

COMUNE DI BUSTO GAROLFO

Città Metropolitana di Milano

AREA TERRITORIO E ATTIVITA' ECONOMICHE

Registro delle osservazioni

Osservazione n. _____ del ____/____/____

COMUNE DI BUSTO GAROLFO

27 LUG. 2023

N° _____

CAT _____ CL _____ FASC _____

Comune di Busto Garolfo

Provincia di Milano

Prot. 0018034

del 27/07/2023

Ora: 17:57



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.

Quando il dichiarante è persona fisica:

Il/La sottoscritto/a CLEMENTI LUIGIA,
Nato/a _____ (Prov. di _____) il _____, codice fiscale
_____ e residente in _____
(Prov. di _____) in Piazza/Via _____ n. _____,
recapito telefonico _____, in qualità di PROPRIETARIA

Quando il dichiarante è una società (ente, associazione, ordine professionale, comitato, altro...)

Il/La sottoscritto/a _____,
Nato/a _____ (Prov. di _____) il ____/____/____, codice fiscale
_____ e residente in _____
(Prov. di _____) in Piazza/Via _____ n. _____,
recapito telefonico _____, in qualità di _____

PRESENTA

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 (indirizzo)

Piazza/Via GUGLIELMO MARCONI (OLCELLA) numero civico SNC

Dati catastali

Foglio 31 mappale/i 413, 414, 415 subalterno/i _____ (eventuale)

OSSERVAZIONE DI CARATTERE GENERALE

(pertanto non localizzabile fisicamente, ma individuabile solo per lo/gli strumento/i del PGT al quale si riferisce)

ATTO DEL PGT A CUI SI RIFERISCE L'OSSERVAZIONE

DdP - Documento di Piano;

PdS - Piano dei Servizi;

☒ PdR - Piano delle Regole;

V.A.S. - Valutazione Ambientale Strategica;

Studio geologico, idrogeologico e sismico;

Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (P.U.G.S.S.)

RELAZIONE DESCRITTIVA: OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

SI CHIEDE CHE NEL PGT ADOTTATO VENGA REINSERITO
L'EX APC25 CON LE MEDESIME PREVISIONI DI EDIFICABILITA'
PREVISTE DAL PRECEDENTE PGT.

LE OSSERVAZIONI A DIMOSTRAZIONE DI QUESTA RICHIESTA
SONO AMPIAMENTE DESCRITTE NELLA RELAZIONE TECNICA,
ALLEGATA ALLA PRESENTE, REDATTA DAL TECNICO INCARICATO
ARCH. RICCARDO CARNAGHI.

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;

Eventuale ulteriore documentazione:

- ✓ Documentazione fotografica specifica (individuazione/localizzazione dell'area oggetto dell'osservazione o repertorio fotografico relativo allo stato di conservazione degli immobili);

Dichiarazioni attestanti il titolo del richiedente (nel caso di legale rappresentante o tecnico incaricato o altro);

Documentazione probatoria della destinazione d'uso dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze;

Documentazione probatoria degli eventuali interventi in sanatoria (Condoni edilizi);

altro (specificare) RELAZIONE TECNICA;

Data 27 / 7 / 2023


Firma

Note:

1. Si può fare rinvio ad ulteriori allegati o quant'altro ritenuto utile a meglio specificare l'osservazione;
2. le osservazioni dovranno pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Busto Garolfo **entro il giorno 20/08/2023 (compreso)**;
3. le osservazioni incomplete, non firmate, prive degli indispensabili allegati, non saranno prese in considerazione;
4. per informazioni di carattere generale rivolgersi all'Area Urbanistica (telefonicamente al nr. 0331 562019 negli orari di apertura al pubblico).

OSSERVAZIONI AL NUOVO PGT

Ex APC 25

RELAZIONE

1

COMMITTENTI

Clementi Luigia

UBICAZIONE INTERVENTO

Via Guglielmo Marconi, Busto Garolfo fraz. Olcella

TECNICO INCARICATO

Arch. Riccardo Carnaghi
Ordine Architetti P.P.C. di Milano n. 20527
Via Induno 6, Busto Garolfo, MI

DATA

Luglio 2023



ortles

studio di architettura, paesaggio e interni

Tel. +39 333 7513432 email: info@ortles.eu sito web: www.ortles.eu

Sommario

1. PREMESSE.....	3
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	4
2.1 Descrizione del sito.....	4
2.2 Repertorio fotografico stato di fatto.....	5
2.3 Analisi catastale	8
2.4 Analisi degli strumenti urbanistici	9
2.5 Analisi storica degli strumenti urbanistici.....	10
3. DESCRIZIONE DELLE OSSERVAZIONI	12
4. CONCLUSIONI	14



1. PREMESSE

La presente relazione va ad integrare il modulo per le osservazioni al nuovo Piano di Governo del Territorio, con l'obiettivo di fornire all'Amministrazione Comunale e ai Tecnici che hanno redatto il Piano, un quadro più chiaro e specifico circa la situazione in oggetto, che non era possibile spiegare solamente con le poche righe previste nel modulo stesso, ma necessitava di una serie di dimostrazioni con fotografie ed elaborati tecnici.

Dato che nel nuovo PGT non è più presente questo ambito di progettazione, il presente documento intende fornire tutti gli elementi utili ad una completa e puntuale lettura delle caratteristiche dell'area in oggetto, attraverso fotografie e descrizioni dello stato di fatto, che difficilmente sono comprensibili con una progettazione urbanistica limitata ad ampia scala, affinché si comprenda la necessità di preservare la previsione di edificabilità prevista su quest'area dal precedente PGT.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

2.1 Descrizione del sito

L'area di intervento si trova in via Guglielmo Marconi, nella zona sudovest della frazione di Olcella in prossimità del tessuto agricolo. Lungo la via sono presenti numerose abitazioni private e altri terreni recintati con la medesima destinazione. A nordovest dell'area è presente la via Marconi, da cui si accede al terreno, mentre a sudest è delimitato da altri terreni agricoli e/o edificabili. Ad est e ovest, sui lati lunghi del terreno, l'area è delimitata da recinzioni private in muratura.

L'area, allo stato attuale, si presenta come un terreno libero incolto.



Ortofoto dell'area in oggetto

2.2 Repertorio fotografico stato di fatto



A



B



C



D



E



F



Legenda repertorio fotografico

ortles

studio di architettura, paesaggio e interni

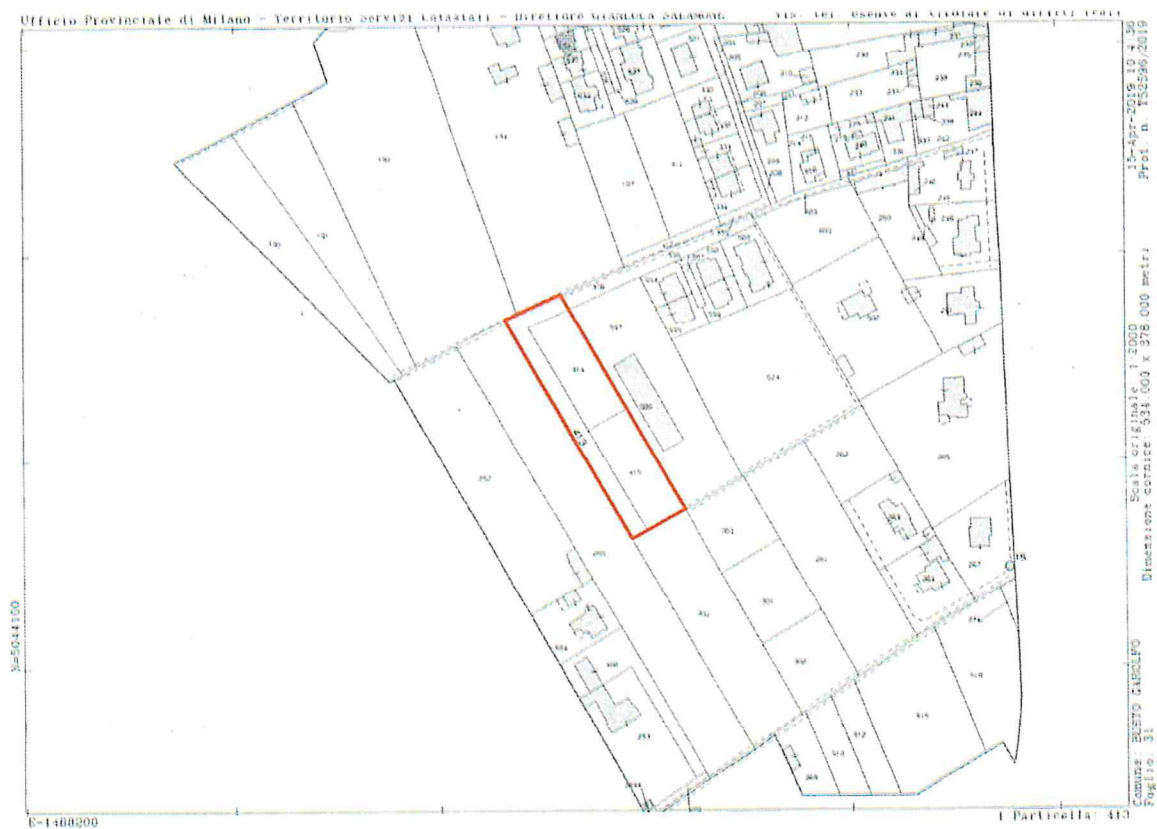
Tel. +39 333 7513432 email: info@ortles.eu sito web: www.ortles.eu



Elaborato orto fotografico con evidenziate (in giallo) le recinzioni esistenti nell'area

Dall'elaborato in alto risulta evidente come l'intorno dell'area in oggetto sia già fortemente urbanizzato con terreni delimitati con recinzioni in muratura. L'area dell'APC 25 rimane l'unica sprovvista di recinzioni sui lati corti a completamento delle altre esistenti.

2.3 Analisi catastale

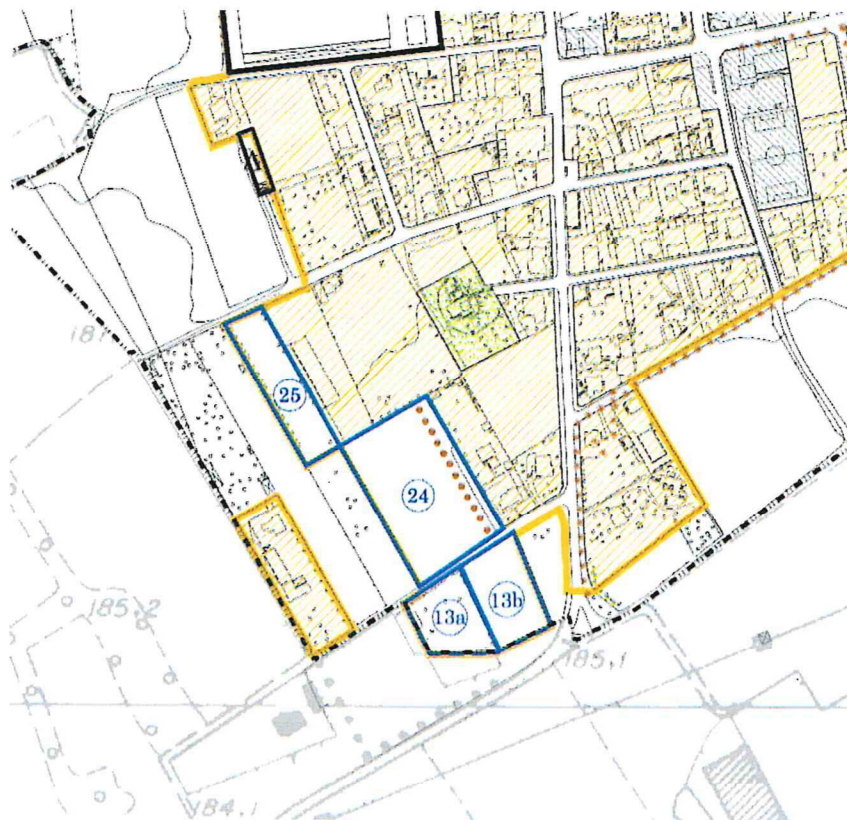


Estratto di mappa catastale

L'area è individuata al Foglio 31 ai mappali 413, 414, 415 del Catasto Terreni del Comune di Busto Garolfo, per una superficie complessiva di 3.121,00 mq

2.4 Analisi degli strumenti urbanistici

Il precedente Piano di Governo del Territorio individuava i terreni in oggetto all'interno di un Ambito di Progettazione Coordinata evidenziato al n. 25.

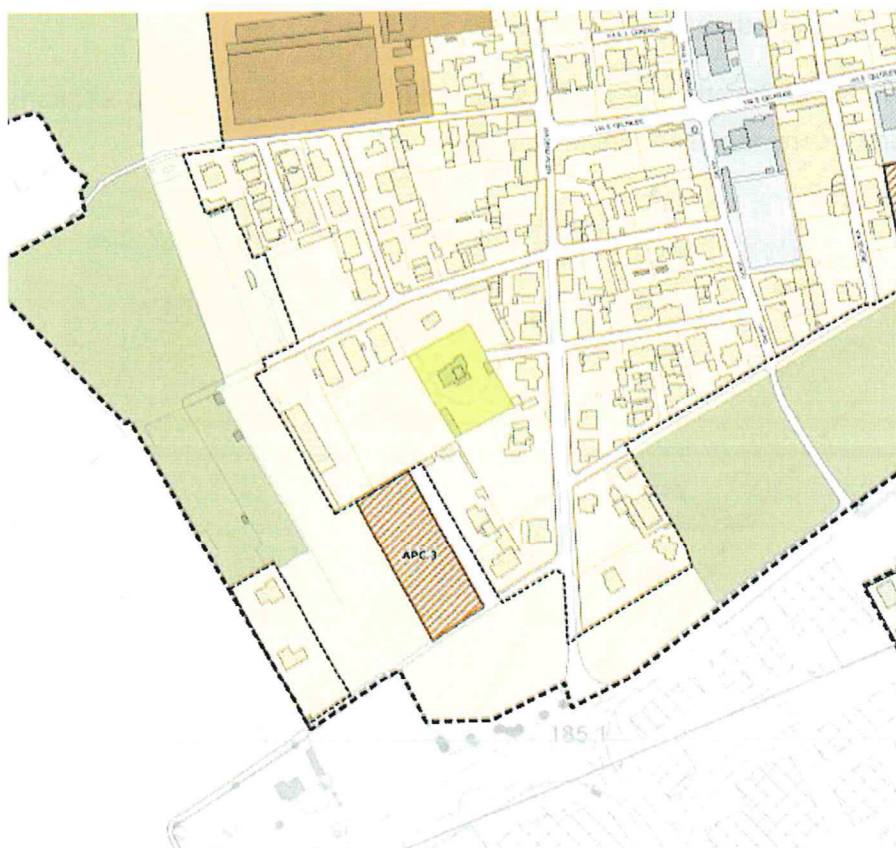


Estratto Piano delle Regole del PGT precedente

La scheda d'ambito (che viene allegata alla presente relazione) individuava come unica destinazione ammissibile quella residenziale per una Slp prevista di 1.060,00 mq con rapporto di copertura del 33%. Prevedeva la cessione di 420,00 mq per attrezzature pubbliche e di interesse generale.

L'area in oggetto non è sottoposta a specifici vincoli paesaggistici o di altra natura.

Il nuovo Piano di Governo del Territorio adottato va invece a eliminare completamente la previsione di edificabilità sull'area in oggetto, come evidenziato nell'estratto seguente.



Estratto Piano delle Regole del PGT adottato

2.5 Analisi storica degli strumenti urbanistici

La conformazione dell'APC 25 deriva da una serie di previsioni fatte nei Piani Regolatori precedenti, in particolare nel PRG del 2004, che inseriva il terreno in oggetto in un grande ambito di trasformazione urbana che comprendeva numerosi terreni di diverse proprietà, tra cui anche gli ex APC 24, 13a e 13b. In questo Piano era prevista anche la realizzazione di una circonvallazione viabilistica che doveva ridefinire il margine ovest di Olcella, bypassando il traffico dal centro cittadino. Data la notevole dimensione dell'ambito di trasformazione, non si è mai riuscito ad attuare il piano, come già successo per molti ambiti di notevoli dimensioni sparsi per il territorio comunale. Inoltre la previsione di una strada carrabile obbligava i progettisti a prevedere una distanza di 7,50 metri dalla strada in progetto, rendendo di fatto in edificabile la porzione di terreno della proprietà scrivente. Una serie di osservazioni e l'impossibilità di raggiungere un accordo comune fra i numerosi proprietari, aveva poi portato ad una frammentazione dell'ambito di trasformazione. Con i successivi Piani Regolatori, alcuni terreni, fra cui quello in oggetto, sono

ortles

studio di architettura, paesaggio e interni

Tel. +39 333 7513432 email: info@ortles.eu sito web: www.ortles.eu

ortles

diventati degli ambiti di trasformazione indipendenti, mentre altri terreni sono diventati agricoli, frammentando ulteriormente le previsioni urbanistiche di quest'area.



11

Estratto del PRG 2004, con evidenziato in verde l'intero ambito di trasformazione

ortles

studio di architettura, paesaggio e interni

Tel. +39 333 7513432 email: info@ortles.eu sito web: www.ortles.eu

3. DESCRIZIONE DELLE OSSERVAZIONI

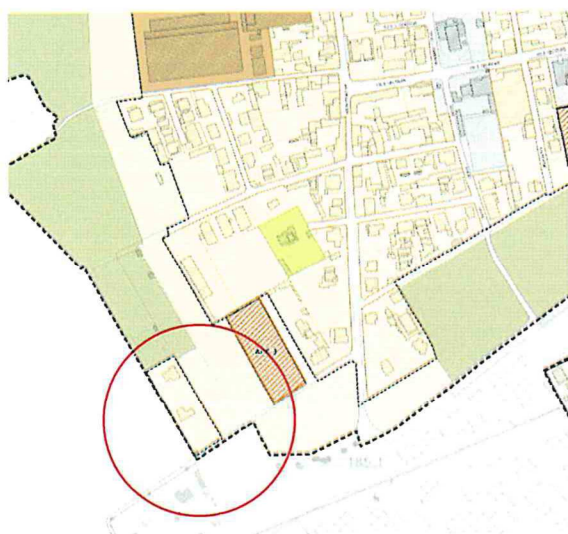
Per quanto si condividano le linee guida adottate per la stesura del PGT adottato, in particolare circa le tematiche di contenimento del consumo di suolo, non si condividono le scelte adottate per l'APC 25. Le previsioni urbanistiche circa questa tematica, in linea generale, hanno seguito una filosofia di riduzione degli ambiti di progettazione coordinata che andavano a estendere il territorio comunale verso la campagna. Una scelta condivisibile, ma che nel caso in oggetto non può essere adottata e per ciò non può essere condivisa per una serie di ragioni di seguito esposte.

Progettando su planimetrie urbanistiche ad ampia scala si potrebbe immaginare che quest'area vada ad ampliarsi verso la campagna, cosa che si presuppone abbiano pensato i progettisti, mentre nella realtà dei fatti non è assolutamente così. Come dimostrano le fotografie al paragrafo 2.2, se si effettua un sopralluogo sul posto, si può notare che il terreno si trova all'interno di un tessuto già ampiamente urbanizzato ed è recintato su entrambi i lati lunghi (le recinzioni non sono della proprietà scrivente). Infatti ai lati del terreno sono presenti altre proprietà, con diverse destinazioni, con ampie recinzioni che corrono lungo tutta la linea di confine.

La planimetria delle recinzioni a pagina 7 della presente relazione dimostra come la previsione dell'APC 25 non era quindi di un'estensione del territorio comunale verso la campagna, bensì di un completamento dello stesso, andando ad unire delle porzioni di territorio già urbanizzate..

Si fa inoltre notare come negli elaborati del PGT adottato, nell'angolo sudovest del terreno, sia individuata un'area a destinazione residenziale in cui sono inseriti due piccoli fabbricati, mentre nella realtà in quell'area sono presenti dei grossi fabbricati residenziali, mai completati, che secondo le previsioni adottate, diventerebbero uno scheletro urbano distaccato dal tessuto residenziale.

12



Estratto del PGT adottato



Ortofoto dello stato di fatto

ortles

studio di architettura, paesaggio e interni

Tel. +39 333 7513432 email: info@ortles.eu sito web: www.ortles.eu

La previsione dell'APC 25 consentiva invece di ricucire il tessuto residenziale di Olcella con quella porzione di territorio a destinazione residenziale.

A sostegno della tesi si segnala anche che se le previsioni di consumo di suolo erano indirizzate alla riduzione del territorio edificabile verso la campagna, la permanenza dell'ex APC 24, ora rinominato APC 3, risulta quantomeno discutibile, dato che è esposto verso la campagna su due lati, mentre quello in oggetto è già racchiuso fra recinzioni di terreni urbanizzati.

Un'ulteriore analisi va fatta anche sulla previsione complessiva di riduzione del consumo di suolo sull'intero territorio comunale, considerando sia le altre aree che vengono declassate a destinazione agricola, sia le aree che l'Amministrazione ha deciso di sottrarre al tessuto agricolo, inserendo nuovi terreni edificabili.

La seguente tabella, estratta dalla Tavola DT08 – Carta del Bilancio Ecologico, evidenzia tutti i terreni edificabili che sono stati tolti o confermati nelle previsioni del PGT.

AREE URBANIZZABILI (art. 2 comma 1.b L.R. 31/14)		AREE CHE CONCORRONO AL BILANCIO ECOLOGICO COMUNALE	
196.428 mq		AREE CHE CONSUMANO SUOLO AGRICOLO (art. 2 comma 1.c L.R. 31/14)	
APC1	16.045 mq	APC19	5.300 mq
APC2	14.478 mq		
APC3	4.745 mq		
APC4	10.464 mq		
APC5	17.181 mq		
APC6	5.856 mq		
APC7	6.717 mq		
APC8	26.747 mq		
APC9	16.686 mq		
APC10	3.200 mq		
APC11	7.769 mq		
APC12	10.839 mq		
APC13	12.626 mq		
APC14	11.541 mq		
APC15	9.304 mq		
APC16	8.265 mq		
APC17	2.955 mq		
APC18	4.050 mq		
APC19	5.300 mq		
		AREE RETROCESSE ALLA DESTINAZIONE AGRICOLA (art. 2 comma 1.a L.R. 31/14)	
		1 ex APC25	3.121 mq
		2 ex APC13a)	2.450 mq
		3 ex APC13b)	2.450 mq
		4 ex APC18 parte)	19.134 mq
		5 ex ATU8)	13.710 mq
		6 ex APC16)	2.616 mq
		BILANCIO ECOLOGICO COMUNALE	
		AREE CHE CONSUMANO SUOLO AGRICOLO	5.300 mq
		AREE RETROCESSE ALLA DESTINAZIONE AGRICOLA	43.881 mq
		TOTALE	- 38.581 mq (bilancio ecologico conforme all'art.5 della L.R. 31/14)

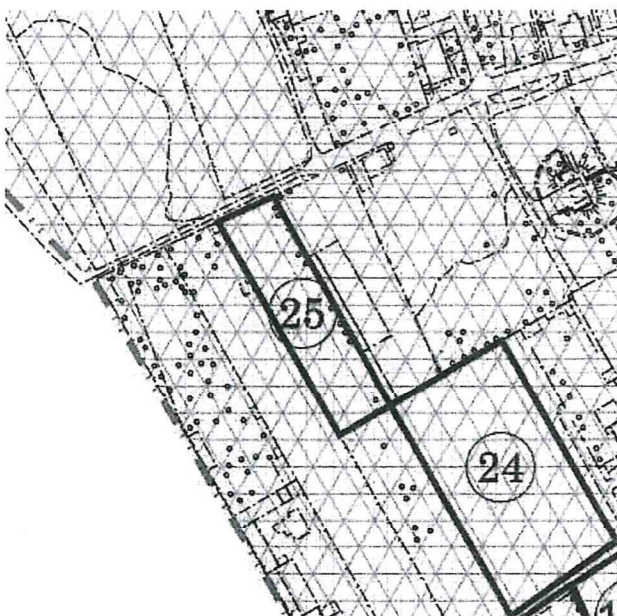
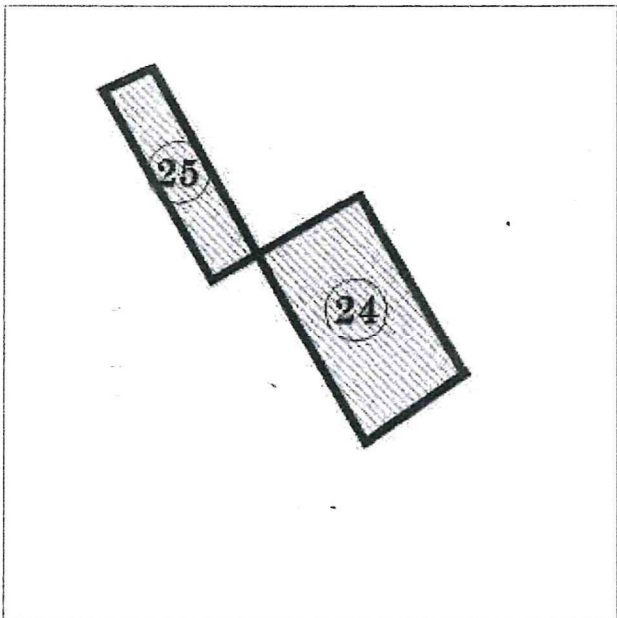
Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale decidesse di accogliere la presente osservazione, riportando le previsioni di edificabilità dell'APC 25, si andrebbero a togliere 3.121 mq dalle aree retrocesse alla destinazione agricola, portando tale valore a 40.760 mq, con un bilancio ecologico comunale pari a – 35.460 mq, pur sempre ampiamente conforme a quanto previsto all'art. 5 della L.R. 31/14.

4. CONCLUSIONI

In ragione di quanto esposto nei capitoli precedenti, considerato che:

- La proprietà scrivente stava predisponendo un progetto di attuazione dell'APC 25 che non è poi stato completato e presentato appena saputo delle modifiche proposte per la presente area;
- Il terreno in oggetto non si configura come un'estensione di territorio verso la campagna, ma come un completamento di terreni limitrofi già recintati ed urbanizzati;
- Nel territorio comunale sono stati confermati altri terreni che si estendono verso la campagna in maniera decisamente più significativa del terreno in oggetto;
- L'Amministrazione Comunale ha inserito nel PGT nuovi terreni pari a 5.300 mq che vanno invece a consumare nuovo suolo;
- Che in caso di accoglimento della presente osservazione il bilancio ecologico comunale risulterebbe comunque conforme a quanto previsto dalla L.R. 31/14, senza modificare sostanzialmente la politica di riduzione del consumo di suolo;

La proprietà chiede che il PGT adottato venga modificato reinserendo l'APC 25 con le medesime previsioni previste nel precedente PGT.

AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA					
SCHEDA		APC 25			
Localizzazione		Area ad uso agricolo compresa tra la via V. G. Marconi e il tessuto urbano consolidato.			
 Localizzazione specifica, stato di fatto scala 1:4.000  Scheda progettuale scala 1:4.000		Superficie		Mq 3.177	
		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		1060 mq ab 21	
		Rapporti di copertura		33%	
		Altezze		10 m	
		Destinazioni d'uso non ammissibili		Tutte tranne la residenza e servizi connessi	
		Requisiti qualitativi degli interventi previsti		Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere almeno la classe energetica A3	
		Vincoli e aspetti ambientali		Fascia rispetto elettrodotto. Previsione con fasce di mitigazione e tampone-cuscinetto paesistico-ambientale con dotazione arborea secondo le modalità attuative riportate nel Repertorio B del PTCP della Prov. di MI. Non sono ammesse attività insalubri di I classe nonché altre attività che potrebbero essere causa di danno /o molestia Prevedere idonee alberature nelle aree a parcheggio 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			
		Mq complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale		420 Mq	
		MQ di area da monetizzare		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	

