



Parco delle Groane
Sede Solaro (MI) – via della Polveriera, 2 - Tel 02 9698141

STRALCIO PIANO DI SETTORE ZONE EDIFICATE

PARCO REGIONALE DELLE GROANE

COMUNE DI LENTATE SUL SEVESO – VIA APPENNINI

RELAZIONE TECNICA

Dicembre 2012

Il Direttore del Parco delle Groane
Dr. Mario Giammarrusti

Il Responsabile Area Tecnica
Responsabile del Procedimento
Dr. Luca Frezzini

Area Tecnica
Unità Operativa Lavori Pubblici
Arch. Giulia Pellicano

Area Tecnica
Unità Operativa Urbanistica
Arch. Ambra Costa

1. PREMESSA

La Società Pedemontana Lombarda ha in corso la realizzazione del collegamento autostradale Dalmine-Como-Varese- Valico del Gaggiolo e opere ad esso connesse; nella tratta B2 il progetto interessa aree ricadenti nel territorio comunale di Lentate sul Seveso; al fine di poter procedere alla realizzazione delle opere previste dal progetto deve essere dato corso all'esproprio dell'immobile censito a catasto al foglio 47 mappale 209 sub 501 e 502, mappali 327, 328, 329, 347, 387 attualmente abitato da un nucleo familiare.

L' attuale proprietario ha individuato di propria iniziativa un'area di mq 3350 circa ricadente all'interno del perimetro del Parco regionale delle Groane e censita a catasto con mappale 70 del foglio 37 del Comune di Lentate sul Seveso, già di sua proprietà e ove poter ricostruire l'edificio oggi oggetto di demolizione.

A seguito della pubblicazione della variante generale al Piano Territoriale di Coordinamento e di tutti i suoi allegati di cui alla deliberazione dell'Assemblea consortile n. 16 del 29 maggio 2009, il proprietario sopraindicato segnalava all'Ente gestore del Parco che con nota raccomandata n. 136751333648 della Autostrada Pedemontana Lombarda s.pa. l'immobile censito a catasto come sopra riportato era oggetto di esproprio per la realizzazione della infrastruttura autostradale secondo quanto risultava dagli elaborati del progetto definitivo; l'edificio oggetto di esproprio risulta essere abitazione principale del nucleo familiare e presenta una volumetria complessiva di mc 1060, circondato da un'area adibito a cortile e a giardino di complessivi mq 1460.

Il proprietario oggetto di esproprio segnalava altresì di essere in possesso del mappale 70 del foglio 37, destinato dalla variante al Piano Territoriale di Coordinamento a zona di riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo, contiguo ad appezzamenti di terreno esterni al perimetro del parco, già edificati e destinati a zona B3 del Piano regolatore generale; in sede di osservazione il proprietario richiedeva la possibilità di edificare su una porzione del mappale un edificio di volumetria analoga a quella oggetto di demolizione con un'area di pertinenza di pari superficie.

L'assemblea consortile con deliberazione n. 28 del 27 novembre 2009 esprimeva il proprio parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione individuando un'area di zona edificata sul mappale 70, posta lungo il confine del parco regionale di mq 1300 circa, atta a garantire una volumetria complessiva di mc 1040 circa.

La Regione Lombardia in sede di approvazione definitiva della variante generale al Piano territoriale di coordinamento, avvenuta con deliberazione della Giunta regionale n. IX/ 3814 del 25 luglio 2012, accoglieva la proposta di variante proposta dall'assemblea dei sindaci.

La proprietà con nota del 29 settembre 2012 acquisita al protocollo generale al n. 3809, ha richiesto di potere avviare una variante stralcio al piano di settore delle zone edificate e norme paesaggistiche per l'edificazione nel parco per potere procedere all'iter necessario alla ricostruzione della propria abitazione oggetto di procedura espropriativa.

La richiesta era inviata altresì alla Amministrazione comunale, che con nota n. 11195 del 11 ottobre 2012 sottolineava all'Amministrazione del parco l'urgenza di avviare e concludere la più presto la procedura al fine di consentire l'edificazione sostitutiva dell'immobile oggetto di esproprio.

Il Consiglio di Gestione del Parco Groane con deliberazione n. 55 del 24 ottobre 2012 ha avviato il procedimento per lo stralcio del piano di settore zone edificate e norme paesaggistiche per l'edificazione nel parco, individuando nella richiesta una propria autonomia funzionale così come previsto dall'art. 5 delle NTA del PTC.

Con avviso pubblico del 29 ottobre 2012 l'autorità procedente ha dato avviso pubblico di avvio del procedimento.

Con determinazione n. 40 del 13 dicembre 2012 l'autorità procedente d'intesa con l'autorità competente ha individuato quali soggetti competenti in materia ambientale:

- ARPA
- ASL 3 Desio
- PLIS della Brughiera Briantea
- PLIS del Lura
- Direzione generale per i beni culturali e paesaggistici della Regione Lombardia

quali Enti Territoriali interessati:

- Regione Lombardia
- Provincia di Milano
- Provincia di Monza e Brianza
- Comuni facenti parte del territorio del parco e comuni limitrofi per territorio al Comune di Lentate sul Seveso
- Autorità di Bacino

quali settori del pubblico interessati all'iter decisionale:

- Snam
- Enel
- Ianomi
- Società Autostrada Pedemontana
- Associazioni ambientaliste portatrici di interesse

2. CONTESTO TERRITORIALE

2.1 Analisi dello stato di fatto

L'area in oggetto è stata inserita nel perimetro del Parco delle Groane sin dal 1976, quando il parco regionale venne istituito; l'area è sempre stata utilizzata a campo coltivato secondo le normali rotazioni agricole di zone; recentemente è stata sempre sfruttata per la produzione di mais per trinciato; l'area è delimitata lungo il lato est da una zona residenziale, mentre sui lati nord e ovest da campi coltivati; sul lato sud la Via Appennini che in quel punto poi termina

3.2 Inquadramento territoriale, catastale, urbanistico

L'area oggetto del presente stralcio di piano di settore è localizzata in Comune di Lentate sul Seveso, in fondo a Via Appennini, via di interesse comunale che si diparte dalla SS dei Giovi; è censita a catasto terreni con mappale 70 del foglio 37 del Comune di Lentate sul Seveso.

L'area è inserita nel Parco regionale delle Groane ed è destinata a zona edificata ai sensi della variante al Piano Territoriale di Coordinamento approvato con deliberazione DGR n. 9/3814

3.3 Contesto territoriale

L'area oggetto dello stralcio del piano di settore è posta lungo il perimetro del Parco delle Groane, e i lati est e sud rappresentano i confini del parco.

La proposta di stralcio incide su un'area già urbanizzata con destinazioni prevalentemente residenziale; lungo il lato sud e al di là della Via Appennini è presente ancora un lotto libero da edificazione e attualmente a prato stabile; la Via Appennini prosegue poi sotto forma di pista ciclabile e pertanto non aperta al transito di autoveicoli a scavalcare la Super strada Milano-Meda che diventerà poi Autostrada Pedemontana e a raggiungere il percorso ciclabile che collega Birago all'abitato di Lentate sul Seveso.

Dal fondo di Via Appennini si ha una buona visuale sulla Villa Raimondi di Birago; tale visuale non risulta essere interessata dalla proposta di variante.

4. DESCRIZIONE DELLO STRALCIO

Al fine di poter soddisfare le esigenze dei residenti che vedono demolita la loro abitazione per poter realizzare l'itinerario autostradale, si propone una variante stralcio al piano di settore delle zone edificate e norme paesaggistiche per l'edificazione del parco limitatamente a parte del mappale 70 del foglio 37 del Comune di Lentate sul Seveso al fine di consentire il trasferimento di volumetria pari a quella che viene demolita.

L'area marginale rispetto al territorio e al contesto del Parco delle Groane si trova in fondo a Via Appenini; nella proposta adottata nel maggio 2009 l'area in virtù del suo stato di fatto era stata destinata a zona di riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo e successivamente vista l'osservazione presentata proposta come zona edificata.

Visto il carattere marginale del lotto a confine con altri lotti, esterni al perimetro del parco, a destinazione residenziale si può definire l'area come zona di completamento del tessuto urbanizzato.

La variante generale al Piano Territoriale di Coordinamento ha destinato l'area a zona edificata e pertanto vale quanto previsto dall'art.32 delle norme tecniche di attuazione.

Le aree comprese in queste zone sono destinate alla residenza e alle attività terziarie e produttive compatibili con il parco; l'ente gestore deve predisporre apposito piano attuativo, individuando le sottozone ad assetto definito e le sottozone per la trasformazione; il piano attuativo analizza l'assetto degli insediamenti esistenti, i caratteri architettonici dell'esistente e l'assetto paesaggistico dei luoghi; di conseguenza individua i criteri morfologici e costruttivi per gli interventi di ristrutturazione e nuova edificazione e determina le funzioni ammissibili.

Nella sottozona ad assetto definito il piano attuativo può solo ammettere incrementi volumetrici una tantum nell'ambito degli edifici esistenti.

Nella sottozona per la trasformazione il piano attuativo può prevedere la realizzazione di nuove volumetrie secondo i seguenti indici massimi: destinazioni residenziali 0,8 mc/mq, altezza massima degli edifici m 10 all'intradosso

Rispetto all'area oggetto di stralcio del piano di settore si prevede la destinazione ad ambito di trasformazione, essendo la stessa priva di edificazione e con un indice massimo di mc 0,8/mq; ovvero si prevede di realizzare una cubatura massima di mc 1040 circa.

La presente proposta di piano di settore ha come fine quello di consentire il trasferimento di volumetrie demolite a seguito della realizzazione dell'autostrada pedemontana.

In allegato 1 la scheda di riferimento del piano di settore inerente alla zona.

4.1 Dati quantitativi

Piano vigente: zona edificata

Proposta di stralcio piano di settore: ambito per la trasformazione a destinazione residenziale

Volume massimo consentito: 0,8 mc su mq

Altezza massima dell'edificio: 10 metri all'intradosso

Rapporto di copertura. 30% del lotto di zona edificata

4.2 Obiettivi specifici di sostenibilità ambientale e sociale

Con al presente proposta si intende dare una risposta alle istanze promosse da Autostrada Pedemontana Lombarda s.p.a., e alle istanze per il soddisfacimento delle necessità dei cittadini penalizzati dalla realizzazione dell'opera.

Pertanto sulla base delle indicazioni summenzionate si ritiene che la proposta abbia valenza di sostenibilità ambientale e sociale andando a soddisfare le esigenze sociali segnalate dalla Amministrazione comunale e non penalizzando le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area parco.

4.3 Indicazioni per la progettazione

Il progetto da presentare per il rilascio del titolo abilitativo dovrà essere esteso a tutto il lotto di pertinenza di zona edificata e pertanto dovrà interessare anche gli spazi aperti, le alberature da mettere a dimora e le recinzioni; l'intervento dovrà essere condotto nel massimo rispetto dei caratteri architettonici e ambientali del parco, sia per la scelta dei materiali da costruzione, sia per la utilizzazione degli spazi aperti.

Riguardo ai criteri di progettazione dell'edificio si dovranno osservare le seguenti indicazioni/prescrizioni.

- Copertura con tetto a falda, con inclinazione fra i 20 e i 35 gradi;
- Manto di copertura in coppi, tegole canadesi, portoghesi o marsigliesi
- Rivestimenti esterni in cotto faccia-a-vista, oppure intonacati con tinteggiatura nei valori cromatici di cui alle NTA del Piano di settore zone edificate e norme paesaggistiche per l'edificazione nel parco; non si potranno usare, quale rivestimento esterno piastrelle, Clinker, lastre in pietra, fatta salva la zoccolatura.

Riguardo alla progettazione degli spazi aperti il 50% della superficie del lotto, al netto della superficie coperta dovrà essere mantenuta a verde; riguardo alle alberature si dovranno preferire le specie tipiche locali, evitando l'uso di cupressaceae, palme, o auracariaceae.

La recinzione dovrà essere a permeabilità ottica , non superare l'altezza di m 2.20; l'eventuale zoccolo è ammesso anche in cemento, ma in ogni caso non dovrà avere altezza superiore a cm 50 rispetto al piano campagna

Dicembre, 2012

Il Responsabile Unità Operativa Lavori Pubblici

Arch. Giulia Pellicano

Il Responsabile Unità Operativa Urbanistica

Arch. Ambra Costa

Visto:

Il Responsabile Area Tecnica

Dr. Luca Frezzini

In allegato:

Scheda Len. 24.1 con evidenziate le caratteristiche del lotto

Parco Orsini
Piano di settore Zona edilizia
Scheda tecnica di riferimento

Comune di
LENTATE SUL SEVESO

Destinazione prevista
RT

Settore n°
LEN 24.1

Stato di fatto al 2012

Destinazione d'uso: zona edificata
Superficie lotto mq. 1.334,00
Superficie coperta SC mq.
Superficie lorda pav Slp mq.
Volume residuo teorico mc.
rapporto di densità SC %
mc/mq volume

Previsione PSE: zona residenziale

Superficie coperta SC mq. 400,20
Superficie lorda pav Slp mq. 355,73
Volume residuo teorico mc. 1.067,20
rapporto di densità SC 30 %
mc/mq volume 0,8

in frutto di uso tantum coperto o 60 mq

SI NO

in frutto di condono edilizio sul volume principale

SI NO

Pareri già espressi

nome:	PE n°	n°CD/PO
nome:	PE n°	n°CD/PO
nome:	PE n°	n°CD/PO
nome:	PE n°	n°CD/PO

Note:

