

# 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 MATTEO FRANCESCO MARIA GRECO,  
Nato/a \_\_\_\_\_ (Prov. di \_\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_, codice fiscale  
\_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_  
(Prov. di \_\_\_\_\_) in Piazza/Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_,  
recapito telefonico \_\_\_\_\_, in qualità di COMPROPRIETARIO

### 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 ALFIERI numero civico SNC

### Dati catastali

Foglio 31 mappale/i 515 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 IL RIESAME DELLA PROPOSTA DI PIANO E DI MANTENERE LA DESTINAZIONE D'USO COME DA PGT VIGENTE, APPARE EVIDENTE DALLA CARTOGRAFIA CHE L'AREA RISULTA NATURALMENTE PREDISPOSTA COME ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE, PERALTRÒ È GIÀ URBANIZZATA E RICHIEDE MINIMI INTERVENTI.

LA SUPERFICIE DEL LOTTO NON È ADPIA MA PERMETTE COMUNQUE LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI SIGNIFICATIVI, E DI VALORE PER L'AREA SIA IN AMBITO RESIDENZIALE CHE COMMERCIALE.

INSIEME ALLA NUOVA AREA EDIFICABILE PREVISTA DAL PGT IN ADDIZIONE E POSTA PIÙ A NORD RISPETTO AL LOTTO OGGETTO DI QUESTA OSSERVAZIONE, PERMETTEREBBE DI OTTENERE UN SIGNIFICATIVO IMPULSO COSTRUTTIVO DELLA ZONA.

IN QUESTI ANNI NON È STATO POSSIBILE DAR SEGUITO AD UNO SVILUPPO RESIDENZIALE, COME PREVISTO, MANCANDO LE CONDIZIONI ECONOMICHE FAVOREVOLI E PER RAGIONI DI SUCCESSIONE DEL BENE PER DECESSO DI PARTE DELLA PROPRIETÀ.

È INTENZIONE DELLA NUOVA PROPRIETÀ PROCEDERE, VICEVERSA, PER LO SVILUPPO DELL'AREA.

SI RIBADISCE QUINDI LA RICHIESTA DI MANTENERE INALTERATA LA DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE DELL'AREA OGGETTO DI OSSERVAZIONE.

## 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);

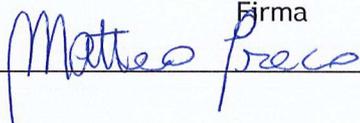
Dichiarazioni attestanti il titolo del richiedente (nel caso di legale rappresentante o tecnico incaricato o altro);

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

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

altro (specificare) \_\_\_\_\_;

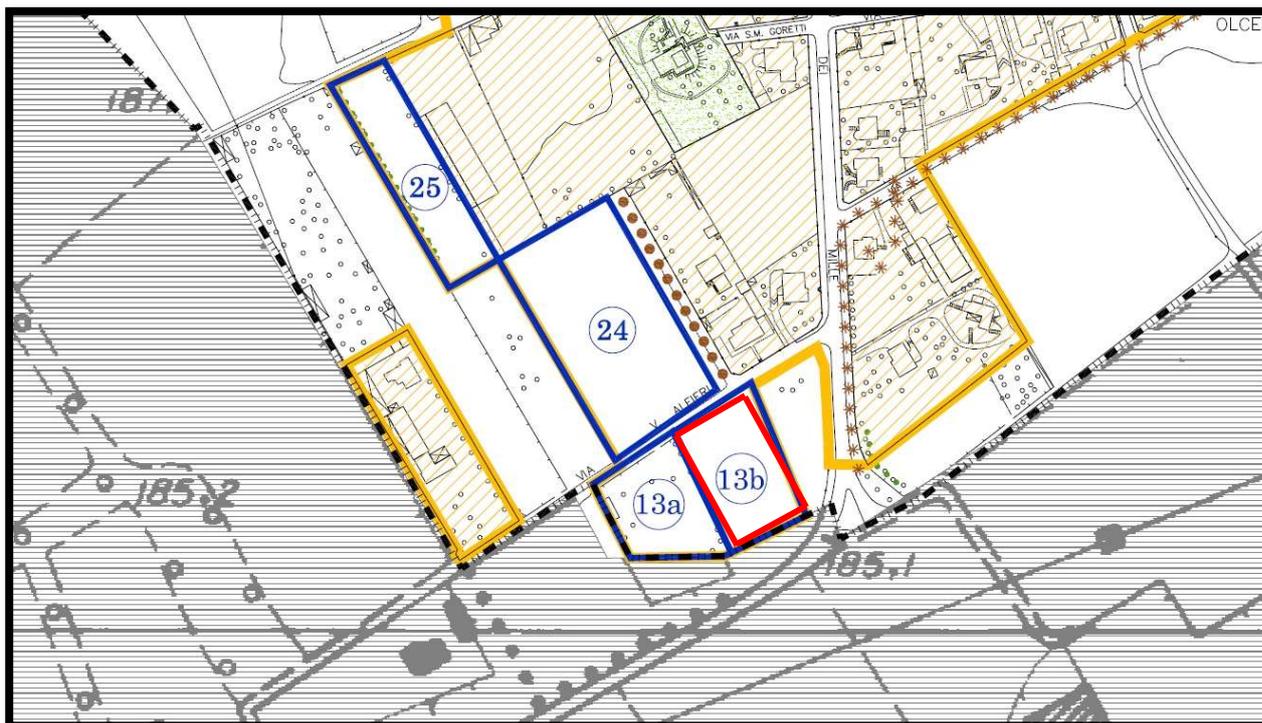
Data 26 /07/ 2023

Firma  
  
\_\_\_\_\_

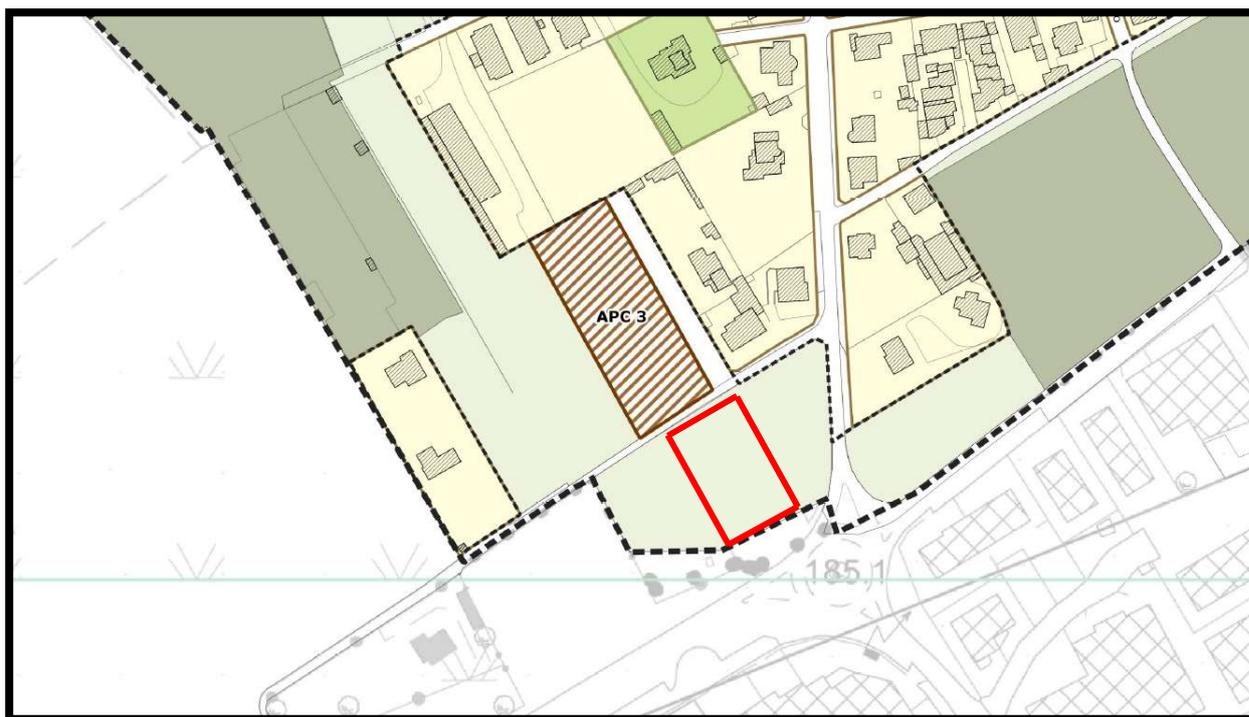
### Note:

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).

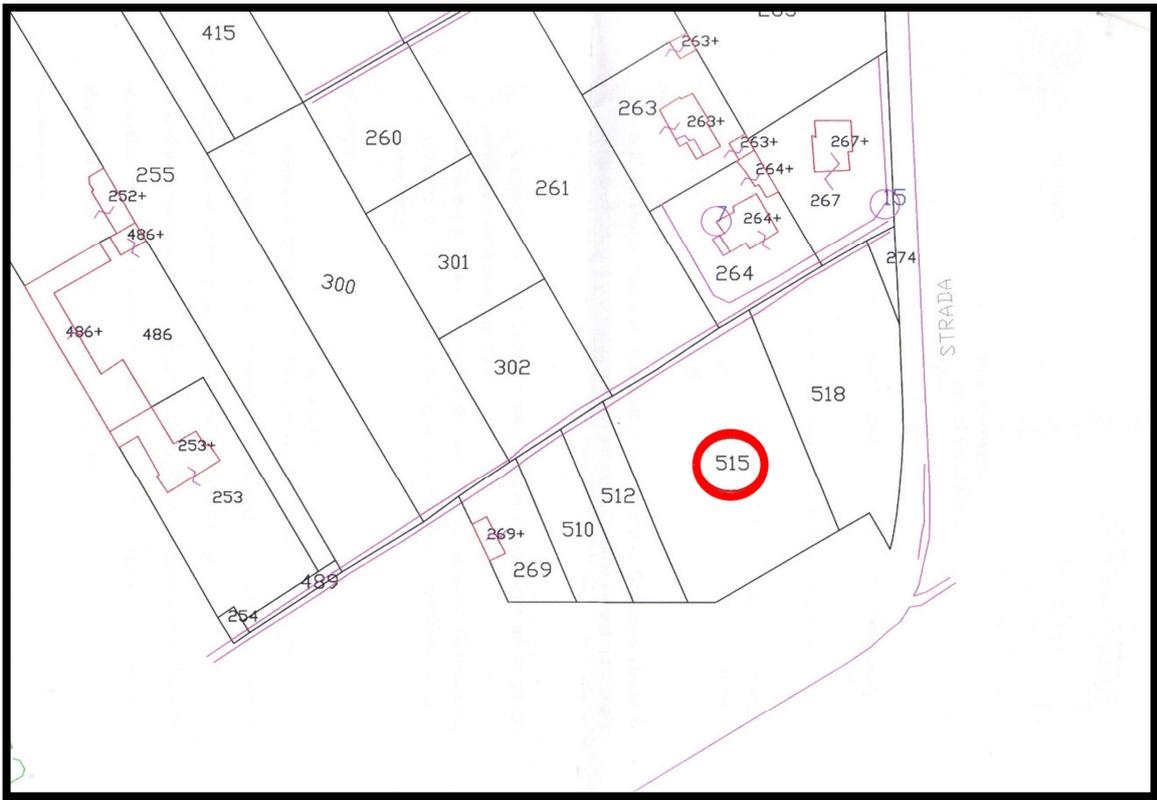
# DOCUMENTAZIONE TECNICA



PGT VIGENTE



PGT ADOTTATO



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



## COMUNE DI BUSTO GAROLFO Città Metropolitana di Milano

Prot. 23343

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A richiesta dell'interessato e per gli usi consentiti dalla Legge

#### IL RESPONSABILE DELL'AREA TERRITORIO E ATTIVITA' ECONOMICHE

visti gli atti d'ufficio,  
visto il Decreto Sindacale n. 11 del 28.07.2022,

#### C E R T I F I C A

- Che il terreno distinto al "Nuovo Catasto Terreni" del Comune di Busto Garolfo al fg. 31 mapp. 515, è inserito nell'"Azzonamento" del vigente P.G.T. Comunale (approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 10.03.2014 - pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 22 del 28.05.2014 - e successiva variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 09.04.2019 - pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 30 del 24.07.2019) così come di seguito indicato:  
fg. 31 mapp. 515 : Ambito di Progettazione Coordinata APC 13b;  
In tali Zone le Norme di Piano prevedono quanto segue:

#### DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

##### ART. 16 - MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Al fine di garantire nelle aree interstiziali e nelle aree libere da completare all'interno del tessuto urbano consolidato un'efficace articolazione dei percorsi ciclo-pedonali e carrabili e del verde secondo un disegno organico e complessivo, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano gli ambiti da sottoporre a progettazione coordinata (AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA - APC);
2. Gli obiettivi della progettazione degli interventi di cui al precedente comma 1, i dati relativi alla capacità edilizia, le indicazioni e le prescrizioni di qualsiasi genere sono contenute nelle schede APC e si intendono vincolanti ed obbligatorie salvo lo schema progettuale .
3. Negli ambiti di cui al precedente comma 1, l'attuazione è subordinata a Piani Attuativi; gli interventi previsti potranno essere attuati e realizzati in tempi diversi, ma nel rispetto delle linee di coordinamento urbanistico precisate nel Piano stesso come elaborato obbligatorio.
4. Nel caso di cui al precedente comma 1, le schede di cui al precedente comma 2, possono individuare aree da destinare all'edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) all'interno delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale.

##### ART. 17 - PIANI ATTUATIVI ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1. I soggetti, sia pubblici che privati, che abbiano interesse o obbligo a presentare richiesta di approvazione di Piani Attuativi dovranno seguire le procedure previste dalle vigenti leggi. così come dovranno prevedere i contenuti definiti dalle vigenti leggi.
2. In sede esecutiva il perimetro dei Piani Attuativi può essere adeguato alla specifica realtà dei luoghi e la sua modifica (opportunamente motivata) dovrà essere espressamente approvata in sede di approvazione del Piano stesso dal Consiglio Comunale.
3. E' fatto obbligo al soggetto attuatore del Piano Attuativo di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione primarie e le aree sulle quali le stesse insistono
4. E' fatto obbligo altresì di cedere, sempre gratuitamente, le aree per attrezzature pubbliche, o la loro monetizzazione, nella misura prevista dalle schede APC allegate alle presenti norme o nella misura di mq. 60,00 per ogni 100,00 mq di Slp prevista per P.A. residenziali al di fuori degli APC. Per i P.A. non residenziali dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione, nella misura del 20% della Slp per insediamenti industriali ed artigianali; per gli insediamenti commerciali vedi art 42 delle presenti norme
5. Il soggetto attuatore di P.A. deve inoltre reperire aree destinate a parcheggio privato direttamente accessibili da spazi pubblici o comunque da strade carrabili ancorché private nella misura di un posto auto per ogni alloggio. In caso di comprovata impossibilità di reperire tali spazi nei P.A. al di fuori degli APC, gli stessi potranno essere monetizzati con la medesima modalità prevista per le aree destinate ad attrezzature pubbliche.
6. All'interno dei P.A. trova altresì applicazione l'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di un incremento fino ad un massimo del 15% della volumetria ammessa ai piani attuativi. Tale incremento viene così articolato:
  - fino ad un massimo del 5% agli interventi aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento;
  - fino ad un massimo del 5% ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico;
  - fino ad un massimo del 5% ai fini del recupero di aree degradate o dismesse di cui all'art. 1, comma 3bis della L.R. 12/05 e/o ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.lgs. 42/04
7. L'istituto dell'incentivazione urbanistica di cui al precedente comma 6 trova applicazione anche nei PA dell'ambito del nucleo di antica formazione e nelle aree con funzioni non residenziali.

#### **ART. 18 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE**

1. Sono fatti salvi i piani attuativi adottati alla data di adozione delle presenti norme per il periodo di validità degli stessi.
2. Per i permessi di costruire e/o denuncia di inizio attività, relativi a edifici all'interno di piani attuativi già approvati e non scaduti alla data di adozione delle presenti norme, rimangono in vigore le definizioni edilizie ed urbanistiche vigenti alla data di approvazione del piano stesso.
3. E' fatta salva la possibilità, da parte del soggetto interessato, di adeguare i piani attuativi alle norme sopravvenienti entro il periodo di validità degli stessi anche in applicazione a quanto previsto dai commi 6 e 7 del precedente art. 17.

#### **ART. 19 - RECINZIONI**

1. Nelle zone soggette a Piani Attuativi, se previste, verranno prescritte dagli strumenti attuativi medesimi.
2. In tutte le altre zone del territorio, i lotti edificabili o edificati possono essere recintati mediante una recinzione come di seguito indicato:
  - in zona residenziale e commerciale:
    - a) prospettanti zone private : dovranno essere di tipo aperto o chiuso con altezza max di ml. 2,00;
    - b) prospettanti vie o spazi pubblici : dovranno essere di tipo aperto con zoccolo in muratura o cls dell'altezza massima di ml. 0,60 e sovrastante recinzione, aperta o chiusa della altezza massima di ml. 1,40 con la precisazione che l'area delle porzioni aperte dovrà essere non inferiore al 50% dello sviluppo in superficie della recinzione (con esclusione dello zoccolo); le aperture dei passi carrai e pedonali verranno considerate come porzioni aperte.
  - in zona produttiva e a verde pubblico (attività sportive):

- a) prospettanti zone private : dovranno essere di tipo aperto o chiuso con altezza massima di ml. 2,50; tali recinzioni, nel tratto corrispondente alla distanza di arretramento stradale prevista per il fabbricato, dovranno essere realizzate con altezza massima pari a ml. 2,00;
  - b) prospettanti vie, piazze o spazi pubblici : dovranno essere di tipo aperto di altezza massima pari a ml. 2,00, con zoccolo in muratura o cls dell'altezza massima di ml. 0,60 e sovrastante recinzione, aperta o chiusa della altezza massima di ml. 1,40 con la precisazione che l'area delle porzioni aperte dovrà essere non inferiore al 50% dello sviluppo in superficie della recinzione (con esclusione dello zoccolo); le aperture dei passi carrai e pedonali verranno considerate come porzioni aperte.
3. Le recinzioni prospettanti vie, piazze o spazi pubblici non potranno essere realizzate in lastre prefabbricate in cls. leggero sia aperte sia chiuse (cosiddette recinzioni in lastre). Sono fatte salve quelle realizzate in data antecedente all'adozione del presente PGT sia per quanto attiene ad eventuali provvedimenti in sanatoria sia per opere di limitata e parziale sostituzione di elementi danneggiati da cause fortuite adeguatamente certificate;
  4. L'altezza delle recinzioni viene misurata con riferimento alla quota +/- 0,00, come definita dal precedente art. 4, comma 3.
  5. Ove la demolizione di una recinzione venga prevista all'interno della realizzazione di un'opera pubblica o di interesse pubblico o delimiti un ambito di interesse o funzionalità pubblica, l'eventuale nuova recinzione potrà essere realizzata, su richiesta del proprietario, con caratteristiche dimensionali e tipologiche similari a quella demolita.
  6. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. In particolare in corrispondenza degli incroci tra due strade pubbliche o private devono essere previsti smussi di lunghezza minima pari a 3,0 ml. calcolata lungo i cateti dell'ipotetico triangolo i cui cateti rappresentano la direzione delle strade.

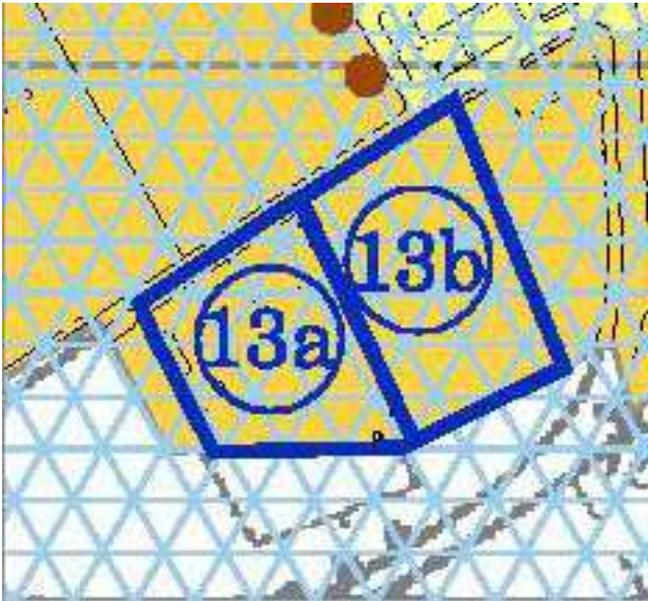
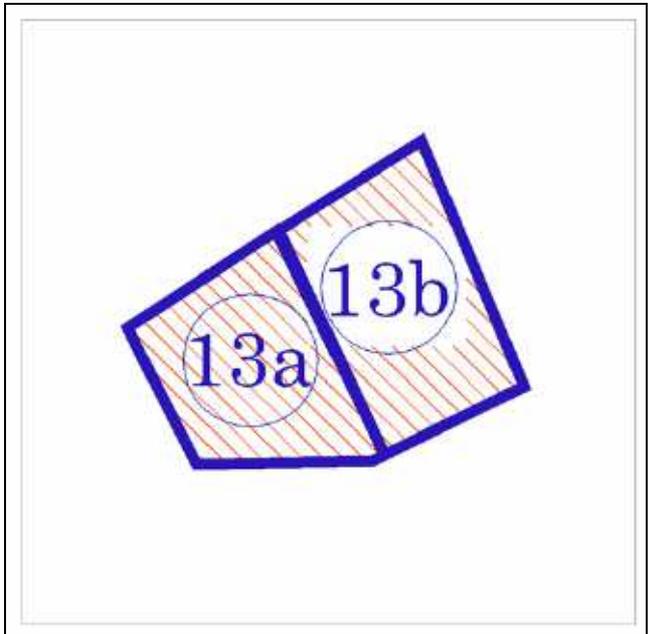
#### **ART. 20 - AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme le aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria descritte al punto 3 dell'art. 44 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Chiunque abbia interesse, soggetto pubblico o privato, ad attuare le previsioni del PIANO DELLE REGOLE in ordine alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, può, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, predisporre il progetto e provvederne la realizzazione.
3. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, anche prima dell'attivazione delle trasformazioni edilizie private, attraverso le modalità dell'esproprio. In alternativa all'esproprio, i privati proprietari possono cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e rimanere titolari delle relative utilizzazioni edificatorie, da utilizzare per il periodo di validità del PIANO DELLE REGOLE.
4. L'attuazione dell'area di via Casorezzo individuata nelle tavole PR03 e PR04 come "Area assoggetta a permesso di costruire convenzionato" è condizionata alla realizzazione della fognatura a carico del proponente.

#### **ART. 21 - AREE ALL'INTERNO DEL TUC DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA**

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme gli ambiti soggetti a particolare normativa all'interno del Tessuto Urbano Consolidato:
  1. le aree libere da completare mediante Ambiti di Pianificazione Coordinata (APC) (vedi precedente art. 16 e le schede predisposte per ogni singolo APC allegate alle presenti norme)
  2. i nuclei di antica formazione (vedi le norme di cui ai successivi articoli dal 22 al 28).
  3. gli ambiti con funzioni non residenziali (vedi le norme di cui ai successivi articoli dal 29 al 30 ed i contenuti delle schede n. 4 e 5 allegate alle presenti norme)
  4. tessuto urbano consolidato connotato da aree verdi (vedi scheda n° 6 allegata alle presenti norme)
  5. aree destinate all'esercizio delle attività agricole e aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche (vedi scheda n° 7 allegata alle presenti norme)
  6. spazi pubblici e di uso pubblico (vedi scheda n°8 allegata alle presenti norme)
  7. i beni storico-artistici monumentali (vedi scheda n° 9 allegata alle presenti norme)

AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEDA		APC 13a, 13b	
Localizzazione	Fraz. Olcella – S.P. 129	Superficie	13a: mq 2450 13b: mq 2847
 <p>Localizzazione specifica, stato di fatto scala 1:4.000</p>  <p>Scheda progettuale scala 1:4.000</p>		<b>OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE</b>	
		Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare.
		Slp prevista, abitanti teorici insediabili	13a: 820 mq; 17 ab 13b: 950 mq, 19 ab
		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 <b>A3</b>
		Vincoli e aspetti ambientali	Garantire fascia verde tampone verso gli spazi aperti. In presenza di relativi vincoli attivare le richieste di autorizzazione paesaggistica e forestale
		<b>CONTENUTI DELLA CONVENZIONE</b>	
		MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	
MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	13a: 340 mq; 13b: 380 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		
Altri accordi da convenire tra i contraenti	la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste è a carico dei lottizzanti		

Da ultimo si evidenzia che a seguito dell'approvazione definitiva delle mappe di vincolo da parte dell'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile ENAC dell'Aeroporto di Milano Malpensa, tutti i mappali di cui al presente Certificato risultano interessati dal limite superficie di inviluppo con i seguenti vincoli:

- Aree interessate dalle superfici di delimitazione ostacoli – superficie orizzontale esterna (quota limite: 355,57 m slm);
- Aree soggette a limitazione per quanto riguarda la realizzazione di discariche o altre attività o costruzioni che possano attrarre avifauna;
- Aree soggette a limitazione per quanto riguarda la realizzazione di impianti eolici (necessità di specifica valutazione da parte di ENAC);

***SI RILASCIA IL PRESENTE CERTIFICATO AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. 6/06/2001 n. 380.***

***IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI.***

Busto G., li, 04.10.2022

**Il Responsabile dell'Area  
Territorio e Attività Economiche  
f.to Angelo SORMANI**

Responsabile del Procedimento  
Arch. Tommaso Gorla  
Tel. 0331.562019  
[gorla.tommaso@comune.bustogarlofo.mi.it](mailto:gorla.tommaso@comune.bustogarlofo.mi.it)

Per quanto riguarda gli indici urbanistici ed edilizi, le distanze e le destinazioni d'uso, si rimanda alle specifiche indicazioni contenute nelle Norme di Piano del Piano di Governo del Territorio.

Il presente documento è sottoscritto digitalmente conformemente a quanto previsto dal D.lgs. 82/2005.