

*CITTA' METROPOLITANA DI MILANO*  
*AREA AMBIENTE E TUTELA DEL TERRITORIO - SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE*  
*GENERALE*

## **ALLEGATO A**

### **Comune di GARBAGNATE MILANESE**

Strumento urbanistico: Variante generale al Piano di Governo del Territorio  
Deliberazione di adozione di Consiglio Comunale n. 7 del 31/05/2021

#### **Sommario**

- 1. *Principali contenuti dello strumento urbanistico***
- 2. *Contenuti minimi del PGT***
- 3. *Quadro conoscitivo e orientativo***
- 4. *Quadro strategico e determinazioni di piano***
  - 4.1 *Emergenze ambientali***
    - 4.1.1 *Consumo di suolo e rigenerazione territoriale***
    - 4.1.2 *Cambiamenti climatici***
  - 4.2 *Aspetti insediativi***
    - 4.2.1 *Ambiti di Trasformazione disciplinati dal Documento di Piano***
  - 4.3 *Aspetti infrastrutturali***
  - 4.4 *Ambiti agricoli strategici***
  - 4.5 *Paesaggio e sistemi naturali***
- 5. *Difesa del suolo***

### **1. Principali contenuti dello strumento urbanistico**

Il Comune di Garbagnate milanese è dotato di PGT approvato con deliberazione di C.C. n. 28 del 20/06/2014.

Il presente strumento urbanistico **si configura a tutti gli effetti come nuovo Piano di Governo del Territorio** in quanto è costituito da tutti gli elaborati del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi e sostituisce integralmente il PGT vigente sia nella parte conoscitiva che strategica.

Il progetto di piano affronta due grandi trasformazioni di scala sovracomunale quali il PE4 e l'area ex Alfa Romeo, con ricadute su tutto il suo territorio comunale. Al ridisegno di questa parte rilevante di città si collega lo sviluppo di un parco lungo il canale Villoresi di cui si conferma il ruolo di connettore dello spazio pubblico e dei grandi ambiti di rilevanza ambientale intorno alla città.

In particolare, la visione strategica per Garbagnate 2030 si fonda su **quattro grandi progetti urbani** che riguardano il confine amministrativo e che definiscono diversi temi progettuali dalla scala di quartiere a quella territoriale: 1. connessione territoriale, attrattività e sviluppo; 2. valorizzazione dell'asta del canale Villoresi; 3. Bariana al centro; 4. la città lenta.

I dati salienti desunti dalla documentazione trasmessa, relativamente agli 11 Ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano, sono i seguenti. Si precisa che non è stata correttamente esplicitata la differenza di superficie territoriale tra il PGT vigente e il PGT adottato.

Classificazione PGT		Funzione prevalente		Sup. territoriale (St) ambito mq	
Vigente	Adottato	Vigente	Adottato	Vigente	Adottato
AT. R 4	<b>AT. R 1</b>	Residenza	Residenza	2350	2360
AT. R 7a	<b>AT. R 2</b>	Residenza	Residenza	14850	13450
AT. R 9	<b>AT. R 3</b>	Residenza	Residenza	16500	9015
AT. R 10a	<b>AT. R 4</b>	Produttivo	Attività economiche	5250	9168
AT. R 11	<b>AT. R 5</b>	Ricettivo	Ricettivo	18700	18700
PdS	<b>AT. R 6</b>	Servizi	Attività economiche	25250	25250
AT. U 3	<b>AT. U 1</b>	Residenza	Residenza	14900	14900
AT. U 2	<b>AT. U 2</b>	Produttivo	Produttivo	49550	49550
AT. S 1	<b>AT. S 1</b>	Servizi	Servizi	8000	29580
AC	<b>AT. S 2</b>	Verde	Servizi	28000	26000
AT. S 4c	<b>AT. S 3</b>	Servizi	Servizi	3850	3850

Il PGT prevede **un nuovo ambito di trasformazione (AT.S2)** che interessa un'area di compensazione del PGT vigente di 26.000 mq. di superficie territoriale.

Gli ambiti di trasformazione del PGT vigente non confermati nella Variante al PGT adottata, per un totale di 16 ambiti, vengono riclassificati nel Piano delle Regole con le medesime destinazioni d'uso, ad eccezione di due ambiti produttivi (AT.R 10 b e AT.R 10 c) che vengono destinati a servizi e a parcheggio.

Il presente strumento urbanistico è valutato da Città Metropolitana con riferimento al PTM vigente, approvato con deliberazione del consiglio metropolitano n. 16/2021 ed entrato in vigore il 6 ottobre 2021 con la pubblicazione dell'avviso di definitiva approvazione sul BURL n. 40.

## 2. Contenuti minimi del PGT

Per quanto attiene ai contenuti minimi del PGT sugli aspetti sovracomunali da sviluppare e approfondire nella Variante al PGT, si prescrive la puntuale verifica di quanto esplicitato nell'art. 9 del PTM, con particolare riferimento al comma 8 e seguenti e la conseguente elaborazione e predisposizione di quanto indicato contestualmente alla definitiva approvazione dello strumento urbanistico comunale.

### **3. Quadro conoscitivo e orientativo**

In riferimento al quadro conoscitivo sovracomunale di livello metropolitano, si richiede di verificare ogni eventuale elemento prescrittivo del PTR introdotto con adeguamenti dello stesso successivi all'approvazione del PTM.

Dalla documentazione del piano adottato si rileva che lo stesso risulta in generale sviluppato rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano (PTCP), non più vigente e integralmente sostituito dal PTM vigente dal 6 ottobre 2021. Si prescrive pertanto, prima della definitiva approvazione dello strumento urbanistico, di verificare negli elaborati di piano il puntuale recepimento dei contenuti paesistico ambientali dei vincoli e di ogni altra emergenza di carattere storico, architettonico, paesistico e ambientale e di difesa del suolo e di aggiornare conseguentemente la normativa di piano.

### **4. Quadro strategico e determinazioni di piano**

#### **4.1 Emergenze ambientali**

##### **4.1.1 Consumo di suolo**

In relazione a quanto previsto all'art. 9 comma 11 delle NdA del PTM, il Documento di Piano illustra le quantificazioni dei fabbisogni per la residenza e per altre funzioni, ai sensi dell'art. 8, comma 2, lettere b) b-bis della LR 12/2005, esplicitando il calcolo della capacità insediativa alle pagg. 38 e 39 della Relazione di Progetto di Piano.

Dalla documentazione di Piano risulta che il nuovo ambito AT.S2 è localizzato su un'area di compensazione non edificata parzialmente occupata da un campo rom e interessata da un'area a bosco. Pertanto si chiede di verificare la fattibilità della previsione in considerazione della normativa vigente sul consumo di suolo. Si ricorda che la previsione di nuovo consumo di suolo può essere ammessa soltanto con bilancio ecologico uguale a o minore di 0.

Si chiede di esplicitare nella Relazione di Progetto di Piano le modalità assunte dal PGT per raggiungere gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo previsti dal PTM. Si ritiene infatti che gli elaborati prodotti (QC.07 Carta del consumo di suolo e stato di attuazione del PGT vigente; PR.05.a Carta del consumo di suolo) non siano sufficientemente esaustivi non contenendo una rappresentazione dettagliata delle superfici interessate nel calcolo del consumo di suolo.

Si prescrive altresì di verificare il calcolo del consumo di suolo in relazione al PTM e alla normativa vigente in materia.

La Variante al PGT recepisce le direttive regionali in materia di rigenerazione urbana e territoriale sulle aree delle ex Fornaci e sull'ex sanatorio nel Parco delle Groane, individuate ai sensi dell'art. 8 bis della l.r. 12/2005.

#### **4.1.2 Cambiamenti climatici**

La tavola 8 del PTM, risultante dallo studio elaborato nell'ambito del progetto Life Metro Adapt della Città metropolitana di Milano sull'isola di calore determinata dai cambiamenti climatici in atto, rappresenta l'anomalia termica espressa in gradi centigradi rispetto allo zero assunto dal modello. In particolare, il colore più intenso segnala uno scostamento più rilevante della temperatura delle zone urbane rispetto alle zone di campagna meno calde del territorio metropolitano.

Rilevata nella suddetta Tavola 8 la presenza sul territorio comunale di aree in cui l'anomalia di temperatura notturna è superiore a 3° C, ai fini di una prima definizione di misure di mitigazione e strategie di adattamento da applicare per contenere l'anomalia termica e minimizzare gli effetti generati dai cambiamenti climatici, si rimanda alla disciplina dell'articolo 23 delle Nda "Clima e isola di calore".

#### **4.2 Aspetti insediativi**

Il Comune di Garbagnate alla data del 31/12/2018 raggiunge i **27.385 abitanti**.

A partire dall'andamento demografico registrato negli ultimi anni, la variante ipotizza due scenari di sviluppo. Il primo, fondato sull'andamento della popolazione negli ultimi 10 anni (2008-2018), proietta tale andamento al 2030 immaginando un aumento della popolazione di circa 1260 abitanti. Il secondo scenario tiene conto invece della sostanziale stabilità demografica registrata nell'ultimo periodo che ha visto crescere la popolazione dello 0.03% dal 2013 ad oggi: con questo andamento l'incremento di abitanti stimato al 2030 sarebbe pari a 90.

Alla luce delle premesse illustrate nella lettura della "Popolazione" alle pp. 12 e seguenti della Relazione generale – Quadro conoscitivo, che evidenziano una sostanziale stabilità demografica nel Comune di Garbagnate, si ritiene che la proiezione ipotizzata nel primo scenario non sia sufficientemente motivata e si richiede pertanto di approfondire la valutazione del fabbisogno complessivo. Dal punto di vista del dimensionamento, il Piano prevede infatti al 2028 l'insediamento di circa 1894 abitanti, di cui 1199 dovuti alle precedenti previsioni e 695 abitanti aggiuntivi previsti dal PGT. Tale previsione corrisponde a un incremento pari al 2.54% rispetto alla popolazione presente, un tasso che risulta doppio di quello dell'incremento della popolazione nel suo complesso (1,2%) come indicato alla pag.13 della Relazione generale.

Si segnala altresì che il grafico "Nuovi abitanti: possibili scenari" inverte i colori dei due scenari in legenda; si richiede di rettificare la rappresentazione.

##### **4.2.1 Ambiti di Trasformazione disciplinati dal Documento di Piano**

Il Documento di Piano disciplina gli "Ambiti di trasformazione" (AT) in normativa e attraverso le Schede degli ambiti di trasformazione (Allegato Norme di Attuazione DP – Schede degli Ambiti di Trasformazione). Essi si distinguono in tre tipologie: ATR, che insistono su aree già edificate e perseguono finalità di rinnovamento e riqualificazione urbana dei tessuti della città consolidata; ATU, che insistono su aree libere già oggetto di previsioni non attuate nel previgente PGT; ATS, ambiti

destinati a servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, di cui si prevede la riqualificazione e il recupero.

Si prescrive di integrare puntualmente le Schede degli Ambiti di trasformazione con l'indicazione degli eventuali vincoli ex lege e delle altre emergenze di carattere storico, architettonico, paesistico e ambientale e di difesa del suolo che vincolano la trasformabilità del suolo e del sottosuolo con i relativi riferimenti alle norme tecniche di piano, esplicitando specifiche prescrizioni per l'attuazione degli interventi e per la mitigazione dell'impatto paesaggistico e ambientale.

Per quanto attiene alle previsioni relative ai singoli ambiti di trasformazione, si precisa quanto segue.

#### **Ambito AT.S2**

La Variante al PGT prevede l'insediamento di Edilizia Residenziale Sociale con la realizzazione di 14.100 mq. di SL, comportando la trasformazione di un ambito che il PGT vigente classifica come Ambito di compensazione inserito in un progetto unitario di riqualificazione ambientale lungo l'asta del Canale Villoresi.

Fermo restando quanto specificato rispetto al consumo di suolo nel paragrafo 4.1.1, si rilevano le seguenti criticità.

L'ambito è classificato nell'elaborato QC.07 come “area dismessa, sottoutilizzata o usata impropriamente”, come si evince dalla tabella 5 della Scheda tecnica di compatibilità al PTCP.

Considerato che il cambio di destinazione d'uso comporta la trasformazione di un ambito che il vigente PGT definisce “di compensazione” (AC 6) e che inserisce in un progetto unitario di riqualificazione dell'Asta del Canale Villoresi; considerato altresì che sull'ambito insiste un'area boscata vincolata ai sensi del D.Lgs 42/04 art. 142, comma 1, lett. g.; atteso che la destinazione residenziale prevede la realizzazione di nuovi edifici su un'area attualmente libera, come si evince dalla scheda d'ambito AT.S2, che è parte del più ampio progetto di “Kilometro verde” riconfermato nello strumento adottato; tenuto conto anche di quanto previsto dalla L.R. 18/2019, secondo cui il fabbisogno di edilizia residenziale deve essere prioritariamente localizzato in ambiti di rigenerazione urbana, si prescrive di rivalutare la scelta urbanistica o di motivarla approfonditamente.

Nel caso in cui la previsione venga confermata, in considerazione della natura della stessa e degli effetti territoriali e ambientali indotti, si prescrive di verificare l'eventuale rilevanza sovracomunale dell'intervento ai sensi dell'art. 26 “Criteri per individuare e localizzare i servizi di rilevanza sovracomunale e metropolitana” delle NdA del PTM, cui si rimanda per la conseguente applicazione della disciplina. Si prescrive altresì di meglio caratterizzare la scheda d'ambito prevedendo adeguate soluzioni di inserimento paesaggistico che salvaguardino le pre-esistenze boschive e la realizzazione del kilometro verde, e studiando tipologie edilizie che si inseriscano nel contesto locale.

Relativamente all'eventuale presenza di aree boscate, classificate come tali ai sensi di legge, ogni eventuale intervento interessante tali aree dovrà essere sottoposto alle disposizioni previste dalla vigente normativa in materia paesistico/forestale e pertanto soggetto a specifica autorizzazione degli enti competenti.

In riferimento al tessuto consolidato, la Variante al PGT conferma gli indirizzi previgenti di moderata “densificazione” attraverso previsioni di recupero, rigenerazione e rinnovo dello stock edilizio esistente. All'interno del TUC, oltre alla conferma dei previgenti PA, viene privilegiata la procedura del Permesso di costruire convenzionato (PCC) al fine di commisurare la gestione urbanistica, come si evince al punto 5.2 della Relazione di Piano, con l'obiettivo di una più rapida attuazione.

### 4.3 Aspetti infrastrutturali

In merito alle previsioni infrastrutturali, non si rilevano elementi di criticità né di contrasto con il PTM.

### 4.4 Ambiti agricoli strategici

Gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS) sono correttamente recepiti sulla tavola QC.02 Vincoli e tutele storico-architettonico-paesistico-ambientali, e inseriti con efficacia prescrittiva e prevalente nel Piano delle Regole all'art. 32.

### 4.5 Paesaggio e sistemi naturali

La Variante in oggetto presenta aspetti positivi per il mantenimento e il potenziamento delle connessioni ecologiche, riconfermando il progetto del “kilometro verde” lungo il canale Villoresi e ampliando il Parco del Bosco sulla sponda sud del Villoresi, che danno vita un vero e proprio parco lineare attrezzato.

Viene considerata strategica l'implementazione della Rete Ecologica Comunale (REC), realizzabile attraverso i Progetti strategici dello spazio pubblico, gli Ambiti di compensazione (AC) e gli Ambiti di trasformazione (AT); vengono previsti corridoi ecologici di secondo livello, articolando una trama verde più minuta e diffusa. E' prevista inoltre una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione pari al 5%, finalizzato alla realizzazione di opere e interventi di rilevanza ambientale.

Gli ambiti di trasformazioni prevedono nel complesso attenzioni agli aspetti ambientali e alle connessioni ecologiche, incrementate dalle prescrizioni della Valutazione di Incidenza (V.Inc.A.), decreto dirigenziale Rg 3272 del 20 aprile 2021.

In merito a quest'ultimo, si rileva che è stata recepita sia la prescrizione di mantenere per l'AT.S1 il medesimo rapporto attuale tra la superficie permeabile e quella impermeabile e di preservare completamente tutte le aree a verde e le presistenze arboree del comparto posto nella metà orientale dell'ambito, sia la prescrizione per l'AT.U2 di realizzare lungo il margine est e nord una fascia arboreo-arbustiva con specie autoctone larga almeno 10m.

Si ricorda che negli elaborati dello strumento urbanistico definitivamente approvato dovranno essere inserite, in particolare nelle schede degli AT e in normativa, anche le altre prescrizioni V.Inc.A., che vengono qui di seguito riportate per completezza:

- all'interno di tutti i parcheggi a raso previsti dovranno essere assicurate delle alberature nella misura di almeno 1 albero ogni 5 posti auto;
- per le opere a verde ed i parcheggi previsti in contiguità o vicinanza agli spazi non edificati, dovranno essere utilizzate esclusivamente specie arboree ed arbustive autoctone, facendo riferimento anche al Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali del PTCP (*ora del PTM*);

- tutti i Piani Attuativi previsti dovranno essere sottoposti all'attenzione del Parco Regionale delle Groane per la procedura di Valutazione di Incidenza per interventi;
- per l'illuminazione esterna dovranno essere utilizzate lampade conformi ai criteri anti-inquinamento luminoso, secondo quanto previsto dalla L.R. n.17/2000 e dalla L.R. n.38/2004.

Valutando in modo più specifico la trattazione delle connessioni ecologiche sul territorio comunale, si rileva la mancanza negli elaborati di piano di una disamina degli elementi delle reti ecologiche sovraordinate presenti sul territorio comunale o ad esso interconnessi, come invece richiesto nel capitolo 5 “*Le reti ecologiche comunali (REC)*” del documento “*Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali*”, allegato alla DGR 8/8515 del 26 novembre 2008 “*Modalità per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale in raccordo con la programmazione territoriale degli Enti locali*”.

Per quanto riguarda il progetto di realizzazione della REC e le norme ad esso connesse, si ritiene che la Variante al PGT abbia definito adeguatamente gli ambiti, quali i corridoi ecologici locali e gli ambiti di riqualificazione ecologica e ambientale, e i meccanismi normativi ed operativi; si richiede tuttavia di integrare l'elaborato 02 “*Relazione Generale – Progetto di Piano*” con una descrizione più dettagliata degli ambiti della REC, richiamando gli articoli specifici del PdR e del PdS ad essi correlati.

Si chiede altresì di elaborare una quantificazione dei costi ipotizzati per una completa realizzazione del progetto di REC, che è uno degli aspetti richiesti dal documento regionale di cui sopra.

In merito alla rappresentazione grafica delle reti ecologiche, va segnalato che sia la Tav.QC.06 “*Reti ecologiche e aree per attrezzature pubbliche*” che la Tav.PS.02 “*Rete ecologica comunale (REC)*” presentano in legenda i riferimenti alle norme del PTCP e quindi, in sede di approvazione definitiva della Variante, dovranno essere sostituiti con i riferimenti normativi del Piano Territoriale Metropolitano (PTM), approvato con DCM n°16 dell'11 maggio 2021 e pubblicato sul BURL n°40 del 6 ottobre c.m.. Allo stesso modo andrà eliminata dalla medesima Tav.QC.06 la voce di legenda relativa alla Dorsale Verde Nord.

Con riferimento al progetto di rete verde metropolitana, ai cui elaborati si rimanda per ogni necessario approfondimento, definito dal PTM in attuazione dell'articolo 24 del PPR, si rappresenta l'opportunità di integrare la Variante al PGT delineando le principali azioni che l'Amministrazione intende mettere in campo ai sensi dell'articolo 69 del PTM, tenendo conto dell'Unità Paesistico Ambientale (UPA) di appartenenza del territorio comunale e rimandando, per la scelta delle soluzioni più adatte ad attuare le priorità di pianificazione all'elaborato “*Abaco delle Nature Based Solutions (NBS)*” del PTM.

## 6. Difesa del suolo

Si prende atto della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a firma del geologo, parte integrante della documentazione prodotta dal Comune, che assevera la congruità tra i contenuti della variante e i contenuti (classificazioni e norme) della componente geologica del Piano di Governo del Territorio e la congruità tra i contenuti della variante e i contenuti (classificazioni e norme) derivanti dal PGRA dalla variante normativa al PAI e dalle disposizioni regionali conseguenti.

In merito alla cava ATEa1-C1 che non risulta ad oggi attiva e che nel nuovo piano cave scomparirà si chiede di aggiornarne la cartografia.

In tema di invarianza idraulica si richiama il Regolamento Regionale n. 7 del 23/11/2017 e successive modifiche ed integrazioni ricordando che, poiché il comune di Garbagnate Milanese risulta classificato in area di criticità idraulica “A” (cfr art. 7), è tenuto alla redazione dello “Studio comunale di gestione dello studio idraulico” ai sensi del comma 1 dell'art. 14 del suddetto Regolamento Regionale.

Data 05/11/2021

Responsabile del Servizio istruttorie urbanistiche: Arch. Giovanni Longoni

Referente istruttoria: Arch. Nausica Pezzoni

Contenuti di difesa del suolo: Dott. Francesca Pastonesi

**Il Responsabile Servizio Istruttorie Urbanistiche  
(Arch. Giovanni Longoni)**

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