

Verbale commissione urbanistica

Comune di Lainate
N. 0034117 E 17/12/2015
Cla: 2.3



Lainate, 10 dicembre 2015

Presenti:

- Sindaco del Comune di Lainate: Alberto Landonio
- Responsabile dell'Ufficio Comunale Pianificazione Urbanistica, Ed. Privata, SUAP, ecologia ed Ambiente: Arch. Emilia Cozzi
- Commissione Urbanistica: Romanò Stefano (presidente)
 Rodolfi Laura (vicepresidente)
 Airaghi Alessandro
 Di Foggia Giacomo
 Lui Maurizio
- Assenti Giustificati: Boschetti Simona
 Caputo Domenico
 Nigrotti Stefano
 Pravettoni Stefania Lina (Segretario di Commissione)
- Assenti Ingiustificati: -

Ordine del giorno:

1. Esame ed approvazione verbale seduta precedente;
2. Aggiornamenti A.T.3;
3. A.T.8;
4. P.L.12;
5. Realizzazione area camper;
6. Comparto C2;
7. Proposte dei cittadini;
8. Varie ed eventuali

Inizio riunione ore: 21.15

1. Esame ed approvazione verbale seduta precedente

Il presidente della commissione, Stefano Romanò, apre l'incontro salutando e dando il benvenuto ai presenti.

Si procede con l'approvazione del verbale di commissione effettuata in data 17.09.2015 così come allegato nell'ultima convocazione.

2. Aggiornamenti ambito di trasformazione 3: Industrie sul Villorosi

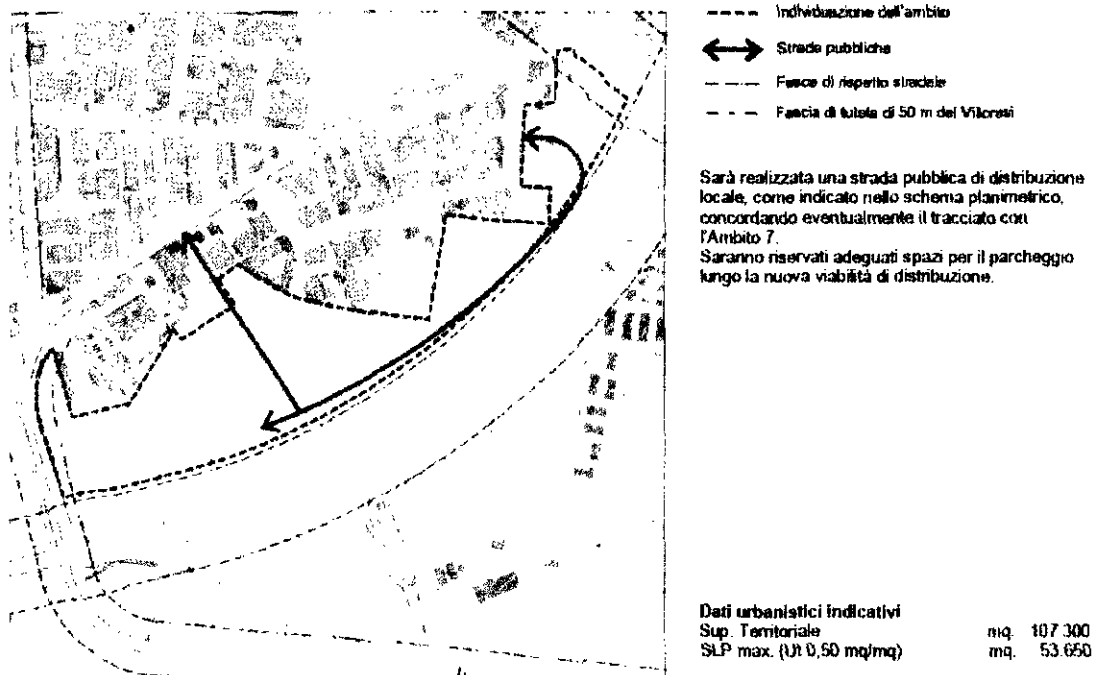
Il Sindaco aggiorna i membri della Commissione circa lo stato di avanzamento dell'A.T.3.

La scheda d'ambito del PGT, come mostrato dall'arch. Cozzi contiene le seguenti indicazioni per la trasformazione dell'area:

"La scelta delle aree per servizi e spazi pubblici da cedere al Comune per l'avvalimento degli indici aggiuntivi deve essere prioritariamente rivolta alla fascia spondale destinata alla realizzazione del parco lineare del Villorosi, individuata in corrispondenza del presente Ambito. Per la sistemazione di tale area si farà riferimento alle indicazioni contenute nel Repertorio B allegato al PTCP.

Per migliorare l'accessibilità delle strutture produttive esistenti deve essere realizzata una strada di distribuzione all'interno dell'Ambito. Sarà considerata l'ipotesi di realizzare una connessione viaria con l'Ambito 7, parallela al canale, sotto passando la via circonvallazione, in modo da garantire un percorso di distribuzione dell'intero settore alternativo alla via Varese.

In prossimità dell'autostrada sarà prevista una adeguata sistema a bosco".



L'azienda già lainatese Mea s.r.l. trasferirà la propria sede in una porzione di questo ambito.

In seguito ad un incontro, alcuni dei proprietari dei lotti confinanti, hanno aderito alla formazione

di un sub ambito presentando la proposta d'intervento che è ora in istruttoria.

La proposta mostra una rappresentazione planivolumetrica d'insieme che comprende anche le opere di urbanizzazione, in particolare la zona di accesso all'area.

Con questa prima parte di intervento verrà realizzata la porzione che include l'accesso all'area del sub ambito, con il piano attuativo D1.05, già presentato alla Commissione, verrà invece eseguito un altro tratto di strada che si collegherà con via Varese.

L'amministrazione comunale ha chiesto una variazione sul progetto delle opere di urbanizzazione. In particolare, anziché l'esecuzione del marciapiede a margine della nuova strada di accesso all'ambito, è stata chiesta la collocazione della sola pista ciclabile sul lato nord che verrà collegata con la via Brescia e, successivamente, dovrà essere realizzata fino a via Varese per garantire la continuità dei collegamenti.

Le aree contrassegnate nelle tavole del Piano delle Regole con i numeri 3 e 11, destinate a spazi e servizi pubblici dovranno essere considerate a parere della Commissione in modo unitario, infatti il PGT, per la loro trasformazione fa riferimento al piano di indirizzo forestale (PIF). L'architetto Cozzi inoltre specifica che per questi interventi vi è una disponibilità economica derivante dagli oneri destinati al fondo per le aree verdi (5% sugli oneri di urbanizzazione) che i lottizzanti devono comunque corrispondere.

La commissione condivide l'indicazione dell'Amministrazione in merito alle opere pubbliche e ribadisce la necessità di una pianificazione complessiva della fascia che costeggia il canale Villoresi.

3. Ambito di trasformazione 8:



Superficie minima di ciascun comparto di pianificazione attuativa: mq 6.000

La scheda di orientamento del comparto soggetto a pianificazione attuativa contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del PGT prevede di realizzare l'ambito in 2 sub ambiti con le seguenti indicazioni: il 70% a destinazione residenziale ed il 30% a destinazione commerciale.

La porzione di sub ambito presentata riguarda la porzione di residenza.

E' stato poi spiegato come si è giunti a determinare l'indice di edificazione considerato nel progetto che risulta 0,44 mq/mq.

L'indice è stato così determinato:

- 0,25 mq/mq: indice attribuito al lotto secondo quanto previsto dal PGT;
- 0,15 mq/mq acquisito dall'acquisto dei diritti edificatori che la ditta Sifte Berti aveva mantenuto in seguito alla cessione all'Amministrazione Comunale, a seguito di permuta approvata dal Consiglio Comunale, di alcune aree all'interno del Parco delle Frazioni.
- 0,04 mq/mq acquisita in riferimento all'articolo 11.6 dei Criteri tecnici per l'attuazione del Documento di Piano – Parte 2° - che prevede un indice premiale dello 0,1 appunto, in relazione alla prospettiva certa di una diminuzione di fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dei complessi edilizi o edifici da realizzare.
A questo proposito sarà ancora da verificare la modalità di fruizione di questo "benefit" vista la recente modifica della normativa riguardante il contenimento dei consumi energetici (DGR 3868 del 17.7.2015).

E' stato elaborato un masterplan complessivo, in due versioni diverse, che dimostra la fattibilità globale dell'ambito, poiché ora si lavorerà solo su di un sub ambito (residenza) che dovrà essere comunque coerente con la porzione rimanente. Il masterplan è stato presentato in due versioni che prevedono due differenti collocazioni della parte commerciale.

Nel piano è previsto l'obbligo di una quota del 30% da destinarsi a edilizia residenziale convenzionata.

Per le opere di urbanizzazione è necessario che le stesse siano coordinate con quelle del PL12.

4. Piano di lottizzazione 12

Era un piano elaborato con il vecchio PRG non completato il quale prevedeva una porzione di residenza e una di artigianato compatibile; quest'ultima destinazione, non realizzata, non è più prevista nel PGT. Attualmente questo piano di lottizzazione risulta scaduto e dovrà pertanto essere riconvenzionato così come previsto dal Piano delle Regole. I proprietari delle aree interessate propongono di completare il piano con zona residenziale coerente con quanto già realizzato nell'altra porzione di piano.

In merito alle opere di urbanizzazione, vi è continuità con quelle previste per l'ambito di trasformazione 8, infatti a quest'ultimo è attribuita la realizzazione della strada e dei parcheggi ed al piano di lottizzazione 12 invece, la porzione di marciapiede ed i parcheggi posizionati specularmente rispetto ai precedenti.

Al PL 12 viene inoltre richiesta la realizzazione di un collegamento ciclopedonale dalla via realizzata dall' AT 8 (nuova via prevista da PGT) a via Donizzetti.

Il commissario Airaghi chiede se esiste l'obbligo, secondo quanto previsto dalla L.36 del 1998, di realizzare la pista ciclabile qualora venga realizzata una nuova strada ed a questo proposito interviene l'arch. Cozzi la quale si riserverà di verificare, ma precisa che è già stata fatta un'approfondita valutazione circa questo caso specifico che sembrerebbe escludere la necessità, perlomeno nella zona interessata dal sub ambito, mentre potrebbe essere interessante per il sub ambito verso via Rho.

Non si rilevano particolari osservazioni rispetto a quanto presentato.

5. Realizzazione area camper

Nel corso del mese di marzo 2014, il Consiglio Comunale fece un atto di indirizzo a favore della realizzazione di un'area adibita a parcheggio e deposito camper.

L'iniziativa è avanzata da parte un privato e l'area su cui sorgerà il progetto è situata nella zona nord di Lainate in prossimità dell'ambito 1.

L'intervento prevede una zona coperta, per una in parte destinata a sosta e in parte a rimessaggio metà a rimessaggio (circa 25 camper); una zona per il lavaggio ed il resto rimarrà a verde.

La Commissione prende atto di quanto presentato.

6. Comparto C2

Localizzazione: via Biringhello (fraz. Barbaiana).

E' stata protocollata una proposta di piano di lottizzazione per iniziativa di un gruppo di privati proprietari dei lotti di terreno.

Il piano prevede una destinazione esclusivamente residenziale

In merito alle opere di urbanizzazione il piano presentato le prevede nella porzione a nord del terreno e consistono in un parcheggio con adiacente una pista ciclabile che consentirebbe il collegamento verso sud con Rho tramite una altra pista da realizzare parallelamente al lotto e verso est con la pista ciclabile già esistente dall'altro lato di via Biringhello.

Il resto del piano invece presenta la suddivisione dei lotto ed un ipotetico posizionamento degli edifici.

La commissione prende atto di quanto presentato.

7. Proposte dei cittadini

Nessun cittadino presente

8. Varie

- Il Sindaco comunica che la società "Pan Asfalti" ha presentato la pratica edilizia per la ristrutturazione degli impianti in via Pogliano attualmente non funzionanti.

La proposta prevede l'ammodernamento dei macchinari esistenti, una miglioria rispetto alla qualità dell'attività in termini di emissioni, rumori, funzionamento ed impatto sul territorio.

L'attività risulta essere compatibile con la destinazione prevista da PGT ed inoltre risultano ancora valide le autorizzazioni ambientali in essere.

Il comune, anche su richiesta esplicita della Commissione, si impegna a monitorare l'attività dell'azienda sia per quanto riguarda il traffico veicolare, sia per quanto riguarda il rispetto e la salvaguardia dell'ambiente.

- Il Commissario Zavaglia chiede al signor Sindaco se la commissione Urbanistica dovrà occuparsi del tema della "sicurezza" il quale si riserva la facoltà di verificare con gli altri membri dell'amministrazione, considerato che ad oggi non esiste formalmente una

commissione che debba occuparsi di tale tematica.

- Informativa sulla tematica "salviamo il paesaggio".

Viene comunicato che riguardo alla tematica "salviamo il paesaggio" affrontata nelle precedenti sedute della commissione, è intenzione dell'amministrazione comunale indire un bando al fine di individuare un collaboratore che si occuperà del censimento degli edifici in questione così da non gravare sul personale presente nell'Ufficio Tecnico comunale.

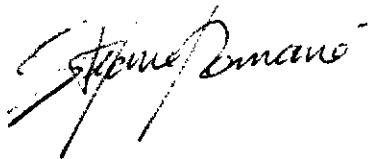
- Il commissario Airaghi segnala una situazione anomala circa la nuova palazzina situata in via Roma (fraz. Barbaiana) a proposito del mancato rispetto della normativa in merito all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Il Sindaco si riserva di verificare.

Il presidente propone ai membri di commissione, che accettano, di rileggere il verbale della commissione in corso per approvazione di tutti i presenti.

Fine riunione: il presidente saluta i partecipanti.

Il presidente: Stefano Romanò



Il commissario aventi funzione di
segretario della seduta: Laura Rodolfi

