



COMUNE DI GARBAGNATE MILANESE

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

SOCIETA' MEGG Reoco S.r.l.

**Variante Puntuale al PGT ,
Area denominata PE4**



**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
SINTESI NON TECNICA**

settembre - 2026

Redazione a cura di:

Giovanni Luca Bisogni – Biologo ambientale

Michele Vezzola – Biologo ambientale



**Ordine dei Biologi
della Lombardia**

Dott. Giovanni Bisogni
N. iscrizione AA. 017247

INDICE

1	PREMESSA	4
2	QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO	4
3	METODOLOGIA ADOTTATA PER LA VALUTAZIONE	5
4	LA VARIANTE PUNTUALE AL PGT- IL NUOVO PE4	8
5	LA COERENZA DELLA VARIANTE CON IL QUADRO DI RIFERIMENTO DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE	10
6	COERENZA DELLA VARIANTE PUNTUALE CON IL QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO 11	
7	COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE DEL COMUNE DI GARBAGNATE MILANESE.....	17
8	LE COMPONENTI AMBIENTALI DEL CONTESTO DI INTERVENTO E LA LORO RELAZIONE CON LA VARIANTE AL PGT PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO PE4	17
9	ANALISI DEGLI SCENARI DI PIANO ALTERNATIVI.....	18
	a) Scenari alternativi	19
	b) Confronto tra gli scenari alternativi.....	23
10	MISURE DI SOSTENIBILITA' E MODALITA' DI CONTROLLO DEL PIANO	23

1 PREMESSA

La Regione Lombardia, con la Legge n. 12 dell'11 marzo 2005 "*Legge per il governo del Territorio*", definisce gli strumenti di cui si devono dotare gli Enti Locali per la pianificazione del proprio territorio e ha recepito dalla Direttiva CEE 42/2001 l'obbligo di associare all'iter di definizione di piani e programmi uno specifico processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS). La L.R. 12/2005 introduce il Piano di Governo del Territorio (PGT) quale strumento di pianificazione locale che definisce l'assetto dell'intero territorio comunale.

Con DGC n. 5 19/01/2026 è stato dato avvio al procedimento di valutazione ambientale strategica (vas) per la proposta di piano attuativo in variante denominato "PE4"

La stesura della variante al Piano Attuativo PE4 implica la modifica sostanziale dei contenuti del Piano Attuativo vigente per adeguarlo agli obiettivi del Documento di Piano alle nuove istanze politico-economiche che si sono sviluppate negli anni da quando il vigente PA fu predisposto.

L'attività di valutazione considera dunque i nuovi contenuti del PE4 in relazione allo stato attuale del contesto socio ecologico nel quale il nuovo PE4 si inserirà.

Il presente documento rappresenta la Sintesi non Tecnica associata al Rapporto Ambientale del processo di VAS avviato dal Comune di Garbagnate Milanese .

2 QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO

I principali documenti normativi in materia di VAS di riferimento per il presente lavoro sono i seguenti.

NORMA COMUNITARIA.

La normativa sulla valutazione ambientale strategica ha come riferimento principale la Direttiva 2001/42/CE.

NORMATIVA NAZIONALE.

A livello nazionale si è provveduto a recepire formalmente la Direttiva Europea il 1 agosto 2007, con l'entrata in vigore della Parte II del D.lgs 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale". I contenuti della parte seconda del decreto, riguardante le "Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione dell'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione integrata ambientale (IPPC)" sono stati integrati e modificati con il successivo D.lgs 16 gennaio 2008, n. 4 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.lgs 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale".

NORMATIVA REGIONALE.

- L'art.4 della Legge della Regione Lombardia n. 12 dell'11 marzo 2005 (e s.m.i.) che al comma 2 stabilisce l'assoggettabilità del Documento di Piano alla procedura di VAS e al comma 2 bis stabilisce la necessità di verificare l'assoggettabilità alla VAS del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.
- Il DCR n. VIII/0351 del 13 marzo 2007 "Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi" contiene i criteri attuativi relativi al processo di VAS.
- Il DCR n. VIII/6420 del 27 dicembre 2007 "Ulteriori adempimenti di disciplina in attuazione dell'articolo 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, "Legge per il governo del territorio" e degli "indirizzi generali per la valutazione ambientale dei piani e programmi" approvati

con deliberazione dal Consiglio regionale il 13 marzo 2007 atti n. VIII/0351.(provvedimento n. 1)” specifica ulteriormente la procedura per la VAS indicando esplicitamente in apposite schede i soggetti coinvolti nel processo, gli elaborati da produrre e l’iter della loro approvazione, oltre a contenere anche le indicazioni relative alle procedure di verifica di esclusione dalla procedura di VAS.

- Le DGR n. VIII/10971 del 30 dicembre 2009, n. IX/761 del 10 novembre 2010 e n. IX/3836 del 25 luglio 2012, specificano e dettagliano ulteriormente i passaggi della procedura di VAS soprattutto in rapporto alle tipologie di Piano assoggettabili alla valutazione, ai soggetti coinvolti e relativi compiti, e alla tempistica generale dell’iter.

3 METODOLOGIA ADOTTATA PER LA VALUTAZIONE

SCHEMA PROCESSUALE COMPLESSIVO.

Per il processo di valutazione ambientale della Variante di piano attuativo, del PE 4 ci si riferisce a quanto riportato nel quadro di riferimento normativo precedentemente analizzato, a cui si fa rimando, ed in particolare: all'allegato 1a alla DGR 761/2010 ed allo schema allegato alla DGR 3836/2012.

La VAS sarà effettuata secondo le indicazioni specificate nei punti seguenti:

1. avviso di avvio del procedimento;
2. individuazione dei soggetti interessati e definizione delle modalità di informazione e comunicazione;
3. definizione del quadro di orientamento della VAS;
4. definizione dello schema operativo per la VAS;
5. apertura della Conferenza di Valutazione;
6. elaborazione e redazione del Rapporto Ambientale di VAS;
7. messa a disposizione della documentazione e raccolta dei pareri;
8. chiusura della Conferenza di Valutazione;
9. formulazione Parere Motivato Preliminare con risposta ai pareri pervenuti;
10. eventuali modificazioni alla Variante al PGT ed al Rapporto Ambientale conseguenti al recepimento dei pareri;
11. formulazione della Dichiarazione di Sintesi Preliminare;
12. adozione della Variante al PGT;
13. pubblicazione e raccolta osservazioni;
14. formulazione delle controdeduzioni alle eventuali osservazioni pervenute;
15. formulazione Parere Motivato Finale e Dichiarazione di Sintesi Finale;
16. approvazione della Variante al PGT;
17. gestione e monitoraggio.

Con delibera N. 5 DATA: 19/01/2026 sono state nominate le seguenti Autorità:

Autorità procedente

Il Responsabile del Settore Edilizia Privata, Gestione del Patrimonio e Ambiente, Pianificazione e Urbanistica individuato nell’Ing. Viola Marco

Autorità competente per la VAS

il Responsabile del Settore Tecnico – Manutentivo, Opere Pubbliche individuato nel Dott. Giovanni Gitto

Nella medesima delibera è stato dato atto di individuare gli enti e i soggetti competenti in materia ambientale e i portatori di interessi diffusi da invitare alla conferenza di valutazione, di cui all'elenco citato nella proposta n. 6 del 16/01/2026

Soggetti competenti in materia ambientale ed enti territorialmente interessati:

- Regione Lombardia (DG - Qualità dell'Ambiente; DG - Territorio e Urbanistica);
- Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia;
- Città Metropolitana di Milano;
- Agenzia Regionale per l'Ambiente (A.R.P.A) Sede Dipartimentale di Parabiago;
- Azienda Territoriale Sociale n. 1 (A.T.S .1) della Città Metropolitana di Milano – sede ;
- Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi;
- Carabinieri Forestali dello Stato;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per la Provincia di Milano,
- Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia;
- ATO Provincia di Milano;
- Comuni confinanti e contermini : Comune di Arese, Comune di Lainate,, Comune di Cesate, Comune di Caronno Pertusella;
- Ianomi s.p.a.;
- Amiacque s.r.l.;
- Società del gruppo ENEL
- Soc. A2A
- Nuovenergia distribuzione NED;
- Società TERNA;
- Telecom Italia, TIM, Vodafone, Wind, H3G, Iliad, Fastweb;
- Ferrovie Nord Milano;
- Air Pulman spa;
- ASM Garbagnate Milanese s.p.a.;
- Comuni imprese SCARL;
- Infoenergia SCARL;
- Comuni insieme per lo sviluppo sociale

Pubblico interessato :

- Associazioni: ambientaliste, socio-culturali, socio-assistenziali, sportive e di volontariato;
- Enti religiosi;
- Enti scolastici – associazione genitori;
- Organizzazioni sindacali;
- Associazioni di categoria e/o cooperative interessate;
- Singoli cittadini o associazioni di cittadini che possono subire gli effetti della procedura decisionale in materia ambientale o che abbiano un interesse in tale procedura;

L'allegato VI, della parte II del Dlgs 152/2006 indica i seguenti contenuti del Rapporto Ambientale:

- a. illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;
- b. aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma;
- c. caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
- d. qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat

naturali e della flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all'art. 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228.

e. obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;

f. possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori. Devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;

g. misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;

h. sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;

i. descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piani o del programma proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare;

j. sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

La tabella seguente richiama il capitolo del rapporto ambientale ed il relativo contenuto in riferimento ai punti dell'allegato VI.

Allegato VI	Cap.	Contenuto
A	3	I CONTENUTI DELLA VARIANTE Il capitolo descrive i contenuti della variante del Piano Attuativo PE4 descrivendo le principali scelte urbanistiche, progettuali e ambientali della nuova proposta.
H	4	SCENARI E ALTERNATIVE Il capitolo analizza e confronta gli scenari e le alternative di Piano Attuativo, con particolare riferimento alla valutazione tra proposta iniziale e proposta attuale.
E	5	QUADRO DI RIFERIMENTO PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE E COERENZA DELLA VARIANTE Il capitolo richiama i principali riferimenti in materia di sviluppo sostenibile individuati nello scoping e verifica la coerenza della variante urbanistica rispetto agli obiettivi e ai criteri di sostenibilità adottati.
E	6	QUADRO PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO E VALUTAZIONE DI COERENZA Il capitolo illustra il quadro programmatico di riferimento e valuta la coerenza della variante al Piano Attuativo PE4 con gli strumenti di pianificazione e programmazione regionali, metropolitani e di settore.
E	7	PIANIFICAZIONE A LIVELLO COMUNALE Il capitolo illustra il quadro di pianificazione comunale vigente e verifica la coerenza della variante al Piano Attuativo PE4 con lo strumento urbanistico e la relativa VAS

B C D	8	LE COMPONENTI AMBIENTALI DEL CONTESTO DI INTERVENTO E LA LORO RELAZIONE CON LA VARIANTE AL PGT PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO PE4 Il capitolo analizza le principali componenti ambientali del contesto di intervento, opportunamente integrate rispetto alle relazioni specialistiche elaborate nell'ambito della variante PE4. Per ciascuna valuta la compatibilità della variante, considerando gli effetti nelle fasi di cantiere e di esercizio.
F	9	VALUTAZIONE CONCLUSIVA DI COERENZA E COMPATIBILITÀ Il capitolo riassume gli esiti delle analisi svolte, valutando la sostenibilità complessiva della variante, la sua coerenza con il quadro pianificatorio e la compatibilità con le componenti ambientali e territoriali interessate.
G	10	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE Il capitolo individua le misure di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientale finalizzate a ridurre gli effetti potenzialmente negativi della variante e a garantire una maggiore sostenibilità dell'intervento.
I	11	PROPOSTA DI ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PROGRAMMA DI MONITORAGGIO Il capitolo definisce il sistema di monitoraggio della variante attraverso l'individuazione di indicatori ambientali e prestazionali utili a verificare nel tempo gli effetti del piano e l'efficacia delle misure previste, individuando anche ruoli e responsabilità nella gestione dei dati.
A	12	RAPPORTI CON ALTRE PROCEDURE DI NATURA AMBIENTALE Il capitolo descrive i rapporti tra la procedura di VAS e le altre procedure ambientali

4 LA VARIANTE PUNTUALE AL PGT- IL NUOVO PE4

La lunga storia del PE4 consente di comprendere come le scelte originarie si siano progressivamente rivelate inadeguate rispetto all'evoluzione del contesto territoriale e normativo, aprendo la strada alla nuova previsione progettuale.

L'ambito PE4 ha origine nel 2004, quando fu presentata una proposta di insediamento commerciale di grandi dimensioni.

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.

Nel 2013 nonostante l'avvio dell'iter realizzativo i lavori si interruppero. Il cantiere venne bloccato nelle fasi iniziali e l'area rimase in uno stato di abbandono e incompiutezza, condizione che permane tutt'oggi.

La proposta di variante puntuale 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 e nella realizzazione di un centro polifunzionale.

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.





5 LA COERENZA DELLA VARIANTE CON IL QUADRO DI RIFERIMENTO DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE

Con riferimento alla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, e in particolare alle aree “Persone” e “Pianeta”, l’intervento si inserisce in modo coerente promuovendo un miglioramento della qualità urbana e ambientale attraverso la realizzazione di spazi verdi, percorsi ciclopeditoni e ambienti orientati alla socialità e al benessere. Il ruolo del Parco Interconnesso e l’attenzione alla gestione sostenibile delle acque e alla biodiversità risultano in linea con gli obiettivi di tutela del capitale naturale e di resilienza territoriale.

Analogamente, rispetto alla Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile, il progetto appare coerente soprattutto con gli indirizzi legati alla sostenibilità urbana, alla rigenerazione e alla qualità dell’edificato. L’intervento propone infatti un modello insediativo che integra funzioni diverse e valorizza il sistema del verde, introducendo soluzioni riconducibili alle Nature-Based Solutions (NBS) e contribuendo alla costruzione di un’infrastruttura ecologica locale. Anche i temi della mobilità, della gestione delle acque e della mitigazione climatica risultano considerati dalla progettazione. Permane tuttavia una criticità legata al consumo di suolo poiché le nuove realizzazioni, pur mitigate dalla qualità progettuale e dalla presenza di ampie superfici permeabili, si inseriscono in un contesto già fortemente urbanizzato. Quest’ultima

osservazione risulta corretta se si analizza l'incidenza del progetto sul contesto ambientale-reale. Se si considera, tuttavia, la procedura urbanistica, la variante al piano attuativo PE4, rispetto al piano attuativo previgente, propone una riduzione del suolo occupato grazie ad una razionalizzazione degli edifici e delle infrastrutture che permette una maggiore presenza di spazi non costruiti.

Per quanto riguarda la Strategia Metropolitana, il livello di coerenza risulta particolarmente evidente, soprattutto in relazione alle traiettorie resilienza ed ecologica. L'adozione di soluzioni riconducibili al modello "città spugna", la gestione sostenibile delle acque meteoriche e la realizzazione di un sistema verde strutturato si allineano agli indirizzi di sostenibilità metropolitani. Anche lo sviluppo della mobilità ciclopedonale e le superfici verdi contribuiscono agli obiettivi di miglioramento della qualità ambientale e riduzione dell'inquinamento. Ulteriori elementi di coerenza si riscontrano nella rigenerazione urbana e nella creazione di un comparto multifunzionale residenziale, economico e sociale.

6 COERENZA DELLA VARIANTE PUNTUALE CON IL QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

E' stata valutata la compatibilità con i seguenti strumenti:

Piano Territoriale Regionale (PTR), Piano Paesaggistico Regionale (PPR), Piano Regionale della Mobilità e dei Trasporti (PRMT), Piano Regionale della Mobilità Ciclistica (PRMC), Programma di Tutela e Uso delle Acque (PTUA), Piano Regionale degli Interventi per la Qualità dell'aria (PRIA), Programma Energetico Ambientale Regionale (PEAR), Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), Piano Territoriale Metropolitano (PTM), Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile (PUMS) della Città Metropolitana di Milano, Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Città Metropolitana di Milano.

All'interno del rapporto ambientale è stato sviluppato un commento di compatibilità per ogni strumento precedentemente richiamato.

La valutazione di coerenza è condotta attraverso un'analisi puntuale delle interazioni tra i contenuti della variante e i singoli strumenti sovraordinati. Viene restituita in forma testuale e associata a un codice colore che ne consente un'immediata lettura sintetica.

La legenda del codice cromatico adottato è riportata di seguito:

valutazione di coerenza	colore
Interazione negativa	
Interazione debolmente negativa	
Interazione debolmente positiva	
Interazione positiva	
Non attinenza	

Coerenza con le disposizioni regionali: PTR e PPR

piano	commento	coerenza
PTR – obiettivi generali	Con riferimento agli obiettivi in materia ambientale, l'intervento mostra un'impostazione progettuale orientata alla sostenibilità grazie al ruolo centrale attribuito al Parco Interconnesso, all'adozione di strategie riconducibili al modello della "città spugna" e all'impiego di NBS per il controllo del ciclo idrico. Analogamente, la scelta di integrare vegetazione autoctona, sistemi verdi diffusi e superfici permeabili appare coerente con le finalità di incremento della biodiversità e di contenimento degli effetti ambientali negativi dell'urbanizzazione (quali l'isola di calore e l'impermeabilizzazione del suolo).	
	Tuttavia, la trasformazione proposta non è priva di potenziali conflittualità PTR poiché l'intervento dal punto di vista biofisico-reale comporta comunque una trasformazione rilevante in termini di nuova edificazione e, quindi, di consumo ed impermeabilizzazione di suolo. Tuttavia, se si considera il punto di vista urbanistico, la variante, rispetto al progetto previgente, risulta in una riduzione del suolo occupato grazie ad una razionalizzazione degli edifici e delle infrastrutture che permette una maggiore presenza di spazi non costruiti.	
	Rispetto all'assetto territoriale, il progetto mostra piena coerenza con l'obiettivo del PTR poiché si configura come un intervento di rigenerazione urbana di un'area attualmente non fruibile. L'integrazione tra funzioni residenziali, commerciali e terziarie, unita alla realizzazione di spazi pubblici, servizi e connessioni ciclopeditoni, contribuisce a costruire un sistema insediativo articolato ed equilibrato.	
	Per quanto riguarda il paesaggio, il progetto presenta elementi di coerenza particolarmente rilevanti. Il parco non è infatti concepito come dotazione accessoria, ma come infrastruttura verde capace di connettere sistemi urbani e ambientali differenti e di svolgere funzioni ecologiche, sociali e fruibili. L'attenzione alla continuità degli spazi aperti, alla costruzione di relazioni urbane tra quartieri della città e la permeabilità tra ambiti pubblici e privati risponde in modo evidente agli obiettivi del PTR.	
	Nel complesso, la variante puntuale può essere considerata coerente con gli obiettivi del PTR, in particolare per quanto riguarda: l'integrazione tra sviluppo urbano e infrastruttura verde, la promozione della mobilità e l'approccio alla rigenerazione urbana. Solo per l'obiettivo ambiente, è rilevata una parziale incoerenza dovuta inevitabilmente al consumo di suolo reale che seguirà lo sviluppo progettuale dell'ambito PE4. Si ricorda, tuttavia, che dal punto di vista urbanistico la proposta di variante risulta invece migliore rispetto al previgente piano attuativo anche sotto questo profilo.	
PTR – sistema territoriale	Con riferimento al tema della coesione e delle connessioni, il progetto appare impostato in modo coerente con le strategie regionali, in particolare per quanto riguarda il rafforzamento delle relazioni tra parti di città oggi parzialmente separate. La costruzione di una rete articolata di percorsi ciclopeditoni, la connessione tra Bariana e Garbagnate Milanese e il collegamento con sistemi verdi e infrastrutture esistenti contribuiscono a configurare l'ambito come nodo di ricucitura territoriale. Anche il potenziamento della viabilità e la riorganizzazione degli accessi ai comparti commerciali rispondono all'obiettivo di migliorare l'accessibilità e la funzionalità del sistema insediativo.	
	Sul piano dell'attrattività, il PE4 presenta elevata coerenza con l'indirizzo indicato per il sistema territoriale di riferimento. L'intervento propone	

	infatti, per le porzioni residenziali, un modello insediativo compatto, caratterizzato da una concentrazione volumetrica in altezza che consente di liberare ampie superfici per il verde e gli spazi pubblici. Il Parco Interconnesso contribuisce in modo rilevante alla qualità complessiva dell'ambito, rafforzandone il potenziale attrattivo sia a scala locale sia sovralocale. La presenza di funzioni diversificate – residenziali, commerciali, e ricettive – favorisce pluralità di usi.	
	Per quanto riguarda la resilienza e il governo integrato delle risorse, il progetto ha un livello di coerenza piuttosto elevato. L'adozione di sistemi riconducibili alle Nature-Based Solutions e la gestione delle acque meteoriche secondo il criterio della "città spugna" sono allineati agli indirizzi del PTR. Il parco stesso assume il ruolo di infrastruttura verde multifunzionale, capace di contribuire alla regolazione idrica, al miglioramento microclimatico e al supporto della biodiversità.	
	Il tema della riduzione del consumo di suolo e della rigenerazione rappresenta uno degli ambiti più delicati. Il progetto si configura come intervento di trasformazione di un'area attualmente non fruibile, contribuendo quindi a un processo di riqualificazione urbana e territoriale. Tuttavia, dal punto di vista della realtà biofisica del luogo, si tratta pur sempre di nuove impermeabilizzazioni con conseguente incremento del consumo di suolo reale.	
	Infine, rispetto ai temi della cultura e del paesaggio, il progetto mostra un'impostazione complessivamente coerente, favorendo la ricomposizione di aree urbane separate grazie alla riqualificazione dell'area. L'attenzione alla multifunzionalità degli spazi contribuisce ulteriormente al perseguimento dell'obiettivo.	
Nel complesso, il Piano Attuativo PE4 può essere considerato coerente con il sistema territoriale del PTR all'interno del quale si inserisce il comune di Garbagnate Milanese.		
PTR – ATO	Considerata la realtà urbanistica del contesto, la presente variante puntuale al PGT, risulta coerente con i criteri definiti dall'ATO di appartenenza. Lo sviluppo residenziale, commerciale, sociale e infrastrutturale proposto insiste infatti su un'area già interessata da previsioni insediative rilevanti (grande struttura di vendita), rispetto alle quali determina una riduzione del suolo occupato e una diversa articolazione delle funzioni, maggiorante rispondente alle esigenze della città. L'intervento si configura pertanto come un riassetto più equilibrato del comparto, con un miglior rapporto tra superfici edificate e spazi aperti.	
PPR	Il PPR è stato esaminato all'interno del presente documento attraverso le tavole che lo compongono. La verifica di coerenza è stata quindi condotta mediante la sovrapposizione del perimetro del PE4 con le tavole del PPR. Da tale analisi emerge che l'impronta progettuale del PE4, che costituisce sostanzialmente la variante puntuale al PGT, confrontata con i tematismi delle diverse tavole, non evidenzia fenomeni di incoerenza, né diretta né potenziale. Le cartografie del PPR individuano, infatti, alcuni elementi riferibili al territorio comunale di Garbagnate, ma nessuno di essi risulta direttamente o indirettamente associato all'area del PE4 e al suo possibile sviluppo urbanistico. Si può pertanto ritenere che il progetto non presenti relazioni negative dirette o potenziali con gli elementi di sensibilità individuati dal PPR.	

Coerenza con i Piani settoriali di regione Lombardia: PRMT, PRMC, PTUA, PRIA, PEAR

commento		coerenza
PRMT	La proposta di variante risulta nel complesso coerente con gli indirizzi del PRMT, in quanto prevede una riorganizzazione della viabilità locale e il miglioramento dell'accessibilità al comparto, oltre all'integrazione con sistemi di mobilità dolce. La presenza di nuove connessioni ciclopedonali e il miglioramento della sicurezza stradale contribuiscono agli obiettivi di qualità e integrazione della mobilità.	
PRMC	L'intervento risulta correlato in modo positivo rispetto agli indirizzi del PRMC. Pur non interessando direttamente la rete ciclabile regionale, la previsione di una rete articolata di percorsi ciclopedonali interni e di connessione con il territorio circostante contribuiscono a rafforzare la mobilità ciclistica locale e la sua integrazione con i sistemi sovralocali.	
PTUA	La proposta progettuale appare coerente con gli obiettivi del PTUA, in particolare per quanto riguarda la gestione sostenibile delle acque meteoriche e il rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrologica. L'adozione di soluzioni riconducibili al modello della "città spugna" e la presenza del parco, che svolge anche una funzione di supporto alla regolazione dei carichi idrici derivanti dall'infrastruttura viaria, contribuiscono alla regolazione del ciclo idrico locale.	
PRIA	In relazione al PRIA, la coerenza dell'intervento risulta più articolata. Da un lato, la presenza di ampie superfici verdi, percorsi ciclopedonali e soluzioni orientate alla sostenibilità contribuisce al miglioramento della qualità ambientale locale; dall'altro, la componente commerciale, residenziale e l'incremento dei flussi di traffico potrebbero incidere in modo negativo sulle emissioni, in un contesto già critico come l'agglomerato di Milano. Tale elemento di criticità ha reso necessario un approfondimento specialistico, finalizzato alla stima delle emissioni sia in fase di cantiere sia in fase di esercizio. I risultati di tale analisi sono riportati nei capitoli successivi, nell'ambito della valutazione di coerenza con le componenti ambientali del contesto di intervento.	
PEAR	La variante risulta coerente con gli obiettivi del PEAR poiché richiama il rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica e sostenibilità degli edifici. La qualità dell'intervento e le singole scelte progettuali nella realizzazione dei comparti residenziali ed economici saranno determinanti per perseguire gli obiettivi del PEAR.	

Coerenza con le disposizioni del PGRA

commento		coerenza
PGRA	La proposta di variante non interessa aree cartografate dal PGRA e, pertanto, non risulta esposta a fenomeni di rischio idraulico. Si evidenzia inoltre che la progettazione delle residenze, delle infrastrutture viarie e delle aree a parcheggio previste nell'ambito è sviluppata in conformità alla normativa di settore vigente, con particolare riferimento al principio di invarianza idraulica. A tal fine, sono adottate soluzioni progettuali e tecniche costruttive volte a favorire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel suolo, privilegiando, ove possibile, l'impiego di materiali	

	drenanti rispetto a superfici impermeabili. Per le restanti acque di dilavamento è proposta la gestione mediante SUDS. Alla luce di quanto sopra, la proposta di variante denominata PE4 può essere considerata coerente con il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni.	
--	--	--

Coerenza con le disposizioni metropolitane: PTM, STTM, PUMS

commento		coerenza
PTM - principi e obiettivi generali	Con riferimento ai principi, l'intervento mostra una buona aderenza a quelli relativi alla tutela delle risorse non rinnovabili e alla resilienza territoriale. La presenza del Parco Interconnesso, l'adozione di soluzioni riconducibili alle Nature-Based Solutions, l'attenzione alla gestione sostenibile delle acque nonché l'accurata progettazione del parco potrebbero contribuire infatti al rafforzamento della rete ecologica e alla mitigazione degli impatti ambientali, in linea con l'impostazione del PTM. Anche sotto il profilo paesaggistico-ambientale, il progetto introduce elementi di riqualificazione e valorizzazione di un ambito oggi ad oggi degradato e marginale, migliorandone la qualità complessiva. La proposta di variante risulta coerente anche al principio di equità territoriale: incrementando la dotazione di servizi, spazi pubblici in un mix di funzioni urbane differenti.	
	Passando agli obiettivi generali, il PE4 si dimostra coerente con le strategie legate alla sostenibilità ambientale, in particolare per quanto riguarda la gestione delle acque (Obiettivo 8), il rafforzamento della rete ecologica (Obiettivi 6 e 7) e, più in generale, ponendo attenzione alle strategie europee, nazionali e regionali su ambiente e clima (Obiettivo 1). Il progetto risponde inoltre agli indirizzi relativi alla riqualificazione urbana e al miglioramento dei margini urbani (Obiettivo 2). Per quanto riguarda il sistema della mobilità (Obiettivo 3), il progetto introduce miglioramenti a scala locale, in particolare attraverso la riorganizzazione della viabilità e lo sviluppo della mobilità ciclopedonale. Tuttavia, la coerenza con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo e di prioritario recupero dell'esistente (Obiettivo 4) risulta solo parziale. Se si considera dal punto di vista strettamente urbanistico la soluzione promossa in variante al previgente PE4 risulta avere un consumo di suolo più contenuto. Dal punto di vista della realtà biofisica, invece, l'intervento comporta inevitabilmente nuova edificazione e ingente consumo di suolo, seppur mitigato da un'organizzazione compatta dell'edificato in favore di una significativa dotazione verde.	
	Nel complesso, il Piano Attuativo PE4 può essere considerato coerente con i principi e gli obiettivi del PTM, in particolare per quanto riguarda gli aspetti ambientali, paesaggistici e di rigenerazione urbana. Tale coerenza risulta tuttavia condizionata alla capacità del progetto di contenere gli impatti legati al consumo di suolo, nonché di garantire un equilibrio funzionale adeguato rispetto al contesto territoriale di riferimento.	
PTM - STTM	STTM 1: la proposta di variante mostra un livello di coerenza complessivamente elevato, soprattutto per quanto riguarda i temi della sostenibilità ambientale e della rigenerazione territoriale. L'intervento, infatti, si configura come un'operazione di variante di un ambito già pianificato, che introduce un sistema articolato di spazi verdi, con il Parco Interconnesso quale elemento strutturante. Questo aspetto è particolarmente allineato con la logica della Rete Verde Metropolitana, sia in termini di ricucitura ecologica sia per l'incremento dei servizi	

	ecosistemici. Inoltre, l'integrazione di NBS, come i sistemi di drenaggio urbano sostenibile e l'attenzione all'invarianza idraulica, risponde in modo diretto agli obiettivi di adattamento ai cambiamenti climatici e gestione degli eventi estremi.	
	STTM 2: l'intervento appare coerente con gli indirizzi legati alla coesione sociale e al sistema dei servizi. Il progetto introduce infatti una pluralità di funzioni: residenziali, commerciali e sociali, che contribuiscono a costruire un sistema urbano più completo e accessibile, in linea con il principio della "città dei 15 minuti". La presenza di nuove connessioni ciclopeditoni, il miglioramento della viabilità e la ricucitura urbana che ne deriverà (riconessione Bariana-centro) determineranno una maggiore equità territoriale. Particolarmente coerente è anche la previsione del centro polifunzionale e degli spazi pubblici, che rispondono alla logica di potenziamento dei servizi di scala locale e sovracomunale.	
	STTM 3: la variante si inserisce solo parzialmente nei processi di innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione. La componente commerciale, articolata in più lotti e con limiti dimensionali, evita fenomeni di eccessiva concentrazione e si orienta verso un modello più distribuito e integrato con il contesto urbano e con la realtà economica periurbana dove sono già presenti grandi strutture di vendita. Inoltre, la possibilità di destinare parte dell'ambito a funzioni terziarie o ricettive introduce una flessibilità funzionale coerente con le dinamiche contemporanee del sistema economico.	
PUMS	Il PUMS si configura come uno strumento di pianificazione a scala metropolitana, di livello sovracomunale, che definisce indirizzi strategici e progetti di riferimento per le amministrazioni locali, finalizzati allo sviluppo integrato della mobilità. In tale quadro, la presente variante puntuale, volta all'introduzione di modifiche al piano attuativo PE4, pur presentando una rilevanza dimensionale rispetto al territorio comunale, non appare in grado di apportare contributi significativi alla pianificazione del PUMS. Quest'ultimo, infatti, con riferimento al territorio di Garbagnate, individua priorità di intervento orientate al potenziamento del sistema ferroviario e del trasporto pubblico di massa, ambiti all'interno dei quali la variante puntuale non può agire. Ne consegue che la proposta di variante non ha relazioni dirette con le previsioni del PUMS. Viene comunque valutata positivamente la razionalizzazione del sistema della mobilità locale, in quanto coerente con gli obiettivi di miglioramento dell'accessibilità e dell'organizzazione dei flussi a scala urbana.	

Coerenza con le disposizioni del piano di indirizzo forestale (PIF)

commento		coerenza
PIF	L'area del PE4 non è ricompresa all'interno della carta <i>numero 4 – carta dei vincoli</i> del PIF che identifica le aree classificate come bosco. Per tale motivo la proposta di variante non intrattiene relazioni con il Piano di Indirizzo Forestale metropolitano.	

La verifica di compatibilità, alla quale si rimanda per la trattazione completa della tematica, ha evidenziato un profilo di sostanziale allineamento tra la proposta di variante puntuale al PGT e gli strumenti sovraordinati che governano il territorio di vasta area all'interno del quale il Comune di Garbagnate Milanese si inserisce.

7 COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE DEL COMUNE DI GARBAGNATE MILANESE

La proposta di variante puntuale attuata per modificare i contenuti del piano attuativo PE4 si colloca in un rapporto di coerenza elevata con gli indirizzi e gli obiettivi delineati dal vigente PGT e confermati dalla relativa VAS.

Di seguito si evidenziano gli elementi progettuali che mostrano il grado di coerenza maggiore con le richieste del vigente PGT:

- Un primo elemento di coerenza riguarda il superamento dell'impostazione originaria monofunzionale. Il PGT individua chiaramente nella Grande Struttura di Vendita un modello non più attuale, chiedendo una ridefinizione dell'ambito basata su un mix funzionale più articolato. La proposta di variante al piano attuativo PE4, recependo queste indicazioni ridimensiona la componente commerciale distribuendola in più lotti di dimensioni contenute. Viene, inoltre, introdotto un sistema integrato di funzioni con aree dedicati alla residenza, al commercio e aree di carattere fruitivo-sociale (parco e centro polifunzionale).
- Un secondo aspetto centrale è rappresentato dal tema della connessione territoriale. infatti, l'ambito PE4 è esplicitamente individuato come nodo critico per la ricucitura tra Bariana e il resto della città. L'impianto progettuale, in coerenza con l'indirizzo del PGT, introduce una rete articolata di percorsi ciclopeditoni, assi di attraversamento e connessioni trasversali che mettono in relazione il comparto con il sistema dei servizi esistenti, con il Parco del Bosco e con la rete della mobilità dolce. In questo senso, il progetto risulta quindi in grado di superare la criticità individuata dal PGT divenendo un'occasione di ricucitura urbana.
- Particolarmente significativa è anche la coerenza rispetto al ruolo attribuito allo spazio pubblico e al sistema del verde. Il PGT e la VAS individuano nel parco lineare l'elemento ordinatore dell'intero comparto. La proposta progettuale recepisce pienamente questa indicazione attraverso la realizzazione del Parco Interconnesso, che assume la funzione richiesta. Il ruolo pubblico risulta ulteriormente valorizzato dal Centro polifunzionale che si configura come una struttura aperta, flessibile e integrata con il territorio, capace di diventare un punto di riferimento stabile per la vita sociale, culturale e ricreativa della comunità di Garbagnate Milanese.
- Anche sotto il profilo della sostenibilità ambientale e della riorganizzazione infrastrutturale, la coerenza risulta evidente. Il PGT richiede una razionalizzazione del sistema viabilistico, una riduzione dell'impatto delle infrastrutture previste a cui si aggiunge l'attenzione agli aspetti ambientali, come la gestione sostenibile delle acque e la permeabilità dei suoli, in linea con le indicazioni della VAS. Anche a queste indicazioni la progettazione del PE4 ha dato seguito.

8 LE COMPONENTI AMBIENTALI DEL CONTESTO DI INTERVENTO E LA LORO RELAZIONE CON LA VARIANTE AL PGT PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO PE4

L'analisi delle componenti ambientali, è riferita, a seconda della componente considerata, al proprio ambito di influenza: ambito di area vasta, ambito locale e, per alcune componenti all'ambito locale opportunamente integrato da rilievi e valutazioni sito specifiche; come indicato nella tabella seguente.

componente	Ambito/scala territoriale di riferimento
Mobilità e traffico	Ambito locale con approfondimenti sito specifici
Clima e qualità dell'aria	Ambito di area vasta, ambito locale con approfondimenti sito specifici
Qualità delle acque superficiali e sotterranee	Ambito locale
Suolo e componente geologica	Ambito locale
Produzione di rifiuti	Ambito locale
Il paesaggio	Ambito locale con approfondimenti sito specifici
Biodiversità, ecosistema e reti ecologiche	Ambito di area vasta, ambito locale con approfondimenti sito specifici
Rumore	Ambito locale con approfondimenti sito specifici
Rischi territoriali	Ambito locale e ambito periurbano
Demografia e salute	Ambito locale

Per ciascuna componente del contesto di intervento, viene proposta una valutazione di compatibilità tra la variante del PE4 e l'attuale quadro socio-ambientale comunale; sia nella fase di cantiere che nella fase di esercizio.

Una sintesi delle valutazioni è riportata nel seguito.

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 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.

9 ANALISI DEGLI SCENARI DI PIANO ALTERNATIVI.

In coerenza con i principi della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), l'analisi delle alternative è finalizzata a verificare le possibili modalità di attuazione delle previsioni di piano, individuando le soluzioni maggiormente sostenibili sotto il profilo socio-ambientale comprensiva dell'opzione di non attuare l'intervento proposto.

A tal fine, sono prese in considerazione le seguenti ipotesi:

- l'alternativa zero, rappresentativa dell'evoluzione naturale dello stato attuale dell'area in assenza di attuazione del piano;
- uno scenario intermedio, corrispondente alla riproposizione della precedente ipotesi di Piano attuativo attualmente vigente proposta per l'area in questione;
- lo scenario di piano, coincidente con l'attuale proposta di variante al Piano attuativo vigente oggetto del presente procedimento.

a) Scenari alternativi

Per ciascuna alternativa verranno discussi i principali effetti attesi sulle componenti socio-ambientali, al fine di evidenziare criticità, potenzialità e livelli di sostenibilità, nonché di motivare la scelta della soluzione più idonea.

Alternativa 0 – evoluzione dell'area in assenza di interventi

L'alternativa “zero” corrisponde alla mancata attuazione del Piano Attuativo PE4 e prevede il mantenimento dello stato di fatto dell'area, senza la realizzazione di interventi edilizi o infrastrutturali. In tale scenario, l'evoluzione del sito avverrebbe secondo dinamiche spontanee, in assenza di azioni pianificate di trasformazione o riqualificazione.

In assenza di intervento, l'area continuerebbe il proprio processo evolutivo naturale, con progressivo sviluppo della vegetazione spontanea che è fortemente condizionata dal pesante rimaneggiamento dei suoli che ha comportato una parziale impermeabilizzazione e la distruzione degli strati pedologici organici sostanzialmente su tutta la superficie dell'intervento derivante dalle attività di sterro e riporto proprie della realizzazione dei lavori di costruzione del PE4. Le attività condotte in passato hanno quindi creato le condizioni ideali per la regressione delle consociazioni vegetali agricole originarie e la contestuale affermazione di specie pioniere invadenti di scarso valore ecologico ambientale con una dinamica di ricolonizzazione in atto “a macchia di leopardo” diversa su aree di piccola estensione.

In sintesi, le condizioni dell'area, da una lettura dinamica delle consociazioni rilevate, alla data attuale condizioneranno fortemente l'evoluzione nel breve periodo verso popolamenti ecologicamente stabili, anche per la presenza delle ricordate limitazioni pedologiche che ostacolano l'ingresso e l'affermazione di specie arboree ed arbustive proprie dei popolamenti più evoluti nella zona fitoclimatica di riferimento.

Dal punto di vista dei valori naturalistici complessivi (Flora, Fauna, Ecosistemi) l'area non rivestirebbe un valore elevato né riveste valori strategici nelle popolazioni delle specie circostanti pur costituendo una connessione ecologico-funzionale con l'adiacente parco comunale “del Bosco” e con il non lontano corridoio meridionale della RER.

Le indagini condotte non hanno rilevato, per le specie faunistiche di maggior valore né per le altre censite, popolazioni importanti o interferenze significative a livello di singola specie o di popolazione locale. Gli effetti prevedibili del progetto sulle componenti spontanee di flora e fauna sono da ritenersi significativi solo in modo generalizzato e complessivo, essendo legati

essenzialmente alla perdita degli habitat sviluppatisi con i processi di rinaturalizzazione spontanea occorsi durante l'abbandono del sito.

L'area mantiene un certo valore come rifugio per alcune specie faunistiche elusive (es. Volpe) e per specie comuni come lucertole e il Riccio, che potranno comunque reperire habitat analoghi spostandosi di poche centinaia di metri. Analoga disponibilità di aree con le medesime funzioni troveranno, nel comprensorio esteso, le specie frequentanti la zona a fini trofici, tra cui specie di valore e stenoecie come i Chiroteri e diverse specie ornitiche.

Gli interventi di ricostruzione ecosistemica previsti, concepiti anche a supporto della biodiversità locale e non solo come mitigazione di impatti percettivi o di impatti già contenuti (rumore, polveri), potranno migliorare nel tempo il quadro biocenotico complessivo, in particolare con la realizzazione di aree umide per la piccola fauna anfibia.

Dal punto di vista urbano, il mantenimento dello stato attuale comporterebbe la permanenza di un'ampia area non strutturata all'interno del tessuto cittadino consolidato. Tale condizione determinerebbe una discontinuità fisica e funzionale tra parti di città (in particolare tra il quartiere di Bariana e il centro urbano), configurando l'ambito come uno spazio scarsamente integrato nel contesto insediativo. Inoltre, lo stato di incuria e la limitata controllabilità dell'area potrebbero favorire fenomeni di degrado e utilizzi impropri.

Analogamente, sotto il profilo socio-economico, la mancata attuazione del piano preclude le opportunità connesse alla valorizzazione di un'area strategica per la città, limitando le potenzialità di sviluppo urbano, di ricucitura del tessuto insediativo e di miglioramento della qualità complessiva degli spazi, definito dal PGT vigente come "un vuoto urbano".

L'alternativa zero comporta l'assenza di impatti connessi alla realizzazione delle previsioni urbanistiche (consumo di suolo, emissioni di cantiere, emissioni in fase di esercizio e incremento dei carichi insediativi), ma al contempo non consente il recupero di aree degradate, la creazione di importanti servizi pubblici come il parco attrezzato o il Centro Polivalente, la riqualificazione ecologica guidata su di una superficie significativa.

In sintesi, l'alternativa zero si configura come uno scenario di non intervento che, pur evitando gli impatti diretti derivanti dalla trasformazione urbanistica, comporta il mantenimento delle attuali condizioni di sottoutilizzo, frammentazione urbana e qualità ambientale non ottimale, senza attivare processi di riqualificazione e valorizzazione dell'ambito e di benefici alla città derivanti dalla realizzazione degli interventi esterni all'ambito venendo meno il ruolo strategico assegnato alla trasformazione dal PGT.

Alternativa 1 - il piano attuativo previgente

L'alternativa 1 corrisponde all'attuazione del piano attuativo previgente relativo all'ambito PE4, sviluppato a partire dai primi anni 2000 e successivamente recepito negli strumenti urbanistici comunali (PRG e primo PGT). Tale scenario si basa su un'impostazione progettuale incentrata sulla realizzazione di una grande struttura di vendita.

Dal punto di vista urbanistico, lo sviluppo previgente risultava caratterizzato da un'elevata concentrazione funzionale, con la sola destinazione commerciale e una conseguente limitata integrazione con altre funzioni urbane. Sotto il profilo territoriale, tale impostazione rispondeva alle logiche pianificatorie vigenti al momento della sua elaborazione, ma risulta oggi superata alla luce dell'evoluzione del quadro normativo e degli indirizzi strategici più recenti, che promuovono

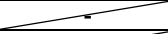
modelli insediativi maggiormente integrati, sostenibili e orientati alla mixité funzionale. Tale valutazione trova diretto riscontro nel vigente Piano di Governo del Territorio, che individua espressamente il PE4 tra i grandi ambiti incompiuti della città, riconoscendo come il piano originario risulti ormai superato sia per la non attualità delle previsioni insediative, sia per il mutato contesto territoriale, in particolare a seguito della realizzazione del vicino centro commerciale di Arese. Lo stesso PGT sottolinea come il superamento della logica monofunzionale, incentrata sulla Grande Struttura di Vendita originariamente prevista, rappresenti il primo passo necessario verso un nuovo scenario insediativo, articolato e sostenibile.

Dal punto di vista ambientale, la concentrazione delle superfici commerciali in un'unica grande struttura avrebbe comportato impatti rilevanti in termini di consumo di suolo, impermeabilizzazione, effetti microclimatici, sulla biodiversità e carico urbanistico localizzato, oltre a una significativa attrattività veicolare concentrata in un unico polo. Le dotazioni a verde previste risultavano prevalentemente accessorie e non strutturali ed integrate con l'impianto urbanistico complessivo. Anche il Rapporto Ambientale della VAS del PGT vigente (2019) conferma questa lettura critica, affermando la necessità di un ripensamento complessivo dell'ambito sia sotto il profilo funzionale che morfologico, a favore di un forte ridimensionamento della componente commerciale e dell'esclusione esplicita di Grandi Strutture di Vendita e attività logistiche, in coerenza con un modello di sviluppo urbano sostenibile maggiormente rispondente alle esigenze del territorio. Il medesimo documento individua nel progetto dello spazio pubblico – e in particolare nella realizzazione di un parco lineare attrezzato quale nuovo baricentro del comparto – l'elemento strutturante che il piano attuativo previgente, concepito secondo una logica meramente commerciale, non era in grado di garantire.

Inoltre, nell'attuale contesto socio-economico, caratterizzato dalla presenza di grandi polarità commerciali sovracomunali già consolidate, il piano attuativo previgente appare meno coerente con le dinamiche territoriali affermatesi, risultando ridondante sotto il profilo funzionale. Tale ridondanza è peraltro riconosciuta dagli stessi strumenti di pianificazione comunale, che individuano nell'apertura del centro commerciale di Arese la causa diretta della perdita di attrattività del progetto originario e della conseguente non più attualità di alcune previsioni della convenzione urbanistica ancora in essere.

Quanto finora affermato trova ulteriore riscontro nel confronto tra gli indici di urbanizzazione e di occupazione del suolo della proposta previgente e della proposta di variante al piano attuativo. Si riporta di seguito un estratto della tabella di confronto, integralmente riportata al capitolo 3.2:

TITOLI	GsV	Variante PE4	DIFFERENZE
VERDE GENERALE	30.549,00 mq	51.734,83	+ 21.185,83mq
PARCO INTERCONNESSO ALL'INTERNO DELL' AREA PE4		30.574,53 mq	+30.574,53 mq
SUPERFICIE PERMEABILE	28.988,00 mq	45.835,53mq	+ 16.847,53mq
% SUPERFICIE PERMEABILE IN RAPPORTO ALLA (ST)	28.35%	41.45%	+ 13.10%
RAPPORTO DI OCCUPAZIONE DEL SOTTOSUOLO % (So/Sf) *	69,1%	15.31%	-53.78%
TOTALE PERCORSI LENTI	1.369,00 mq	9.999,76mq	+8.630,76mq
SC SUPERFICIE TOTALE COPERTA NELL'AMBITO DELLA SF	37.848,00 mq	17.800,89 mq	-20.047,11 mq
RC – RAPPORTO DI COPERTURA % RC/SF	40,2 %	16.79 %	-23,40%
COMMERCIALE	51.108,00 mq	20000,00mq	- 31.108,00 mq

RESIDENZA		24.500,00mq	+ 24.500,00 mq
RICETTIVO/ALBERGHIERO		5100,00	+5.100,00 mq
TERZIARIO		2.044,00 mq	+ 2.044,00 mq
SUPERFICIE SLP MQ/MQ EDIFICATA (CON TERZIARIO)		51.108,00 mq	46.600 mq
SUPERFICIE SLP MQ/MQ EDIFICATA (CON RICETTIVO)		51.108,00 mq	49.600 mq
RAPPORTO INDICI SLP/SF TOTALE COMPARTO TERZIARIO		0.50%	0.439%
			- 6,03%

Per tutto ciò di cui sopra, l'alternativa 1 rappresenta uno scenario poco flessibile e non rispondente alle attuali esigenze di integrazione urbana e di diversificazione funzionale, superato rispetto alle più recenti strategie di pianificazione comunale, come esplicitamente confermato sia dal vigente PGT sia dalla relativa VAS e comportante un significativo impatto ambientale, come evidenziato dalla tabella.

Alternativa 2 – la proposta di variante al PE4

L'alternativa 2 corrisponde all'attuazione della proposta di variante al Piano Attuativo PE4, comportante variante urbanistica e sviluppata sia in coerenza con gli indirizzi del PGT vigente (2022) sia con le più recenti strategie di rigenerazione urbana e sostenibilità territoriale.

Il nuovo assetto progettuale si caratterizza per un approccio profondamente rinnovato rispetto allo scenario previgente, basato su una articolazione funzionale più equilibrata e su una maggiore integrazione con il contesto urbano esistente. In particolare, il progetto prevede la suddivisione dell'ambito in più comparti, con la presenza di strutture commerciali di medie dimensioni, nuove funzioni residenziali (organizzate in tre edifici principali), parchi urbani e servizi di interesse pubblico.

Tale configurazione consente di superare il modello monofunzionale precedente, introducendo un mix funzionale in grado di generare una maggiore vitalità urbana, una fruizione diversificata degli spazi e una più efficace integrazione con il tessuto esistente, in particolare con la frazione di Bariana e il centro cittadino.

Elemento centrale del progetto è rappresentato dal sistema degli spazi aperti, con la realizzazione di un parco interconnesso di rilevante estensione, progettato come infrastruttura socio-ambientale. Il parco, integrato con percorsi ciclopedonali e con le reti verdi esistenti (tra cui il sistema del Villaresi), assume un ruolo strutturale nell'organizzazione dell'ambito e contribuisce alla ricucitura urbana e al miglioramento della qualità ambientale del progetto.

Dal punto di vista infrastrutturale, il progetto introduce una riorganizzazione della viabilità e un potenziamento della mobilità dolce, migliorando l'accessibilità e la sicurezza delle aree urbane. Sono inoltre previste soluzioni progettuali orientate alla sostenibilità, tra cui sistemi di gestione delle acque meteoriche riconducibili al modello della "città spugna" e un'elevata dotazione di verde pubblico e privato.

Sotto il profilo ambientale l'alternativa 2 si caratterizza per una distribuzione più equilibrata dei carichi insediativi, una maggiore qualità progettuale degli spazi aperti e una significativa componente di riqualificazione ambientale dell'ambito, contenendo inoltre le superfici urbanizzate rispetto al piano previgente (alternativa 1).

Nel complesso, l'alternativa 2 si configura come uno scenario in grado di trasformare un'area attualmente marginale e incompiuta in una nuova centralità urbana integrata, multifunzionale e

in grado di sviluppare funzioni socio-ecologiche articolate. Tale alternativa risulta inoltre coerente con gli obiettivi di sostenibilità, di rigenerazione urbana e miglioramento della qualità della vita nonché con l'assetto urbano definito dagli obiettivi del vigente PGT di Garbagnate milanese.

b) Confronto tra gli scenari alternativi

Il confronto tra le tre alternative evidenzia come lo scenario di non intervento (alternativa 0), pur evitando gli impatti diretti derivanti dalla trasformazione urbanistica, comporti il mantenimento delle attuali condizioni di degrado e di forti limitazioni pedologiche che condizionerebbe fortemente l'evoluzione nel breve periodo verso popolamenti ecologicamente stabili ostacolando l'ingresso e l'affermazione di specie arboree ed arbustive proprie dei popolamenti più evoluti nella zona fitoclimatica di riferimento. Non sarebbero inoltre attivati processi di riqualificazione né miglioramenti sotto il profilo urbano e socio-economico.

L'alternativa 1, che corrisponde all'attuazione del piano previgente, rappresenta una soluzione ormai superata sia sotto il profilo urbanistico sia rispetto al contesto territoriale attuale. La concentrazione della componente commerciale determina infatti un assetto poco flessibile, scarsamente integrato e potenzialmente ridondante rispetto all'offerta esistente, oltre a una minore attenzione alla qualità degli spazi pubblici e ambientali.

L'alternativa 2, invece, si distingue per un approccio coerente con gli indirizzi pianificatori vigenti, introducendo un modello insediativo basato sulla diversificazione funzionale, sulla qualità socio-ecologica dello spazio pubblico e sulla riconnessione urbana. La presenza di un sistema verde strutturato, l'integrazione tra funzioni residenziali, commerciali e di servizio alla cittadinanza, nonché l'attenzione agli aspetti della mobilità, consentono di perseguire un equilibrio più efficace tra esigenze di sviluppo e sostenibilità.

Alla luce delle considerazioni svolte, l'attuazione della variante al PE4 risulta complessivamente la soluzione più idonea, in quanto capace di coniugare la riqualificazione dell'ambito con il miglioramento della qualità urbana e ambientale, garantendo al contempo una maggiore coerenza con il quadro pianificatorio vigente a livello locale e sovralocale e con le dinamiche evolutive del territorio.

10 MISURE DI SOSTENIBILITA' E MODALITA' DI CONTROLLO DEL PIANO

Dall'analisi delle componenti ambientali e delle relazioni specialistiche emergono indicazioni di miglioramento delle performance ambientali del progetto. Nel loro complesso le indicazioni risultano soddisfatte dai Criteri Ambientali Minimi (C.A.M.) per gli interventi edilizi (MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA SICUREZZA ENERGETICA DECRETO 24 novembre 2025. Adozione dei criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e affidamento di lavori per interventi edilizi. GU. 3-12-2025 Serie generale - n. 281) e per la gestione del verde pubblico e la fornitura di prodotti per la cura del verde (MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE DECRETO 10 marzo 2020 . Criteri ambientali minimi per il servizio di gestione del verde pubblico e la fornitura di prodotti per la cura del verde. GU. Serie generale - n. 90. 4-4-2020).

Si è quindi ritenuto di richiederne il rispetto nelle fasi di attuazione del PE4 richiamandoli esplicitamente all'art 15 delle NTA per l'area PE4.

Per quanto riguarda il monitoraggio il Rapporto Ambientale propone il popolamento degli indicatori della VAS del PGT pertinenti alle azioni del PE4 sulla base delle loro incidenze derivanti dall'attuazione del Piano Attuativo secondo le scadenze e modalità di aggiornamento previste dal piano di monitoraggio del piano urbanistico.