

Verbale Commissione Urbanistica

Lainate, 11 febbraio 2016

PRESENTI:

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

ORDINE DEL GIORNO:

1. Esame ed approvazione verbale seduta precedente;
2. AT/1;
3. Aggiornamento su piani attuativi già esaminati;
4. Permesso di Costruire convenzionato Via Adige;
5. Proposte dei cittadini;
6. Varie ed eventuali

Inizio riunione: ore 21:00

1). Esame ed approvazione verbale seduta precedente

Il Presidente Stefano Romanò apre l'incontro salutandolo e dando il benvenuto ai presenti. Si procede con l'approvazione del verbale di commissione effettuata in data 03.12.2015 così come allegato nell'ultima convocazione.

2). AT/1

Il Sindaco Alberto Landonio introduce l'argomento al secondo punto dell'o.d.g.: l'ambito di trasformazione ATR 1.

Si vuole informare i componenti la commissione che è stata protocollata in Comune la richiesta di attuazione per un sub ambito all'interno del Piano di Attuazione n. 1, area a Nord di Lainate adiacente al canale Villoresi.

Attualmente la pratica è in fase di istruttoria.

Si è conclusa la fase che prevede di coinvolgere i confinanti che hanno trovato accordi con l'operatore: solo un confinante ha aderito all'iniziativa, gli altri hanno formalizzato di non voler partecipare.

L'Ambito di trasformazione complessivo prevede in prevalenza la destinazione residenziale (70% residenziale e 30% attività terziarie); vengono mostrate alcune tavole grafiche di progetto del sub ambito che prevede la realizzazione di soli edifici residenziali.

Interviene l'arch. Emilia Cozzi per fornire dettagli tecnici circa la proposta pervenuta.

Il sub ambito ha superficie di circa 21.600,00 mq (tutto l'ambito ha superficie di 52.000 mq), quindi sono ampiamente rispettati i requisiti minimi dimensionali stabiliti in PGT di 10.000 mq per poter realizzare questi interventi.

Come prevedono le regole del PGT vigente si ricorda che l'indice edificatorio minimo da raggiungere è di 0,40 mq/mq, nel caso risultasse più basso è consentito raggiungerlo acquisendo aree di perequazione da cedere al Comune. Solitamente ad un indice proprio di ambito pari a 0,25 mq/mq si aggiunge uno 0,15 mq/mq a seguito delle perequazioni.

La modalità che l'operatore intende perseguire in merito alla cessione di aree al comune è quella contemplata dalle norme vigenti che prevede la cessione di una porzione all'interno delle proprie aree che poi saranno utilizzate dal Comune per acquisire le aree destinate a spazi e servizi pubblici. Pertanto all'interno del comparto stesso viene individuata l'area da cedere per raggiungere l'indice minimo.

L'area ceduta, avendo potere edificatorio, avrà superficie corrispondente a soddisfare l'indice di perequazione dell'area identificata nel Piano dei Servizi: circa 4.485 mq contro i 20.000,00 mq dell'area prevista a servizi per questo ambito.

In questo caso specifico l'indice edificatorio è più alto dello 0,40 mq/mq previsto, nelle tavole di progetto è indicato il dato 0,48 mq/mq, pertanto, se il dato sarà confermato, sarà necessario passare ad un regime di Piano Integrato di Intervento.

Una volta acquisita l'area il Comune la potrà scambiare con un'area destinata a servizi nel relativo Piano (es. Parco delle Frazioni, tema più volte affrontato in commissioni progressse).

Il progetto presentato, proposto da una cooperativa, prevede la realizzazione di edifici a tre/quattro piani con spazi e servizi comuni quali: asilo nido, giochi per bimbi al coperto, lavanderie e spazi di co-working.

E' contemplata una fascia di 25 ml di mitigazione destinata a verde pubblico con ruolo di fungere da filtro tra l'area oggetto di intervento e il canale Villoresi, in rispetto a quanto contemplato nello strumento urbanistico vigente.

Resta da valutare quale destinazione conferire all'area a verde anche a fronte delle aree attigue recintate, che non consentono di avere un percorso ciclabile o pedonale vista la mancanza di continuità. Il tema potrà essere affrontato anche nei successivi approfondimenti con la Commissione.

3). Aggiornamento su piani attuativi già esaminati

Il Sindaco Alberto Landonio intende aggiornare i componenti la commissione urbanistica in merito a piani attuativi già esaminati in precedenza con la Commissione:

PI12 e Ambito di Trasformazione 8:

Il tema già affrontato a suo tempo in una commissione era quello legato al tema della realizzazione dei parcheggi e della strada di collegamento ciclopedonale tra l'area verde in via Donizetti con il comparto e la via Rho.

L'arch. Emilia Cozzi informa che a riguardo è già stata fatta la Conferenza dei Servizi per verificare la fattibilità degli interventi da cui è maturata l'idea che la strada funzionava come servizi anche per l'area dell'ATR8.

La difficoltà emersa è stata quella di conciliare la funzione di zona filtro con quella dei servizi previsti, a tale scopo è stato chiesto agli operatori del PI12 di verificare se poteva

essere dimensionalmente collocata una pista ciclopedonale in base allo stato di fatto: la presenza di una collinetta, di dislivelli, di piante d'alto fusto e della recinzione della ditta Sifte Berti potrebbero infatti interferire con la realizzazione in programma.

Si sta valutando se è opportuno realizzare il tratto ciclopedonale in un'altra area del Comune di Lainate dove, compatibilmente agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale e a quanto previsto in PGT, potrebbe risultare più utile, lasciando invece sull'area limitrofa al PL 12 un passaggio pedonale per garantire la semplice accessibilità dell'area.

Rispetto a questo tema si anticipa la necessità di avere un quadro complessivo della viabilità ciclabile in modo che gli interventi proposti nei vari piani attuativi costituiscano uno step di un disegno complessivo condiviso.

Sono state richieste agli operatori piazzole attrezzate con sedute, da valutare con l'assessore alle opere pubbliche, in quanto si ritiene che in via Donizetti la percorrenza pedonale migliorerebbe la percorribilità di questa zona.

AT3:

Il collegamento previsto per il sub ambito n. 3 riguarda la zona a verde di via Milano.

Si informa che verrà realizzato, ma modificando leggermente la viabilità esistente.

Con l'obiettivo di farci stare sia parcheggi, sia la pista ciclabile si è reso necessario intervenire prevedendo a livello progettuale il senso unico di marcia di via Brescia e di via Bergamo.

L'intervento è funzionale alla futura realizzazione della rotonda sulla via Milano che si integrerà con le altre rotatorie previste nella zona; quella di via De Gasperi (in carico all'AT7) e quella del "sottopasso" grazie alle quali si potrà attuare la sistemazione della viabilità di tutto il comparto.

D105:

Viene comunicato alla commissione che l'ambito D105 è stato approvato definitivamente e ha concluso il suo ITER (anche questo è stato argomento di precedenti commissioni).

Area C2:

E' stata fatta una Conferenza dei Servizi per l'area di via Biringhello. Le opere di urbanizzazione sono le stesse concordate due anni fa, in questo caso serviva la conferma ad eseguire gli interventi da parte degli enti TELECOM ed ENEL come a suo tempo programmato.

Gli interventi riguardavano lo spostamento da una parte all'altra dell'illuminazione della strada, la realizzazione di una pista ciclabile e dell'attraversamento protetto verso Rho di cui è stata chiesta di verificarne la fattibilità dell'intervento. Resterebbe da realizzare un'area a verde, sempre attraversata dalla pista ciclabile a nord dell'intervento in modo da assicurare il collegamento verso la scuola per il tramite della via Omero.

Anche in questo caso restano confermati gli interventi di cui sopra, con la richiesta al progettista di valutare le connessioni previste anche in base al tessuto più ampio a livello di rete ciclabile.

4). Permesso di Costruire convenzionato Via Adige

Area storicamente interessata dalla realizzazione del primo Piano di Lottizzazione fatto a Lainate (PL Campagnone).

Il Sindaco, supportato tecnicamente dall'arch. Emilia Cozzi, rende noto che la proprietà del maneggio in via Adige ha espresso la necessità di ampliare e sistemare le strutture esistenti funzionali alla propria attività.

In questo caso dal Comune è stato richiesto all'operatore di completare il tratto di marciapiede limitrofo all'area che ospita il campo di bocce e di realizzare l'area a parcheggio filo strada di via Marche fino a via Adige.

Vista la criticità della zona da un punto di vista viabilistico per gravi incidenti già avvenuti, a fronte dell'obiettivo dell'amministrazione comunale di realizzare una rotonda che risolva la problematica presente la cui realizzazione interessa anche aree di proprietà del maneggio, è stato chiesto, dal momento che non vi erano i presupposti per richiedere la realizzazione dell'opera che necessita anche una parte dell'area C11, di metter almeno a disposizione le aree utili alla sua realizzazione in un secondo momento.

5) Proposte dei cittadini

Niente da rilevare

5). Varie ed eventuali

Il sindaco coglie l'occasione per anticipare che, nell'ambito della variante di PGT attualmente in corso, è in fase di realizzazione una tavola con un quadro complessivo delle piste ciclabili cui fare riferimento nei prossimi interventi relativi al tema.

Proprio a tale proposito in data odierna ha incontrato l'arch. Engel incaricato di redigere il progetto.

L'obiettivo che ci si propone è quello di convocare una commissione entro il mese di marzo per parlare della variante del PGT.

Sul tema della ciclabilità si ritiene di convocare un'ulteriore commissione congiunta con la commissione ecologia per trattare l'argomento.

Ore 23:00 Fine riunione: il Presidente saluta i partecipanti

Il Presidente: Stefano Romanò

Il Segretario: Pravettoni Stefania

Handwritten signature of Stefano Romanò in black ink.Handwritten signature of Pravettoni Stefania in black ink.