Comune di Limbiate
Protocollo Generale
Nr.0024158 Data 20/09/2013
Tit. 02.03 Arrivo

Limbiate, 16 settembre 2013

Al Presidente del Consiglio Comunale

OGGETTO: Richiesta di riunione del Consiglio Comunale ai sensi dell'articolo 50 del Regolamento del Consiglio Comunale

I sottoscritti Consiglieri Comunali Giulio Fossati, Mirko Fagone, Rosario Traina, Salvatore Arcerito, Elisa Melchiorre, ai sensi dell'articolo 50 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale chiedono di riunire il Consiglio Comunale con il seguente ordine del giorno:

PIANO DI RECUPERO DI VILLA MEDOLAGO - RASINI

e per la deliberazione della seguente mozione di indirizzo:

MOZIONE

PREMESSO CHE

- La Giunta Comunale con la delibera n° 246 del 23/12/2008, ai sensi della Legge Regionale n° 8/2008 e della LR n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni conforme al PRG vigente, approvato dalla GRL con deliberazione n° 52194 del 01/03/1990 e successive varianti, ha definitivamente approvato il Piano di Recupero di Villa Medolago - Rasini composto dagli elaborati presentati in sede di adozione ed ancora validi dopo l'osservazione e da quelli modificati a seguito dell'osservazione di cui al Prot. N° 38252 del 22/12/2008.
- La GC con la delibera n° 246 del 23/12/2008 ha dichiarato il Piano di Recupero conforme a quanto previsto dagli artt. 31 e 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP della Provincia di Milano e come individuato nella progettazione, volto al mantenimento, alla conservazione ed al recupero della struttura originaria che risulta riqualificata e valorizzata nei suoi aspetti, mantenendo integra la visuale del contesto circostante in linea con il parere favorevole espresso dalla Soprintendenza del 27/02/2008 Prot. N° 916/1T.
- La convenzione per la realizzazione del Piano di Recupero fu stipulata nel mese di aprile 2011.
- Il Piano di Recupero risulta ad oggi ancora incompiuto.

CONSIDERATO CHE

- Il complesso della Villa Medolago - Rasini è sottoposto a vincolo e tutelato ai sensi dell'articolo 10 della Parte II Titolo I del D.Lgs 42 del 22/01/2004 e s.m.i. .
- La Villa Medolago - Rasini con il parco circostante, oltre a parte degli edifici storicamente adibiti a scuderie delimitati dalla mezzaria degli stessi, posti sul lato destro della Villa, sono inquadrati dalle NTA del Comune di Limbiate come zona A.
- La restante parte delle vecchie scuderie sono invece inquadrati dallo strumento urbanistico come zona BA.
- Le zone A sono disciplinate dall'articolo 14 (vedi allegato 1).
- Le zone BA sono regolamentate dall'articolo 14 bis delle NTA del Comune di Limbiate (vedi allegato 1).
- Sul complesso della Villa è possibile la trasformazione con destinazione alberghiera ai sensi

dell'articolo 23 delle NTA del Comune di Limbiate (vedi allegato 1).

- Il progetto citato in premessa prevede di trasformare tutto il complesso della Villa comprese le 2 corti adiacenti che costituivano le vecchie scuderie in un unico complesso alberghiero. Anche se buona parte di queste ultime è stato stralciato dal progetto per effetto dell'osservazione al Prot. N° 38252 del 22/12/2008, citata al primo punto.

CONSIDERATO INOLTRE CHE

- Secondo la Legge 12/2005 la GC è stata ritenuta competente nella approvazione di piani attuativi conformi al PRG vigente.
- Secondo le NTA del Comune di Limbiate gli interventi edilizi su Villa Medolago - Rasini possono avvenire esclusivamente previa approvazione del Piano Attuativo, nel rispetto della volumetria esistente alla data di adozione del PRG presente e i vincoli ai sensi della Legge 1089/39.

RILEVATO CHE

- Da una disamina dei progetti il volume complessivo della Villa a seguito dell'intervento di recupero e restauro aumentano notevolmente rispetto i volumi attuali ed esistenti alla data di adozione del PRG vigente.
- Il reperimento dello standard urbanistico avviene in una area esterna al perimetro del Piano di Recupero, a considerevole distanza dalla Villa stessa e parzialmente ricadente nel Comune di Senago.
- Allegata agli atti del piano attuativo risulta una fotografia in cui compare l'ala di destra della Villa storica con n° 3 piani fuori terra.

CONSIDERATO CHE

- I Consiglieri Comunali del Gruppo Consigliare "Sinistra e Partecipazione" hanno presentato l'interrogazione Prot. N° 19955 del 24 luglio 2013 alla quale veniva allegata documentazione storica, peraltro visionabile online sul sito dei Beni Culturali della Regione Lombardia SIRBEC, della ricostruzione e dell'evoluzione storica delle trasformazioni del complesso di villa Medolago - Rasini, dalla quale si evince che non vi è traccia ne di una edificazione relativa all'ala del secondo cortile della Villa lato destro (FG.17, mapp.124) di un piano in più e poi di una successiva demolizione o anche di una sola demolizione, dato che oggi i piani di tale ala sono comunque due. Ne tanto meno di ulteriori volumi che possano giustificare un aumento di volumetria permessa nel Piano di Recupero.

CONSIDERATO INOLTRE CHE

- Il **patrimonio culturale** è l'insieme di cose, dette più precisamente beni, che per particolare rilievo storico culturale ed estetico sono di interesse pubblico e costituiscono la ricchezza di un luogo e della relativa popolazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Alla luce di quanto sopra chiede al Sindaco e alla Giunta di verificare, nel più breve tempo possibile, il Piano di Recupero di Villa Medolago - Rasini con lo scopo di accertarne la correttezza e la legittimità, rispetto la legge regionale e rispetto le norme tecniche di attuazione del PRG del Comune di Limbiate.

Inoltre invita il Sindaco e la Giunta a verificare che tale intervento sia predisposto nell'interesse

pubblico ed eventualmente avvalersi di tutti gli strumenti necessari per la tutela dell'ente.

I CONSIGLIERI COMUNALI

Salvatore	Arcerito	
Mirko	Fagone	
Giulio	Fossati	
Elisa	Melchiorre	
Rosario	Traina	

CAPO 3°

Classificazione del territorio in zone territoriali omogenee

Art. 14

Zone A: aree interessate da edifici di interesse storico e ambientale

1. Queste zone comprendono aree interessate da edifici che rivestono carattere storico o di pregio ambientale; destinazioni d'uso ammesse: residenza e terziario.
2. Sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo da attuarsi con autorizzazione edilizia e modifiche di destinazione d'uso fra le destinazioni ammesse da attuarsi con concessione edilizia.
3. Non è ammessa alcuna attività commerciale.

Art. 14 bis

Zona Ba: ambiti costruiti a maggior caratterizzazione ambientale

1. Sono le zone che costituiscono gli ambiti costruiti a maggior caratterizzazione ambientale; le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza (principale), terziario (compatibile) quale attività di commercio al dettaglio, artigianato di servizio, studi professionali, servizi e attività direzionali, agenzie bancarie, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico collettivo, attività turistico-ricettive, culturali, congressuali, di spettacolo e ricreative.
2. Gli interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo soggetti a Denuncia di Inizio Attività, ai sensi del comma 60 art. 2 Legge 23 dicembre 1996, n. 662, che comportino interventi edilizi sulle parti comuni, sulle facciate e comunque sulle porzioni di fabbricato in vista sono soggette alle norme morfologiche e tecnologiche di cui all'allegato A alle presenti norme.
3. Gli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti che non comportino integrale demolizione e ricostruzione e gli interventi edilizi finalizzati a modificare le destinazioni d'uso in senso residenziale e terziario dei corpi di fabbrica già a destinazione produttiva e dei rustici si attuano con concessione edilizia, nel rispetto nelle norme morfologiche e tecnologiche di cui all'allegato A alle presenti norme
4. Sono ammessi interventi parziali, ovvero limitati a porzioni di fabbricato, a condizione che sia presentato progetto di massima delle facciate esteso all'intero fabbricato, al quale dovranno tendenzialmente uniformarsi gli interventi successivi, fatti salvi gli eventuali adeguamenti valutati ammissibili dalla Commissione Edilizia; nel riuso dei rustici ogni intervento parziale deve comportare la formazione di almeno una unità abitativa nel rispetto delle superfici minime previste dagli articoli 3.4.4 e 3.4.5 del R.L.I. o costituire ampliamento diretto di unità abitativa contigua preesistente; è ammessa l'aspirazione forzata anche in presenza di un solo bagno ed è ammesso l'uso a box del piano terreno.
5. Gli interventi estesi ad un intero fabbricato possono essere attuati anche con demolizione e ricostruzione integrale, nel rispetto delle norme morfologiche e tecnologiche di cui all'allegato

A, con obbligo della totale eliminazione delle superfetazioni presenti nell'ambito di appartenenza di proprietà dei privati attuatori dell'intervento e nel rispetto dei fronti stradali ai sensi del successivo comma 8 e degli orientamenti per la nuova edificazione identificati dalle schede costituenti allegato B alle presenti norme.

6. Negli interventi di ristrutturazione di cui ai precedenti commi 3 e 4, ferme restando le caratteristiche delle facciate e le altezze di gronda sugli spazi pubblici esistenti e previsti dal P.R.G., sono ammesse modifiche alle sagome degli edifici per il raggiungimento dei requisiti minimi di abitabilità e di agibilità, nei limiti di un incremento non superiore al 5% rispetto al volume geometrico esistente; negli interventi di demolizione e ricostruzione di cui al precedente comma 5, è ammesso un incremento del 5% rispetto al volume geometrico preesistente, comprendendo nel calcolo anche il volume delle superfetazioni da demolire; di tutti i volumi da demolire deve essere dimostrata analiticamente la consistenza con adeguata documentazione grafica e fotografica; gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione degli edifici fronte strada devono di norma prevedere soluzioni a portico di profondità non inferiore a m. 2,50, volte alla formazione di percorsi pedonali protetti rispetto alla carreggiata stradale, fatte salve soluzioni alternative, dovute a possibili diverse motivazioni, da sottoporre a parere preventivo della Commissione Edilizia.

7. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono attuati con Piano di Recupero ai sensi dell'art. 30 Legge 5 agosto 1978, n. 457 previa Variante ai sensi della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 che identifichi l'area intervento quale zona di recupero.

8. Le schede costituenti allegato B alle presenti norme identificano:
   - Gli ambiti minimi soggetti a ristrutturazione urbanistica;
   - I fronti stradali e gli allineamenti che gli interventi edilizi sono obbligati a conservare, con ristrutturazione o anche con demolizione e ricostruzione parziale di porzioni di fabbricati sui soli fronti interni e nel rispetto dei caratteri morfologici originari, al fine di salvaguardare le caratteristiche ambientali dei luoghi;
   - Gli edifici di cui è prevista di norma la demolizione, al fine di un riordino della distribuzione volumetrica, volta al recupero di porzioni significative di standard urbanistici e all'uso del sottosuolo;

Art. 23

Zone per attrezzature ricettive e per il tempo libero

In tali zone sono consentite soltanto costruzioni ed attrezzature a carattere ricreativo o ricettivo (quali alberghi, ristoranti, impianti sportivi, ecc.) nel rispetto dei seguenti indici:

If 2,5 mc/mq

Rs 1/1

Ri 1/1 (da confine 2/1)

H mt. 15,00

Ds mt.5,00

E' ammessa altresì la realizzazione (nei limiti sopraindicati) nella percentuale massima del 15% del volume, di residenza per gli addetti ai servizi installati.

Per l'area di Villa Medolago sono fatti salvi comunque i disposti dell'art. 14, comma 2 delle N.T.A. presenti in base ai quali l'edificazione avviene esclusivamente previa approvazione di Piano Attuativo, nel rispetto della volumetria esistente alla data di adozione del P.R.G. presente e i vincoli ai sensi della Legge 1089/39.