



# COMUNE DI ZIBIDO SAN GIACOMO

(Provincia 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 TECNICA**

Segretario Generale

Salvatore Pagano

Sindaco

Piero Garbelli

Ufficio Tecnico

Massimo Panara

**Variante n. 1 al PGT vigente  
approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51  
del 03 novembre 2008**

DATA

Maggio, 2011

# **RELAZIONE**

- 1.0 ATTUALE DISCIPLINA URBANISTICA GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE**
- 2.0 PREVISIONI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE**
- 3.0 LA PRESENTE VARIANTE**
- 4.0 RELAZIONE GEOLOGICA**
- 5.0 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**
- 6.0 ELENCO ELABORATI**

## **1.0 ATTUALE DISCIPLINA URBANISTICA GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE**

Premesso:

- che la Regione Lombardia ha approvato la legge 11 marzo 2005 - n. 12 “Legge per il governo del territorio”, pubblicata sul BURL del 16/03/2005 la quale, al comma 2 dell’art. 26, prevede che i comuni deliberino l’avvio del procedimento di adeguamento dei Piani Regolatori Generali vigenti entro un anno dall’entrata in vigore della stessa legge regionale;
- che con deliberazione n. 51 del 03.11.2008, il Consiglio Comunale ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT), in via definitiva, ai sensi dell’art. 13 della L.R. 12/2005;
- che in data 18 febbraio 2009 il PGT è stato pubblicato sul BURL - Serie I. e C. n. 7 – entrando così ufficialmente in vigore a partire dal giorno 18.02.2009;

## 2.0 PREVISIONI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO


Il Piano di Governo del Territorio (PGT) nel Piano delle Regole all'Art. 4 non ammette le seguenti destinazioni:

TABELLA A - DESTINAZIONI D'USO NON CONSENTITE

DESTINAZIONE D'USO		AMBITI DEL TESSUTO EDIFICATO CONSOLIDATO					
		B1	B2 e B3	C	D2 e T	D1	CASCINE
SIGLA AZZONAMENTO		ART.6	ART. 7	ART. 8	ART. 9	ART. 10	ART.12
ARTICOLO NORMATIVA		ART.6	ART. 7	ART. 8	ART. 9	ART. 10	ART.12
<b>1) RESIDENZA</b>							
1.a	Abitazioni urbane				X	X	
1.b	Abitazioni di servizio all'agricoltura	X	X	X	X	X	
1.c	Abitazioni di servizio ad altre attività						
1.d	Abitazioni collettive				X	X	X
1.e	Accessori alla residenza						
<b>2) ATTIVITA' ECONOMICHE</b>							
2.a Attività Agricole							
2.a.1	Edifici e strutture per la conduzione del fondo	X	X	X	X	X	
2.a.2	Edifici e strutture per zootecnia non intensiva	X	X	X	X	X	
2.a.3	Edifici e strutture per zootecnia intensiva	X	X	X	X	X	
2.a.4	Edifici e strutture per orticoltura/floricoltura	X	X	X	X	X	
2.a.5	Attività agrituristiche	X	X	X	X	X	
2.b Attività Industriali e artigianali							
2.b.1	Attività industriali	X	X	X			X
2.b.2	Attività artigianali	X	X	X			X
2.b.3	Depositi a cielo aperto	X	X	X			X
2.c Attività terziarie							
Attività commerciali ed affini							
2.c.1.1	Esercizi di vicinato						
2.c.1.2	Medie strutture di vendite	X	X	X	X	X	X
2.c.1.3	Grandi strutture di vendite	X	X	X	X	X	X
2.c.1.4	Centri commerciali	X	X	X	X	X	X
2.c.1.5	Autosaloni, mobilifici, esposizioni	X	X	X	X	X	X
2.c.1.6	Pubblici servizi						
2.c.1.7	Distributori di carburante	X	X	X			X
2.c.1.8	Artigianato di servizio						
2.c.1.9	Commercio all'ingrosso	X	X	X			X
Attività direzionali							
2.c.2.1	Uffici						X
2.c.2.2	Studi professionali				X	X	X
2.c.2.3	Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie				X	X	X
2.c.2.4	Centri di ricerca	X	X				
Attività alberghiere							
2.c.3.1	Alberghi						
2.c.3.2	Motels	X	X				
2.c.3.3	Campeggi	X	X	X	X	X	X
2.c.3.4	Convivenze assistenziali-residenziali				X	X	X
2.c.3.5	Residence/casa albergo				X	X	X
Servizi Privati di interesse pubblico							
2.c.4.1	Attrezzature priv. Culturali e per lo spettacolo				X	X	
2.c.4.2	Parcheggi privati di uso pubblico						

TABELLA A - DESTINAZIONI D'USO NON CONSENTITE

DESTINAZIONE D'USO	AMBITI DEL TESSUTO EDIFICATO CONSOLIDATO					
	B1	B2 e B3	C	D2 e T	D1	CASCINE
SIGLA AZZONAMENTO	ART. 6	ART. 7	ART. 8	ART. 9	ART. 10	ART. 12
2.c.4.3 Attr. Sportive private non spettacolari						
2.c.4.4 Attr. Sportive private spettacolari	X	X	X			
2.c.4.5 Attr. Private per la salute				X	X	
<b>3) ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE</b>						
3.a Attrezzature computabili per dotazione aree a standard						
3.a.1 Servizi ed attr. Pubblici e di uso pubb. Generale						
3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta						
3.a.1.2 Verde pubblico						
3.a.1.3 Strutture scolastiche				X	X	
3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport				X	X	
3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali				X	X	
3.a.1.6 Strutture sanitarie terapeutiche				X	X	
3.a.1.7 Strutture per attività culturali						
3.a.1.8 Strutture per attività sociali ricreative						
3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi						
3.a.1.10 Strutture per attività di servizio alle imprese	X	X	X			
3.a.2 Attrezzature per servizi religiosi				X	X	X
3.b Attrezzature non computabili per dotazioni di aree standard						
3.b.1 Opere di urbanizzazioni: mobilità						
3.b.2 Opere di urbanizzazioni: rete impiantistica						
3.b.3 Impianti ecologici						
3.b.4 Attrezzature cimiteriali	X	X	X	X	X	X
3.b.5 Caserme	X	X				X
3.b.6 Sedi di ass. culturali, di volontariato, di partiti				X	X	

destinazione d'uso non consentita 

destinazione d'uso consentita con limitazioni 

Mentre all'Art. 31 prevede:

#### “MEDIE SUPERFICI DI VENDITA (COMMERCIALI)

**1** Sul territorio comunale sono consentite secondo le specifiche indicazioni del PGT destinazioni commerciali per medie superfici di vendita, come definite dal D.Lgs 114/98 e successive modificazioni ed integrazioni, fino ad una dimensione massima di 1500 mq di superficie di vendita

**2** Nel caso di medie superfici con superficie di vendita superiore a 500 mq, le aree da destinare a servizi pubblici, misurate al lordo degli spazi pertinenziali, nella misura prevista dalle vigenti norme, in aggiunta a quelle già localizzate dal PGT, devono essere destinate a parcheggio pubblico e reperite nell'ambito del piano attuativo nella misura del 100% con esclusione della possibilità della monetizzazione

**3** Considerato il rilevante impatto e la complessità dell'intervento l'apertura di una nuova media superficie di vendita superiore è comunque subordinata alla approvazione di uno strumento attuativo.

**4** Ogni proposta di nuovo insediamento di media struttura di vendita deve essere accompagnata da una adeguata relazione tecnica in ordine a:

- verifica accessibilità e contributo al miglioramento della qualità urbana;
- illustrazione della qualità progettuale della struttura di vendita e della coerenza con il contesto urbano in cui si inserisce;
- valutazione di coerenza dell' inserimento della struttura commerciale con i caratteri della rete distributiva tradizionale.

**5** L'attivazione di medie superfici di vendita anche attraverso mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, ovunque essa avvenga, comporta un aumento del fabbisogno di aree pubbliche o di uso pubblico destinate a parcheggio nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento della struttura attivata

**7** L'ampliamento o l'accorpamento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti, così come definito e nei limiti dell'art.35 del regolamento regionale 21 luglio 2000, n.3 e successive modificazioni e integrazioni, è sempre possibile, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area su cui insiste l'esercizio esistente ed il previsto ampliamento, a condizione che si verifichino tutte le seguenti condizioni:

- non vengano interessate dall'ampliamento o accorpamento aree destinate a servizi pubblici;
- non venga diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza;
- la nuova dotazione aggiuntiva di parcheggi derivante dall'ampliamento o accorpamento sia reperita in loco o in aree finitime nella misura minima del 50% di quella dovuta, con possibilità di monetizzazione della restante parte.

**8** Il trasferimento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti è possibile, a condizione che la nuova collocazione avvenga su un'area prevista dal PGT a specifica destinazione commerciale compatibile con tale tipologia di esercizio.”

## 3.0 LA PRESENTE VARIANTE

### Procedura

Ricorrendo le fattispecie di cui all'articolo 92, ottavo comma, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, la presente variante, denominata "Variante n. 1" viene adottata con procedura ordinaria ed è pertanto soggetta a verifica provinciale.

L'attuale variante si configura come in programmi integrati di intervento (PII) al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale di una parte del territorio.

Il programma integrato d'intervento è caratterizzato dalla presenza dei seguenti elementi:

- a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale;
- b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel programma non è stata prevista la monetizzazione della dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in quanto nell'area perimetrata dal PII sono state reperite le aree previste dal PGT.

In ogni caso è stata garantita la dotazione di parcheggi pubblici e di interesse pubblico in aree interne al perimetro del programma, in quanto è stata prevista attività terziaria aperta al pubblico (destinazione d'uso terziaria per un massimo di mq. 2.400, nonché la possibilità di insediare medie strutture di vendita, con esclusione delle categorie merceologiche alimentari).

Il programma è quindi suscettibile di approvazione con le procedure ordinarie di cui alla L.R. 12/2005 art. 92.

**Il contenuto della Variante costituita dal Programma Integrato d'Intervento è:**

- A) Previsione di attività produttiva con la possibilità di superficie commerciale fino ad un massimo di metri quadrati 2.400,00.**
- B) Localizzazione di aree a parcheggio di uso pubblico all'interno del PII pari a metriquadri 1.466,00.**
- C) Localizzazione di aree a verde di uso pubblico all'interno del PII pari a metriquadri 934,00**

### Modifiche alla capacità insediativa produttiva del PGT.

Con la presente variante non viene modificata la capacità insediativa produttiva del PGT in quanto la nuova superficie commerciale trova capienza all'interno dell'indice massimo di azionamento.

**Pertanto la capacità insediativa produttiva del PGT rimane invariata.**

## **Modifiche alla dotazione di aree standard per le attività' produttive.**

Con la presente variante viene incrementata la dotazione di aree standard per le attività produttive.

**Pertanto la dotazione complessiva di aree standard per le attività produttive del PGT diventa in totale 54.703,00 (52.303,00 più 2.400,00) mq, pari ad un incremento del 4,39 % delle aree a standard destinate ai nuovi insediamenti.**

**Nello specifico le modifiche al PGT previste dalla presente variante sono le seguenti:**

All'interno della zona D2 sita all'estremo nord della frazione Badile, prospiciente la S.P. dei Giovi, viene definito un perimetro soggetto a Piano Integrato d'Intervento, all'interno del quale viene prevista la destinazione d'uso terziaria per un massimo di mq. 2.400, nonché la possibilità di insediare medie strutture di vendita, con esclusione delle categorie merceologiche alimentari.

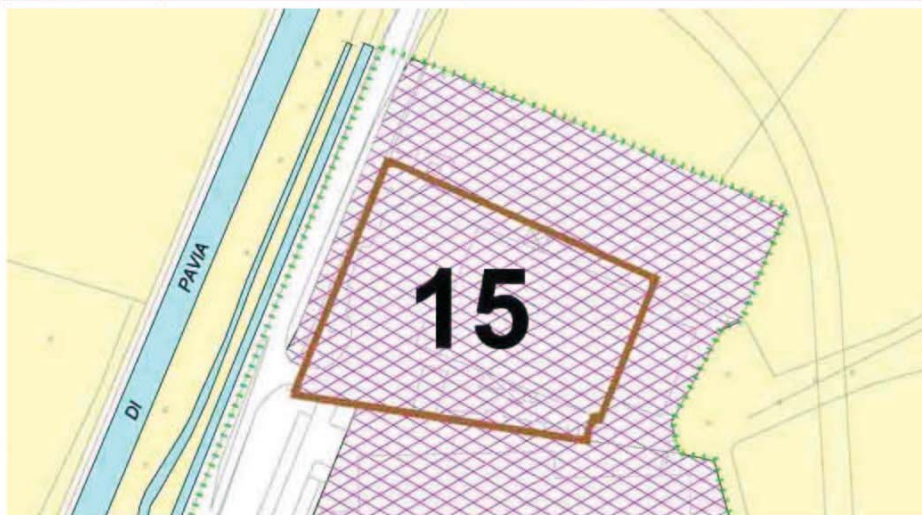
La variante ha comportato la **modifica dei seguenti elaborati del Piano delle Regole del P.G.T. vigente:**

- 1. Norme Tecniche - Art. 9** viene aggiunto il comma 7 che recita:  
**“Gli ambiti individuati nella Tavola di Azzonamento del Piano delle Regole (C1) da apposito perimetro sono assoggettati a Piano Integrato d'Intervento (PII). Nell'ambito della convenzione sono stabiliti i limiti di edificabilità, che non possono essere superiori a quelli stabiliti per le corrispondenti destinazioni d'uso dalle presenti norme; Sono inoltre definite le aree di cessione e/o di uso pubblico per la realizzazione di servizi, secondo quanto specificato dalle schede normative di cui al Titolo IV, art. 34 delle presenti norme. In tali ambiti si applica la normativa statale e/o regionale in materia (PII).”**
- 2. Norme Tecniche – Art. 34** viene modificato il titolo dell'articolo mediante l'introduzione delle seguenti parole:  
**“E ALL'ART. 9, COMMA 7”.**
- 3. Norme Tecniche – Art. 34** viene introdotta una nuova Scheda Normativa, intitolata **“Area in fregio alla via S.P. dei Giovi (Badile)”**, e recante un estratto dell'azzoneamento del Piano delle Regole (Tav. C.1.5):



**Area in fregio alla Via S.P. Dei Giovi (Badile)**

DESTINAZIONE	AREA	AMMESSA SLP TERZIARIO-DIREZIONALE MAX	INDICE	PARCHEGGIO USO PUBBLICO PER SLP TERZIARIO-DIREZIONALE	VERDE USO PUBBLICO PER SLP TERZIARIO-DIREZIONALE
PRODUTTIVA	circa 9.000 mq	2.400 mq	0,7 mc/mq	1466 mq	934 mq






-  PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
-  ZONE PRODUTTIVE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO
-  ZONE E

Figura 4 Estratto dalla Tavola C.1.5

Le aree oggetto della presente scheda sono quelle perimetrare sulla Tav. C.1.5, C.1.6, C.1.9 del Piano delle Regole contrassegnate con il numero 15, a destinazione produttiva . All'interno del perimetro è ammesso il cambio di destinazione d'uso da produttivo (art. 10) a terziario direzionale (art. 9) fino a un massimo di 2.400 m<sup>2</sup>.

A seguito di questo cambio di destinazione d'uso si rende necessaria la previsione di uso pubblico di aree (parcheggio pubblico e verde) almeno pari al 100 % della superficie oggetto di cambio di destinazione d'uso.

Le superfici ad uso pubblico per verde e parcheggi, se individuate all'interno del perimetro di piano, non modificano l'area di riferimento ai fini della verifica degli Indici Urbanistici e del parametro della superficie coperta.

**4. Tav. C.1.5**

Nell'area con destinazione D2 sita all'estremo nord della frazione Badile viene

introdotto un perimetro di colore marrone, corrispondente in legenda ai Piani Integrati di Intervento, **contrassegnato dal numero 15.**

**5. Tav. C.1.6**

Nell'area con destinazione D2 sita all'estremo nord della frazione Badile viene introdotto un perimetro di colore marrone, corrispondente in legenda ai Piani Integrati di Intervento, **contrassegnato dal numero 15.**

**6. Tav. C.1.9**

Nell'area con destinazione D2 sita all'estremo nord della frazione Badile viene introdotto un perimetro di colore marrone, corrispondente in legenda ai Piani Integrati di Intervento, **contrassegnato dal numero 15.**

## **4.0 RELAZIONE GEOLOGICA**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 11 della L.R. 11.03.2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni il Consiglio Comunale, con atto n° 9 del 26.02.2008 ha deliberato l'adozione dello studio geologico ex L.R. 41/97 a supporto del P.G.T..

Con deliberazione consiliare n° 50 del 03.11.2008, è stato approvato definitivamente il suddetto Piano, con le modifiche formulate dal suo redattore in attuazione del parere di compatibilità del P.G.T. da parte della Provincia di Milano.

Gli atti costituenti lo studio geologico a supporto del P.G.T. sono stati depositati presso la Segreteria comunale per consentire la libera visione a chiunque ne abbia interesse ed hanno assunto efficacia dalla data del 24/11/2008.

Come si evince dalla stesso, non vi sono controindicazioni di fattibilità rispetto a ciò che costituisce il contenuto della presente variante del PGT.

Inoltre al PII è stata allegata la Relazione di verifica della compatibilità sismica della struttura esistente.

## **5.0 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Con D.g.r. 10 novembre 2010 - n. 9/761 “Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) – Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010, n. 128, con modifica ed integrazione delle dd.g.r. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971” la Regione Lombardia ha disciplinato le procedure per la VAS di piani e programmi.

Tali procedure non vengono previste in caso di modifica degli elaborati costituenti il Piano delle Regole del PGT.

Il PGT del Comune è comunque già stato assoggettato alla procedura di Valutazione ambientale.

## **6.0 ELENCO ELABORATI**

La presente variante del PGT si compone dei seguenti elaborati:

- 1 - Relazione illustrativa della variante
- 2 - Normativa del Piano delle regole – vigente
- 3 - Normativa del Piano delle regole – con individuazione parti da modificare
- 4 - Normativa del Piano delle regole – variate
- 5 - Tavola di Azzonamento vigente - Piano delle Regole C.1.5 - scala 1:2000
- 6 - Tavole di Azzonamento vigente con individuazione ambiti d'intervento - Piano delle Regole C.1.5 - individuazione ambiti d'intervento - scala 1:2000
- 7 - Tavole di Azzonamento - Piano delle Regole C.1.5 - con modifiche - scala 1:2000
- 8 - Tavola di Azzonamento vigente - Piano delle Regole C.1.6 - scala 1:2000
- 9 - Tavole di Azzonamento vigente con individuazione ambiti d'intervento - Piano delle Regole C.1.6 - individuazione ambiti d'intervento - scala 1:2000
- 10 - Tavole di Azzonamento - Piano delle Regole C.1.6 - con modifiche - scala 1:2000
- 11 - Tavola di Azzonamento vigente - Piano delle Regole C.1.9 - scala 1:2000
- 12 - Tavole di Azzonamento vigente con individuazione ambiti d'intervento - Piano delle Regole C.1.9- individuazione ambiti d'intervento - scala 1:2000
- 13 - Tavole di Azzonamento - Piano delle Regole C.1.9 - con modifiche - scala 1:2000