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.

Quando il dichiarante è persona fisica:

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 _____

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

Il/La sottoscritto/a _____ POZZATI FRANCO (legale rappresentante della società SPES S.r.l., con sede in Busto Arsizio Via Tolmezzo, 4 codice fiscale 1327720122), Nato/a _____[redacted]_____ (Prov. di _____[redacted]_____) il _____[redacted]_____, codice fiscale _____[redacted]_____, in qualità di __PROPRIETARIA_____

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 _____San Pietro / Viale Europa_____ numero civico _____

Dati catastali

Foglio ___12_____mappale/i _____471_____ 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

X DdP - Documento di Piano;

PdS - Piano dei Servizi;

X 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

L'area in oggetto, nel PGT adottato, risulta classificata agricola, con conferma degli "Ambiti Agricoli di interesse strategico" di cui all'art. 41 – 1° comma del vigente PTM.

Invero detta porzione di territorio comunale è in affaccio alla viabilità provinciale SP 12 ed ha come coerenze:

- A nord ovest appunto la SP12;
- A nord est un comparto edificato e la pubblica Via Legnano;
- A sud l'abitato cittadino;
- A ovest l'abitato cittadino.

Insomma, trattasi di un'area insularizzata tra limite urbanizzato delineato dalla viabilità provinciale ed edificato cittadino, avente la caratteristica peculiare di area di frangia e possibile ricucitura con l'abitato.

Ciò assunto, tra l'altro quale oggettiva constatazione della reale condizione dei luoghi, a parere degli osservanti non costituisce condizione esimente la valutabilità e poi improcedibilità di una previsione urbanistica trasformativa dell'azzonamento agricolo oggi proposto, ovviamente assunta previa ri-individuazione del sistema comunale di ambiti agricoli strategici, giusti l'art. 43 – 1° comma e l'art. 5 – ultimo comma del vigente PTM.

La ri-individuazione a scala comunale della previsione metropolitana in tema di ambiti agricoli strategici, stralciando dagli stessi le aree oggetto della presente osservazione ed al contempo individuandone altrettante ai fini del perseguimento dell'invarianza della loro estensione d'area vasta, a giudizio degli osservanti:

- non modifica aree caratterizzate dalla presenza di aziende agricole vitali e da colture di pregio e riconosciuta valenza storico produttiva;
- non modifica aree interessate da programmi di investimento sostenuti dal contributo pubblico intervenuti nel corso dei 3 anni precedenti o in programma in relazione alle politiche del Piano di Sviluppo Rurale (PSR);
- non comporta processi di frammentazione degli ambiti agricoli stessi e, in particolare, del sistema poderale delle aziende agricole presenti sul territorio comunale;
- non incrementa la frastagliatura del perimetro dell'ambito stesso;
- non fa venir meno la continuità intercomunale degli AAS;
- costituisce variazione solo in contiguità con il territorio urbanizzato;
- il perimetro dell'area oggetto di proposta di modifica coincide con ben più del 50% della sua estensione con il perimetro del territorio urbanizzato;
- non interessa e compromette ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica, elementi del paesaggio agrario, elementi della rete ecologica metropolitana, elementi della Rete Verde Metropolitana;
- concorre al completamento di un ambito di frangia urbana, privilegiando il completamento dell'edificato.

Più specificatamente, all'esito favorevole delle valutazioni di ridefinizione degli ambiti agricoli strategici comunali, si propone di valutare l'opportunità di prevedere per l'area in oggetto un ambito di trasformazione commerciale, nei limiti delle medie strutture di vendita ed esercizi di vicinato, anche in considerazione delle valutazioni riportate nella Relazione del Documento di Piano dalla quale ... *risulta come per il settore alimentare le attività commerciali presenti in Busto Garolfo non siano in grado di soddisfare la domanda di acquisto dei residenti lasciando pertanto ampio spazio ai possibili insediamenti commerciali* ...

Anche ai fini del percorso di cui all'art. 5 del vigente PTM, ma soprattutto per il perseguimento di una programmazione urbanistica partecipata non disgiunta dall'interesse generale con cattura di valore a beneficio pubblico, la proprietà osservante si rende disponibile alla messa in atto tutte le iniziative e condivisioni possibili da affrontare con l'Amministrazione.

A questo proposito, si dichiara sin d'ora la disponibilità alla ricerca di una messa a disposizione pubblica del comparto urbano denominato "Corte Grande", la cui progettualità d'utilizzo dovrà concertarsi con l'Amministrazione.

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;

X 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);

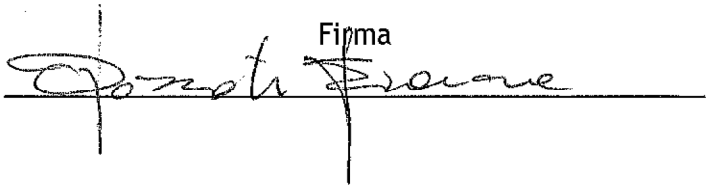
Documentazione probatoria della destinazione d'uso dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze;

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

X altro (specificare) __ Estratto PTM con normativa ambiti agricoli strategici;

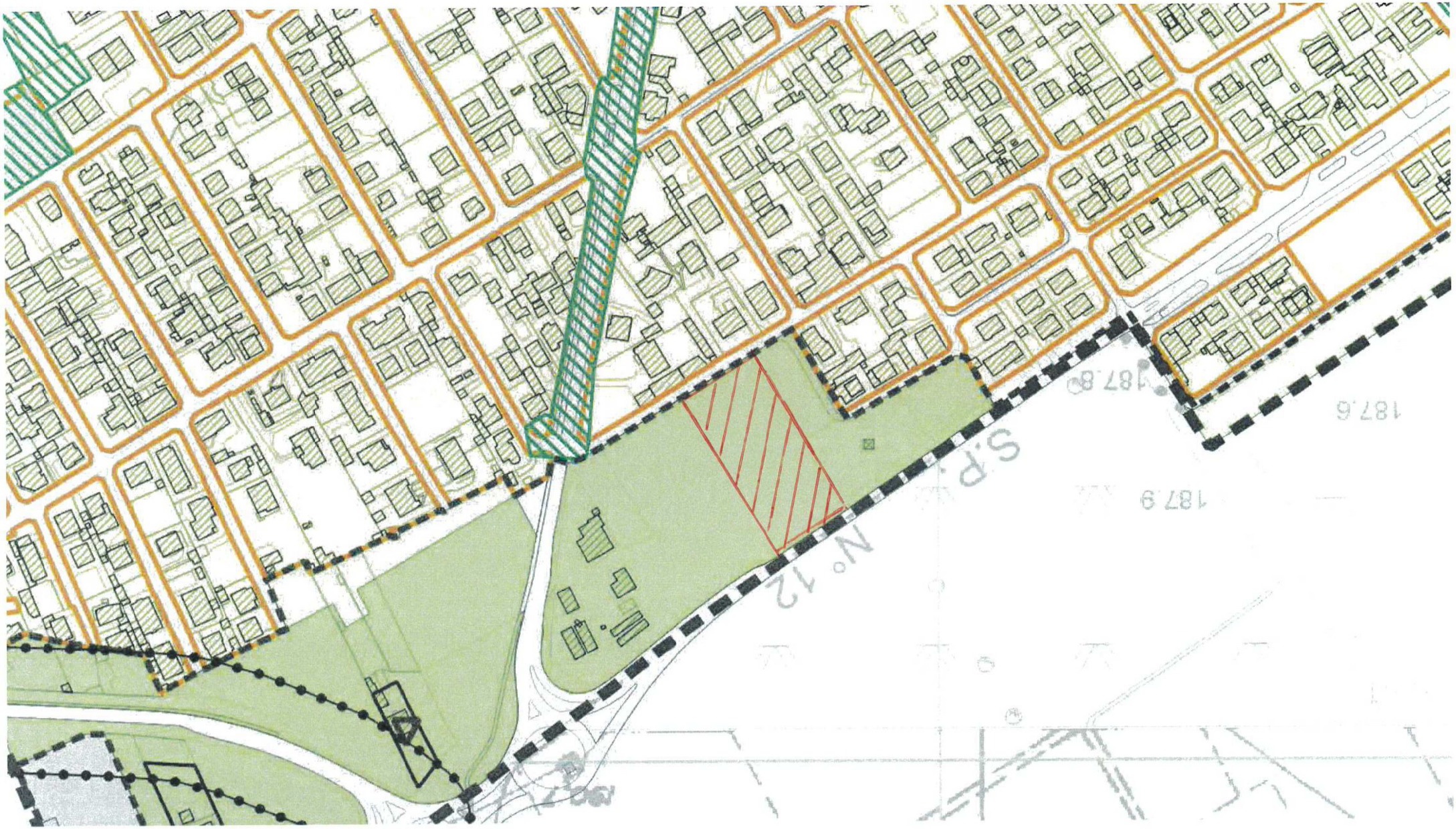
Data _18.08.2023____

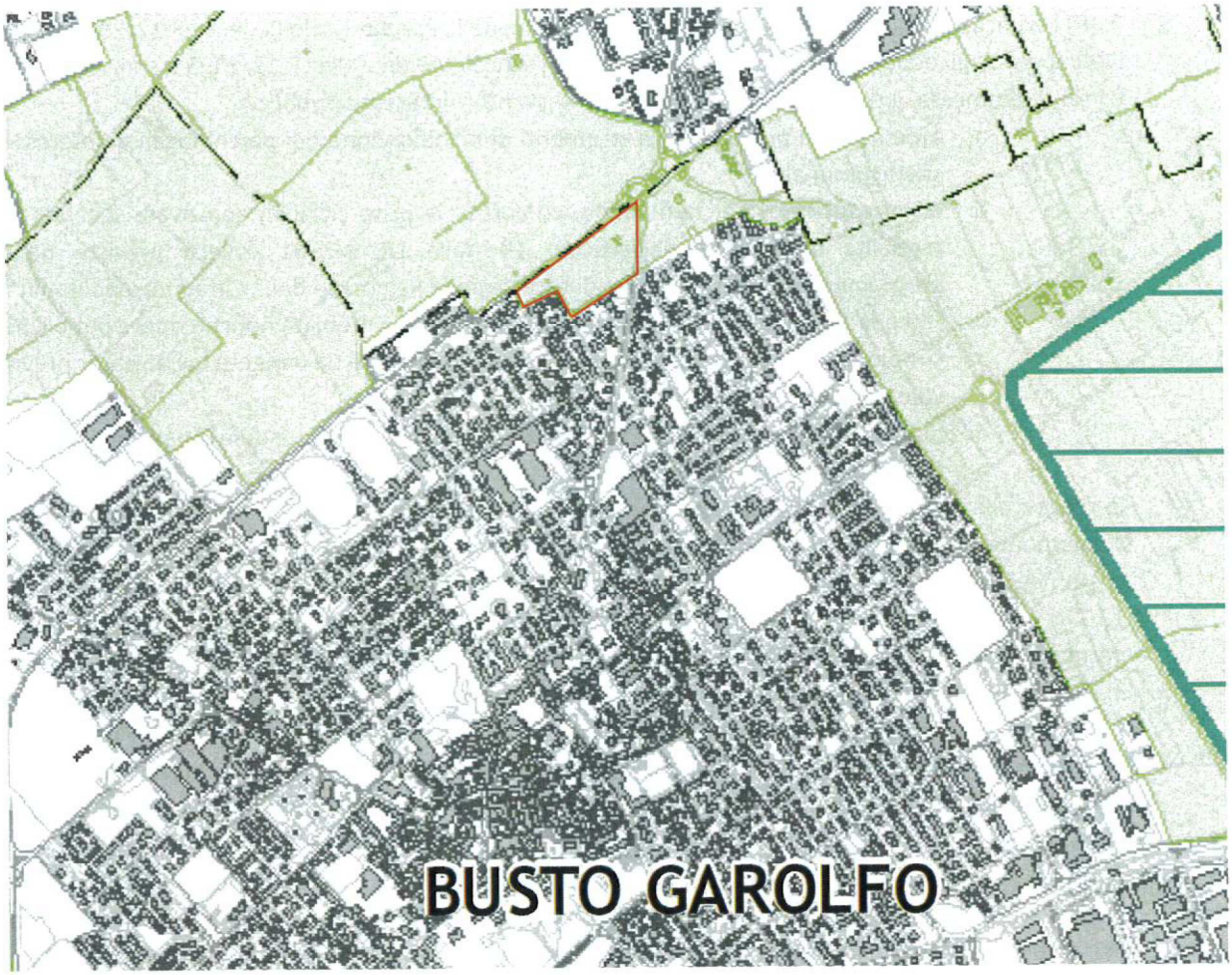
Firma



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).


S.P. No 12
187.6
187.8
187.9



Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico [art. 41, comma 1]

Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei Parchi Regionali [art. 41, comma 4]

Parchi Regionali

Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti

L'estratto sopra riportato (tav. 6 PTM – Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico) inserisce i mappali 470, 471, 472, 473 e 485 del foglio 12 nel comune di Busto Garolfo entro gli ambiti agricoli strategici.

TITOLO III – AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO

Art 41 Individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico (AAS)

1. (P) La tavola 6 individua gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (di seguito indicati anche con l'acronimo AAS), ai sensi dell'articolo 15 comma 4 della LR 12/2005, e in conformità con i criteri contenuti nella DGR n. VIII/8059 del 18/09/2008. Ai sensi dell'articolo 18, comma 2, lettera c) della LR 12/2005 e smi tale individuazione ha efficacia prescrittiva e prevalente, nei limiti della facoltà dei comuni di apportarvi, in sede di redazione del piano delle regole, rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale, come previsto dall'articolo 15, comma 5 della LR 12/2005 e smi.

2. 2. (P) L'edificazione negli AAS è soggettata alla disciplina della Parte II Titolo III della LR 12/2005, e per il recupero degli edifici rurali dismessi è regolata dall'articolo 40 ter della LR 12/2005 e smi. Negli AAS è inoltre ammessa la realizzazione dei seguenti interventi di interesse pubblico:
    a. aree a verde previste negli strumenti di pianificazione dei parchi locali di interesse sovracomunale;
    b. b. infrastrutture per la mobilità, comprese le piste ciclabili, approvate secondo le modalità disciplinate dall'articolo 19 della LR 9/2001 ovvero previste nella programmazione territoriale e di settore della Regione e della Città metropolitana;
    c. reti ed impianti tecnologici ed infrastrutture per la mobilità nonché opere pubbliche comunali individuate nei PGT vigenti oppure previste da variante urbanistica, previa valutazione positiva di compatibilità con il PTM;
    d. opere per il drenaggio sostenibile delle acque meteoriche e di regimazione idraulica dei corpi idrici utilizzando soluzioni naturali.

   In merito alla individuazione delle aree non idonee alla localizzazione degli impianti di recupero e smaltimento dei rifiuti nonché per l'individuazione dei luoghi o impianti adatti allo smaltimento dei rifiuti negli AAS, si richiama in particolare quanto previsto dal comma 7ter dell'articolo 59 della LR 12/2005. La realizzazione degli interventi ammissibili sopra elencati non comporta variazione della perimetrazione degli AAS e della disciplina di riferimento.
3. 3. (P) L'articolo 42 detta le norme di valorizzazione, di uso e di tutela degli AAS, ai sensi dell'articolo 15, comma 4 della LR 12/2005 e smi, in raccordo con i contenuti dell'integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 e smi, con le indicazioni di tutela paesaggistica ed ecologica contenute nel Piano paesaggistico regionale, e con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione regionali in materia.
4. 4. (P) All'interno del territorio dei Parchi regionali gli AAS individuati alla tavola 6 hanno valore di proposta fino al momento in cui non siano stati definiti specifici accordi con i rispettivi enti parco, nell'ambito delle azioni di coordinamento previsti dall'articolo 15, comma 7 della LR 12/2005 e smi.

Art 42 Norme di valorizzazione, di uso e di tutela degli AAS e degli ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica

1. (P) Agli AAS di cui all'articolo 41 comma 1 si applicano i "Criteri di tutela del sistema rurale e dei valori ambientali e paesaggistici" di cui al punto 3.2 del documento "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" della variante integrativa del PTR in attuazione della LR 31/2014 approvata con DCR n.411 del 19/12/2018, con riferimento ai criteri esplicitamente riferiti agli AAS e a seconda del sistema agricolo che caratterizza il territorio comunale. Si applicano inoltre le seguenti disposizioni di valorizzazione, di uso e di tutela, aventi valore prescrittivo ai sensi dell'articolo 18, comma 2, lettera c) della LR 12/2005 e smi:

a. mantenere la compattezza e la continuità del territorio agricolo effettivamente produttivo;

b. migliorare i contesti territoriali periurbani e la qualità paesistico-ambientale delle trasformazioni urbanistiche e delle espansioni insediative in adiacenza e al contorno delle aree produttive agricole;

c. tutelare gli AAS e i territori limitrofi dagli insediamenti abusivi e dagli utilizzi impropri o, comunque, da attività comportanti rischi di danneggiamento o d'impoverimento delle funzioni antropiche, agricole e dei valori paesaggistici o ambientali a ciò connessi;

d. tutelare e valorizzare il ruolo di protezione e ricarica della falda acquifera e mantenere un rapporto equilibrato tra suolo impermeabile e filtrante, anche al fine di conservare un'adeguata dimensione delle superfici filtranti per svolgere funzioni ecologiche;

e. utilizzare gli AAS come trama territoriale per la creazione di corridoi o reti ecologiche, in particolare per le connessioni con le aree protette, i siti della Rete Natura 2000, la rete verde e il verde urbano;

f. perseguire la continuità e funzionalità delle reti ecologiche e l'integrazione con reti di livello urbano, mantenere la continuità degli spazi aperti tra l'edificato e i paesaggi agrari;

g. tutelare e sviluppare i fattori di biodiversità mediante l'inserimento di filari, siepi e alberi nelle grandi aree della monocoltura e la diversificazione delle produzioni agricole;

h. favorire le colture agroambientali in luogo di quelle intensive e ad alto impatto ambientale, incentivare l'agricoltura biologica delle produzioni di qualità certificata e di produzioni con tecniche agricole integrate;

i. valorizzare le produzioni tipiche, di pregio, della tradizione locale e di nicchia, soprattutto nelle aree dell'agricoltura periurbana, promuovendo in particolare la sicurezza alimentare, la qualità e la filiera corta anche attraverso l'introduzione e la valorizzazione dei mercati degli agricoltori;

j. potenziare la fruibilità degli spazi rurali per usi sociali, didattici e culturali compatibili con quanto previsto dalla Parte II, Titolo III della LR 12/2005 anche mediante l'individuazione di percorsi turistici culturali ed enogastronomici e l'attivazione di itinerari ciclo-pedonali o equestri;

k. utilizzare in via prioritaria, per le attività e gli usi ammessi dalla Parte II, Titolo III della LR 12/2005 e smi, gli edifici esistenti e localizzare eventuali nuovi edifici in contiguità con quelli esistenti, nel rispetto della trama del tessuto agricolo storico.

2. (P) Con riferimento alle disposizioni sull'integrità e continuità del più ampio sistema rurale-paesistico-ambientale di cui all'articolo 47, si applicano le seguenti disposizioni, con valore prescrittivo ai sensi dell'articolo 44, comma 3, negli ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica individuati alla tavola 3, sia esterni che interni agli AAS, dove sia riconoscibile la sedimentazione storica degli usi e delle dinamiche agricole e insediative rurali:

a. mantenere l'assetto morfologico dei suoli, tutelare e rafforzare le funzioni generatrici di servizi ecosistemici, di equilibrio ecosistemico, di ricarica e di rigenerazione delle risorse idriche, e la conseguente tutela delle valenze paesaggistiche del territorio agronaturale;

b. mantenere, o ricomporre dove necessario, la continuità del territorio rurale nelle zone di frangia urbana e dei fronti tra spazio urbanizzato e spazio rurale;

c. mantenere le aziende agricole insediate anche favorendo la diversificazione multifunzionale;

d. conservare e riqualificare le sistemazioni agrarie tradizionali e le tessiture del paesaggio agrario quale fattore di identità culturale;

e. salvaguardare la leggibilità dell'orizzonte del paesaggio agrario e tutelare la percezione visiva degli elementi di connotazione storica e paesistica presenti;

f. conservare, nell'utilizzo agricolo, i caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola;

g. inserire gli interventi edilizi nel contesto utilizzando idonei impianti vegetali di mitigazione anche con riferimento al Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali;

h. garantire la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua e della vegetazione ripariale anche con riferimento al sopracitato Repertorio;

i. evitare l'installazione di nuovi elettrodotti aerei e di cartellonistica pubblicitaria che interferisca con la percezione visiva di beni culturali tutelati ed il loro immediato contesto, nonché con le visuali rilevanti. Per gli elettrodotti aerei esistenti si devono perseguire soluzioni di interramento.

3. (P) I comuni, nei propri atti di pianificazione, individuano cartograficamente gli AAS e gli ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica di cui al comma 2 e sviluppano nel Piano delle Regole la disciplina di tutela e valorizzazione con riferimento alle prescrizioni di cui al comma 2.

4. (P) In aggiunta alle norme di cui al comma 1, per gli AAS che ricadono all'interno di elementi della Rete Ecologica Metropolitana si applicano gli indirizzi e le prescrizioni riportate negli articoli del Titolo III Capo IV.

Art 43 Criteri e modalità per individuare alla scala comunale le aree agricole

1. (P) I PGT individuano e disciplinano nel piano delle regole le aree destinate all'agricoltura, recependo i perimetri degli AAS definiti ai sensi dell'articolo 41, comma 1, con la facoltà, in tale sede, di apportare rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale, nel rispetto dei criteri dell'Allegato 5 della DGR 8059/2008, dei principi e obiettivi generali di cui al l'articolo 2, e dei criteri qualitativi definiti al successivo comma 2. I PGT recepiscono altresì le norme di valorizzazione, di uso e di tutela di cui all'articolo 42.

2. (P) Le rettifiche, precisazioni e miglioramenti di cui al comma precedente devono comunque garantire un bilancio non inferiore a zero, in termini di superficie, tra gli AAS complessivamente aggiunti e quelli eliminati rispetto al PGT vigente. Nell'ambito di tale bilancio gli AAS aggiunti devono migliorare nel complesso la qualità agronomica rispetto agli AAS cancellati assicurando allo stesso tempo la coerenza con i criteri di seguito elencati:

a. non modificare le aree caratterizzate dalla presenza di aziende agricole vitali e da colture di pregio e riconosciuta valenza storico produttiva;

b. non modificare le aree interessate da programmi di investimento sostenuti dal contributo pubblico intervenuti nel corso dei 3 anni precedenti o in programma in relazione alle politiche del Piano di Sviluppo Rurale (PSR);

c. evitare processi di frammentazione degli AAS e, in particolare, del sistema poderale delle aziende agricole;

d. non prevedere variazioni della superficie degli AAS ove ciò possa incrementare la frastagliatura del perimetro dell'ambito stesso;

e. mantenere la continuità intercomunale degli AAS, anche in relazione all'esigenza di contrastare fenomeni di conurbazione e saldatura tra urbanizzati esistenti;

f. prevedere variazioni solo in contiguità con il territorio urbanizzato; il perimetro dell'area oggetto di proposta di modifica dovrà coincidere almeno per il 50% della sua estensione con il perimetro del territorio urbanizzato;

g. prevedere variazioni che non interessino, compromettano o alterino: g1. gli ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica, di cui alla tavola 3; g2. gli elementi del paesaggio agrario, di cui all'articolo 55; g3. gli elementi della rete ecologica metropolitana come individuati al Capo IV del Titolo IV; g4. gli elementi della Rete Verde Metropolitana, di cui all'articolo 69; g5. i Parchi Locali di Interesse Sovracomunale, di cui all'articolo 70;

h. concorrere alla riqualificazione degli ambiti di frangia urbana, di cui all'articolo 58, privilegiando il completamento dell'edificato e incrementando la qualità paesistico-ambientale delle aree periurbane, quali aree di potenziale degrado e interfaccia tra spazi edificati e aree rurali.

3. (P) L'oggettiva risultanza di cui al comma 1 viene dimostrata dai comuni con apposita documentazione riferita a studi e banche dati di cui all'allegato 4 della DGR 8-8059 del 19 settembre 2008 e alla variante integrativa del PTR in attuazione della LR 31/2014, approvata con DCR n.411 del 19/12/2018, sviluppando i seguenti approfondimenti:

a. caratterizzazione e classificazione delle aree agricole per quanto riguarda gli aspetti produttivi, territoriali, paesaggistici ed ecologico/ambientali;

b. tutela dell'integrità delle aziende agricole esistenti e delle colture di pregio;

c. individuazione delle eventuali aree urbanizzate dismesse e delle relative ipotesi di piano per il recupero e riuso;

d. raggiungimento di una maggiore compattezza e unitarietà degli ambiti agricoli e degli insediamenti urbani.

4. (P) Ai fini di quanto previsto al comma 1 il Piano delle Regole viene trasmesso alla Città metropolitana per la valutazione di compatibilità con il PTM, ai sensi dell'articolo 15, comma 5 della LR 12/2005. Nel caso di esito positivo della valutazione di compatibilità dello strumento urbanistico comunale, le rettifiche, precisazioni e miglioramenti sono recepiti nella tavola 6 del PTM con la procedura di variante semplificata di cui all'articolo 5, comma 3.