprensivo di indicatori, limiti di accettabilità, frequenza delle verifiche, soggetti responsabili e possibili azioni correttive da adottare in caso di scostamento dai valori attesi.

Conclusioni

Alla luce dei contributi pervenuti e degli interventi svolti, la Conferenza prende atto che il Rapporto Ambientale dovrà approfondire in modo puntuale i principali temi emersi nel corso dell'istruttoria, con particolare riguardo:

- agli effetti sulla viabilità e sul traffico, anche sotto il profilo cumulativo e nelle fasi di cantiere ed esercizio;
- alla qualità dell'aria, al rumore e ai possibili riflessi sulla salute pubblica, ivi compresa la pianificazione coerente con la presenza di industria a Rischio di Incidente Rilevante;
- al consumo di suolo, alla permeabilità, al verde e al clima urbano, in coerenza con la STTM 1 e con il Regolamento (UE) 2024/1991;
- alla compatibilità con le reti e con il sistema idrico nel suo complesso, ivi compresa la salvaguardia del pozzo idropotabile di via Montenero;
- alla presenza dell'elettrodotto a 132 kV e alla verifica della Distanza di Prima Approssimazione;
- alla verifica della chiusura del procedimento di bonifica del sito ex Punto Vendita Carburanti;
- all'impatto paesaggistico e percettivo dell'intervento;
- alla sostenibilità economica e funzionale delle previsioni insediative;
- alla mobilità dolce, alla sicurezza stradale e alla tutela dell'utenza debole;
- alla comparazione motivata con l'Opzione Zero e con scenari alternativi.

Tali aspetti dovranno essere sviluppati con adeguato livello di approfondimento tecnico e con la conseguente individuazione delle necessarie misure di mitigazione e compensazione.

Alle ore 12:00 l'Autorità Procedente dichiara chiusa la seduta.

L'Autorità Competente

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

L'Autorità Procedente

Il Direttore
Settore Edilizia Privata, Gestione del
Patrimonio e Ambiente, Pianificazione
Ing. Marco Viola

(documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.)

Allegati: contributi pervenuti dagli Enti consultati come elencati al punto "Contributi pervenuti".