

Area ambiente
e tutela del territorio

Settore
Qualità dell'Aria ed Energia

Centralino 02 7740 1
www.cittametropolitana.mi.it



Fascicolo 10.6\2026\13

Pagina 1/5

06/03/2026

Nota trasmessa via Posta Elettronica Certificata (PEC) al seguente indirizzo:

Spett.le Comune di Garbagnate Milanese
Settore Edilizia Privata
Gestione Patrimonio ed Ambiente
Pianificazione ed Urbanistica
comune@garbagnate-milanese.legalmail.it

e p.c.

Nota trasmessa a mezzo protocollo interno (docspa):

Città metropolitana di Milano
Settore Pianificazione generale - [ST080](#)

Oggetto: Contributo della Città metropolitana di Milano nella procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativa alla proposta di Piano Attuativo (PE4) in Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Garbagnate Milanese, avviata con deliberazione di Giunta regionale n. 5 del 19/01/2026. Fase di Scoping.

Rif. SIVAS: [ID 159202](#)

Contributo redatto sulla base della documentazione messa a disposizione sul portale del Sistema Informativo per la Valutazione Ambientale Strategica (SIVAS) di Regione Lombardia - costituita dal Documento di Scoping e relativa documentazione tecnica, predisposti nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui all'oggetto e formulate a seguito delle note - pervenuta via Posta Elettronica Certificata in data 26/01/2026, acquisita con Prot. gen. CMMi n. 0013864 e successiva rettifica Prot. gen. CMMi n. 0031000 del 17/02/2026 - con le quali il Settore Edilizia Privata, Gestione Patrimonio ed Ambiente, Pianificazione ed Urbanistica del Comune di Garbagnate Milanese ha comunicato l'avvio della fase di consultazione preliminare relativa al procedimento in oggetto.

Il Comune di Garbagnate Milanese è dotato di un Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 02/02/2022 e divenuto efficace con la pubblicazione dell'Avviso di approvazione definitiva e deposito degli Atti sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia (Burl), Serie Avvisi e Concorsi n. 18 del 04/05/2022.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 5 19/01/2026, l'Amministrazione comunale di Garbagnate Milanese ha dato formale avvio al procedimento relativo all'approvazione del Piano Attuativo PE4 in Variante al vigente Piano di Governo del Territorio e relativa Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Il *Documento di Scoping*, predisposto e messo a disposizione nell'ambito del presente procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, rappresenta la fase preliminare del percorso valutativo volto all'analisi dello stato ambientale e delle pressioni esercitate sul territorio comunale. Il Documento evidenzia, inoltre, la congruità delle scelte pianificatorie definite per la Variante urbanistica rispetto agli obiettivi di sostenibilità del Piano di Governo del Territorio e le possibili sinergie con altri strumenti di pianificazione sovraordinati e di settore.

La proposta di Piano Attuativo in variante al Piano di Governo del Territorio vigente

Oggetto della Variante è l'ambito definito, a partire dal 2004, PE4 e per il quale venne presentata una proposta di insediamento commerciale di grandi dimensioni. La proposta fu sottoposta a verifica di assoggettabilità a Valutazione d'Impatto Ambientale (VIA), conclusasi con esito di assoggettamento a Valutazione di Impatto Ambientale e conseguente procedura, avviata nel 2006 e conclusa con esito positivo.

Con l'adozione del Piano di Governo del Territorio (PGT) nel biennio 2013/2014 il PE4 fu confermato come piano attuativo vigente e indicato tra i principali progetti e trasformazioni urbane in corso, riconoscendone la natura di insediamento commerciale di ampia scala e il ruolo nella riorganizzazione del quadrante nord-ovest della città. Tuttavia, nel 2013 nonostante l'avvio dell'iter realizzativo, il cantiere venne bloccato nelle fasi iniziali e l'area rimase in stato di abbandono e incompiutezza, condizione che permane tutt'oggi.

Nel 2019 l'Amministrazione Comunale di Garbagnate Milanese, nel nuovo "Documento di Indirizzi" per la pianificazione comunale include la necessità di ripensare l'impianto complessivo dell'ambito, ponendo l'accento su obiettivi di riconnessione territoriale, razionalizzazione delle infrastrutture viarie e valorizzazione delle dotazioni ambientali e sportive esistenti. Il nuovo ciclo di pianificazione culminato poi nell'approvazione del Piano di Governo del Territorio del 2022 ha recepito le indicazioni del "Documento di Indirizzi".

Il P.G.T. 2022 propone una nuova visione per il Piano PE4, fondata su un ridimensionamento sostanziale della componente commerciale, escludendo esplicitamente l'insediamento di Grandi Strutture di Vendita e di funzioni logistiche, in favore di un mix funzionale più equilibrato e sostenibile. Le funzioni terziarie e commerciali, da attestare lungo l'asse della Varesina, si integrano con nuove previsioni residenziali, preferibilmente in continuità con il tessuto di Bariana, e con la realizzazione di servizi pubblici e privati di prossimità. Particolare rilevanza assume il progetto dello spazio pubblico, che dovrà costituire l'ossatura del nuovo assetto: un parco lineare attrezzato, infrastrutture di mobilità dolce, e interventi per la ricucitura urbana tra Bariana e il centro cittadino.

Negli anni più recenti, l'ambito PE4 è nuovamente oggetto di interventi in seguito all'acquisizione dell'area da parte della società Megg. Reoco S.r.l. Il nuovo soggetto attuatore ha avviato un profondo ripensamento del progetto originario, in coerenza con le riflessioni emerse nel Documento di Piano del PGT e nella VAS. Il nuovo impianto progettuale, infatti, si discosta radicalmente dall'idea iniziale di un'unica grande struttura di vendita, puntando invece su un mix funzionale articolato e più equilibrato, comprendente residenze, servizi pubblici e funzioni terziarie e commerciali di medie dimensioni.

Il Piano Attuativo PE4 prevede una suddivisione dell'area in 6 zone con funzioni urbanistiche differenti così articolate:

- la zona nord, in corrispondenza di via Cadore e via Peloritana, ospita due edifici commerciali ben distinti, entrambi con una superficie di vendita non superiore a 2.499 metri quadrati;
- a ovest si sviluppano le prime aree residenziali del progetto. Una si trova nella parte nord-ovest, mentre la seconda è posizionata oltre la pista ciclopedonale ed il cannocchiale verde che si immette nel "Parco Interconnesso" che collega la frazione di Bariana a Garbagnate Milanese Centro;
- al centro dell'area, sul lato est, saranno realizzati due ulteriori edifici commerciali;
- nella parte sud, oltre la deviazione parziale di via Montenero è prevista l'ultima porzione del comparto commerciale, dove sorgeranno altri tre edifici;
- a sud-ovest della zona commerciale si colloca un comparto, destinato a funzioni terziarie o ricettiva e/o mista commerciale/terziario/ricettivo;
- all'estremo ovest, esterno all'area del comparto urbanistico PE4 ma strategicamente collegato con il Piano proposto, è prevista la realizzazione del rifacimento della piazza Padre Pizzi, nel centro della frazione di Bariana, con mantenimento delle alberature storiche, creazione di spazi verdi ed aree di aggregazione e realizzazione di nuovi parcheggi, vicini anche alla chiesa principale di Bariana.

Il Piano, oltre a comprendere le opere interne all'ambito d'intervento, prevede anche una serie di aree esterne funzionali e complementari al progetto. In tali spazi verranno realizzati una serie di interventi relativi a Viabilità e sicurezza stradale, Mobilità dolce e percorsi ciclo-pedonali, Aree verdi e arredo urbano, parcheggi, fermate e accessi, a corredo del PE4, finalizzati non solo a migliorare l'accessibilità, la fruibilità e la qualità urbana dell'ambito ma anche funzionali al perseguimento di obiettivi di più vasta area propri del P.G.T. di Garbagnate Milanese, quali ad esempio la ricucitura tra Bariana e il centro urbano.

Alla luce di quanto sopra richiamato e per gli aspetti di competenza, si precisa quanto segue.

Osservazioni al Documento di Scoping

La Variante apporta modifiche considerevoli rispetto all'assetto del precedente Ambito di Trasformazione PE4, sia in termini di differente localizzazione ed entità delle superfici occupate all'interno dell'Ambito, sia prevedendo l'integrazione della funzione residenziale a quella commerciale già prevista. Le nuove trasformazioni si propongono di perseguire gli obiettivi strategici e di creare "connessioni", sia di tipo ecologico-ambientale, in coerenza con la Rete Ecologica Comunale, che da un punto di vista insediativo-territoriale ricercando la connessione tra la frazione di Bariana e il nucleo di Garbagnate. Nel Rapporto ambientale si dichiara, inoltre, che "la ridefinizione delle previsioni dovrà essere guidata dal progetto dello spazio pubblico".

A partire dai suddetti obiettivi strategici, in considerazione della consistente porzione di territorio coinvolta nell'Ambito PE4, si ritiene che il relativo "Masterplan" debba definire la forma urbana di una trasformazione così significativa per il Comune di Garbagnate motivando le scelte morfologiche in stretta connessione a un'attenta analisi e considerazione dei luoghi e all'inserimento paesaggistico degli interventi. A tal proposito l'analisi della componente "paesaggio" non appare adeguatamente approfondita, limitandosi agli stralci della Carta delle sensibilità paesaggistiche del P.G.T. e della Tav. 3 del PTM.

Si ritiene indispensabile che la definizione degli assetti morfologici siano adeguatamente supportati da motivazioni coerenti con la struttura paesistico-ambientale che caratterizza il territorio in esame e il contesto specifico, al fine di individuare un "principio ordinatore" chiaro e coerente, capace di tenere insieme e guidare le trasformazioni e determinare conseguentemente i lotti d'intervento, le aree di sedime e pertinenziali, le tipologie e le densità edilizie, gli allineamenti. Allo stesso modo la progettazione delle aree a verde dovrà trovare un'idea-guida e relazionare fra loro le diverse tipologie di spazi aperti, anche destinati a parcheggi o aree di cessione, in una logica unitaria capace di confrontarsi in modo chiaro e intenzionale anche con ciò che esiste ai margini dell'Ambito, nelle diverse e specifiche connotazioni (strada ex Varesina, parchi e servizi pubblici, tessuto urbanizzato, elementi di naturalità quali la vegetazione esistente, ecc.). La considerevole altezza delle previste torri residenziali rende necessari studi specifici di intervisibilità, tenuto conto che nel tessuto urbano esistente la tipologia a torre si costituisce come nuovo *landmark* il cui impatto percettivo non può essere sottovalutato.

Con riferimento al tema della vegetazione è necessario, in termini generali, che la progettazione degli spazi aperti sia contestuale e integrata sia rispetto alla progettazione dell'edificio, che in ordine alle differenti tipologie/funzioni del verde (verde pubblico, verde privato, aree a parcheggio, aree di margine/di connessione, ecc.) e alla necessità di ottemperare ai principi dell'invarianza idraulica. È inoltre opportuno verificare 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.

Gli interventi di nuova edificazione necessitano, a partire dalla fase progettuale, di un'elevata qualità architettonica che integri anche gli aspetti di sostenibilità energetica e di tutela delle risorse naturali mediante l'impiego di materiali e tecnologie ecocompatibili. Considerata l'ampiezza delle superfici a copertura piana degli edifici commerciali dovranno prevedersi soluzioni che ottimizzino l'efficienza energetica, valutando l'integrazione "bio-solare" del tetto verde con fotovoltaico.

Quadro di riferimento programmatico

La proposta di Piano Attuativo, in relazione alle previste destinazioni d'uso, dovrà confrontarsi, rispetto alla coerenza esterna, con il Piano Territoriale Metropolitan (PTM) della Città metropolitana di Milano, approvato in data 11/05/2021 con Deliberazione di Consiglio Metropolitan (d.c.m.) n. 16 e divenuto efficace in data 06/10/2021, con la pubblicazione dell'avviso di definitiva approvazione sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia (Burl) - Serie Avvisi e Concorsi n. 40.

Si segnala, a completamento del quadro della coerenza esterna della VAS, che:

- con d.c.m. n. 58/2021 del 29/11/2021 sono state approvate le Prime Linee Guida Progettuali del Biciplan della Città metropolitana di Milano.

Gli elaborati progettuali devono, pertanto, essere aggiornati in coerenza con gli strumenti pianificatori sopra indicati.

Conformità alle disposizioni della Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane (STTM) in tema di valutazione ambientale (art. 7 del Quadro normativo)

Con deliberazione del Consiglio Metropolitano n. 5/2024, esecutiva dal 13 marzo 2024 sono state approvate le prime tre Strategie Tematico Territoriali Metropolitane (STTM) che, ai sensi dell'art. 7-bis delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitano, costituiscono uno strumento di regolazione dei fenomeni territoriali e sono finalizzate a garantire piena effettività alle previsioni del P.T.M., specificando, secondo un principio di miglior definizione, le previsioni del P.T.M. stesso e di altri piani e atti della Città metropolitana di Milano. Ogni azione promossa dalle STTM tende ad elevare i livelli di sostenibilità, resilienza, qualità e coesione socio-territoriale del sistema ambientale-territoriale metropolitano; destinatari delle STTM sono tutti gli enti attributari di competenze in materia di governo del territorio, ambiente, paesaggio e, più in generale, tutte le amministrazioni e i soggetti privati che promuovono, assentono e realizzano interventi con effetti sul territorio.

Le prime tre Strategie Tematico Territoriali Metropolitane approvate da Città metropolitana sono:

- STTM 1 per la sostenibilità, le emergenze ambientali e la rigenerazione;
- STTM 2 per la coesione sociale, i servizi sovracomunali e metropolitani;
- STTM 3 per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione;

L'art. 7, comma 5 del "Quadro normativo" delle STTM dispone che *"in sede di VAS e, più in generale di valutazione ambientale, è preliminarmente verificato il grado di conformazione alle STTM a oggetto ambientale e paesaggistico"*.

In particolare, la STTM 1, riservata alla Sostenibilità, alle emergenze ambientali e alla rigenerazione territoriale, costituisce strumento di concreta attuazione dei principi in tema di ambiente e paesaggio e si inserisce nel novero dei dispositivi per la tutela e la valorizzazione paesistica e ambientale e per la difesa delle risorse naturali, di cui al Titolo V delle NdA del P.T.M. La STTM 1 si conforma ai principi dettati dall'art. 3 e segg. del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e dal D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 nonché alle norme di maggior tutela di matrice europea o nazionale.

Le previsioni della STTM 1 in tema di ambiente e paesaggio rivolte a tutti i Comuni hanno efficacia prevalente, ai sensi dell'art. 18, II comma, lett. a), della L.R. 11 marzo 2005, n.12.

A questo proposito, ai fini della valutazione complessiva degli interventi proposti rispetto all'attuazione della STTM 1 per la sostenibilità, le emergenze ambientali e la rigenerazione territoriale e della Rete Verde Metropolitana, si rimanda al Capitolo 6 e al paragrafo 6.1 del documento denominato *"Criteri e indirizzi per l'attività istruttoria in ordine alla valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali rispetto al Piano Territoriale Metropolitano. Aggiornamento 2025"* e alle tabelle del relativo allegato 5.

Si richiede, pertanto, di includere nel quadro programmatico del Rapporto ambientale la dimostrazione della conformità alle disposizioni della STTM 1, tramite la compilazione delle tabelle dell'allegato 5 al decreto n. 302/2025, da salvare in formato pdf.

Il decreto n. 302/2025 e i relativi allegati, scaricabili in formato editabile a compilazione guidata, sono reperibili on-line sul sito di Città metropolitana di Milano al seguente link:

https://www.cittametropolitana.mi.it/pianificazione_territoriale/urbanistica/PTM.html

Programma di monitoraggio del P.T.M. (art. 12 delle NdA del P.T.M.)

Si ricorda, in conclusione, che tra i contenuti da approfondire in sede di VAS per gli aspetti ambientali dei P.G.T., dei nuovi Documenti di Piano e delle loro varianti, sui temi di valenza sovracomunale elencati nell'articolo 12 delle NdA del Piano Territoriale Metropolitano vi sono i **"Risultati del monitoraggio sullo**

stato di attuazione del P.G.T. vigente e indicazioni che emergono per lo sviluppo dello strumento urbanistico oggetto di VAS (comma 3, lettera b).

La raccolta dei dati che ne derivano costituisce nell'insieme risultato del programma di monitoraggio del P.T.M., basato, in via principale anche se non esclusiva, su un sistema sintetico di indicatori di stato e di risposta, finalizzati rispettivamente a controllare l'evoluzione delle principali tematiche territoriali e ambientali e a verificare l'efficacia attuativa degli obiettivi e delle azioni del P.T.M. stesso.

Gli indicatori di monitoraggio richiesti dal PTM, elencati al comma 7 dell'art. 12, integrati e implementati nell'ambito dell'Agenda metropolitana urbana dello sviluppo sostenibile in coerenza con i Criteri del P.T.R. integrato ai sensi della LR 31/2014, sono articolati e illustrati al capitolo 5 del documento denominato "*Criteri e indirizzi per l'attività istruttoria in ordine alla valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali rispetto al Piano Territoriale Metropolitano. Aggiornamento 2025*", approvato con Decreto dirigenziale n. 302 del 15 gennaio 2025, esecutivo dal 30 gennaio 2025.

Nella predisposizione del Rapporto Ambientale, si richiede di fornire i valori degli indicatori di monitoraggio richiamati compilando le tabelle 4.2 e 4.3 di cui all'Allegato 4 al decreto n. 302/2025, relative al calcolo degli stessi, compilate e salvate in formato pdf.

Cordiali saluti

La responsabile
Servizio azioni per la sostenibilità territoriale
(arch. Francesca Valentina Gobbato)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. n.445/2000 e del D.Lgs. n.82/2005 e rispettive norme collegate