



Città di Tradate

Provincia di Varese

Piano di Governo del Territorio

ai sensi della L.R. n. 12 del 11/03/2005 e s.m.i.

**Correzione di errori materiali, rettifiche e interpretazioni autentiche
degli atti di PGT non costituenti variante agli stessi**

ai sensi della L.R. 12/2005, articolo 13, comma 14-bis

Relazione illustrativa

INCARICO TECNICO:

Ing. Stefano Franco

Studio Ambiente e Territorio

21021 Angera (VA) Via Borromeo 7

T: 0331.960242 / 347.3907090 | F: 0331.1817838 | E: info@studioambienteterritorio.it

www.studioambienteterritorio.it



ELABORATO

0

Data: febbraio 2019

Aggiornamento: 00

L'elaborato illustra la proposta di correzione di errori materiali, rettifiche e interpretazioni autentiche degli atti di PGT non costituenti variante agli stessi (ai sensi della L.R. 12/2005, articolo 13, comma14-bis).

L'incarico tecnico si configura quale accompagnamento specialistico all'Amministrazione comunale ed all'Ufficio Tecnico del Comune di Tradate.

I contenuti del testo, l'impostazione metodologica e grafica sono coperti dai diritti di proprietà intellettuale dell'autore a norma di legge.

Incarico tecnico conferito a:

Stefano Franco *Ingegnere | Albo Ingegneri Provincia di Varese n. 2783*
Responsabile di progetto

con

Silvia Ghiringhelli *Architetto*
Federico Rivolta *Dottore in Pianificazione*

INDICE

PREMESSA	3
IL PGT DI TRADATE	3
CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI, RETTIFICHE E INTERPRETAZIONI AUTENTICHE DEGLI ATTI DI P.G.T.	3
1. COMPONENTE NORMATIVA DEL P.G.T.....	6
CORREZIONI DI ERRORI, RETTIFICHE E INTERPRETAZIONI AUTENTICHE DELLA COMPONENTE NORMATIVA.....	6
2. CARTOGRAFIA DEL P.G.T.....	20
CORREZIONI DI ERRORI MATERIALI NEGLI ELABORATI CARTOGRAFICI DI PIANO.....	20
3. PEREQUAZIONE DEL P.G.T.....	34
DIRITTI EDIFICATORI.....	34
4. ATTI DEL P.G.T. OGGETTO DI MODIFICA	35
PIANO DELLE REGOLE.....	35

PREMESSA

IL PGT DI TRADATE

Il Comune di Tradate (VA) è dotato di P.G.T. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 21/06/2014, pubblicato sul B.U.R.L. n.48 in data 26/11/2014.

Successivamente il Piano è stato oggetto di Variante finalizzata all'ampliamento del PII di via Torricelli - Pasteur (PE 0429/2016) ai sensi dell'art. 14 della L.R. n.12/2005 e s.m.i.approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 30/03/2017 e pubblicata sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n. 20 del 17/05/2017.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 02/02/2017 veniva adottata la variante al piano di governo del territorio (PGT) vigente per correzioni cartografiche e altre modifiche minori correlate, ai sensi dell'art. 13 della l.r. N. 12/2005 e s.m.i.

Con Delibera di C.C. n. 1 del 05/02/2018, si è proceduto alla revoca della precedente deliberazione di C.C. n. 13/2017, avente per oggetto "adozione variante al PGT vigente per correzioni cartografiche e altre modifiche minori correlate, ai sensi dell'art. 13 della l.r. n.12/2005 e s.m.i.", dando mandato alla Giunta Comunale di avviare nuovo procedimento di variante al PGT.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 32 del 19/02/2018 è stato disposto l'avvio del procedimento per la variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente - art. 13 L.R. 12/2005.

Con la medesima deliberazione di G.C. è stato disposto l'avvio del procedimento per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica – VAS coordinata alla fase di Screening della Valutazione di Incidenza Ambientale (VIC).

Con Del. di G.C. n. 152 del 04/08/2018 è stato dato mandato al Settore Urbanistica di avviare la procedura per l'affidamento di incarico professionale per la redazione di Variante al PGT ed alla VAS;

Con Determinazione del Responsabile di Settore n. 1186 del 15/12/2018 è stato affidato l'incarico professionale all'Ing. Stefano Franco – Studio Ambiente e Territorio, 21021 - Angera (VA) - Via Borromeo 9.

CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI, RETTIFICHE E INTERPRETAZIONI AUTENTICHE DEGLI ATTI DI P.G.T

All'interno del nuovo processo della variante al Piano di Governo del Territorio, l'Amministrazione ha individuato la necessità prioritaria di apportare rettifiche al P.G.T, quali correzioni di errori materiali, rettifiche cartografiche e interpretazioni autentiche della normativa.

Tale facoltà è prevista all'articolo 13, comma 14-bis, della L.R. 12/2005 che stabilisce che i comuni, con deliberazione del consiglio comunale analiticamente motivata, possano procedere **alla correzione di errori materiali, a rettifiche e a interpretazioni autentiche** degli atti di P.G.T. qualora tali modifiche non costituiscano variante agli atti di Piano.

Gli atti di correzione, rettifica e interpretazione autentica degli atti di PGT sono depositati presso la segreteria comunale ed acquistano efficacia ai sensi del comma 11, lettera a) dopo la pubblicazione sul BURL.

Le modifiche proposte, illustrate e motivate nella presente relazione:

- non introducono nuove previsioni e/o obiettivi strategici e programmatici rispetto allo strumento urbanistico vigente;
- non comportano consumo di suolo e non apportano modifiche del carico antropico.

Nello specifico le modifiche al P.G.T. vigente si riferiscono a:

1. **Correzioni di errori, rettifiche e interpretazioni autentiche** della componente normativa del P.G.T. (Piano delle Regole);
2. **Interpretazioni autentiche** delle Schede relative agli ambiti di trasformazione (Documento di Piano)
3. **Correzioni di errori materiali negli elaborati cartografici di Piano** (Piano delle Regole, Piano dei Servizi e Documento di Piano)

Nel dettaglio il presente documento si articola in:

- Descrizione delle modifiche/integrazioni agli articolati del Piano delle Regole del PGT vigente (Norme di Attuazione) – Schede N
- Descrizione delle integrazioni alle Schede relative agli ambiti di trasformazione – Schede D
- Descrizione delle modifiche cartografiche agli atti del Piano delle Regole, del Piano dei Servizi e del documento di Piano del PGT vigente (Cartografia di Piano) – Schede C

1. COMPONENTE NORMATIVA DEL P.G.T.

CORREZIONI DI ERRORI, RETTIFICHE E INTERPRETAZIONI AUTENTICHE DELLA COMPONENTE NORMATIVA

Le modifiche riguardano rettifiche e interpretazioni autentiche della componente normativa del P.G.T. (Piano delle Regole).

Le rettifiche e integrazioni sono ascrivibili alla volontà dell'Amministrazione di **promuovere la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente**.

In tal senso, i temi di attenzione sono:

1. **modifiche definizioni normative** (interpretazione autentica) alle definizioni relative agli accessori, ritenute incomplete e quindi inapplicabili; nella pratica questo impedisce allo stato attuale la realizzazione di accessori del patrimonio edilizio esistente; pertanto viene data interpretazione autentica delle definizioni contenute nelle norme in tema di ***Superficie accessoria (SA) - Distanza tra i fabbricati (DF) - Distanza dai confini (DC)***
2. **modifiche normative** (interpretazione autentica) in materia di artigianato, industria e commercio variandone le imprecisioni normative che compromettono allo stato attuale l'univocità nella lettura e nell'interpretazione delle norme; in dettaglio, la mancanza nelle Norme vigenti di indicazione degli indici edificatori per gli ambiti industriali-artigianali e commerciali esistenti allo stato attuale preclude qualsiasi possibilità realizzativa per le situazioni di lotti non saturi, causando potenziale danno all'economia locale; pertanto viene data interpretazione autentica della norma, esplicitando l'indice per tali ambiti esistenti, in analogia agli indici applicabili alle corrispondenti aree di espansione e integrando il comma relativo agli interventi ammessi con la possibilità del cambio di destinazione d'uso in residenziale di limitate porzioni della superficie al fine di realizzare l'abitazione del custode o del titolare come previsto dal PRG previgente per le zone produttive di espansione, turistico – ricettive, terziario – direzionali e commerciali esistenti e di espansione.
3. **integrazione normativa** utile a fornire al Comune i presupposti per affrontare il tema della regolamentazione della cessione / acquisizione dei diritti edificatori in applicazione della perequazione urbanistica prevista dal PGT e finalizzata alla promozione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.
4. vengono inoltre effettuate alcune **correzioni di riferimenti normativi** errati e/o superati.

SCHEDA N1 – Norme di Attuazione – Art. 6 – Indici e parametri urbanistici

Inserimento di riferimenti espliciti relativi alla definizione di superficie accessoria, alla distanza tra pareti finestrate, confini ed edifici accessori utili alla corretta interpretazione e applicazione normativa.

Art. 6

...

6.5 Superficie accessoria (SA)

6.5 Superficie accessoria (SA). È la superficie che non rientra nel calcolo della SLP come, ad esempio e non esaustivamente:

6.5.1 spazi di pertinenza dell'organismo edificato quali:

- ~~Gli spazi ed aggetti aperti, quali terrazze, balconi, logge e portici;~~ la superficie degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo, cavedio, cortili aperti al piano terreno di edifici
- le superfici di gallerie aperte al pubblico transito
- le superfici delle autorimesse sia per gli edifici esistenti che di nuova costruzione
- i sottotetti aventi altezza netta interna (media) inferiore a ml.2,40
- i volumi tecnici, come definiti dalla Circolare Min. LL.PP. 31 gennaio 1973 n. 2474
- gli impianti e le rampe necessarie al superamento delle barriere architettoniche anche in edifici esistenti
- ~~scale e impianti di risalita e sollevamento ivi compresi gli atri e i pianerottoli di sbarco ai diversi piani per la distribuzione verticale degli edifici pluripiano comprendenti più unità immobiliari, nella singola unità immobiliare si conteggia la superficie effettiva di ingombro della scala~~

6.12 Distanza tra i fabbricati (DF)

6.12 Distanza tra i fabbricati (DF). È la distanza minima fra pareti fronteggianti dei fabbricati. Nessun lato del fabbricato potrà distare dai lati fronteggianti dello stesso o di altri fabbricati meno della altezza massima dei fabbricati stessi con un minimo di ml.10,00. Nella misurazione di tali distanze non si considerano gli sporti liberi (balconi, pensiline, grondaie, sporti non chiusi in genere) se aggettanti per non più di m 1,50 nelle zone residenziali e metri 2,00 nelle zone produttive –industriali,artigianali,terziarie. Sono invece sempre considerati i portici. Si applica anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni, salvo che si tratti di rientranze con pareti sfinate o di chiostrina o cavedio. Dovrà essere applicato il regolamento Locale di Igiene Tipo. Qualora tra i fabbricati fosse interposto il confine di proprietà ed il fabbricato preesistente all'adozione delle presenti norme fosse di altezza superiore a mt. 10.00 il nuovo edificio dovrà rispettare solo la distanza minima di mt. 10.00 tra pareti finestrate nel caso il nuovo avesse altezza inferiore a mt. 10.00. È ammessa la costruzione in aderenza quando sussista accordo convenzionale fra le parti, con reciproco impegno a costruire:

- con caratteristiche architettoniche compatibili
- in aderenza
- sullo stesso filo di allineamento verso ogni proprietà pubblica
- con le stesse altezze (HE) verso ogni proprietà pubblica, senza derogare ai limiti di altezza massima.

A tal fine l'Amministrazione Comunale acquisisce preventivamente l'assenso scritto di entrambi i proprietari confinanti anche alla luce della L. 241/90.

I limiti di distanza sopraindicati non si applicano tra manufatti accessori – quali box, manufatti da giardino ecc., con altezze inferiori a m. 2,50 all'estradosso e comunque non abitabili – ed edifici principali, sia interni alla proprietà che facenti parte di altra proprietà confinante; per la distanza minima si rimanda in questi casi alle disposizioni del Codice Civile.

Le sopradette distanze minime tra fabbricati devono essere rispettate anche qualora siano interposte, tra i fabbricati stessi, zone destinate alla viabilità, tranne nel caso sia stato prescritto l'allineamento del fabbricato con i fabbricati confinanti.

6.13 Distanza dai confini (DC)

6.13 Distanza dai confini (DC). È la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e il confine del lotto edificabile. Nella misurazione di tali distanze non si considerano gli sporti liberi (balconi, pensiline, grondaie, sporti non chiusi in genere) se aggettanti per non più di m 1,50 nelle zone residenziali e metri 2,00 nelle zone produttive – industriali, artigianali, terziarie. Sono invece sempre considerati i portici. In nessun punto la distanza può essere inferiore alla misura minima stabilita. È ammessa la costruzione sul confine con altre proprietà private, in aderenza, quando sussista accordo convenzionale fra le parti, alle stesse condizioni e con le medesime modalità stabilite alla precedente comma 6.12. Laddove la normativa di zona consenta la demolizione e ricostruzione, quest'ultima è ammessa nello stesso sedime del fabbricato preesistente, anche in deroga ai limiti di distanza stabiliti per le nuove edificazioni. È ammessa la costruzione di accessori a confine purchè con altezza massima misurata all'estradosso della copertura di m 2,50.

I manufatti accessori, quali box, manufatti da giardino ecc., con altezze inferiori a m. 2,50 all'estradosso e comunque non abitabili, possono essere realizzati a confine o rispettare le disposizioni del codice civile.

Negli edifici esistenti posti a distanza dai confini inferiore a quella prescritta dalle norme di zona è possibile realizzare degli abbaini con la facciata verticale posta a metri 1,50 dal filo di facciata e terrazzini sul tetto con parapetto posto alla stessa distanza dal filo di facciata .

Il limite di zona all'interno di un lotto della medesima proprietà non costituisce confine ed è perciò possibile edificare in aderenza al limite di zona.

SCHEDA N2 – Norme di Attuazione – Art. 32 – Zona D1 – Zone produttive artigianali e industriali esistenti

Correzione riferimenti normativi errati.

Art. 32 comma 8

8. Per gli edifici produttivi già esistenti, che abbiano esaurito ogni potenzialità edificatoria, a fronte di comprovate esigenze di ampliamento, finalizzate al potenziamento produttivo o al miglioramento qualitativo della efficienza, anche in vista di miglioramento della qualità energetico-produttiva, è consentito procedere in applicazione di quanto disposto dall'art. ~~5 del DPR 20/10/1998, n. 447~~, **8 del DPR 7/9/2010, n. 160**, e successive modificazioni, richiamato dall'art. 97 della legge regionale 11.3.2005, n.12, ove non vi siano contrasti con le norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro. In tal caso il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione mediante la quale vengano assicurate forme di compensazione ambientale, concordate con il Comune, anche mediante la cessione di aree per standard urbanistici in altre zone del territorio comunale, nonché mediante l'utilizzo della tecnica dei *"tetti verdi"* a favore del risparmio energetico e del miglioramento dell'ecologia urbana.

SCHEDA N3 – Norme di Attuazione - Art. 32 – Zona D1 – Zone produttive artigianali e industriali esistenti

Inserimento di un comma contenente gli indici a cui subordinare i nuovi interventi di edificazione in quanto l'articolato vigente presuppone erroneamente che tutti gli ambiti produttivi risultino ormai saturi. Tuttavia avendo verificato l'esistenza di ridotte aree non ancora costruite o che non hanno sfruttato completamente le proprie potenzialità edificatorie, è risultato necessario esplicitare i riferimenti a parametri analoghi alle porzioni già edificate circostanti erroneamente omessi nelle Norme di Attuazione vigenti, assumendo come riferimento i medesimi indici di cui al successivo art. 33.

Art. 32 comma 10

10. L'edificazione nuova, nei lotti interclusi liberi e non asserviti a precedenti edificazioni, o non saturi, è comunque subordinata al rispetto dei seguenti indici:

UT =	1,30 mq/mq
UF =	1,00 mq/mq
RC =	50%
HE =	12,00 m (esclusi gli impianti tecnologici)
DC =	5,00 m
DS =	5,00
DF =	10,00 m o in aderenza nei casi consentiti
RD =	15% di SF
SP =	1 mq/3,12 mq di SLP

Standard urbanistici come per legge, limitatamente alla quota per parcheggio, con monetizzazione per la restante quota, salvo che nell'ambito soggetto al PL non sia compresa una specifica area a standard.

SCHEDA N4 – Norme di Attuazione – Art. 33 – Zona D2 – Zone produttive di espansione

Integrazione del comma contenente l'indicazione degli interventi ammessi con l'esplicitazione della possibilità del cambio di destinazione d'uso di parte della superficie commerciale in residenza al fine di garantire la possibilità di realizzare l'alloggio del custode o del titolare dell'attività come contemplato dalle NTA del PRG previgente e correzione riferimenti normativi errati.

Art. 33 comma 3

3. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso si applicano le medesime disposizioni e prescrizioni già dettate nell'articolo precedente.

È altresì ammessa, computata all'interno della SLP produttiva, con limitazioni, la seguente attività:

Alloggio del custode o del titolare dell'azienda, nella misura massima di mq 100 di SLP per ciascun organismo produttivo, contenuta, comunque, entro il 50% della SLP della unità produttiva, e realizzabile unicamente in presenza della stessa.

Art. 33 comma 7

7. Per gli edifici produttivi già esistenti, che abbiano esaurito ogni potenzialità edificatoria, a fronte di comprovate esigenze di ampliamento, finalizzate al potenziamento produttivo o al miglioramento qualitativo della efficienza, anche in vista di miglioramento della qualità energetico-produttiva, è consentito procedere in applicazione di quanto disposto dall'art. ~~5 del DPR 20/10/1998, n. 447~~, 8 del DPR ~~7/9/2010, n. 160~~, richiamato dall'art. 97 della legge regionale 11.3.2005, n.12, ove non vi siano contrasti con le norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro. In tal caso il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione mediante la quale vengano assicurate forme di compensazione ambientale, concordate con il Comune, anche mediante la cessione di aree per standard urbanistici in altre zone del territorio comunale, nonché mediante l'utilizzo della tecnica dei "tetti verdi" a favore del risparmio energetico e del miglioramento dell'ecologia urbana.

SCHEDA N5 – Norme di Attuazione – Art. 34 – Zona D3 – Turistico-ricettiva e terziaria/direzionale

Integrazione del comma contenente l'indicazione degli interventi ammessi con l'esplicitazione della possibilità del cambio di destinazione d'uso di parte della superficie commerciale in residenza al fine di garantire la possibilità di realizzare l'alloggio del custode o del titolare dell'attività come contemplato dalle NTA del PRG previgente.

Art. 34 comma 2

2. È consentita la realizzazione di complessi alberghieri, come individuati e disciplinati dall'art. 22, comma 2, lett. a), della L.R. 16/07/2007, n. 15, bar, ristorante, e di tutte le attrezzature sportive e ricreative connesse a tali funzioni.

È altresì ammessa, computata all'interno della SLP, con limitazioni, la seguente attività: Alloggio del custode o del titolare dell'azienda, nella misura massima di mq 100 di SLP per ciascun organismo, contenuta, comunque, entro il 50% della SLP della unità, e realizzabile unicamente in presenza della stessa.

SCHEMA N6 – Norme di Attuazione – Art. 35 – Zona D4 – Zone commerciali esistenti

Cancellazione di un comma contenente riferimenti normativi errati.

Art. 35 comma 4

~~4. Per gli edifici già esistenti, a fronte di comprovate esigenze di ampliamento, finalizzate al potenziamento produttivo o al miglioramento qualitativo della efficienza, anche in vista di miglioramento della qualità energetico produttiva, è consentito procedere in applicazione di quanto disposto dall'art. 5 del DPR 20/10/1998, n. 447, richiamato dall'art. 97 della legge regionale 11.3.2005, n.12, ove non vi siano contrasti con le norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro. In tal caso il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione mediante la quale vengano assicurate forme di compensazione ambientale, concordate con il Comune, anche mediante la cessione di aree per standard urbanistici in altre zone del territorio comunale, nonché mediante l'utilizzo della tecnica dei "tetti verdi" a favore del risparmio energetico e del miglioramento dell'ecologia urbana. Ciò è ammesso a condizione che non ne derivi incremento della superficie di vendita. In tal caso è, comunque, obbligatoria la dotazione minima di standard urbanistici come prescritti dalla disciplina regionale vigente per categorie di ampiezza, di cui almeno il 50% per parcheggio pubblico o di uso pubblico.~~

SCHEDA N7 – Norme di Attuazione – Art. 35 – Zona D4 - Zone commerciali esistenti

Integrazione del comma contenente l'indicazione degli interventi ammessi per gli edifici esistenti con l'esplicitazione della possibilità del cambio di destinazione d'uso di parte della superficie commerciale in residenza al fine di garantire la possibilità di realizzare l'alloggio del custode o del titolare dell'attività come contemplato dalle NTA del PRG previgente applicate per la realizzazione degli edifici attualmente ricompresi nelle zone commerciali esistenti.

Art. 35 comma 3

3. Per edifici esistenti compresi in tale zona, che abbiano saturato le potenzialità edificatorie, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 27, comma 1, lett. a), b), c), d), della L.R. 11.3.2005, n.12, con le integrazioni recentemente introdotte all'art.3, comma 1, lett.d), del D.P.R. 6.6.2001, n.380, nel rispetto delle destinazioni d'uso come esistenti.

È altresì ammessa, computata all'interno della SLP, con limitazioni, la seguente attività: Alloggio del custode o del titolare dell'azienda, nella misura massima di mq 100 di SLP per ciascun organismo, contenuta, comunque, entro il 50% della SLP della unità, e realizzabile unicamente in presenza della stessa.”.

SCHEDA N8 – Norme di Attuazione – Art. 35 – Zona D4 - Zone commerciali esistenti

Inserimento di un comma contenente gli indici a cui subordinare i nuovi interventi di edificazione in quanto l'articolato vigente presuppone erroneamente che tutti gli ambiti commerciali risultino ormai saturi. Tuttavia avendo verificato l'esistenza di ridotte aree non ancora costruite o che non hanno sfruttato completamente le proprie potenzialità edificatorie, è risultato necessario esplicitare i riferimenti a parametri analoghi alle porzioni già edificate circostanti erroneamente omessi nelle Norme di Attuazione vigenti.

Art. 35 comma 6

6. L'edificazione nuova, nei lotti interclusi liberi e non asserviti a precedenti edificazioni, o non saturi, è comunque subordinata al rispetto dei seguenti indici:

UT = 1,30 mq/mq

UF = 1,00 mq/mq

RC = 50%

H max = 12,00 m (esclusi gli impianti tecnologici)

DC = 5,00 m

DS = 5,00 m

DF = 10,00 m o in aderenza nei casi consentiti

RD = 20% di SF

SP = 1 mq/3,12 mq di SLP

Standards urbanistici, come prescritti dalla disciplina Regionale vigente per categorie di ampiezza di cui almeno il 50% per parcheggio pubblico o di uso pubblico, monetizzabile per la parte eccedente il parcheggio.

SCHEDA N9 – Norme di Attuazione – Art. 36 – Zona D5 – Zone commerciali di espansione

Integrazione del comma contenente l'indicazione degli interventi ammessi con l'esplicitazione della possibilità del cambio di destinazione d'uso di parte della superficie commerciale in residenza al fine di garantire la possibilità di realizzare l'alloggio del custode o del titolare dell'attività come contemplato dalle NTA del PRG previgente.

Art. 36 comma 2

2. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso si applicano le medesime disposizioni e prescrizioni già dettate nell'articolo precedente.

È altresì ammessa, computata all'interno della SLP, con limitazioni, la seguente attività: Alloggio del custode o del titolare dell'azienda, nella misura massima di mq 100 di SLP per ciascun organismo, contenuta, comunque, entro il 50% della SLP della unità, e realizzabile unicamente in presenza della stessa.

SCHEDA N10 – Norme di Attuazione – Art. 40 – Rinvio al Regolamento Edilizio e ad altre disposizioni

Inserimento di un comma contenente indicazioni utili a fornire al Comune i presupposti per affrontare il tema della regolamentazione della cessione / acquisizione dei diritti edificatori in applicazione della perequazione urbanistica prevista dal PGT e finalizzata alla promozione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

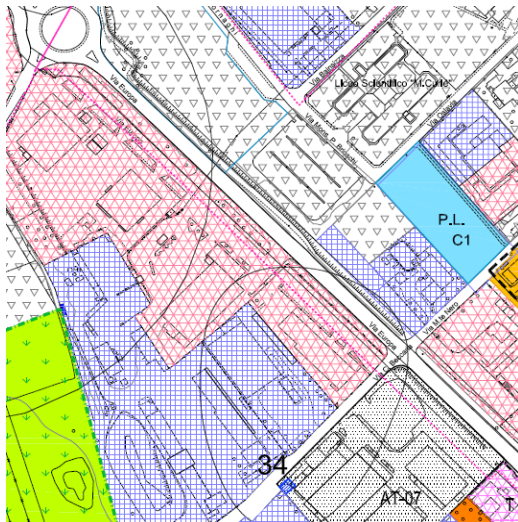
Art. 40 comma 4 –

4. Il PGT prevede che il riconoscimento e il trasferimento di diritti edificatori debba essere operato con atto pubblico trascritto nei registri immobiliari e annotato nel “Registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori” di cui all’art.11 della L.R.11.3.2005, n.12. Tale articolo stabilisce inoltre che i Comuni istituiscano il “Registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori”, aggiornato e reso pubblico secondo le modalità stabilite dai Comuni stessi. Il Comune al fine dell’istituzione del “Registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori” prevede criteri e indirizzi per la loro corretta gestione. La disciplina della funzione, struttura e gestione “Registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori”, delle modalità di annotazione delle aree e dei diritti edificatori, il rilascio del relativo certificato sono contenuti nell’atto avente oggetto “Istituzione del Registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori”.

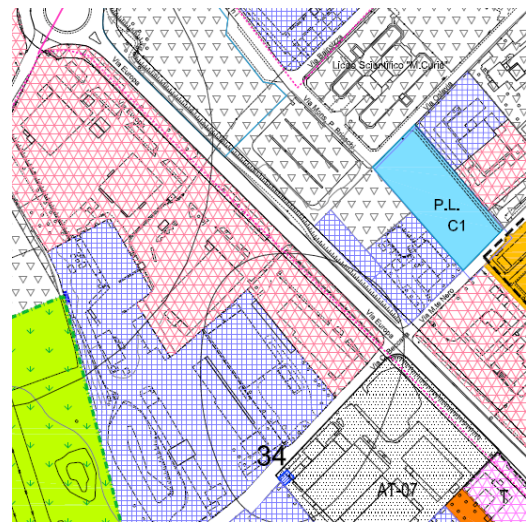
SCHEDA D1 – Schede ambiti di trasformazione

Inserimento nel documento “Schede ambiti di trasformazione” – Allegato alla parte seconda e terza del Documento di Piano della specificazione che i dati dimensionali sono puramente indicativi e che la presentazione dei progetti dei Piani Attuativi dovrà essere supportata da apposito rilievo topografico finalizzato a individuare la superficie fondiaria da utilizzarsi, depurata delle aree destinate alle urbanizzazione primarie.

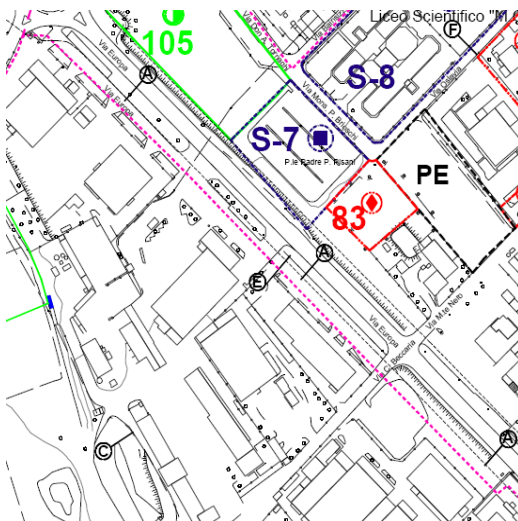
SCHEDA C2 – Rettifica tracciato percorso ciclopedonale n. 38



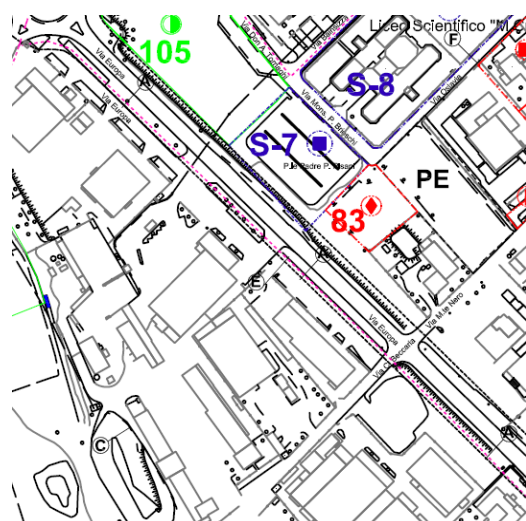
Tav. PDR 10 – Azzonamento – PdR Vigente



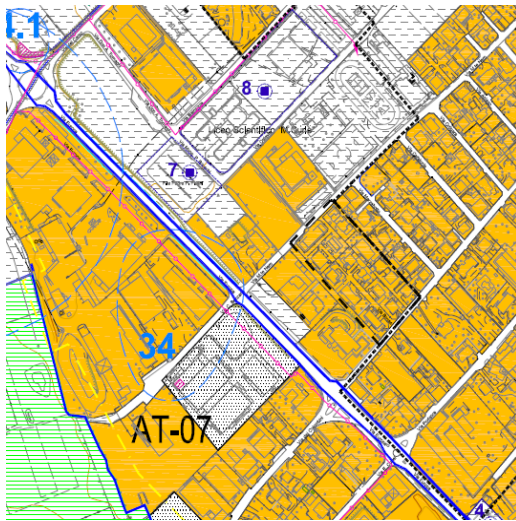
Tav. PDR 10 – Azzonamento – PdR Corretto



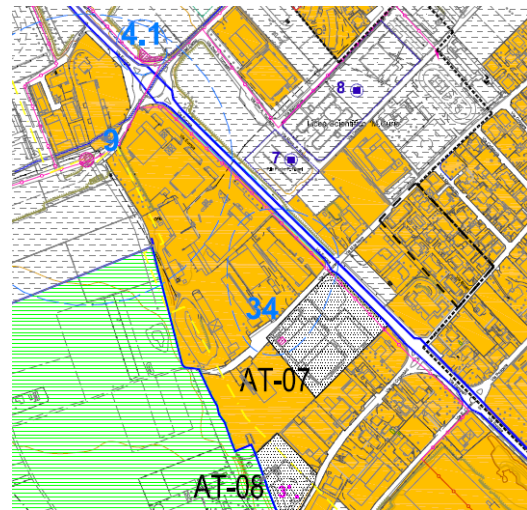
Tav. PDS 1b – Oggetto: ricognizione standard
e infrastrutture di servizio locali e sovracomunali
– PdS Vigente



Tav. PDS 1b – Oggetto: ricognizione standard
e infrastrutture di servizio locali e sovracomunali
PdS Corretto



Tav. DDP 23b – Ambiti di trasformazione
- DdP Vigente



Tav. DDP 23b – Ambiti di trasformazione
- DdP Corretto

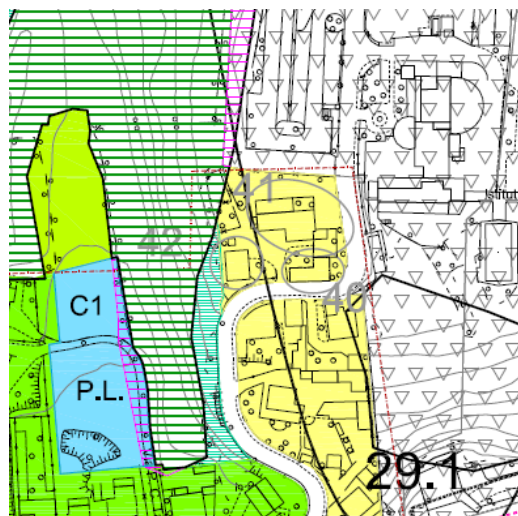
Descrizione:

Correzione errore materiale Rettifica del percorso ciclopedonale n. 38 nel tratto parallelo al SP223 – Via Europa, in corrispondenza della banchina stradale.

SCHEDA C3 - Correzione errore materiale da Zona E1 - Agricola a Zona B4



Tav. PDR 5 – Azionamento – PdR Vigente



Tav. PDR 5 – Azionamento – PdR Corretto

Descrizione:

Correzione errore materiale da Zona E1 - Agricola a Zona B4 e conseguente rettifica del perimetro del tessuto urbano come da Decreto Regionale n. 4823 del 27 maggio 2016.

Si allegano:

Decreto n. 4823 del 27 maggio 2016 - "Certificazione di edificazione in zona agricola ai sensi della L.R. 12/2005 art. 89 comma 3 bis";

Decreto n. 5742 del 20 giugno 2016 - "Rettifica del Decreto n. 4823 del 27 maggio 2016".



Regione Lombardia - Giunta
AREA - RELAZIONI ESTERNE, TERRITORIALI, INTERNAZIONALI E COMUNICAZIONE
COORDINAMENTO DEGLI UFFICI TERRITORIALI REGIONALI
UFFICIO TERRITORIALE REGIONALE INSIUBRIA
AGRICOLTURA, FORESTE, CACCIA E PESCA INSIUBRIA
P.le del Lingotto 10, 20133 Milano
www.regione.lombardia.it

Numero
21100 - Mod. 10/10 n. 20
Tel. 0332 338333

Protocollo AE12.2011.0003703 del 06/06/2016

RACCOMANDATA A.R.

Alla Sig.ra

Mayer Maria Luisa via Bigli 7 20100 MILANO
(MI)

s. p.c.

Arch. Giani Teodolinda Via Beethoven N.9
21049 TRADATE (VA)

Oggetto : Decreto di Attestazione L.R. 12/2005 art. 89 comma 3 bis

Con riferimento all'istanza prodotta in data 09/03/2016, si trasmette in allegato per gli adempimenti di competenza il provvedimento rilasciato dalla scrivente Struttura, Decreto n. 4823, del 27/05/2016 con il quale si attesta l'utilizzo non agricolo dei mappali 452.453.454.

Distinti saluti

IL DIRIGENTE
CHIARA BOSSI

Allegati:
DECRETO 4823 DEL 27/05/2016

Firma autografa sostituita con indicazione a stampa del soggetto responsabile ai sensi del D.Lgs. 39/93 art. 3 c. 2.

Referente per l'istruttoria della pratica: MARIANNA CANNIZZARO Tel. 0332/338339



Regione Lombardia

IL DIRIGENTE DELLA STRUTTURA AGRICOLTURA FORESTE CACCIA E PESCA UFFICIO TERRITORIALE REGIONALE INSUBRIA

VISTA la normativa di riferimento relativa all'accertamento di edificazione in zona agricola:

- l'art. 2135 del Codice Civile che definisce l'attività agricola e l'attività agricola connessa;
- la direttiva ministeriale n. 14 del 22/12/2011, che prevede l'intescambio diretto di certificazioni tra uffici della pubblica amministrazione;
- l'art. 40 comma 2, lettera c), della legge regionale 12/2005, relativo alla certificazione delle esigenze edilizie connesse alla conduzione del fondo, per il rilascio di permesso di costruire ai titolari di aziende agricole in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale;
- l'art. 89 della legge regionale 12/2005, relativo all'attestazione di non funzionalità agricola a programmi integrati di intervento su aree destinate all'agricoltura, ma non più funzionali alla stessa;
- la legge regionale n. 20 del 7 luglio 2008 e successive modifiche ed integrazioni ed in particolare l'articolo 17 che individua le competenze dei dirigenti, nonché i provvedimenti organizzativi della X Legislatura;
- la L.G.R. 30 marzo 2016 n. 4998 "Prime determinazioni in merito all'effettivo trasferimento delle funzioni delle Province e della Città Metropolitana di Milano riallocate in capo alla Regione ai sensi della L.R. 19/2015 e della L.R. 32/2015. Aggiornamento delle delibere X/4570 e X/4934", che ha indicato la data del 1 aprile 2016 per l'avvio delle funzioni in materia di agricoltura caccia e pesca da parte di Regione;

DATO ATTO che il presente provvedimento non rientra nell'ambito di applicazione degli artt. 83 e 91 del d.lgs. 6 settembre 2011, n. 159;

VISTA l'istanza presentata in data 08/03/2016 protocollo provinciale 15174 del giorno 09/03/2016 con la quale la Sig.ra **Maria Luisa Mayer**, nata a Milano, il 19/06/1937, passaporto n. YA2202498, residente a Milano, in Via Bigli n. 7 chiede il rilascio dell'attestazione prevista dalla Legge Regionale n. 12 del 11/03/2005 art. 89 comma 3 bis e successive modifiche e integrazioni, per il terreno sito sui mappali n. 452-453-454 (superficie complessiva di Ha 00.40.00 circa) ricadente in zona agricola del vigente strumento urbanistico del Comune di Tradate;

CONSIDERATO che il proprietario dei mappali interessati, come da documentazione in atti, ha dichiarato che il terreno di cui sopra non è oggetto di coltivazione e/o utilizzo a scopi agricoli da almeno tre anni e che la sopra indicata area non è affittata o data in comodato o in qualsiasi altra forma di godimento a imprenditore agricolo o soggetti qualificati;

VISTO il Verbale di Sopralluogo del 18/05/2016 redatto da Funzionario di questo Settore, con il quale si attesta che il caso in esame, anche a seguito di verifiche esperite attraverso il S.I.A.R.L. (Sistema Informativo Agricolo della Regione Lombardia)-ricerca particella, rispetta le condizioni e i requisiti riportati nell'art. 89 comma 3 bis della Legge Regionale n. 12 del 11/03/2005 e successive modifiche e integrazioni;


Regione Lombardia



DECRETO N. 4823 Del 27/05/2016

Identificativo Atto n. 2086 PRESIDENZA

Oggetto:

CERTIFICAZIONE DI EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 ART. 89
COMMA 3BIS

L'atto si compone di _____ pagine
di cui _____ pagine di allegati
parte integrante



Regione Lombardia

DATO ATTO che, a causa delle problematiche organizzative e funzionali connesse al trasferimento della funzione agricoltura, foreste, caccia e pesca di cui alle disposizioni legislative sopracitate e pertanto indipendenti dalla Struttura, il presente provvedimento conclude il procedimento amministrativo oltre i termini previsti dall'art. 2 comma 2 della L. 241 del 07/08/1990;

VISTA la L.R. 7 luglio 2008, n. 20 "Testo unico delle leggi regionali in materia di organizzazione e personale", nonché i provvedimenti organizzativi della X legislatura ed in particolare la D.G.R. n. 4933 del 14 marzo 2016 "Il Provvedimento organizzativo 2016" con la quale è stato affidato a Bossi Chiara l'incarico di Dirigente della Struttura Agricoltura Foreste Caccia e Pesca dell'Ufficio Territoriale Regionale Insubria;

Per i motivi citati in premessa e salvi i diritti dei terzi:

DECRETA

1. Che i terreni di mappali n.452-453-454 per una superficie complessiva di Ha 00,40,00 circa, ricadente in zona agricola del vigente strumento urbanistico del Comune di Tradate non risultano utilizzati a scopi agricoli da almeno un triennio;
2. di dare atto che il presente provvedimento costituisce atto endoprocedimentale nell'ambito della pratica aperta dall'ente richiedente, e sostituisce la partecipazione alla relativa conferenza di servizi, qualora venisse convocata;
3. di attestare che il presente atto non è soggetto agli obblighi di pubblicazione di cui agli artt. n. 23, 26 e 27 del d.lgs. n. 33/2013;
4. di dare atto che contro il presente provvedimento potrà essere proposto ricorso al competente giudice civile;

IL DIRIGENTE

CHIARA BOSSI

Atto firmato digitalmente ai sensi delle vigenti disposizioni di legge



Regione Lombardia

DECRETO N. 5742

Del 20/06/2016

Identificativo Atto n. 2874

PRESIDENZA

Oggetto

RETTIFICA DEL DECRETO N.4823 DEL 27/05/2016

L'atto si compone di _____ pagine

di cui _____ pagine di allegati

parte integrante



Regione Lombardia

IL DIRIGENTE DELLA STRUTTURA AGRICOLTURA FORESTE CACCIA E PESCA UFFICIO TERRITORIALE REGIONALE INSUBRIA

VISTA la normativa di riferimento relativa all'accertamento di edificazione in zona agricola:

- l'art. 2135 del Codice Civile che definisce l'attività agricola e l'attività agricola connessa;
- l'art. 60 comma 2, lettera c), della legge regionale 12/2005, relativa alla certificazione delle esigenze edilizie connesse alla conduzione del fondo, per il rilascio di permesso di costruire ai titolari di aziende agricole in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale;
- l'art. 89 della legge regionale 12/2005, relativo all'attestazione di non funzionalità agricola a programmi integrati di intervento su aree destinate all'agricoltura, ma non più funzionali alla stessa;

VISTE altresì:

- la legge regionale n. 20 del 7 luglio 2008 e successive modifiche ed integrazioni ed in particolare l'articolo 17 che individua le competenze dei dirigenti, nonché i provvedimenti organizzativi della X Legislatura;
- la D.G.R. 30 marzo 2016 n. 4998 "Prime determinazioni in merito all'effettivo trasferimento delle funzioni delle Province e della Città Metropolitana di Milano rilocate in capo alla Regione ai sensi della L.R. 19/2015 e della L.R. 32/2015. Aggiornamento delle delibere X/4570 e X/4934", che ha indicato la data del 1 aprile 2016 per l'avvio delle funzioni in materia di agricoltura caccia e pesca da parte di Regione;

DATO ATTO che il presente provvedimento non rientra nell'ambito di applicazione degli artt. 83 e 91 del d.lgs. 6 settembre 2011, n. 159;

RICHIAMATA l'istanza presentata in data 08/03/2016 protocollo provinciale 15174 del giorno 09/03/2016 con la quale la Sign. Maria Luisa Mayer, nata a Milano, il 19.04.1937, passaporto n. YA2202498, residente a Milano, in Via Bigli n. 7 chiede il rilascio dell'attestazione prevista dalla Legge Regionale n. 12 del 11/03/2005 art. 89 comma 3 bis e successive modifiche e integrazioni, per il terreno sito sui mappali n. 452-453-454,

DATO ATTO che con proprio decreto del 27 maggio 2016, n. 4823 è stata riconosciuta alla richiedente la richiesta attestazione ai fini della edificazione in zona agricola, come descritto al capoverso precedente;

RILEVATO peraltro che nel decreto 4823/2016, per mero errore materiale, è stata indicata una superficie di Ha 00.40.00 invece di Ha 00.04.00 circa, ricadente in zona agricola del vigente strumento urbanistico del Comune di Tradate;

RI TENUTO pertanto necessario procedere alla rettifica dell'errore riscontrato nel suddetto provvedimento;

VISTA la L.R. 7 luglio 2008, n. 20 "Testo unico delle leggi regionali in materia di organizzazione e



Regione Lombardia

personale", nonché i provvedimenti organizzativi della X legislatura ed in particolare la D.G.R. n. 4933 del 14 marzo 2016 "Il Provvedimento organizzativo 2016" con la quale è stato affidato a Bossi Chiara l'incarico di Dirigente della Struttura Agricoltura Foreste Caccia e Pesca dell'Ufficio Territoriale Regionale Insubria;

Per i motivi citati in premessa e salvi i diritti dei terzi:

DECRETA

1. Di rettificare il proprio precedente decreto n. 4823/2016 laddove è stata indicata, per mero errore, la superficie complessiva di Ha 00,04,00 circa al posto di Ha 00,40,00 per i terreni ai mappali n.452-453-454, ricadenti in zona agricola dal vigente strumento urbanistico del Comune di Tradate non risultano utilizzati a scopi agricoli da almeno un triennio;
2. di attestare che il presente atto non è soggetto agli obblighi di pubblicazione di cui agli artt. n. 23, 26 e 27 del d.lgs. n. 33/2013;
3. di dare atto che contro il presente provvedimento potrà essere proposto ricorso al competente giudice civile entro 60 giorni dalla piena conoscenza dello stesso;

IL DIRIGENTE

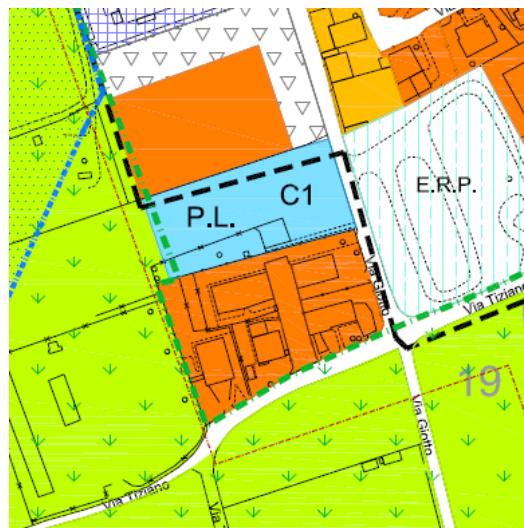
CHIARA BOSSI

Atto firmato digitalmente ai sensi delle vigenti disposizioni di legge

SCHEDA C4 - Correzione errore materiale da Zona B2 a Zona C1 – PL-P11 residenziali in corso di attuazione



Tav. PDR 7 – Azzonamento – PdR Vigente

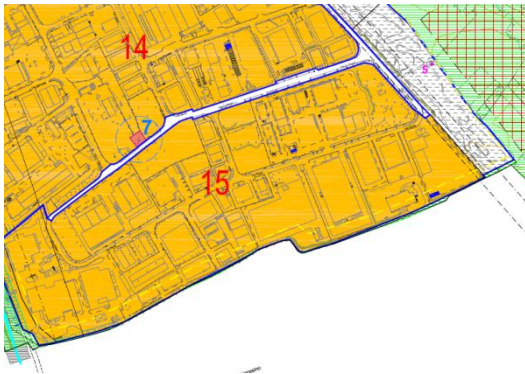


Tav. PDR 7 – Azzonamento – PdR Corretto

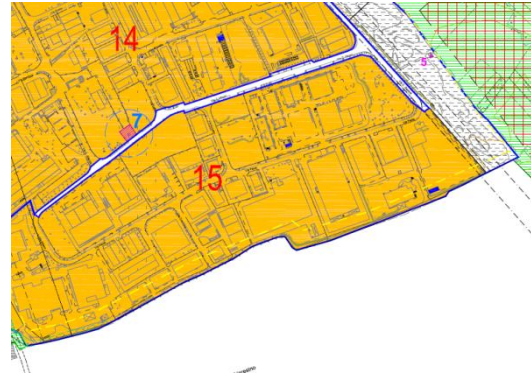
Descrizione:

Correzione errore materiale da Zona B2 a Zona C1 – PL-P11 residenziali in corso di attuazione convenzionati in quanto il compendio risulta interessato da PE 76/07 e 311/09 adottati con Delibera di Giunta Comunale n. 232 del 13 settembre 2007, approvati con Delibera di Giunta Comunale n. 276 del 8 novembre 2007 e con decadenza il giorno 8 novembre 2020. Risulta inoltre presente una convenzione sottoscritta il 19 marzo 2009 (rep. n. 30282, racc. 11954).

SCHEDA C5 - Rettifica perimetro Zona D1 - P.I.P.



Tav. 23b – Carta delle trasformazioni
- DdP Vigente



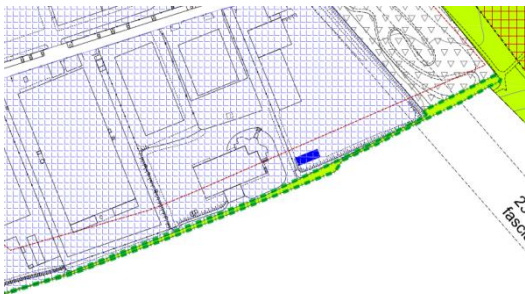
Tav. 23b – Carta delle trasformazioni
- DdP Corretto



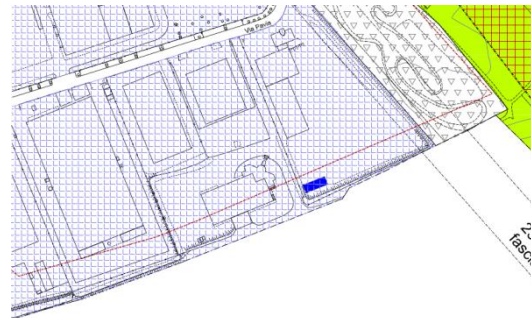
Tav. PDR 12 – Azzonamento – PdR Vigente



Tav. PDR 12 – Azzonamento – PdR Corretto



Tav. PDR 13 – Azzonamento – PdR Vigente

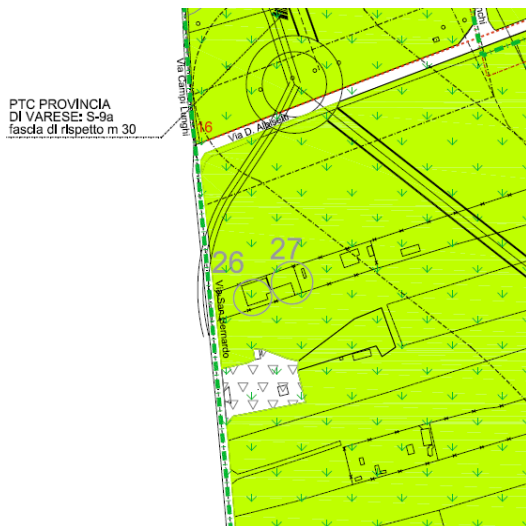


Tav. PDR 13 – Azzonamento – PdR Corretto

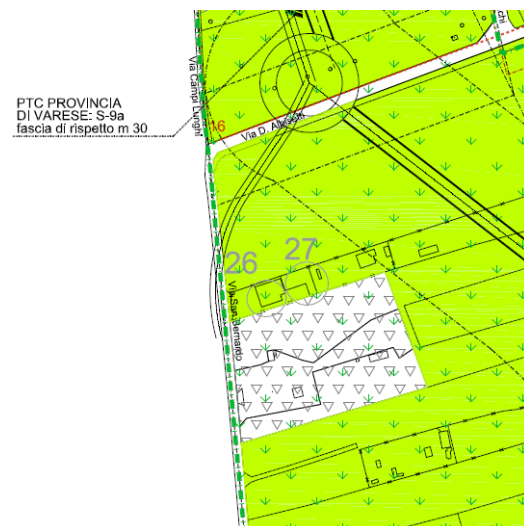
Descrizione:

Correzione errore materiale da Zona E1 – Agricola ricompresa nel Perimetro Parco Agricolo “Tre Castagni” da istituire a Zona D1 – PIP e Aree Standard evidenziate nel Piano dei Servizi in quanto recepimento dell’azzonamento previsto dal previgente PRG.

SCHEDA C6 - Correzione errore materiale da Zona E1 - Agricola a Aree Standard evidenziate nel Piano dei Servizi



Tav. PDR 7 – Azzonamento – PdR Vigente



Tav. PDR 7 – Azzonamento – PdR Corretto

Descrizione:

Correzione errore materiale da Zona E1 - Agricola a Aree Standard evidenziate nel Piano dei Servizi al fine di individuare la reale consistenza dello spazio pertinenziale attualmente in uso all'attività di erogazione carburante per autotrazione.

3. PEREQUAZIONE DEL P.G.T.

DIRITTI EDIFICATORI

Il Documento di Piano del P.G.T. vigente affronta il tema della perequazione urbanistica (Documento di Piano) senza, tuttavia, affrontare l'aspetto della regolamentazione della cessione/acquisizione dei diritti edificatori.

Questa situazione preclude di fatto qualsiasi possibilità di applicazione della perequazione urbanistica, prevista dal P.G.T. vigente nello spirito della L.R. 12/05.

L'Amministrazione, perseguendo l'obiettivo di **promuovere la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente**, intende colmare tale vuoto normativo, integrando il P.G.T.

Tale integrazione costituisce miglior interpretazione dei contenuti del P.T.G. vigente, **non costituendo variante allo strumento vigente.**

4. ATTI DEL P.G.T. OGGETTO DI MODIFICA

PIANO DELLE REGOLE

Norme di Attuazione

Tavola PdR 4 – AZZONAMENTO – scala 1:2.000

Tavola PdR 5 – AZZONAMENTO – scala 1:2.000

Tavola PdR 7 – AZZONAMENTO – scala 1:2.000

Tavola PdR 10 – AZZONAMENTO – scala 1:2.000

Tavola PdR 12 – AZZONAMENTO – scala 1:2.000

Tavola PdR 13 – AZZONAMENTO – scala 1:2.000

Regolamento diritti edificatori

PIANO DEI SERVIZI

Tav. PdS 1b – Oggetto: ricognizione standard e infrastrutture di
servizio locali e sovracomunali e infrastrutture di
servizio locali e sovracomunali – scala 1:5.000

DOCUMENTO DI PIANO

Schede ambiti di trasformazione

Tav. DdP 23b – Oggetto: Carta delle trasformazioni
Ambiti di Trasformazione – scala 1:5.000