



COMUNE DI BUSTO GAROLFO

(Città metropolitana di Milano)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12



PIANO DELLE REGOLE

Oggetto: RELAZIONE GENERALE
Modificato a seguito delle controdeduzioni

Gruppo di lavoro PGT:

Urbanistica:

UrbanLab di Giovanni Sciuto
Licia Morengi
con: Rasera Samuele

Valutazione Ambientale Strategica
U.Lab srl

Studio Geologico
Andrea Brambati

Sindaco

Susanna Biondi

Assessore all'urbanistica

Raffaella Selmo

Segretario comunale

Giacinto Sarnelli

Responsabile Settore Urbanistica-Edilizia privata

Angelo Sormani

Gruppo di lavoro ufficio tecnico

Tommaso Gorla
Antonella Tremi

Scala

Data

Novembre 2023

Allegato:

RR01

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI BUSTO GAROLFO

Relazione

1.	INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO	5
1.1	SINTESI DELL'EVOLUZIONE STORICA DELLA CITTÀ	8
1.2	APPROFONDIMENTI SUL SISTEMA URBANO	9
1.2.1	Beni vincolati e edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale	9
1.3	GLI AMBITI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA	18
2	IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE	19
2.1	STRATEGIE DI INTERVENTO PER IL SISTEMA INSEDIATIVO	22
2.1.1	Obiettivi di sostenibilità per il Sistema Insediativo	22
2.1.2	LE AZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE	23
2.2	LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO	24
2.3	VERIFICA DEL BILANCIO ECOLOGICO	25

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI BUSTO GAROLFO

Relazione

Il Piano delle Regole è finalizzato ad assicurare il controllo della qualità urbana e territoriale, attraverso la definizione degli aspetti regolamentativi e degli elementi di qualità della città e del territorio e, insieme al Piano dei servizi, interagire anche con il Documento di Piano, soprattutto nella definizione delle azioni legate alle strategie e obiettivi prefigurati in quest'ultimo.

Allo stesso tempo le azioni, all'interno del Piano delle Regole, trovano fondamento in relazione alle politiche funzionali (residenza, attività economiche primarie, secondarie, terziarie e distribuzione commerciale), alla qualità del territorio e alla tutela dell'ambiente nell'ambito del tessuto urbano consolidato.

In quest'ottica, le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (Legge Regionale n° 12/2005, art. 10, comma 5). Più in particolare, il Piano delle Regole:

- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC), quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- individua le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, secondo quanto previsto dall'art. 57, comma 1, lettera b) della legge regionale, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate, recependo e verificando la coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTM e del piano di bacino per queste componenti;
- individua le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, sulla base dei criteri e delle modalità dettate dal Piano Territoriale Metropolitano (PTM);
- individua le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, ritenute meritevoli di valorizzazione locale, dettando ulteriori regole di salvaguardia e valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal PTR, PTPR e PTM;
- individua le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica (esterne sia alle aree consolidate che alle aree destinate all'agricoltura), che per ragioni oggettive e/o per scelte di piano sono sottratte a qualunque scelta di utilizzazione (aree a rischio geologico ed idraulico, ecc.).

Da questa lettura appare anzitutto evidente come il Piano delle Regole riguardi l'intero territorio comunale, sia nelle sue componenti di territorio urbanizzato, sia nelle sue componenti di territorio non urbanizzato e non urbanizzabile, perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica, in quanto dotati di rilievo ambientale, da salvaguardare e tutelare nel loro stato di fatto.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI BUSTO GAROLFO

Relazione

Il Piano delle Regole concorre al perseguimento degli obiettivi declinati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità urbana, ambientale e paesaggistica del territorio urbanizzato. In coordinamento con il Piano dei Servizi, recepisce le previsioni e i criteri definiti per le aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, i corridoi, le connessioni ecologiche e il sistema del verde, con lo scopo di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio periurbano e rurale.

Il Piano delle Regole definisce sia i criteri per il mantenimento e la valorizzazione dell'esistente, che le modalità insediative per gli interventi edilizi di nuova costruzione, mentre nella classificazione del territorio comunale, individua anche gli elementi fisici esistenti legati alla rete infrastrutturale, alla rete di mobilità, alla rete del verde e al reticolo idrico minore.

Sulla base del lavoro di approfondimento, sia documentale che di consultazione pubblica, elaborato all'interno del Documento di Piano e finalizzato ad evidenziare gli aspetti peculiari della struttura urbana di Busto Garolfo, il Piano delle Regole, disponendo del quadro informativo necessario, può affrontare coerentemente la parte progettuale di individuazione delle diverse parti di cui è fatta la città e, conseguentemente prevederne una normativa idonea.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI BUSTO GAROLFO

Relazione

1. INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI BUSTO GAROLFO

Relazione generale

Lo scopo della fase relativa al quadro conoscitivo è di costruire una base di conoscenza diretta del territorio comunale. Localizzare e perimetrare questi diversi ambienti è operazione non immediata bensì frutto di diverse scelte, che al pari di altre più evidenti, hanno una chiara impronta progettuale.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI BUSTO GAROLFO

Relazione

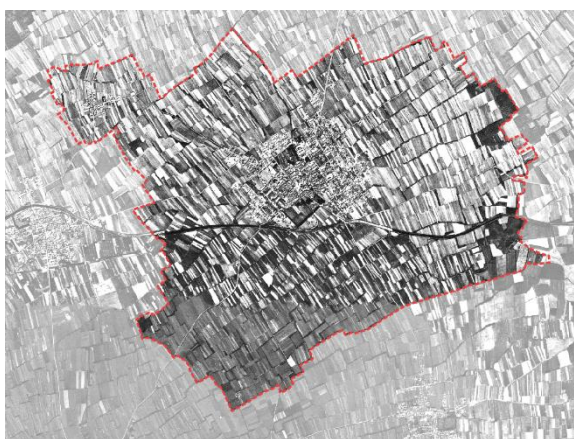
1.1 SINTESI DELL'EVOLUZIONE STORICA DELLA CITTÀ

L'analisi dello sviluppo insediativo storico del territorio rappresenta un elemento di fondamentale importanza per comprendere i processi di trasformazione territoriale che nel tempo si sono susseguiti.

Come esplicitato con maggior dettaglio all'interno dell'analisi conoscitiva del Documento di Piano, si vuole restituire l'andamento storico evolutivo del territorio comunale, riportando per completezza anche la documentazione illustrativa fornita dai voli storici (Gai 1954 – Ortofoto 1975 – ortofoto 1998 – Ortofoto 2018).

L'importante espansione urbana, come visibile dagli estratti cartografici del volo Gai del 1954 e dell'ortofoto del 1975, si mostra soprattutto durante il periodo postbellico, registrando una dinamica evolutiva di carattere residenziale di forte impatto territoriale.

In tal senso, come meglio rilevabile all'interno della rappresentazione datata 1975, si può notare l'impronta espansiva che ha coinvolto il comune di Busto Garolfo e che ha trovato spazio a discapito dei grandi comparti agricoli locali. L'allargamento urbano prosegue in modo crescente fino agli anni 2000 dove matura in via definitiva la struttura territoriale, andando a compattare il tessuto residenziale comunale e progressivamente andando ad occupare i territori limitrofi al percorso del canale Villoresi. Negli ultimi vent'anni invece è possibile osservare una concreta saldatura del tessuto urbano, prevedendo alcune espansioni all'interno del nucleo residenziale e lasciando una realtà territoriale alquanto definita nelle sue componenti; così come per i vari comparti produttivi locali, che hanno visto un progressivo aumento delle urbanizzazioni, andando a costruire un'entità ben definita all'interno dei confini amministrativi.



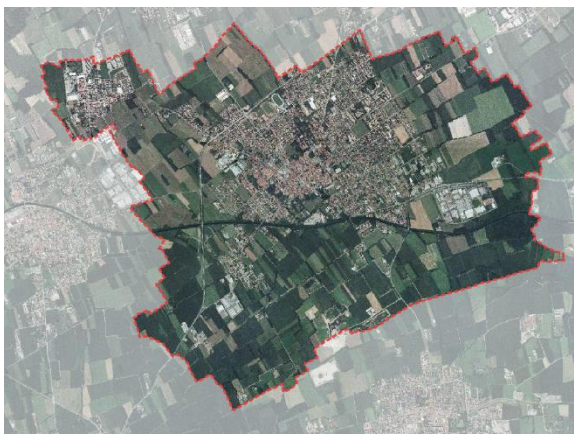
1.1 Assetto insediativo 1954

Fonte: Geoportale della Lombardia



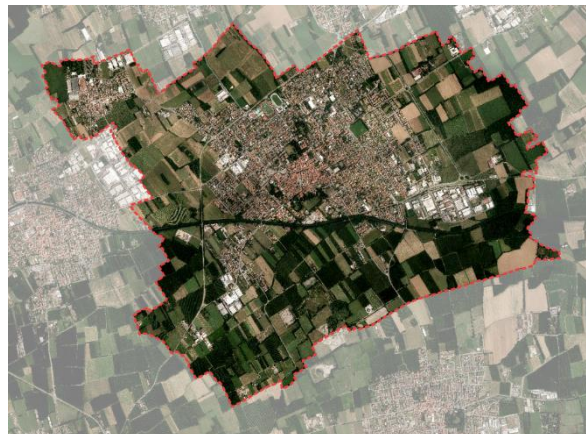
1.2 Rilevamento territoriale 1975

Fonte: Geoportale della Lombardia



1.3 Inquadramento territoriale tramite ortofoto, 1998

Fonte: Geoportale della Lombardia



1.4 Ortofoto, 2018

Fonte: Geoportale della Lombardia

1.2 APPROFONDIMENTI SUL SISTEMA URBANO

Per arrivare alla definizione di un apparato normativo in grado di rispondere alle caratteristiche e alle esigenze di Busto Garolfo sono stati effettuati, durante le analisi conoscitive, una serie di approfondimenti analitici ed interpretativi sui tre principali macrosistemi oggetto del Piano delle Regole: città storica, città consolidata e territori agricoli.

Per quanto concerne la città storica è stata redatta un'analisi conoscitiva sugli ambiti storici del comune, limitatamente a quanto perimetrato all'interno del perimetro NAF.

Per la città consolidata è stata svolta un'analisi volta all'individuazione dei beni architettonico-culturali presenti all'interno del tessuto urbano comunale. La localizzazione riportata mostra la qualità urbana riscontrata per ognuno dei beni, costituendo una base importante per lo sviluppo di apposite normative di tutela contenute nel suddetto piano.

Lo svolgimento di queste analisi ha permesso di realizzare un apparato normativo basato sulla lettura per tessuti, in aderenza alla concezione della legge regionale.

1.2.1 Beni vincolati e edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale

I nuclei storici nel territorio di Busto Garolfo, unitamente al tessuto consolidato, presentano valori storico-architettonici e ambientali di ottima qualità, che costituiscono valore testimoniale e documentario da rilevare, censire e salvaguardare.

L'attuazione degli interventi previsti dal PGT sul patrimonio edilizio esistente vincolato e di valore storico, architettonico, ambientale, dovranno raggiungere i seguenti principali obiettivi:

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI BUSTO GAROLFO

Relazione

- la conservazione degli specifici caratteri storico-morfologici presenti nei tessuti urbani esistenti, anche attraverso interventi di eliminazione delle superfetazioni (quali aggiunte di volumi incoerenti con l'edificio originario o con i suoi ampliamenti organici, le occlusioni di logge e balconi, i manufatti di carattere accessorio aggiunti nei cortili quali autorimesse, magazzini, ...);
- la preservazione della destinazione d'uso residenziale prevalente, nonché il mantenimento e il rafforzamento del tessuto artigianale e commerciale che in misura significativa è presente;
- il restauro dei complessi edilizi e delle emergenze storiche di rilievo con la valorizzazione del ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico che assumono nella struttura urbana;
- la tutela e la valorizzazione dei beni di valore storico ed architettonico, siano essi parti strutturali o decorative inserite in costruzioni di epoca successiva, ovvero organismi edilizi autonomi;
- la tutela e la valorizzazione delle aree a verde pubbliche e private, quali elementi che svolgono una fondamentale funzione ecologico-ambientale e paesaggistica;
- la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni (strade, piazze, marciapiedi, porticati) e interni agli edifici (cortili, orti, parcheggi);
- la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, e il ridisegno degli spazi aperti.

GLI EDIFICI VINCOLATI

Come introdotto, al fine di poter individuare i beni e riassumerne il carattere storico-culturale del territorio comunale, Regione Lombardia mette a disposizione tramite il portale SIRBeC il Catalogo e la Documentazione degli edifici sottoposti a tutela. L'Istituto, nell'ambito del Ministero, ha il compito di promuovere e realizzare il catalogo unico dei beni culturali. Grazie ad esso sono stati individuati all'interno del perimetro comunale i beni allocati al suo interno.

Asilo F. Nymiller

Tipologia generale: architettura per la residenza, il terziario e i servizi

Tipologia specifica: scuola

Epoca di costruzione: XX sec.

Uso attuale: intero bene: servizi

Uso storico: intero bene: servizi

Condizione giuridica: proprietà Ente pubblico territoriale

Vincolo/i: DM (L. n. 1089/1939, art. 4)



INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

Chiesa dei SS. Salvatore e Margherita

Tipologia generale: architettura religiosa e rituale

Tipologia specifica: chiesa

Epoca di costruzione: sec. XVI

Uso attuale: intero bene: culto

Uso storico: intero bene: culto

Condizione giuridica: proprietà Ente religioso cattolico

Vincolo/i: ope legis (L. n. 1089/1939, art. 4)



Chiesa di S. Maria della Neve

Tipologia generale: architettura religiosa e rituale

Tipologia specifica: chiesa

Epoca di costruzione: 1933

Uso attuale: intero bene: culto

Uso storico: intero bene: culto

Condizione giuridica: proprietà Ente religioso cattolico

Vincolo/i: ope legis (L. n. 1089/1939, art. 4)



Chiesa di S. Remigio

Tipologia generale: architettura religiosa e rituale

Tipologia specifica: chiesa

Epoca di costruzione: fine sec. XVIII – sec. XX

Uso attuale: intero bene: culto

Uso storico: intero bene: culto

Condizione giuridica: proprietà Ente pubblico territoriale

Vincolo/i: ope legis (L. n. 1089/1939, art. 4)



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI BUSTO GAROLFO

Relazione

Cimitero Viale dei Tigli

Tipologia generale: architettura religiosa e rituale

Tipologia specifica: cimitero

Epoca di costruzione: ante 1885

Uso attuale: intero bene: cimitero

Uso storico: intero bene: cimitero

Condizione giuridica: proprietà Ente pubblico territoriale

Vincolo/i: ope legis (L. n. 1089/1939, art. 4)



Palazzo Molteni

Tipologia generale: architettura per la residenza, il terziario e i servizi

Tipologia specifica: palazzo

Epoca di costruzione: fine sec. XVIII

Uso attuale: intero bene: servizi

Uso storico: intero bene: abitazione

Condizione giuridica: proprietà Ente pubblico territoriale

Vincolo/i: ope legis (L. n. 1089/1939, art. 4)



Ponte Canale Villoresi

Tipologia generale: Infrastrutture e impianti

Tipologia specifica: ponte

Epoca di costruzione: sec. XIX

Uso attuale: intero bene: altro uso

Uso storico: intero bene: altro uso

Condizione giuridica: proprietà Ente pubblico territoriale

Vincolo/i: ope legis (L. n. 1089/1939, art. 4)



INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

Scuola elementare G. Tarra

Tipologia generale: architettura per la residenza, il terziario e i servizi

Tipologia specifica: scuola

Epoca di costruzione: sec. XX

Uso attuale: intero bene: servizi

Uso storico: intero bene: servizi

Condizione giuridica: proprietà Ente pubblico territoriale

Vincolo/i: ope legis (L. n. 1089/1939, art. 4)



Villa Arconati, Battaglia

Tipologia generale: architettura per la residenza, il terziario e i servizi

Tipologia specifica: villa

Epoca di costruzione: fine sec. XVII – sec. XVIII

Uso attuale: intero bene: abitazione

Uso storico: intero bene: abitazione

Condizione giuridica: proprietà Ente pubblico territoriale

Vincolo/i: ope legis (L. n. 1089/1939, artt. 2, 21, 3)



Villa Brentano, Litta Modignani, Sala, Rondanini

Tipologia generale: architettura per la residenza, il terziario e i servizi

Tipologia specifica: villa

Epoca di costruzione: sec. XVIII

Uso attuale: ala ottocentesca: uffici comunali; corpi su via Magenta: non utilizzato; corpo principale: biblioteca/centro specializzazione università

Uso storico: intero bene: abitazione

Condizione giuridica: proprietà Ente pubblico territoriale

Vincolo/i: ope legis (D.Lgs. 490/1999, art. 4)



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI BUSTO GAROLFO

Relazione

Villa Rescalli, Belotti, Villorese

Tipologia generale: architettura per la residenza, il terziario e i servizi

Tipologia specifica: villa

Epoca di costruzione: sec. XVII

Uso attuale: intero bene: abitazione/eventi culturali

Uso storico: intero bene: abitazione

Condizione giuridica: proprietà privata

Vincolo/i: ope legis (D.Lgs. 1089/1939, art. 2, 3)



Allo stesso modo, tramite la consultazione del sito regionale è stato possibile ricostruire l'individuazione degli elementi di pregio storico architettonico anche se non direttamente sottoposti a tutela e vincolo.

Casa Piazza Lombardia

Tipologia generale: architettura per la residenza, il terziario e i servizi

Tipologia specifica: edificio a blocco

Epoca di costruzione: XX sec.

Uso attuale: intero bene: abitazione/altro uso

Uso storico: intero bene: abitazione/altro uso

Condizione giuridica: -



Casa Via Parrocchiale 1

Tipologia generale: architettura per la residenza, il terziario e i servizi

Tipologia specifica: villa

Epoca di costruzione: ante 1722

Uso attuale: intero bene: abitazione

Uso storico: intero bene: abitazione

Condizione giuridica: -



INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

Casa Via della Libertà 6

Tipologia generale: architettura per la residenza, il terziario e i servizi

Tipologia specifica: palazzo

Epoca di costruzione: XX sec.

Uso attuale: intero bene: abitazione

Uso storico: intero bene: abitazione

Condizione giuridica: -



Cascina Gadda

Tipologia generale: architettura rurale

Tipologia specifica: cascina

Epoca di costruzione: XIX sec.

Uso attuale: intero bene: abitazione

Uso storico: intero bene: abitazione/attività produttive agricole

Condizione giuridica: -



Cascina Roccolo

Tipologia generale: architettura rurale

Tipologia specifica: cascina

Epoca di costruzione: ante 1885

Uso attuale: intero bene: abitazione

Uso storico: intero bene: abitazione/attività produttive agricole

Condizione giuridica: -



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI BUSTO GAROLFO

Relazione

Cascina S. Gerolamo

Tipologia generale: architettura rurale

Tipologia specifica: cascina

Epoca di costruzione: ante 1885

Uso attuale: intero bene: abitazione

Uso storico: intero bene: abitazione/attività produttive agricole

Condizione giuridica: -



Cascina S. Remigio

Tipologia generale: architettura rurale

Tipologia specifica: cascina

Epoca di costruzione: ante 1722

Uso attuale: intero bene: abitazione

Uso storico: intero bene: abitazione/attività produttive agricole

Condizione giuridica: -



Torre acquedotto

Tipologia generale: infrastrutture e impianti

Tipologia specifica: acquedotto

Epoca di costruzione: sec. XX

Uso attuale: intero bene: altro uso

Uso storico: intero bene: altro uso

Condizione giuridica: -



INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

Villa Fossati, Litta Modigliani

Tipologia generale: architettura per la residenza, il terziario e i servizi

Tipologia specifica: villa

Epoca di costruzione: sec. XVII

Uso attuale: intero bene: abitazione/altro uso

Uso storico: intero bene: abitazione/altro uso

Condizione giuridica: -



Villa Lucca, Piazzoli, Morandi

Tipologia generale: architettura per la residenza, il terziario e i servizi

Tipologia specifica: villa

Epoca di costruzione: sec. XVIII

Uso attuale: intero bene: abitazione

Uso storico: intero bene: abitazione

Condizione giuridica: -



Villa Via S.Remigio 32

Tipologia generale: architettura per la residenza, il terziario e i servizi

Tipologia specifica: villa

Epoca di costruzione: sec. XX

Uso attuale: intero bene: abitazione

Uso storico: intero bene: abitazione

Condizione giuridica: -



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI BUSTO GAROLFO

Relazione

1.3 GLI AMBITI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA

L'analisi condotta ai fini della costruzione del quadro conoscitivo della città esistente è stata completata attraverso una lettura e un'interpretazione della forma della città, con la finalità di costruire la base per la nuova classificazione superando la lettura funzionale, legata alla zonizzazione del piano tradizionale. Tale analisi riporta una rinnovata lettura del sistema insediativo attraverso l'individuazione morfo-tipologica e funzionale dei tessuti che lo compongono distinguendo tra quelli appartenenti alla città storica (tessuto storico consolidato, tessuto dei nuclei storici rurali e ville con parco), quelli della città per aggiunta.

Tale analisi riveste una funzione fondamentale in relazione alla definizione dei principi e delle regole di gestione dei futuri interventi sulla città esistente, che costituiranno i contenuti specifici del Piano delle Regole.

È stata quindi svolta un'attenta analisi finalizzata, da un lato a cogliere le differenze tra i diversi ambienti insediativi di Busto Garolfo e dall'altro a evidenziare le note comuni, i caratteri ripetutamente rintracciabili, stabilendo delle regole nei modi insediativi.

Per individuare le diverse parti di città sono stati utilizzati più livelli di analisi che si sono nel corso della lettura incrociati e sovrapposti: un approccio di tipo morfologico, un approccio spaziale e percettivo, un'analisi del trattamento dello spazio pubblico.

Altro elemento interessante da sottolineare sono gli edifici dismessi o non completamente utilizzati: queste tessere costituiscono una potenziale risorsa, ma allo stato attuale una criticità ridotta ma presente.

Il sistema della residenza e dei servizi è rappresentato da un lato dai luoghi dell'abitare, vale a dire gli edifici, gli spazi scoperti e la viabilità di servizio dei quartieri e, dall'altro, dai luoghi di incontro collettivo, che attraggono flussi di persone, comprendendo con tale termine sia gli edifici, che gli spazi scoperti. I servizi, presentano una densità elevata nel centro della città e un livello qualitativo generalmente più che positivo; tale livello andrà comunque adeguato in relazione alle rinnovate esigenze della città e dei suoi abitanti.

2

IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI BUSTO GAROLFO

Relazione

La proposta progettuale del Piano delle Regole si fonda sull'esigenza di rileggere siti e contesti, di decostruirli e interpretarli attribuendo a loro messaggi e linguaggi, spesso dimenticati. Pertanto, da un'articolazione tipo-morfologica operata sulla base di una ricerca dei fattori conformativi dell'edilizia e dell'ambiente urbano, con il Piano delle Regole si passa ad una ripartizione progressiva della struttura territoriale per sottosistemi denominati Ambiti, ai quali si potranno sovrapporre diversi elementi.

Tutto ciò presuppone una impostazione metodologica che pone l'attenzione non tanto sul singolo manufatto, quanto, piuttosto, sulla struttura urbana, cercando di evidenziare i caratteri fisici visibili del territorio costruito e della città.

Ne consegue l'individuazione di parti di città i cui caratteri di omogeneità, sotto il profilo della stratificazione storica della morfologia e delle tipologie urbanistiche insediate, sintesi di funzioni, forma urbana, tipologie edilizie, sono prevalenti sulle differenze comunque presenti e in cui gli elementi edilizi e urbani che le compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi tra loro differenti, ma costantemente ripetuti ed articolati.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI BUSTO GAROLFO

Relazione

2.1 STRATEGIE DI INTERVENTO PER IL SISTEMA INSEDIATIVO

La lettura ed interpretazione del tessuto urbano consolidato in tessuti omogenei dal punto di vista tipologico e morfologico, è finalizzato a sottolineare specifiche differenze, da cui discendono modalità di intervento differenziate (in termini di salvaguardie, limitazioni, sostituzioni, ...), comunque finalizzate alla definizione di regole che garantiscano il controllo delle trasformazioni urbanistiche diffuse, funzionali e morfologiche.

All'interno del Piano delle Regole il territorio è inteso come sistema complesso, come luogo e prodotto della stratificazione della vita di una comunità e dell'ecosistema in cui essa è inserita, letto nelle sue valenze tridimensionali, secondo forme di organizzazione spaziale basate su logiche relazionali di tipo sistemico, che considera il territorio nella sua totalità e complessità, come parte in relazione con un sistema che deve contribuire a governare.

2.1.1 Obiettivi di sostenibilità per il Sistema Insediativo

Il Piano delle Regole affonda le proprie radici, da una parte, nella riflessione disciplinare degli ultimi decenni e dall'altra nelle riflessioni intorno allo sviluppo di un piano in grado di suscitare attenzione verso gli elementi del territorio, indagati contemporaneamente come testimonianza e come risorsa. Più in generale, gli obiettivi del Piano delle Regole, fanno riferimento ai seguenti elementi individuati dal sistema conoscitivo del Documento di Piano: struttura e forma urbana; rapporti tra forma della città e forma del territorio (morfologia territoriale, idrografia superficiale, paesaggio agrario) da salvaguardare, valorizzare o riqualificare; aree di ridefinizione o recupero paesaggistico; aree interstiziali e aree libere da completare; tipologie insediative (isolate, a schiera, a corte, ..); spazi a verde o liberi da edificazione; spazi pubblici e gerarchia di strade, piazze, viali; riguardano la disciplina degli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e sostituzione attraverso parametri di tipo quantitativo, morfologico, funzionale, prestazionale.

Gli indirizzi individuati dal Piano delle Regole per gli interventi all'interno del Sistema Insediativo sono i seguenti:

- **dare efficacia agli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana.** Si tratta di interventi diffusi sia nell'urbanizzato consolidato (la parte storica e quella consolidata, relativamente al recupero, alla riqualificazione ed alla trasformazione del patrimonio edilizio esistente, compresi gli interventi di ampliamento), sia in quello più recente, al fine di addivenire, al miglioramento della qualità e delle prestazioni del patrimonio abitativo (in termini di prestazioni, di risparmio energetico, di sostenibilità complessiva), al rimodellamento e alla qualificazione dello spazio pubblico esistente, ma anche alla realizzazione di nuovi spazi pubblici ambientali;
- **massimizzare gli effetti degli interventi sull'ambiente,** finalizzati al miglioramento delle condizioni di vivibilità dell'impianto urbano (riduzione dei fattori inquinanti, mitigazione dell'inquinamento da traffico, ecc.), alla riqualificazione del sistema del verde pubblico e privato, alla costruzione di una "rete ecologica" che colleghi tra loro aree con valore ambientale esistenti e di progetto e queste con gli ambiti di valore ambientale presenti nel territorio;

- **sostenere una nuova strategia di sviluppo economico del territorio**, con una normativa non restrittiva, ovvero che consenta recupero o la rifunzionalizzazione degli immobili a tale scopo;

- puntare sulla politica di **rigenerazione del tessuto urbano consolidato**, attraverso un insieme coordinato di azioni e di interventi finalizzati a favorire la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente e la conseguente diminuzione delle emissioni sul territorio, attraverso l'utilizzo di aree pubbliche e private.

In applicazione delle disposizioni contenute all'art. 10.c.3 lettere h) e l) della L.R. n°12/2005, in forza delle quali il Piano delle Regole deve individuare i requisiti qualitativi degli interventi, nonché i requisiti di efficienza energetica dei fabbricati, il piano enuncia quale primario obiettivo qualitativo l'assunzione dei principi di contenuto energetico e sostenibilità ambientale nella progettazione e nell'esecuzione degli interventi.

L'obiettivo a cui tende il Piano delle Regole, è quindi, di migliorare le condizioni abitative attraverso la costruzione di edifici energeticamente efficienti e rispettosi dell'ambiente e del contesto entro il quale si inseriscono, utilizzando al meglio tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento ambientale degli elementi tecnologici e degli impianti.

Saranno quindi ritenuti elementi qualitativi dell'intervento l'applicazione dei principi di bioarchitettura e tecnologie che si riferiscano all'utilizzo di fonti rinnovabili e a sistemi passivi di alimentazione energetica degli edifici, nel rispetto delle normative vigenti in materia di contenimento energetico.

2.1.2 LE AZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

L'obiettivo prioritario che il Piano delle Regole assume come elemento portante, dal quale ne scaturiscono tutte le azioni intraprese, è la rigenerazione urbana ad ampio spettro. Per giungere a questo obiettivo, il Piano delle Regole mette in campo un ventaglio di azioni, successivamente descritte.

Riconoscimento dei caratteri ambientali e paesaggistici degli ambiti urbani

Il territorio urbanizzato di Busto Garolfo presenta alcuni caratteri paesaggistici e ambientali che il Piano riconosce e tutela. Nello specifico, nella definizione del quadro conoscitivo, sono stati identificati ambiti di particolare interesse, i quali vengono trattati e normati all'interno del Piano delle Regole.

Tali ambiti sono rappresentati dal Nucleo di Antica Formazione, dai beni storico-artistici monumentali e dagli ambiti prevalentemente residenziali connotati da aree verdi.

Incentivi all'interno del piano delle regole per il recupero aree dismesse

Il quadro conoscitivo ha portato all'identificazione di un patrimonio edilizio esistente in stato di dismissione o sottoutilizzo (si veda tavola DT 05 – Carta delle strategie di Piano) e aree di rigenerazione (si veda tavola DT 05.1 – Carta della rigenerazione) per il quale si ritiene importante attivare azioni che facilitino un processo di rinnovamento e riutilizzo di tali spazi, anche con funzioni diverse.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI BUSTO GAROLFO

Relazione

Per tale ragione, per le aree dismesse non interessate da trasformazioni del Documento di Piano, all'interno della normativa del Piano delle Regole si prevedono strategie ed incentivi volti alla trasformazione delle aree, stimolandone la riqualificazione soprattutto delle aree produttive individuate nell'elaborato "DT 05.1 – Carta della rigenerazione". Le specifiche sulle regolazioni e incentivi volumetrici sono indicati all'interno dell'art. 21 – "RR02 - Normativa di Piano".

Revisione normativa che non limiti le attività esistenti

Le attività lavorative, nelle loro diverse forme, rivestono un ruolo centrale nella vita e nella società di Busto Garolfo: il mondo delle imprese, delle attività commerciali e terziarie deve essere supportato anche da azioni urbanistiche che sappiamo intercettare le mutevoli esigenze. Per tale ragione il Piano non vincola gli interventi edilizi nei comparti produttivi, terziari e commerciali, a proporzioni tra destinazioni principali e destinazioni ammesse, ma si "limita" ad escludere le attività non compatibili.

Definizione del progetto di rete ecologica comunale

Il PGT, al fine del raggiungimento degli obiettivi di Piano, individua all'interno del territorio di Busto Garolfo gli ambiti destinati alla rete ecologica comunale.

Per far ciò, oltre a quanto previsto nel Piano dei Servizi individua dedicati spazi volti al progetto di tale rete; il Piano delle Regole, al fine di attuare la strategia esplicitata alla tavola "ST 03 – strategie per la realizzazione della rete ecologica comunale", individua le aree di proprietà privata che contribuiscono alla creazione della Rete Ecologica Comunale. Tali ambiti vengono evidenziati all'interno dell'azzoneamento del Piano delle Regole prescrivendone il mantenimento allo stato attuale ed evitandone la riduzione delle aree a verde e delle piantumazioni esistenti.

2.2 LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO

A seguito della pubblicazione sul BURL, n. 11 Serie Avvisi e Concorsi del 13.03.2019, dell'integrazione del PTR ai sensi della L.r. 31/2014, il presente capitolo illustra i criteri di contenimento del consumo di suolo applicati nella variante di PGT in adozione che risultano compatibili con le disposizioni contenute nel PTR.

Tale capitolo integra la Carta del consumo di suolo e contiene le verifiche per il calcolo delle soglie di riduzione di consumo di suolo ai sensi della L.r. 31/14 contenuti nel nuovo Piano Territoriale Metropolitano di Milano.

Dati quantitativi territoriali e urbanistici					
COMUNE	Superficie Territoriale Comunale agg: 31/12/2021 STC mq	Superficie Urbanizzata al 2014 SU 2014 mq	Suolo non disponibile al 2014 SND 2014 mq	Suolo utile netto al 2014 (potenzialmente oggetto di consumo suolo) SUN 2014 mq	Superficie libera residua in Ambiti di Trasformazione (AT) vigenti al 2014 Residuo mq
		(a)	(b)	STC-(SU+SND)	(c)
Busto Garolfo	12.800.457	4.337.416	440.792	8.022.249	62.319

1 - Criteri guida - Applicazione del criterio guida 1 escludente - c. 2, lett. a) - e del criterio guida 2 di riduzione forfettaria - c. 3, lett. a)

Criterio guida 1 da applicare a tutti i Comuni		Criterio guida 2 da applicare ai Comuni che non soddisfano il Criterio guida 1		Determinazione soglie di riduzione escludenti (esonero) e forfettarie (- 40%)	
Esonero riduzione se:		Riduzione forfettaria del 40% se:		Riduzione da applicare	
Superficie residua in AT 2014 < 2 % valore medio CMM (ora 3,6%)		Indice di urbanizzazione > 60%			
Residuo/SU %		SU/STC %		SUN/STC %	
x=si		x=si		x=si	
1,4%		34%		63%	
x				esonero	
				0	

2 - Criteri differenziali - Applicazione dei criteri differenziali – c. 3, lett. b) - ai Comuni che non soddisfano i criteri guida

Soglia base di riduzione 20%	Decremento della soglia base se: (- 30% per ogni criterio verificato)			Incremento della soglia base se: (+ 30% per ogni criterio verificato)			Determinazione soglie di riduzione con criteri differenziali	
	> 60% del territorio in Parchi Regionali o PLIS	Polo urbano (P) o interscambio TPL (I)	Tasso di incremento annuo imprese attive > 1% agg: 31/12/2021	Indice urbanizzazione > 10% del valore medio CMM (ora 38%)	Superficie residua in AT 2014 > 4% del valore medio CMM (ora 3,6%)		Riduzione da applicare	
	%	P / I	%	x=si SU/STC %	Residuo/SU %	x=si	- %	- mq
	30,9%		2,8%	34%	1,4%			0

3 – Criterio guida di controllo – Verifica previsioni insediative residue risultanti e applicazione del criterio guida 3 – c. 3, lett. c)

Riduzione risultante dalla determinazione delle soglie di riduzione con criteri differenziali			Rimodulazione soglia di riduzione da applicare se > 20% dell'urbanizzato			Determinazione definitiva soglie di riduzione	
Riduzione da applicare			Limite massimo ammesso superficie residua in AT 2014	Differenza tra il residuo massimo ammesso ** e la superficie risultante dalla riduzione applicata * Rimodulazione soglia se < 0		Riduzione da applicare	
- %	- mq	Risultante * mq	20% SU ** mq	Verifica differenza mq		x=si	- %
esonero	0	62.319	867.483	805.164			esonero
							0

2.3 VERIFICA DEL BILANCIO ECOLOGICO

Come precisato all'art. 2 della Legge Regionale 31/2014 il bilancio ecologico del suolo corrisponde alla differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata, nel medesimo strumento urbanistico, a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI BUSTO GAROLFO

Relazione

Di seguito si riporta la tabella quantificativa allegata alla tavola DT08 – Carta del Bilancio Ecologico.

 AREE URBANIZZABILI <i>(art. 2 comma 1.b L.R. 31/14)</i>		AREE CHE CONCORRONO AL BILANCIO ECOLOGICO COMUNALE	
		 AREE CHE CONSUMANO SUOLO AGRICOLO <i>(art. 2 comma 1.c L.R. 31/14)</i>	181.530 mq 5.300 mq
APC1	16.945 mq	APC19	5.300 mq
APC2	11.112 mq	 AREE RETROCESSE ALLA DESTINAZIONE AGRICOLA <i>(art. 2 comma 1.a L.R. 31/14)</i>	
APC3	4.745 mq		
APC4	10.484 mq		
APC5	17.991 mq		
APC6	5.856 mq		
APC7	6.717 mq		
APC8	26.747 mq		
APC9	16.686 mq		
APC10	3.200 mq		
APC11	7.709 mq		
APC12	10.839 mq		
APC13	12.626 mq		
APC15	9.304 mq		
APC16	8.255 mq		
APC17	2.955 mq		
APC18	4.050 mq		
APC19	5.300 mq		
		BILANCIO ECOLOGICO COMUNALE	
		AREE CHE CONSUMANO SUOLO AGRICOLO	
		AREE RETROCESSE ALLA DESTINAZIONE AGRICOLA	
		TOTALE	
		- 38.581 mq <i>(bilancio ecologico conforme all'art.5 della L.R. 31/14)</i>	