

BOZZA NTA AREA PE4

Indice

Art. 1 L'ambito di rigenerazione urbana PE4

Art. 2 Le disposizioni normative di riferimento e le possibili deroghe alla regolamentazione edilizia

Art. 3 Capacità edificatoria

Art. 4 Destinazioni funzionali

Art. 5 Cessioni obbligatorie e asservimenti

Art. 6 Dotazione di parcheggi privati

Art. 7 Attuazione e flessibilità regolata degli interventi

Art. 8 Prescrizioni progettuali

Art. 9 Book per la Commissione del Paesaggio

Art. 10 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Art. 11 Sistemazione delle aree fondiarie

Art. 12 Rapporto con la disciplina acustica

Art. 13 Compatibilità geologica idrogeologica e sismica

Art. 14 Azioni e prescrizioni in materia di energia, sostenibilità ambientale e gestione acque

Art. 16 Eventuali modifiche e varianti al PE4

Allegato

Elenco degli elaborati

Allegato

Schede degli Ambiti

Art. 1 L'ambito di rigenerazione urbana PE4

1. La presente normativa di attuazione regola, unitamente alla Convenzione urbanistica (*Atto modificativo e integrativo della Convenzione tra il Comune di Garbagnate Milanese e la Società MEGG REOCO srl per l'attuazione del Piano Esecutivo relativo alle aree costituenti l'ambito di intervento denominato PE4*), gli interventi urbanistico – edilizi e le procedure per l'attuazione del Piano Esecutivo PE4, ai sensi della Normativa di Attuazione del Piano delle Regole (PdR) delle pertinenti disposizioni della Normativa di Attuazione del Piano delle Regole (PdR) del PGT vigente di Garbagnate Milanese, finalizzate alla rigenerazione urbana dell'area denominata PE4, ricompresa nel perimetro definito a est dalla (ex statale Varesina) Via Peloritana, a ovest da Via Europa e a sud da due direttrici di cui una la principale Via Montenero, che collega Bariana a Lainate con Via Varese che porta al centro di Garbagnate Milanese inclinando in parte la stessa via per poi collegarla con una doppia rotatoria in prossimità di via Varese, come individuata nell'elaborato 10 del PE4, di cui all'elenco elaborati (*Allegato n. 1*), avente a oggetto:
 - (I) l'area del PE4 propriamente detta, per una superficie complessiva pari a circa mq 128.754,00 così come identificato nella tavola 10 Zon.
 - (II) l'ambito d'intervento presenta una superficie complessiva di circa mq 158.683,04 comprendente, oltre all'area PE4 propriamente detta, aree esterne al PE4 per complessivi 28.608,50 mq, oggetto di interventi per la realizzazione di opere di urbanizzazione connesse alla trasformazione urbanistico edilizia,
2. Nonché 2.37,76 mq di interventi di rifacimento del tappetino stradale, come meglio individuate nella tav.10 del PE4. Si tratta quindi di superfici di proprietà dell'Amministrazione comunale che risultano escluse dalla Superficie territoriale (St) del PE4.
3. Se non di proprietà della parte lottizzante, gli interventi sulle aree esterne al PE4 avverranno a seguito della loro messa a disposizione e formale consegna alla parte lottizzante da parte del Comune di Garbagnate Milanese, che si farà carico degli eventuali espropri per l'esecuzione dei lavori.
4. Il PE4 si compone degli elaborati riportati nell'*Allegato n.1* alla presente normativa

Art. 2 Le disposizioni normative di riferimento e le possibili deroghe alla regolamentazione edilizia

1. L'attuazione del presente PE4 avviene in conformità alle disposizioni della LR 12/2005.
2. Per la puntuale descrizione del PE4 si rimanda alle previsioni del PGT vigente.
3. Fermo restando quanto eventualmente diversamente specificato ai successivi articoli e commi, al PE4 è direttamente applicabile quanto previsto nel Regolamento tipo RET.

4. Ai sensi dell'art. 9 del DL. n. 1444/1968 e dell'art. 103, comma 1bis della LR 12/2005, l prescrizioni relative alla distanza minima tra fabbricati all'interno del perimetro del PE4 propriamente detto, relativamente alla distanza di 10 mt tra pareti finestrate e alla verifica della retta inclinata di 60 gradi dalle aperture degli edifici di nuova costruzione; risultano motivatamente derogabili,.
5. Ulteriori deroghe urbanistico-edilizie potranno inoltre essere consentite in fase esecutiva sulla base della Regolamentazione edilizia comunale vigente al momento del rilascio dei titoli abilitativi, fatto salvo quanto previsto dal successivo art.7 e previo parere dell'autorità sanitaria preposta. ASL/ Vigili del fuoco, ecc.
6. Per quanto riguarda la definizione di Superficie di vendita (Sv) delle funzioni commerciali, si rimanda alle norme e ai regolamenti regionali che la disciplinano.

Art. 3 Capacità edificatoria

La capacità edificatoria massima del PE4 è complessivamente pari a un massimo di mq 49.600 di superficie lorda (sl), con le specificazioni e articolazioni di cui al successivo art.4.

E' comunque sempre ammesso l'insediamento di superfici a servizi pubblici o convenzionati all'uso pubblico, ai sensi dell'art.9, comma 10, della L.R. 12/2005.

Art. 4 Destinazioni funzionali

1. La sl massima ammissibile di cui all'articolo precedente non deve superare nel caso di insediamento di attività ricettiva in sostituzione della destinazione d'uso terziaria il valore di 49.600mq di sl, mentre nel caso di realizzazione di funzioni terziarie non deve

superare la sl di 46.544,00 mq, con i mq massimi ammissibili per ogni destinazione d'uso di seguito indicati:

- massimo **24.500** mq di funzioni residenziali libere (comparti R1-R2-R3 -R4) di cui un massimo di 15.000 mq nel comparto R1+R2 e un massimo di 11.000 mq nel comparto R3+R4 rispettando il totale massimo di 24.500;
 - massimo **20.000** mq di funzioni commerciali (comparti dal C1.T AL C7.T compresi), per Medie Strutture di Vendita (MSV), come definite dalla legislazione regionale di riferimento, con esclusione delle Grandi Strutture di Vendita (GSV). Le funzioni commerciali insediabili potranno comprendere le destinazioni d'uso Commerciali al Dettaglio nonché le destinazioni d'uso commerciali assimilate, di servizio e complementari (Funzioni paracommerciali e di Somministrazione di alimenti e bevande), di cui all'art. 14 del vigente PGT (Destinazioni d'uso commerciale e assimilate), comunque nel rispetto della SL massima ammessa;
 - massimo **2.044** mq di funzioni terziarie, ovvero di destinazione ricettiva fino a un massimo di **5.100** mq di SL in caso di ricettivo-alberghiero.
2. Il PE4 prevede inoltre la realizzazione di un servizio pubblico, Centro Delle Associazioni o Centro Polifunzionale Comunale, a est del centro sportivo e in corrispondenza del Parco del Bosco, per una SL complessiva indicativa pari a circa 2.000,00 mq, Sarà in ogni caso il progetto del titolo abilitativo che definirà il congruente dimensionamento della struttura, fermo restando l'impegno economico complessivo preliminarmente stimato dal PE4 al fine di determinare il valore di scomputo dagli oneri di urbanizzazione.-
3. Il PE4 consente altresì la possibilità di realizzare ulteriori servizi pubblici e/o privati di uso pubblico, come questi risultano disciplinati ai sensi dell'art.9, comma 10, della L.R. 12/2005.

Art. 5 Cessioni obbligatorie e asservimenti

1. A fronte di una dotazione minima obbligatoria derivante dalle funzioni insediabili, il PE4 garantisce aree di cessione per complessivi 41.181,30 mq.
2. Le cessioni garantite dal Piano sono così articolate (come riportate nella tavola Urb.1 Urb.2):
 - aree in cessione per urbanizzazioni primarie pari a mq. 10.606,99;

- aree in cessione per urbanizzazioni secondarie pari a mq. 30.574,31
 - Il PE4 garantisce altresì una quantità di aree private a uso pubblico.
3. La dotazione di parcheggi pubblici da reperire dovrà in ogni caso rispettare le norme del Piano di Governo del Territorio (PGT) per le relative funzioni di riferimento.

Art. 6 Dotazione di parcheggi privati e accorgimenti per gli spazi di carico scarico delle merci

1. In conformità a quanto previsto dall'art. 41-sexies della L. n. 1150/1942, per gli edifici residenziali è dovuta una dotazione minima di parcheggi privati pari a 1 mq per ogni 10 mc di volume urbanistico da realizzare, calcolato applicando un'altezza urbanistica convenzionale pari a 3 m alla sl prevista per tali edifici residenziali.
2. Tale dotazione risulta preliminarmente stimata e localizzata, al fine di garantirne la fattibilità, negli elaborati progettuali grafici del PE4 e dovrà essere puntualmente verificata e garantita in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi.
3. Al fine di permettere la possibilità di eseguire parcheggi a terra/soprasuolo negli spazi commerciali, tale possibilità si applica - se dimostrata l'impossibilità di fattibilità tecnica ed economica della loro realizzazione - in sottosuolo. In tal caso, potranno essere realizzate soluzioni paesaggistico ambientali (a titolo di esempi, tetti verdi e/o facciate verdi), che concorrono alle dotazioni ambientali previste per almeno il 50% della superficie complessiva destinata a verde.
4. Ogni comparto commerciale dovrà essere completato con una area di carico scarico e un'area ecologica di proporzioni adeguate alla raccolta dei rifiuti.
5. Le aree di raccolta rifiuti dovranno essere poste in aree libere e non recintate adiacenti al comparto commerciale, sulla base dei regolamenti comunali in vigore. Inoltre, l'involucro esterno o pareti dello stesso potranno dotarsi di accorgimenti tecnici e costruttivi adeguati al fine di permettere la crescita di verde rampicante con funzione di mitigazione paesaggistica.
6. Il calcolo della dotazione minima di parcheggi per le destinazioni commerciali di medie piccole dimensioni dovrà seguire i requisiti indicati dalle norme del PGT vigente.
7. I locali tecnici o tecnologici, posti sul tetto o piani terra, dovranno essere comunque mitigati a livello acustico e visivo con particolari accorgimenti estetici o con l'utilizzo di quinte di verde.

Art. 7 Attuazione e flessibilità regolata degli interventi

1. —La realizzazione degli interventi previsti nel PE4 avviene attraverso interventi di nuova costruzione. Le categorie degli interventi saranno in ogni caso definite sulla base della normativa vigente e sulla base di quanto indicato nell'elaborato Tav. 10 Z, nonché nell'Atto modificativo della Convenzione, nelle presenti N.T.A e e nel MUE (Manuale Tecnico Urbanistico).
2. Gli interventi edilizi di cui al precedente art.3.1 potranno essere attuati con Permesso di Costruire (PdC) o in alternativa attraverso Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), come previsto nel DPR 380/2001 e nell'art. 42 della L.R 12/2005.
3. L'attuazione degli interventi all'interno del PE4 avviene in coerenza con le previsioni temporali degli interventi privati e relative opere di urbanizzazione primaria (elaborato n 3), mentre l'attuazione dei singoli comparti individuati nelle tavole di progetto del PE4 avverrà indicativamente sulla base dei parametri urbanistici – edilizi e funzionali contenuti nell'elaborato 10 ZON, nonché nell'Allegato 5 (Schede degli ambiti), che contiene i parametri dimensionali da rispettare in ogni singolo comparto.
4. Sono comunque consentiti margini di flessibilità progettuale all'interno di ciascun comparto, come di seguito specificato:
 - possibilità di modificare le *superfici fondiari* Individuate, con una tolleranza massima del 5 % dell'area;
 - possibilità di modificare le quantità edificabili previste solo se aventi la stessa destinazione d'uso, commerciale con commerciale e commerciale con terziario a esclusione della maggiorazione della destinazione ricettiva alberghiera, fino a un massimo, in aumento e/o in diminuzione, del 50% per ogni singolo comparto individuato, ferme restando le quantità edificatorie massime complessive previste. Per le funzioni residenziali, si rimanda alla capacità massima espressa al precedente punto 4.1
 - possibilità di modificare le caratteristiche tipologiche – insediative degli interventi previsti, per altezze, rapporti di copertura e permeabilità dei suoli, nel rispetto dei limiti massimi (di altezza e rapporti di copertura) e minimi (permeabilità dei suoli) previsti per il PE4. Con una altezza massima all'intradosso dell'ultima soletta pari a

massimo 18 mt esclusi i volumi tecnici relativi ai comparti commerciali.

- per le funzioni residenziali, l'altezza massima consentita sarà uguale o minore al numero massimo di 14 piani fuori terra, con esclusioni dei volumi tecnici, per un numero massimo di 3 edifici.
- I regolati margini di flessibilità progettuale attuativa di cui al precedente comma 4 non necessitano di approvazione di apposita variante rientrando nei limiti dell'art. 14, comma 12, L.R. n. 12/2005. Gli interventi privati residenziali (R1-R2-R3-R4), nonché gli interventi relativi alle funzioni commerciali e/o terziarie (C1T-C7T, T4P), sono subordinati al rilascio di uno o più titoli abilitativi per le opere pubbliche e private secondo le vigenti disposizioni di legge e dell'Atto modificativo della Convenzione attuativa, al fine di armonizzare gli interventi privati con gli interventi pubblici, nonché in coerenza con gli interventi privati e relative opere di urbanizzazione primarie (di cui all'Allegato n. 4). Inoltre, non potrà essere rilasciata autorizzazione all'agibilità dell'immobile se le opere di urbanizzazioni primaria collegate al suddetto immobile come da Allegato n° 4 non siano state realizzate e/o non sia stata avanzata la richiesta di collaudo.

Art. 8 Prescrizioni progettuali

1. Fermo restando quanto specificato ai successivi articoli, le regole morfologiche alle quali deve attenersi l'intervento edilizio sono specificate nell'elaborato 10 NTA di cui all'elenco degli elaborati (*Allegato n. 1*). Le regole previste nel presente articolo sono da considerarsi comunque prevalenti rispetto a eventuali contenuti o specificazioni difformi o non presenti nell'elaborato grafico.
2. Rappresentano elementi prescrittivi:
 - la conformazione e localizzazione delle superfici di cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (come indicate nell'elaborato 10 ZON), fatti salvi i margini di flessibilità progettuale regolati indicati al precedente art.7, comma 4;
 - le caratteristiche tipologico-insediative relative alle altezze massime degli edifici, ai rapporti di copertura e la permeabilità dei suoli (come indicate nell'elaborato 10 NTA) fatti salvi i margini di flessibilità progettuale regolati indicati al precedente art.7, comma 4.

ART. 9 Book esplicativo PE4 per la Commissione del Paesaggio

Il Book, in formato A3, da sottoporre alla valutazione della Commissione per la qualità del paesaggio, dovrà essere indicativamente composto dagli elaborati contenuti nell'Allegato 2 (Book per la Commissione del Paesaggio).

Art. 10 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste per l'intero ambito del PE4 dovrà conformarsi al progetto sviluppato a livello di PFTE (come disciplinato nella Convenzione attuativa del PE4), nel rispetto della legislazione di riferimento vigente in materia e in coerenza con i Progetti di fattibilità Tecnica Economica approvati in sede di adozione/approvazione del PE4.
2. Prima dell'adozione saranno consegnati i PFTE delle opere di Urbanizzazione ed extra standard, che dovranno fare parte integrante della relativa delibera di approvazione. I progetti esecutivi per le opere di urbanizzazione dovranno essere protocollati secondo il cronoprogramma delle opere di urbanizzazione.
3. Nelle sistemazioni a verde, sia all'interno delle aree in cessione sia all'interno dell'area del parco interconnesso, sia nel più vasto ambito del Piano esternamente alle aree private del PE4, come già progettato e protocollato in data 18.12.2024 e successive integrazioni, sarà possibile l'installazione di attrezzature ludico-ricreative, sportive, di arredo urbano. Tali attrezzature dovranno essere preventivamente approvate e concordate con l'Ufficio tecnico comunale oltre a rispettare le normative CEE.

Art. 11 Sistemazione delle aree fondiarie

1. La dotazione di parcheggi privati e relativi percorsi di accesso interrati, dovuti ai sensi del precedente art. 6, potranno essere realizzati nelle aree pertinenziali esterne agli edifici, nonché nel sottosuolo delle aree fondiarie private o in regime di diritto di superficie in sottosuolo.
2. Le eventuali recinzioni delle superfici fondiarie relative agli interventi residenziali (R1-R2-R3-R4) o delle aree pertinenziali degli edifici per servizi privati di interesse pubblico o generale dovranno essere trasparenti (tipo cancellata), affiancate da siepi

sui lati che confinano con spazi a verde pubblico.

3. Le cabine tecnologiche, funzionali all'insediamento privato e ai servizi privati di interesse pubblico o generale, devono essere localizzate all'interno delle aree fondiarie o pertinenti dei servizi medesimi e preferibilmente in sottosuolo; le modalità dell'eventuale spostamento o potenziamento di cabine esistenti dovrà essere concordato con i soggetti gestori dei sottoservizi.
4. Le aree interne alle superfici fondiarie relative agli interventi residenziali saranno sistemate prevalentemente a verde e con percorsi pedonali, compatibilmente con la necessità di accessi di servizio e di emergenza e di ventilazione dei parcheggi sottostanti.

Art. 12 Rapporto con la disciplina acustica

1. La valutazione previsionale di clima acustico, che sarà predisposta ai sensi dell'art. 6 dell'allegato alla DGR VII/8313 del 8.3.2002, avrà l'obiettivo di verificare che i livelli acustici siano compatibili con la classificazione di appartenenza prevista per il PE4.
2. In sede di richiesta dei titoli abilitativi, il progetto per la realizzazione dei nuovi interventi edilizi sarà soggetto a quanto previsto dalle norme e dalla regolamentazione locale di riferimento.
3. La richiesta dei titoli abilitativi relativi agli interventi privati, qualora dovessero presentarsi criticità acustiche, sarà accompagnata da contestuale impegno alla realizzazione di idonei interventi mitigativi. Prima del rilascio/efficacia del titolo edilizio, dovrà essere presentata richiesta di rilascio del Permesso di costruire per la realizzazione dell'opera di mitigazione in questione e l'agibilità degli edifici privati sarà subordinata alla positiva verifica *post operam* circa il rispetto dei limiti di immissione di legge.

Art. 13 Compatibilità geologica idrogeologica e sismica

1. In relazione agli aspetti geologici, idrogeologici e sismici, per l'attuazione degli interventi si dovrà fare riferimento ai contenuti e alle prescrizioni delle norme di settore, nonché alle specifiche norme di Piano e alla risposta sismica per aree con amplificazione sismica locale.

Art. 14 Azioni e prescrizioni in materia di energia, sostenibilità ambientale e

gestione acque

1. Per quanto concerne la sostenibilità edilizia, gli obiettivi di risparmio energetico, l'uso dell'energia rinnovabile e la riduzione delle emissioni di CO₂, si richiama il rispetto di quanto previsto dalla regolamentazione edilizia regionale vigente.
2. In particolare, gli interventi proposti dovranno dimostrare il rispetto dei limiti emissivi e dei parametri richiesti dalle norme di settore in fase di presentazione dei relativi titoli abilitativi.
3. Per quanto riguarda l'invarianza idraulica e il recupero delle acque bianche, si dovrà fare riferimento alle specifiche norme e regolamenti di settore vigenti al rilascio dei titoli abilitativi.

Art. 15 Compatibilità e sostenibilità ambientale degli interventi

1. In tema di compatibilità e sostenibilità ambientale, fermo restando quanto previsto specificamente negli articoli precedenti, si richiama comunque il rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM), di cui al Decreto 23 giugno 2022 n. 256, relativo agli specifici CAM per l'edilizia.

Art. 16 Eventuali modifiche e varianti al PE4

1. A partire da quanto previsto dall'art. 14.12 della L.R. n. 12/05, le modifiche di elementi e aspetti di carattere planivolumetrico non comportano variante al PE4, se non variano le prescrizioni della presente normativa in ordine alla capacità edificatoria (art. 3), alle destinazioni delle funzioni private (art. 4.1), alle quantità minime di aree in cessione o in asservimento (art. 5) e alle prescrizioni edilizie (art. 8).

Allegato
Elenco degli elaborati del PE4

Allegato
Book esplicativo PE4 per la Commissione del Paesaggio

Allegato
Schede degli Ambiti