

COMUNE DI BUSTO GAROLFO Città Metropolitana di Milano AREA TERRITORIO E ATTIVITA' ECONOMICHE Registro delle osservazioni Osservazione n. _____ del ____/____/____	
---	--

Al Signor Sindaco
del Comune di BUSTO GAROLFO
Piazza Diaz 1
20020 BUSTO GAROLFO (MI)

Preso atto dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito degli atti del P.G.T., adottati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 19/06/2023, con decorrenza del deposito degli atti stessi dal 22.06.2023, dando termine, per la presentazione di osservazioni di rito nel periodo intercorrente tra la data del 22/07/2023 e la data del 20/08/2023.

Consapevole che la presente osservazione non vincola l'Amministrazione nell'assunzione di successivi adempimenti e che la stessa sarà esaminata in sede di approvazione del PGT.

Il Sottoscritto Andrea Maria Morandi, [REDACTED] C.F.:
[REDACTED] e residente a [REDACTED] recapito
telefonico [REDACTED], in qualità di coproprietario

P R E S E N T A

in data odierna ed ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/05 e s.m.i. la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio, compilata in tutte le sue parti e articolata come meglio specificato nelle pagine seguenti.

RIFERIMENTI SPECIFICI RIGUARDANTI L'AREA OGGETTO DI OSSERVAZIONE

Localizzazione: Via Rossini

Dati Catastali: mapp. 453, 454, 138, 139, 419, 137, 409, 407, - f. 17 C.T. Busto G.

ATTO DEL PGT A CUI SI RIFERISCE L'OSSERVAZIONE

PdR - Piano delle Regole / PdS - Piano Dei Servizi

OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE:

- lo scrivente è comproprietario, unitamente ai propri fratelli, di un lotto sito in Busto Garolfo, in fregio alla via Rossini;
- Il lotto è occupata da un immobile produttivo dismesso;
- L'area in questione nel Vigente PGT Comunale risulta assoggettata, unitamente ad altre proprietà, ad un Piano Attuativo, identificata nel Piano delle Regole con la sigla "APC 9b1";
- Nel PGT adottato, l'area viene inserita in "ambito da rigenerare" identificato con la sigla "AR 6" normato dall'art. 21 del PdR. Le indicazioni di piano prevedono un'estensione del comparto attuativo ad altre proprietà confinanti, finalizzate ad una riorganizzazione territoriale in un contesto residenziale.
- Per il lotto in questione viene richiesta una dotazione di aree di interesse pubblico, che, secondo quanto definito dall'art. 6 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del PGT adottato, per la destinazione residenziale, è pari a mq. 22/abitante teorico insediato, ben superiore al minimo di mq. 18/abitante previsto dall'art. 9 comma 3 della Legge Regionale n. 12/05;
- E' intenzione della proprietà dare una soluzione ad una situazione territoriale ferma da tempo;
- In considerazione di quanto sopra, si chiede di allineare la quota delle aree da reperire o da monetizzare al dato minimo previsto dalla Legge Regionale di riferimento, al fine di consentire un'attuazione del piano senza ulteriori limitazioni che renderebbero ulteriormente difficoltosa l'effettiva redazione dello stesso.

Confidando nell'accoglimento della presente, porge distinti saluti

ALLEGATI

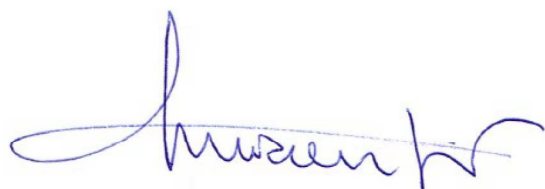
Estratto catastale (con individuazione dell'area interessata alla segnalazione);

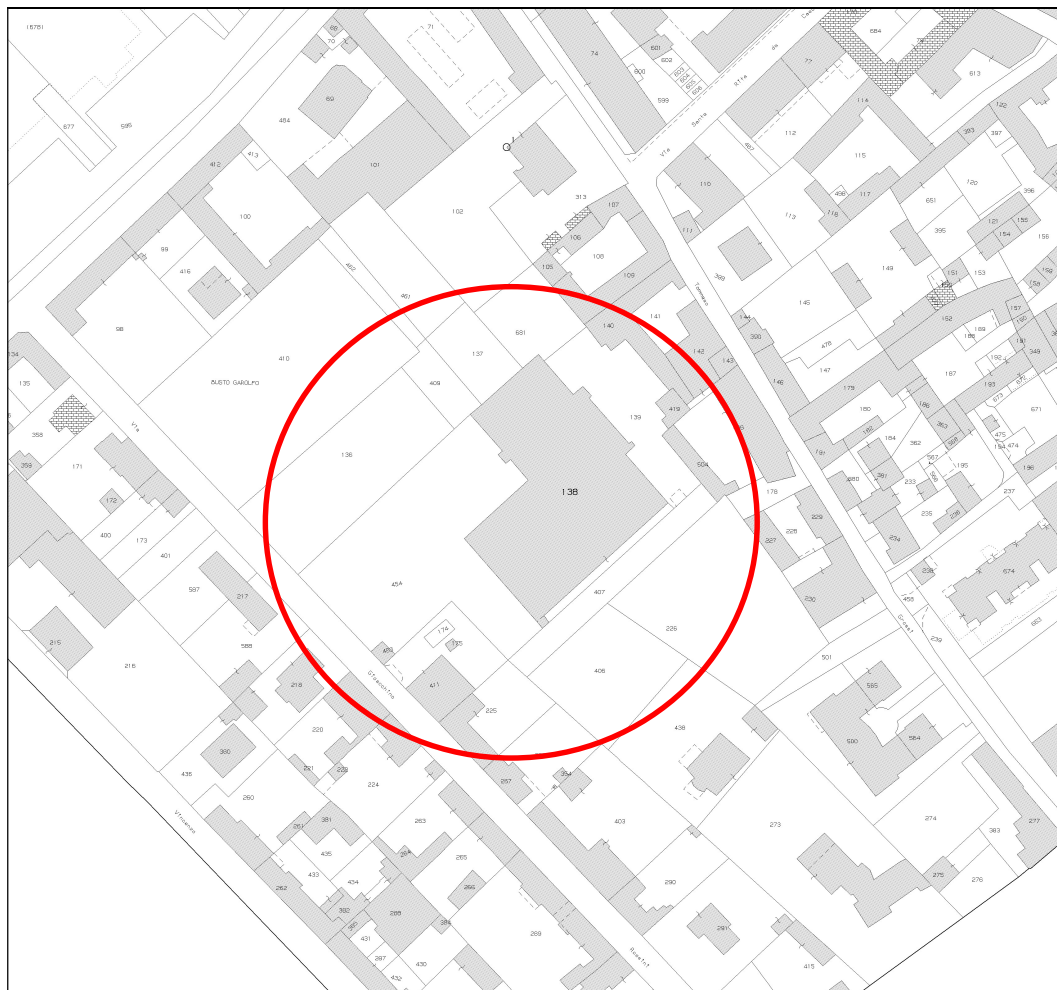
Copia estratto P.G.T. vigente con evidenziata l'area o l'immobile oggetto dell'osservazione;

Copia estratto P.G.T. adottato con evidenziata l'area o l'immobile oggetto dell'osservazione;

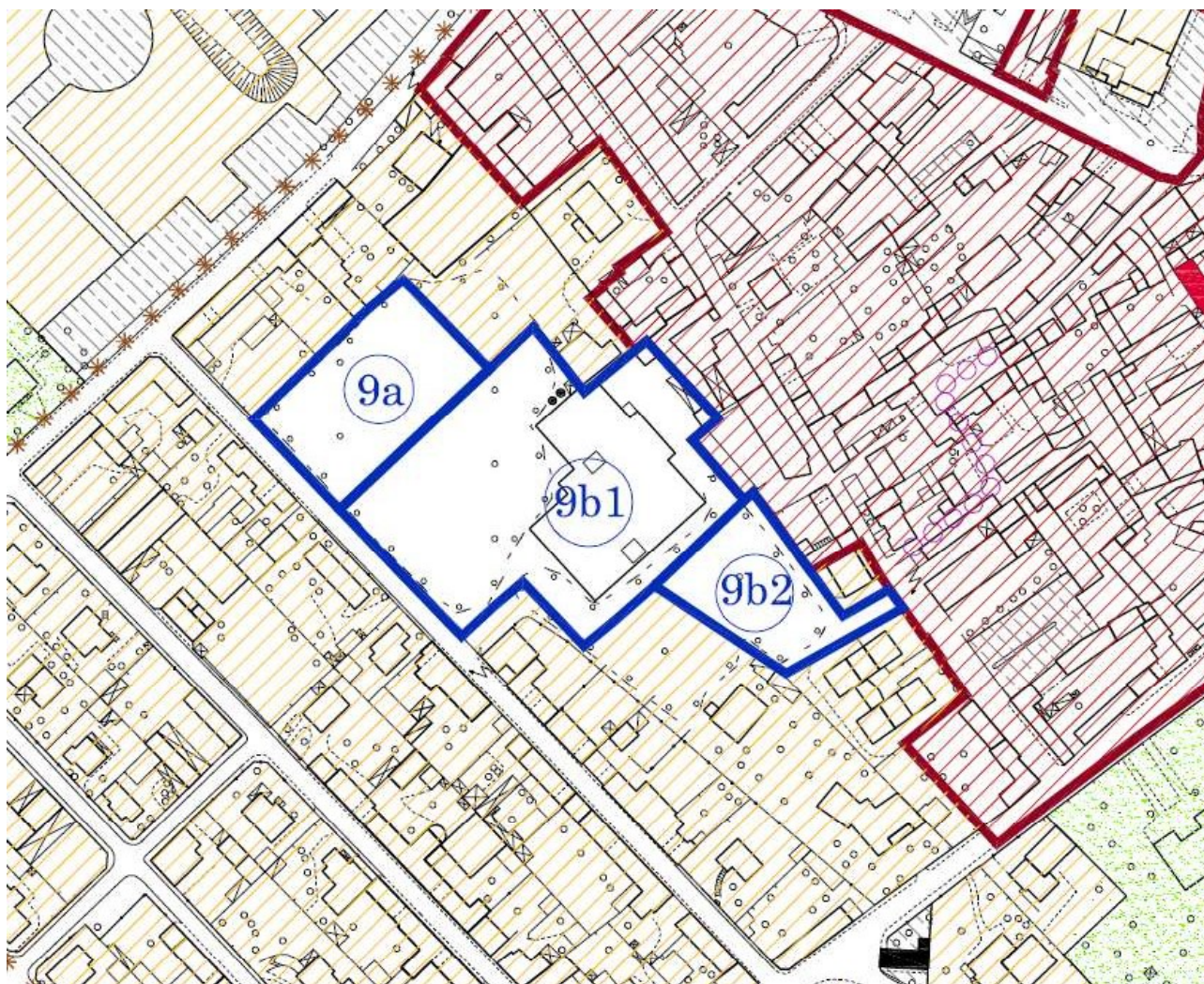
Busto Garolfo li 14/08/2023

Firma

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. S. M.', is written over a faint horizontal line.

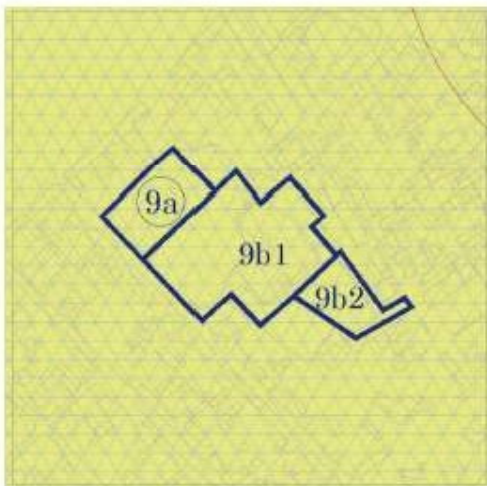
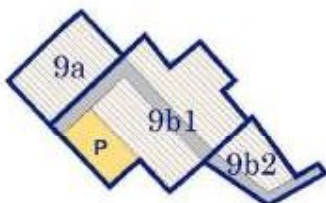


ESTRATTO PGT VIGENTE – tav. M.PR 4.5 – marzo 2014

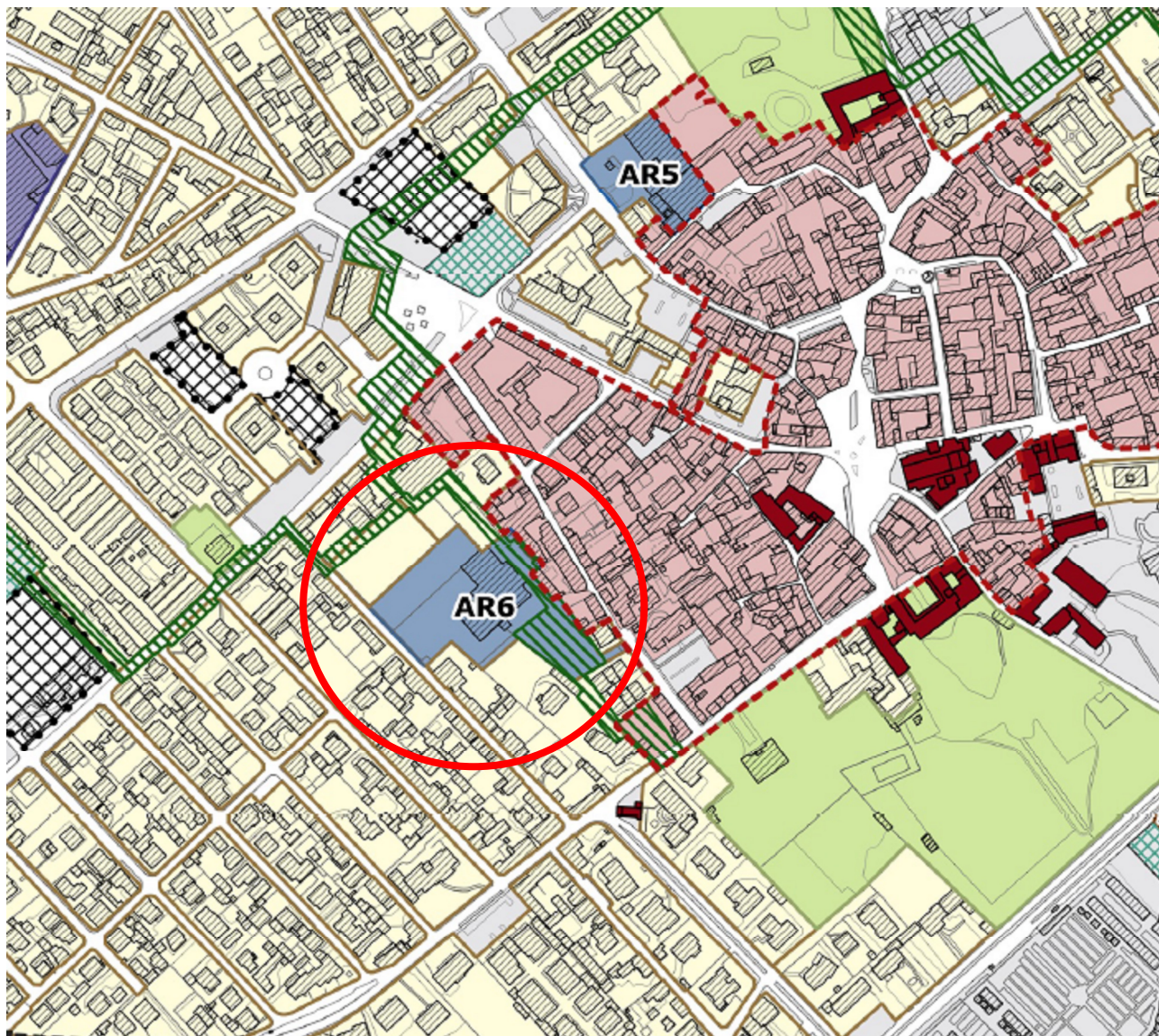


Ambiti di progettazione coordinata

AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEDA		APC 9b1	
Localizzazione		Via T. Grossi, via G. Rossini	
		Superficie 7.710 mq	
 Localizzazione specifica, stato di fatto scala 1:4.000  Schema progettuale scala 1:4.000		OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE	
		Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare
		Slp prevista, abitanti teorici insediabili	9b1: 3855 mq 77 ab
		Rapporti di copertura	33%
		Altezze	10 m
		Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza (punti 1 e 2 della Tab. A allegata alle presenti norme)
		Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere almeno la classe energetica B; mantenimento area verde esistente
		Vincoli presenti	In presenza di relativi vincoli attivare le richieste di autorizzazione paesaggistica e forestale
		CONTENUTI DELLA CONVENZIONE	
		MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	1.300 mq per la realizzazione della viabilità di accesso e penetrazione
		MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	1.250 mq per la realizzazione dell'area a parcheggio in fregio a via Rossini
		MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto di mancata cessione	
		Altri accordi da convenire tra i contraenti	- la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste è a carico dei lottizzanti - dovrà essere effettuata una verifica sul patrimonio arboreo esistente

ESTRATTO PGT ADOTTATO – tav. RT01 – febbraio 2023



Ambito da rigenerare (NdP, art.21)

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 pertinenziali, 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.

AR6 – Via Rossini

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.

Attraverso la presentazione di un unico Piano Attuativo esteso a tutta l'area interessata, devono essere rispettati i seguenti parametri e indici:

- i. Destinazioni d'uso non ammissibili = Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.8, 3.10, 3.11) – Ricettivo (5.3) - Agricolo
- i. IF = 0,5 mq/mq
- ii. IC= 50%
- iii. P = vedi art. 11
- iv. SP =30% della SF
- v. H = 10,5 m
- vi. Inserimento paesaggistico del progetto = raggiungimento di almeno 35 punti rispetto a quanto definito all'articolo 53
- vii. Dotazione aree di interesse pubblico = secondo quanto definito all'art. 6 dell'elaborato SR02 Norme di Attuazione Piano dei Servizi
- viii. Mantenimento della macchia arborea presente nella porzione meridionale dell'ambito (utilizzabile anche nel calcolo dei punteggi di cui al precedente punto vi)