

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

- 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;
- 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;
- In data 18 febbraio 2008 il PGT è stato pubblicato sul BURL - Serie I. e C. n. 7 – entrando così ufficialmente in vigore a partire dal giorno 18.02.2008;
- Con deliberazione n. 21 del 13.07.2011 il Consiglio Comunale ha definitivamente Approvato la **prima variante** al Piano del Governo del Territorio (PGT) (PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.) IN FR. BADILE IN VARIANTE AL P.G.T vigente, AI SENSI DEGLI ARTT. 14 E 92 DELLA L.R. 12/2005);
- In data **14 settembre 2011 la prima variante** al Piano del Governo del Territorio (PGT) è stata pubblicata sul BURL - Serie A. e C. n. 17 – entrando così ufficialmente in **vigore a partire dal giorno 14 settembre 2011**;
- Con deliberazione n. 52 del 29.10.2012 il Consiglio Comunale ha definitivamente Approvato la **quarta variante** al Piano del Governo del Territorio (PGT) (PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.) IN FR. BADILE IN VARIANTE AL P.G.T vigente, AI SENSI DEGLI ARTT. 14 E 92 DELLA L.R. 12/2005);
- In data **05 dicembre 2012 la quarta variante** al Piano del Governo del Territorio (PGT) è stata pubblicata sul BURL - Serie A. e C. n. 49 – entrando così ufficialmente in **vigore a partire dal giorno 05 dicembre 2012**;

2.0 PREVISIONI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il PGT vigente nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi nei seguenti elaborati disciplina l'ambito di trasformazione individuato come "Area 7":

- 1. Norme Tecniche del Documento di Piano – Art. 18** viene modificata la Scheda Normativa **"Area 7"**.
- 2. Tav. A.24 del Documento di Piano** di scala (1:5000).
- 3. Tav. A.24.1 del Documento di Piano** di scala (1:5000).
- 4. Tav. A.29 del Documento di Piano** di scala (1:5000).
- 5. Tav. B.4.5 del Piano dei Servizi** di scala (1:2000).
- 6. Tav. B.4.6 del Piano dei Servizi** di scala (1:2000):
- 7. Tav. C.1.5 del Piano delle Regole** di scala (1:2000).
- 8. Tav. C.1.6 del Piano delle Regole** di scala (1:2000).

3.0 LA PRESENTE VARIANTE

Procedura

Ricorrendo le fattispecie di cui alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, la presente variante, denominata "**Variante n. 5**" viene adottata con procedura ordinaria ed è pertanto soggetta a verifica provinciale.

L'attuale variante si configura come Riconfigurazione del Piano di Recupero (PR) di Cascina Salterio (inerente esclusivamente le aree dell'operatore B – IL LOGHETTO s.r.l) al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale di una parte del territorio.

La Variante al PR è caratterizzata dalla presenza dei seguenti elementi:

a) Riperimetrazione del PR di Cascina Salterio [*]

b) Riconfigurazione volumetrica delle unità di intervento di proprietà dell'operatore B

c) Cambio di destinazione d'uso di alcuni edifici dell'operatore B

Nella Variante non è prevista la monetizzazione della dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in quanto vengono confermate quelle stabilite dal PR.

In ogni caso è stata garantita la dotazione di parcheggi pubblici e di interesse pubblico in aree interne al perimetro del programma già approvate nel PR, inoltre la Variante prevede l'introduzione, sempre all'interno del perimetro, di un parcheggio privato (OP B) ad uso pubblico per un totale di 821,63 mq.

La Variante al Piano è quindi suscettibile di approvazione con le procedure ordinarie di cui alla L.R. 12/2005.

Il contenuto della Variante costituita dalla Variante al Piano di Recupero Salterio è:

A) Destinazione di 2.585,50 mc di volumetria privata (OPB) ad uso pubblico contenente funzioni private per la salute.

B) Localizzazione di aree a parcheggio private (OPB) di uso pubblico all'interno del perimetro di Variante pari a metriquadri 821,63.

C) Riconfigurazione volumetrica all'interno delle aree dell'operatore B senza aumento di volume rispetto al Piano di Recupero approvato e vigente conforme al PGT.

La variante non comporta un aumento del consumo di suolo come riportato nelle tavole vigenti del PGT, in quanto le aree incluse nel perimetro della presente variante erano, dal precedente PRG, destinate a zona di recupero residenziale.

A tal proposito vedasi gli elaborati già redatti in occasione della procedura di approvazione del PGT vigente (nello specifico elaborato A.6, A.21, A.30 e relativo ALLEGATO B - Scheda informativa e di attestazione per la valutazione di compatibilità con il PTCP).

Dotazione di aree standard per le attività' residenziale.

Con la presente variante viene incrementata la richiesta di aree standard per un totale di 11.158,58 mq calcolati in base alla presente variante (a fronte di un totale di 9.993,05 mq previsti dal PR vigente).

Pertanto la dotazione complessiva di aree standard per la residenza nella presente variante è pari a 11.158,58 mq (9.993,05 mq previsti dal PR vigente e 1.158,30 mq degli edifici Q ed R, e aree annesse, a standard privato adibite a funzioni pubbliche).

Lo standard complessivo di 11.158,58 mq è costituito da:

- a. **standard esterni al perimetro di piano pari a 2.209,02 mq (come da PR vigente)**
- b. **standard interno al perimetro di piano pari a 8.942,56 mq (di cui i 7.784,03 mq sono quelli del PR vigente a cui vengono aggiunti 1.158,53 mq che sono le aree degli edifici Q+R).**

Modifiche alla dotazione di aree standard per le attività' residenziale.

Con la presente variante viene incrementata la richiesta di aree standard per un totale di 10.065,83 mq calcolati in base alla presente variante (a fronte di un totale di 9.993,05 mq previsti dal PR vigente).

Pertanto la dotazione complessiva di aree standard per la residenza nella presente variante è pari a 11.973,21 mq (mq. 821,63 di parcheggio uso pubblico, mq. 1.158,30 mq edifici Q ed R, e aree annesse, a standard privato adibite a funzioni pubbliche).

Lo standard complessivo di 11.973,21 mq è costituito da:

- c. **standard esterni al perimetro di piano pari a 2.209,02 mq (come da PR vigente)**
- d. **standard interno al perimetro di piano pari a 9.764,19 mq (di cui i 7.784,03 mq sono quelli del PR vigente a cui vengono aggiunti 821,63 mq del parcheggio P2 privato ad uso pubblico e 1.158,53 mq le sono le aree degli edifici Q+R).**

Nello specifico le modifiche al PGT previste dalla presente variante interessano la ripermimetrazione delle aree di Piano.

La presente **variante n. 5** comporta la **modifica dei seguenti elaborati del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente:**

1. **Norme Tecniche del Documento di Piano – Art. 18** viene modificata la Scheda Normativa intitolata **“Nuova Area 7”**, (la scheda reca un estratto dell'azzonamento del Documento di Piano (**Tav. A.24**) con le modifiche apportate), inserendo sia le informazioni vigenti, sia le informazioni modificate:
 - viene aggiornata la superficie della zona assoggettata al Piano di recupero **(mq. 46.077),**

- viene aggiornata l'edificabilità del Piano **(mc. 43.160)**,
- alla voce "2 MORFOLOGIA" viene indicato che il volume di 7.527,72 mc **(museo, officina del gusto) è stato ceduto al Comune** ed eliminata di conseguenza la frase "previa sistemazione della copertura e degli elementi strutturali con destinazione pubblica"; viene cancellata la frase " Il mulino esistente deve essere destinato ad attività ricettiva (ristorazione)." in quanto nella variante di PR viene **prevista nell'edificio del Mulino solo destinazioni residenziali** ed infine viene aggiornato il volume delle nuove costruzioni **(17.394 mc)**.

2. Tav. A.24 del Documento di Piano di scala (1:5000): nuova perimetrazione del piano di Recupero dell'Area 7.

3. Tav. A.24.1 del Documento di Piano di scala (1:5000): nuova perimetrazione del piano di Recupero dell'Area 7.

4. Tav. A.29 del Documento di Piano di scala (1:5000): nuova perimetrazione del piano di Recupero dell'Area 7.

5. Tav. B.4.5 del Piano dei Servizi di scala (1:2000): nuova perimetrazione del piano di Recupero.

6. Tav. B.4.6 del Piano dei Servizi di scala (1:2000): nuova perimetrazione del piano di Recupero.

7. Tav. C.1.5 del Piano delle Regole di scala (1:2000): nuova perimetrazione del piano di Recupero.

8. Tav. C.1.6 del Piano delle Regole di scala (1:2000): nuova perimetrazione del piano di Recupero.

Di seguito la scheda della nuova Area 7

Scheda da togliere.

Nuova Area 7

ID	AREA	INDICI	EDIFICABILITÀ
	mq	ZONA	mc
7	46.077	Convenzione adottata cc n.02 del 18.02.08	43.160

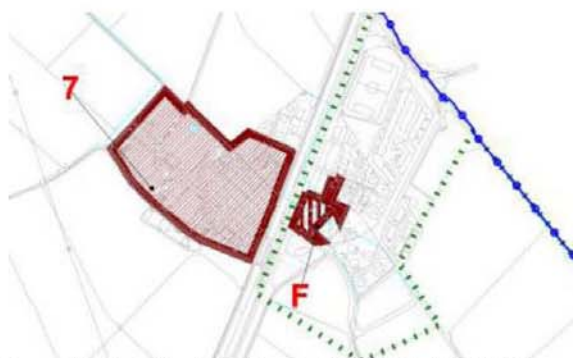


Figura 15c Estratto dalla Tavola A24 VARIANTE N°5 (area 7)

1 RAPPORTI AMBIENTALI

L'area corrisponde al sedime della cascina Salterio, collocata a Moirago; è collocata dalla parte opposta della ex S.S. 35 rispetto al nucleo edificato e si tratta di un Piano di recupero.

2 MORFOLOGIA

Contiene un volume di 7.527,72 mc (museo, officina del gusto) ceduto al Comune. L'esistente giardino deve essere mantenuto e vincolato a verde privato. Sono previste nuove costruzioni per circa 17.394mc .

3 VIABILITÀ MOBILITÀ

Deve essere prevista una serie di percorsi pubblici interni al comparto, mentre i parcheggi possono essere collocati anche su aree esterne al comparto stesso. A carico dell'intervento è anche una quota di realizzazione del ponte stradale, della pista ciclopedonale su sede viabile comunale, l'illuminazione di qualità. Devono essere previste all'interno del comparto aree per il gioco bimbi collocate opportunamente in spazi non marginali.

4 DISPOSIZIONI ENERGETICHE

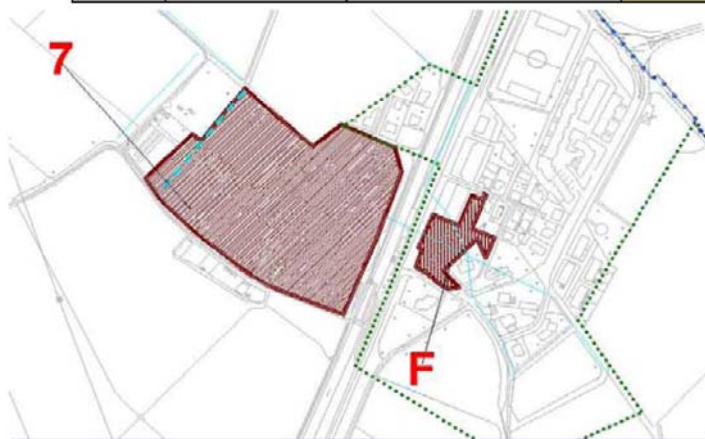
Gli edifici da realizzarsi all'interno di quest'area devono conseguire la classificazione in Classe energetica B, ai sensi della vigente normativa in materia e le ricostruzioni devono porsi l'obiettivo della classe C per la ristrutturazione

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

5 CONTRIBUTI AL CONTENIMENTO DELL'IMPATTO

Nuova Area 7

ID	AREA	INDICI	EDIFICABILITÀ
	mq	ZONA	mc
7	46.077	Convenzione adottata cc n.02 del 18.02.08	43.160

**Figura 15a Estratto dalla Tavola A24 (area 7)****1 RAPPORTI AMBIENTALI**

L'area corrisponde al sedime della cascina Salterio, collocata a Moirago; è collocata dalla parte opposta della ex S.S. 35 rispetto al nucleo edificato e si tratta di un Piano di recupero.

2 MORFOLOGIA

Contiene un volume di 7.527,72 mc (museo, officina del gusto) ceduto al Comune. L'esistente giardino deve essere mantenuto e vincolato a verde privato. Sono previste nuove costruzioni per circa 17.394mc .

3 VIABILITÀ MOBILITÀ

Deve essere prevista una serie di percorsi pubblici interni al comparto, mentre i parcheggi possono essere collocati anche su aree esterne al comparto stesso. A carico dell'intervento è anche una quota di realizzazione del ponte stradale, della pista ciclopedonale su sede viabile comunale, l'illuminazione di qualità. Devono essere previste all'interno del comparto aree per il gioco bimbi collocate opportunamente in spazi non marginali.

4 DISPOSIZIONI ENERGETICHE

Gli edifici da realizzarsi all'interno di quest'area devono conseguire la classificazione in Classe energetica B, ai sensi della vigente normativa in materia e le ricostruzioni devono porsi l'obiettivo della classe C per la ristrutturazione

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

5 CONTRIBUTI AL CONTENIMENTO DELL'IMPATTO

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 alla Variante del PR è stata allegata la relazione geologica corrispondente all'elaborato 32_DOC_06_Relazione Geologica.

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 vengono previste in caso di varianti al PGT.

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

Con deliberazione Giunta Comunale n. 138 del 17.09.2012 è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS della proposta di variante al Piano di Recupero Salterio in oggetto conclusasi con **decreto n. 003 prot. 20947 del 11.12.2012 (all. A)** allegato alla presente relazione che conclude per la non assoggettabilità al processo di VAS del PR.

6.0 ELENCO ELABORATI

La presente **variante n° 5 del PGT** si compone dei seguenti elaborati:

1. **Relazione illustrativa della variante n. 5 al PGT.**
2. **Norme Tecniche del Documento di piano – Art. 18 vigente** in cui le norme rimangono invariate.
3. **Norme Tecniche del Documento di Piano – Art. 18 ambito variante** in cui viene modificata la Scheda Normativa intitolata “**Nuova Area 7**”, inserendo sia le informazioni vigenti, sia le informazioni trasformate: la scheda reca un estratto dell’azzoneamento del Documento di Piano (**Tav. A.24**) con le modifiche da apportare.
4. **Norme Tecniche del Documento di Piano – Art. 18 variante** in cui viene modificata la Scheda Normativa intitolata “**Nuova Area 7**”, inserendo le informazioni trasformate: la scheda reca un estratto dell’azzoneamento del Documento di Piano (**Tav. A.24**) con le nuove modifiche apportate.
5. **Tav. A.24 del Documento di Piano vigente** reca un estratto della tavola A24 variata di scala (1:5000) e senza modifiche.
6. **Tav. A.24 del Documento di Piano ambito variante** reca un estratto della tavola A24 variata di scala (1:5000) e con le modifiche da apportare: nuova perimetrazione del piano di Recupero.
7. **Tav. A.24 del Documento di Piano variante** reca un estratto della tavola A24 variata di scala (1:5000) e con le modifiche apportate: nuova perimetrazione del Piano di Recupero e relativa estensione delle norme attive all’interno del Piano di Recupero alla nuova area inclusa.
8. **Tav. A.24.1 del Documento di Piano vigente** reca un estratto della tavola A24_1 variata di scala (1:5000) e senza modifiche.
9. **Tav. A.24.1 del Documento di Piano ambito variante** reca un estratto della tavola A24_1 variata di scala (1:5000) e con le modifiche da apportare: nuova perimetrazione del piano di Recupero.

- 10. Tav. A.24.1 del Documento di Piano variante** reca un estratto della tavola A24_1 variata di scala (1:5000) e con le modifiche apportate: nuova perimetrazione del Piano di Recupero e relativa estensione delle norme attive all'interno del Piano di Recupero alla nuova area inclusa.
- 11. Tav. A.29 del Documento di Piano vigente** reca un estratto della tavola A29 variata di scala (1:5000) e senza modifiche.
- 12. Tav. A.29 del Documento di Piano ambito variante** reca un estratto della tavola A29 variata di scala (1:5000) e con le modifiche da apportare: nuova perimetrazione del piano di Recupero.
- 13. Tav. A.29 del Documento di Piano variante** reca un estratto della tavola A29 variata di scala (1:5000) e con le modifiche apportate: nuova perimetrazione del Piano di Recupero e relativa estensione delle norme attive all'interno del Piano di Recupero alla nuova area inclusa.
- 14. Tav. B.4.5 del Piano dei Servizi vigente** reca un estratto della tavola B04_5 (1:2000) senza modifiche.
- 15. Tav. B.4.5 del Piano dei Servizi ambito variante** reca un estratto della tavola B04_5 (1:2000) con le modifiche da apportare: nuova perimetrazione del piano di Recupero.
- 16. Tav. B.45 del Piano dei Servizi variante** reca un estratto della tavola B04_5 (1:2000) con le modifiche apportate: nuova perimetrazione del Piano di Recupero e relativa estensione delle norme attive all'interno del Piano di Recupero alla nuova area inclusa.
- 17. Tav. B.4.6 del Piano dei Servizi vigente** reca un estratto della tavola B04_6 (1:2000) senza modifiche.
- 18. Tav. B.4.6 del Piano dei Servizi ambito variante** reca un estratto della tavola B04_6 (1:2000) con le modifiche da apportare: nuova perimetrazione del piano di Recupero.
- 19. Tav. B.4.6 del Piano dei Servizi variante** reca un estratto della tavola B04_6 (1:2000) con le modifiche apportate: nuova perimetrazione del Piano di Recupero e relativa estensione delle norme attive all'interno del Piano di Recupero alla nuova area inclusa.

20. Tav. C.1.5 del Piano delle Regole vigente reca un estratto della tavola C1_5 (1:2000) senza modifiche.

21. Tav. C.1.5 del Piano delle Regole ambito variante reca un estratto della tavola C1_5 (1:2000) con le modifiche da apportare: nuova perimetrazione del piano di Recupero.

22. Tav. C.1.5 del Piano delle Regole variante reca un estratto della tavola C1_5 (1:2000) con le modifiche apportate: nuova perimetrazione del Piano di Recupero e relativa estensione delle norme attive all'interno del Piano di Recupero alla nuova area inclusa.

23. Tav. C.1.6 del Piano delle Regole vigente reca un estratto della tavola C1_6 (1:2000) senza modifiche.

24. Tav. C.1.6 del Piano delle Regole ambito variante reca un estratto della tavola C1_6 (1:2000) con le modifiche da apportare: nuova perimetrazione del piano di Recupero.

25. Tav. C.1.6 del Piano delle Regole variante reca un estratto della tavola C1_6 (1:2000) con le modifiche apportate: nuova perimetrazione del Piano di Recupero e relativa estensione delle norme attive all'interno del Piano di Recupero alla nuova area inclusa.

[*] N.B.: Le parti in **giallo** (da togliere) sono riferite alla relazione adottata, le parti in **rosso** (da aggiungere) sono relative alle integrazioni alla variante a seguito dei pareri e della verifica di compatibilità provinciale.