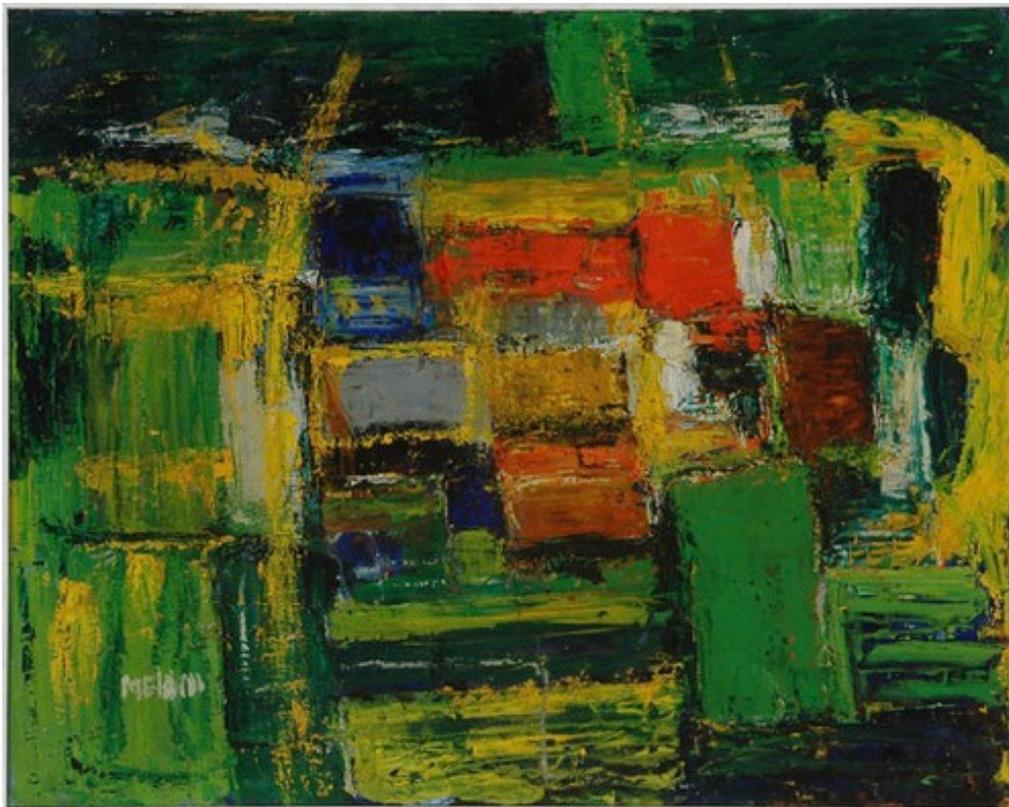




COMUNE DI LISSONE

Provincia di Monza e Brianza

Piano di Governo del Territorio



PIANO DELLE REGOLE - VARIANTE 2016

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Gruppo di pianificazione:

Arch. Marco D. Engel

Arch. Gian Primo Doro

Arch. Valerio Testa

P.t. Alberto Benedetti (studio SosTer)

Società di Ricerca e Pianificazione

29 - 1 - 2016

Adozione con Delibera	n°	del
Approvazione con Delibera	n°	del
Pubblicazione BURL	n°	del

INDICE

1	Premessa: contenuti e obiettivi del Piano delle Regole	pag.	1
2.	Caratteri e valori del tessuto urbano consolidato	pag.	2
3.	La successione dei piani urbanistici comunali	pag.	7
4.	La normativa di piano: continuità e innovazioni rispetto al Piano delle Regole 2012	pag.	15
Appendice 1 Cenni storici sulla formazione urbana di Lissone		pag.	20
Appendice 2 Stato di esecuzione dei piani attuativi a maggio 2015		pag.	37

1 Premessa: contenuti e obiettivi del Piano delle Regole

In applicazione delle disposizioni della LR 12/2005¹, il Piano delle Regole contiene la disciplina degli interventi di trasformazione corrente del territorio il cui assetto generale si considera consolidato.

Il Piano si configura come uno strumento di regolazione delle modalità di occupazione e utilizzazione del suolo ed è rivolto a garantire la qualità complessiva in particolare dell'edificato, prescrivendo le modalità ordinarie di intervento, da applicare nella trasformazione quotidiana del tessuto edilizio consolidato.

Pertanto **contenuto centrale del Piano delle Regole è l'apparato normativo**, al quale viene affidato il compito di indirizzare gli interventi al raggiungimento degli obiettivi della trasformazione urbana dettati dal Documento di Piano.

Nel caso di Lissone il Piano delle Regole contiene l'intera normativa del PGT: raccoglie infatti in un unico testo le Regole per l'attuazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi, oltre, ovviamente, a quelle dello stesso Piano delle Regole. Si tratta di una impostazione piuttosto rara nel panorama della pianificazione comunale lombarda che non può che essere confermata dalla presente Variante sia per rispetto alla consuetudine operativa degli operatori e degli Uffici comunali sia per non rimettere mano al Documento di Piano appena approvato al solo scopo di dotarlo di un proprio testo normativo.

Gli obiettivi della Variante al Piano delle Regole sono dettati dal vigente Documento di Piano il quale, coerentemente con la rinuncia alla trasformazione delle aree ancora inedificate, concentra l'attenzione sulla trasformazione del costruito indicando due linee di azione prioritarie²:

- *rinnovare e riqualificare il territorio urbanizzato*
- *ricostruire condizioni diffuse e differenziate di urbanità.*

La Variante, coerentemente con le indicazioni del Documento di Piano, assume quali obiettivi prioritari:

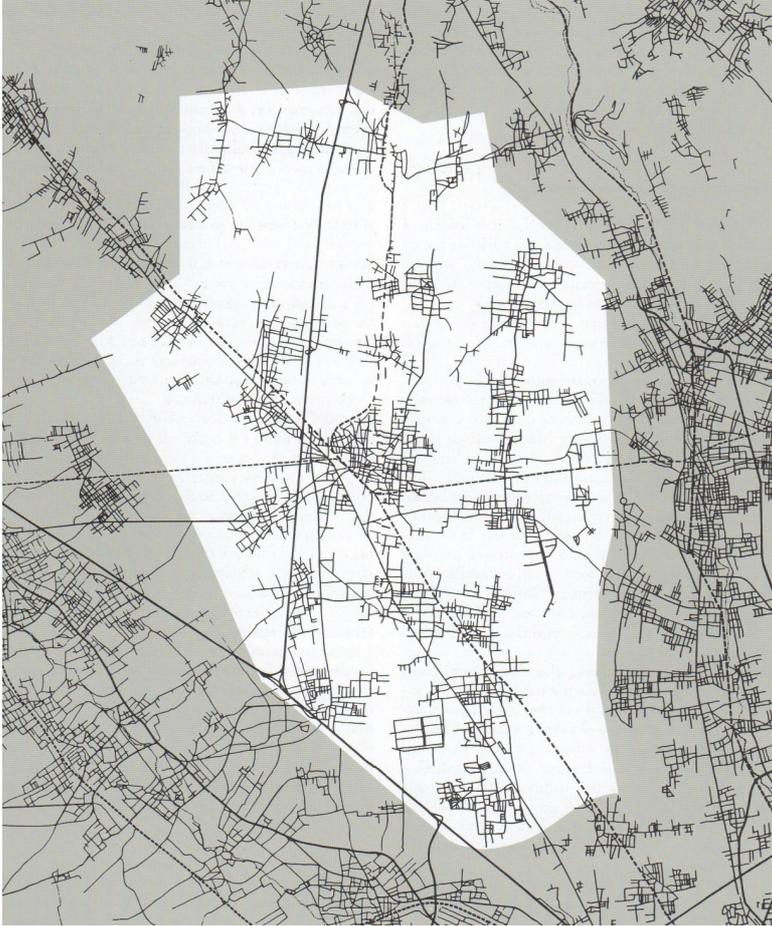
- salvaguardare le parti del tessuto urbano ed i singoli elementi di valori identitario;**
- promuovere il riuso del patrimonio edilizio inutilizzato e più in generale il rinnovamento dell'edificato esistente al fine di migliorarne le prestazioni energetiche e la qualità architettonica.**

¹ LR 12/05, in particolare all'art. 10, e DGR 8/1681 del 29/12/05

² Cfr. Relazione del Documento di Piano, Cap. 3 e 4.

2 Caratteri e valori del tessuto urbano consolidato

Lissone fa parte della vasta conurbazione che si estende a nord di Milano, da Monza a Giussano, composta da centri di varia consistenza, distribuiti in origine lungo le radiali e in seguito arrivati a saldarsi anche lungo i tracciati secondari occupando progressivamente quasi l'intero territorio disponibile.



Carta dei tracciati urbanizzati: il reticolo denso e conurbato della Brianza milanese, da Boeri - Lanzani - Marini, "Il territorio che cambia", Milano 1963

La struttura urbana di Lissone è per lo più il risultato dei due processi principali che negli anni dal '50, 'al '70 hanno determinato la configurazione di questa parte del territorio della Brianza:

- il primo riguarda il contributo particolare della struttura produttiva locale alla grande crescita economica dell'area a nord di Milano, ossia il peso delle attività di produzione e commercializzazione degli elementi di arredo nella formazione del tessuto edificato, fenomeno rispetto al quale Lissone rappresenta un caso esemplare;
- il secondo riguarda l'elevata accessibilità che questa parte del territorio metropolitano ha progressivamente conseguito e che sembra possa raggiungere un suo e definitivo assestamento con la realizzazione del sistema autostradale Pedemontano.

In termini edilizi Lissone, pur presentando tutte le forme caratteristiche della fase della grande espansione edilizia che ha caratterizzato la fascia settentrionale dell' hinterland milanese, mostra una sua versione specifica del tessuto urbano denso, consistente nell'intreccio inestricabile di tipi edilizi di diverso impianto morfologico e funzionale e per di più frammisti a parti del tessuto storico che hanno contribuito a cancellare.

In termini generali la forma urbana di Lissone è determinata da una rete ortogonale di strade minori che dipartono dal rettangolo centrale, allungato in senso nord - sud che si innesta in una successiva rete di scorrimento primario in direzione dei comuni confinanti.

Gli isolati centrali, corrispondenti alla parte più antica della città³ presentano cortine edilizie continue, per lo più di 2/3 piani fuori terra, interrotte anche nel nucleo più interno della città, da edifici condominiali di sei sette piani, quasi sempre risalenti agli anni '60.

Allontanandosi dal centro, la rete stradale conserva più o meno lo stesso andamento ma le cortine si interrompono lasciando spazio a insediamenti di vario genere, residenziali e produttivi, realizzati in attuazione delle previsioni dei diversi strumenti urbanistici comunali (i PRG del 1970, del 1980, del 1999).

In estrema sintesi, nel tessuto edificato di Lissone si possono riconoscere le seguenti tipologie insediative che connotano le diverse parti della città, a tratti frammiste o compresenti anche all'interno di uno stesso isolato.

Corti rurali residenziali di primo impianto

Coincidono con il nucleo antico di Lissone caratterizzato da cortine edilizie compatte a due/tre piani fuori terra.



Piazza Cavour



Vicolo Palazzine

Ville - Palazzi ed edifici storici

Riguardano le realizzazioni di edifici "storici" risalenti al 600 - 700 - 800 - inizi 900 esistenti per lo più intorno all'area centrale della città.



Villa in via Monte Nero



Palazzo in Piazza Libertà

³ Si fa qui riferimento alla parte dell'edificato individuata nella cartografia dell'IGM del 1936, assunta come "nucleo di antica formazione" dal Documento di Piano 2014.

Edifici rurali

Si tratta delle cascine di impianto storico che hanno mantenuto sostanzialmente invariati i loro caratteri originali



Cascina Santa Margherita



Cascina Convenio

Isolati di secondo impianto

Isolati con uno o più cortili interni, in relazione alla partizione delle proprietà. Sono presenti prevalentemente nelle zone adiacenti il nucleo più antico. Le loro dimensioni ed i caratteri distributivi sono determinati dall'orditura della maglia urbana.



Via Don Minzoni



Via Solferino

Tessuti misti

Isolati e corti con la presenza di fabbricati produttivi e residenziali fra loro saldati e connessi.



Isolati in via Torricelli



Isolati in via 25 aprile

Residenze multipiano

Sono gli insediamenti di edilizia residenziale di tipo "condominiale", indipendentemente dalle modalità di realizzazione (libera, convenzionata, sovvenzionata), tipica degli anni 60 - 80, frequentemente con piano terra commerciale.



Intervento nel tessuto urbano centrale anni 60 - 70



Intervento in area periferica, anni 2012 - 2014

Edilizia estensiva: villini e palazzine

Riguarda l'edilizia uni e bifamiliare caratterizzante quartieri a bassa densità con giardino o comunque con spazi privati scoperti, si tratta del patrimonio edilizio legato alle fasi di espansione più recenti.



Edificio monofamiliare anni '80 - '90



Edificio riqualificato anni 2000

Tipologie produttive di impianto storico

Risalgono alla prima fase dello sviluppo industriale; sono collocate prevalentemente nell'area più centrale e sono state in molti casi oggetto di trasformazioni recenti.



Ex mobilificio Paleari



Edificio via Matteotti - via Roma

Tipologie speciali per industria, commercio, uffici

Si tratta di fabbricati per loro natura assai differenti che connotano in particolare le aree al margine dell'edificato e alcuni tratti dell'area centrale ove è maggiormente presente la funzione commerciale.



Edificio per uffici



Edificio commerciale

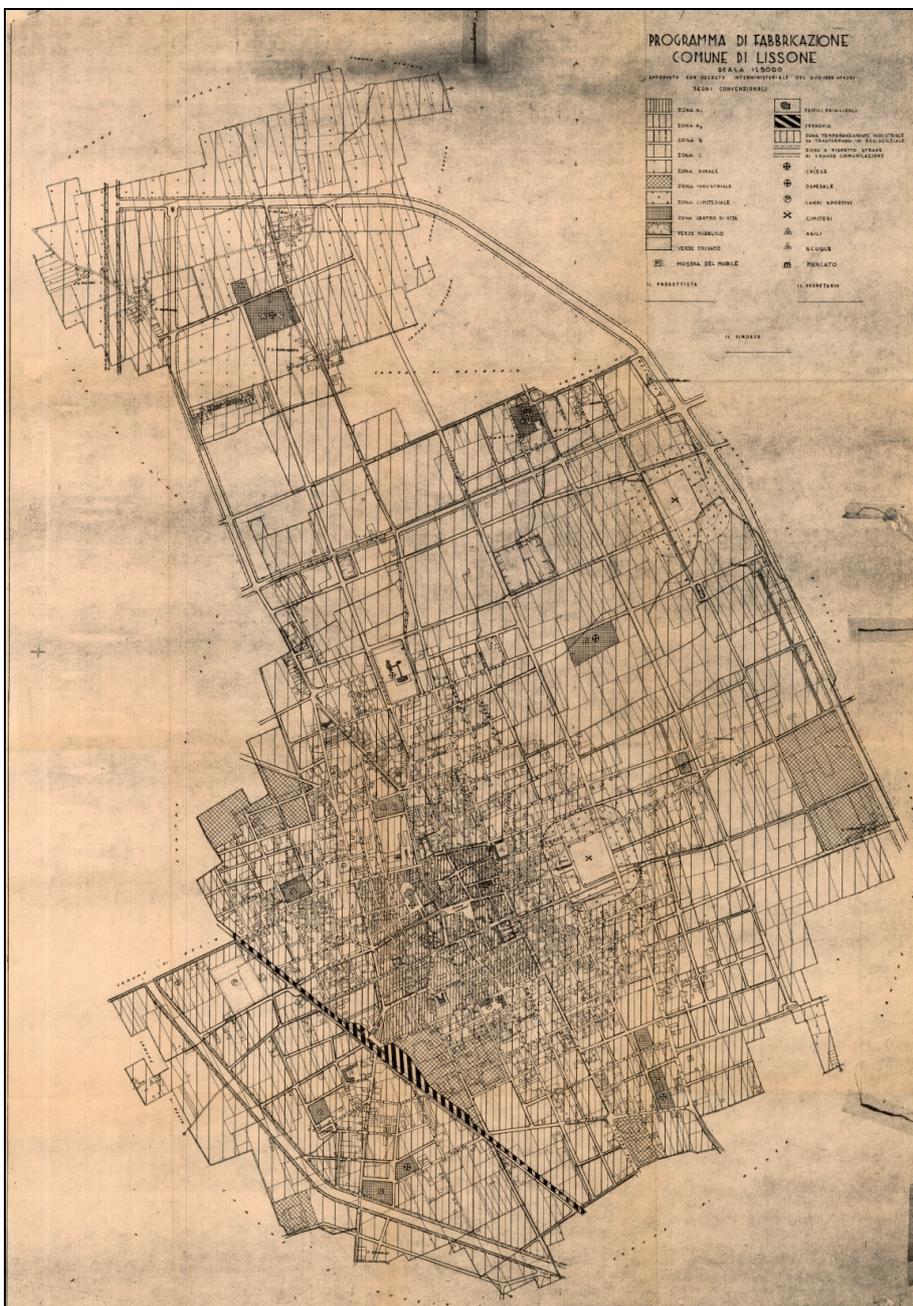
3. La successione dei piani urbanistici comunali

L'epoca più recente dello sviluppo insediativo di Lissone è segnata dai diversi tentativi di elaborare Piani urbanistici che fossero in grado di governare sia l'espansione dei nuovi insediamenti sia le trasformazioni del tessuto edificato che di volta in volta si venivano sollecitate.

Nei piani urbanistici risiede una parte della cultura della città, rappresentata nei disegni e nelle normative che si sono succedute nel tempo rappresentando la sintesi delle diverse aspettative degli operatori economici, degli amministratori ed anche dei cittadini che hanno partecipato con le modalità più diverse alla formazione delle decisioni.

E' nel 1933 che l'Amministrazione Comunale avverte per la prima volta la necessità di accompagnare il processo di trasformazione della città con un "Piano di ampliamento". Da questa data si inizia a dare corso ad una serie di studi e proposte, a partire dall'analisi degli effetti della veloce crescita economica determinata dallo sviluppo dell'attività artigianale col conseguente incremento demografico: nel 1931 Lissone raggiunge i 14.266 abitanti; erano poco meno di 8.000 all'inizio del secolo.

Piano di Fabbricazione del 1959



Al primo tentativo del 1933 ne seguiranno altri (1950, 1956, 1958) ma solo nel 1959 Lissone, che ormai contava più di 24.000 abitanti, riuscirà ad avere un Programma di Fabbricazione.

Il PdF già contiene il disegno dell'intera città, con l'edificabilità estesa fino a coprire quasi l'intero territorio comunale, con la sola eccezione della frazione di Santa Margherita, classificata come "Zona rurale".

Appaiono già compiutamente definiti i caratteri principali del tessuto urbano: la maglia viaria e la distribuzione degli isolati urbani, la localizzazione dei principali servizi pubblici e la collocazione delle zone industriali.

In vista della grande espansione è anche prevista la realizzazione di un nuovo cimitero sul sito dell'attuale "Bosco urbano".

Piano Regolatore Generale 1970

Il PdF verrà sostituito dopo 11 anni dal primo Piano Regolatore Generale, quello del 1970; Lissone a questa data contava già più di 30.000 abitanti.



Il Piano del '70 ebbe vita breve, venne approvato e pubblicato dopo qualche anno, in corrispondenza con la promulgazione della nuova legge urbanistica della Lombardia, la n. 51 del 15 aprile 1975.

Il PRG '70, come accadeva in quegli anni, dedica particolare attenzione al sistema viario, ipotizzando una strada di circonvallazione che avrebbe dovuto costituire un argine all'espansione dell'edificato. Altrettanta attenzione è dedicata al dimensionamento ed alla distribuzione dei servizi pubblici, che arrivano ad occupare una parte assai rilevante del territorio comunale. Entrambe le indicazioni non avranno seguito.

Degna di nota è l'avvenuta edificazione dei terreni attorno alla frazione di Santa Margherita, che il PdF del '59 classificava come rurali. A conferma del nuovo ruolo assegnato a questa parte del territorio comunale viene collocata a nord della frazione una vasta area industriale.

Piano Regolatore Generale 1980

Ritenuto per diversi motivi inattuabile il Piano del '70, si diede avvio a una nuova Variante Generale anche al fine di adeguarsi alla nuova disciplina urbanistica regionale. Si arriva così al 1980, anno dell'approvazione del nuovo P.R.G. che prevedeva una capacità insediativa identica a quella del PRG 1970, ossia poco più di 30.000 abitanti (30.276).



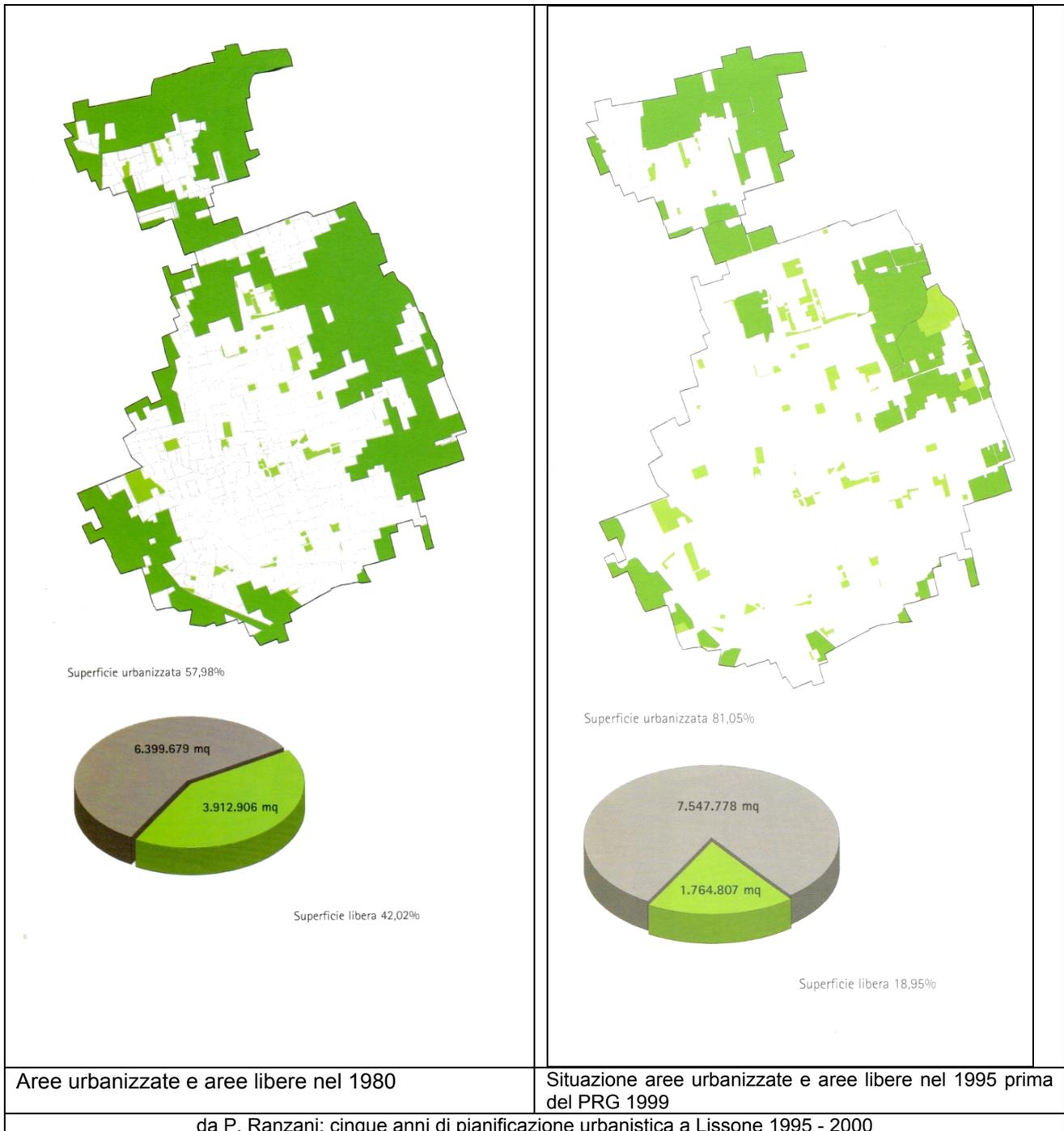
Il PRG '80 assume un atteggiamento più realistico di quello adottato del suo predecessore: nessuna velleità di riconfigurazione del sistema viario ed una maggiore adesione al disegno della città che c'è, anche se appare confermata buona parte della dotazione di aree per servizi e spazi pubblici.

È evidente la maggiore attenzione dedicata agli insediamenti produttivi, ai quali vengono destinate ampie superfici ai margini del tessuto edificato.

È definitivamente confermato lo sviluppo urbano della frazione di Santa Margherita anche se viene in parte ridotta l'area già destinata all'industria dal PRG '70.

Piano Regolatore Generale 1999

Come si evince dalla riproduzione sotto riportata negli anni '80 la superficie urbanizzata a Lissone non arrivava al 60% (57,98%) con una densità abitativa pari a 3.255,48 ab/Kmq.



La superficie urbanizzata a Lissone nel 1995 era salita oltre 80% e quella libera era scesa al di sotto del 20%; la densità abitativa era passata a 3.565,16 abitanti/Kmq e l'esagerata espansione dell'urbanizzato desta già qualche preoccupazione, come dimostrano le immagini sopra riportate, con molto anticipo rispetto ai primi provvedimenti di legge sul consumo di suolo.

Dal 1996 viene avviata una nuova revisione dello strumento urbanistico generale. Lissone a quella data contava più di 33.000 abitanti (33.156). Il nuovo piano entra in vigore il 31 marzo 1999. Il nuovo PRG ipotizza un tetto insediativo teorico di circa 52.000 abitanti (51.921)⁴.

Il PRG del 1999 individuava diverse aree soggette a Piani Particolareggiati tra le quali, in coerenza con la legislazione all'epoca vigente, il piano particolareggiato del centro storico. Detto piano già approvato nel '98, integrato nel 2003 aderendo alle prescrizioni formulate dalla Regione in sede di approvazione dello strumento urbanistico generale.

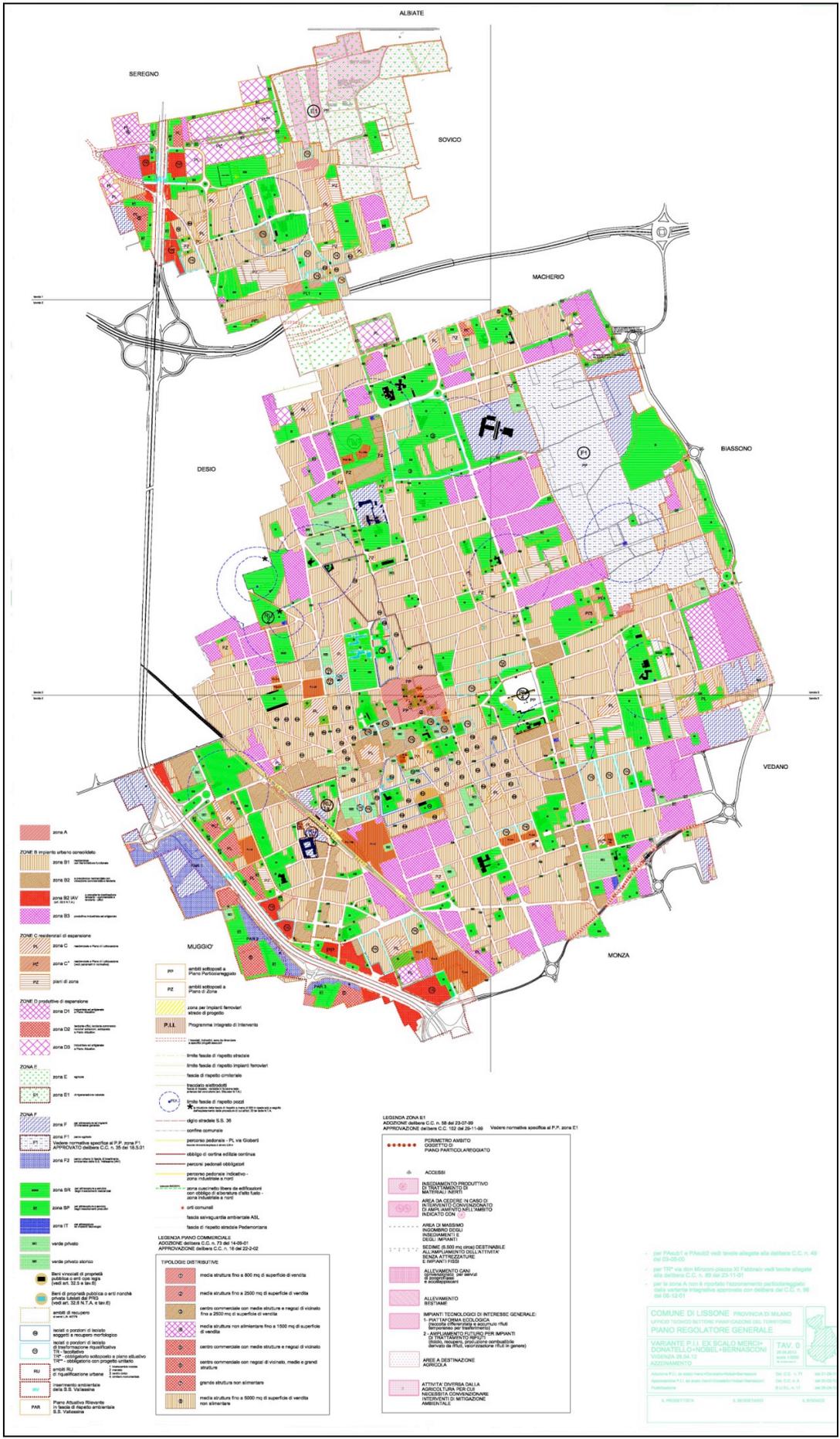
Il Piano Particolareggiato della zona A riguarda la parte centrale del nucleo di antica formazione compreso tra le vie partendo da sinistra: via SS. Pietro e Paolo, via Don Minzoni, via Aliprandi, p.zza Maria Bambina, via Origo, via Assunta, p.zza Libertà.



Zona A del PRG 1999, soggetta a Piano Particolareggiato

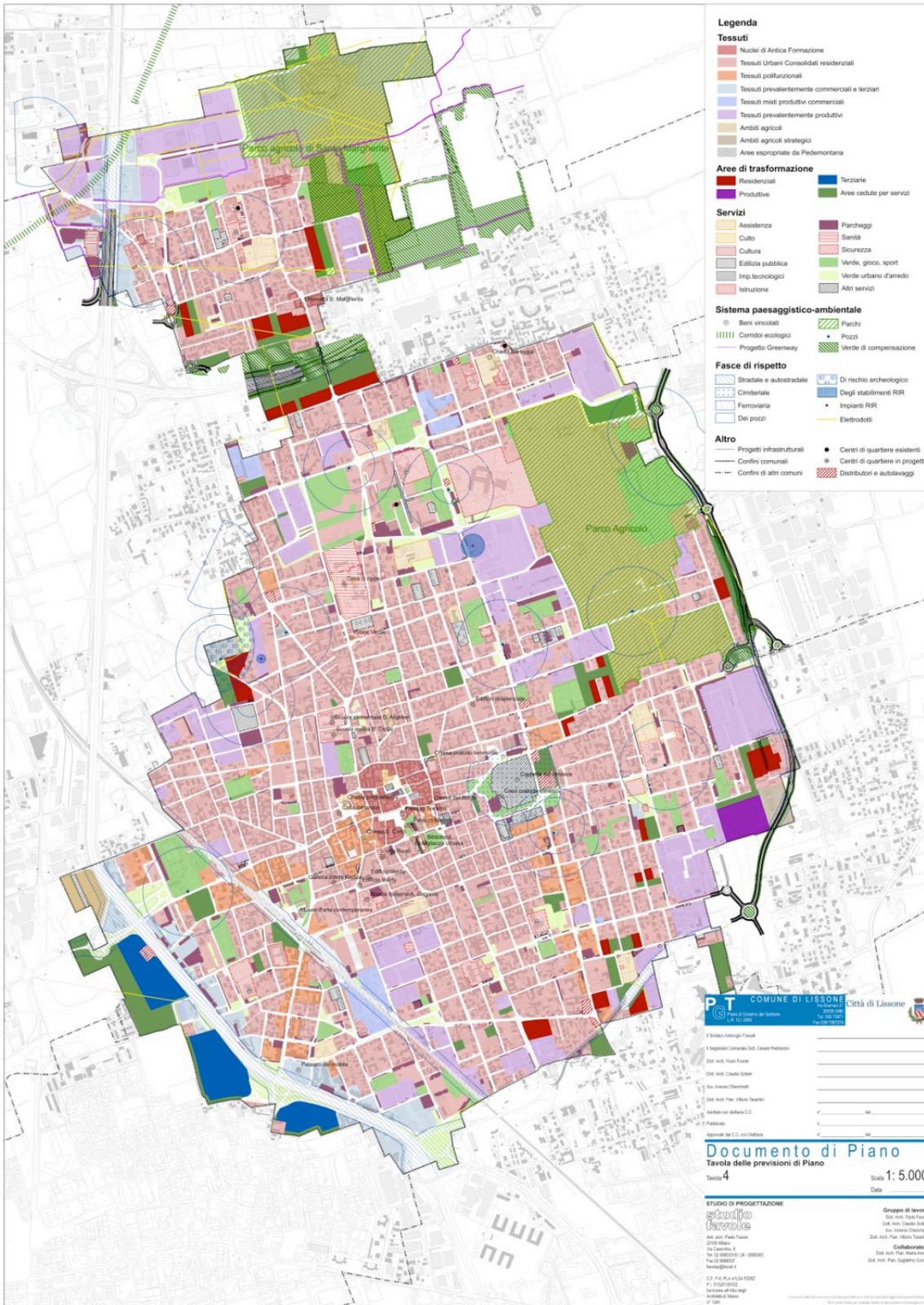
Al PRG approvato vengono apportate, negli anni fra il 1999 e il 2006, una ventina di rettifiche e varianti della più diversa natura.

⁴ Successivamente, a seguito di una Variante ai sensi della L.R. 1/2001 gli abitanti teorici (calcolati sulla base di 150 mc/ab) venivano portati a 45.504



Il Piano di Governo del Territorio del 2012

Nel 2006 viene dato avvio alla redazione del primo Piano di Governo del Territorio, come disposto dalla legge regionale da poco promulgata. Lissone aveva a quel tempo circa 39.000 abitanti (38.996) con una densità abitativa pari a oltre 4.000 abitanti/kmq. Il PGT è approvato nel 2012 dopo una lunga e sofferta fase di elaborazione. Il Piano prevede un tetto insediativo teorico pari a circa 48.000 abitanti.



Nel PGT del 2012 viene leggermente ampliata la "Zona A" già individuata dal PRG del '99. Col nuovo piano decade il Piano Particolareggiato del centro storico ed al suo posto viene introdotta una nuova disciplina basata sulla nuova classificazione degli edifici.

Centro di Lissone



Estratto Nuclei di Antica Formazione (PdR - Tav. 3)

In assenza di piani attuativi gli interventi ammessi sono limitati al risanamento e restauro conservativo. Per interventi più consistenti è richiesta l'approvazione di un piano attuativo che coinvolga almeno un'intera corte o un intero isolato così come indicato negli elaborati di piano. Ai piani attuativi è assegnato un incentivo volumetrico.

Il Piano delle Regole assegna la stessa disciplina del nucleo storico centrale al nucleo storico della frazione di Santa Margherita ed alle cascine presenti nel territorio comunale.

4. La normativa di piano: continuità e innovazioni rispetto al Piano delle Regole 2012

La complessità del territorio Lissone e la varietà delle condizioni dell'edificato trovano pieno riscontro nel testo normativo del Piano delle Regole 2012. Si tratta infatti di un testo assai complesso che contiene anche disposizioni estranee alla disciplina urbanistica⁵ e disposizioni proprie del Regolamento Edilizio comunale⁶, e prevede un diffuso rinvio alla pianificazione attuativa per le aree di maggior valore urbano. Del resto l'elevato livello di complessità è testimoniato dalla dimensione del testo normativo che conta 73 articoli distribuiti su 100 pagine.

La complessità del testo vigente lo rende non emendabile e pertanto **la Variante produce un testo radicalmente nuovo**, pur riprendendo per quanto possibile la partizione e l'impostazione del testo vigente.

Punto di partenza per la costruzione della nuova disciplina è il **riconoscimento dell'avvenuto completamento del processo di sviluppo della città** e la conseguente esclusione di qualunque nuova edificazione su aree libere, anche interne al tessuto urbano consolidato, che costituiscono il fondamento del vigente Documento di Piano. Tale condizione di partenza porta a concentrare l'attenzione sulla trasformazione dell'edificato da indirizzare al conseguimento degli obiettivi indicati in premessa riguardanti la **salvaguardia dei valori identitari** e la **promozione del riuso e del rinnovamento** del patrimonio edilizio esistente.

Per i temi di maggiore complessità e che necessitano di un approccio multidisciplinare la norma rimanda all'elaborazione di specifici strumenti di pianificazione di settore, uno dei quali, il Piano dei Tempi e degli Orari, in corso di approntamento al momento del rilascio della presente relazione⁷.

4.1 Principi generali

L'assenza di consistenti aree di nuova edificazione e l'estrema parsimonia adottata dal Piano dei Servizi nell'individuazione di nuove aree per servizi e spazi pubblici inducono ad **escludere il ricorso al meccanismo della perequazione**, diffusamente adottato nei PGT della prima generazione, i cui benefici, nella perdurante condizione di crisi del settore immobiliare, tardano comunque a manifestarsi.

In generale il **nuovo testo normativo evita di prendere in considerazione le materie già disciplinate da provvedimenti di legge nazionali e regionali o dai regolamenti comunali**. Questo al fine di evitare duplicazioni che possono tradursi in pericolosi intralci nella fase di attuazione: infatti la normativa, in particolare quella di settore, varia con ritmo crescente e comunque diverso da quello delle varianti dello strumento urbanistico e ci si potrebbe trovare in condizioni di contrasto fra norme di diversa fonte con le conseguenti difficoltà sia per gli operatori economici che per gli Uffici comunali.

Concentrando l'attenzione sulla trasformazione dell'edificato, i principi posti alla base del nuovo testo normativo si possono riassumere in tre capitoli principali.

a) Il riconoscimento delle quantità edilizie esistenti

È condizione essenziale per promuovere il riuso, il rinnovo o la sostituzione del patrimonio edilizio esistente. Corrisponde al riconoscimento di quanto già edificato assumendolo come capacità edificatoria assegnata ai lotti urbani. Tale condizione appare irrinunciabile poiché nessun operatore, imprenditore o privato cittadino, accetterà di sostituire un fabbricato esistente con uno nuovo di minore dimensione.

La scelta di misurare la capacità edificatoria in Superficie Lorda di Pavimento (SLP) anziché in volume garantisce che i nuovi fabbricati non determinino un carico urbanistico maggiore di quelli in sostituzione dei quali vengono realizzati⁸.

⁵ Si veda ad esempio la disciplina per coltivazione agricola o per la gestione del patrimonio arboreo.

⁶ Quasi tutti gli articoli del Titolo II della norma del 2012 rientrano in questa categoria.

⁷ Si tratta dei piani previsti dalla normativa del Piano dei Servizi (art. 29) e dei Piani di Inquadramento Operativo delle aste commerciali trattati all'art. 40 del nuovo testo.

⁸ La norma stabilisce che per la verifica della SLP esistente sia adottato lo stesso metodo utilizzato per il calcolo della SLP di progetto (art.3.3) ed ammette la conservazione delle SLP esistenti nei casi di demolizione e ricostruzione (art. 32.1). A titolo di esempio, si consideri il caso di un lotto di terreno di 1.000 mq sul quale fossero stati edificati in passato un capannone da 600 mq, alto 6 m, sovrastato da un corpo alloggio e uffici da 300 mq. La SLP complessivamente presente sul lotto risulta pari a mq 900, ossia circa 9 alloggi da mq 100 ciascuno. Assumendo come riferimento il volume, sul lotto risultano realizzati complessivamente 4.500 mc (600x6 + 300x3) che corrispondono a circa 15 alloggi da 300 mc (=100 mq) ciascuno.

Al fine di favorire la trasformazione dei fabbricati già destinati a laboratori e officine, largamente diffusi nel tessuto residenziale, è ammesso anche per questo caso il mantenimento della SLP esistente purché la riedificazione avvenga nel rispetto dei limiti di altezza, distanze e rapporto di copertura. Ciò al fine di salvaguardare la morfologia del tessuto urbano esistente, evitando l'introduzione di singoli fabbricati alti nella continuità orizzontale della città⁹

b) **L'indifferenza funzionale**

Dal punto di vista funzionale la Variante individua due classi principali di azionamento:

- il tessuto a prevalente vocazione residenziale, nel quale possono essere fatti rientrare anche i nuclei di antica formazione, dal quale sono escluse le attività manifatturiere;
- gli isolati delle attività produttive di beni e servizi, dai quali è esclusa la destinazione residenziale.

L'attività commerciale è oggetto di una specifica disciplina¹⁰ mentre le altre attività terziarie sono consentite indifferentemente sia nel tessuto residenziale che in quello produttivo.

In sostanza la Variante riconosce alla polifunzionalità che ancora caratterizza la parte prevalente del tessuto urbano lissonese come un valore da salvaguardare, riproducendo un atteggiamento già presente nel piano del 2012, il quale esclude dai "tessuti urbani prevalentemente residenziali" le maggiori attività commerciali e le attività di intrattenimento e svago¹¹.

Nel segno della continuità con la disciplina del PGT vigente si colloca anche la classificazione delle destinazioni d'uso¹² alla quale la Variante apporta solamente piccole correzioni e integrazioni.

c) **La semplificazione procedurale**

È una naturale conseguenza dell'esaurimento della fase di espansione alla quale corrisponde una sensibile riduzione della dimensione media degli interventi di trasformazione. In tale condizione risulta superfluo il rinvio alla pianificazione attuativa che costituirebbe un aggravio per gli interventi di trasformazione in termini sia di tempi che di costi.

La Variante prevede il ricorso obbligatorio alla pianificazione attuativa solamente per gli interventi di "ristrutturazione urbanistica" nei seguenti casi:

- all'interno dei nuclei di antica formazione (art. 33);
- per la trasformazione di lotti residenziali con più di 3.000 mq di estensione (art. 34);
- per la trasformazione di lotti industriali con più di 10.000 mq di estensione (art. 35);
- per l'insediamento di nuove medie strutture di vendita di maggiore dimensione (oltre mq 1.500 e fino a mq 2.500 di superficie di vendita; art. 40).

Per il resto la Variante non individua alcun comparto assoggettato alla formazione di un piano attuativo, con la sola eccezione dell'area tra via Carducci e via Pascoli (Palazzo del Mobile) e questo in ragione della destinazione assegnata e della collocazione dell'area, come argomentato più oltre.

4.2 Le partizioni territoriali

Il Documento di Piano 2014 estende la classificazione di "nucleo di antica formazione" ad una parte molto ampia dell'edificato lissonese, in coerenza con le indicazioni della pianificazione provinciale. Questa innovazione modifica sostanzialmente il quadro delle partizioni territoriali del PGT 2012 il quale, come si è visto¹³, limitava l'individuazione al nucleo centrale costituito da pochi isolati attorno a piazza della Libertà. Coerentemente col contenuto del Documento di Piano la Variante individua tre partizioni principali¹⁴.

- Aree A - Nuclei di antica formazione, ripartite al loro interno in due sottoclassi, in coerenza con le diverse caratteristiche del tessuto e dei fabbricati dell'area più centrale, corrispondente approssimativamente a quella individuata dal PGT 2012 (Area A1), e alla parte restante (Area A2), tutt'altro che omogenea dal punto di vista della morfologia urbana ma comunque riconducibile,

⁹ Il Piano delle Regole 2012 non impone limiti di altezza nel "Tessuto prevalentemente residenziale" che costituisce la più estesa classe di azionamento disposta dal piano stesso (art. 52, punto 5).

¹⁰ Capo II del Titolo IV.

¹¹ Art. 51, punto 4.

¹² Art. 4 del nuovo testo e art. 2, punto 8, del testo del PGT 2012.

¹³ Cfr. Cap. 3.

¹⁴ Cfr artt. 31 e seguenti del nuovo testo normativo.

almeno idealmente, ai caratteri della “città compatta” (maglia a isolati, cortina edilizia continua, altezze abbastanza omogenee anche se con vistose e numerose eccezioni).

- Aree B - Aree del tessuto urbano consolidato residenziali e polifunzionali, distribuite attorno al nucleo di antica formazione e contenute fra questo e le aree industriali al contorno. Le aree così individuate corrispondono approssimativamente a quelle individuate come “tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali” e “tessuti urbani consolidati polifunzionali” dal Piano delle Regole 2012, salvo la parte oggi ricadente nel perimetro dei nuclei di antica formazione. Queste aree presentano quasi tutte le varietà possibili di aggregazioni morfologiche e funzionali fra loro intrecciate in maniera indissolubile. A tale condizione si somma la consueta frammentazione della proprietà immobiliare. Risulta quindi evidente che qualunque tentativo di riordino o separazione funzionale sarebbe destinato a non produrre altro esito che quello di un intralcio ai processi, ancora timidi, di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente. Il tutto è tenuto assieme da una maglia viaria a isolati abbastanza regolari che è stata in grado di assorbire anche le trasformazioni più critiche, quelle che hanno cancellato la cortina stradale spaccando l’isolato e introducendo edifici in serie aperta, arretrati rispetto alla strada, di altezza esorbitante rispetto al contesto. La Variante affida al limite di altezza (4 piani fuori terra) il compito di impedire per il futuro che si riproducano trasformazioni diffuse altrettanto indesiderabili, evitando di rincorrere con discipline specifiche per le diversissime morfologie presenti in questa parte dell’edificato.
- Aree D - Aree del tessuto urbano consolidato a vocazione produttiva e commerciale, sono le aree nelle quali prevalgono nettamente gli edifici destinati alle attività lavorative, realizzati con le tipologie proprie delle diverse funzioni alle quali sono destinati: produzione, commercio uffici. In base alla differente localizzazione e alla diversa vocazione funzionale le aree D sono ripartite in due sottoclassi¹⁵:
Aree D1 – Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi;
Aree D2 – Aree per attività prevalentemente commerciali.
Alle aree D1 è riconosciuta la prevalente vocazione manifatturiera ma non è esclusa la destinazione ad attività terziarie, che vi potranno essere insediate senza limiti percentuali, del resto non previsti dalla legge¹⁶. La norma dispone infatti (art. 35.2.2) che all’attività produttiva manifatturiera venga riconosciuta una quota “fisiologica” del 30% della SLP da utilizzare per uffici ma che questi possano arrivare anche a esaurire l’intera capacità edificatoria. In quest’ultimo caso sarebbe applicato ai fabbricati il contributo di costruzione dovuto per le attività del settore terziario.
Le aree D2 sono distribuite principalmente lungo la Valassina, a riconoscimento delle presenze e della vocazione commerciale dell’asta e compaiono nella restante parte del tessuto urbano solamente in corrispondenza di medie strutture commerciali esistenti, che la Variante intende confermare.

4.3 I nuclei di antica formazione

La Variante assume come dato di partenza la nuova perimetrazione dei nuclei di antica formazione individuata dal Documento di Piano. All’interno di tale perimetrazione la Variante distingue due ambiti da assoggettare a diversa disciplina.

- Le aree “A1 - Nuclei di antica formazione”, corrispondenti approssimativamente all’analogia individuazione operata dal PGT 2012. Si tratta delle aree nelle quali il carattere e la qualità dei singoli edifici gioca un ruolo importante per la qualità complessiva dell’ambiente urbano.
- Le aree “A2 - Tessuto edilizio della città centrale” nelle quali il valore urbano risiede nell’insieme degli elementi che compongono il tessuto della città ed in particolare nel rapporto fra una certa forma di aggregazione degli edifici, la maglia a isolati chiusi, e lo spazio pubblico della città.

Tale distinzione è posta alla base dell’impianto normativo che dispone:

- per le Aree A1 una disciplina articolata edificio per edificio, riconoscendone le diverse qualità e prescrivendo conseguentemente il grado di intervento al quale ciascuno può essere assoggettato;
- per le aree A2 una disciplina rivolta a salvaguardare l’impianto planivolumetrico complessivo e le cortine edilizie, al fine di evitare che le trasformazioni possano compromettere la residua continuità e regolarità di questa parte del tessuto urbano.

¹⁵ Cfr art. 35.1.

¹⁶ Cfr. LR 12/05, art. 51, comma1.

Al fine di orientare le trasformazioni ad un maggior rispetto dei caratteri del contesto ed al conseguimento di una migliore qualità complessiva dell'architettura dei fabbricati, la normativa è accompagnata da un "Abaco" che descrive le modalità di approccio alla progettazione degli interventi sugli edifici dell'area centrale. L'Abaco non è dotato di valore prescrittivo ma è destinato a costituire una guida per i progettisti e per le strutture comunali, Uffici e Commissione per il paesaggio, destinate a valutarne le proposte progettuali.

4.4 La disciplina del commercio

Salvo la classificazione delle attività di commercio al dettaglio in diverse categorie dimensionali¹⁷, il PGT 2012 non detta alcuna specifica disciplina per l'attività commerciale, limitandosi a consentirne o meno l'insediamento nelle diverse zone.

La Variante riproduce integralmente la ripartizione delle medie strutture di vendita in tre gruppi dimensionali operata dal PGT 2012, ossia:

- medie strutture di vendita di primo livello (MS1) con superficie di vendita (Sv) fino a 600 mq;
- medie strutture di vendita di secondo livello (MS2) con Sv compresa fra 600 e 1.500 mq;
- medie strutture di vendita di terzo livello (MS3) con Sv compresa fra 1.500 e 2.500 mq.

Per il resto la Variante colma la lacuna lasciata dal PGT 2012 dedicando alle attività commerciali, comprendenti anche i pubblici esercizi e le attività di intrattenimento e svago, un intero capitolo¹⁸ nel quale sono anche riepilogate le condizioni di ammissibilità nelle diverse zone, le procedure abilitative da adottare a seconda delle dimensioni dell'attività e la dotazione di aree per servizi e spazi pubblici, ripresa dalla normativa del Piano dei Servizi.

In generale la strategia adottata per il settore commerciale si può così riassumere:

- a) le attività commerciali di vicinato (Sv mq 250) sono consentite in tutte le zone di piano in quanto considerate come connaturate alla condizione urbana, massimamente in una città che ha la polifunzionalità fra le sue caratteristiche principali; la stessa impostazione è adottata per le medie strutture di vendita di primo livello (MS1 = Sv mq 600) che si possono considerare come una sorta di "supervicinato", ossia una evoluzione delle strutture commerciali tradizionali o un'opportunità da offrire per migliorarne le prospettive di sopravvivenza;
- b) le medie strutture di vendita di secondo livello (MS2 = Sv mq 1.500) possono essere collocate indifferentemente in tutte le aree "B" e nelle "D" considerando che la rete stradale urbana, tranne quella dell'area più centrale dalla quale le MS2 rimangono infatti escluse, sia perfettamente in grado di reggere l'insediamento di queste attività, le quali dovranno essere comunque dotate delle necessarie superfici a parcheggio: dotazione la cui disponibilità costituisce un freno rispetto alla possibile eccessiva diffusione di nuovi insediamenti;
- c) le medie strutture di vendita di terzo livello (MS3 = Sv 2.500 mq) possono essere collocate esclusivamente nelle aree "D2", ove in alcuni casi sono già insediate, in considerazione della particolare distribuzione di dette aree, prevalentemente lungo la Valassina, che garantisce un modesto impatto del traffico generato dall'attività commerciale sulla rete viaria urbana. La facoltà di insediare in queste aree nuove strutture commerciali rimane comunque vincolata, in pendenza della pianificazione operativa più oltre descritta, al reperimento delle necessarie dotazioni di parcheggi pubblici.

4.5 L'asta della Valassina

La Variante riconosce la capacità di attrazione che l'asta della Valassina esercita sulle attività commerciali soprattutto in un'area così densamente abitata. La stessa capacità di attrazione è del resto all'origine della localizzazione lungo la strada delle molte esposizioni di mobili un tempo meta delle famiglie dell'area milanese in cerca di nuove soluzioni di arredamento.

Se la vocazione commerciale non può che essere confermata, la trasformazione delle esistenti strutture espositive in strutture commerciali vere e proprie presenta diversi problemi. Gli esistenti edifici multipiano sono per lo più inadatti alle ordinarie attività commerciali e i lotti sui quali sono edificati raramente consentono la realizzazione di nuovi fabbricati monoplanari di dimensione idonea ed ancor meno consentono il reperimento delle necessarie aree a parcheggio. La stessa viabilità di

¹⁷ Cfr. NTA del PGT 2012, art. 2.8.e

¹⁸ Cfr. "Capo II - Disciplina del commercio e dei pubblici esercizi"

accesso e distribuzione appare inadeguata, salvo per le aree direttamente connesse agli svincoli della Valassina.

Di qui la necessità di uno specifico approfondimento al fine di identificare e quindi realizzare le condizioni che consentano un nuovo sviluppo dell'asta. Tale strumento di approfondimento è identificato dalla variante nel "Piano di Inquadramento Operativo" i cui contenuti sono esposti nel testo normativo (art. 40.3).

Fa eccezione a tale impostazione la sola area del "Palazzo del mobile", direttamente servita dallo svincolo di via Carducci, per la quale la Variante prevede uno stralcio anticipativo del piano di settore in forma di piano attuativo singolarmente disciplinato.

4.6 Le aree inedificate

Come è noto le aree ancora agricole rappresentano a Lissone una quota marginale del territorio comunale e tuttavia importantissima.

La Variante conferma l'individuazione delle aree agricole operata dal Documento di Piano rimandando alla disciplina regionale per quanto riguarda l'eventuale edificazione connessa alla conduzione agricola. Si deve infatti considerare che a seguito delle innovazioni introdotte dalla pianificazione provinciale e dalla più recente legge regionale sul consumo di suolo¹⁹ le aree agricole hanno conseguito un elevato livello di intangibilità e non necessitano di particolari ulteriori disposizioni di salvaguardia.

Piuttosto le più consistenti e compatte aree agricole potrebbero essere oggetto di una politica "proattiva" da parte dell'Amministrazione Comunale volta a migliorare la qualità dell'ambiente e del paesaggio e a favorirne la fruizione da parte dei cittadini. È questo l'obiettivo in vista del quale il Documento di Piano individua una rete di percorsi pubblici nella campagna, puntualmente ripresa dal Piano dei Servizi. In vista dello stesso obiettivo il Piano delle Regole conferma l'indicazione del Documento di Piano relativa alla costituzione di un parco locale di interesse sovracomunale sulle aree agricole ad est del nucleo centrale e della frazione di Santa Margherita dettando allo scopo una specifica normativa di salvaguardia (art. 37).

¹⁹ LR 31/2014.

Appendice 1: Cenni storici sulla formazione urbana di Lissone

L'analisi dello sviluppo storico degli insediamenti deve avere evidentemente come supporto fondamentale una adeguata cartografia storica di riferimento.

In termini generali la cartografia storica dei territori che riguardano questo territorio è costituita da: Il Catasto Teresiano del 1723, le mappe del successivo catasto "Cessato" del 1850, il catasto del 1902 e le successive cartografie di epoca recente, oltre le mappe elaborate dell'I.G.M. del 1888 (prima levatura) e del 1936.

A fronte della cartografia sopra elencata si è ritenuto opportuno suddividere la lettura dello sviluppo storico - insediativo di Lissone in 4 periodi: pre - settecentesco, settecentesco, ottocentesco, novecentesco.

1. Periodo pre - settecentesco

Cercare di definire l'originario schema urbano di Lissone comporta indubbiamente alcune difficoltà, e ogni tentativo volto a ricostruire le forme deve necessariamente lavorare su alcune ipotesi.

Può essere verosimile, come da più parte sostenuto anche da esimi storici locali, che la "fondazione" di Lissone risalga probabilmente al I sec. d.C., in quanto sul territorio sono stati rinvenuti reperti archeologici databili agli inizi del periodo imperiale di Roma.

Lo stesso nome, pur avendo una etimologia incerta, sembrerebbe di origine romana in quanto, nei più antichi documenti rintracciati, le diverse denominazioni con cui viene chiamata Lissone sono: Lixionum, Lissionum, Lixonum, Lissonum.

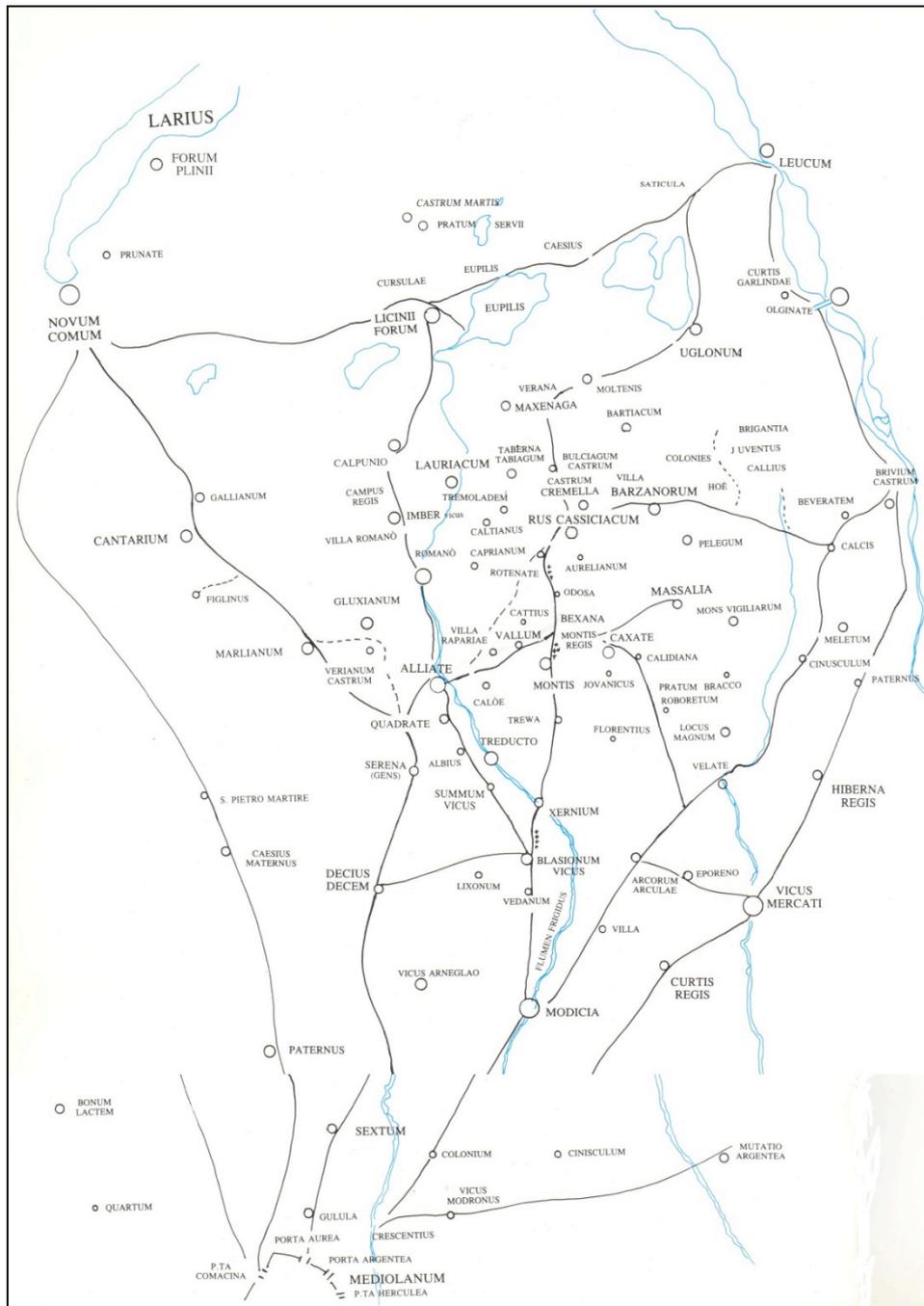
Si sa che i luoghi abitati dai Romani si distinguevano in:

- *Vicus* = luogo abitato, villaggio, sito in campagna;
- *Villa* = luogo pure abitato in campagna, ma più piccolo del primo;
- *Villula* = luogo ancor più piccolo, specie di cascina;
- *Forum* = luogo abitato con piazza, ove tenevansi adunanze di mercato o d'altro;
- *Oppidum* = abitato, fornito di castello, con guarnigione militare;
- *Castrum* = accampamento militare.
-

Posto la mancanza di dati che diano maggior specificazione e secondo il carattere generico delle scoperte archeologiche fatte in luogo, pare di non doversi trattare né di *castrum* né di *oppidum*, né di *forum*.

Neppure però alla semplice *villula* o casa campagnola, resta quindi, come più presumibile sia o *vicus* o *villa* e che perciò la prima denominazione di Lissone sia stata:

- o Lixionum vicus = villaggio dei Lixioni
- o Lixionum villa = cascina dei Lixioni



Ricostruzione dei paesi di origine romana a nord di Milano

Dopo lo sfaldamento dell'impero romano e la venuta delle popolazioni del Longobardi e dei successivi Franchi che instaurarono il sistema feudale, nel XIII sec. Lissone fece sempre parte amministrativamente del Contrado della Martesana, con capoluogo Vimercate, in cui sorgevano oltre 13 pievi, fra cui Desio, la cui chiesa battesimale comprendeva la cappella di Lissone.

La prima attestazione dell'esistenza della Pieve di Desio risalgono al XII sec.

Con il Rinascimento la Pieve assume anche una funzione amministrativa civile, come ripartizione locale della Provincia del Ducato di Milano, al fine di ripartire i carichi fiscali e provvedere all'amministrazione della giustizia.

Presumibilmente dalla fondazione al sec. XI Lissone visse un'esistenza stentata di un villaggio agricolo ubicato fuori dalle vie commerciali e con un territorio poco produttivo ed il miglioramento avutosi in epoca dei Comuni (sec. XI - XII) fu soprattutto merito dell'ordine degli Umiliati (nel 1298 esistevano ben cinque conventi di tale ordine a Lissone), un singolare movimento religioso i cui membri esercitavano un lavoro manuale indipendente e dediti alla lavorazione della lana e la tessitura dei panni.



Antico codice raffigurante scene della vita degli umiliati

In quest'epoca di lotte per l'emancipazione dei Comuni dal potere feudale, Lissone gode dell'appellativo di "Burgum", ossia luogo munito di cinta muraria con relative porte d'ingresso che venivano chiuse al calar del giorno.

Non è dato conoscere il tracciato di queste mura ma le notizie storiche a riguardo indicano due porte: una ad est in corrispondenza dell'attuale chiesina della B.V. Assunta, e una ad ovest in corrispondenza di una iscrizione lapidea ritrovata in via Loreto.

Altri due elementi caratterizzano il borgo di allora, sono un fossato e un pozzo pubblico, ma anche di essi non si hanno certezze sulla loro ubicazione; la loro presenza è segnalata dall'elenco delle case che l'ordine degli Umiliati, come già detto, possedeva in Lissone.

Ciò fa supporre che lungo via Assunta e il suo prolungamento ad ovest, corresse l'asse principale dell'antico borgo, inoltre le notizie storiche ci descrivono, a partire dalla seconda metà del XIII sec. la presenza della Chiesa di San Pietro collocata in luogo dell'odierna piazza Libertà e quindi in posizione baricentrica lungo il citato asse.

Si può quindi presupporre che l'insieme degli elementi precedentemente descritti (le mura, il fossato, l'asse principale e la chiesa) costituiscono la matrice di formazione dell'antico insediamento di Lissone che in seguito vedrà il sorgere di "ville" di nobili famiglie quali gli Aliprandi e i Baldironi, utilizzate per il soggiorno e la conduzione e controllo dei loro possedimenti terrieri.

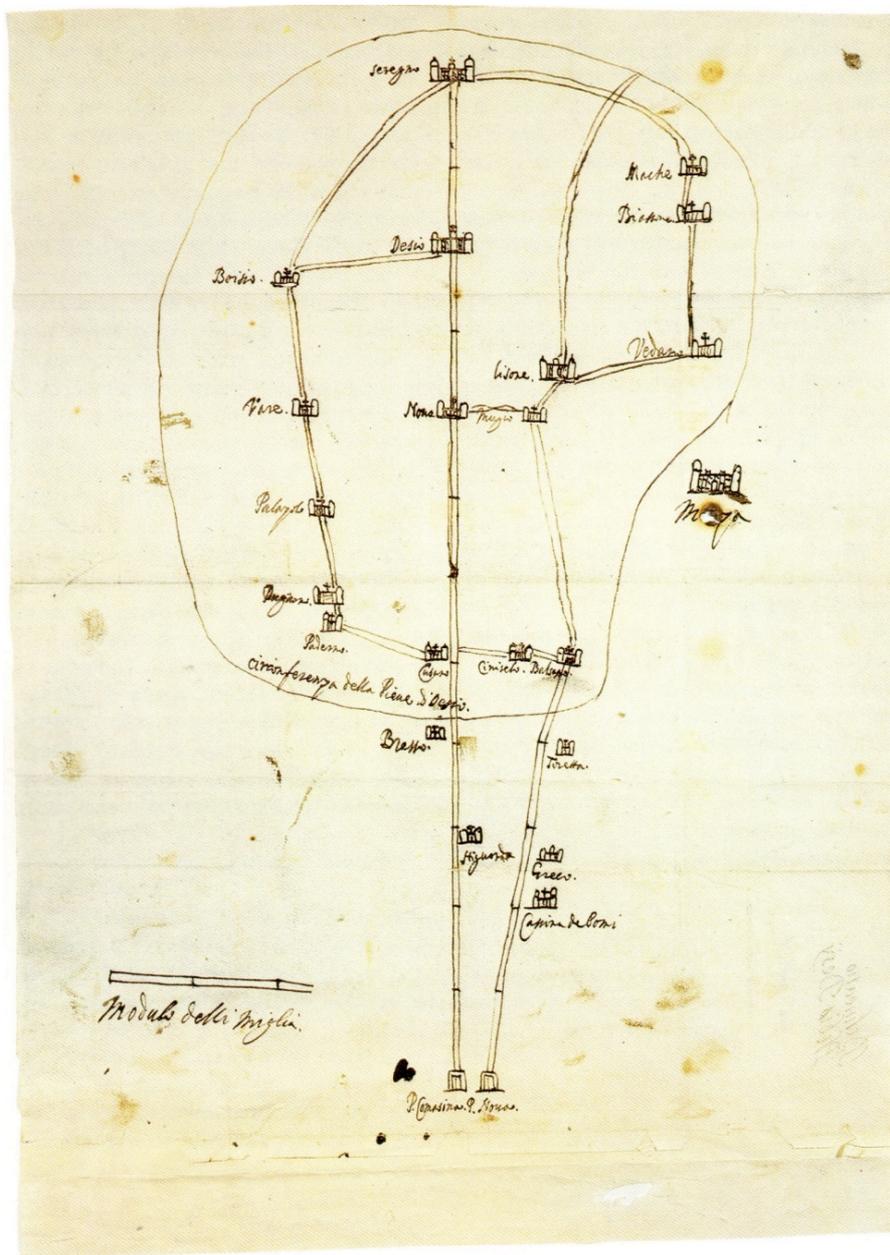
Nel 1527, durante le guerre tra francesi e imperiali, per l'egemonia sulla penisola, Lissone venne invasa e devastata dai Lanzichenecci e probabilmente è in questa circostanza che perse gran parte di ciò che rimaneva delle vecchie fortificazioni.

Dal 1530 al 1713 il Ducato di Milano passò sotto la dominazione spagnola, fu questo un periodo di carestie, guerre e pestilenze, ciò nonostante, negli anni 1530 - 1547 l'attività tessile registrava la presenza nel borgo di 35 maestri tessitori e, nel 1612, vennero censiti ben 110 telai, quantità assai superiore a qualsiasi altro borgo della Pieve di Desio.

Si può ritenere che il territorio di Lissone fosse suddiviso in contrade campestri, ognuna con un proprio nome, nelle quali si producevano cereali, ortaggi, frutta e si coltivava la vite, il cui prodotto veniva trasformato in loco: è nota già dal '500 la presenza di "canepe", ossia cantine, e di un torchio; questi prodotti venivano poi venduti sui mercati cittadini di Monza e Milano.

I secoli XVI e XVII non portano sostanziali modifiche alla forma dell'aggregato urbano; anche perché, in quest'ultimo secolo, la Controriforma vede gli Ordini Religiosi intenti a configurare le esigenze artistiche delle città in funzione della liturgia.

Nel periodo contrassegnato dalla presenza dei due Borromeo a capo della Diocesi ambrosiana, gli aggregati urbani obbediscono ai soli fini perseguiti dalla Chiesa, caricandosi di una forte ritualità, nascono, si modificano o si rinnovano, quella serie di strutture religiose (chiese, seminari, arredi urbani, ecc.) che hanno fondamentalmente una funzione di richiamo antiprottestante.

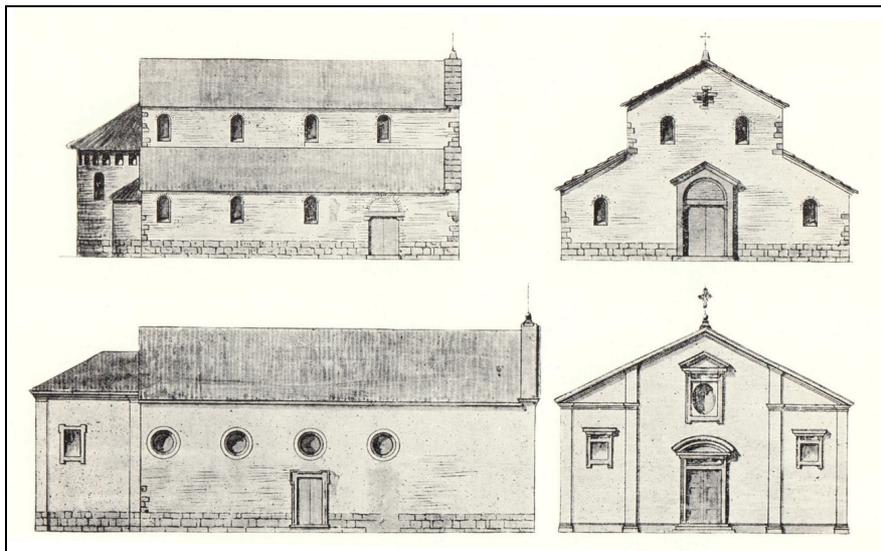


Mappa raffigurante la Pieve di Desio

La mappa della Pieve di Desio, a cui Lissone apparteneva, è un disegno molto particolare tra quelli eseguiti in funzione delle visite pastorali, essa è caratterizzata da un tratto estremamente sobrio, finalizzato alla raffigurazione della Pieve, delle sue parrocchie, dei suoi confini e delle distanze che separano i diversi luoghi (ogni tacca trasversale corrisponde il modulo di un miglio).

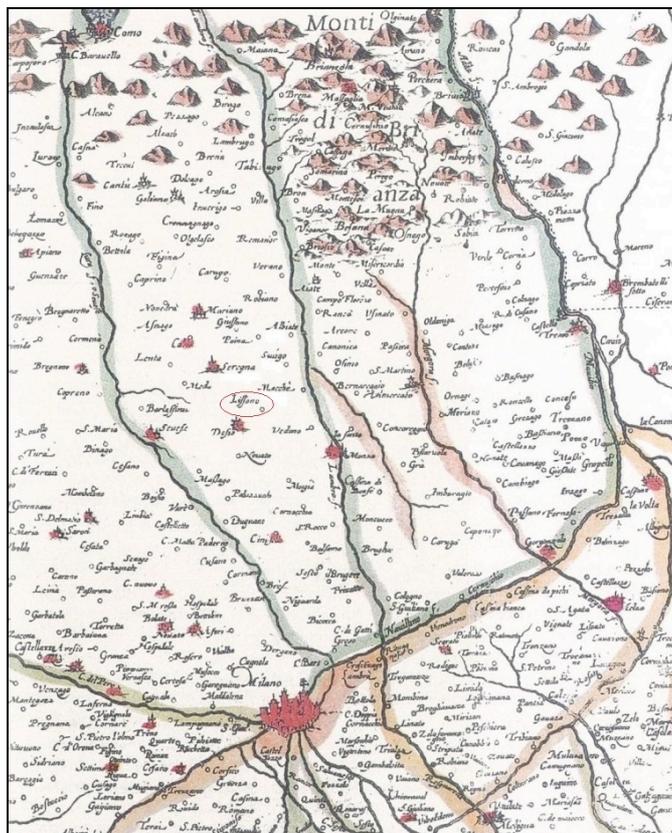
All'interno della "circonferenza" della Pieve sono indicati i paesi sedi di parrocchia con le strade di collegamento; essi corrispondono anche i luoghi dove si soffermò San Carlo durante la sua visita pastorale, nei giorni 5 e 6 luglio del 1579 è a Lissone, dove presumibilmente avanza la richiesta di una maggior

definizione architettonica della Chiesa parrocchiale, in quanto ormai contava tre secoli e forse anche più, quindi necessitava di importanti “riparazioni”, per di più ad essa mancava il campanile.



Ricostruzione delle prime due fasi della chiesa (disegni del Sac. Prof. Aldo Moroni)
 1. La chiesa nel sec. XIII - 2. La chiesa alla fine del sec. XVI

All’epoca della visita pastorale di San Carlo Borromeo, la Parrocchia di Lissone, aveva circa 1.000 abitanti.



G.A. Magini, 1595 - Ducato o vero territorio di Milano: particolare con la Brianza

2. Periodo settecentesco

Al fine delle guerre di successione e con il trattato di Aquisgrana (1748) il territorio milanese passò definitivamente sotto l'Austria, ed è in questo periodo che si intensifica la coltivazione dei bachi da seta e di conseguenza dei "muron" (gelsi), che portarono alla produzione di una delle qualità di seta migliori sul mercato milanese.

Dalla dominazione austriaca trassero giovamento le attività agricole, i commerci, le industrie e in tutto il territorio si diffuse un "nuovo" benessere.

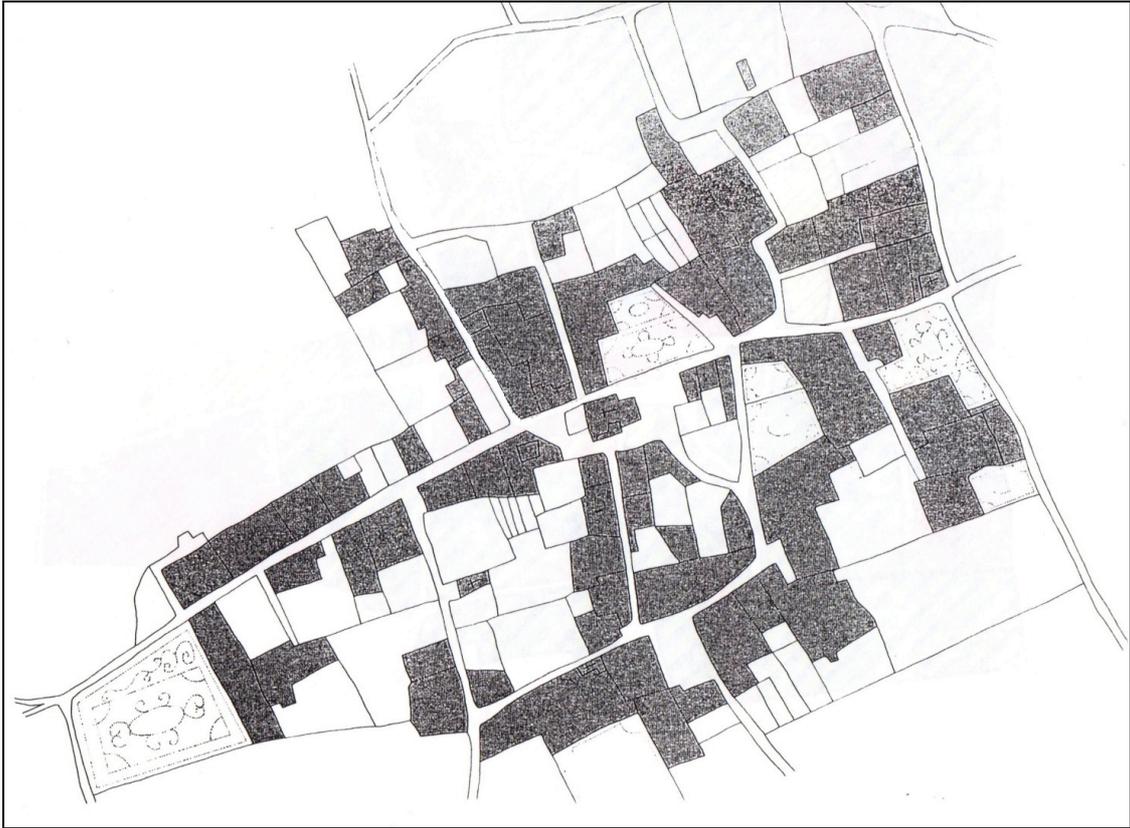
Il Catasto Teresiano del 1722 può considerarsi il primo rilievo della consistenza urbana di Lissone, anche se l'edificato rappresentato comprensivo del suo spazio di pertinenza, non dà l'esatta lettura del "fatto edilizio", ma già emerge una forma che, per quanto attiene il nucleo storico, subirà poche modifiche nei secoli a venire.

Occorre tener presente che il catasto Teresiano era finalizzato all'estimo delle aree agricole, e pertanto sono riportati con precisione il disegno degli appezzamenti, il loro tipo di coltivazione e la relativa proprietà di appartenenza.



Estratto del catasto teresiano del borgo di Lissone nel 1723

La mappa evidenzia un abitato organizzato sull'asse est-ovest, oggi riconducibile alla via Assunta, via S. Antonio e via Loreto fino all'incrocio con via Solferino e via Volta; nel punto medio di tale asse, alla confluenza tra le strade provenienti da Desio a ovest e Seregno a nord, si apriva lo spazio in cui sorgeva la Chiesa dei SS. Pietro e Paolo.



Ridisegno del borgo di Lissone nel 1723

L'abitato risulta poco compatto, i lotti edificati, allineati principalmente sui tracciati stradali, sono disposti in modo sparso con interclusi numerosi orti, giardini e appezzamenti coltivati.

Le proprietà sono in maggioranza di religiosi o di famiglie nobili che qui hanno le loro abitazioni estive a cui fanno da contorno le "case da massaro" e le case d'affitto dove trovavano posto quelle attività artigianali (già presenti attorno al XIII sec.) che in seguito rivestiranno una notevole e fondamentale importanza nelle vicende di Lissone.

Come di può osservare esaminando la cartografia sono riconoscibili, leggendo da sinistra le odierne vie SS. Pietro e Paolo, via S. Giuseppe e piazza Cavour, via Carotto, largo Carotto e via Delle Palazzine, vicolo luogo Pio, via Origo e infine via A. Gramsci.

A nord il tracciato dell'odierna via Aliprandi ricalca il tracciato settecentesco di una strada di collegamento esterna al nucleo antico, mentre a sud abbiamo il già citato asse viario principale, oggi rappresentato da via Assunta e dal margine nord di piazza Libertà da cui poi si diramano le attuali vie San Carlo e Madonna; sono riconoscibili anche via G. Baldironi e via A. Gramsci.

E' interessante notare l'addensarsi delle costruzioni verso il centro dove si trovava l'antica chiesa SS. Pietro e Paolo, demolita nel 1933 realizzando l'attuale piazza Libertà.

Le corti rurali occupavano in modo continuo i fronti viari SS. Pietro e Paolo, S. Giuseppe, Assunta, Origo e via Delle Palazzine, questa si presentava allora in modo certamente diverso dai vuoti urbani causati dagli stravolgimenti edilizi avvenuti in epoca moderna; tutti gli edifici e le aree situate intorno a via Delle Palazzine erano di proprietà di confraternite e vari enti religiosi, tutto il fronte verso l'attuale piazza Libertà non era occupato da edifici ma da vasti giardini di proprietà parrocchiale.

All'angolo tra via Origo e via Assunta, circondata e forse già parte integrante di un insieme di corti, si nota la chiesa della B.V. dell'Assunta di cui non si conosce la data di edificazione ma viene riportata, insieme ad altre proprietà ecclesiastiche, nella visita di S. Carlo già citata; nel 1615 vengono assegnati al cappellano dell'Assunta, per il proprio sostentamento, la casa detta "la Palazzina" con orto e vigna, nel 1883 l'oratorio assume la fisionomia attuale con l'aggiunta del campanile.



Immagine dell'oratorio dell'Assunta (anni 20 - 30)

Nel 1723 Lissone contava 989 abitanti (nel 1602 erano 881) e se fino ad ora (sotto la dominazione spagnola) la crescita era avvenuta molto lentamente, in questo periodo (sotto la dominazione austriaca) si assiste ad una generale ripresa della vita economica.

In tutto l'alto Milanese migliorano le condizioni di vita, permettendo un incremento consistente della popolazione, tale effetto lo si riscontrò anche a Lissone.

La popolazione, che nel secolo prima era rimasta pressoché stazionaria, nel 1789 raggiunge 1826 abitanti con un aumento consistente anche nelle Cascine che vennero ampliate e che passano da 127 nel 1602 a 402 abitanti così distribuiti:

- Cass. Aliprandi n. 71
- “ dei Bini n. 50
- “ S. Margherita n. 89
- “ Bareggia n. 88
- “ Maldura n. 47
- “ Baldirona n. 19
- “ Panzeri n. 15
- “ del Convenio n. 23

In considerazione anche dell'ampliamento delle Cascine la maggior parte della popolazione è dedita all'agricoltura ma incominciano ad essere consistenti anche le attività artigianale e commerciali.

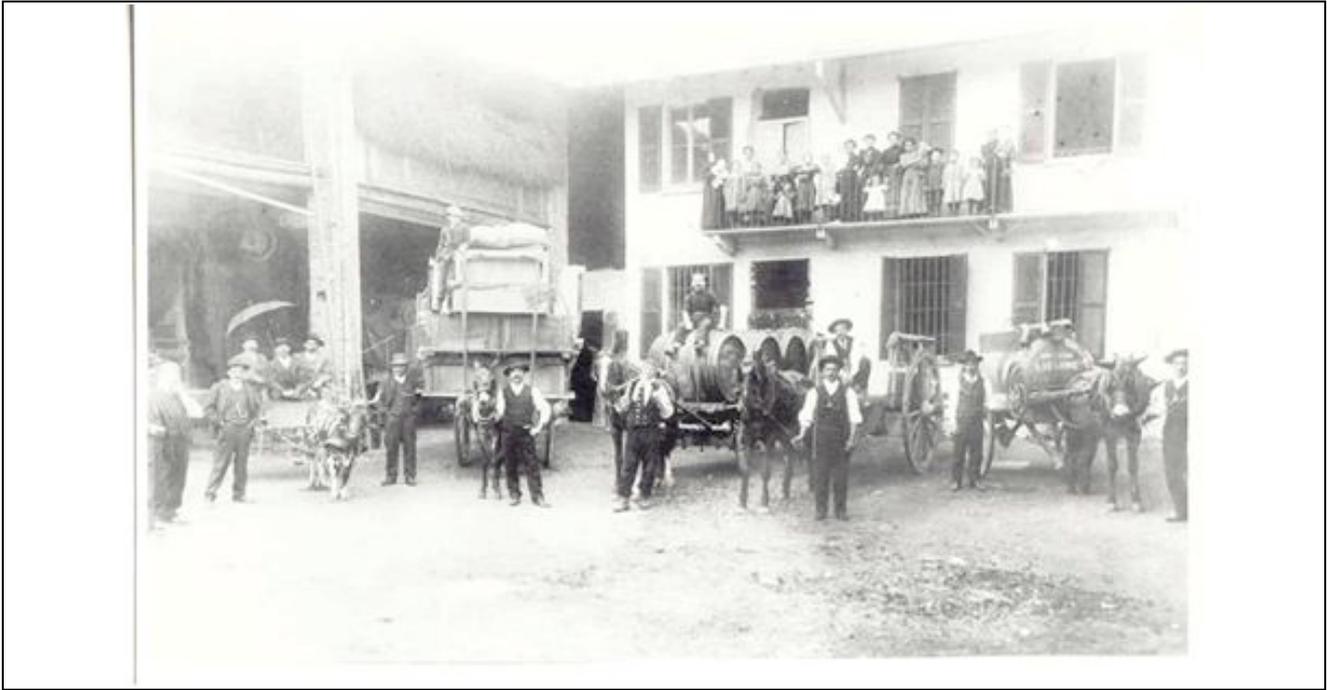


Immagine di vita di una corte inizio novecento

3. L'ottocento

Il catasto cessato del 1850 riporta, a differenza di quello Teresiano, anche il sedime di ogni singolo edificio, questo consente di cogliere con precisione sia i caratteri che aveva il nucleo antico a quella data, che le trasformazioni avvenute rispetto a precedenti riportate sulle mappe "Teresiane" del 1723.

L'ambito dell'antico nucleo è pressoché identico, si completano alcune corti, viene ampliata la chiesa parrocchiale, via Delle Palazzine viene collegata a via Origo con il vicolo Palazzine.

C'è invece una notevole trasformazione della proprietà con l'acquisizione di gran parte dei beni ecclesiastici, dovuti anche ai precedenti trascorsi napoleonici che avevano portato alla soppressione di molte proprietà appartenenti alla Chiesa.

Nel 1847 Lissone conta 3.073 abitanti, 3 volte la popolazione corrispondente alle mappe Teresiane.

Questa crescita ha evidente riscontro sulle mappe del catasto "Cessato", un grosso contributo a questo sviluppo edilizio è dato dalla presenza, rilevabile dalle mappe, di numerosi opifici anche di considerevoli dimensioni.

Infatti verso il 1830 l'artigianato mobiliere a Lissone sviluppò una consistente attività produttiva in quanto non potendo lavorare solo su commissioni, e avendo il problema di vendere ciò che producevano, iniziarono ad organizzarsi per portare i mobili finiti, loro e di altri, direttamente a Milano.

Questo momento rappresenta la prima embrionale fase di coordinamento della produzione delle varie botteghe artigianali, che determina una sorta di garanzia di continuità di lavoro per gli artigiani - contadini che assieme un approvvigionamento razionale delle materie prime, favorisce la nascita delle prime lavorazioni ausiliarie quali tappezzerie e ferramenta.

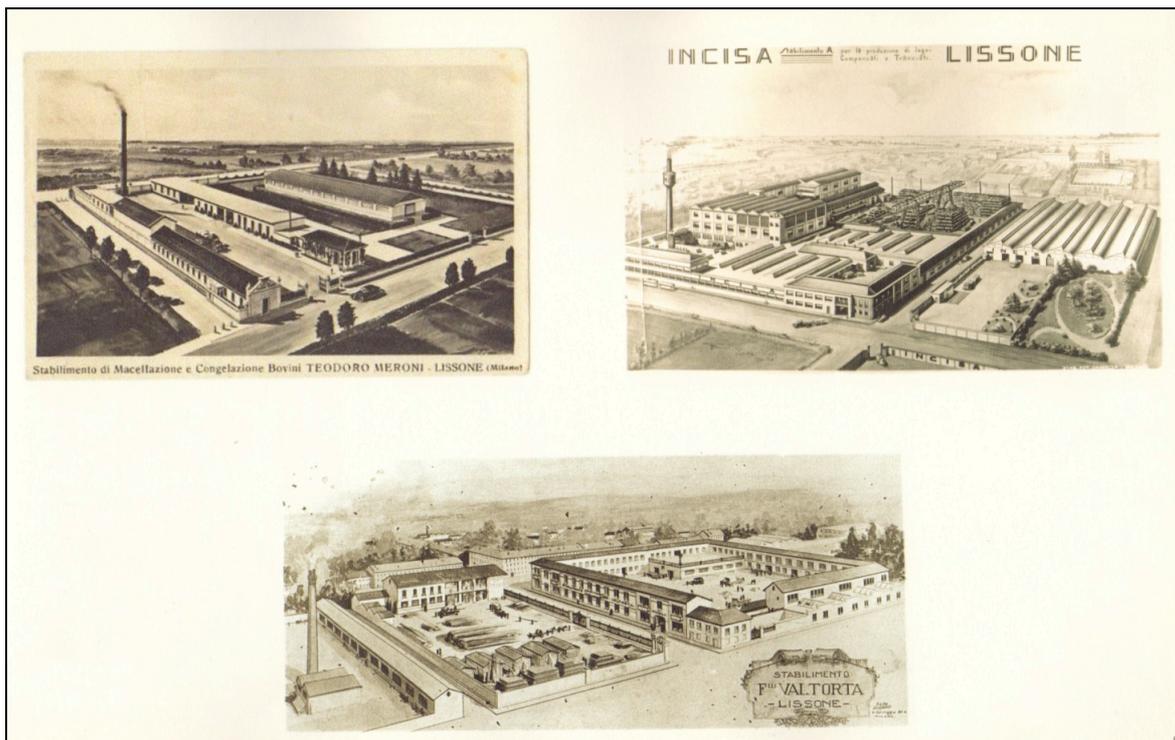
Dal 1840 al 1850 il fenomeno si concretizzò col sorgere a Lissone delle prime grandi aziende, a carattere industriale e commerciale che facevano conoscere ed apprezzare il mobilio locale in tutta Italia, anche se la struttura aziendale restava comunque prevalentemente di tipo familiare.

Iniziò a formarsi in quegli anni quel vastissimo tessuto di piccole ed efficienti unità produttive predominanti in Brianza che da lì a breve farà diventare Lissone il più importante centro mobiliere italiano.

Ovviamente occorrerebbe un approfondimento più specifico inerente l'intreccio dell'attività produttiva di Lissone con il suo contesto territoriale soprattutto in termini di sviluppo culturale basti pensare che già nel 1870 a Lissone era stata fondata una Scuola Professionale di Disegno e Intaglio e che successivamente si svilupparono numerose e diversificate attività promosse a vario titolo dalla Famiglia Artistica Lissone.



Lissone inizio secolo vista dall'attuale via Carducci in cui a fianco dei primi opifici vi è la compresenza di aree agricole caratterizzate dalla presenza ancora di gelsi.



Disegni di stabilimenti Lissonesi anni venti - trenta

Se si analizzano la carta del Brenna e la prima levata IGM rispettivamente redatte negli anni trenta e negli anni ottanta dell'ottocento, si segnalano pochi ma significativi elementi nuovi dell'insediamento nel paesaggio e nel quadro infrastrutturale.



Carta storica del Brenna 1830



Carta IGM 1888

In primo luogo emerge un nuovo ed importantissimo tracciato territoriale: la ferrovia che lambisce la parte sud-ovest del territorio con la sua relativa stazione, inoltre si intensifica la maglia stradale legata all'inizio di espansione attorno al nucleo di antica formazione.

Nello spazio rurale, oltre la presenza delle cascine, si riconferma e si estende la vasta estensione dei campi promiscui a gelso e cereali con la presenza di vigneti; questi elementi storici del paesaggio agrario brianteo sono oggi quasi totalmente scomparsi.



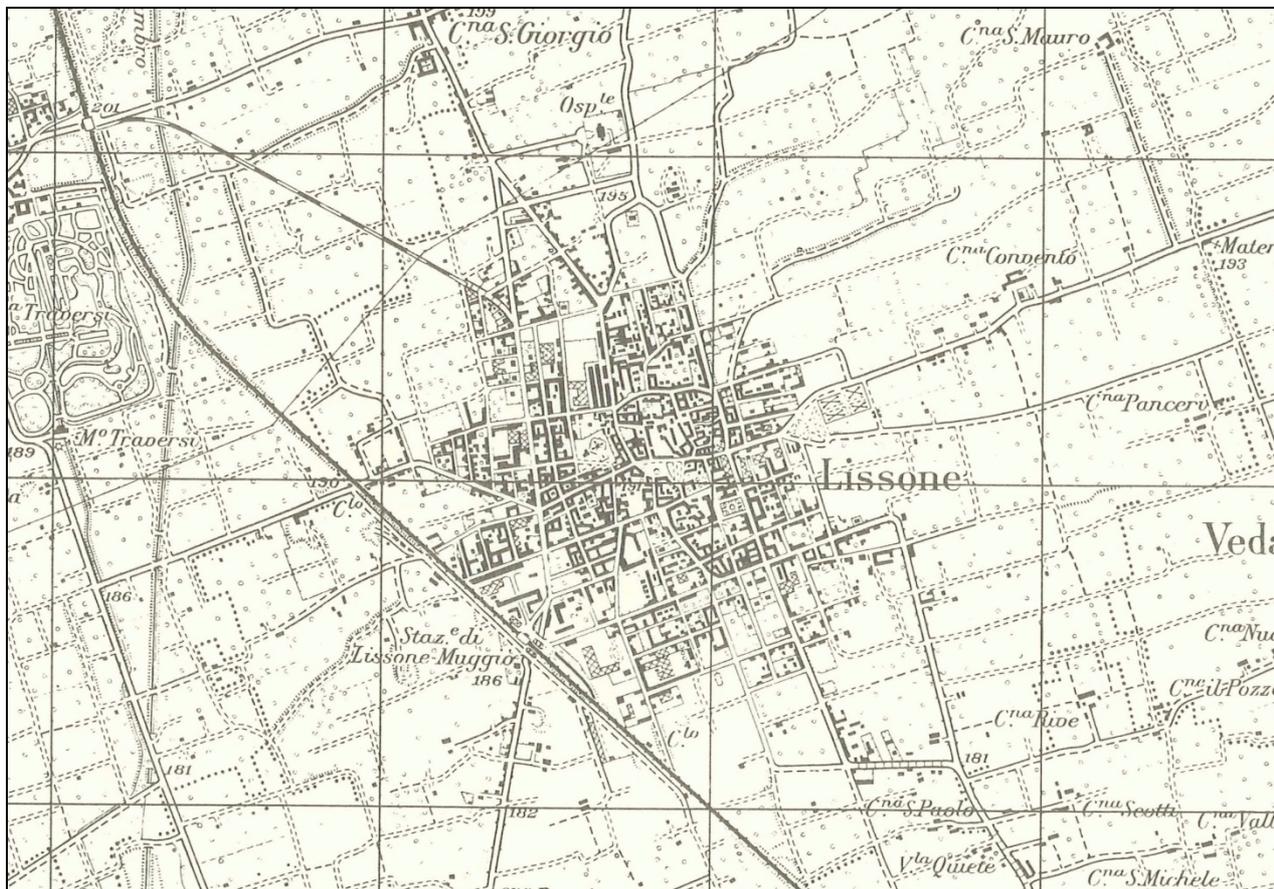
Il borgo di Lissone nel 1858



Ridisegno del borgo di Lissone nel 1858

4. Il novecento

Dalle mappe catastali più recenti a disposizione da quella del 1902, 1960, di quella dell'I.G.M. del 1936, si denota un ulteriore e ancora più forte sviluppo dell'abitato, nel breve periodo che separa la loro redazione. Infatti se all'inizio del secolo, pur con notevoli ampliamenti il nucleo antico rimaneva ancora ben riconoscibile, la mappa successiva mostra una totale trasformazione causata dai mutamenti economici - sociali che hanno caratterizzato la nostra epoca.



Estratto cartografia IGM del 1936

A cavallo tra il XIX e il XX secolo infatti a Lissone, come in numerosi altri paesi della Brianza, si assiste al passaggio definitivo da centro a carattere agricolo, di piccolo artigianato e commercio tessile, a centro dedito alla lavorazione del legno su scala industriale.

Passaggio favorito anche dalla realizzazione di infrastrutture di comunicazione regionali e locali quali la ferrovia (nel 1882 viene eretta la stazione ferroviaria) e la linea tranviaria nel 1911.

La crescita economica favorisce l'aumento demografico e di conseguenza l'espansione edilizia necessaria ad ospitare le maestranze occupate nelle attività produttive.

Nel 1901 Lissone conta 7.836 abitanti (8 volte la popolazione esistente nel settecento e 2 volte e mezza quella dell'ottocento) essa riunisce le comunità di Lissone centro e Cassina Aliprandi avvenuta nel 1869; nel 1911, dieci anni più tardi, gli abitanti saranno 10.630.

Le nuove esigenze abitative e produttive provocano una potente spinta edilizia occupando a "macchia d'olio" le aree intorno al nucleo storico originario.

Nel 1904 inizia l'edificazione di una nuova e più capiente chiesa per sostituire la preesistente prepositurale di SS. Pietro e Paolo, divenuta insufficiente nonostante gli ampliamenti avvenuti anche in epoca ottocentesca.



Nuova Chiesa SS. Pietro e Paolo

L'area individuata per la costruzione della nuova chiesa, esterna al nucleo storico anche se a questo adiacente, non ha sbocchi viari e pertanto si rendono necessari interventi di collegamento con il tessuto urbano esistente, ciò determina, visto anche le dimensioni dell'intervento, un problematico rapporto di proporzioni con le dimensioni del nucleo antico circostante.

Al termine dei lavori protrattesi fino al 1926 l'antica parrocchiale viene demolita e l'area diviene l'attuale piazza Libertà.

L'espansione edilizia genera lo sviluppo e realizzazione di nuove strade, vengono demolite molte corti di origine rurale ed al loro posto vengono costruiti opifici e altre tipologie edilizie.

In particolare, per la parte del nucleo di antica formazione si rileva all'inizio del novecento la formazione di numerose corti con la creazione di un fronte edilizio continuo lungo via Don Minzoni ed il tratto di via F. Aliprandi fino a via Carotto.

Negli anni 30 avviene l'occupazione anche dell'ultima porzione di aree agricole lungo la parte restante di via F. Aliprandi e il risvolto su piazza Maria Bambina con un fronte edilizio profondo e continuo.

A margine della zona si realizza palazzo "Terragni" (1937 - 1939), viene demolito un interessante quanto vasto impianto edilizio che determinava l'innesto tra via Delle Palazzine e via Assunta, su una parte delle aree lasciate libere dalle demolizioni sorgono palazzine residenziali, lo sgraziato edificio della società telefonica in contrasto sia morfologicamente che tipologicamente con il tessuto esistente.

Inoltre vengono saturate e snaturate le corti con la realizzazione di manufatti impropri quali: baracche e tettoie, successivamente al 1960 viene realizzata la ex Standa sulle aree libere delle precedenti demolizioni, all'angolo di via Delle Palazzine e via Assunta, ulteriori demolizioni con innesti discutibili di sostituzione edilizia senza il minimo tentativo di ricucitura generando una configurazione di "non luogo", di vuoto urbano e disordine edilizio proprio nel cuore del tessuto antico di Lissone.

Successivamente in epoche più recenti, anche in considerazione dell'attuazione dei diversi strumenti urbanistici generali succedutisi nel tempo, precedentemente analizzati, la struttura urbana di Lissone assume il suo definitivo assestamento odierno.



Via Assunta anni venti



Via Como anni venti



Piazza Libertà anni cinquanta



Piazza Garibaldi anni venti

Appendice 2: Stato di esecuzione dei piani attuativi vigenti a maggio 2015

STATO DI ESECUZIONE DEI PIANI ATTUATIVI DI CUI AL DOCUMENTO DI PIANO 2014 AGGIORNATO AL MAGGIO 2015 (Riferimento Tav. PR.4)

Numero programma	DENOMINAZIONE	LOCALIZZAZIONE	CAPACITA' EDIFICATORIA CONVENZIONATA					VERIFICA ATTUAZIONE CAPACITA' EDIFICATORIA					NOTE
			Complessiva	Residuale	Completabile Termino	Produttiva	Abitativa	Non abitativa	Residenziale	Commerciale Terziaria	Produttiva	Abitativa	
1	PII (ex PR 93)	Via Assunta V. Verrì	Sp 1.678 mq Vol 4.084 mq	Sp 1.270,00 mq Vol 3.690,00 mq	Sp 208,20 mq Vol 1.043,90 mq	Sp 1.461,11 mq Vol 3.690,00 mq	Sp 1.021,84 Vol 3.109,92	Sp 127,24 Vol 362,18	Sp 27,08 Vol 82,08	Sp 27,08 Vol 82,08	Sp 27,08 Vol 82,08	Sp 27,08 Vol 82,08	In esecuzione STUDIO OFC 3.348
2	PII (ex PL 109)	Via Don Minzioni (ex Merlana)	Sp 8.157 mq Vol 23.559 mq	Sp 7.307 mq Vol 21.524 mq	Sp 1.141,11 mq Vol 3.455,23 mq	Sp 1.141,11 mq Vol 3.455,23 mq	Sp 7.095,91 Vol 21.442,18	Sp 7.095,91 Vol 21.442,18	Sp 7.095,91 Vol 21.442,18	Sp 7.095,91 Vol 21.442,18	Sp 7.095,91 Vol 21.442,18	Sp 7.095,91 Vol 21.442,18	Esaurito
3	PII 10	Via G. Garibaldi	Sp 1.896,00 mq Vol 5.410 mq	Sp 1.320,00 mq Vol 3.740 mq	Sp 1.320,00 mq Vol 3.740 mq	Sp 1.320,00 mq Vol 3.740 mq	Sp 1.320,00 Vol 3.740	Sp 1.320,00 Vol 3.740	Sp 1.320,00 Vol 3.740	Sp 1.320,00 Vol 3.740	Sp 1.320,00 Vol 3.740	Sp 1.320,00 Vol 3.740	Esaurito
4	PII 3	Via Capriccioli (ex Sempino)	Sp 3.733 mq Vol 11.379 mq	Sp 3.674 mq Vol 11.379 mq	Sp 3.009 mq Vol 9.377 mq	Sp 3.674 mq Vol 11.379 mq	Sp 171,06 Vol 513,15	Sp 6.081,56 Vol 18.185	Sp 13.751,12 Vol 41.373,60	Sp 6.330,46 Vol 19.515,44	Sp 6.330,46 Vol 19.515,44	Sp 6.330,46 Vol 19.515,44	In esecuzione STUDIO OFC 3.726
5	PL 103	Via Nuovi	Sp 800,00 mq Vol 2.400,00 mq	Sp 800,00 mq Vol 2.400,00 mq	Sp 800,00 mq Vol 2.400,00 mq	Sp 800,00 mq Vol 2.400,00 mq	Sp 800,00 Vol 2.400	Sp 800,00 Vol 2.400	Sp 800,00 Vol 2.400	Sp 800,00 Vol 2.400	Sp 800,00 Vol 2.400	Sp 800,00 Vol 2.400	Non iniziato
6	PL 112	Via Don Manola	Sp 740,26 mq Vol 2.241,20 mq	Sp 740,26 mq Vol 2.241,20 mq	Sp 740,26 mq Vol 2.241,20 mq	Sp 740,26 mq Vol 2.241,20 mq	Sp 740,26 Vol 2.241,20	Sp 740,26 Vol 2.241,20	Sp 740,26 Vol 2.241,20	Sp 740,26 Vol 2.241,20	Sp 740,26 Vol 2.241,20	Sp 740,26 Vol 2.241,20	Esaurito
7	PII 12	Via Belfiori	Sp 852,61 mq Vol 2.401 mq	Sp 638,20 mq Vol 1.781,61 mq	Sp 638,20 mq Vol 1.781,61 mq	Sp 638,20 mq Vol 1.781,61 mq	Sp 852,61 Vol 2.401	Sp 638,20 Vol 1.781,61	Sp 638,20 Vol 1.781,61	Sp 638,20 Vol 1.781,61	Sp 638,20 Vol 1.781,61	Sp 638,20 Vol 1.781,61	In esecuzione mancano urbanizzazioni
8	PII 8 (ex PL 9-11) a-b	P.zza Garibaldi	Sp 3.150 mq Vol 9.390 mq	Sp 3.150 mq Vol 9.390 mq	Sp 3.150 mq Vol 9.390 mq	Sp 3.150 mq Vol 9.390 mq	Sp 3.150 Vol 9.390	Sp 3.150 Vol 9.390	Sp 3.150 Vol 9.390	Sp 3.150 Vol 9.390	Sp 3.150 Vol 9.390	Sp 3.150 Vol 9.390	In esecuzione
9	PII 9 (ex PL 6-8) a-b-c	a-Via Innoce b-Via Innoce c-Via Benini	Sp 8.014 mq Vol 23.702 mq	Sp 4.483 mq Vol 13.316 mq	Sp 4.483 mq Vol 13.316 mq	Sp 4.483 mq Vol 13.316 mq	Sp 3.421,14 Vol 10.413,42	Sp 4.913,86 Vol 14.298,58	Sp 4.913,86 Vol 14.298,58	Sp 4.913,86 Vol 14.298,58	Sp 4.913,86 Vol 14.298,58	Sp 4.913,86 Vol 14.298,58	In esecuzione attuato circa il 30%
10	PL 119	Via Beccaria	Sp 2.268 mq Vol 6.804 mq	Sp 2.268 mq Vol 6.804 mq	Sp 2.268 mq Vol 6.804 mq	Sp 2.268 mq Vol 6.804 mq	Sp 2.268 Vol 6.804	Sp 2.268 Vol 6.804	Sp 2.268 Vol 6.804	Sp 2.268 Vol 6.804	Sp 2.268 Vol 6.804	Sp 2.268 Vol 6.804	In esecuzione attuato circa il 40%
11	PL 120	Chia. Biù	Sp 2.268 mq Vol 6.804 mq	Sp 2.268 mq Vol 6.804 mq	Sp 2.268 mq Vol 6.804 mq	Sp 2.268 mq Vol 6.804 mq	Sp 2.268 Vol 6.804	Sp 2.268 Vol 6.804	Sp 2.268 Vol 6.804	Sp 2.268 Vol 6.804	Sp 2.268 Vol 6.804	Sp 2.268 Vol 6.804	non iniziato
12	PL 122	Via S. Margherita	Sp 4.014 mq Vol 12.042 mq	Sp 4.014 mq Vol 12.042 mq	Sp 4.014 mq Vol 12.042 mq	Sp 4.014 mq Vol 12.042 mq	Sp 4.014 Vol 12.042	Sp 4.014 Vol 12.042	Sp 4.014 Vol 12.042	Sp 4.014 Vol 12.042	Sp 4.014 Vol 12.042	Sp 4.014 Vol 12.042	non iniziato
13	PL 21	Via Nibbio (ex Regalia)	Sp 5.972 mq Vol 17.916 mq	Sp 5.972 mq Vol 17.916 mq	Sp 5.972 mq Vol 17.916 mq	Sp 5.972 mq Vol 17.916 mq	Sp 5.972 Vol 17.916	Sp 5.972 Vol 17.916	Sp 5.972 Vol 17.916	Sp 5.972 Vol 17.916	Sp 5.972 Vol 17.916	Sp 5.972 Vol 17.916	non iniziato
14	Contratto di Quartiere LSI	Via G. D. Vittorio	Sp 2.200 mq Vol 6.600 mq	Sp 2.200 mq Vol 6.600 mq	Sp 2.200 mq Vol 6.600 mq	Sp 2.200 mq Vol 6.600 mq	Sp 2.200 Vol 6.600	Sp 2.200 Vol 6.600	Sp 2.200 Vol 6.600	Sp 2.200 Vol 6.600	Sp 2.200 Vol 6.600	Sp 2.200 Vol 6.600	In esecuzione (non iniz. Sp 2000 in implemento)
15	PL 3	Via Bernasconi Via San Giorgio	Sp 24.000 mq Vol 72.000 mq	Sp 24.000 mq Vol 72.000 mq	Sp 24.000 mq Vol 72.000 mq	Sp 24.000 mq Vol 72.000 mq	Sp 24.000 Vol 72.000	Sp 24.000 Vol 72.000	Sp 24.000 Vol 72.000	Sp 24.000 Vol 72.000	Sp 24.000 Vol 72.000	Sp 24.000 Vol 72.000	In esecuzione
16	PL 21.180/b	Via Orto di	Sp 434 mq Vol 1.302 mq	Sp 434 mq Vol 1.302 mq	Sp 434 mq Vol 1.302 mq	Sp 434 mq Vol 1.302 mq	Sp 434 Vol 1.302	Sp 434 Vol 1.302	Sp 434 Vol 1.302	Sp 434 Vol 1.302	Sp 434 Vol 1.302	Sp 434 Vol 1.302	STUDIO OFC 3.348 non iniziato
17	PL 15 a-b-c- d-e	Via Donatello ex Scalo merò	Sp 8.857 mq Vol 26.571 mq	Sp 8.857 mq Vol 26.571 mq	Sp 8.857 mq Vol 26.571 mq	Sp 8.857 mq Vol 26.571 mq	Sp 8.857 Vol 26.571	Sp 8.857 Vol 26.571	Sp 8.857 Vol 26.571	Sp 8.857 Vol 26.571	Sp 8.857 Vol 26.571	Sp 8.857 Vol 26.571	non iniziato
18	PL 123	Via Amendola (ex Inari)	Sp 1.382 mq Vol 4.146 mq	Sp 1.382 mq Vol 4.146 mq	Sp 1.382 mq Vol 4.146 mq	Sp 1.382 mq Vol 4.146 mq	Sp 1.382 Vol 4.146	Sp 1.382 Vol 4.146	Sp 1.382 Vol 4.146	Sp 1.382 Vol 4.146	Sp 1.382 Vol 4.146	Sp 1.382 Vol 4.146	non iniziato
19	PL 124 sub. 1-2 b-b	Via Bottegge	Sp 894 mq Vol 2.682 mq	Sp 894 mq Vol 2.682 mq	Sp 894 mq Vol 2.682 mq	Sp 894 mq Vol 2.682 mq	Sp 894 Vol 2.682	Sp 894 Vol 2.682	Sp 894 Vol 2.682	Sp 894 Vol 2.682	Sp 894 Vol 2.682	Sp 894 Vol 2.682	Esaurito
20	PL 124	Via Nibbio Via Trepia	Sp 2.393 mq Vol 7.179 mq	Sp 2.393 mq Vol 7.179 mq	Sp 2.393 mq Vol 7.179 mq	Sp 2.393 mq Vol 7.179 mq	Sp 2.393 Vol 7.179	Sp 2.393 Vol 7.179	Sp 2.393 Vol 7.179	Sp 2.393 Vol 7.179	Sp 2.393 Vol 7.179	Sp 2.393 Vol 7.179	Esaurito
21	PL 34.1	Via Bernasconi	Sp 1.000 mq Vol 3.000 mq	Sp 1.000 mq Vol 3.000 mq	Sp 1.000 mq Vol 3.000 mq	Sp 1.000 mq Vol 3.000 mq	Sp 1.000 Vol 3.000	Sp 1.000 Vol 3.000	Sp 1.000 Vol 3.000	Sp 1.000 Vol 3.000	Sp 1.000 Vol 3.000	Sp 1.000 Vol 3.000	Esaurito
22	PL 34.2	Via Repubblica Via Bernasconi	Sp 1.000 mq Vol 3.000 mq	Sp 1.000 mq Vol 3.000 mq	Sp 1.000 mq Vol 3.000 mq	Sp 1.000 mq Vol 3.000 mq	Sp 1.000 Vol 3.000	Sp 1.000 Vol 3.000	Sp 1.000 Vol 3.000	Sp 1.000 Vol 3.000	Sp 1.000 Vol 3.000	Sp 1.000 Vol 3.000	Esaurito
23	PL 34.4 b-b	Via Bernasconi	Sp 5.000 mq Vol 15.000 mq	Sp 5.000 mq Vol 15.000 mq	Sp 5.000 mq Vol 15.000 mq	Sp 5.000 mq Vol 15.000 mq	Sp 5.000 Vol 15.000	Sp 5.000 Vol 15.000	Sp 5.000 Vol 15.000	Sp 5.000 Vol 15.000	Sp 5.000 Vol 15.000	Sp 5.000 Vol 15.000	Esaurito
24	PL 34.5	Via Corino	Sp 4.000 mq Vol 12.000 mq	Sp 4.000 mq Vol 12.000 mq	Sp 4.000 mq Vol 12.000 mq	Sp 4.000 mq Vol 12.000 mq	Sp 4.000 Vol 12.000	Sp 4.000 Vol 12.000	Sp 4.000 Vol 12.000	Sp 4.000 Vol 12.000	Sp 4.000 Vol 12.000	Sp 4.000 Vol 12.000	Esaurito
25	PL 34.6	Via Tosso	Sp 140,00 mq Vol 420,00 mq	Sp 140,00 mq Vol 420,00 mq	Sp 140,00 mq Vol 420,00 mq	Sp 140,00 mq Vol 420,00 mq	Sp 140,00 Vol 420,00	Sp 140,00 Vol 420,00	Sp 140,00 Vol 420,00	Sp 140,00 Vol 420,00	Sp 140,00 Vol 420,00	Sp 140,00 Vol 420,00	Esaurito (prestanziati)
TOTALE			Sp 146.300 mq Vol 458.300 mq	Sp 116.459 mq Vol 356.487 mq	Sp 24.072 mq Vol 77.016 mq	Sp 146.300 mq Vol 458.300 mq	Sp 74.013 mq Vol 216.128 mq	Sp 67.288 mq Vol 204.400 mq	Sp 67.288 mq Vol 204.400 mq	Sp 67.288 mq Vol 204.400 mq	Sp 67.288 mq Vol 204.400 mq	Sp 67.288 mq Vol 204.400 mq	Sp 67.288 mq Vol 204.400 mq