

Verbale Commissione Urbanistica del 23/10/25

PRESENTI:

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

- ASSENTI GIUSTIFICATI:
 - Nigrotti Stefano

ORDINE DEL GIORNO:

1. Approvazione verbale seduta precedente
2. Atto di indirizzo per la redazione di variante parziale degli atti del PGT in adeguamento al PTR e al PTM
3. AT6 via Roma – via Cairoli
4. Aggiornamenti su altre pratiche in corso
5. Proposte dei cittadini
6. Varie ed Eventuali

Alle ore 21.15 il presidente della Commissione Vincenzo Vitale saluta i presenti e procede con l'appello. Sono presenti tutti i Commissari ad esclusione del Commissario Nigrotti assente giustificato.

1. Approvazione verbale seduta precedente

Si dà inizio all'ordine del giorno della Commissione approvando all'unanimità dei presenti il verbale della Commissione precedente con esclusione del Commissario Matteo Cormio che si astiene perché assente in quella commissione.

2. Atto di indirizzo per la redazione di variante parziale degli atti del PGT in adeguamento al PTR e al PTM

Prende la parola il Sindaco

Questo atto di indirizzo intende riavviare le procedure per adeguare il piano di governo del territorio (PGT) al piano territoriale metropolitano (PTM) e al piano territoriale regionale (PTR).

L'adeguamento del PGT al piano territoriale metropolitano e al piano territoriale regionale è un obbligo di legge; l'Amministrazione si sta muovendo quindi nel solco di una previsione che è prevista in primis dalle norme regionali che ci impongono di adeguare il PGT a questi strumenti.

Questi strumenti recepiscono la normativa nazionale sul consumo di suolo, tanto è vero che il piano territoriale metropolitano ha attribuito a ciascun Comune, secondo un parametro che oggi deve essere esplicitato, un obiettivo di consumo di suolo per l'adeguamento del PGT.

Il consumo di suolo non viene definito a priori nei documenti che oggi stiamo valutando con il consiglio comunale, ma si valuta comunque una percentuale di riduzione per renderlo coerente con la pianificazione sovracomunale, in particolare quella su scala metropolitana.

Questo è il primo motivo per cui c'è questo atto di indirizzo che però non è previsto da alcuna normativa. La normativa infatti prevede esclusivamente l'adeguamento, mentre ciascun Comune definisce come raggiungere l'obiettivo, in parte seguendo quelli che sono gli obblighi normativi e in parte adottando gli strumenti politici e partecipativi che ritengono di utilizzare. L'Amministrazione ha ritenuto di riavviare questa procedura attraverso questo atto di indirizzo che richiama per una buona parte le ragioni normative che stanno dietro a questo adeguamento.

Ci sono una serie di richiami normativi ma anche alcuni richiami che si riferiscono ad obiettivi che sono inseriti nelle linee programmatiche di questa Amministrazione.

Utile sarà richiamare alcuni principi che stanno ispirando la riqualificazione, soprattutto rispetto al tema dello sviluppo sostenibile, di molte città anche italiane. Per quanto ci riguarda, è importante tenerli presenti come principi anche nella fase di adeguamento del PGT al PTM.

Gli strumenti di manovra attuali non sono quelli che il Comune aveva quando è stata fatta la variante generale al PGT o che avrebbe avuto in assenza dei vincoli della Legge sul consumo di suolo. Ci muoviamo in un confine molto stretto. Il 6 gennaio del 2026 scadrà il documento di piano del PGT del Comune di Lainate.

Questo significa che, alla data della commissione, per gli ambiti di trasformazione che non verranno approvati in via definitiva entro quella data non c'è possibilità di concludere il percorso. Dare mandato alla giunta di riavviare formalmente il percorso per l'adeguamento del PGT significa che la Giunta approverà una delibera di avvio del procedimento di variante parziale di PGT. Questo servirà a far sì che chiunque avesse delle osservazioni da presentare al Comune e che richiede che siano considerate, durante questa fase di variante al PGT, avrà possibilità di farlo. In realtà, da questo punto di vista, si tratta di un riavvio, perché una delibera simile era già stata fatta a gennaio 2023.

Abbiamo definito che le osservazioni che erano state presentate a seguito della delibera del 2023 saranno tenute comunque in considerazione nella variante parziale.

-Interviene il Commissario Cormio che chiede se la delibera del 2023 è stata revocata. Il Sindaco risponde che non è stata revocata e che verrà richiamata in quella nuova.

-Interviene il Commissario Lui che chiede se sulle osservazioni verrà dato un modello. Il Sindaco risponde che non è previsto uno standard e che l'unico requisito essenziale è la chiarezza della richiesta.

Dopo la delibera di riavvio del PGT, il passaggio successivo sarà quello di fare una manifestazione di interesse per individuare un professionista che collabori con l'Ufficio Urbanistica per gli atti che sono necessari per

l'adeguamento. Gli adempimenti sono tanti, perché ci sono diversi strumenti che necessitano di adeguamento particolare: aggiornamento del piano di azionamento acustico, dell'assetto idrogeologico e sismico, regolamento edilizio, ecc. Probabilmente sarà un professionista capofila di una serie di professionisti che saranno necessari. Tra gli obiettivi, quindi, c'è anche l'aggiornamento del regolamento Edilizio partendo da regolamento tipo definito a livello regionale,

L'attuale regolamento di Lainate è particolarmente datato. Rispetto a quanto scritto nell'atto di indirizzo il Sindaco precisa che sul consumo di suolo ci muoveremo in un percorso molto vincolato legato agli input della normativa che ad oggi abbiamo assunto e che sicuramente approfondiremo con i tecnici che incaricheremo. L'indicazione è che la riduzione del consumo di suolo riguardi gli ambiti di trasformazione che sono indicati nell'attuale PGT.

Il Sindaco informa dell'intenzione di utilizzare la Commissione Urbanistica come strumento di analisi più dettagliato sui vari passaggi nella fase di adeguamento del PGT per sapere il parere dei commissari.

Interviene il Vicepresidente della commissione Mancini che chiede se, non essendo tecnico, può portare un professionista. Il Sindaco risponde che ogni contributo è gradito.

Interviene il commissario Cormio che ribadisce che questo documento è un dovere normativo. Partire da riuscire ad avere un contenimento del consumo di suolo e città più green è ottimo per la città stessa. È tutto condivisibile. Il regolamento edilizio va rivisto e integrato anche in funzione del consumo di suolo. A titolo di esempio condivide con la Commissione il pensiero che per ottenere la riduzione del consumo di suolo si potrebbe utilizzare anche il diverso sviluppo in altezza. Il regolamento Edilizio è complesso, dotare la Commissione di un tecnico è ottimo e pertanto chiede la possibilità di portarne uno.

Risponde il Sindaco che per il supporto tecnico va bene ma sottolinea che la Commissione non è di tipo consigliere e che i componenti della Commissione qualcosa di urbanistica dovrebbero sapere anche se non sono tutti tecnici.

Interviene il Commissario Rimoldi precisando che i principali obiettivi dell'atto di indirizzo sono condivisibili. Il PGT sta scadendo naturalmente. La Commissione precedente aveva già iniziato a ventilare questi obiettivi ma da allora sono stati realizzati altri 4 ambiti perdendo la possibilità di applicare le norme.

Il Sindaco risponde che la percentuale di riduzione del consumo di suolo da ottenere non è influenzata dagli ambiti nel frattempo avviati.

Il vicepresidente Mancini fa notare che un proprietario che ha sempre pagato l'IMU su un terreno edificabile potrebbe trovarsi con un terreno con edificazione ridotta rispetto a prima o addirittura non più edificabile.

Il Sindaco risponde che questa eventualità si può verificare, ma ciò sarebbe sempre potuto accadere anche prima della normativa sul consumo di suolo.

3. AT6 via Roma – via Cairoli

L'intervento presentato è un sub ambito dell'ambito di trasformazione n. 6 la cui prima parte di è già stata approvata, convenzionata e in gran parte realizzata, e corrisponde all'area che si affaccia sul Sempione dove ci sono Roadhouse i Tigotà, Eurospin e l'albergo mai ultimato. Il piano prevedeva uno sviluppo principalmente commerciale, che vuol dire che c'era una percentuale minoritaria di residenza e una percentuale maggioritaria di commerciale. La parte commerciale è stata fatta tutta. L'operatore ha portato un progetto per un intervento esclusivamente residenziale che adesso è in istruttoria. Questo significa modificare le percentuali complessive di ripartizione delle funzioni rispetto alle indicazioni del PGT. In questo senso è stato interpellato l'estensore del piano (architetto Engel) che ha chiarito che le percentuali di ripartizione previste

all'interno del PGT sono percentuali indicative non prescrittive, per cui il fatto di presentare un piano in un ambito esclusivamente residenziale è pienamente conforme al PGT. La superficie territoriale è di circa 15.000 mq. La massima superficie lorda realizzabile è di 7500 m quadri. Il Proponente, utilizzando le previsioni del PGT, prevede un piano integrato di intervento, quindi arrivando fino allo 0,65 mq su mq. Questo piano integrato è comunque conforme al PGT perché rientra nell'indice massimo attribuibile all'ambito di trasformazioni, ancorché debba essere utilizzato lo strumento del Piano Integrato di Intervento

Verrà quindi riconosciuto al Comune uno standard strategico di circa 480.000 €. Il Comune si riserva, entro la stipula della Convenzione, di indicare quali opere intende realizzare. Di sicuro l'intenzione è di fare un'opera su Barbaiana. Non viene indicata in fase di adozione perché di vorrebbero definire alcuni elementi di iniziative che sono in corso ma hanno bisogno ancora di essere perfezionate. Una possibile opera è la sistemazione dell'area verde circostante la scuola di via Cairoli compresa l'area vicina a via Falcone e Borsellino (che però oggi non è di proprietà comunale) Un'altra possibile area di utilizzo dello standard strategico potrebbe essere la realizzazione dell'area parcheggio su piazza Maffei, che era uno degli obiettivi sempre legato alla definizione degli step successivi al piano integrato di Barbaiana. Altra opzione, forse la più probabile, è quella di realizzare il primo e secondo lotto del parco delle frazioni.

Interviene il Commissario Lui che chiede se è un intervento di mq 10.000, risponde il Sindaco che sono per la precisione mq 9970

Altra richiesta fatta alla proprietà è un grande parcheggio in zona via Roma (65 posti auto) a servizio della zona circostante regolamentato da disco orario. Il progetto prevede 5 palazzine, 3 da 6 piani e 2 da 5 piani per un totale di 107 appartamenti. 46 dei quali di metratura fino a 80 mq e i restanti 61 di metratura oltre gli 80 mq. Ci saranno quindi 168 parcheggi di pertinenza.

4. Aggiornamenti su altre pratiche in corso

Permesso di costruire convenzionato in Via Pagliera (area ex Azienda Vinicola Cellamare). Oggetto di richiesta è la dismissione del capannone esistente per la realizzazione di un'area residenziale (simile all'intervento effettuato nell'area di fronte. L'area di 1879 mq prevede la realizzazione di 3 palazzine di 3 piani. L'intervento sarà realizzato tramite permesso di costruire convenzionato che prevede come opere pubbliche un parcheggio di 24 posti, una cabina elettrica e la realizzazione del tratto di pista ciclabile a nord, lungo via Adige.

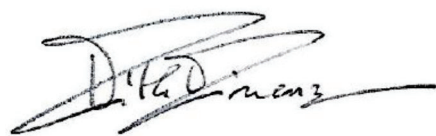
5. Proposte dei cittadini

Interviene il sig. Cattaneo in merito alla ipotizzata commissione per l'adeguamento del PGT.

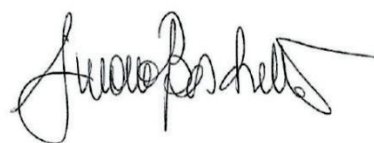
Una buona parte di ciò che voleva dire è stato già detto rispetto alla richiesta della commissione mista. Ritiene che se si vuole andare verso una modernità si deve in qualche modo ridurre la cementificazione. Non c'è quindi altro modo di svilupparsi se non agendo in altezza perché garantire lo sviluppo significa anche creare i presupposti per garantire le risorse a copertura dei costi che comunque continueranno a servire per mantenere la città.

Non essendoci altri interventi alle 23.15 termina la Commissione

Il Presidente: Vincenzo Vitale

Handwritten signature of Vincenzo Vitale in black ink, featuring a stylized 'V' and 'V' at the beginning and the name 'Vincenzo' written in a cursive script.

Il Segretario: Boschetti Simona

Handwritten signature of Simona Boschetti in black ink, written in a cursive script with a prominent 'S' and 'B'.