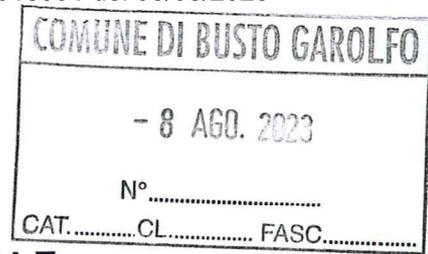


Al Sig. Sindaco  
Di Busto Garolfo



**VARIANTE GENERALE**  
**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**ADOTTATA con Deliberazione del C.C. n. 22 del 19 giugno 2023**

**OSSERVAZIONE**

Ai sensi dell'art. 13 comma 4 - L.R. 11 marzo 2005 n.12

La sottoscritta, Cardani Maria Grazia in qualità di amministratore della ditta Cardani Geometra Andrea srl con sede in via Guido Reni 25 a Busto Garolfo (MI), proprietaria degli appezzamenti di terreno sito in Busto Garolfo, distinto al catasto terreni al Fg 16 mappali 233 e 234, individuati nel Piano delle regole come "APC 7", nonché di parte dell'area individuata nel Piano delle Regole come "AR 3"

PRESENTA

Ai sensi dell'art. 13, comma 4, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, la seguente osservazione

**OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE**

AR3

1. Si richiede l'eliminazione del vincolo pretestuosamente assegnato riferito alla richiesta di farsi carico della "ex cava cardani", in quanto la proprietà risulta attualmente di soggetti terzi e assolutamente non disponibile dalla sottoscritta.
2. Si richiede che venga riproposta la divisione del piano attuativo come già presente nel PGT vigente, in modo da poter rendere più fattibile l'intervenire secondo le indicazioni del piano stesso.

APC 7

1. Anche in questo caso si chiede di cassare l'illogica richiesta di farsi carico della bonifica dell'"ex cava cardani" per le motivazioni di cui sopra, ribadendo che non avendo la disponibilità della proprietà della "ex cava", risulta impensabile intervenire in questo senso, peraltro tenendo bloccato un possibile intervento indicato nel PGT.



## **ATTO CUI SI RIFERISCE L'OSSERVAZIONE**

**PIANO DELLE REGOLE**

elaborato cartografico RT01

normativa tecnica RR02

## **ELENCO DEGLI ALLEGATI**

estratto di mappa catastale con individuazione dell'area interessata

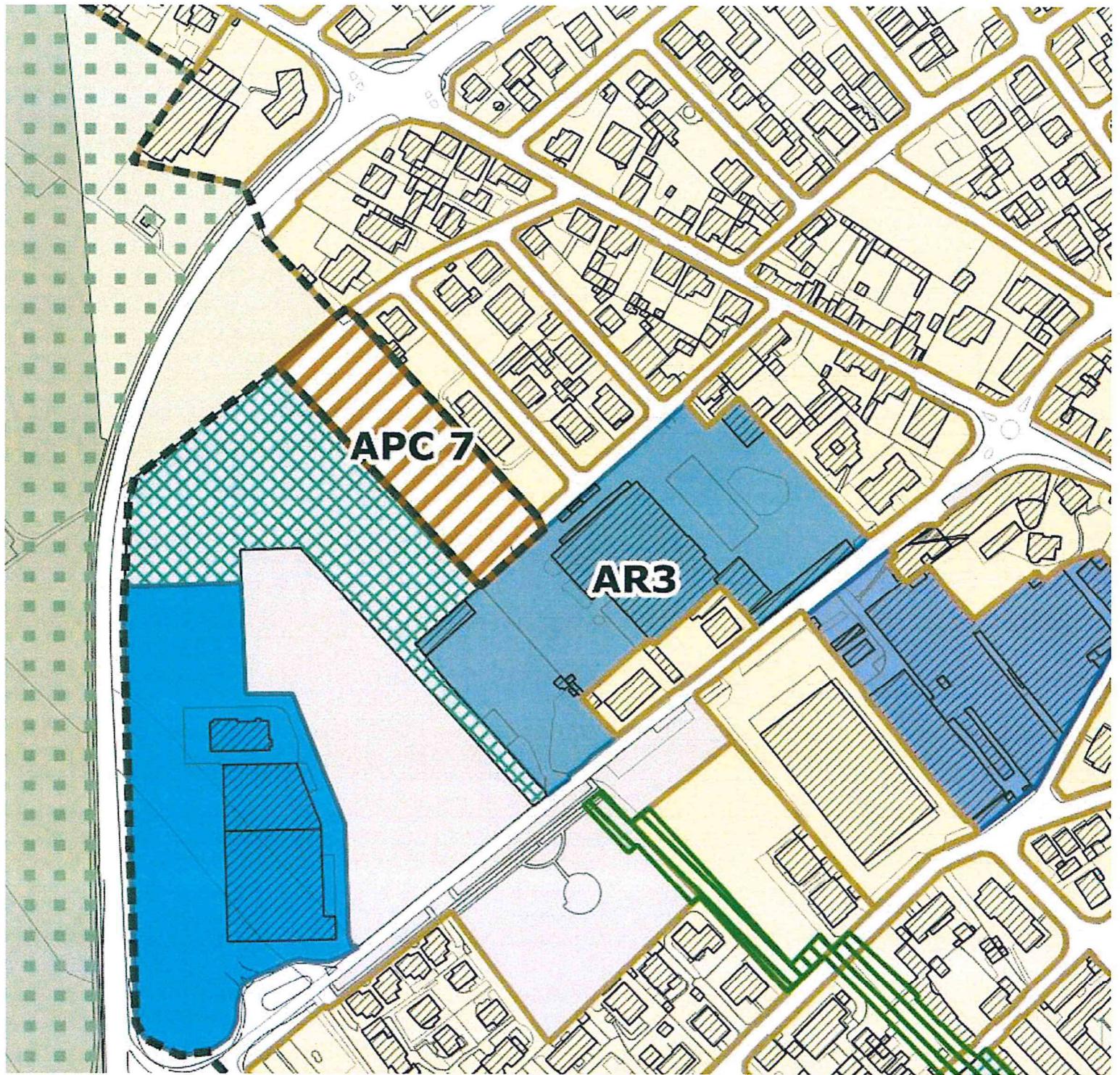
estratto di PGT con individuazione dell'area interessata

estratto PdR del PGT APC 7 e AR 3

**Busto Garolfo 07/08/2023**

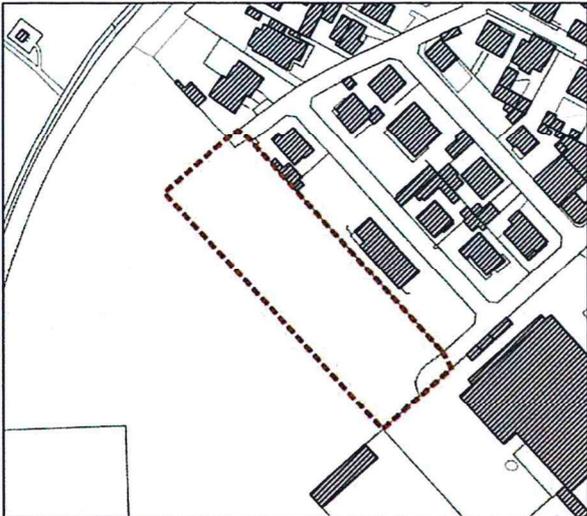
**FIRMA**

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be 'C. De Rosa'.



**APC 7**

**AR3**

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA		APC	7
Localizzazione	Via G. Reni – Via G. Tiepolo	Superficie	6.717 mq
 <p>Stato di fatto, 1:3.000</p>		<b>OBBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE</b>	
		<p><b>Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi</b></p> <p>Accesso da entrambe le strade esistenti (Via G. Reni e Via G. Tiepolo)</p>	
		SL previste, abitanti teorici	3.358 mq
		RC (Rapporto Copertura)	33%
		SP (Superficie permeabile)	30%
		Altezze	10 m
		<b>Destinazione d'uso non ammissibili</b>	
		Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.7, 3.9, 3.10) – Terziario (4.8) - Ricettivo (5.3) - Agricolo	
		<b>Requisiti qualitativi degli interventi previsti</b>	
		Gli edifici dovranno ottenere almeno la classe energetica A3	
		<b>Vincoli presenti</b>	
		Previsione con fasce di mitigazione e tampone-cuscinetto paesistico-ambientale con dotazione arborea secondo le modalità attuative riportate nella Rete Verde Metropolitana del PTM.	
 <p>Residenze Area verde di mitigazione</p> <p>Indicazione progettuale, 1:3.000</p>		<b>CONTENUTI DELLA CONVENZIONE</b>	
		Superficie di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione	-
		Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Art. 6 SR02 "Norme di attuazione"
		<b>Superficie da monetizzare</b>	
		In accordo con l'A.C, e laddove non si dovesse ritenere necessaria la cessione, sarà possibile la monetizzazione totale o parziale delle superfici previste in cessione	
		<b>Altri accordi tra i contraenti</b>	
		L'ambito dovrà farsi carico del recupero e riqualificazione dell'ex "Cava Cardani", così come identificata dal Piano e su progetto concordato con l'Amministrazione Comunale.	

**AR 2 – Via Montebello**

Si tratta di un complesso di immobili posto ai margini della frazione di Olcella che ha ospitato nel corso degli anni un'importante attività produttiva. Oggi l'ambito si caratterizza per la presenza di edifici dismessi e/o sottoutilizzati e in uno stato generale morfologico/funzionale che non qualifica l'area e la frazione. Stante la complessità degli interventi necessari per poter recuperare e rigenerare un importante tassello del tessuto cittadino, si rimanda alla successiva scheda (Scheda d'ambito n. 7) per la gestione degli interventi.

**ART. 21 - AMBITI DA RIGENERARE**

3. In base alle indicazioni del Documento di Piano, il presente articolo individua particolari ambiti del tessuto urbano consolidato, definiti *Ambiti da rigenerare*, quali parti in cui risulta prioritario attivare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.
4. All'interno di tali ambiti sugli immobili e aree pertinenti, fino alla completa attuazione delle disposizioni di cui al comma successivo, si possono eseguire interventi diretti fino alla manutenzione straordinaria (escluso il cambio di destinazione d'uso). Le modalità di attuazione dei singoli ambiti sono definite puntualmente al comma successivo.

**5. AR 3 – Via Arconate**

Si tratta di una porzione del tessuto produttivo di Busto Garolfo oggetto di un progressivo deterioramento dei singoli edifici e di una situazione diffusa di dismissioni e inutilizzo. Il Piano, pertanto, propone una serie di incentivi volti a favorire la rigenerazione degli spazi già edificati affinché, attraverso la presentazione di un Piano Attuativo, si qualifichi maggiormente il contesto territoriale. È facoltà degli aventi titolo presentare all'Amministrazione Comunale una proposta finalizzata all'attuazione dell'ambito per comparti edificatori indipendenti. Tale proposta dovrà prevedere un progetto urbanistico complessivo esteso all'intero ambito, finalizzato a dimostrare la concreta e reale attuazione degli interventi, a garantire la completa realizzazione delle infrastrutture di interesse pubblico, a garantire la cessione delle aree a servizi. L'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale della proposta di intervento, mediante deliberazione da parte dell'organo competente, costituirà vincolo e riferimento per l'intervento da parte degli altri proprietari delle aree comprese all'interno del perimetro di intervento. Il piano attuativo, o i singoli comparti edificatori indipendenti, dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

- i. Destinazioni d'uso non ammissibili: Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.8) – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.8) – Ricettivo (5.3) - Agricolo.

- ii. IF = 0,50 mq/mq
- iii. IC= 50%
- iv. Parcheggi = vedi Art. 11
- v. SP =30%
- vi. H = 10,50 m
- vii. Dotazione aree di interesse pubblico = secondo quanto definito all'art. 6 dell'elaborato SR02 Norme di Attuazione Piano dei Servizi
- viii. Inserimento paesaggistico dei progetti = raggiungimento di almeno 35 punti rispetto a quanto definito all'articolo 53.

L'ambito dovrà farsi carico del recupero e riqualificazione dell'ex "Cava Cardani", così come identificata dal Piano e su progetto concordato con l'Amministrazione Comunale (a carico dell'operatore privato).

#### **AR 4 – Via Monte Santo**

Si tratta di un ambito produttivo localizzato all'interno di un tessuto misto, che vede l'alternanza e la frammistione di attività residenziali con attività lavorative varie e, anche, la presenza di una serie di importanti servizi comunali.

Pertanto il Piano propone una rigenerazione di questi immobili affinché, attraverso la presentazione di un Piano Attuativo esteso a tutto l'ambito, si qualifichi maggiormente il contesto territoriale. Il Piano dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

- i. Destinazioni d'uso non ammissibili: Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.8) – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.8) – Ricettivo (5.3) - Agricolo.
- ii. IF = 0,50 mq/mq
- iii. IC= 50%
- iv. Parcheggi = vedi Art. 11
- v. SP =30%
- vi. H = 10,50 m
- vii. Dotazione aree di interesse pubblico = secondo quanto definito all'art. 6 dell'elaborato SR02 Norme di Attuazione Piano dei Servizi.
- viii. Inserimento paesaggistico dei progetti = raggiungimento di almeno 35 punti rispetto a quanto definito all'articolo 53

#### **AR5 – Via Busto Arsizio**

Si tratta di un complesso artigianale/produttivo dismesso adiacente il nucleo di antica formazione. Per tale ambito la rigenerazione deve tendere all'inserimento di funzioni più consone con la riqualificazione e valorizzazione del nucleo centrale promossa dal Documento di Piano.