

Verbale Commissione Urbanistica

Lainate, 5 maggio 2016

PRESENTI:

- Sindaco del Comune di Lainate: Alberto Landonio
- Commissione Urbanistica: Romanò Stefano (Presidente)
Pravettoni Stefania Lina (Segretario di
Commissione)
Caputo Domenico
Di Foggia Giacomo
Nigrotti Stefano
Boschetti Simona
Airaghi Alessandro
Zavaglia Antonio
- Alcuni cittadini
- Assenti Giustificati: Rodolfi Laura (Vice Presidente)
Lui Maurizio
- Assenti Ingiustificati: /

ORDINE DEL GIORNO:

1. Approvazione verbale seduta precedente;
2. Variante al PGT;
3. Proposte dei cittadini;
4. Varie ed eventuali

Inizio riunione: ore 21:00

1). Esame ed approvazione verbale seduta precedente

Il Presidente Stefano Romanò apre l'incontro salutando e dando il benvenuto ai presenti.

Si procede con l'approvazione del verbale di commissione effettuata in data 11.02.2016 così come allegato nell'ultima convocazione.

2). Variante al PGT

Il Sindaco Alberto Landonio introduce l'argomento al secondo punto dell'o.d.g.: "variante al PGT vigente".

Le modifiche oggetto di questa variante fanno seguito all'atto di indirizzo volto all'adeguamento di alcune parti del Piano di Governo del Territorio vigente a Lainate riguardo i temi già affrontati nei precedenti incontri di commissione urbanistica.

Si ricordano i quattro argomenti principali dell'atto di indirizzo che hanno determinato la variante che andremo ad analizzare:

- Necessità di adeguamento alle N.T.A. in funzione di indicazioni provenienti dall'Ufficio Tecnico e precisazioni necessarie alla concreta attuazione dello Strumento Urbanistico o emerse nella prima fase di sua applicazione;
- Necessità di adeguamento cartografico alla situazione attuale a seguito degli interventi che sono stati fatti sul nostro territorio nel corso degli anni o a seguito di cessioni di aree (aggiornamento delle aree di proprietà comunale);
- Verifica dell'attualità della valenza delle aree destinate a spazi e servizi pubblici modificando se necessario gli obiettivi o parte di essi proposti in PGT al riguardo;
- Infine la necessità di aggiornamento della normativa relativa agli indirizzi del PLIS del Lura in quanto nel Piano vigente vi è un rimando ad un articolo specifico delle N.T.A. in attesa di definire una regolamentazione generale sul Piano.

Come già reso noto in una commissione precedente, il sindaco accenna all'intenzione di cogliere l'occasione in questa variante per inserire in PGT anche una cartografia relativa alle piste ciclabili presenti e programmate sul territorio. Il tema, che verrà trattato successivamente in una commissione congiunta (commissione urbanistica e commissione ecologia), nasce dalla volontà sia di fornire linee guida per il completamento dei percorsi che già esistono sia per programmare gli interventi futuri in coerenza con lo sviluppo complessivo, definendo anche gli impatti sullo sviluppo urbanistico di alcuni comparti.

Circa l'iter seguito per l'adozione di questa variante parziale si ripercorrono i passi fondamentali:

- nell'ottobre del 2015 l'Amministrazione, tenuto conto dei contenuti della proposta e dell'effetto estremamente limitato sullo sviluppo del territorio, ha affidato l'incarico di redigere la variante all'arch. Enghel che già si era occupato originariamente di redigere il nostro PGT: ciò anche al fine di agevolare tutta l'attività di mero aggiornamento cartografico e normativo;
- Il 12 ottobre 2015 con Delibera di Giunta è stato avviato il procedimento per la redazione della variante;
- 3 maggio 2016 è stata protocollata la bozza di variante.

Ai componenti la commissione è stata inoltrata, unitamente alla convocazione, la copia della documentazione di riferimento della variante, fra cui anche la versione con evidenziate in rosso solo le parti che si intendono modificare per facilitarne la comprensione.

Il sindaco Landonio prosegue dando una panoramica generale circa il tema trattato per poi analizzare singolarmente ogni singola modifica.

Si fa quindi riferimento all'allegato **"V1 - Relazione illustrativa della variante"** che si compone di una ricognizione sullo stato di attuazione del PGT con specifico riferimento ai piani attuativi in corso o oggetto di provvedimento autorizzativo; in particolare si vuole ricordare quali sono gli ambiti di trasformazione o le aree C e D attuati o tuttora in corso di attuazione, temi tra l'altro già analizzati nelle precedenti commissioni di urbanistica:

- Ambito 7, sito in zona Villoresi ad ovest di Lainate, argomento già presente nell'o.d.g. di precedenti commissioni urbanistica;
- Ambito 6, Barbaiana e Sempione, dove è stato realizzato il sub-ambito con Rodhouse e altri interventi;
- Ambito 8, Residenza Pagliera, sub ambito lungo via Rho e via Stradivari approvato in via definitiva nell'ultimo incontro di Giunta in data 2 maggio 2016 concludendo definitivamente il suo iter;
- I comparti assoggettati a pianificazione attuativa del P.d.R. detti "aree C", di cui nessuno è in corso di approvazione
- Circa i comparti produttivi, quello denominato "D1 05" di via Varese si sta organizzando per andare a stipula avendo completato l'iter per la sua approvazione

Aggiornamenti di carattere generale

Sono stati effettuati *aggiornamenti cartografici* (rif. pag. 4), in merito alla nuova viabilità di collegamento a seguito della realizzazione di nuove strade, ad esempio:

- collegamento tra le strade provinciali 119 e 109 (oggi nominata SP 300);
- nuova posizione dell'alveo del torrente Lura;
- nuovo disegno del sottopasso di viale Europa;
- nuove rotatorie nel frattempo realizzate (ad esempio: via Ferruccio Mengato, via Re Umberto I, via San Bernardo, via Clerici e via Rho).

Sono poi stati fatti *aggiornamenti al "Documento di Piano"* composti da tre elementi generali:

- quadro conoscitivo e programmatico;
- esclusione dal perimetro del centro abitato della strada provinciale 119;
- aggiornamento rete dei gasdotti con necessità di aggiornare le fasce di rispetto a seguito della segnalazione da parte della "SNAM rete gas" per la prossima realizzazione di un nuovo gasdotto ad alta capacità a nord dell'abitato di Lainate al confine con Origgio.

In merito agli ambiti di Trasformazione:

- viene inserita la precisazione che quando viene presentata la richiesta di realizzazione dei sub-ambiti, deve essere prodotto uno schema di assetto preliminare con cui si dimostra che l'intervento progettato è coerente con lo sviluppo complessivo di tutto l'ambito;
- relativamente all'Ambito di Trasformazione numero 4 (di fronte all'RSA), tenendo conto della situazione economica attuale, si propone di ridurre la superficie minima di ciascun comparto di pianificazione attuativa (sub ambito) da 18.000 mq a 10.000 mq, così da riallinearlo agli altri ambiti di trasformazione che prevedono questa quota minima, visto che in questaporzione del territorio si prevede di completare una parte della "strada parco" e diventa quindi opportuno favorire le condizioni per il raggiungimento di questo obiettivo prioritario di interesse pubblico.

Si propone l'aggiornamento della "Carta della sensibilità paesistica dei luoghi". In particolare per gli isolati lungo la via Umberto I°, a nord del nucleo storico di Lainate, e per parte di un isolato tra la via Adige e il vicolo Olona, a ridosso della cascina Grancia, la cui classe di sensibilità viene elevata dal livello 2 (bassa), al livello 3 (media). Questo a maggiore salvaguardia del loro valore storico dei luoghi, su proposta dell'Ufficio Tecnico.

Circa le *varianti al "Piano dei Servizi"* le modifiche recepite nella cartografia riguardano:

- la ricognizione delle aree di proprietà comunale in quanto alcune aree già di proprietà non risultavano tra quelle acquisite negli elaborati grafici;
- il nuovo perimetro del centro abitato;
- la rete comunale delle piste ciclabili;
- un "catalogo" delle aree da acquisire per servizi e spazi pubblici, contenente una sorta di censimento dalle quali si propone di eliminare due spazi:
 - un'area collocata a ridosso dell'autostrada originariamente dedicata alla realizzazione della quinta corsia della A8 e che oggi non ha più necessità di essere acquisita dal comune, sulla quale viene previsto un azionamento D3 per consentire la prosecuzione delle attività produttive esistenti e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili.
 - un'area a sud al confine con Pogliano (zona Barbaiana, via Magenta) già inserita nel 1995 nel PRG come area standard: considerato che da parte del Comune non è mai emersa la necessità di utilizzo per specifiche funzioni, anche su consiglio dell'arch. Engel, si propone la sua trasformazione in area residenziale, comprendendo anche aree già di proprietà pubblica, in modo che il Comune diventerà co-lottizzante e possa partecipare al piano attuativo (area C), in modo da destinare parte di questo a edilizia sociale, mantenendo parte dell'obiettivo originale di interesse pubblico.

Un'altra modifica riguarda il *"Piano delle Regole"*; il sindaco Landonio propone ai commissari, che accettano, di analizzare direttamente il documento valutando nel dettaglio le singole modifiche. Prima verrà dedicato del tempo ad eventuali domande ed osservazioni su quanto finora esposto.

Il sig. Airaghi chiede se sarà possibile avanzare osservazioni anche in seguito alla commissione.

Il sindaco risponde che trattasi solo della bozza della variante al PGT, la commissione è stata fatta proprio per recepire consigli utili prima di procedere con l'iter per la sua adozione. Come da prassi il documento verrà prima adottato dal C.C. e in seguito, prima dell'approvazione definitiva, verrà pubblicato proprio per dare tempo e possibilità a chiunque lo volesse di fare osservazioni.

Sempre il sig. Airaghi chiede come mai si sia affidato direttamente l'incarico all'Arch. Engel.

Il sindaco risponde che vista l'entità minima della variante, l'amministrazione ha ritenuto di affidare l'incarico allo stesso progettista che aveva originariamente redatto il PGT, anche perché la scelta risultava economicamente più vantaggiosa.

Il sig. Airaghi chiede se le variazioni previste siano tali da richiedere una VAS (Valutazione Ambientale Strategica).

Risponde sempre il sindaco, supportato tecnicamente dall'arch. Emilia Cozzi, che le modifiche al PGT che si vuole adottare non sono tali da richiedere tale procedura; servirà comunque una specifica procedura di esclusione dalla VAS, così come previsto dalla Legge.

Il sig. Airaghi chiede anche come si sia arrivati a formulare queste modifiche.

Sempre il sindaco risponde che sono state frutto di esperienze dirette riportate dall'Ufficio Tecnico comunale. Interviene l'arch. Cozzi riportando alcuni degli esempi che si sono presentati durante la valutazione di pratiche istruite dove una sensibilità bassa riportata nella carta di riferimento in PGT non aiutava a tutelare la valenza storica di alcune aree del nostro territorio.

Finite le domande si passa a leggere il documento **"V2.3 - Testi normativi"**.

Verranno lette in commissione tutte le parti modificate e contrassegnate con il colore rosso. In sintesi le modifiche proposte e valutate in commissione sono:

- Modifiche apportate al punto "3.3.2 - per insediamenti industriali, terziari e commerciali" alle pagg. 2 e 3.
- Modifiche al punto "3.7 H (ml) - Altezza dei fabbricati", pag. 4. Varianti proposte a fronte di problematiche rilevate dall'Ufficio Tecnico nella verifica dell'altezza massima dei fabbricati che in alcune zone portavano ad avere edifici che stravolgevano lo skyline esistente.
- Sempre in tema di altezza dei fabbricati si rimanda alla modifica al punto 37.6 di pag. 32 dove è stato specificato che nel recupero dei sottotetti ai fini abitativi senza modifiche alla sagoma e al colmo del tetto di fatto il sottotetto non è calcolato nell'altezza massima, in conformità alla normativa vigente in materia.

- Al punto "3.8.3 Ds (m) - Distanza minima dei fabbricati dal confine stradale" sono state esonerate le cabine di trasformazione dell'energia elettrica dalla verifica.
- Altre modifiche viste assieme sono quelle da pag. pag. 6 a pag. 9 circa l'adeguamento all'aggiornamento del 2014 del Testo Unico per l'Edilizia (DPR 380/2001).
- Sempre a pag. 9 all'"art. 5 – aree di pertinenza" sono state apportate precisazioni a riguardo la determinazione degli indici urbanistici, chiarendo cosa considerare come aree di pertinenza (viene citato ad esempio il caso della Villa Riboni):

Altre variazioni sono state apportate agli:

- Art. 6 - Parcheggi di pertinenza,
- Art. 11 - Criteri di determinazione della capacità edificatoria delle zone del tessuto consolidato
- Art. 12 - Aree residenziali consolidate: norme generali
- Art. 13 Aree A: nuclei di antica formazione
- Art. 15.3 Aree B2: residenziali a stecche, palazzine, torri/ Aree B2bis - Comparti di piano attuativo eseguiti
- Art. 16.2 Aree B3: ville isolate e grandi giardini privati/ Capacità edificatoria
- Art. 18.5 Aree B3: Volumi accessori/ Volumi accessori
- Art. 19 Aree D1: Insediamenti esistenti per la produzione industriale e artigianale di beni
- Art. 23 Aree E1- Aree agricole
- Art. 27 – Parco locale del torrente Lura (come modificato con variante n.1)
- Art. 33 Fasce di rispetto: stradale, cimiteriale, degli elettrodotti e del canale Villoresi
- Art. 36 Salvaguardia dei piani attuativi vigenti
- Art. 37.6 già visto precedentemente con il tema delle altezze degli edifici
- Schema a pag. 36, (Introduzione del nuovo comparto C12)

Si visionano anche gli elaborati grafici adeguati allo stato di fatto.

Variante significativa è quella citata in apertura e relativa all'introduzione di una nuova tavola "Allegato 4 – Rete ciclabile comunale" al Piano dei Servizi - Norme Tecniche di Attuazione.

Il sig. Airaghi propone di unire lo studio precedentemente fatto da Ciclopolis e Cartoline da Lainate in occasione di una proposta fatta all'amministrazione comunale per unire i tratti esistenti di pista ciclabile in più comuni.

Il sindaco e l'arch. Cozzi si rendono disponibili ad accogliere il suggerimento.

Il sindaco chiede ai partecipanti se, prima di affrontare l'argomento in Consiglio Comunale, sia necessario fornire ulteriori approfondimenti rispetto a quanto finora esposto.

I commissari non ritengono necessario un ulteriore approfondimento sui contenuti della variante, fatto salvo il tema delle piste ciclabili.

Il commissario Nigrotti Stefano, in accordo con altri membri di commissione, si complimenta per il lavoro fatto sia su piano giuridico sia su piano tecnico e ritiene la documentazione sufficientemente illustrata.

5) Proposte dei cittadini

Nulla da segnalare.

5). Varie ed eventuali

Nulla da segnalare.

Fine riunione ore 23:45, il Presidente saluta i partecipanti

Il Presidente: Stefano Romanò

Il Segretario: Pravettoni Stefania L.

