

Verbale Commissione Urbanistica del 21.01.2025

PRESENTI:

- Sindaco del Comune di Lainate Alberto Landonio con delega all'Urbanistica
- Commissione Urbanistica:
 - Vincenzo Vitale (Presidente)
 - Battistini Orazio
 - Boschetti Simona
 - Gilardi Andrea
 - Nigrotti Stefano
 - Pessina Enrico
 - Cormio Matteo assente giustificato
 - Lui Maurizio
 - Mancini Assunta
 - Rimoldi Marco

ORDINE DEL GIORNO:

1. Approvazione verbale seduta precedente
2. Iniziativa Alital (ex RMI) su area ex Alfa Romeo
3. Secondo lotto PII trafilerie – Via Manzoni, Via Don Bollini
4. Aggiornamenti sintetici su altre iniziative
5. Varie ed eventuali

Alle ore 21.07 il presidente della Commissione Vincenzo Vitale saluta i presenti e procede con l'Appello. Sono presenti tutti i Commissari eccetto il Commissario Matteo Cormio assente giustificato.

Si dà inizio all'ordine del giorno della Commissione.

1. Viene approvato all'unanimità dei presenti il verbale della Commissione del 22.10.2024
2. Il Sindaco inizia a relazionare il secondo punto all'ordine del giorno.

L'area dell'iniziativa è quella dell'azienda Alital ex RMI (Rottami Metalli Italia) e per la precisione l'area dove esisteva fino a poco tempo fa la Rotamfer con attività di demolizione, rottamazione e compattazione dei rifiuti derivanti dalle auto. Questa attività è stata una delle prime ad insediarsi sin dai primi progetti di riqualificazione dell'ex area Alfa Romeo. L'area si trova quasi interamente sul Comune di Lainate con una piccola propaggine all'interno del comune di Garbagnate. Questa area era divisa in 2 parti dal sedime ferroviario che avevano ciascuna autorizzazioni ambientali legate all'esercizio dell'attività dello smaltimento dei rifiuti. L'area verso est era frutto di un'autorizzazione da parte di Città Metropolitana per lo stoccaggio dei rifiuti prodotti dall'altra area. Quest'area è già stata oggetto di revisione con un intervento che ha portato all'abbandono dell'autorizzazione di Città Metropolitana per il trattamento dei rifiuti per realizzare un'area di logistica analoga a quanto già presente in questa parte dell'area ex Alfa. Sulla parte ad ovest del sedime ferroviario era presente l'impianto di trattamento vero e proprio con un'autorizzazione integrata ambientale di livello Regionale. L'accordo di programma vigente prevede che si possa proseguire con le attività

autorizzate ma, in caso di dismissione dell'attività esistente, la nuova concessione deve essere soggetta ad un piano attuativo. Il proprietario deve quindi presentare un piano attuativo per proporre la nuova attività che vuole realizzare ma deve rimanere nell'ambito della destinazione industriale in quanto l'accordo di programma non ha variato la destinazione d'uso. La proprietà ha manifestato l'intenzione di abbandonare l'autorizzazione ambientale esistente per sviluppare una destinazione simile a tutto ciò che c'è intorno, ovvero una destinazione di logistica.

L'intervento prevede un permesso di costruire convenzionato. La proprietà ha presentato tempo fa al Comune di Lainate l'intenzione di abbandonare l'autorizzazione ambientale per costruire un capannone di logistica facendo confluire su quest'area alcuni volumi residui che erano presenti su altri ambiti dell'accordo di programma. La volumetria totale dell'area era stata approvata nell'accordo di programma del maggio 2004 e mantenuta nell'accordo di programma del 2012. Le capacità edificatorie dell'area non erano state realizzate totalmente e quindi la proprietà, avendone la possibilità, ha spostato i volumi da un'area all'altra per fare un intervento di logistica. Si tratta di un'area di circa 60.000 mq. Gli interventi da effettuare saranno innanzitutto una bonifica dell'area e un intervento di mitigazione dell'area circostante come prescritto dalla soprintendenza

Per quanto riguarda la viabilità è stata presentata una relazione che dimostra che rispetto al numero di camion in servizio a supporto dell'attività precedente non ci saranno variazioni.

La soprintendenza ha chiesto un'area di mitigazione verso il Lura con una fascia di rispetto. Gli oneri di urbanizzazione in base all'accordo di programma vanno suddivisi con il 55% ad Arese e il 45% a Lainate.

Nella convenzione si prevede la cessione del sedime del tracciato ferroviario che ad oggi è di proprietà della società proponente. Nell'ultima riunione il Sindaco ha chiesto di verbalizzare che il Comune di Lainate non vuole acquisire questo tracciato, come peraltro già definito dall'Amministrazione precedente. Ci sarà un'ulteriore riunione ad inizio Febbraio '25 per ulteriori dettagli su questo aspetto. Il Sindaco chiarisce che vorrebbe che il sedime fosse acquisito perché sarebbe opportuno che, in previsione della metrotramvia, sia già di proprietà pubblica ma che non vuole che il Comune se ne debba fare carico per gli eventuali interventi di bonifica e per la custodia, considerando peraltro che gran parte del percorso è in comune di Garbagnate.

Interviene il Commissario Orazio Battistini per chiedere se le strade e le rotonde siano a carico dell'operatore. Risponde il Sindaco ricordando che la viabilità è quella del progetto, già approvato e in fase di appalto, dell'ampliamento della viabilità del Centro Commerciale

Interviene il Commissario Maurizio Lui per chiedere con chi si farà l'incontro a Febbraio. Risponde il Sindaco comunicando che gli invitati sono Regione, Città Metropolitana e gli Operatori.

È giudizio di tutti che non è una destinazione d'uso ottimale ma rappresenta il male minore rispetto all'uso attuale.

Il Sindaco comunica che ci saranno aggiornamenti nelle prossime Commissioni e passa al punto successivo.

3. Si tratta di un intervento approvato nel 2010 e realizzato per metà. Le opere di urbanizzazione prevedono un collettore primario per potenziare la fognatura che passa sotto il lotto in direzione Golf e di seguito al depuratore, la sistemazione dell'incrocio Via Re di Puglia- Don Bollini e conclusione del parco fino Via De Amicis.

La proprietà propone un intervento con le stesse volumetrie ma con delle varianti. Questa variante necessita di solo passaggio in Giunta in quanto varia solo la morfologia degli edifici ma non la volumetria.

La costruzione sarà realizzata a scalare verso il parco, la parte alta (stessa altezza dei palazzi già realizzati) sarà verso il campo sportivo dell'Oratorio. La composizione e i materiali saranno diversi rispetto a quelli della parte già realizzata. Verranno realizzati circa 140 appartamenti.

Maurizio Lui interviene per far rilevare il problema del disturbo che i ragazzi che sostano nel parco recano ai residenti dovuto a schiamazzi e abbandono di rifiuti sull'area. Il Sindaco comunica che chiudere il parco la sera sarebbe spiacevole ma che rischia di essere l'unica alternativa possibile.

Le opere di urbanizzazione prevedono il Collettore fognario, il Parcheggio e il rifacimento della pista ciclopedonale nell'incrocio di Via Don Bollini, attualmente pericoloso.

Per quanto riguarda il parcheggio è stato chiesto all'operatore di progettare un parcheggio multipiano fuori terra di 2/3 piani con struttura adeguata al contesto in cui viene realizzata. Dato che da piano approvato l'operatore ha in carico un parcheggio a raso si attende la quantificazione dei costi in quanto la differenza per realizzare il parcheggio multipiano sarebbe a carico del Comune. Verrà presentato un progetto da parte della proprietà che verrà valutato sia per l'aspetto che per i costi. Il Commissario Lui ritiene che un parcheggio multipiano rischia di diventare il posto auto coperto dei nuovi condomini, quindi sarebbe necessario normarlo con la temporizzazione e qualche regola restrittiva

4. Aggiornamenti sintetici su altre iniziative

- 1- Comparto C8 (Via Friuli-Via Piemonte) Il 20.01.25 la Giunta ha approvato il piano che è stato quindi approvato in via definitiva. Dopo l'approvazione ci sarà la firma della convenzione. Il contributo economico da parte del Comune è di € 50.000,00 salvo eventuali adeguamenti degli oneri di urbanizzazione.
- 2- AT8, l'intervento commerciale lungo la via Rho non è ancora stato protocollato. L'Avvocato interpellato dal Comune per il vincolo della destinazione d'uso non alimentare ha espresso il parere che se il vincolo della non categoria alimentare è stato messo per motivi urbanistici e di viabilità allora è ammesso, se invece è stato posto solo per la vicinanza di altri esercizi commerciali alimentari allora non può sussistere. In ogni caso se il PGT prevede il vincolo andrebbe fatta una variante per superarlo. Attualmente non ci sono elementi per dire che il vincolo è superato per cui al momento l'area può essere adibita ad uso commerciale ma non alimentare. È comunque diritto della proprietà presentare richiesta della variante che andrà opportunamente istruita.
- 3- Centro Storico di Barbaiana: l'amministrazione sta effettuando una serie di ragionamenti per creare un sistema verde che guidi gli interventi edificatori privati intorno all'ex castello del quale è stato approvato l'abbattimento a dicembre. Ci saranno aggiornamenti a febbraio sia per questo che per la connessione dell'area verde alla via Falcone Borsellino.
- 4- Tema aumento oneri di urbanizzazione: Le quote degli oneri di urbanizzazione sono ferme da 18 anni per cui ci sarà sicuramente una revisione. La commissione sarà coinvolta.

5. Varie ed Eventuali

Il vice presidente della commissione Assunta Mancini chiede se in Via Marche c'è l'intenzione di sistemare l'area fuori dal complesso residenziale realizzato tra via Pagliera, Marche e Adige.

Il Sindaco spiega che il progetto è stato approvato così come è stato realizzato, senza il prato o alberi. C'è comunque la volontà da parte del comune di intervenire.

Il vice presidente Assunta Mancini chiede se c'è intenzione di fare i parcheggi a disco orario o a pagamento.

Il Sindaco comunica di aver chiesto ai commercianti della zona ma che gli stessi non hanno ancora fornito riscontri. Sarà comunque sicuramente un prossimo passo da fare perché altrimenti i parcheggi saranno sempre occupati. Se a disco orario o a pagamento sarà da valutare.

Il Commissario Rimoldi chiede se nell'area ex SuperDi c'è in previsione qualcosa. Il Sindaco comunica che è zona ambito 6 e quindi è adibita a parte commerciale. Ci sono stati due incontri da parte delle proprietà per modificare la destinazione d'uso in residenziale. Nel caso ci fosse questa richiesta ci dovrà essere un passaggio in Consiglio Comunale.

Il signor Tiziano Conti presente nel pubblico domanda: Nell'area ex SuperDi c'è un cartello con servizi ambientali cos'è? Il Sindaco risponde che è la ditta che sta effettuando le demolizioni nell'area.

Il signor Tiziano Conti comunica che dietro all'Eurospin c'è sempre immondizia non ritirata e se si può fare qualcosa.

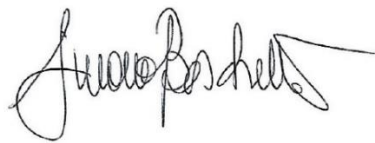
Il Sindaco spiega che essendo area privata il Comune può solo imporre di tenere pulito.

Non essendoci altri interventi alle ore 23.00 si conclude la commissione

Il Presidente Vincenzo Vitale

Handwritten signature of Vincenzo Vitale in black ink, featuring a stylized 'V' and 'V'.

Il Segretario Simona Boschetti

Handwritten signature of Simona Boschetti in black ink, written in a cursive style.