



Comune di  
GARBAGNATE MILANESE

VARIANTE GENERALE AL  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PGT

## DOCUMENTO DI PIANO - DP

Norme di attuazione

Febbraio 2022

Adottato con delibera C.C. n. 7 del 31/05/2021  
Approvato con delibera C.C. n. 2 del 02/02/2022

## **COMUNE DI GARBAGNATE MILANESE**

### **SINDACO**

Daniele Davide Barletta

ASSESSORE A LAVORI PUBBLICI, URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E PUBBLICA, ARREDO URBANO E BELLEZZA DELLA CITTÀ, AMBIENTE, BILANCIO E TRIBUTI, CATASTO SVILUPPO E ATTIVITÀ D'IMPRESA, COMMERCIO

Alberto Pirola

### **SEGRETARIO COMUNALE**

Roberta Beltrame

### **UFFICIO DI PIANO**

Marcello Ceriani [Responsabile Settore pianificazione, patrimonio e manutenzioni]

Paola Scognamiglio

### **CENTRO STUDI PIM**

Franco Sacchi [Direttore]

Dario Corvi [Capo progetto]

Valentina Brambilla, Elena Corsi [Consulenti esterni]

Francesca Boeri, Evelina Saracchi [VAS]

Febbraio 2022



## Sommario

CAPO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI .....	6
Art. 1 - Contenuti del Documento di Piano.....	6
Art. 2 - Elementi costitutivi del Documento di Piano.....	6
Art. 3 - Perequazione urbanistica, compensazione e incentivazione .....	6
CAPO II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	7
Art. 4 - Ambiti di Rigenerazione urbana e territoriale .....	7
Art. 5 - Invarianza idraulica e idrologica .....	7
Art. 6 - Gli Ambiti di Trasformazione: individuazione e articolazione.....	7
Art. 7 - Disciplina degli Ambiti di Trasformazione.....	8
Art. 8 - Incremento per obiettivi per la città pubblica.....	8
Art. 9 - Perequazione urbanistica. Criteri.....	9
Art. 10 - Compensazione. Criteri.....	9
Art. 11 - Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, servizi qualitativi .....	9
CAPO III – DISPOSIZIONI FINALI .....	10
Art. 12 - Monitoraggio .....	10
Art. 13 - Annotazione dei diritti edificatori trasferiti.....	10
Art. 14 - Efficacia delle previsioni del Documento di Piano e successive modifiche .....	10
Art. 15 - Norma transitoria .....	10

## CAPO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

### Art. 1 - Contenuti del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano (DP) definisce obiettivi, strategie e azioni delle politiche urbanistiche comunali, secondo quanto previsto all'art. 8, cc. 1 e 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 "Legge per il Governo del Territorio" (d'ora in poi solo LR 12/2005). Unitamente al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, esso costituisce il Piano di Governo del Territorio del Comune di Garbagnate Milanese, ai sensi della citata LR 12/2005.
2. Nella definizione degli obiettivi, delle strategie e delle azioni, di cui al c. 1, il Documento di Piano tiene conto dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e di settore vigenti e, in particolare, dei contenuti del Piano Territoriale Regionale (PTR), del Piano Territoriale Metropolitano (PTM), del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Città metropolitana di Milano, del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale delle Groane e relativi Piani di settore nonché degli ulteriori piani di settore che hanno effetti sulla pianificazione comunale.
3. Il Documento di Piano indica la Sensibilità del paesaggio per i diversi ambiti del territorio comunale, secondo quanto disciplinato dalla DGR 8 novembre 2002, n° 7/11045 s.m.i.. La classe di sensibilità indicata è assunta quale riferimento in sede di esame paesistico dei progetti. Un grado di sensibilità superiore potrà essere proposto sulla base di puntuali e specifiche valutazioni, secondo quanto disciplinato dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

### Art. 2 - Elementi costitutivi del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano è composto dai seguenti documenti ed elaborati cartografici:
  - Quadro Conoscitivo
    - Relazione generale - Quadro Conoscitivo
    - QC.01 – Infrastrutture e mobilità (scala 1:10.000)
    - QC.02 - Vincoli e delle tutele storico-architettoniche e paesistico ambientali (scala 1:5.000)
    - QC.03 - Ambiente e paesaggio (scala 1:10.000)
    - QC.04 – Destinazioni d'uso prevalenti (scala 1:5.000)
    - QC.05 – Nuclei di Antica Formazione: stato di conservazione e rilievo qualitativo (scala 1:1.000)
    - QC.06 – Reti ecologiche e aree per attrezzature pubbliche (scala 1:10.000)
    - QC.07 – Carta del consumo di suolo e stato di attuazione del PGT Vigente (scala 1:5.000)
  - Progetto
    - Relazione generale – Progetto di Piano
    - Norme di Attuazione
    - Schede degli Ambiti di Trasformazione
    - DP.01 – Strategie di Piano (scala 1:5.000)
    - DP.02 – Carta della sensibilità paesaggistica (scala 1:5.000)
2. Gli elaborati cartografici da n. 01 a n. 07 e il volume 1 della Relazione che costituiscono il Quadro conoscitivo hanno carattere ricognitivo e non hanno valore conformativo.

### Art. 3 - Perequazione urbanistica, compensazione e incentivazione

1. Perequazione, compensazione e incentivazione costituiscono i principi di riferimento per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, indicati all'elaborato cartografico DP.01 "Strategie di Piano" del Documento di Piano e disciplinati dalle presenti norme, per il perseguimento delle strategie urbanistiche del Piano di Governo del Territorio, secondo le modalità descritte ai successivi artt. 9 e 10.
2. Gli obiettivi strategici del Documento di Piano sono perseguiti favorendo modalità attuative perequative in

luogo di meccanismi espropriativi, che consentono di ottenere, all'interno degli interventi di trasformazione e rigenerazione urbana, da una parte, le aree da destinare a funzioni di interesse pubblico o generale e la realizzazione di servizi di interesse pubblico e generale, dall'altra, di garantire un equo trattamento a tutti i proprietari di suoli coinvolti nei processi di trasformazione.

3. Alla praticabilità economica e giuridica dell'acquisizione delle aree e della contestuale realizzazione di servizi e attrezzature, garantita dalle modalità perequative e compensative adottate del Documento di Piano per le previsioni di trasformazione e riqualificazione, corrisponde la valorizzazione della collaborazione pubblico-privato nella definizione dei contenuti di tali processi di trasformazione e riqualificazione.

## CAPO II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL DOCUMENTO DI PIANO

### **Art. 4 - Ambiti di Rigenerazione urbana e territoriale**

1. Il DP individua nell'elaborato cartografico DP.01 gli Ambiti di Rigenerazione urbana e territoriale, i cui criteri di individuazione e obiettivi generali sono declinati all'interno della Relazione generale.
2. Gli Ambiti di Rigenerazione urbana e territoriale sono individuati ai sensi dell'art. 8 bis della LR 12/2005. A tali ambiti si applicano le disposizioni e gli incentivi dalla LR 12/2005.

### **Art. 5 - Invarianza idraulica e idrologica**

1. Il Documento di Piano stabilisce che nelle scelte di trasformazione venga rispettato il principio dell'Invarianza idraulica e idrologica. I principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano agli interventi edilizi definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del Dpr n. 380/2001 s.m.i. e a tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione.

### **Art. 6 - Gli Ambiti di Trasformazione: individuazione e articolazione**

1. Il Documento di Piano individua e definisce, nell'elaborato cartografico DP.01 gli Ambiti di Trasformazione, suddivisi nelle seguenti tipologie:
  - Ambito Strategico di rilevanza sovracomunale (A.S.), il quale ha come finalità il recupero e la valorizzazione dell'ambito ex Alfa Romeo, in un processo di rilevanza sovracomunale da attuarsi per mezzo di un Accordo di Programma di rilevanza regionale.
  - Ambiti di Riqualificazione urbana (AT.R), sono ambiti ai quali si attribuisce la finalità di perseguire azioni di rinnovamento e riqualificazione urbana. Insistenti su aree già urbanizzate, hanno lo scopo in particolare di risolvere situazioni di incompatibilità funzionale tra i tessuti esistenti e di valorizzare situazioni oggetto di degrado urbano.
  - Ambiti di Trasformazione urbana (AT.U) sono ambiti ai quali si attribuisce la finalità di completare il tessuto urbano esistente, lavorando in particolare alla ricomposizione dei tessuti e dei margini urbani.
  - Ambiti di Trasformazione della città pubblica (AT.S) sono ambiti attualmente destinati a servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, di cui si prevede la qualificazione e il recupero, attraverso la realizzazione di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico e generale, tra cui l'Edilizia Residenziale Sociale.
2. Le previsioni del Documento di Piano sono disciplinate dalle presenti norme e dalle Schede degli Ambiti di Trasformazione allegate. Norme di Attuazione e Schede degli Ambiti di Trasformazione concorrono alla definizione dei parametri urbanistico-edilizi per le trasformazioni.
3. Ogni singola scheda è composta da parte di indirizzo relativa agli Schemi di assetto e da una parte di indirizzi e prescrizioni progettuali.
4. Le Schede riportano per ciascun Ambito di Trasformazione, nella parte prescrittiva, il sistema dei principali vincoli e delle tutele sovraordinate che lo interessano e di cui occorre tener conto in sede di pianificazione attuativa, nonché le strategie, le prescrizioni progettuali, i parametri quantitativi e funzionali e la dotazione di "Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" da garantire.

5. Nell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione si applicano altresì le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, in particolare ai Titoli I, III, IV e V.
6. Gli Ambiti di Trasformazione dovranno garantire in fase di attuazione la fattibilità rispetto alle caratteristiche del sottosuolo e del sistema idrografico. Agli stessi si applicano le disposizioni di natura geologica, idrogeologica e sismica nonché del Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) contenute negli studi di settore richiamati al Titolo I e disciplinati al Titolo IV delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
7. Gli Ambiti di Trasformazione si attuano per mezzo di successiva pianificazione attuativa o strumenti di programmazione negoziata. La documentazione richiesta per la presentazione dei Piani attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento è indicata all'art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
8. Gli Ambiti di Trasformazione dovranno essere sottoposti all'attenzione del Parco Regionale delle Groane per la procedura di Valutazione di Incidenza.

#### **Art. 7 - Disciplina degli Ambiti di Trasformazione**

1. Il DP, ai sensi delle disposizioni di cui alla lett. e), comma 2, art. 8 della LR n. 12/2005, definisce, per i vari ambiti di trasformazione, gli indici urbanistici ed edilizi e indica per gli stessi le vocazioni funzionali.
2. Agli Ambiti di Trasformazione viene attribuito un Indice di Edificabilità Territoriale (IT) base articolato secondo la tipologia di Ambiti di Trasformazione e secondo le destinazioni funzionali.
3. Agli Ambiti di Riqualficazione urbana (AT.R), viene attribuito un Indice di Edificabilità Territoriale (IT) pari a 0,40 mq/mq per le funzioni residenziali, 0,50 mq/mq per le funzioni commerciali e 0,80 mq/mq per le funzioni produttive.
4. Agli Ambiti di Trasformazione urbana (AT.U), viene attribuito un Indice di Edificabilità Territoriale (IT) pari a 0,30 mq/mq per le funzioni residenziali, 0,50 mq/mq per le funzioni commerciali e 0,80 mq/mq per le funzioni produttive.
5. Agli Ambiti di Trasformazione della città pubblica (AT.S), viene attribuito un Indice di Edificabilità Territoriale (IT) pari a 0,30 mq/mq, o l'eventuale riconoscimento della volumetria esistente, laddove previsto.
6. La disciplina specifica dell'Ambito Strategico di rilevanza sovracomunale (A.S.) viene determinata attraverso Accordo di Programma di rilevanza regionale, nel quadro del quale si dovranno definire specifiche modalità di attuazione, indici e parametri degli interventi, destinazioni d'uso anche sui compendi esistenti da consolidare. Sono espressamente escluse, nelle aree di trasformazione, le destinazioni d'uso Logistica e Residenza.

#### **Art. 8 - Incremento per obiettivi per la città pubblica**

1. Le trasformazioni conseguenti l'utilizzazione dell'Indice di Edificabilità Territoriale (IT), unitamente all'utilizzazione dell'incremento volumetrico di cui al successivo comma 2, dovranno sempre garantire la quantità di dotazione minima per aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale calcolata in base a quanto prescritto all'art. 21 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.
2. È prevista per gli Ambiti di Trasformazione la possibilità di utilizzare un incremento volumetrico, con Indice di Edificabilità Territoriale (IT) pari a 0,1 mq/mq, al fine di perseguire gli obiettivi per la città pubblica ai sensi del successivo comma 3 e in accordo con quanto stabilito agli artt. 22 e 23 del Piano dei Servizi.
3. Tale incremento volumetrico potrà essere conseguito, a seguito di negoziazione e approfondimenti e in accordo con quanto indicato nelle Schede Norma, attraverso il perseguimento di uno o più dei seguenti obiettivi per la città pubblica:
  - Compensazione - l'acquisizione e cessione gratuita al patrimonio pubblico di aree ricomprese negli Ambiti di Compensazione, secondo i criteri stabiliti al successivo art. 10 e ai sensi dell'art. 23 delle NA del PS.
  - Progetti strategici e servizi qualitativi - l'attuazione a la realizzazione dei Progetti strategici e di servizi qualitativi, individuati dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi, che li definisce e disciplina all'art. 24 del PS. L'entità del valore di tali opere sarà commisurata all'utilità economica conseguita dall'operatore per effetto dell'incremento volumetrico, così come definito all'art. 24 del Piano dei Servizi. Qualora la realizzazione di tali opere non risulti possibile, a giudizio del Comune, i soggetti obbligati dovranno corrispondere al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della



mancata realizzazione delle opere. Tale somma sarà in ogni caso vincolata alla realizzazione dei progetti strategici e servizi qualitativi.

#### **Art. 9 - Perequazione urbanistica. Criteri**

1. Costituiscono ambiti di perequazione urbanistica gli Ambiti di Trasformazione, di cui al precedente articolo 7, gli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa, e gli ambiti assoggettati a Permesso di Costruire convenzionato individuati nel Piano delle Regole.
2. La disciplina degli Ambiti di Trasformazione persegue obiettivi di equità urbanistica. Per detti ambiti i parametri urbanistici, la quantità di aree per cessioni pubbliche sono definiti sulla base delle condizioni urbanistiche di fatto, quali gli usi in atto, la localizzazione, la dimensione e la rilevanza strategica, e di diritto, quali la disciplina urbanistica.

#### **Art. 10 - Compensazione. Criteri**

1. Il DP definisce i criteri di compensazione e gli ambiti ai quali si applicano, ai sensi dell'art. 11, comma 3 della LR 12/2005.
2. Il Documento di Piano applica i criteri di compensazione, agli Ambiti di Compensazione, disciplinati dal Piano dei Servizi. Tali ambiti sono finalizzati al potenziamento dei servizi, del verde urbano e territoriale e al recupero ambientale - paesistico nonché fruitivo di spazi aperti inclusi nel tessuto urbano.
3. L'attuazione degli ambiti soggetti a compensazione, avviene per mezzo del principio di cessione compensativa, secondo quanto disciplinato dall'art. 23 del Piano dei Servizi.
4. In fase di attuazione l'Amministrazione Comunale verificherà la congruità per estensione e conformazione delle aree da cedere, in coerenza con i programmi comunali e le previsioni del PS. Valuterà inoltre forme e modalità di gestione pubblica e/o privata delle stesse.

#### **Art. 11 - Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, servizi qualitativi**

1. Le previsioni del Documento di Piano sono tese al mantenimento dell'equilibrato rapporto tra il tessuto urbanizzato e la necessaria dotazione di servizi e infrastrutture. Alle diverse fasi di negoziazione corrisponde, pertanto, una richiesta di "Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale", incrementabile a partire dalla dotazione minima da localizzare di aree e attrezzature direttamente funzionale all'insediamento, fino ai servizi qualitativi, previsti dal Piano dei Servizi e riportati, per ciascun Ambito di Trasformazione, nella relativa Scheda.
2. La quantità minima di Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da localizzarsi obbligatoriamente all'interno di ciascun Ambito di Trasformazione è indicata dalla relativa scheda. Il ricorso alla monetizzazione è ammesso per la differenza fra la dotazione dovuta, secondo quanto stabilito dall'art. 21 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, e quella minima da localizzare individuata dalle Schede.
3. I Servizi qualitativi rappresentano altresì un'opportunità per le trasformazioni proposte dal Documento di Piano, perché indispensabile supporto delle esigenze da queste indotte, nonché delle esigenze future della collettività, ciò anche in relazione all'utilizzo di Indici di edificabilità Territoriale (IT) incrementati per i quali la sostenibilità della trasformazione è garantita dalla realizzazione, anche in quota parte, di infrastrutture e servizi generali.
4. La quota di Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, generata dall'incremento volumetrico e finalizzata alla realizzazione dei servizi qualitativi, è vincolata al perseguimento degli obiettivi della città pubblica e alla realizzazione, anche attraverso la quota eventualmente monetizzata, dei servizi stessi.
5. Per la realizzazione delle "Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" previste dal Documento di Piano per i diversi Ambiti di Trasformazione valgono le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.
6. Oltre la dotazione di parcheggi pertinenziali, si dovrà prevedere per ogni Ambito di Trasformazione quanto disciplinato all'articolo 20 comma 2 delle NA del Piano delle Regole al quale si rinvia.

## CAPO III – DISPOSIZIONI FINALI

### **Art. 12 - Monitoraggio**

1. Il monitoraggio del PGT costituisce una verifica sistematica delle principali trasformazioni territoriali e delle connesse ricadute sull'ambiente al fine di controllare lo stato di attuazione e fornire i dati e le informazioni utili agli Indicatori di monitoraggio definiti nel Rapporto Ambientale predisposto nella procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PGT. Finalità, criteri e modalità del monitoraggio sono definite dalla Valutazione Ambientale Strategica del PGT stesso.

### **Art. 13 - Annotazione dei diritti edificatori trasferiti**

1. I certificati di destinazione urbanistica, di cui all'art. 32 della LR 12/2005, riportano anche le annotazioni relative al trasferimento di diritti edificatori perequati nonché sulle cessioni delle aree.
2. I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori nonché delle aree che li generano, all'interno dei perimetri dei piani attuativi relativi alle aree di trasformazione, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis del Codice Civile, nonché annotati, all'atto della loro trascrizione nei Registri Immobiliari, nell'apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori previsto all'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

### **Art. 14 - Efficacia delle previsioni del Documento di Piano e successive modifiche**

1. Il Documento di Piano non contiene previsioni conformative del regime giuridico dei suoli. Il quadro conoscitivo e le previsioni strategiche del Documento di Piano, relative al sistema paesistico ambientale e alle aree agricole nonché al sistema della mobilità, sono disciplinate - in coerenza con il Documento di Piano - rispettivamente nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, ai quali si rinvia per la definizione della relativa disciplina.
2. In ragione del fatto che le previsioni relative agli Ambiti di Trasformazione non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, fino all'approvazione della pianificazione attuativa, del programma integrato d'intervento o del progetto di opera pubblica, si applica la disciplina dettata per le medesime aree dal Piano delle Regole. La disciplina dettata dal Piano delle Regole si applica altresì decorso il termine quinquennale del Documento di Piano.
3. Attesa la natura non conformativa delle previsioni del Documento di Piano, non costituiscono variante allo stesso le modifiche al perimetro degli Ambiti di Trasformazione, se conseguenti alla verifica degli stessi alla scala di dettaglio.
4. Il Piano dei Servizi regola le modalità per la realizzazione di servizi qualitativi all'art. 24. La previsione e realizzazione di servizi qualitativi funzionali al conseguimento degli obiettivi del Documento di Piano, volti al miglioramento della qualità della città pubblica, non costituisce variante al Documento di Piano, anche se tali servizi non sono compresi nelle schede degli Ambiti di Trasformazione. In sede di approvazione del relativo Piano attuativo ovvero Programma Integrato di Intervento, si procederà all'autorizzazione alla modifica ex LR 12/2005, art. 9, c. 15, della relativa previsione del Piano dei Servizi.
5. Le aree destinate ad infrastrutture della mobilità ricadenti nel perimetro degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, non generano diritti volumetrici. Tali aree sono incluse nel perimetro al fine di consentire l'eventuale possibilità di prevedere interventi di miglioramento e riorganizzazione della stessa sede stradale, in fase di pianificazione attuativa e conseguente attuazione del comparto.

### **Art. 15 - Norma transitoria**

1. Gli interventi volti al mantenimento degli edifici esistenti all'interno degli Ambiti di Trasformazione, in tutto o in parte edificati, sono disciplinati all'art. 59 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

2. Il Piano delle Regole recepisce, secondo le modalità di cui alle relative Norme di Attuazione, le previsioni del presente Documento di Piano per gli ambiti di trasformazione, successivamente all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento.