



# COMUNE DI BUSTO GAROLFO

## Città Metropolitana di Milano

Prot. 2970

### 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. 9 del 26.07.2024,

### CERTIFICA

- Che il terreno distinto al "Nuovo Catasto Terreni" di questo Comune al **fg. 26 mapp. 669-671**, è inserito nell'"Azzonamento" del vigente P.G.T. Comunale (approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 17.11.2023 - pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 8 del 21.02.2024) così come di seguito indicato:  
**fg. 26 mapp. 669** : Ambito Agricolo di Interesse Strategico;  
**fg. 26 mapp. 671** : Parte Ambito Agricolo di Interesse Strategico e parte Tessuto Urbano Consolidato TUC Ambito prevalentemente Residenziale (NdP scheda n. 1);  
I mappali sono inoltre classificati sulla base dell'elaborato DT03 del documento di Piano "Analisi del territorio Agricolo", così come di seguito indicato:  
Land Capability Classification: Suoli che presentano limitazioni molto severe, tali da ridurre drasticamente la scelta delle colture e da richiedere accurate pratiche di coltivazione.  
Valore Agricolo dei Suoli: Valore Agricolo Moderato.  
In tali ambiti le Norme di Attuazione del Piano delle Regole prevedono quanto segue:

### DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE

#### Art. 29 - MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme le aree destinate all'esercizio delle attività agricole.
2. In tali aree gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento che comportano un aumento della SL, sono regolati dai disposti del TITOLO III della L.R. 12/05.
3. Nelle aree boscate presenti nelle aree destinate all'esercizio delle attività agricole, non è ammessa alcuna edificazione e le operazioni agricole sono limitate alla reintegrazione ed alla buona conduzione agro forestale; per ogni altro dettaglio di gestione occorre far riferimento alla L.R. 5.12.2008, n. 31 per quanto di competenza. Tutti gli interventi dovranno essere sottoposti alle vigenti normative.
4. Per gli edifici esistenti (o complessi immobiliari) non destinati alle attività agricole e per le aree a loro pertinenti tramite intervento edilizio diretto sono consentiti opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria (escluso il cambio di destinazione d'uso), restauro, risanamento conservativo. Le altre tipologie di intervento sono consentite attraverso la presentazione di uno

strumento di pianificazione attuativa (Piano attuativo o Piano di recupero). Tali strumenti attuativi potranno prevedere il cambio di destinazione d'uso e rispettare i seguenti parametri:

- a. Destinazione principale: Dr. Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.8, 3.10) – Terziario (4.8) - Ricettivo (5.3) – Agricolo
  - b. SL = esistente
  - c. Rc = max 1/3
  - d. Sd = min 50%
  - e. H = max 10,50 m
5. È sempre consentita la trasformazione di tali edifici da uso non agricolo ad uso agricolo.
  6. Per edificio esistente non destinato alle attività agricole si intende l'edificio realizzato in base ad un titolo autorizzativo residenziale/produttivo e non agricolo. Per gli edifici esistenti realizzati in epoca in cui non era necessario il titolo autorizzativo si farà riferimento all'accatastamento alla data di adozione delle presenti norme.
  7. A seguito di regolare autorizzazione dell'ente proprietario è possibile modificare il tracciato dei canaletti irrigatori secondari ed i relativi filari alberati corrispondenti.

### Art. 30 - PARAMETRI DI TIPO MORFOLOGICO, FUNZIONALE E PRESTAZIONALE

1. La morfologia degli edifici rurali riveste fondamentale importanza nella cura e conservazione del paesaggio in quanto normalmente tali edifici sono ubicati in zone libere da edificazione e quindi assumono un valore determinante e decisivo nella creazione del paesaggio stesso.
2. Il sistema delle aperture sulle pareti verticali sarà articolato attraverso forometrie regolari e simmetriche di forma riconducibile al parallelogramma.
3. Per quanto riguarda la determinazione dei parametri funzionali e prestazionali delle aziende agricole, oltre a quanto specificatamente previsto dal locale Regolamento di Igiene, si rimanda al D.D.G. della Regione Lombardia del 29.12.2005, n. 20109 (pubblicato nel 3° Suppl. Strad. al n. 6 del 10.2.2006 del B.U.R.L.),.
4. Per quanto attiene alle distanze, le altezze e le caratteristiche in genere delle costruzioni principali ed accessorie in merito al posizionamento nel lotto, al rapporto tra costruito e spazi liberi, all'orientamento, ai materiali costruttivi, alle tecnologie da impiegarsi, all'efficienza energetica, all'inquinamento e all'inserimento nel contesto trovano applicazione le presenti NdP. (scheda d'ambito n.5).

### Art. 31 - RECINZIONI

1. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola sono ammesse esclusivamente recinzioni costituite da staccionata di legno formata da tre assi orizzontali ed un paletto verticale di altezza massima di m. 1,30 ogni due metri infisso senz'altra opera direttamente nel terreno onde permettere il transito della libera fauna e l'ingresso per l'esercizio della caccia secondo le norme vigenti.
2. Sono ammesse le recinzioni dei fabbricati rurali e/o delle case di abitazione esistenti nel rispetto delle seguenti prescrizioni: zoccolo in muratura h massima cm. 60,00 più recinzione in rete plastificata per una h max complessiva di cm. 200,00 fino ad un massimo di 10 volte la copertura ammissibile del lotto sede dell'azienda.

In concomitanza di appezzamenti già dotati di recinzioni alla data di adozione del piano, potranno essere realizzate recinzioni mantenendo la stessa tipologia di quelle esistenti, al fine di conservare omogeneità e armonia nel contesto, purché rialzate di almeno cm. 15 da terra per favorire il transito della libera fauna.

### SCHEDA D'AMBITO n.5

aree destinate all'esercizio delle attività agricole

aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

**INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino a nuova costruzione - da lettera a) a lettera e) art. 3.1 D.P.R. 380/01**

**modalità di attuazione** = edilizio diretto di cui art. 1, comma 5 delle NdP

**parametri ed indici** =

Titolo III della L.r. 12/05

**H max** = m 10,00 e Titolo IV, Titolo V delle NdP

**distanze = artt. 4 - 7 delle NdP**

tra i fabbricati = art. 4 delle NdP

dai confini = m 5,00

**destinazioni non ammissibili = art. 9 e tabella A delle NdP**

Residenza - Produttivo – Commerciale – Terziario – Ricettivo - Servizi

**dotazione di aree a parcheggio pertinenziale**

Art. 10 NdP

**norme particolari**

Laddove l'area destinata alle attività agricole è ricompresa nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, l'altezza massima delle costruzioni è ridotta a ml. 8,00 solamente per gli immobili strumentali alle attività agricole, fatto salvo quanto previsto all'art. 34 comma 11 delle presenti norme per le aree comprese nel corridoio primario per le quali l'altezza massima è prevista in ml. 6,00

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

### **Art. 15 - IDENTIFICAZIONE AMBITI E MODALITÀ DI INTERVENTO**

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme gli ambiti ricadenti all'interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato:
  - a. **i Nuclei di Antica Formazione** (vedi le norme di cui ai successivi articoli dal 22 al 28)
  - b. **gli ambiti a carattere prevalentemente residenziale** (vedi le norme di cui ai successivi articoli dal 16 al 18 e la scheda d'ambito n.1)
  - c. **gli ambiti a carattere prevalentemente produttivo** (vedi le norme di cui ai successivi articoli dal 16 al 18 e la scheda d'ambito n.2)
  - d. **gli ambiti a carattere commerciale** (vedi la scheda d'ambito n. 3)
  - e. **gli ambiti produttivi diffusi** (vedi le norme di cui al successivo articolo 19)
  - f. **gli ambiti di rifunzionalizzazione** (vedi le norme di cui al successivo articolo 20)
  - g. **gli ambiti da rigenerare** (vedi le norme di cui al successivo articolo 21)
  - h. **gli ambiti prevalentemente residenziali connotati da aree verdi** (vedi scheda d'ambito n. 4)
  - i. **i beni storico-artistici monumentali** (vedi schede d'ambito n.6)
  - j. **le attrezzature pubbliche e di uso pubblico** (vedi Piano dei Servizi)
  - k. **gli Ambiti di Progettazione Coordinata APC** (vedi le schede APC dal 1 al 18)
2. Le modalità di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici, le limitazioni, le distanze, le destinazioni non ammissibili, le eventuali norme particolari per i vari ambiti o edifici sono individuate negli articoli del TITOLO II e nelle schede d'ambito allegate alle presenti norme, che sono parte integrante delle stesse.
3. 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);
4. Gli obiettivi della progettazione degli interventi di cui al precedente comma 3, 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 di *indicazione progettuale*.
5. Negli ambiti di cui al precedente comma 3, 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.
6. Per quegli ambiti di cui al comma 3 ricadenti in aree boscate (così come specificatamente identificate dagli elaborati di Piano) gli eventuali interventi di trasformazione del bosco dovranno rispettare le disposizioni regionali in materia (L.r. 31/2008) e metropolitane (Piano di Indirizzo Forestale vigente). Ai sensi dell'art. 67 comma 3 delle NdA del PTM, le eventuali compensazioni esterne all'APC di intervento dovranno obbligatoriamente ricadere all'interno del territorio comunale.

### **Art. 16 - PIANI ATTUATIVI ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

1. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato, con l'esclusione del NAF, sono consentiti interventi attraverso Piani Attuativi (qualsiasi tipo previsto dalla normativa) così come previsti dalle vigenti leggi (rispettandone procedure e contenuti).
2. E' fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree per attrezzature pubbliche, o la loro monetizzazione, nella misura stabilita dal Piano dei Servizi nonché reperire aree destinate a parcheggio pertinenziale secondo le quantità indicate dall'art.10.
3. 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 SL ammessa dall'ambito. Tale incremento viene così articolato:
  - a. 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;
  - b. fino ad un massimo del 5% ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico (ottenimento delle certificazioni ANAB – ICEA, LEED gold, Agenzia Casa Clima – Clima Oro;
  - c. 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

Per i PA interni al nucleo di antica formazione (declinati nella forma del Piano di Recupero) si rinvia alle disposizioni dell'art. 28 delle NdP.

## Art. 17 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE

1. Con apposita classificazione (Piani Attuativi in itinere e/o decaduti) il PGT identifica i Piani Attuativi la cui convenzione stipulata risulti pervenuta a scadenza all'atto di adozione del PGT o che giungeranno a scadenza durante il periodo di vigenza dello stesso.
2. Per quei Piani ancora in vigore all'atto di adozione del PGT sono fatti salvi gli elementi oggetto di convenzionamento; per i relativi titoli abilitativi, rimangono in vigore le definizioni edilizie ed urbanistiche vigenti alla data di approvazione del Piano stesso. Inoltre, è fatta salva la possibilità, da parte del soggetto interessato, di adeguare i piani attuativi alle norme sopravvenienti entro il periodo di validità degli stessi.
3. Per i Piani attuativi la cui convenzione stipulata risulti pervenuta a scadenza all'atto di adozione del PGT senza che gli interventi edilizi previsti siano stati realizzati (in tutto o in parte), potrà essere richiesta la reiterazione della validità e la rimodulazione delle attuazioni nei modi e nei termini stabiliti dall'art. 93, comma 1-ter della L.r. 12/2005 e ss.mm.ii. Ai fini della procedura di negoziazione, da attivare ai sensi dell'art. 5 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano, saranno considerati limite massimo di edificabilità gli indici previsti dal Piano Attuativo (eventualmente ridotti delle quantità già edificate). Allo stesso modo, andranno presi come riferimenti gli obblighi convenzionali originali per quanto concerne le aree per servizi pubblici e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti (anch'essi decurtati delle quote già assolte). All'interno della procedura di negoziazione dovrà essere puntualmente verificato lo stato di attuazione del Piano scaduto, gli obblighi convenzionali assolti e le quote edificatorie realizzate.
4. Le possibilità di intervento di cui al comma precedente potranno essere esercitate dai proprietari delle porzioni dei singoli Piani Attuativi non edificate (o persone titolate ad esercitare sulle stesse), appositamente individuate dal PGT.
5. I Piani Attuativi adottati dall'Amministrazione Comunale alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino ad un anno dall'entrata in vigore del P.G.T. stesso. Decorso detto termine senza che sia intervenuta la stipula della convenzione urbanistica le aree interessate dai suddetti Piani attuativi vengono assoggettate alle indicazioni contenute nelle presenti NdP e nelle tavole di azionamento di cui all'art. 2 delle NdP.

## Art. 18 - 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 definita dalla quota del marciapiede stradale o, in mancanza dello stesso, quota del colmo stradale prospiciente la proprietà rilevata sul punto a quota altimetrica maggiore incrementata di 15,00 cm. Nel caso in cui il lotto si affacci su più strade si considera come quota +/- 0,00 la media delle quote del marciapiede di ciascuna delle strade.
  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 simili a quella demolita. Allo stesso modo, quando la demolizione di una porzione di recinzione sia necessaria a seguito di cause non dipendenti dalla volontà del proprietario (eventi atmosferici, incidenti, etc...) la nuova recinzione, limitatamente alla porzione interessata dalla demolizione, potrà essere realizzata, su richiesta del proprietario, con caratteristiche dimensionali e tipologiche simili a quella demolita.
- 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.

<b>SCHEDA D'AMBITO n.1</b>
<b>Ambiti a carattere prevalentemente residenziale</b>
<b>INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino a nuova costruzione - da lettera a) a lettera e) art. 3.1 D.P.R. 380/01</b>
<b>modalità di attuazione</b> = edilizio diretto di cui all'art. 1, comma 5 delle NdP
<b>parametri ed indici</b> <b>Rc</b> = 1/3 <b>If</b> = 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> <b>SP</b> = 20% della Sf <b>H max</b> = 10,50 m
<b>distanze = artt. 4 - 7 delle NdP</b>  tra i fabbricati = art. 4 delle NdP dai confini = m. 5,00
<b>destinazioni non ammissibili = art. 9 e tabella A delle NdP</b>  Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.8, 3.10) – Terziario (4.8) - Ricettivo (5.3) - Agricolo
<b>dotazione di aree a parcheggio pertinenziale</b>

Art. 10 NdP

**norme particolari**

Nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione sia a destinazione non residenziale e la nuova costruzione sia residenziale, la SL esistente viene incrementata del 25% se l'intervento viene realizzato mediante pianificazione attuativa di cui all'art. 1, comma 5 delle NdP; in tal caso nella convenzione dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.

Altri vincoli:

Presenza fascia di tutela elettrodotto.

I mappali di cui trattasi non sono inclusi in un Piano di Lottizzazione.

***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, 06.02.2025

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

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

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