

22

ALLEGATO A2



CITTA' DI LISSONE
(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)
SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA

OSSERVAZIONI
DALLA N. 22 ALLA N. 34

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 87 del 10.11.11

OSSERVAZIONE

SPAZIO PER TIMBRO PROTOCOLLO

CITTA' DI LISSONE
Ente ENTE
Pr. (A) 2012/0000619 del 10/01/12
T.O.I. URBANISTICA



Ill.mo Sig. SINDACO
Comune di Lissone
Via Gramsci, 21
20851 Lissone (MB)
Settore Pianificazione del Territorio

OSSERVAZIONE N. 22

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'Osservazione)

Il sottoscritto Arch. Marco Terenghi, Dirigente del Comune di Lissone, Settore Patrimonio, Ambiente, Valorizzazione Risorse Culturali

Domiciliato per incarico a Lissone in via A. Gramsci n. 21

tel.039.7397202 e-mail marco.terenghi@comune.lissone.mb.it

PRESENTA

ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT), in duplice copia, compilata in tutte le sue parti e articolata come meglio specificato nelle pagine seguenti.

MOVIMENTO TERRA



ARGOMENTO A CUI FA RIFERIMENTO L'OSSERVAZIONE PRESENTATA

OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE

DOCUMENTO DI PIANO

- vol. I – Quadro ricognitivo e conoscitivo
- vol. II – Documento programmatico
- Allegato I – Documentazione fotografica dello stato di fatto dei Tessuti Urbani Consolidati
- Allegato II – Contributo alla stesura del Pgt su mobilità, viabilità, traffico e trasporti
- Tavola 1 – Strategie di Piano - Strategie metaprogettuali – scala 1:5.000
- Tavola 2 – Strategie progettuali - Mobilità veicolare - scala 1:5.000
- Tavola 3 – Strategie di Piano - Ambiti di trasformazione e rete del verde - scala 1:5.000
- Tavola 1 – Documento di Piano - Carta delle Istanze - scala 1:5.000
- Tavola 2 – Documento di Piano - Carta Condivisa del Paesaggio - scala 1:5.000
- Tavola 3 – Documento di Piano - Tavola degli Ambiti di Trasformazione - scala 1:5.000
- Tavola 4 – Documento di Piano - Tavola delle Previsioni di Piano - scala 1:5.000

VAS – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- Rapporto Ambientale
- Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale
- Dichiarazione di Sintesi
- Parere Motivato

PIANO DEI SERVIZI

- Analisi e progetto
- Schede dei servizi vol. I – Interesse generale e altri servizi-Assistenza-Culto-Cultura-Impianti tecnologici-Istruzione
- Schede dei servizi vol. II – Mobilità 1
- Schede dei servizi vol. III – Mobilità 2-Sanità-Sicurezza
- Schede dei servizi vol. IV – Verde pubblico e sport
- Tavola 1 – Piano dei Servizi - Stato di fatto – scala 1:5.000
- Tavola 2 – Piano dei Servizi - Stato di progetto – scala 1:5.000

PIANO DELLE REGOLE

- Norme tecniche d'attuazione
- Tavola 1 – Piano delle Regole - Classi di sensibilità paesaggistica - scala 1:5.000
- Tavola 2 – Piano delle Regole - Azzonamento - quadro d'insieme scala 1:5.000
- Tavola 2a – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2b – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2c – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2d – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2e – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 3 – Piano delle Regole - Nuclei di antica formazione - scala 1:5.000
- Tavola 4 – Piano delle Regole - Vincoli - scala 1:5.000
- Documentazione fotografica dello stato di fatto dei nuclei di antica formazione



- COMPONENTI GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**
 - Relazione geologica illustrativa e norme geologiche di piano
 - Allegati
 - Tav. 1 – Inquadramento geologico e geomorfologico – scala 1:10.000
 - Tav. 2 – Inquadramento idrogeologico, vulnerabilità della falda e traccia della sezione – scala 1:10.000
 - Tav. 3 – Sezione idrogeologica – scala 1:10.000
 - Tav. 4 – Caratterizzazione geotecnica e geopedologica – scala 1:10.000
 - Tav. 5 – Attestazione di assenza del reticolo idrografico nel territorio comunale – Analisi delle cartografie ufficiali (IGM e CTR) e mappe catasto terreni – scale varie
 - Tav. 6 – Carta della pericolosità sismica locale – scala 1:5.000
 - Tav. 7 – Sintesi degli elementi conoscitivi – scala 1:5.000
 - Tav. 8 – Carta dei vincoli – scala 1:5.000
 - Tav. 9 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano – scala 1:5.000
 - Tav. 10 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano – scala 1:10.000

- ZONIZZAZIONE ACUSTICA**
 - Tav. Zonizzazione acustica scala 1:5.000



Premessa - Motivazioni

Le modifiche morfologiche del territorio, che possono anche essere consistenti, comportano un impatto sul paesaggio che deve essere opportunamente verificato e controllato. Ciò sia nel caso in cui sono connessi ad un procedimento edilizio che ad opere pubbliche o ad interventi di modellazione a sé stanti. In tal senso l'art. 33 della Legge Regionale 12/05 include tra gli interventi soggetti a Permesso di Costruire "*Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio*", salva l'alternativa ove ammessa della D.I.A. di cui all'art. 41 della medesima Legge.

Inoltre l'art. 184 bis comma 2 del D. lgs. 3 Aprile 2006 n. 152 regola la gestione dei materiali da scavo (terre, rocce)

Ciò premesso si osserva

L'art. 34 del Piano delle Regole (Norme tecniche) contrariamente alle prescrizioni di Legge, prevede una non meglio precisata "*autorizzazione dell'ufficio Ecologia*" e nulla prevede in merito alla gestione dell'uso/ riuso dei materiali da scavo secondo le norme del D.lgs. 152/06

Si propone di modificare ed integrare l'articolato come segue.

1) Sostituire il periodo "*....si deve richiedere specifica autorizzazione all'ufficio Ecologia, oltre che dalla documentazione stabilita per lo specifico intervento, anche da:*" con il periodo "*....deve essere presentata istanza di Permesso di Costruire o titolo abilitativo equivalente, corredato del parere del Settore Ecologia-Ambiente, e dalla seguente documentazione:*"

2) Di seguito al periodo "*di scavi e di riporti espresse in metri cubi.*" Inserire il seguente capoverso "*I rilievi plano-altimetrici e le sezioni dovranno essere redatte in scala grafica avente rapporto pari ad 1:200 per gli interventi aventi ad oggetto ambiti di superficie fino a 5.000 mq e avente rapporto pari ad 1:500 per gli interventi aventi ad oggetto ambiti di superficie superiore.*"

2) Eliminare il periodo compreso tra le parole "*I volumi di scavo...*" e le parole "*pena la scadenza dell'atto amministrativo*" sostituendolo con il seguente "*Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto delle norme dettate dall'art. 184 del D. lgs. 3 Aprile 2006 e ss.mm. ii.*"



CITTA' DI LISSONE
(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)
SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA

Data Gennaio 2012

firma _____





TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi della legge n. 675 del 31.12.1996

Ai sensi dell'art. 10 della legge 675/96, i dati forniti formano oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, in modo lecito ed in osservanza degli obblighi di correttezza e riservatezza.

Tali dati potranno essere trattati per le finalità connesse all'espletamento inerente l'osservazione presentata.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Lissone; il **RESPONSABILE** dei dati è il Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Settore Pianificazione del Territorio.

I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico.

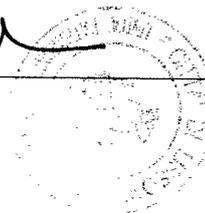
L'interessato ha diritto a quanto previsto dall'art. 13 della suddetta legge.

data

Gen 2012

firma

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

23



CITTA' DI LISSONE
(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)
SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 87 del 10.11.11

[Handwritten signature]

OSSERVAZIONE

SPAZIO PER TIMBRO PROTOCOLLO

CITTA' DI LISSONE

ENTE: CITTÀ DI LISSONE

Pr. (A) 2012/0000620 del 10/01/12

UFFICIO URBANISTICA



Ill.mo Sig. SINDACO
 Comune di Lissone
 Via Gramsci, 21
 20851 Lissone (MB)
 Settore Pianificazione del Territorio

OSSERVAZIONE N. 23

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'Osservazione)

Il sottoscritto Arch. Marco Terenghi, Dirigente del Comune di Lissone, Settore Patrimonio, Ambiente, Valorizzazione Risorse Culturali

Domiciliato per incarico a Lissone in via A. Gramsci n. 21

tel.039.7397202 e-mail marco.terenghi@comune.lissone.mb.it

PRESENTA

ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT), in duplice copia, compilata in tutte le sue parti e articolata come meglio specificato nelle pagine seguenti.

AZZONAMENTO - AUSTICO



ARGOMENTO A CUI FA RIFERIMENTO L'OSSERVAZIONE PRESENTATA

- OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE**
- DOCUMENTO DI PIANO**
 - vol. I – Quadro ricognitivo e conoscitivo
 - vol. II – Documento programmatico
 - Allegato I – Documentazione fotografica dello stato di fatto dei Tessuti Urbani Consolidati
 - Allegato II – Contributo alla stesura del Pgt su mobilità, viabilità, traffico e trasporti
 - Tavola 1 – Strategie di Piano - Strategie metaprogettuali – scala 1:5.000
 - Tavola 2 – Strategie progettuali - Mobilità veicolare - scala 1:5.000
 - Tavola 3 – Strategie di Piano - Ambiti di trasformazione e rete del verde - scala 1:5.000
 - Tavola 1 – Documento di Piano - Carta delle Istanze - scala 1:5.000
 - Tavola 2 – Documento di Piano - Carta Condivisa del Paesaggio - scala 1:5.000
 - Tavola 3 – Documento di Piano - Tavola degli Ambiti di Trasformazione - scala 1:5.000
 - Tavola 4 – Documento di Piano - Tavola delle Previsioni di Piano - scala 1:5.000
- VAS – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**
 - Rapporto Ambientale
 - Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale
 - Dichiarazione di Sintesi
 - Parere Motivato
- PIANO DEI SERVIZI**
 - Analisi e progetto
 - Schede dei servizi vol. I – Interesse generale e altri servizi-Assistenza-Culto-Cultura-Impianti tecnologici-Istruzione
 - Schede dei servizi vol. II – Mobilità 1
 - Schede dei servizi vol. III – Mobilità 2-Sanità-Sicurezza
 - Schede dei servizi vol. IV – Verde pubblico e sport
 - Tavola 1 – Piano dei Servizi - Stato di fatto – scala 1:5.000
 - Tavola 2 – Piano dei Servizi - Stato di progetto – scala 1:5.000
- PIANO DELLE REGOLE**
 - Norme tecniche d'attuazione
 - Tavola 1 – Piano delle Regole - Classi di sensibilità paesaggistica - scala 1:5.000
 - Tavola 2 – Piano delle Regole - Azzonamento - quadro d'insieme scala 1:5.000
 - Tavola 2a – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
 - Tavola 2b – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
 - Tavola 2c – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
 - Tavola 2d – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
 - Tavola 2e – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
 - Tavola 3 – Piano delle Regole - Nuclei di antica formazione - scala 1:5.000
 - Tavola 4 – Piano delle Regole - Vincoli - scala 1:5.000
 - Documentazione fotografica dello stato di fatto dei nuclei di antica formazione



- COMPONENTI GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**
 - Relazione geologica illustrativa e norme geologiche di piano
 - Allegati
 - Tav. 1 – Inquadramento geologico e geomorfologico – scala 1:10.000
 - Tav. 2 – Inquadramento idrogeologico, vulnerabilità della falda e traccia della sezione – scala 1:10.000
 - Tav. 3 – Sezione idrogeologica – scala 1:10.000
 - Tav. 4 – Caratterizzazione geotecnica e geopedologica – scala 1:10.000
 - Tav. 5 – Attestazione di assenza del reticolo idrografico nel territorio comunale – Analisi delle cartografie ufficiali (IGM e CTR) e mappe catasto terreni – scale varie
 - Tav. 6 – Carta della pericolosità sismica locale – scala 1:5.000
 - Tav. 7 – Sintesi degli elementi conoscitivi – scala 1:5.000
 - Tav. 8 – Carta dei vincoli – scala 1:5.000
 - Tav. 9 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano – scala 1:5.000
 - Tav. 10 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano – scala 1:10.000

- ZONIZZAZIONE ACUSTICA**
 - Tav. Zonizzazione acustica scala 1:5.000



Premessa - Motivazione

L'azzonamento acustico attualmente in vigore è stato calzato al P.R.G. vigente approvato con delibera del Cons. Com. n 9 del 30. 1.2004 calzato al P.R.G. vigente all'epoca. Con nota in data 13.09.2011 (qui allegata) il Settore Ecologia-Ambiente ha rappresentato al Dirigente del Settore Pianificazione la necessità indicata dalla norma della L.R 10.8.2001 n. 13 di elaborare l'azzonamento in correlazione al Piano di Governo del Territorio in itinere ed alle varianti urbanistiche che hanno inciso sulle previsioni.

Ciò premesso si osserva

All'art. 7 punto 3 del Piano delle Regole (Norme Tecniche) si evidenzia la necessità di riportare che attualmente è in vigore l'azzonamento acustico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 30.1.2004 apportando le doverose modifiche al testo ed agli elaborati.

Data Gennaio 2012

firma _____





TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi della legge n. 675 del 31.12.1996

Ai sensi dell'art. 10 della legge 675/96, i dati forniti formano oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, in modo lecito ed in osservanza degli obblighi di correttezza e riservatezza.
Tali dati potranno essere trattati per le finalità connesse all'espletamento inerente l'osservazione presentata.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Lissone; il **RESPONSABILE** dei dati è il Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Settore Pianificazione del Territorio.
I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico.
L'interessato ha diritto a quanto previsto dall'art. 13 della suddetta legge.

Data Gennaio 2012 _____

firma _____



Città di Lissone

Provincia di Monza e della Brianza

SETTORE PATRIMONIO PUBBLICO Unità Ambiente - Ecologia

Lissone, 13.09.2011

Al Dirigente del Settore Pianificazione
del Territorio
Arch. Francesco Salinitro
Sede

Oggetto: Proposta di modifica azzonamento zonizzazione acustica

Considerato che le disposizioni della Legge Regionale 10 agosto 2001 n.13 prevedono all'art. 3 comma 8 che "nel caso in cui la classificazione acustica del territorio venga eseguita contestualmente ad una variante generale del piano regolatore generale o al suo adeguamento a quanto prescritto dalla L.R. 1/2000, le procedure di approvazione sono le medesime previste per la variante urbanistica e sono alla stessa contestuali", il settore scrivente ritiene che le scelte in merito alla zonizzazione acustica e alle relative classificazioni debbano discendere dalle scelte del Documento di Piano sia, in particolare, per quanto attiene le aree di trasformazione che, in generale per quanto riguarda l'intero territorio comunale.

Si tenga altresì conto che la zonizzazione acustica in esame risale ad una deliberazione del gennaio 2004, in sintonia con il PRG vigente, mentre il territorio ha nel frattempo, dal 2004 al 2011, subito diverse trasformazioni anche in variante al PRG vigente che possono comportare una revisione di diversi azzonamenti (si vedano ad esempio le definizioni in essere relative all'ambito dell'ex Simpres).

Del resto lo stesso P.G.T. in itinere può essere fonte di revisione degli azzonamenti che travalichi i soli ambiti di trasformazione finora inviati.

Inoltre si evidenzia che la zonizzazione in essere è tecnicamente responsabilità del soggetto a suo tempo incaricato (ditta Phoneco S.r.l.) della elaborazione dello strumento medesimo.

A parere del Settore scrivente è pertanto necessario che all'Unità Ecologia pervenga una proposta complessiva tecnicamente caratterizzata da una espressa responsabilità tecnica coerente rispetto a quella dell'attuale stato del territorio oltreché della strumentazione urbanistica in itinere.

Ciò posto, si rimane in attesa di quanto sopraesposto, mentre, per quanto riguarda la documentazione ad oggi pervenuta si segnala quanto segue:

- 1) le norme in materia di zonizzazione acustica non consentono di individuare due zone adiacenti con classificazione a due livelli di differenza, come ipotizzato per l'ambito di trasformazione a nord di via D'Annunzio;
- 2) pare necessario rivalutare l'azzonamento oltre che per gli ambiti di trasformazione anche per tutti gli altri ambiti del territorio che dal 2004 ad oggi hanno subito varianti rispetto alle previsioni di P,R,G.;
- 3) appare improbabile che l'intero territorio di Lissone veda solo due ambiti ben circostanziati e di ridotta estensione in classe II, prefigurando un sistema territoriale estremamente rigido e scarsamente articolato.

In attesa degli ulteriori sviluppi, si resta a disposizione per un incontro e per i necessari approfondimenti.

Il Dirigente del Settore Patrimonio Pubblico
Ambiente-Ecologia
Arch. Marco Terenghi



K:\ecologia\lettere varie\varie 2011\lettera zonizzazione acustica.doc K:\ecologia\lettere varie\varie 2011\lettera zonizzazione acustica.doc

(24)

CITTA' DI LISSONE
Ente ENTE
Pr (A) 2012/0000670 del 11/01/12
UFFICIO URBANISTICA



CITTA' DI LISSONE
(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)
SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Allegato "A" Adottato con del. C.C. n. 87 del 10.11.11
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i.)

OSSERVAZIONE

SPAZIO PER TIMBRO PROTOCOLLO

Ill.mo Sig. SINDACO
Comune di Lissone
Via Gramsci, 21
20851 Lissone (MB)

Settore Pianificazione del Territorio

OSSERVAZIONE N. 24
SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'Osservazione)

Il sottoscritto PAOLO NAVA

residente a LISSONE

in via/piazza R. GIULIANI

n. 47

tel. 039.484976 e-mail STUDIO@PAOLONAVADESIGN.IT

(24)



CITTA' DI LISSONE
(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)
SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA

DATI DELLA PROPRIETÀ (se diversa dall'osservante; non richiesti per le osservazioni di carattere generale)

Il sottoscritto PAOLO NAVA

residente a LISSONE in via/piazza R. GIULIANI n. 47

tel. _____ e-mail _____

DATI DI EVENTUALI ALTRI OSSERVANTI

_____ sottoscritt _____

residente a _____ in via/piazza _____ n. _____

tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____

residente a _____ in via/piazza _____ n. _____

tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____

residente a _____ in via/piazza _____ n. _____

tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____

residente a _____ in via/piazza _____ n. _____

tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____

residente a _____ in via/piazza _____ n. _____

tel. _____ e-mail _____



PRESENTA

in data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT), in duplice copia, compilata in tutte le sue parti e articolata come meglio specificato nelle pagine seguenti.

ARGOMENTO A CUI FA RIFERIMENTO L'OSSERVAZIONE PRESENTATA

OSSERVAZIONIDICARATTEREGENERALE

DOCUMENTODIPIANO

- vol. I – Quadro ricognitivo e conoscitivo
- vol. II – Documento programmatico
- Allegato I – Documentazione fotografica dello stato di fatto dei Tessuti Urbani Consolidati
- Allegato II – Contributo alla stesura del Pgt su mobilità, viabilità, traffico e trasporti
- Tavola 1 – Strategie di Piano - Strategie metaprogettuali – scala 1:5.000
- Tavola 2 – Strategie progettuali - Mobilità veicolare - scala 1:5.000
- Tavola 3 – Strategie di Piano - Ambiti di trasformazione e rete del verde - scala 1:5.000
- Tavola 1 – Documento di Piano - Carta delle Istanze - scala 1:5.000
- Tavola 2 – Documento di Piano - Carta Condivisa del Paesaggio - scala 1:5.000
- Tavola 3 – Documento di Piano - Tavola degli Ambiti di Trasformazione - scala 1:5.000
- Tavola 4 – Documento di Piano - Tavola delle Previsioni di Piano - scala 1:5.000

VAS-VALUTAZIONEAMBIENTALESTRATEGICA

- Rapporto Ambientale
- Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale
- Dichiarazione di Sintesi
- Parere Motivato

PIANODEISERVIZI

- Analisi e progetto
- Schede dei servizi vol. I – Interesse generale e altri servizi-Assistenza-Culto-Cultura-Impianti tecnologici-Istruzione
- Schede dei servizi vol. II – Mobilità 1
- Schede dei servizi vol. III – Mobilità 2-Sanità-Sicurezza
- Schede dei servizi vol. IV – Verde pubblico e sport
- Tavola 1 – Piano dei Servizi - Stato di fatto – scala 1:5.000
- Tavola 2 – Piano dei Servizi - Stato di progetto – scala 1:5.000

PIANODELLEREGOLE

- Norme tecniche d'attuazione
- Tavola 1 – Piano delle Regole - Classi di sensibilità paesaggistica - scala 1:5.000
- Tavola 2 – Piano delle Regole - Azzonamento - quadro d'insieme scala 1:5.000
- Tavola 2a – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2b – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2c – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2d – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2e – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 3 – Piano delle Regole - Nuclei di antica formazione - scala 1:5.000
- Tavola 4 – Piano delle Regole - Vincoli - scala 1:5.000
- Documentazione fotografica dello stato di fatto dei nuclei di antica formazione



COMPONENTI GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Relazione geologica illustrativa e norme geologiche di piano

Allegati

Tav. 1 – Inquadramento geologico e geomorfologico – scala 1:10.000

Tav. 2 – Inquadramento idrogeologico, vulnerabilità della falda e traccia della sezione – scala 1:10.000

Tav. 3 – Sezione idrogeologica – scala 1:10.000

Tav. 4 – Caratterizzazione geotecnica e geopedologica – scala 1:10.000

Tav. 5 – Attestazione di assenza del reticolo idrografico nel territorio comunale – Analisi delle cartografie ufficiali (IGM e CTR) e mappe catasto terreni – scale varie

Tav. 6 – Carta della pericolosità sismica locale – scala 1:5.000

Tav. 7 – Sintesi degli elementi conoscitivi – scala 1:5.000

Tav. 8 – Carta dei vincoli – scala 1:5.000

Tav. 9 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano – scala 1:5.000

Tav. 10 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano – scala 1:10.000

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Tav. Zonizzazione acustica scala 1:5.000



DATI GENERALI DELL'AREA

INDIRIZZO

in via/piazza _ via Giuliani

n. 47 _sup. mq. _____

DATI CATASTALI

da allegare estratto di mappa catastale con l'individuazione dell'area/immobile

foglio n 14

mappali _220 - 218

subalterni _____

EVENTUALI ALTRE INFORMAZIONI UTILI AI FINI DELL'ISTRUTTORIA

Uso attuale del suolo

Area/immobile interessata da PA/Varianti

area libera	PII
artigianato	PL
commercio	PP
edificato dismesso	PR
industria	PZ

parcheggi/autorimesse

ricettivo

servizi religiosi

servizi tecnologici

terziario

altro

Area/immobile interessata da vincoli o servitù

sì

no

se sì, indicare quali

RICORSI ALLE AUTORITA' GIUDIZIARIE COMPETENTI

da allegare copia dell'atto e/o dell'eventuale sentenza dell'Autorità Giudiziarie competente

Ricorso al T.A.R. o Consiglio di Stato _____



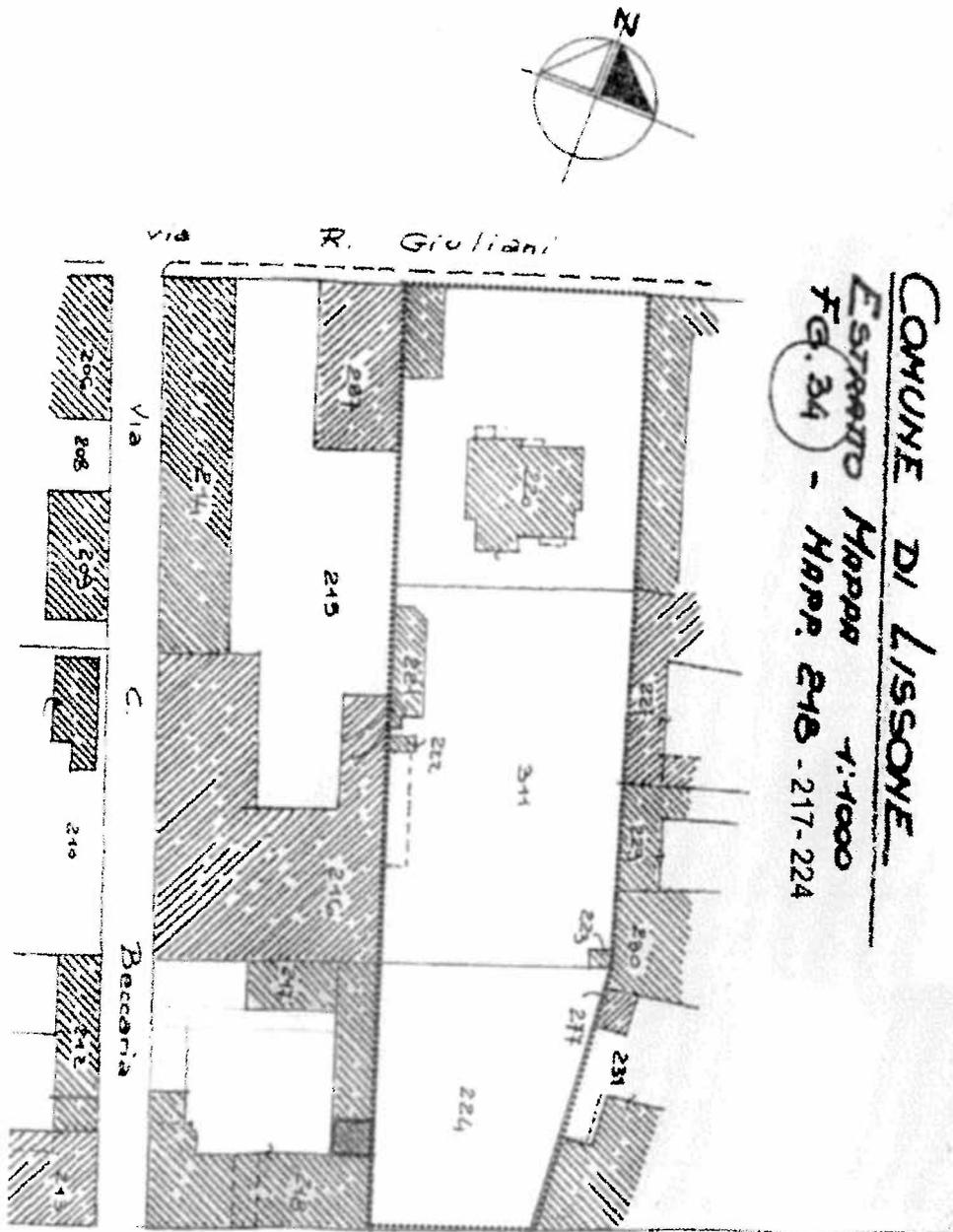
RELAZIONE DESCRITTIVA: OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE



Estratto mappa catastale. (In rosso la perimetrazione delle proprietà)

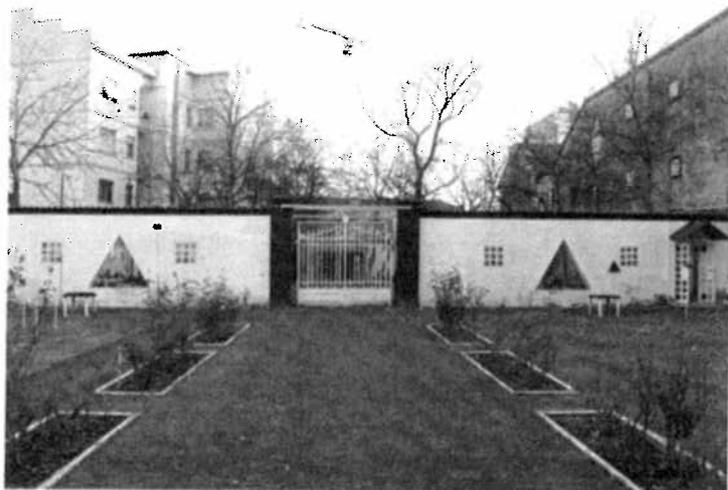
PREMESSE

Risulta di fondamentale importanza, ai fini del recepimento dell'osservazione, sottolineare che il lotto oggi contraddistinto in un unico mappale al n. 220, in origine era costituito da 3 mappali distinti: 220, 311 e 224 fg. 34



Il mappale denominato n. 220 è il mappale della Villa ed è stato il primo ad essere acquistato da parte della proprietà Nava agli inizi degli anno '80, successivamente fu acquistato il mappale n. 311 per la realizzazione del giardino di pertinenza alla Villa

(giardino NON storico, ma di realizzazione da parte della attuale proprietà); tale lotto infatti era sede di alcuni fabbricati, visibili nella mappa, destinati a pollaio, conigliera e lavanderia. Il lotto contraddistinto con il numero 224 fu acquistato in seguito, e non risultava collegato al mappale adiacente 311 ma bensì separato da un muro di cinta, quindi con ingresso esclusivamente da via Guidoni. La proprietà successivamente ha aperto un cancello nel muro di cinta per collegare i 2 lotti.



. La foto evidenzia il muro di cinta che separa il mappale 311 dal mappale 224, oggi con il cancello realizzato successivamente all'acquisizione da parte della proprietà Nava.

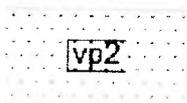
Tale lotto non è mai stato adibito a giardino privato, ma è sede di autorimesse e locali attrezzi, oggi dismessi e inutilizzati.



. Vista del lotto contraddistinto al n. 224

IL PRG

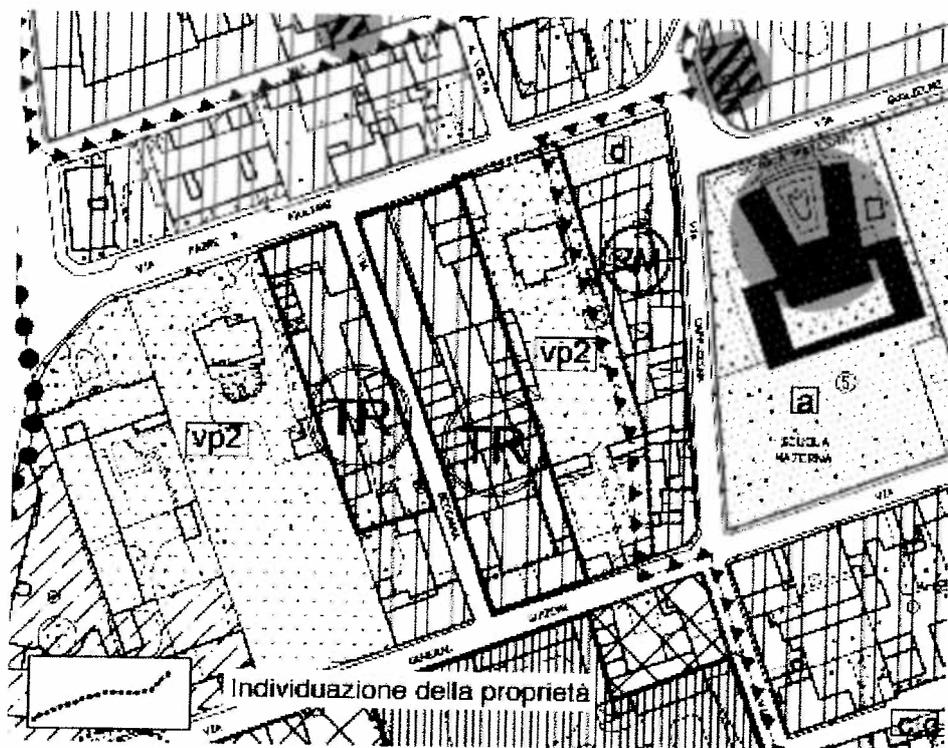
Il vigente PRG individua la proprietà in due distinte zone:



Zona vp2 - verde privato storico, aree di pertinenza di edifici esistenti con particolare pregio storico oltre che ambientale. La villa di via Padre Reginaldo è inoltre sottoposta a "vincolo urbanistico specifico relativo a beni riconducibili a specifici stili architettonici", come indicato nella tavola n.6 "Verde privato storico ed edifici vincolati".

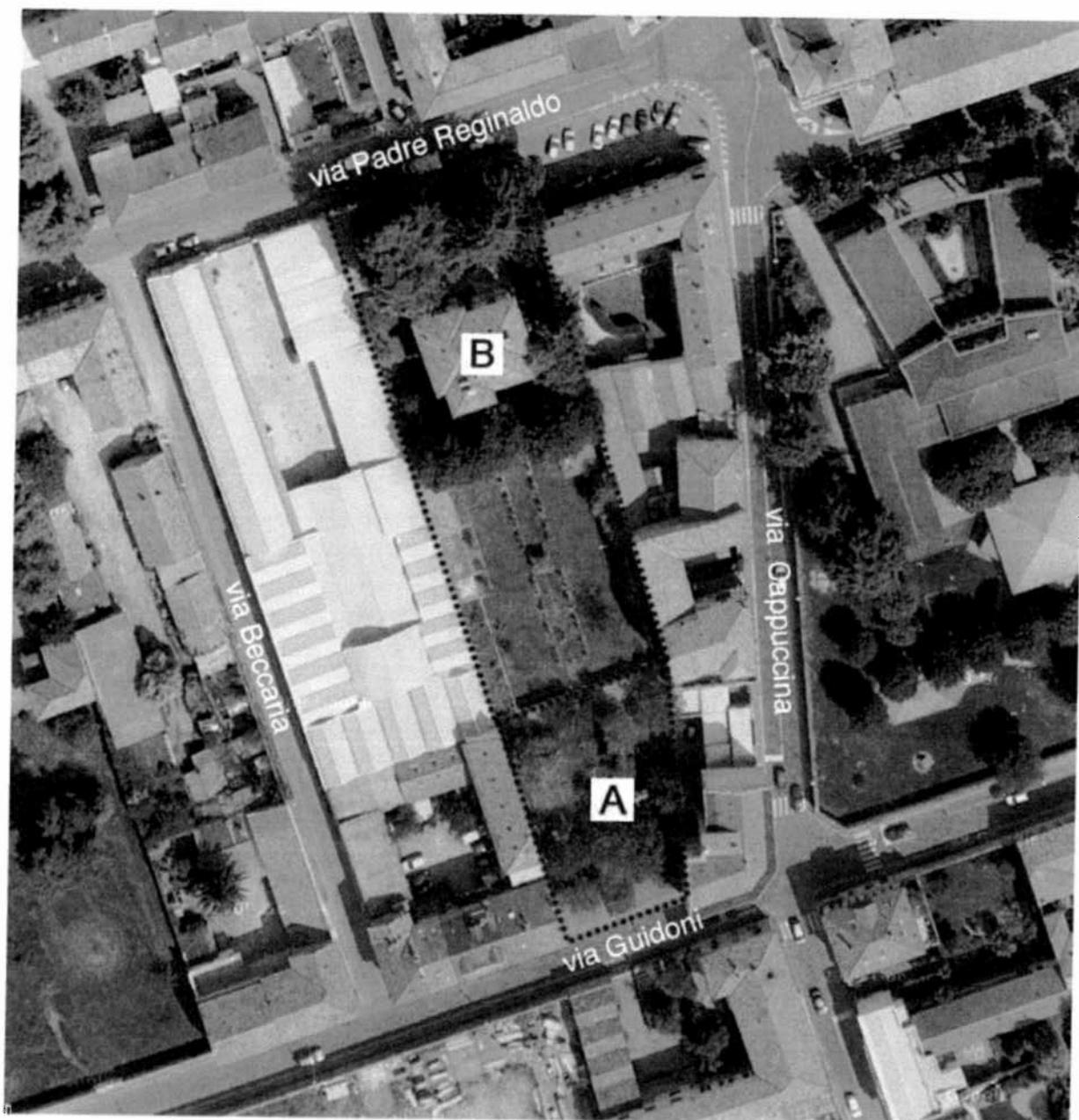


Zona B1- residenziale con frammentazione funzionale, sottoposta a trasformazione riqualificativa TR facoltativa.



. Stralcio del PRG vigente

IL LUOGO

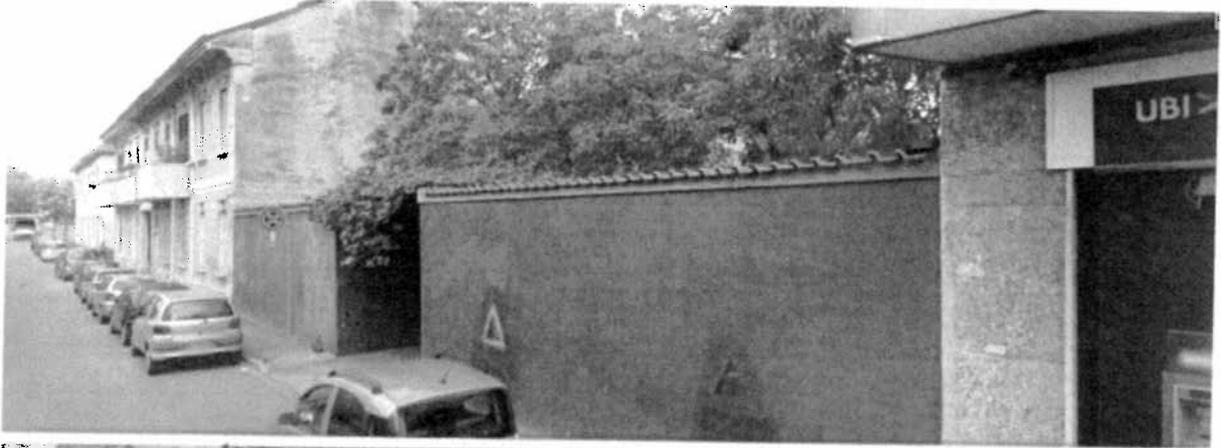


Attualmente la proprietà risulta fisicamente divisa in due comparti:

A – lotto oggetto dell'osservazione, separato dal lotto B da un muro di cinta, vi sono edificati rimesse e tettoie per ricovero automezzi e deposito attrezzi, gode di un ingresso indipendente da via Guidoni.

B – Lotto che comprende la residenza/studio, e l'annesso giardino privato di pertinenza alla Villa, gode di un ingresso indipendente da via Padre Reginaldo.

Via Generale Alessandro Guidoni, Lissone, Lombardy, Italia



. viste della proprietà su via Guidoni, si evince l'interruzione della cortina edilizia esistente.



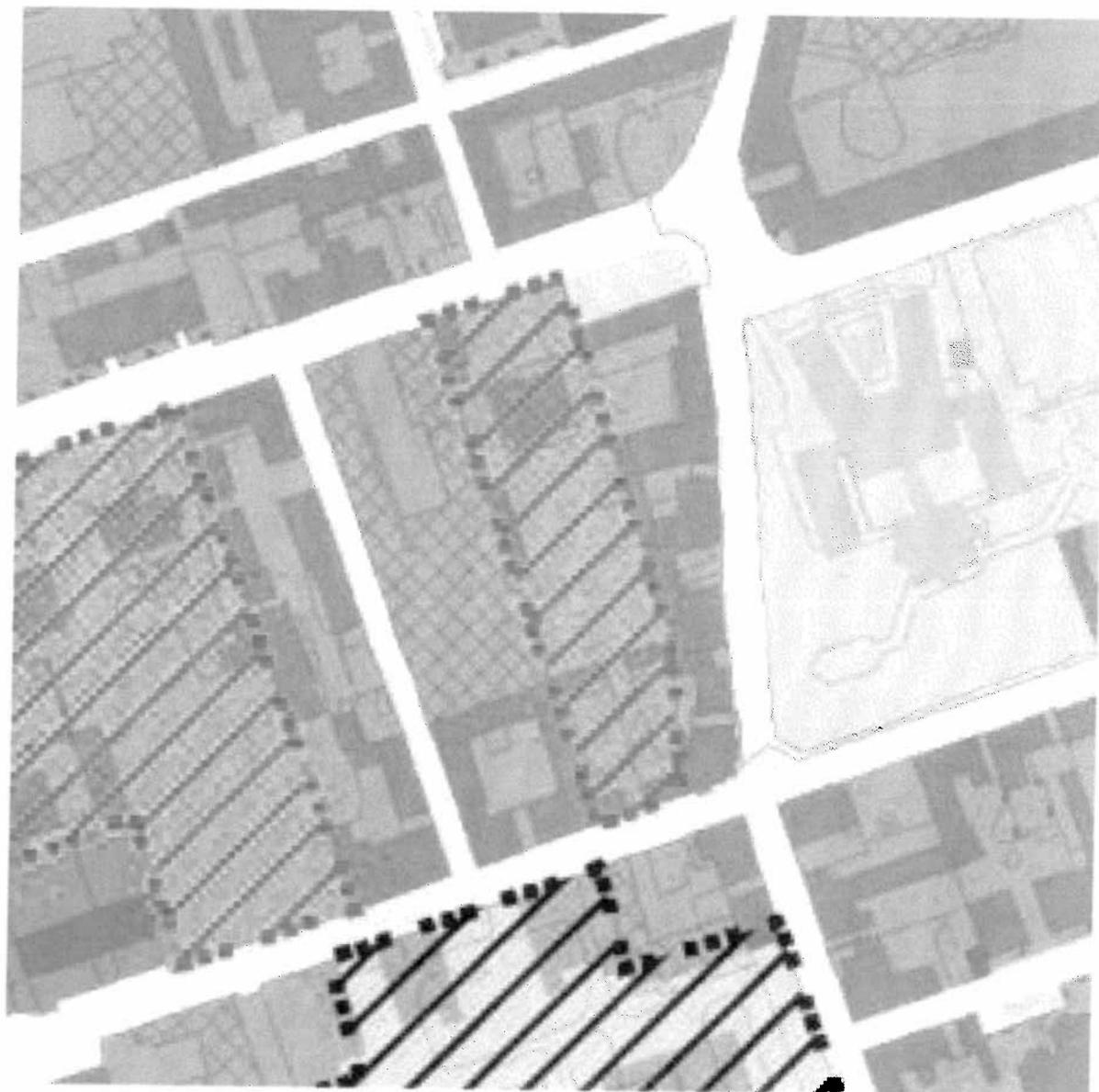
. particolare dell'ingresso alla proprietà da via Guidoni.

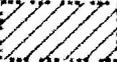


. particolari della proprietà e dell'intorno di via Guidoni.

IL PGT ADOTTATO

Il PGT adottato, stralcio del Piano delle Regole:



-  Tessuti Urbani Consolidati prevalentemente residenziali
-  Verde privato

L'ambito in oggetto risulta individuato con 2 classificazioni:

- TESSUTI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI – art. 51

(...)

5. Criteri generali

L'altezza è libera, ma per i completamenti della cortina edilizia esistente su fronte strada si deve tenere conto delle altezze degli edifici adiacenti per i corpi edilizi che andranno a completare l'affaccio su strada stesso. Tali completamenti sono obbligatori per gli interventi di nuova costruzione che incidono su lotti che interrompono la cortina.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, restauro, ristrutturazione urbanistica gli indici, le altezze e i rapporti di copertura sono quelli esistenti. È possibile il soprizzo di una porzione di un singolo corpo di fabbrica previa presentazione di un prospetto d'insieme, esteso almeno agli interi fabbricati adiacenti, che dimostri l'accettabilità estetica del nuovo inserimento previa acquisizione di parere favorevole preventivo obbligatorio da parte dell'Amministrazione Comunale e della Commissione Edilizia. Le residenze uni e bi-familiari non vincolate e non di carattere storico possono essere ampliate del 20% della Slp esistente, oltre al recupero residenziale dei sottotetti e all'applicazione del risparmio energetico.

Le volumetrie non possono essere aumentate per realizzare i sottotetti; questi ultimi possono essere ricavati solamente se esiste già lo spazio necessario a renderli abitabili. In questo caso gli infissi dovranno essere costituiti unicamente da abbaini.

It: 2 mc/mq

Rc: 50% della Sf

H: libera

- VERDE PRIVATO

Art. 18 – Verde privato

1. Definizione

Le aree azzonate a "Verde privato" prevedono una tutela specifica per il patrimonio arboreo esistente (parchi e giardini privati) nonché per la tutela di visuali distintive del paesaggio. Vincoli precisi sono apposti anche sulla possibilità di edificazione.

2. Gestione degli edifici esistenti

a. Per gli edifici residenziali esistenti inclusi in tali aree è ammessa la possibilità di ampliamento volumetrico per una sola volta. Nel caso in cui un edificio abbia già usufruito di tale possibilità in virtù delle norme del precedente Prg (Art. 32 delle NtA) non potrà più ampliarsi.

b. Gli edifici esistenti potranno essere ampliati fino a un massimo del 20% della Slp esistente, in ogni caso non in quantità superiore ai 50 mq, a patto che l'aumento sia integrato alla tipologia edilizia.

c. È ammesso conseguentemente anche l'aumento del Rapporto di copertura, in misura non superiore al 20% di quello esistente.

d. Qualsiasi intervento di ampliamento è subordinato a Permesso di Costruire o Denuncia D'inizio Attività e soggetto preliminarmente all'Esame dell'Impatto Paesistico che dovrà essere approvato dalla commissione paesistica.

3. Cura del patrimonio arboreo

a. In queste aree dovranno essere mantenute le alberature esistenti, oltreché le aree libere a verde con cura del patrimonio arboreo esistente, il cui taglio deve essere autorizzato dall'ufficio Ecologia per tutti gli esemplari di altezza uguale o maggiore a 4 m.

L'accertamento e la certificazione degli esemplari di pregio sono a carico dell'ufficio Ecologia, eventualmente supportato da altri enti/agenzie/organismi competenti.

b. Preventivamente all'intervento di ampliamento degli edifici esistenti, occorre effettuare e allegare al progetto un rilievo delle alberature presenti specificandone le essenze.

c. Nei lotti edificati non si computano i fabbricati accessori, nei seguenti limiti:

10% della Slp esistente;

Altezza (H) inferiore a m. 2,50.

La presenza di fabbricati accessori eccedente tali parametri è da ritenersi incompatibile alle caratteristiche delle aree di "Verde privato".

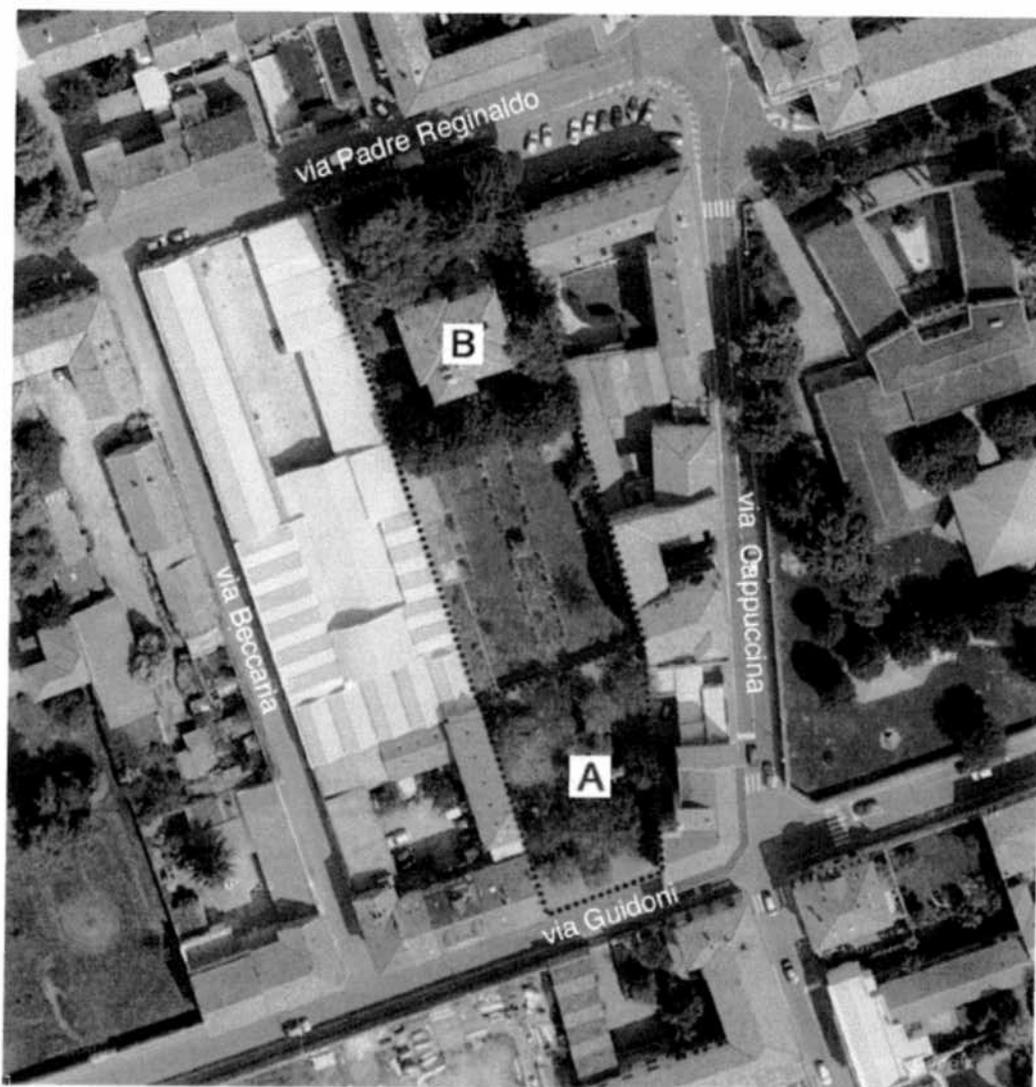
4. Difformità con altre norme

In caso di eventuali difformità tra questo articolo e le norme generali su tessuti e ambiti contenute nei titoli successivi, prevalgono le indicazioni puntuali espresse da questo articolo, in virtù della sua peculiarità e della sua maggior specificità.

CHIEDE / PROPONE

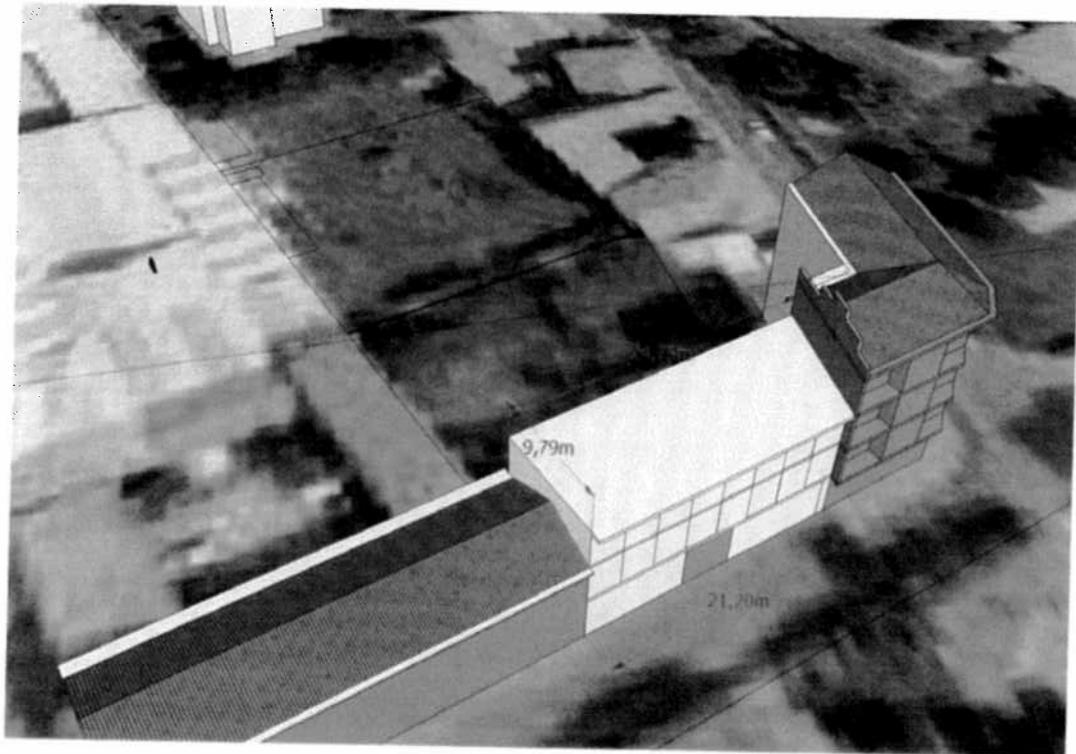
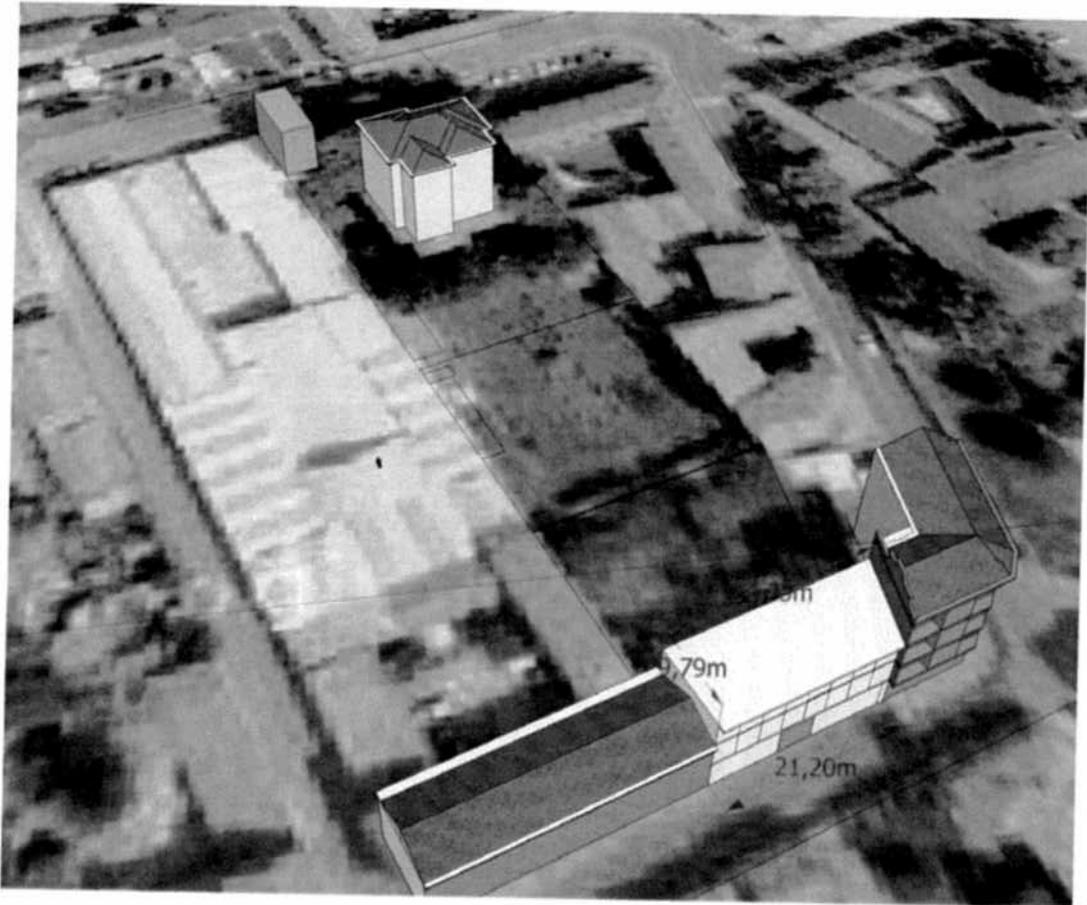
Che il lotto contraddistinto dalla lettera **A** venga individuato come TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – art. 51 del PGT adottato, al fine di poter realizzare, in ottemperanza a quanto previsto dalla norma stessa, il naturale completamento della cortina esistente su via Guidoni, considerando che parte della volumetria potrebbe essere recuperata dalla demolizione delle volumetrie accessorie esistenti.

La realizzazione di un nuovo volume potrebbe essere l'occasione per ristrutturare l'intera cortina, che oggi si presenta snaturata e frammentata nei suoi caratteri estetici e tipologici originali.





. proposta di individuazione dell'ambito nel Piano delle Regole, il retino VERDE PRIVATO interessa esclusivamente il lotto **B**, il lotto della villa e il giardino di pertinenza.

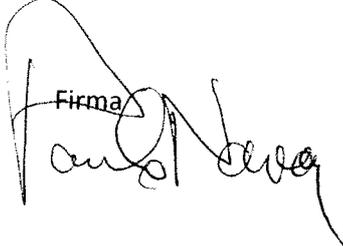


. rappresentazione schematizzata di possibili soluzioni progettuali.

A fronte di quanto fin qui segnalato, si comunica la piena disponibilità ad un incontro con l'Amministrazione Comunale per una eventuale concertazione degli interventi, facendo riferimento anche alle nuove disposizioni legislative introdotte con la L.R. 11 marzo 2005 n.12 a art. 2 comma 5

Data

11 - GENNAIO, 2012

Firma




CITTA' DI LISSONE
(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)
SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi della legge n. 675 del 31.12.1996

Ai sensi dell'art. 10 della legge 675/96, i dati forniti formano oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, in modo lecito ed in osservanza degli obblighi di correttezza e riservatezza. Tali dati potranno essere trattati per le finalità connesse all'espletamento inerente l'osservazione presentata.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Lissone; il RESPONSABILE dei dati è il Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Settore Pianificazione del Territorio.

I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico.

L'interessato ha diritto a quanto previsto dall'art. 13 della suddetta legge.

data 11. GENNAIO 2012

firma _____

(25)



CITTA' DI LISSONE
PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA
SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Allegato "A" Adottato con del. C.C. n. 87 del 10.11.11
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i.)

OSSERVAZIONE

SPAZIO PER TIMBRO PROTOCOLLO

CITTA' DI LISSONE

Ente ENTE Pr. (A) 2012/0000750 del 11/01/12

URBANISTICA

Ill.mo Sig. SINDACO
Comune di Lissone
Via Gramsci, 21
20851 Lissone (MB)
Settore Pianificazione del Territorio

OSSERVAZIONE N. 25
SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'Osservazione)

IL sottoscritt MARCO NAVA
residente a LISSONE in via/piazza EDMONDO DE AMICIS n. 39
tel. 039 2456787 e-mail _____

Nel caso di società (ente, associazione, altro)

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____
in qualità di _____
d _____
con sede / residente a _____
in via/piazza _____ n. _____
e-mail _____



DATI DELLA PROPRIETÀ (se diversa dall'osservante; non richiesti per le osservazioni di carattere generale)

LA sottoscritt a GIUSEPPINA GAUMBERTI
residente a LISSONE in via EDMONDO DE AMICIS n. 39
tel. _____ e-mail _____

DATI DI EVENTUALI ALTRI OSSERVANTI

LA sottoscritt A ELENA NAVA
residente a LISSONE in via EDMONDO DE AMICIS n. 39
tel. _____ e-mail _____

LA sottoscritt a GIUSEPPINA ~~GAUMBERTI~~ GALIMBERTI
residente a LISSONE in via EDMONDO DE AMICIS n. 39
tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

P R E S E N T A

in data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT), in duplice copia, compilata in tutte le sue parti e articolata come meglio specificato nelle pagine seguenti.

ARGOMENTO A CUI FA RIFERIMENTO L'OSSERVAZIONE PRESENTATA

OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE

DOCUMENTO DI PIANO

- vol. I – Quadro ricognitivo e conoscitivo
- vol. II – Documento programmatico
- Allegato I – Documentazione fotografica dello stato di fatto dei Territori Urbani Consolidati
- Allegato II – Contributo alla stesura del Pgt su mobilità, mobilità dolce e trasporti
- Tavola 1 – Strategie di Piano - Strategie metaprogettuali - scala 1:5.000
- Tavola 2 – Strategie progettuali - Mobilità veicolare - scala 1:5.000
- Tavola 3 – Strategie di Piano - Ambiti di trasformazione e rete del verde - scala 1:5.000
- Tavola 1 – Documento di Piano - Carta delle Istanze - scala 1:5.000
- Tavola 2 – Documento di Piano - Carta Condivisa del Paesaggio - scala 1:5.000
- Tavola 3 – Documento di Piano - Tavola degli Ambiti di Trasformazione - scala 1:5.000
- Tavola 4 – Documento di Piano - Tavola delle Previsioni di Piano - scala 1:5.000

VAS – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- Rapporto Ambientale
- Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale
- Dichiarazione di Sintesi
- Parere Motivato

PIANO DEI SERVIZI

- Analisi e progetto
- Schede dei servizi vol. I – Interesse generale e altri servizi-Assistenza-Culto-Cultura-Impianti tecnologici-Istruzione
- Schede dei servizi vol. II – Mobilità 1
- Schede dei servizi vol. III – Mobilità 2-Sanita-Sicurezza
- Schede dei servizi vol. IV – Verde pubblico e sport
- Tavola 1 – Piano dei Servizi - Stato di fatto – scala 1:5.000
- Tavola 2 – Piano dei Servizi - Stato di progetto – scala 1:5.000

PIANO DELLE REGOLE

- Norme tecniche d'attuazione
- Tavola 1 – Piano delle Regole - Classi di sensibilità paesaggistica - scala 1:5.000
- Tavola 2 – Piano delle Regole - Azzonamento - nuclei di antica formazione - scala 1:5.000
- Tavola 2a – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2b – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2c – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2d – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2e – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 3 – Piano delle Regole - Nuclei di antica formazione - scala 1:5.000
- Tavola 4 – Piano delle Regole - Vincoli - scala 1:5.000
- Documentazione fotografica dello stato di fatto dei nuclei di antica formazione



- COMPONENTI GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**
 - Relazione geologica illustrativa e norme geologiche di piano
 - Allegati
 - Tav. 1 – Inquadramento geologico e geomorfologico – scala 1:10.000
 - Tav. 2 – Inquadramento idrogeologico, vulnerabilità della falda e traccia della sezione – scala 1:10.000
 - Tav. 3 – Sezione idrogeologica – scala 1:10.000
 - Tav. 4 – Caratterizzazione geotecnica e geopedologica – scala 1:10.000
 - Tav. 5 – Attestazione di assenza del reticolo idrografico nel territorio comunale – Analisi delle cartografie ufficiali (IGM e CTR) e mappe catasto terreni – scale varie
 - Tav. 6 – Carta della pericolosità sismica locale – scala 1:5.000
 - Tav. 7 – Sintesi degli elementi conoscitivi – scala 1:5.000
 - Tav. 8 – Carta dei vincoli – scala 1:5.000
 - Tav. 9 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano – scala 1:5.000
 - Tav. 10 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano – scala 1:10.000

- ZONIZZAZIONE ACUSTICA**
 - Tav. Zonizzazione acustica scala 1:5.000



DATI GENERALI DELL'AREA

INDIRIZZO

in via piazza EDMONDO DE AMICIS n. 39 sup. mq. _____

DATI CATASTALI

da allegare estratto di mappa catastale con l'individuazione dell'area/immobile

foglio n. 05

mappali 305; 61

subalterni _____

EVENTUALI ALTRE INFORMAZIONI UTILI AI FINI DELL'ISTRUTTORIA

Usi attuali del suolo

- area libera
- artigianato
- commercio
- edificato dismesso
- industria
- parcheggi/autorimesse
- ricettivo
- servizi religiosi
- servizi tecnologici
- terziario
- altro

Area/immobile interessata da PA/Varianti

- PII
- PL
- PP
- PR
- PZ

Area/immobile interessata da vincoli o servitù

- sì
- no
- se sì, indicare quali

GIARDINO PRIVATO DI
PERTINENZA DELL'ABITAZIO-
NE PRINCIPALE

SERVITÙ DA ELETTRODOTTO
CI SONO I PALI DI SOSTEGNO

RICORSI ALLE AUTORITA' GIUDIZIARIE COMPETENTI

da allegare copia dell'atto e/o dell'eventuale sentenza dell'Autorità Giudiziaria competente

Ricorso al T.A.R. o Consiglio di Stato _____



RELAZIONE DESCRITTIVA: OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

L'ABITAZIONE DEL MARPALE 305 FOGLIO 5 È DI PROPRIETÀ DI MARCO NAVA ED ELENA NAVA CON USUFRUTTO ALLA PROPRIA MAMMA GIUSEPPINA GALIMBERTI. IL TERRENO DEL FOGLIO 5 MARPALE 61 È DI PROPRIETÀ DELLA SIGNORA GIUSEPPINA GALIMBERTI. ENTRAMBI I TERRENI DEI MARPALE 61 E 305 SONO UN GIARDINO PRIVATO AL SERVIZIO (COME PERTINENZA) DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE. SI CONTESTA CHE LE TAVOLE GRAFICHE DEL P. G. T. ADOTTATO ERRONEAMENTE SONO IN EVIDENZA E TRACCIANO SU TERRENI IN PAROLA UN "CORTILE DI PROPRIETÀ COMUNE". SI CONTESTA CHE NELLA SPECIE NON ESISTE ALCUN CORTILE DI PROPRIETÀ COMUNE MA ESISTE UN GIARDINO PRIVATO DI PERTINENZA DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE. SI CHIEDE DI DEFINIRE E DI SODDIRE CHE I TERRENI DEL FOGLIO 5 MARPALE 61 E 305 SIANO INDICATI COME VERDE PRIVATO. INOLTRE SI CONTESTA CHE IL LATO SUD DELLA PROPRIETÀ DEL MARPALE 61 NON È INDICATO NELLE TAVOLE GRAFICHE DELL'ADOTTATO P. G. T. SI CHIEDE UNA PROMTA E TEMPESTIVA CORREZIONE. LA PERTINENZA È GIÀ STATA ACCERTATA DALLA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI MILANO, SEZ. 30, SENTENZA N. 119 DEL 21/09/2005.



ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

contrassegnare le caselle corrispondenti alla eventuale documentazione allegata all'osservazione

- documentazione catastale con individuazione/localizzazione dell'area oggetto di osservazione
- documentazione urbanistica
- documentazione territoriale
(estratto aerofotogrammetrico con individuazione/localizzazione dell'area oggetto dell'osservazione)
- documentazione fotografica
- delega
- altro (specificare nello spazio seguente)

ESTRATTO MAPPA DI RIFERIMENTO DEI MAPPAI DEL FOGLIO S
MM. 305 E 61

data

30/XII/2011

firma

Marco Ueda
Salvatore Giuseppina
Stefano



TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi della legge n. 675 del 31.12.1996

Ai sensi dell'art. 10 della legge 675/96, i dati forniti formano oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, in modo lecito ed in osservanza degli obblighi di correttezza e riservatezza. Tali dati potranno essere trattati per le finalità connesse all'espletamento inerente l'osservazione presentata.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Lissone; il RESPONSABILE dei dati è il Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Settore Pianificazione del Territorio.

I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico.

L'interessato ha diritto a quanto previsto dall'art. 13 della suddetta legge.

data

30/XII/2011

firma

Marco Ueda

Galimberti Giuseppina

Stella

VIA EDIZIONE DE ANGIS

305

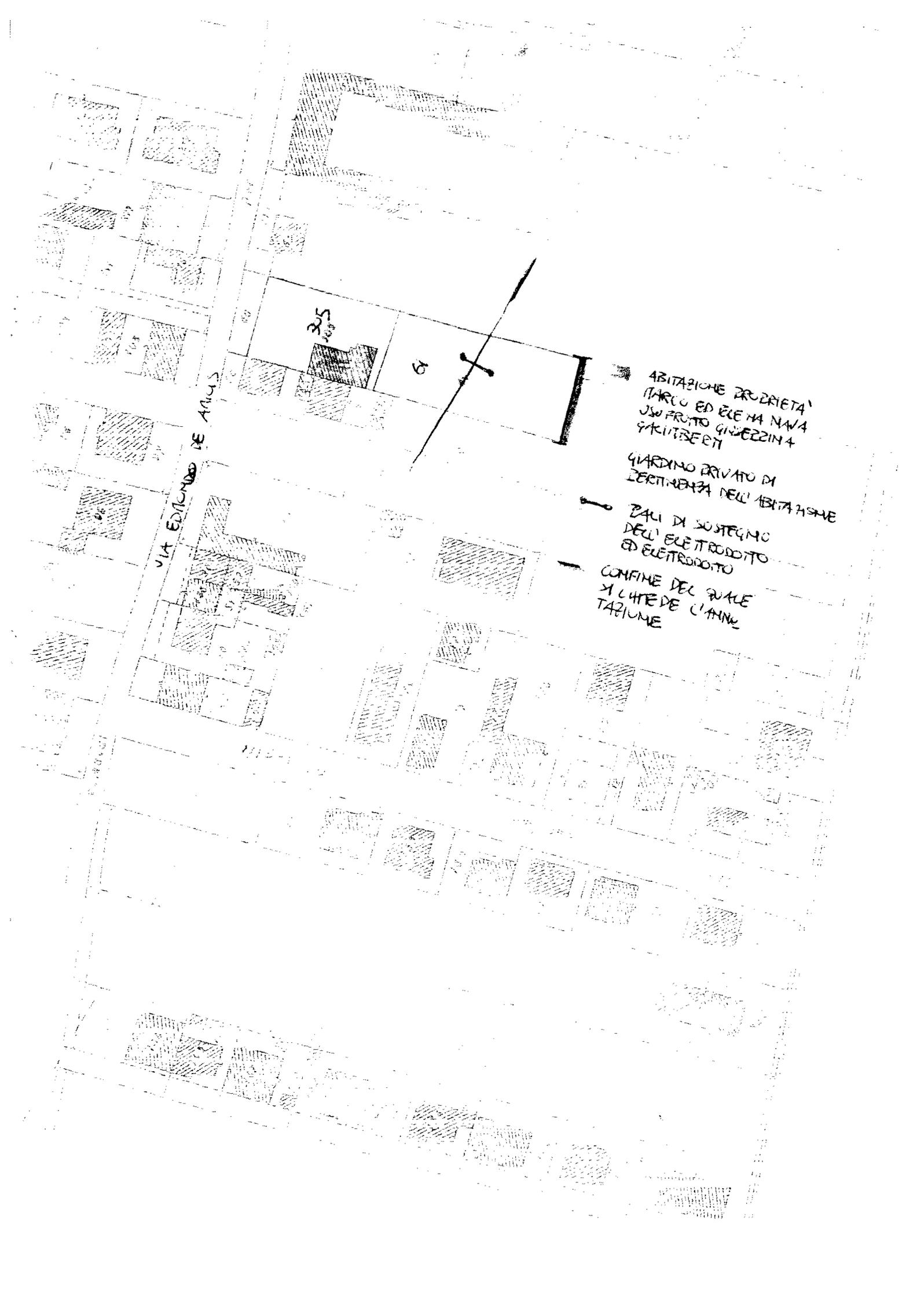
61

ABITAZIONE PROPRIETA'
MARIO ED ELENA NAVA
USO FRUTTO QUOTIDIANO
GALITZERETI

GIARDINO PRIVATO DI
CERTIFICAZIONE DELL'ABITAZIONE

PAZI DI SOSTEGNO
DELL'ELETTRODOTTO
ED ELETTRODOTTO

CONFINE DEL QUALE
SI LITTE DE L'ANNE
TARIOME





CITTA' DI LISSONE
(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)

SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Allegato "A" Adottato con del. C.C. n. 87 del 10.11.11
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i.)

*In via della ...
Info ...*

V. ...

OSSERVAZIONE

SPAZIO PER TIMBRO PROTOCOLLO

Ente ENTE **CITTA' DI LISSONE**
Pr. (A) 2012/0000874 del 12/01/12
101 URBANISTICA



Ill.mo Sig. SINDACO
Comune di Lissone
Via Gramsci, 21
20851 Lissone (MB)
Settore Pianificazione del Territorio

OSSERVAZIONE N. 26
SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'Osservazione)

IL sottoscritto LUIGI GALIMBERTI
residente a LISSONE in via/piazza EDMONDO DE AMICIS n. 37
tel. 039 481551 e-mail _____

Nel caso di società (ente, associazione, altro)

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____
in qualità di _____
d _____
con sede / residente a _____
in via/piazza _____ n. _____
e-mail _____



DATI DELLA PROPRIETÀ (se diversa dall'osservante; non richiesti per le osservazioni di carattere generale)

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

DATI DI EVENTUALI ALTRI OSSERVANTI

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____



PRESENTA

in data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT). ~~XXXXXXXXXX~~, compilata in tutte le sue parti e articolata come meglio specificato nelle pagine seguenti.

ARGOMENTO A CUI FA RIFERIMENTO L'OSSERVAZIONE PRESENTATA

OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE

DOCUMENTO DI PIANO

- vol. I – Quadro ricognitivo e conoscitivo
- vol. II – Documento programmatico
- Allegato I – Documentazione fotografica dello stato di fatto dei Tessuti Urbani Consolidati
- Allegato II – Contributo alla stesura del Pgt su mobilità, viabilità, traffico e trasporti
- Tavola 1 – Strategie di Piano - Strategie metaprogettuali – scala 1:5.000
- Tavola 2 – Strategie progettuali - Mobilità veicolare - scala 1:5.000
- Tavola 3 – Strategie di Piano - Ambiti di trasformazione e rete del verde - scala 1:5.000
- Tavola 1 – Documento di Piano - Carta delle Istanze - scala 1:5.000
- Tavola 2 – Documento di Piano - Carta Condivisa del Paesaggio - scala 1:5.000
- Tavola 3 – Documento di Piano - Tavola degli Ambiti di Trasformazione - scala 1:5.000
- Tavola 4 – Documento di Piano - Tavola delle Previsioni di Piano - scala 1:5.000

VAS – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- Rapporto Ambientale
- Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale
- Dichiarazione di Sintesi
- Parere Motivato

PIANO DEI SERVIZI

- Analisi e progetto
- Schede dei servizi vol. I – Interesse generale e altri servizi-Assistenza-Culto-Cultura-Impianti tecnologici-Istruzione
- Schede dei servizi vol. II – Mobilità 1
- Schede dei servizi vol. III – Mobilità 2-Sanità-Sicurezza
- Schede dei servizi vol. IV – Verde pubblico e sport
- Tavola 1 – Piano dei Servizi - Stato di fatto – scala 1:5.000
- Tavola 2 – Piano dei Servizi - Stato di progetto – scala 1:5.000

PIANO DELLE REGOLE

- Norme tecniche d'attuazione
- Tavola 1 – Piano delle Regole - Classi di sensibilità paesaggistica - scala 1:5.000
- Tavola 2 – Piano delle Regole - Azzonamento - quadro d'insieme scala 1:5.000
- Tavola 2a – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2b – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2c – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2d – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2e – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 3 – Piano delle Regole - Nuclei di antica formazione - scala 1:5.000
- Tavola 4 – Piano delle Regole - Vincoli - scala 1:5.000
- Documentazione fotografica dello stato di fatto dei nuclei di antica formazione



- COMPONENTI GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**
 - Relazione geologica illustrativa e norme geologiche di piano
 - Allegati
 - Tav. 1 – Inquadramento geologico e geomorfologico – scala 1:10.000
 - Tav. 2 – Inquadramento idrogeologico, vulnerabilità della falda e traccia della sezione – scala 1:10.000
 - Tav. 3 – Sezione idrogeologica – scala 1:10.000
 - Tav. 4 – Caratterizzazione geotecnica e geopedologica – scala 1:10.000
 - Tav. 5 – Attestazione di assenza del reticolo idrografico nel territorio comunale – Analisi delle cartografie ufficiali (IGM e CTR) e mappe catasto terreni – scale varie
 - Tav. 6 – Carta della pericolosità sismica locale – scala 1:5.000
 - Tav. 7 – Sintesi degli elementi conoscitivi – scala 1:5.000
 - Tav. 8 – Carta dei vincoli – scala 1:5.000
 - Tav. 9 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano – scala 1:5.000
 - Tav. 10 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano – scala 1:10.000

- ZONIZZAZIONE ACUSTICA**
 - Tav. Zonizzazione acustica scala 1:5.000



DATI GENERALI DELL'AREA

INDIRIZZO

in via piazza EDMONDO DE AMICIS n. 37 sup. mq. _____

DATI CATASTALI

da allegare estratto di mappa catastale con l'individuazione dell'area/immobile

foglio n. 05

mappali 62, 80, 306

subalterni _____

EVENTUALI ALTRE INFORMAZIONI UTILI AI FINI DELL'ISTRUTTORIA

Uso attuale del suolo

- area libera
- artigianato
- commercio
- edificato dismesso
- industria
- parcheggi/autorimesse
- ricettivo
- servizi religiosi
- servizi tecnologici
- terziario
- altro

Area/immobile interessata da PA/Varianti

- PII
- PL
- PP
- PR
- PZ

Area/immobile interessata da vincoli o servitù

- si
- no
- se si, indicare quali

VERDE PRIVATO

GIARDINO DI PERTINENZA

DELL'ABITAZIONE

RICORSI ALLE AUTORITA' GIUDIZIARIE COMPETENTI

da allegare copia dell'atto e/o dell'eventuale sentenza dell'Autorità Giudiziaria competente

Ricorso al T.A.R. o Consiglio di Stato _____



RELAZIONE DESCRITTIVA: OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

SI CHIEDE L'AGGIORNAMENTO DELLE TAVOLE GRAFICHE DELL'ADOTTATO
P.G.T. SUI SEGUENTI PUNTI. 1) ANNOTARE IL CONFINE DEL TERRENO DI
PROPRIETA' DELL'OSSERVANTE CHE NON RISULTA RIGORATO CON ESATTEZZA
SULLE TAVOLE DEL P.G.T. (SI VEDA ALLEGATO); 2) ANNOTARE EDIFICIO
E TAPPALI IN CUI ALLA C.E. N. 01 DEL 07/01/1991 E VARIANTE
(C.E. N. 01 DEL 07/01/1991) DEL 02/03/1994 -



ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

contrassegnare le caselle corrispondenti alla eventuale documentazione allegata all'osservazione.

- documentazione catastale con individuazione/localizzazione dell'area oggetto di osservazione
- documentazione urbanistica
- documentazione territoriale
(estratto aerofotogrammetrico con individuazione/localizzazione dell'area oggetto dell'osservazione)
- documentazione fotografica
- delega
- altro (specificare nello spazio seguente)

ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON LEGENDA

data

11/01/2012

firma

L. Galimberti



TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi della legge n. 675 del 31.12.1996

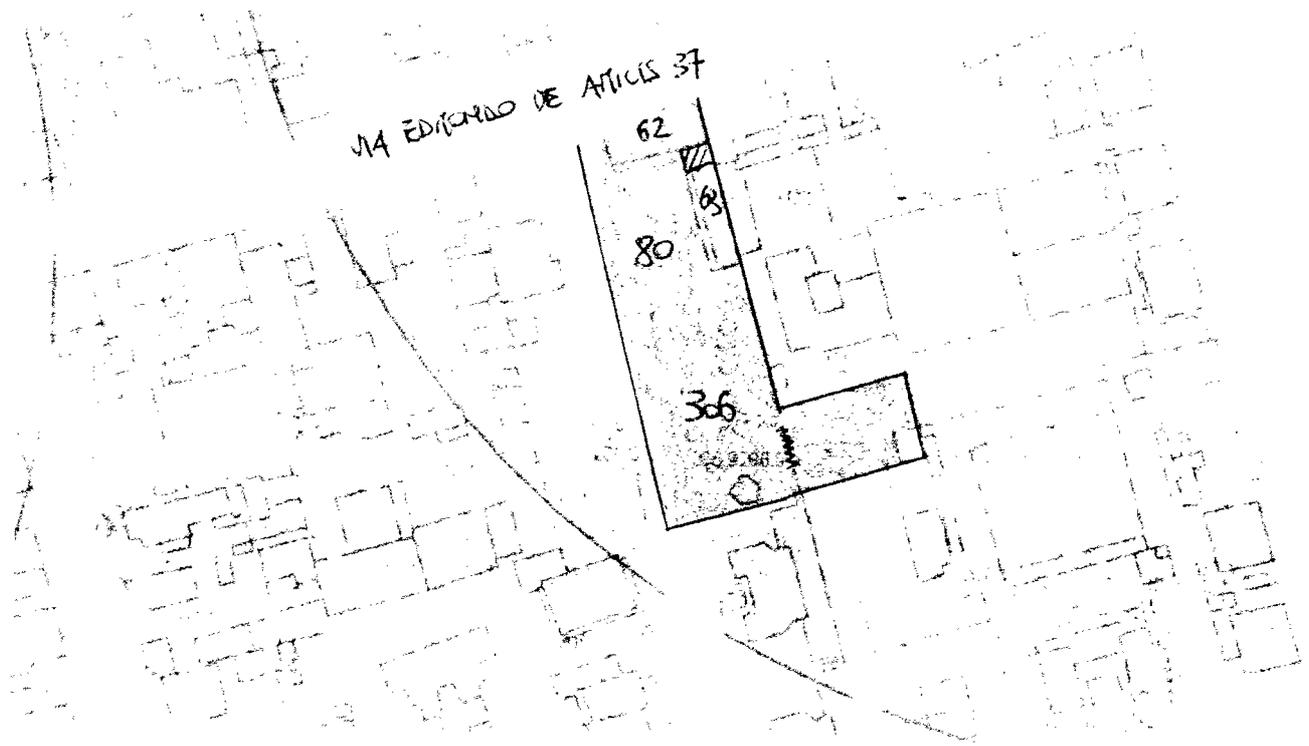
Ai sensi dell'art. 10 della legge 675/96, i dati forniti formano oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, in modo lecito ed in osservanza degli obblighi di correttezza e riservatezza. Tali dati potranno essere trattati per le finalità connesse all'espletamento inerente l'osservazione presentata.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Lissone; il RESPONSABILE dei dati è il Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Settore Pianificazione del Territorio.
I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico.
L'interessato ha diritto a quanto previsto dall'art. 13 della suddetta legge.

data 11/01/2012

firma

[Handwritten Signature]



LEGENDA

OSSERVANTE: LUIGI SACIMBERTI

ABITAZIONE DELL'OSSERVANTE
(FOGLIO S. MARZALI 62)

☉ GIARDINO DI PROPRIETA' DELL'OSSERVANTE
(FOGLIO S. MARZALI 62, 80, 306)
CHE COSTITUISCE PERTINENZA DELLA
ABITAZIONE

▨ DEPOSITO DI PERTINENZA DELL'ABITAZIONE
DEL QUALE SI CHIEDE L'ANNOTAZIONE

— CONFINI DELLA PROPRIETA' DEL RICORRENTE
DEL QUALE SI CHIEDE L'ESATTA ANNOTAZIONE

— LINEA DA ELIMINARE PERCHÉ LA PROPRIETA'
È UNICA (OSSIA DELL'OSSERVANTE)

(27)



CITTA' DI LISSONE
(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)
SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA

Handwritten signature/initials

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Allegato "A" Adottato con del. C.C. n. 87 del 10.11.11
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i.)

OSSERVAZIONE

SPAZIO PER TIMBRO PROTOCOLLO

CITTA' DI LISSONE

ENTE ENTE AOG AOG

Pr. (A) 2012/0000911 del 12/01/12

101 URBANISTICA

Ill.mo Sig. SINDACO
Comune di Lissone
Via Gramsci, 21
20851 Lissone (MB)
Settore Pianificazione del Territorio

OSSERVAZIONE N. 27

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'Osservazione)

Il sottoscritto ORUELLO MARIANI
residente a SEREANO in via/piazza S. VALERIA n. 52
tel. 0362 231404 - 0362 318934 e-mail _____

Nel caso di società (ente, associazione, altro)

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____
in qualità di _____
d _____
con sede / residente a _____
in via/piazza _____ n. _____
e-mail _____



DATI DELLA PROPRIETÀ (se diversa dall'osservante; non richiesti per le osservazioni di carattere generale)

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

DATI DI EVENTUALI ALTRI OSSERVANTI

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____



P R E S E N T A

in data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT), in duplice copia, compilata in tutte le sue parti e articolata come meglio specificato nelle pagine seguenti.

ARGOMENTO A CUI FA RIFERIMENTO L'OSSERVAZIONE PRESENTATA

- OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE**
- DOCUMENTO DI PIANO**
 - vol. I – Quadro ricognitivo e conoscitivo
 - vol. II – Documento programmatico
 - Allegato I – Documentazione fotografica dello stato di fatto dei Tessuti Urbani Consolidati
 - Allegato II – Contributo alla stesura del Pgt su mobilità, viabilità, traffico e trasporti
 - Tavola 1 – Strategie di Piano - Strategie metaprogettuali – scala 1:5.000
 - Tavola 2 – Strategie progettuali - Mobilità veicolare - scala 1:5.000
 - Tavola 3 – Strategie di Piano - Ambiti di trasformazione e rete del verde - scala 1:5.000
 - Tavola 1 – Documento di Piano - Carta delle Istanze - scala 1:5.000
 - Tavola 2 – Documento di Piano - Carta Condivisa del Paesaggio - scala 1:5.000
 - Tavola 3 – Documento di Piano - Tavola degli Ambiti di Trasformazione - scala 1:5.000
 - Tavola 4 – Documento di Piano - Tavola delle Previsioni di Piano - scala 1:5.000
- VAS – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**
 - Rapporto Ambientale
 - Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale
 - Dichiarazione di Sintesi
 - Parere Motivato
- PIANO DEI SERVIZI**
 - Analisi e progetto
 - Schede dei servizi vol. I – Interesse generale e altri servizi-Assistenza-Culto-Cultura-Impianti tecnologici-Istruzione
 - Schede dei servizi vol. II – Mobilità 1
 - Schede dei servizi vol. III – Mobilità 2-Sanità-Sicurezza
 - Schede dei servizi vol. IV – Verde pubblico e sport
 - Tavola 1 – Piano dei Servizi - Stato di fatto – scala 1:5.000
 - Tavola 2 – Piano dei Servizi - Stato di progetto – scala 1:5.000
- PIANO DELLE REGOLE**
 - Norme tecniche d'attuazione
 - Tavola 1 – Piano delle Regole - Classi di sensibilità paesaggistica - scala 1:5.000
 - Tavola 2 – Piano delle Regole - Azzonamento - quadro d'insieme scala 1:5.000
 - Tavola 2a – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
 - Tavola 2b – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
 - Tavola 2c – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
 - Tavola 2d – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
 - Tavola 2e – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
 - Tavola 3 – Piano delle Regole - Nuclei di antica formazione - scala 1:5.000
 - Tavola 4 – Piano delle Regole - Vincoli - scala 1:5.000
 - Documentazione fotografica dello stato di fatto dei nuclei di antica formazione



COMPONENTI GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

- Relazione geologica illustrativa e norme geologiche di piano
- Allegati
- Tav. 1 – Inquadramento geologico e geomorfologico – scala 1:10.000
- Tav. 2 – Inquadramento idrogeologico, vulnerabilità della falda e traccia della sezione – scala 1:10.000
- Tav. 3 – Sezione idrogeologica – scala 1:10.000
- Tav. 4 – Caratterizzazione geotecnica e geopedologica – scala 1:10.000
- Tav. 5 – Attestazione di assenza del reticolo idrografico nel territorio comunale – Analisi delle cartografie ufficiali (IGM e CTR) e mappe catasto terreni – scale varie
- Tav. 6 – Carta della pericolosità sismica locale – scala 1:5.000
- Tav. 7 – Sintesi degli elementi conoscitivi – scala 1:5.000
- Tav. 8 – Carta dei vincoli – scala 1:5.000
- Tav. 9 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano – scala 1:5.000
- Tav. 10 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano – scala 1:10.000

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

- Tav. Zonizzazione acustica scala 1:5.000



DATI GENERALI DELL'AREA

INDIRIZZO

in via/piazza MADRE TERESA n. 500 sup. mq. 4090

DATI CATASTALI

da allegare estratto di mappa catastale con l'individuazione dell'area/immobile

foglio n. 1

mappali 64-65

subalterni _____

EVENTUALI ALTRE INFORMAZIONI UTILI AI FINI DELL'ISTRUTTORIA

Usò attuale del suolo

- area libera
- artigianato
- commercio
- edificato dismesso
- industria
- parcheggi/autorimesse
- ricettivo
- servizi religiosi
- servizi tecnologici
- terziario
- altro

Area/immobile interessata da PA/Varianti

- PII
- PL
- PP
- PR
- PZ

Area/immobile interessata da vincoli o servizi

- si
- no
- se si, indicare quali

RICORSI ALLE AUTORITA' GIUDIZIARIE COMPETENTI

da allegare copia dell'atto e/o dell'eventuale sentenza dell'Autorità Giudiziarie competente

Ricorso al T.A.R. o Consiglio di Stato NO



RELAZIONE DESCRITTIVA: OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

IL TERRENO, OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE AL P.G.T. È DI PROPRIETÀ
FIN DALL'ANNO 1966, DI ORNELLO MARIANI, RESIDENTE IN SEREGNO,
VIA S. VALERIA 52.

È CATASTRALMENTE IDENTIFICATO IN COMUNE DI LISSONE, AL FOGLIO 1,
MAPP. 64-65 PER UNA CONSISTENZA COMPLESSIVA DI mq. 4090.

NEL PIANO DELLE REGOLE DEL NUOVO P.G.T. RISULTA INSERITO NELLA
"VETRINA NORD", REGOLATO DALL'ART. 42. IN PARTICOLARE L'AREA È
CLASSIFICATA NELLA CARTOGRAFIA (TAV. 2 AZIONAMENTO) COME "TESSUTI UR-
BANI CONSOLIDATI COMMERCIALI E TERZIARI - AMBITI OMOGENI DEL URBANI"

DA UN'ANALISI DEL COMPARTO "VETRINA NORD" RISULTA CHE LA ZONA
DESTINATA A "TESSUTI URBANI CONSOLIDATI COMMERCIALI E TERZIARI"

È PRATICAMENTE SATURA AD ECCEZIONE DI POCCHI LOTTI ANCORA LIBERI,
TUTTI DI SUPERFICIE INFERIORE A 5000 mq, E NON CONTIGUI; TRA QUESTI
IL TERRENO DI CUI ALL'OGGETTO.

SI CHIEDE PERTANTO CHE IN SEDE DI ESAME DELLE OSSERVA-
ZIONI AL P.G.T, VENGA ELIMINATO DALL'ART. 42 DEL PIANO DELLE
REGOLE, IL PUNTO 5, RIFERITO ALLA DIMENSIONE MINIMA
DI INTERVENTO DEL LOTTO DI 5000 mq.



ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

contrassegnare le caselle corrispondenti alla eventuale documentazione allegata all'osservazione

- documentazione catastale con individuazione/localizzazione dell'area oggetto di osservazione
- documentazione urbanistica
- documentazione territoriale
(estratto aerofotogrammetrico con individuazione/localizzazione dell'area oggetto dell'osservazione)
- documentazione fotografica
- delega
- altro (specificare nello spazio seguente)

ALL. 1 - ESTRATTO MAPPA CATASTALE 1:1000 - FG. 1 MAP. 64-65

ALL. 2 - VISURA CATASTALE MAP. 64 FG. 1

ALL. 3 - VISURA CATASTALE MAP. 65 FG. 1

ALL. 4 - ESTRATTO PGT PIANO DELLE REGOLE CON IDENTIFICAZIONE LOTTO

ALL. 5 - ESTRATTO PGT PIANO DELLE REGOLE "VETRINA UORD" CON IDENTIFICAZIONE LOTTO

data SEREGNO 13.1.2012

firma



CITTA' DI LISSONE
(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)
SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi della legge n. 675 del 31.12.1996

Ai sensi dell'art. 10 della legge 675/96, i dati forniti formano oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, in modo lecito ed in osservanza degli obblighi di correttezza e riservatezza.

Tali dati potranno essere trattati per le finalità connesse all'espletamento inerente l'osservazione presentata.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Lissone; il RESPONSABILE dei dati è il Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Settore Pianificazione del Territorio.

I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico.

L'interessato ha diritto a quanto previsto dall'art. 13 della suddetta legge.

data

SESEGO 13.1.2012

firma

Dainati Lino

ALLEGATO 1

Comune: LISSONE

Foglio: 1

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

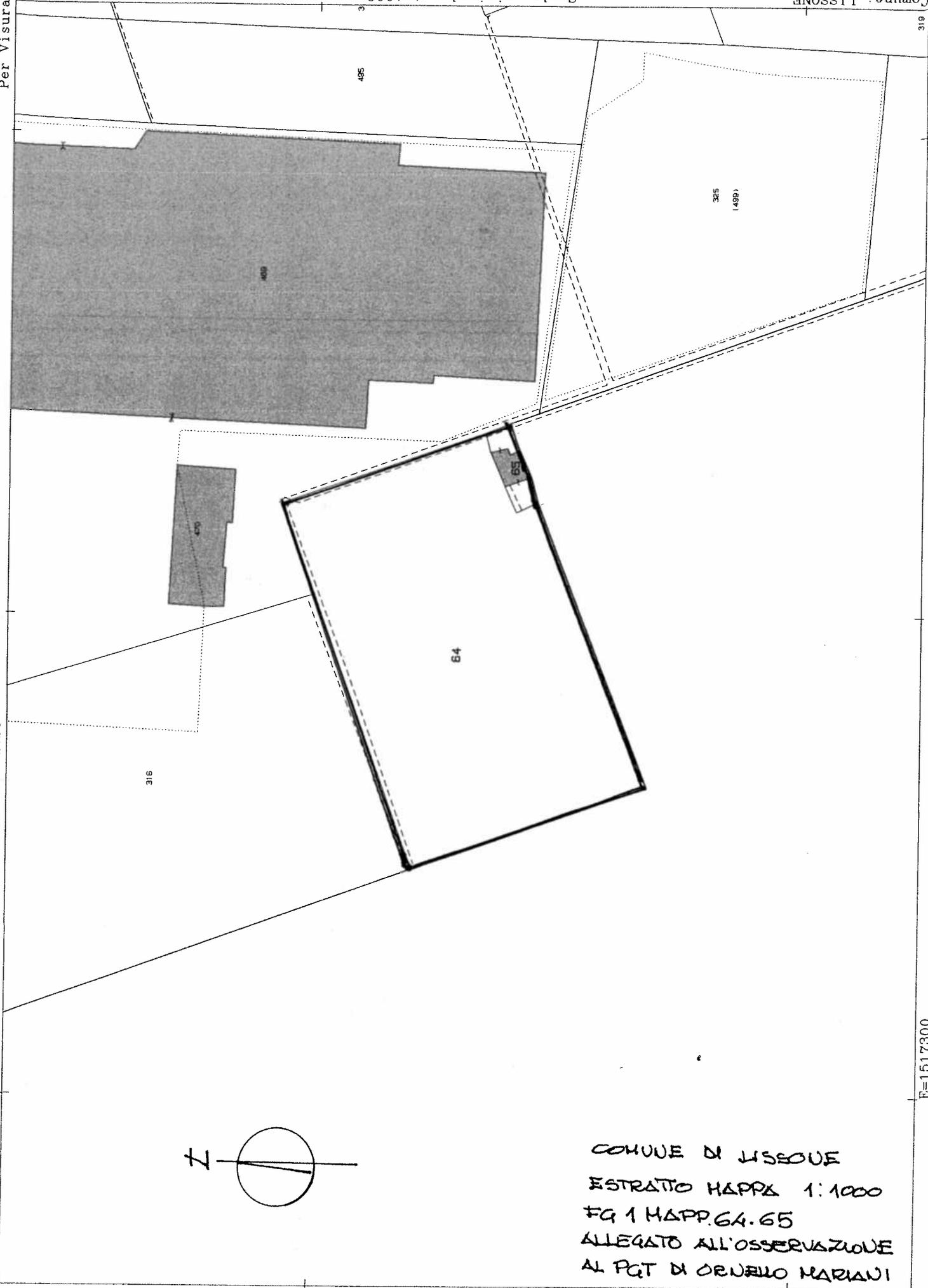
11-Jan-2012 9:39
Prot. n. T56114/2012

Ufficio Provinciale di MILANO - Direttore: ING. ANTONIO PELUSO

Per Visura

Particelle: 64,65

E=1517300



COMUNE DI LISSONE
 ESTRATTO MAPPA 1:1000
 FG 1 MAPPA 64.65
 ALLEGATO ALL'OSSERVAZIONE
 AL PGT DI ORZINUOVI MARIANI

N=5053300

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/12/2011

Data: 06/12/2011 - Ora: 12.43.41

Visura n.: T245117 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di LISSONE (Codice: E617)	
Catasto Terreni		Provincia di MILANO	
		Foglio: 1 Particella: 64	
INTERSTATO			
1	MARIANI Ornello nato a SEREGNO il 20/04/1943	MIRNRLL43D20I625R*	(1) Proprieta per 1000/1000

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	1	64			SEMINATIVO 1	39 90		Dominicale Euro 24,73 L. 47.890	Agrario Euro 22,67 L. 43.890	Impianto meccanografico dal 01/01/1965
Notifica				Partita	2822					

L'imtestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/07/1966

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	MARIANI Ornello nato a SEREGNO il 20/04/1943		MIRNRLL43D20I625R*		(1) Proprieta per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/1966 Voltura n. 28272 in atti dal 30/09/1972 Repertorio n. 143777 Rogante: MEZZANOTTE E Sede: MILANO Registrazione: PU	Sede: MILANO Volume: E.n: 13663 del 09/08/1966			
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico						
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	PARRAVICINI Umberto nato a LISSONE il 26/04/1906		PRRMRT06D26E617F*		fino al 25/07/1966	
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/01/1965				

Rilasciata da: Servizio Telematico

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/01/2012

Data: 11/01/2012 - Ora: 09.37.19
 Visura n.: T53946 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di LISSONE (Codice: E617)	
	Provincia di MILANO	
Catasto Fabbricati	Foglio: 1 Particella: 65	
Unità immobiliare		

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	1	65				C/2	5	42 m ²	Euro 78,09	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/08/2009 n. 208357_1/2009 in atti dal 14/08/2009 (protocollo n. MI0819924) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Inadempimento											
VIA MADRE TERESA n. SC piano: 1;											
Annotazioni											
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											
INTESTATO											

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	MARIANI Ornello nato a SEREGNO il 20/04/1943				
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 14/08/2008 n. 5834_1/2008 in atti dal 14/08/2008 (protocollo n. MI0689334) COSTITUZIONE		MRNRLI43D201625R* (1) Proprietà per 1/1	

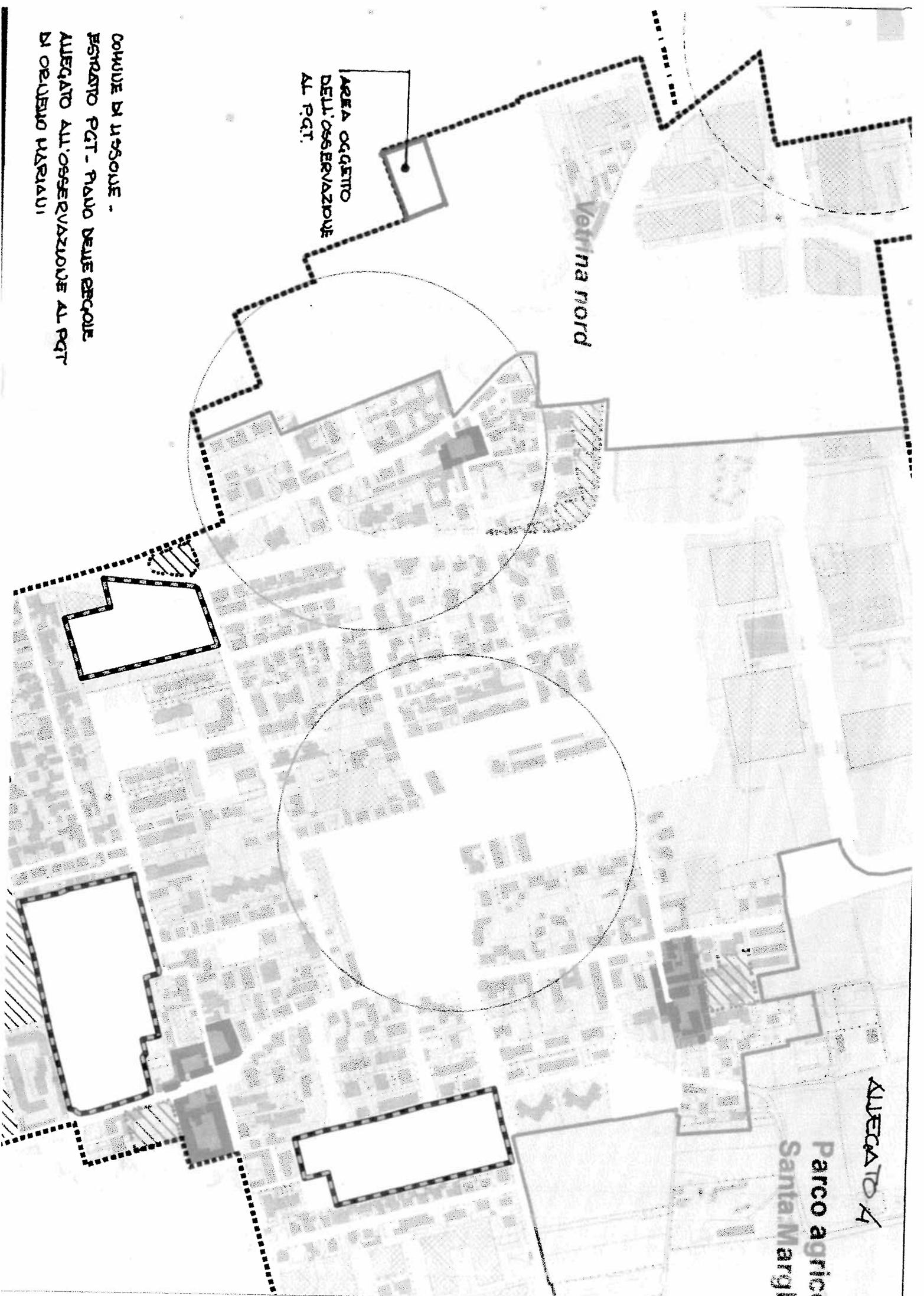
Rilasciata da: Servizio Telematico

AREA OGGETTO
DELL'OSSERVAZIONE
AL PGT.

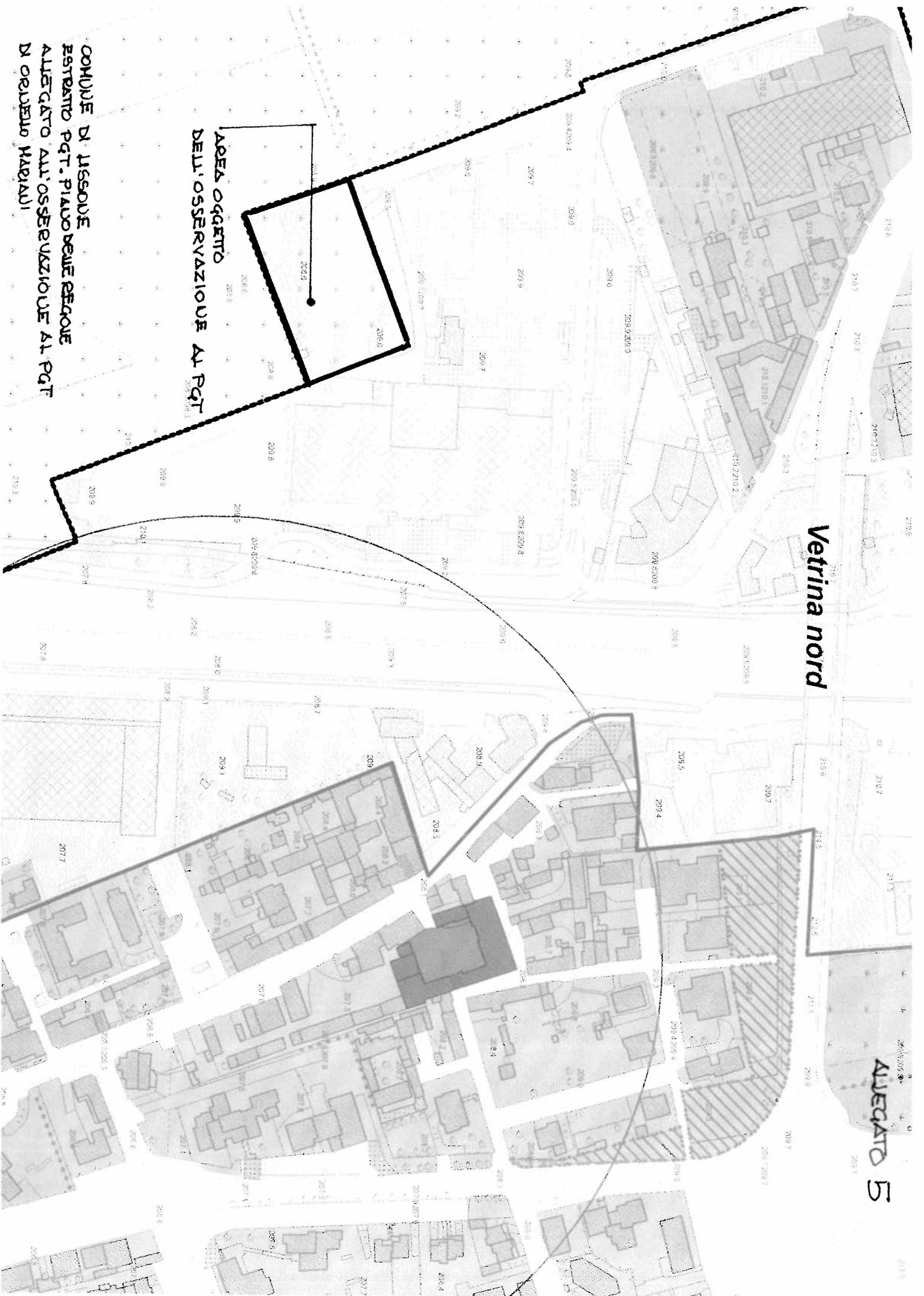
Vetina nord

ALLEGATO A
Parco agricolo
Santa Margi

COMUNE DI USSOLE -
ESTRATTO PGT - PIANO DELLE PERCOLE
ALLEGATO ALL'OSSERVAZIONE AL PGT
DI ORDINE VARIANTE



Vetrina nord



AREA OGGETTO
DELL'OSSERVAZIONE AL PGT

COMUNE DI ISSOUE
ESTERATO PGT. PIAUO DELLE REGOLE
ALLEGATO ALL'OSSERVAZIONE AL PGT
DI CRISTIANO MARIANI

(28)

CITTA' DI LISSONE
ENTE ENTE
Pr. (A) 2012/0000912 del 12/01/12
101 URBANISTICA



CITTA' DI LISSONE
(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)
SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Allegato "A" Adottato con del. C.C. n. 87 del 10.11.11
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i.)

OSSERVAZIONE

SPAZIO PER TIMBRO PROTOCOLLO

III.mo Sig. SINDACO
Comune di Lissone
Via Gramsci, 21
20851 Lissone (MB)
Settore Pianificazione del Territorio

OSSERVAZIONE N. 28

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'Osservazione)

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

Nel caso di società (ente, associazione, altro)

II sottoscritt O GOTTARDI VALTER
residente a PER LA CARICA LISSONE in via/piazza GIACOMO ZANELLA n. 21
tel. 039 7398 1 e-mail _____
in qualità di AMMINISTRATORE DELEGATO
d i E I TOWERS S.p.A.
con sede / residente a LISSONE
in via/piazza GIACOMO ZANELLA n. 21
e-mail CONSULENTE TECNICO DELCORNO.6671@OAMILANO.IT



DATI DELLA PROPRIETÀ (se diversa dall'osservante; non richiesti per le osservazioni di carattere generale)

_____ sottoscritt _____

residente a _____ in via/piazza _____ n. _____

tel. _____ e-mail _____

DATI DI EVENTUALI ALTRI OSSERVANTI

_____ sottoscritt _____

residente a _____ in via/piazza _____ n. _____

tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____

residente a _____ in via/piazza _____ n. _____

tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____

residente a _____ in via/piazza _____ n. _____

tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____

residente a _____ in via/piazza _____ n. _____

tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____

residente a _____ in via/piazza _____ n. _____

tel. _____ e-mail _____

m



PRESENTA

in data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT), in duplice copia, compilata in tutte le sue parti e articolata come meglio specificato nelle pagine seguenti.

ARGOMENTO A CUI FA RIFERIMENTO L'OSSERVAZIONE PRESENTATA

OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE

DOCUMENTO DI PIANO

- vol. I – Quadro ricognitivo e conoscitivo
- vol. II – Documento programmatico
- Allegato I – Documentazione fotografica dello stato di fatto dei Tessuti Urbani Consolidati
- Allegato II – Contributo alla stesura del Pgt su mobilità, viabilità, traffico e trasporti
- Tavola 1 – Strategie di Piano - Strategie metaprogettuali – scala 1:5.000
- Tavola 2 – Strategie progettuali - Mobilità veicolare - scala 1:5.000
- Tavola 3 – Strategie di Piano - Ambiti di trasformazione e rete del verde - scala 1:5.000
- Tavola 1 – Documento di Piano - Carta delle Istanze - scala 1:5.000
- Tavola 2 – Documento di Piano - Carta Condivisa del Paesaggio - scala 1:5.000
- Tavola 3 – Documento di Piano - Tavola degli Ambiti di Trasformazione - scala 1:5.000
- Tavola 4 – Documento di Piano - Tavola delle Previsioni di Piano - scala 1:5.000

VAS – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- Rapporto Ambientale
- Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale
- Dichiarazione di Sintesi
- Parere Motivato

PIANO DEI SERVIZI

- Analisi e progetto
- Schede dei servizi vol. I – Interesse generale e altri servizi-Assistenza-Culto-Cultura-Impianti tecnologici-Istruzione
- Schede dei servizi vol. II – Mobilità 1
- Schede dei servizi vol. III – Mobilità 2-Sanità-Sicurezza
- Schede dei servizi vol. IV – Verde pubblico e sport
- Tavola 1 – Piano dei Servizi - Stato di fatto – scala 1:5.000
- Tavola 2 – Piano dei Servizi - Stato di progetto – scala 1:5.000

PIANO DELLE REGOLE

- Norme tecniche d'attuazione
- Tavola 1 – Piano delle Regole - Classi di sensibilità paesaggistica - scala 1:5.000
- Tavola 2 – Piano delle Regole - Azzonamento - quadro d'insieme scala 1:5.000
- Tavola 2a – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2b – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2c – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2d – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2e – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 3 – Piano delle Regole - Nuclei di antica formazione - scala 1:5.000
- Tavola 4 – Piano delle Regole - Vincoli - scala 1:5.000
- Documentazione fotografica dello stato di fatto dei nuclei di antica formazione



COMPONENTI GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

- Relazione geologica illustrativa e norme geologiche di piano
- Allegati
- Tav. 1 – Inquadramento geologico e geomorfologico – scala 1:10.000
- Tav. 2 – Inquadramento idrogeologico, vulnerabilità della falda e traccia della sezione – scala 1:10.000
- Tav. 3 – Sezione idrogeologica – scala 1:10.000
- Tav. 4 – Caratterizzazione geotecnica e geopedologica – scala 1:10.000
- Tav. 5 – Attestazione di assenza del reticolo idrografico nel territorio comunale – Analisi delle cartografie ufficiali (IGM e CTR) e mappe catasto terreni – scale varie
- Tav. 6 – Carta della pericolosità sismica locale – scala 1:5.000
- Tav. 7 – Sintesi degli elementi conoscitivi – scala 1:5.000
- Tav. 8 – Carta dei vincoli – scala 1:5.000
- Tav. 9 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano – scala 1:5.000
- Tav. 10 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano – scala 1:10.000

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

- Tav. Zonizzazione acustica scala 1:5.000



DATI GENERALI DELL'AREA

INDIRIZZO

in via/piazza FILIPPO TURATI n. 7 sup. mq. 10.782,15

DATI CATASTALI

da allegare estratto di mappa catastale con l'individuazione dell'area/immobile

foglio n. _____
mappali 83 - 92 - 197 - 198 - 199
subalterni - -

EVENTUALI ALTRE INFORMAZIONI UTILI AI FINI DELL'ISTRUTTORIA

Usi attuali del suolo

- area libera
- artigianato
- commercio
- edificato dismesso
- industria
- parcheggi/autorimesse
- ricettivo
- servizi religiosi
- servizi tecnologici
- terziario
- altro

Area/immobile interessata da PA/Varianti

- PII
- PL
- PP
- PR
- PZ

Area/immobile interessata da vincoli o servitù

- sì
- no
- se sì, indicare quali

RICORSI ALLE AUTORITA' GIUDIZIARIE COMPETENTI

da allegare copia dell'atto e/o dell'eventuale sentenza dell'Autorità Giudiziaria competente

Ricorso al T.A.R. o Consiglio di Stato NESSUNO



TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi della legge n. 675 del 31.12.1996

Ai sensi dell'art. 10 della legge 675/96, i dati forniti formano oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, in modo lecito ed in osservanza degli obblighi di correttezza e riservatezza.

Tali dati potranno essere trattati per le finalità connesse all'espletamento inerente l'osservazione presentata.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Lissone; il **RESPONSABILE** dei dati è il Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Settore Pianificazione del Territorio.

I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico.

L'interessato ha diritto a quanto previsto dall'art. 13 della suddetta legge.

data **10 gennaio 2012**

firma _____

COMUNE DI LISSONE
OSSERVAZIONI
AL PGT ADOTTATO



EI TOWERS SpA

OSSERVAZIONE N. 1

PIANO DELLE REGOLE - Norme Tecniche di Attuazione

TESTO ADOTTATO

Titolo I Art.2 lett. c Sc - Superficie coperta (mq):

è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali (compresi i porticati e gli sporti di gronda) e lo spazio occupato dalle serre bioclimatiche. Sono comunque da escludere:

- per i fabbricati con destinazione residenziale, le parti aggettanti o a sbalzo quali bow-window, balconi, sporti di gronda e simili, se aventi (rispetto al filo della facciata) un distacco non eccedente m. 1,50;

- per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale, oltre alle suddette parti aggettanti, le superfici occupate da pensiline aperte almeno su tre lati e con lato sporgente di misura inferiore a m. 2,00.

Sono fatti salvi i limiti delle distanze di cui al comma 7 di questo stesso articolo.

In caso di sporti maggiori rispetto a quelli sopraindicati l'intero sporto è computato nella Sc.

TESTO PROPOSTO

Titolo I Art.2 lett. c Sc - Superficie coperta (mq):

è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali (compresi i porticati e gli sporti di gronda) e lo spazio occupato dalle serre bioclimatiche. Sono comunque da escludere:

- per i fabbricati con destinazione residenziale, le parti aggettanti o a sbalzo quali bow-window, balconi, sporti di gronda e simili, se aventi (rispetto al filo della facciata) un distacco non eccedente m. 1,50;

- per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale, oltre alle suddette parti aggettanti, le superfici occupate da pensiline aperte per almeno la metà del proprio perimetro e con lato sporgente di misura inferiore a m. 5,00

Sono fatti salvi i limiti delle distanze di cui al comma 7 di questo stesso articolo.

In caso di sporti maggiori rispetto a quelli sopraindicati, solo la parte eccedente la misura sopraindicata è computata nella Sc.

MOTIVAZIONE

I fabbricati con destinazione produttiva, ai fini del carico-scarico delle merci, sono normalmente caratterizzati da pensiline con lato sporgente superiore a m. 2,00. L'esclusione dal computo andrebbe ampliata almeno a m. 5,00,

Sicuramente le attività produttive non verrebbero agevolate prevedendo, in caso di superamento del limite indicato, il computo dell'intera superficie bensì andrebbe computata la sola parte eccedente.

Si chiede l'eliminazione delle parole "tre lati" e la sostituzione con le parole "per almeno la metà del proprio perimetro" in quanto la norma, così come adottata, contrasta con l'art. 56 p.5 rigo 17.

OSSERVAZIONE N. 2

PIANO DELLE REGOLE - Norme Tecniche di Attuazione

TESTO ADOTTATO

Titolo I Art.2 lett. d Sd - Superficie drenante (mq):

è costituita dalla superficie di terreno scoperta e drenante, non costruita neanche in sottosuolo, da non adibirsi a raso a posto auto o a qualsiasi tipo di deposito ai fini del ravvenamento delle falde e dovrà essere pari al 30% per complessi residenziali e misti e pari al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi e commerciali.
(omissis).

Per interventi su edifici esistenti non è ammessa la riduzione della quota di Sd ove non risulti verificato e rispettato il rapporto del 30% per complessi residenziali e misti e al 15% per le zone destinate a insediamenti produttivi o commerciali. È possibile computare nel calcolo della Sd anche gli strati di terreno sovrastanti parti edificate in sottosuolo di spessore pari ad almeno 80 cm. purché dotate di un sistema di condotte drenanti con recapito in pozzo perdente in sito oppure con altre specifiche soluzioni indicate dall'ASL.

Si prescrive comunque per le nuove costruzioni e per le demolizioni e ricostruzioni (fedeli e non fedeli) di garantire almeno una quota del 20% (*), libera da qualsiasi costruzione, sul suolo e in sottosuolo.

TESTO PROPOSTO

Titolo I Art.2 lett. d Sd - Superficie drenante (mq):

è costituita dalla superficie di terreno scoperta e drenante, non costruita neanche in sottosuolo, da non adibirsi a raso a posto auto o a qualsiasi tipo di deposito ai fini del ravvenamento delle falde e dovrà essere pari al 30% per complessi residenziali e misti e pari al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi e commerciali.
(omissis).

Per interventi su edifici esistenti non è ammessa la riduzione della quota di Sd ove non risulti verificato e rispettato il rapporto del 30% per complessi residenziali e misti e al 15% per le zone destinate a insediamenti produttivi o commerciali. È possibile computare nel calcolo della Sd anche gli strati di terreno sovrastanti parti edificate in sottosuolo di spessore pari ad almeno 80 cm. purché dotate di un sistema di condotte drenanti con recapito in pozzo perdente in sito oppure con altre specifiche soluzioni indicate dall'ASL.

Si prescrive comunque per le nuove costruzioni e per le demolizioni e ricostruzioni (fedeli e non fedeli) di garantire almeno una quota del 20% **per complessi residenziali e misti e pari al 10% per le zone destinate ad insediamenti produttivi e commerciali**, libera da qualsiasi costruzione, sul suolo e in sottosuolo.

MOTIVAZIONE

La specificazione è necessaria per evitare l'incongruenza fra la percentuale 20% indicata "libera da qualsiasi costruzione" superiore alla percentuale del 15% prevista, invece, al punto precedente per le zone destinate ad insediamenti produttivi e commerciali.

OSSERVAZIONE N. 3

PIANO DELLE REGOLE - Norme Tecniche di Attuazione

TESTO ADOTTATO**Titolo I Art.2 lett. e SIp - Superficie lorda di pavimento (mq):**

è la somma delle superfici di tutti i piani (ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, scale interne alle unità immobiliari, gradoni), misurate al lordo delle murature verticali esterne e interne salvo esclusioni di cui alle successive precisazioni.

(omissis).

In aggiunta a quanto sopra, per i fabbricati a destinazione produttiva e commerciale sono esclusi:

- le superfici dei volumi tecnici che non hanno i requisiti di agibilità, quelle occupate da impianti di depurazione o da impianti tecnologici;
- le superfici coperte da pensiline o da tettoie, purché aperte su almeno tre lati, per la parte non eccedente il 10% della superficie coperta e nel limite di 200 mq nel rispetto delle distanze dai confini;
- le superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento fisso con altre parti del fabbricato, di altezza massima di 1,50 m;
- i piani interrati adibiti a magazzino, deposito, sale di posa, ecc. senza permanenza di persone;
- soppalchi esistenti o di nuova realizzazione pari al 30 % della SU di tutti i locali sottostanti; per il commerciale il soppalco non potrà comunque superare i limiti massimi di superficie dati dalla normativa del commercio. È comunque dovuto il pagamento degli oneri;
- i silos, i serbatoi e i locali tecnici non sono computati. L'altezza degli impianti termici, silos, ecc. deve essere contenuta nell'inclinata di 30° spiccata dall'altezza di 2,50 m. dal perimetro della proprietà;

TESTO PROPOSTO**Titolo I Art.2 lett. e SIp - Superficie lorda di pavimento (mq):**

è la somma delle superfici di tutti i piani (ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, scale interne alle unità immobiliari, gradoni), misurate al lordo delle murature verticali esterne e interne salvo esclusioni di cui alle successive precisazioni.

(omissis).

In aggiunta a quanto sopra, per i fabbricati a destinazione produttiva e commerciale sono esclusi:

- le superfici dei volumi tecnici che non hanno i requisiti di agibilità, quelle occupate da impianti di depurazione o da impianti tecnologici;
- le superfici coperte da pensiline o da tettoie, purché aperte per almeno la metà del proprio perimetro, per la parte non eccedente il 10% della superficie coperta (*) nel rispetto delle distanze dai confini;
- le superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento fisso con altre parti del fabbricato, di altezza massima di 1,50 m;
- i piani interrati adibiti a magazzino, deposito, sale di posa, ecc. senza permanenza di persone;

- soppalchi esistenti o di nuova realizzazione pari al 30 % della SU di tutti i locali sottostanti; per il commerciale il soppalco non potrà comunque superare i limiti massimi di superficie dati dalla normativa del commercio. È comunque dovuto il pagamento degli oneri;
- i silos, i serbatoi e i locali tecnici non sono computati. L'altezza degli impianti termici, silos, ecc. deve essere contenuta nell'inclinata di 30° spiccata dall'altezza di 2,50 m. dal perimetro della proprietà. Tale prescrizione non si applica in presenza di fabbricati con parete cieca, edificati in aderenza al confine di proprietà.

MOTIVAZIONI

- Pensiline e Tettoie ...

a) purché aperte su almeno tre lati

b) non eccedente il 10% della superficie coperta

Punto a)

Si chiede l'eliminazione delle parole "su almeno tre lati" e l'inserimento, in sostituzione, delle parole "per almeno la metà del proprio perimetro" in quanto la norma, così come indicata, contrasta con l'art. 56 p.5 rigo 17.

Punto b)

Si chiede l'eliminazione delle parole "**e nel limite di 200 mq**" in quanto la norma, così come indicata, costituisce pregiudizio e discriminazione nei confronti delle attività produttive di media dimensione o, comunque, con Slp maggiore di 2.000 mq., poiché ne limita la capacità edificatoria.

- Silos, serbatoi e locali tecnici...

Si chiede l'inserimento delle parole "**Tale prescrizione non si applica in presenza di fabbricati con parete cieca edificati in aderenza al confine di proprietà**" in quanto, così come indicata, la norma non escluderebbe le limitazioni altimetriche degli impianti in caso di fabbricato edificato in aderenza al confine.

In tale ipotesi, l'obbligo di arretramento di impianti o locali tecnici non trova alcuna motivazione di natura morfologica o di impatto visivo.

Questa osservazione è collegata e direttamente riferita anche all'art. 56 p.5 rigo 17.

OSSERVAZIONE N. 4

PIANO DELLE REGOLE - Norme Tecniche di Attuazione

TESTO ADOTTATO**Titolo III Art.56 Tessuti urbani prevalentemente produttivi****p.5 Criteri generali:**

Non sono ammessi cambi di destinazione per singoli lotti. Per isolati completi è ammessa la trasformazione con PA avente 50% minimo di SIp per spazi dedicati alla produzione, 50% massimo di SIp per spazi di magazzinaggio, 20% massimo di SIp per eventuali spazi a destinazione ricettiva, terziaria direzionale, servizi integrati. La ristrutturazione produttiva, anche frazionata e con capannoni a due piani, deve avere una percentuale per esposizione e vendita diretta.

È permesso il riutilizzo degli edifici come locali d'intrattenimento, palestre e centri benessere, con adeguamento dei parcheggi al 50% della SIp.

È possibile la realizzazione di alcuni servizi, quali parcheggi, mense, ecc., anche in forma privata.

Vengono concessi premi riguardanti aumenti volumetrici (pari al 5% della SIp) per le aziende che si dotano di attrezzature tecnologiche qualitative:

- Copertura del tetto con pannelli fotovoltaici;
- Realizzazione di un impianto di riciclo delle acque.

Si prescrive la dotazione minima di superficie a parcheggi pari al 10% della SIp produttiva e di 1 mq ogni 10 mq di SIp per uffici e/o spazi espositivi. I parcheggi possono essere pubblici, privati d'uso pubblico o privati asserviti alle attività commerciali/terziarie/produttive.

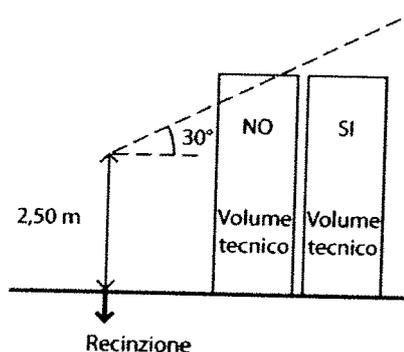
Possono essere realizzate tettoie fino al 10% della SIp esistente e in misura comunque non superiore ai 200 mq. Le suddette tettoie non computano se aperte per almeno la metà del proprio perimetro. Non computano neanche i tunnel mobili (a soffietto o telescopici) per il carico/scarico merci.

I volumi tecnici fuori sagoma sono ammessi se compresi nell'involucro, determinato dall'inclinata di 30° spiccata dalla sommità della recinzione all'altezza di m 2,50 (come da schema sottostante).

Slp: 1 mq/mq

Rc: 70% della Sf

H max: 10 m all'estradosso



TESTO PROPOSTO

Titolo III Art.56 Tessuti urbani prevalentemente produttivi

p.5 Criteri generali:

Non sono ammessi cambi di destinazione per singoli lotti. Per isolati completi è ammessa la trasformazione con PA avente 50% minimo di SIp per spazi dedicati alla produzione, 50% massimo di SIp per spazi di magazzinaggio, 20% massimo di SIp per eventuali spazi a destinazione ricettiva, terziaria direzionale, servizi integrati. La ristrutturazione produttiva, anche frazionata e con capannoni a due piani, deve avere una percentuale per esposizione e vendita diretta.

È permesso il riutilizzo degli edifici come locali d'intrattenimento, palestre e centri benessere, con adeguamento dei parcheggi al 50% della SIp.

È possibile la realizzazione di alcuni servizi, quali parcheggi, mense, ecc., anche in forma privata.

Vengono concessi premi riguardanti aumenti volumetrici (pari al 5% della SIp) per le aziende che si dotano di attrezzature tecnologiche qualitative:

- Copertura del tetto con pannelli fotovoltaici;
- Realizzazione di un impianto di riciclo delle acque.

Si prescrive la dotazione minima di superficie a parcheggi pari al 10% della SIp produttiva e di 1 mq ogni 10 mq di SIp per uffici e/o spazi espositivi. I parcheggi possono essere pubblici, privati d'uso pubblico o privati asserviti alle attività commerciali/terziarie/produttive.

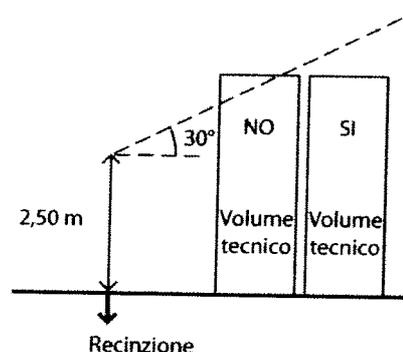
Possono essere realizzate tettoie fino al 10% della SIp esistente (*). Le suddette tettoie non computano se aperte per almeno la metà del proprio perimetro. Non computano neanche i tunnel mobili (a soffietto o telescopici) per il carico/scarico merci.

I volumi tecnici fuori sagoma sono ammessi se compresi nell'involucro, determinato dall'inclinata di 30° spiccata dalla sommità della recinzione all'altezza di m 2,50 (come da schema sottostante). Tale prescrizione non si applica in caso di fabbricati con parete cieca, edificati in aderenza al confine di proprietà.

Slp: 1 mq/mq

Rc: 70% della Sf

H max: 15 m. all'intradosso



MOTIVAZIONI

- Pensiline e Tettoie ... non eccedente il 10% della superficie coperta

Si chiede l'eliminazione delle parole "e nel limite di 200 mq" in quanto la norma, così come indicata, costituisce pregiudizio e discriminazione nei confronti delle attività produttive di media dimensione o, comunque, con SIp maggiore di 2.000 mq., poiché ne limita la capacità edificatoria.

- Silos, serbatoi e locali tecnici...

Si chiede l'inserimento delle parole "**Tale prescrizione non si applica in presenza di fabbricati con parete cieca edificati in aderenza al confine di proprietà**" in quanto, così come indicata, la norma non escluderebbe le limitazioni altimetriche degli impianti in caso di fabbricato edificato in aderenza al confine.

In tale ipotesi, l'obbligo di arretramento di impianti o locali tecnici non trova alcuna motivazione di natura morfologica o di impatto visivo.

Questa osservazione è collegata e direttamente riferita anche all'art. 6 lettera e).

- H max: 10 m. all'estradosso (H max: 15 m. all'intradosso)

La necessità di incrementare l'altezza massima dei fabbricati con destinazione produttiva, da m. 10 all'estradosso a m. 15 all'intradosso, viene, di seguito sinteticamente esposta:

IN GENERALE (per tutte le attività produttive)

- in caso di porzioni di fabbricato ad uso uffici, connessi all'attività produttiva, la prescrizione adottata impedirebbe la realizzazione di tre livelli sovrapposti, con evidente ed inutile consumo di suolo e conseguente incremento della superficie coperta;
- in caso di strutture prefabbricate con inserimento di carro gru "a ponte" la prescrizione adottata (m. 10 all'estradosso = m. 7,00 H scorrimento carro ponte) sarebbe talmente limitativa da ostacolare qualsiasi attività manifatturiera che utilizzi macchine a controllo numerico di media dimensione nonché la movimentazione di materiali di vario genere;

IN PARTICOLARE (per la specifica attività dell'Osservante – EI TOWERS Spa)

- la possibile realizzazione di studi di posa per la produzione di programmi televisivi;
- la previsione di inserimento di "archivi e magazzini automatici" gestiti elettronicamente o la gestione di apparati tecnologici su più livelli;
- la possibile realizzazione del quarto piano (Piano Casa - Permesso di Costruire n.15938 del 11.04.11) con evidente risparmio di suolo, conseguente riduzione della superficie coperta e notevole incremento superficie drenante.

Queste attività richiedono sezioni strutturali ed altezze interne superiori alle attuali previsioni massime adottate (m. 10 all'estradosso).

- si chiede di sostituire la parola “**estradosso**” con la parola “**intradosso**” per congruenza con la norma generale di seguito richiamata:

Titolo I Art.2 lett. i H – Altezza degli edifici:

l'altezza degli edifici viene misurata a partire dalla quota del marciapiede esistente o previsto in corrispondenza dell'ingresso pedonale o dalla strada e fino **all'intradosso** dell'ultimo solaio di copertura di locali abitabili.

Sono esclusi dalla verifica i volumi tecnici (corpi scala, torrette di ascensori, camini, impianti tecnologici specificati nelle relative prescrizioni di zona).

Infine, si segnala l'opportunità di eliminare la lettera “o” prima della parola “**fino**”, per evidente errore materiale.

OSSERVAZIONE N. 5

Componente Geologica Idrogeologica e Sismica del PGT

Tav. 2 - Inquadramento idrogeologico, vulnerabilità della falda e traccia della sezione.
Tav. 4 - Caratterizzazione geotecnica e geopedologica.

Si segnala che nei due elaborati grafici citati, con riferimento al sedime di proprietà dell'osservante, viene riportata la presenza di un tratto di rete fognaria comunale inesistente.

Si chiede la correzione degli elaborati tramite l'eliminazione del tracciato interno erroneamente indicato.



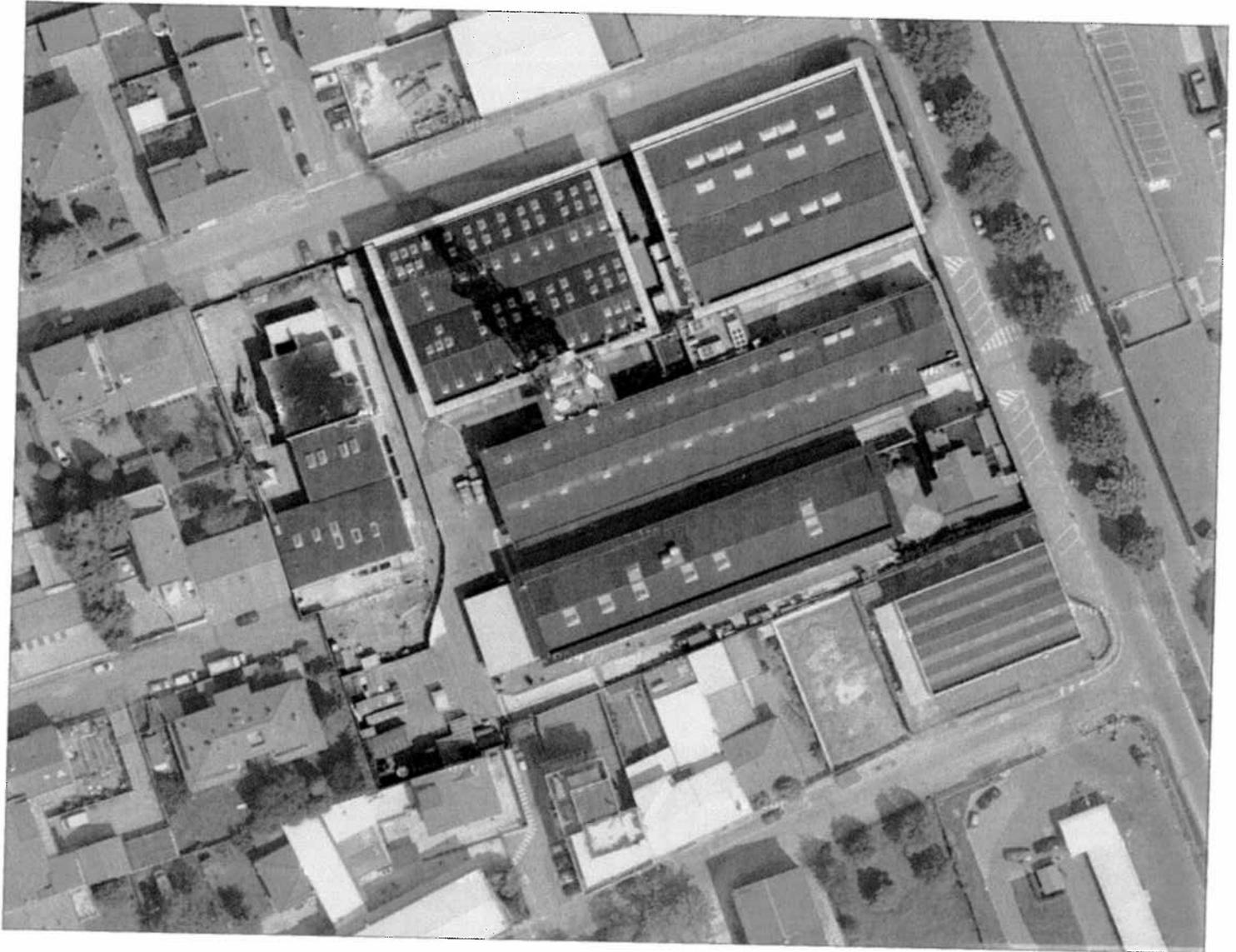
[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



EI TOWERS SpA

ESTRATTO MAPPA CATASTALE - FOGLIO 41



EI TOWERS SpA

AEROFOTO

R

29



CITTA' DI LISSONE
(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)
SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA

A. Vifano

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Allegato "A" Adottato con del. C.C. n. 87 del 10.11.11
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i.)

OSSERVAZIONE

SPAZIO PER TIMBRO PROTOCOLLO

CITTA' DI LISSONE

Ente ENTE
Pr (A) 2012/0000915 del 12/01/12
TO1 URBANISTICA

Ill.mo Sig. SINDACO
Comune di Lissone
Via Gramsci, 21
20851 Lissone (MB)
Settore Pianificazione del Territorio

OSSERVAZIONE N. 29

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'Osservazione)

Il _____ sottoscritto _____ CARLO SPINELLI _____
residente a LISSONE _____ in VIALE DELLA REPUBBLICA _____ n. 1 _____
tel. 039481265 _____ e-mail _____

Nel caso di società (ente, associazione, altro)

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____
in qualità di _____
d _____
con sede / residente a _____
in via/piazza _____ n. _____
e-mail _____



DATI DELLA PROPRIETÀ (se diversa dall'osservante; non richiesti per le osservazioni di carattere generale)

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

DATI DI EVENTUALI ALTRI OSSERVANTI

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____



P R E S E N T A

in data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT), in duplice copia, compilata in tutte le sue parti e articolata come meglio specificato nelle pagine seguenti.

ARGOMENTO A CUI FA RIFERIMENTO L'OSSERVAZIONE PRESENTATA

- OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE**
- DOCUMENTO DI PIANO**
 - vol. I – Quadro ricognitivo e conoscitivo
 - vol. II – Documento programmatico
 - Allegato I – Documentazione fotografica dello stato di fatto dei Tessuti Urbani Consolidati
 - Allegato II – Contributo alla stesura del Pgt su mobilità, viabilità, traffico e trasporti
 - Tavola 1 – Strategie di Piano - Strategie metaprogettuali – scala 1:5.000
 - Tavola 2 – Strategie progettuali - Mobilità veicolare - scala 1:5.000
 - Tavola 3 – Strategie di Piano - Ambiti di trasformazione e rete del verde - scala 1:5.000
 - Tavola 1 – Documento di Piano - Carta delle Istanze - scala 1:5.000
 - Tavola 2 – Documento di Piano - Carta Condivisa del Paesaggio - scala 1:5.000
 - Tavola 3 – Documento di Piano - Tavola degli Ambiti di Trasformazione - scala 1:5.000
 - Tavola 4 – Documento di Piano - Tavola delle Previsioni di Piano - scala 1:5.000
- VAS – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**
 - Rapporto Ambientale
 - Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale
 - Dichiarazione di Sintesi
 - Parere Motivato
- PIANO DEI SERVIZI**
 - Analisi e progetto
 - Schede dei servizi vol. I – Interesse generale e altri servizi-Assistenza-Culto-Cultura-Impianti tecnologici-Istruzione
 - Schede dei servizi vol. II – Mobilità 1
 - Schede dei servizi vol. III – Mobilità 2-Sanità-Sicurezza
 - Schede dei servizi vol. IV – Verde pubblico e sport
 - Tavola 1 – Piano dei Servizi - Stato di fatto – scala 1:5.000
 - Tavola 2 – Piano dei Servizi - Stato di progetto – scala 1:5.000
- PIANO DELLE REGOLE**
 - Norme tecniche d'attuazione
 - Tavola 1 – Piano delle Regole - Classi di sensibilità paesaggistica - scala 1:5.000
 - Tavola 2 – Piano delle Regole - Azzonamento - quadro d'insieme scala 1:5.000
 - Tavola 2a – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
 - Tavola 2b – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
 - Tavola 2c – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
 - Tavola 2d – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
 - Tavola 2e – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
 - Tavola 3 – Piano delle Regole - Nuclei di antica formazione - scala 1:5.000
 - Tavola 4 – Piano delle Regole - Vincoli - scala 1:5.000
 - Documentazione fotografica dello stato di fatto dei nuclei di antica formazione



COMPONENTI GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

- Relazione geologica illustrativa e norme geologiche di piano
- Allegati
- Tav. 1 – Inquadramento geologico e geomorfologico – scala 1:10.000
- Tav. 2 – Inquadramento idrogeologico, vulnerabilità della falda e traccia della sezione – scala 1:10.000
- Tav. 3 – Sezione idrogeologica – scala 1:10.000
- Tav. 4 – Caratterizzazione geotecnica e geopedologica – scala 1:10.000
- Tav. 5 – Attestazione di assenza del reticolo idrografico nel territorio comunale – Analisi delle cartografie ufficiali (IGM e CTR) e mappe catasto terreni – scale varie
- Tav. 6 – Carta della pericolosità sismica locale – scala 1:5.000
- Tav. 7 – Sintesi degli elementi conoscitivi – scala 1:5.000
- Tav. 8 – Carta dei vincoli – scala 1:5.000
- Tav. 9 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano – scala 1:5.000
- Tav. 10 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano – scala 1:10.000

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

- Tav. Zonizzazione acustica scala 1:5.000



DATI GENERALI DELL'AREA

INDIRIZZO

in via/piazza VIALE REPUBBLICA _____ n.1 _____ sup. mq. _____

DATI CATASTALI

da allegare estratto di mappa catastale con l'individuazione dell'area/immobile

foglio n. 23 _____

mappali 116 e 701 (ex 65 sub 2 e 194) _____

subalterni _____

EVENTUALI ALTRE INFORMAZIONI UTILI AI FINI DELL'ISTRUTTORIA

Uso attuale del suolo

- area libera
- artigianato
- commercio
- edificato dismesso
- industria
- parcheggi/autorimesse
- ricettivo
- servizi religiosi
- servizi tecnologici
- terziario
- altro

Area/immobile interessata da PA/Varianti

- PII
- PL
- PP
- PR
- PZ

Area/immobile interessata da vincoli o servitù

- sì
- no
- se sì, indicare quali

RICORSI ALLE AUTORITA' GIUDIZIARIE COMPETENTI

da allegare copia dell'atto e/o dell'eventuale sentenza dell'Autorità Giudiziaria competente

Ricorso al T.A.R. o Consiglio di Stato _____



TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi della legge n. 675 del 31.12.1996

Ai sensi dell'art. 10 della legge 675/96, i dati forniti formano oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, in modo lecito ed in osservanza degli obblighi di correttezza e riservatezza.

Tali dati potranno essere trattati per le finalità connesse all'espletamento inerente l'osservazione presentata.

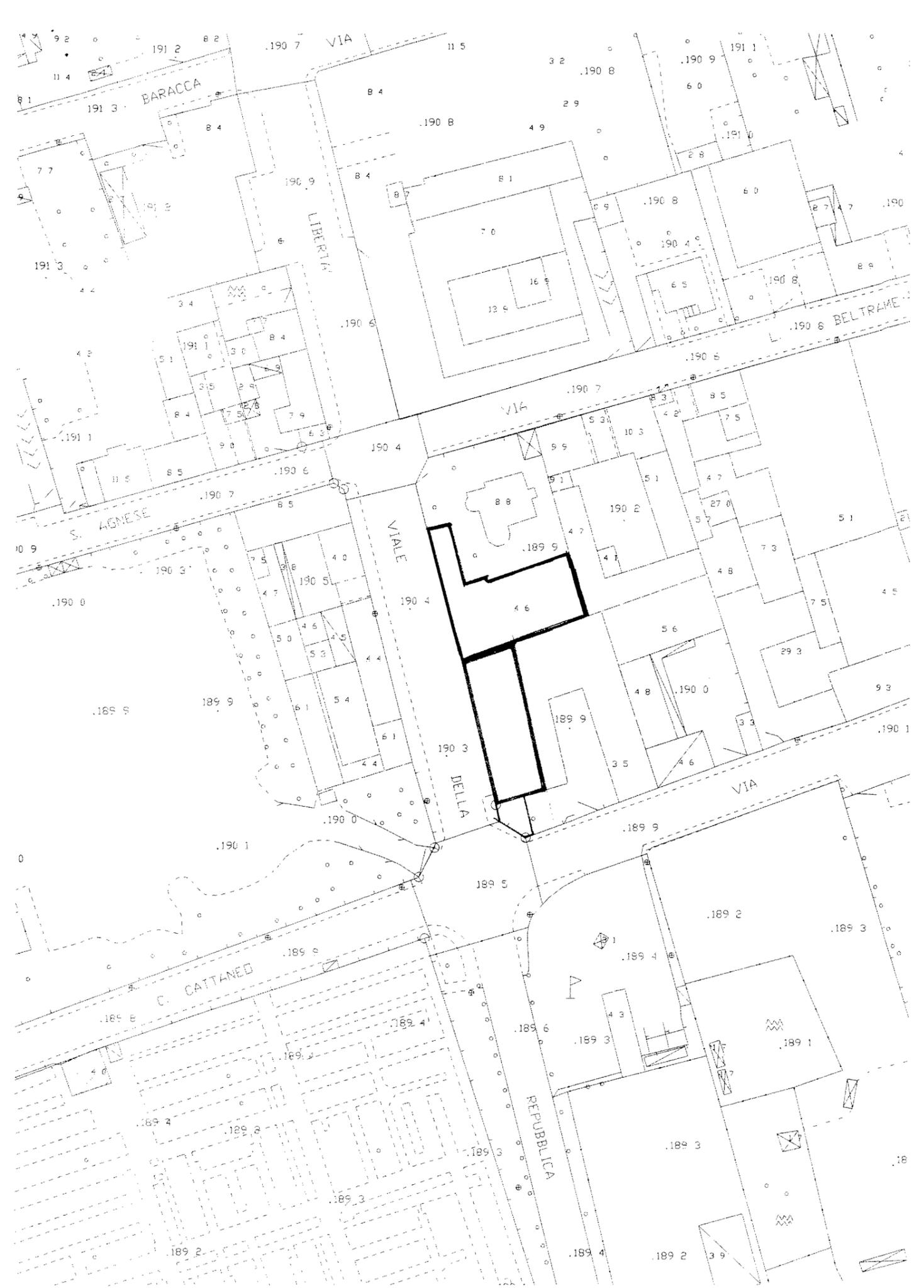
Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Lissone; il RESPONSABILE dei dati è il Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Settore Pianificazione del Territorio.

I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico.

L'interessato ha diritto a quanto previsto dall'art. 13 della suddetta legge.

data 12-01-2012

firma





Estratto Mappa
Fig. 23 - Mapp. 116

scala 1:1000



DATI DELLA PROPRIETÀ (se diversa dall'osservante; non richiesti per le osservazioni di carattere generale)

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

DATI DI EVENTUALI ALTRI OSSERVANTI

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____



PRESENTA

in data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT), in duplice copia, compilata in tutte le sue parti e articolata come meglio specificato nelle pagine seguenti.

ARGOMENTO A CUI FA RIFERIMENTO L'OSSERVAZIONE PRESENTATA

- OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE**
- DOCUMENTO DI PIANO**
 - vol. I – Quadro ricognitivo e conoscitivo
 - vol. II – Documento programmatico
 - Allegato I – Documentazione fotografica dello stato di fatto dei Tessuti Urbani Consolidati
 - Allegato II – Contributo alla stesura del Pgt su mobilità, viabilità, traffico e trasporti
 - Tavola 1 – Strategie di Piano - Strategie metaprogettuali – scala 1:5.000
 - Tavola 2 – Strategie progettuali - Mobilità veicolare - scala 1:5.000
 - Tavola 3 – Strategie di Piano - Ambiti di trasformazione e rete del verde - scala 1:5.000
 - Tavola 1 – Documento di Piano - Carta delle Istanze - scala 1:5.000
 - Tavola 2 – Documento di Piano - Carta Condivisa del Paesaggio - scala 1:5.000
 - Tavola 3 – Documento di Piano - Tavola degli Ambiti di Trasformazione - scala 1:5.000
 - Tavola 4 – Documento di Piano - Tavola delle Previsioni di Piano - scala 1:5.000
- VAS – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**
 - Rapporto Ambientale
 - Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale
 - Dichiarazione di Sintesi
 - Parere Motivato
- PIANO DEI SERVIZI**
 - Analisi e progetto
 - Schede dei servizi vol. I – Interesse generale e altri servizi-Assistenza-Culto-Cultura-Impianti tecnologici-Istruzione
 - Schede dei servizi vol. II – Mobilità 1
 - Schede dei servizi vol. III – Mobilità 2-Sanità-Sicurezza
 - Schede dei servizi vol. IV – Verde pubblico e sport
 - Tavola 1 – Piano dei Servizi - Stato di fatto – scala 1:5.000
 - Tavola 2 – Piano dei Servizi - Stato di progetto – scala 1:5.000
- PIANO DELLE REGOLE**
 - Norme tecniche d'attuazione
 - Tavola 1 – Piano delle Regole - Classi di sensibilità paesaggistica - scala 1:5.000
 - Tavola 2 – Piano delle Regole - Azzonamento - quadro d'insieme scala 1:5.000
 - Tavola 2a – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
 - Tavola 2b – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
 - Tavola 2c – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
 - Tavola 2d – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
 - Tavola 2e – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
 - Tavola 3 – Piano delle Regole - Nuclei di antica formazione - scala 1:5.000
 - Tavola 4 – Piano delle Regole - Vincoli - scala 1:5.000
 - Documentazione fotografica dello stato di fatto dei nuclei di antica formazione



- COMPONENTI GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**
 - Relazione geologica illustrativa e norme geologiche di piano
 - Allegati
 - Tav. 1 – Inquadramento geologico e geomorfologico – scala 1:10.000
 - Tav. 2 – Inquadramento idrogeologico, vulnerabilità della falda e traccia della sezione – scala 1:10.000
 - Tav. 3 – Sezione idrogeologica – scala 1:10.000
 - Tav. 4 – Caratterizzazione geotecnica e geopedologica – scala 1:10.000
 - Tav. 5 – Attestazione di assenza del reticolo idrografico nel territorio comunale – Analisi delle cartografie ufficiali (IGM e CTR) e mappe catasto terreni – scale varie
 - Tav. 6 – Carta della pericolosità sismica locale – scala 1:5.000
 - Tav. 7 – Sintesi degli elementi conoscitivi – scala 1:5.000
 - Tav. 8 – Carta dei vincoli – scala 1:5.000
 - Tav. 9 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano – scala 1:5.000
 - Tav. 10 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano – scala 1:10.000

- ZONIZZAZIONE ACUSTICA**
 - Tav. Zonizzazione acustica scala 1:5.000



DATI GENERALI DELL'AREA

INDIRIZZO

in via/piazza MATEOTTI, VIA TRUPOLI, VIA SOLFERINO n. _____ sup. mq. 2'556,80

DATI CATASTALI

da allegare estratto di mappa catastale con l'individuazione dell'area/immobile

foglio n. 21

mappali 6

subalterni 1 e 2

EVENTUALI ALTRE INFORMAZIONI UTILI AI FINI DELL'ISTRUTTORIA

Uso attuale del suolo

- area libera
- artigianato
- commercio
- edificato dismesso
- industria
- parcheggi/autorimesse
- ricettivo
- servizi religiosi
- servizi tecnologici
- terziario
- altro

Area/immobile interessata da PA/Varianti

- PII
- PL
- PP
- PR
- PZ

Area/immobile interessata da vincoli o servitù

- si
- no
- se sì, indicare quali

RICORSI ALLE AUTORITA' GIUDIZIARIE COMPETENTI

da allegare copia dell'atto e/o dell'eventuale sentenza dell'Autorità Giudiziaria competente

Ricorso al T.A.R. o Consiglio di Stato _____



RELAZIONE DESCRITTIVA: OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

CON LA PRESENTE, LA SCRIVENTE SOCIETA' IN QUALITA'
DI PROPRIETARIA DELL'AREA POSTA IN CODESTO COMUNE
TRA LE VIE MATTEOTTI, TRIPOLI E SOLFERINO COME PRIMA
MEGLIO IDENTIFICATA E DEGLI IMMOBILI INSISTENTI SU DI ESSA,
CHIEDE CHE, IN RAGIONE AL PIANO ATTUATIVO APPROVATO
CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N°62 DEL 25 LUGLIO 2011,
TALE AREA VENGA PERMESSA E CAMPITA COME
"P.A. INCORSO..." SU OGNI ELABORATO E DOCUMENTO
CHE INDIVIDUINO TALE AZIONAMENTO ED IN PARTICOLARE
SULLE TAVOLE 2 e 2b DEL PIANO DELLE REGOLE A PARTE
DELL'ADOSSATO P.G.T.



ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

contrassegnare le caselle corrispondenti alla eventuale documentazione allegata all'osservazione

- documentazione catastale con individuazione/localizzazione dell'area oggetto di osservazione
- documentazione urbanistica
- documentazione territoriale
(estratto aerofotogrammetrico con individuazione/localizzazione dell'area oggetto dell'osservazione)
- documentazione fotografica
- delega
- altro (specificare nello spazio seguente)

ESTRATTO DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N° 62 DEL 25/07/2011

12 GEN. 2012

data

firma

CASCINA PAOLINA S.r.l.
L'Amministratore Unico



CITTA' DI LISSONE
(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)
SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi della legge n. 675 del 31.12.1996

Ai sensi dell'art. 10 della legge 675/96, i dati forniti formano oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, in modo lecito ed in osservanza degli obblighi di correttezza e riservatezza. Tali dati potranno essere trattati per le finalità connesse all'espletamento inerente l'osservazione presentata.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Lissone; il RESPONSABILE dei dati è il Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Settore Pianificazione del Territorio.

I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico.

L'interessato ha diritto a quanto previsto dall'art. 13 della suddetta legge.

data

12 GEN. 2012

firma

✓

CASCINA PAOLINA S.r.l.
L'Amministratore Unico



CITTA' DI LISSONE
(Provincia di Monza e Brianza)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO
COMUNALE

CODICE N°11011

N. 62
del 25.7.2011

OGGETTO:

APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE NELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE RIQUALIFICATIVA DI VIA MATTEOTTI, VIA TRIPOLI, VIA SOLFERINO, PRESENTATO DA CASCINA PAOLINA SRL..

L'anno duemilaundici addì venticinque del mese di luglio alle ore 21.00 nella solita sala, con le formalità volute dalla legge e dallo Statuto, si è riunito il Consiglio Comunale in prima convocazione.

Ai fini dell'adozione della seguente deliberazione, all'appello risultano:

CONSIGLIERI			P	A	CONSIGLIERI			P	A
1	FOSSATI Ambrogio	Sindaco	X		17	AROSIO Stefano	X		
2	LO FARO Ignazio		X		18	RIVA Fabio		X	
3	CARRARETTO Andrea		X		19	LO TURCO Marcello	X		
4	FOSSATI Daniele		X		20	CAMARDA Giovanni	X		
5	CAZZANIGA Massimiliano		X		21	BERETTA Roberto	X		
6	PAGANELLI Luigi		X		22	NAVA Marino	X		
7	MUSSI Giorgio	Presidente	X		23	AROSIO Egidio		X	
8	MAGRO Calogero		X		24	MONGUZZI Concettina	X		
9	SIRONI Emanuela		X		25	ZAGARI Antonino	X		
10	FOSSATI Marco		X		26	PEREGO Renzo		X	
11	MERONI Fabio		X		27	SANTAMARIA Armanda		X	
12	GATTI Ambrogio		X		28	GALBIATI Roberto	X		
13	BIGNAMINI Massimo		X		29	BRIVIO Dante	X		
14	MONTRASIO Claudio		X		30	FOSSATI Cesare	X		
15	SPINELLI Massimiliano		X		31	SALA Ruggero	X		
16	BORELLA Diego		X						

CONSIGLIERI PRESENTI N...27..CONSIGLIERI ASSENTI N...4.....

ASSESSORI			P	A	ASSESSORI			P	A
1	PELLITTERI Antonino		X		6	FOSSATI Lino	X		
2	AIELLO Gustavo		X		7	DI SALVO Pietro		X	
3	VOLPE Gabriele		X		8	RONCHI Daniela	X		
4	BOGNANI Luigi			X	9	BERETTA Giuliano	X		
5	FRASCHINI Massimo		X		10				

Partecipa: Il Segretario Generale Cesare Pedranzini
 Presiede: Il Sig. Giorgio Mussi, Presidente del Consiglio
 il quale accertata la legalità della seduta, pone in trattazione
 l'oggetto sopra indicato

Registrato impegno di €
 al Cap.....del P.E.G. IL RESPONSABILE SETTORE
ECONOMICO-FINANZIARIO

31



CITTA' DI LISSONE
(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)
SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA

[Handwritten signature]

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Allegato "A" Adottato con del. C.C. n. 87 del 10.11.11
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i.)

OSSERVAZIONE

SPAZIO PER TIMBRO PROTOCOLLO

CITTA' DI LISSONE

Ente ENTE AOO AOO

Pr. (A) 2012/0000944 del 12/01/12

TOI URBANISTICA



Ill.mo Sig. SINDACO
Comune di Lissone
Via Gramsci, 21
20851 Lissone (MB)
Settore Pianificazione del Territorio

OSSERVAZIONE N. 31

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'Osservazione)

IL sottoscritt O GIOVANNI AROSIO

residente a LISSONE in via/piazza ALIPRANDI n. 18

tel. 039482321 e-mail gio.ariosio@libero.it

Nel caso di società (ente, associazione, altro)

~~sottoscritt _____~~

~~residente a _____ in via/piazza _____ n. _____~~

~~tel. _____ e-mail _____~~

~~in qualità di _____~~

~~d _____~~

~~con sede / residente a _____~~

~~in via/piazza _____ n. _____~~

~~e-mail _____~~



DATI DELLA PROPRIETÀ (se diversa dall'osservante; non richiesti per le osservazioni di carattere generale)

~~_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____~~

DATI DI EVENTUALI ALTRI OSSERVANTI

~~_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____~~

~~_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____~~

~~_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____~~

~~_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____~~

~~_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____~~



P R E S E N T A

in data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT), in duplice copia, compilata in tutte le sue parti e articolata come meglio specificato nelle pagine seguenti.

ARGOMENTO A CUI FA RIFERIMENTO L'OSSERVAZIONE PRESENTATA

OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE

DOCUMENTO DI PIANO

- vol. I – Quadro ricognitivo e conoscitivo
- vol. II – Documento programmatico
- Allegato I – Documentazione fotografica dello stato di fatto dei Tessuti Urbani Consolidati
- Allegato II – Contributo alla stesura del Pgt su mobilità, viabilità, traffico e trasporti
- Tavola 1 – Strategie di Piano - Strategie metaprogettuali – scala 1:5.000
- Tavola 2 – Strategie progettuali - Mobilità veicolare - scala 1:5.000
- Tavola 3 – Strategie di Piano - Ambiti di trasformazione e rete del verde - scala 1:5.000
- Tavola 1 – Documento di Piano - Carta delle Istanze - scala 1:5.000
- Tavola 2 – Documento di Piano - Carta Condivisa del Paesaggio - scala 1:5.000
- Tavola 3 – Documento di Piano - Tavola degli Ambiti di Trasformazione - scala 1:5.000
- Tavola 4 – Documento di Piano - Tavola delle Previsioni di Piano - scala 1:5.000

VAS – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- Rapporto Ambientale
- Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale
- Dichiarazione di Sintesi
- Parere Motivato

PIANO DEI SERVIZI

- Analisi e progetto
- Schede dei servizi vol. I – Interesse generale e altri servizi-Assistenza-Culto-Cultura-Impianti tecnologici-Istruzione
- Schede dei servizi vol. II – Mobilità 1
- Schede dei servizi vol. III – Mobilità 2-Sanità-Sicurezza
- Schede dei servizi vol. IV – Verde pubblico e sport
- Tavola 1 – Piano dei Servizi - Stato di fatto – scala 1:5.000
- Tavola 2 – Piano dei Servizi - Stato di progetto – scala 1:5.000

PIANO DELLE REGOLE

- Norme tecniche d'attuazione
- Tavola 1 – Piano delle Regole - Classi di sensibilità paesaggistica - scala 1:5.000
- Tavola 2 – Piano delle Regole - Azzonamento - quadro d'insieme scala 1:5.000
- Tavola 2a – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2b – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2c – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2d – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2e – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 3 – Piano delle Regole - Nuclei di antica formazione - scala 1:5.000
- Tavola 4 – Piano delle Regole - Vincoli - scala 1:5.000
- Documentazione fotografica dello stato di fatto dei nuclei di antica formazione



- COMPONENTI GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**
 - Relazione geologica illustrativa e norme geologiche di piano
 - Allegati
 - Tav. 1 – Inquadramento geologico e geomorfologico – scala 1:10.000
 - Tav. 2 – Inquadramento idrogeologico, vulnerabilità della falda e traccia della sezione – scala 1:10.000
 - Tav. 3 – Sezione idrogeologica – scala 1:10.000
 - Tav. 4 – Caratterizzazione geotecnica e geopedologica – scala 1:10.000
 - Tav. 5 – Attestazione di assenza del reticolo idrografico nel territorio comunale – Analisi delle cartografie ufficiali (IGM e CTR) e mappe catasto terreni – scale varie
 - Tav. 6 – Carta della pericolosità sismica locale – scala 1:5.000
 - Tav. 7 – Sintesi degli elementi conoscitivi – scala 1:5.000
 - Tav. 8 – Carta dei vincoli – scala 1:5.000
 - Tav. 9 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano – scala 1:5.000
 - Tav. 10 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano – scala 1:10.000

- ZONIZZAZIONE ACUSTICA**
 - Tav. Zonizzazione acustica scala 1:5.000



DATI GENERALI DELL'AREA

INDIRIZZO

in via/piazza _____ n. _____ sup. mq. _____

DATI CATASTALI

da allegare estratto di mappa catastale con l'individuazione dell'area/immobile

foglio n. _____

mappali _____

subalterni _____

EVENTUALI ALTRE INFORMAZIONI UTILI AI FINI DELL'ISTRUTTORIA

Usò attuale del suolo

- area libera
- artigianato
- commercio
- edificato dismesso
- industria
- parcheggi/autorimesse
- ricettivo
- servizi religiosi
- servizi tecnologici
- terziario
- altro

Area/immobile interessata da PA/Varianti

- PII
- PL
- PP
- PR
- PZ

Area/immobile interessata da vincoli o servitù

- sì
- no
- se sì, indicare quali

RICORSI ALLE AUTORITA' GIUDIZIARIE COMPETENTI

da allegare copia dell'atto e/o dell'eventuale sentenza dell'Autorità Giudiziaria competente

Ricorso al T.A.R. o Consiglio di Stato _____



RELAZIONE DESCRITTIVA: OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

LE NORME ATTUATIVE DEL PIANO DELLE REGOLE ALL'ART. 39,
COMMA 7, PER GLI INTERVENTI IN ASSENZA DI P.A. Afferma:

- "IMPIANTI TECNOLOGICI: INTERVENTI DI ADEGUAMENTO.

PANNELLI SOLARI, CONDIZIONATORI, ANTENNE PARABOLICHE E
QUANT'ALTRO VISIBILE DALL'ESTERNO SONO AMMESSI SOLO IN
PRESENZA DI P.A."

PER LE SITUAZIONI CONSOLIDATE, CHE NON RICHIEDONO PARTICOLARI
INTERVENTI EDILIZI STRUTTURALI, LA PROIBIZIONE DI INSTALLAZIONE
DI IMPIANTI TECNOLOGICI APPARE COME UNA VESSAZIONE GRATUITA.
PERTANTO L'OSSERVANTE PROPONE DI INTEGRARE IL PARAGRAFO COME
SEGUE:

- "IMPIANTI TECNOLOGICI: INTERVENTI DI ADEGUAMENTO.

PANNELLI SOLARI, CONDIZIONATORI, ANTENNE PARABOLICHE E
QUANT'ALTRO VISIBILE DALL'ESTERNO SONO AMMESSI SOLO IN
PRESENZA DI P.A. O PER GLI EDIFICI CHE NON RICHIEDONO
RISTRUTTURAZIONI STRUTTURALI GENERALI".



CITTA' DI LISSONE
(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)
SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi della legge n. 675 del 31.12.1996

Ai sensi dell'art. 10 della legge 675/96, i dati forniti formano oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, in modo lecito ed in osservanza degli obblighi di correttezza e riservatezza.

Tali dati potranno essere trattati per le finalità connesse all'espletamento inerente l'osservazione presentata.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Lissone; il RESPONSABILE dei dati è il Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Settore Pianificazione del Territorio.

I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico.

L'interessato ha diritto a quanto previsto dall'art. 13 della suddetta legge.

data 12/01/2012

firma

32



CITTA' DI LISSONE
(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)
SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Allegato "A" Adottato con del. C.C. n. 87 del 10.11.11
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i.)

CA
V. Bruno
17/01/12

OSSERVAZIONE

SPAZIO PER TIMBRO PROTOCOLLO

CITTA' DI LISSONE

ENTE ENTE AOO AOO
Pr (A) 2012/0000949 del 12/01/12
TO1 URBANISTICA



Ill.mo Sig. SINDACO
Comune di Lissone
Via Gramsci, 21
20851 Lissone (MB)
Settore Pianificazione del Territorio

OSSERVAZIONE N. 32

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'Osservazione)

_____ sottoscritt _____

residente a _____ in via/piazza _____ n. _____

tel. _____ e-mail _____

Nel caso di società (ente, associazione, altro)

Il _____ sottoscritto _____ Ing. Roberto Corti _____

residente a _____ in via/piazza _____ n. _____

tel. _____ e-mail _____

in qualità di Sindaco Pro Tempore _____

del Comune di Desio _____

con sede / residente a Desio _____

in via/piazza Piazza Giovanni Paolo II _____ n. _____

e-mail segreteria sindaco@comune.desio.mb.it _____



DATI DELLA PROPRIETÀ (se diversa dall'osservante; non richiesti per le osservazioni di carattere generale)

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

DATI DI EVENTUALI ALTRI OSSERVANTI

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____



P R E S E N T A

in data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT), in duplice copia, compilata in tutte le sue parti e articolata come meglio specificato nelle pagine seguenti.

ARGOMENTO A CUI FA RIFERIMENTO L'OSSERVAZIONE PRESENTATA

OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE

DOCUMENTO DI PIANO

- vol. I – Quadro ricognitivo e conoscitivo
- vol. II – Documento programmatico
- Allegato I – Documentazione fotografica dello stato di fatto dei Tessuti Urbani Consolidati
- Allegato II – Contributo alla stesura del Pgt su mobilità, viabilità, traffico e trasporti
- Tavola 1 – Strategie di Piano - Strategie metaprogettuali – scala 1:5.000
- Tavola 2 – Strategie progettuali - Mobilità veicolare - scala 1:5.000
- Tavola 3 – Strategie di Piano - Ambiti di trasformazione e rete del verde - scala 1:5.000
- Tavola 1 – Documento di Piano - Carta delle Istanze - scala 1:5.000
- Tavola 2 – Documento di Piano - Carta Condivisa del Paesaggio - scala 1:5.000
- Tavola 3 – Documento di Piano - Tavola degli Ambiti di Trasformazione - scala 1:5.000
- Tavola 4 – Documento di Piano - Tavola delle Previsioni di Piano - scala 1:5.000

VAS – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- Rapporto Ambientale
- Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale
- Dichiarazione di Sintesi
- Parere Motivato

PIANO DEI SERVIZI

- Analisi e progetto
- Schede dei servizi vol. I – Interesse generale e altri servizi-Assistenza-Culto-Cultura-Impianti tecnologici-Istruzione
- Schede dei servizi vol. II – Mobilità 1
- Schede dei servizi vol. III – Mobilità 2-Sanità-Sicurezza
- Schede dei servizi vol. IV – Verde pubblico e sport
- Tavola 1 – Piano dei Servizi - Stato di fatto – scala 1:5.000
- Tavola 2 – Piano dei Servizi - Stato di progetto – scala 1:5.000

PIANO DELLE REGOLE

- Norme tecniche d'attuazione
- Tavola 1 – Piano delle Regole - Classi di sensibilità paesaggistica - scala 1:5.000
- Tavola 2 – Piano delle Regole - Azzonamento - quadro d'insieme scala 1:5.000
- Tavola 2a – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2b – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2c – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2d – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2e – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 3 – Piano delle Regole - Nuclei di antica formazione - scala 1:5.000
- Tavola 4 – Piano delle Regole - Vincoli - scala 1:5.000
- Documentazione fotografica dello stato di fatto dei nuclei di antica formazione



CITTA' DI LISSONE
(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)

SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA

COMPONENTI GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

- Relazione geologica illustrativa e norme geologiche di piano
- Allegati
- Tav. 1 – Inquadramento geologico e geomorfologico – scala 1:10.000
- Tav. 2 – Inquadramento idrogeologico, vulnerabilità della falda e traccia della sezione – scala 1:10.000
- Tav. 3 – Sezione idrogeologica – scala 1:10.000
- Tav. 4 – Caratterizzazione geotecnica e geopedologica – scala 1:10.000
- Tav. 5 – Attestazione di assenza del reticolo idrografico nel territorio comunale – Analisi delle cartografie ufficiali (IGM e CTR) e mappe catasto terreni – scale varie
- Tav. 6 – Carta della pericolosità sismica locale – scala 1:5.000
- Tav. 7 – Sintesi degli elementi conoscitivi – scala 1:5.000
- Tav. 8 – Carta dei vincoli – scala 1:5.000
- Tav. 9 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano – scala 1:5.000
- Tav. 10 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano – scala 1:10.000

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

- Tav. Zonizzazione acustica scala 1:5.000



DATI GENERALI DELL'AREA

INDIRIZZO

in via/piazza _____ n. _____ sup. mq. _____

DATI CATASTALI

da allegare estratto di mappa catastale con l'individuazione dell'area/immobile

foglio n. _____

mappali _____

subalterni _____

EVENTUALI ALTRE INFORMAZIONI UTILI AI FINI DELL'ISTRUTTORIA

Usi attuali del suolo

- area libera
- artigianato
- commercio
- edificato dismesso
- industria
- parcheggi/autorimesse
- ricettivo
- servizi religiosi
- servizi tecnologici
- terziario
- altro

Area/immobile interessata da PA/Varianti

- PII
- PL
- PP
- PR
- PZ

Area/immobile interessata da vincoli o servitù

- sì
- no
- se sì, indicare quali

RICORSI ALLE AUTORITA' GIUDIZIARIE COMPETENTI

da allegare copia dell'atto e/o dell'eventuale sentenza dell'Autorità Giudiziaria competente

Ricorso al T.A.R. o Consiglio di Stato _____



RELAZIONE DESCRITTIVA: OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

L'Amministrazione Comunale di Desio in data 8 novembre 2011 con Deliberazione del Consiglio Comunale n.38, ha adottato una Variante urbanistica agli atti di PGT con la quale sono state apportate anche alcune modifiche alle destinazioni d'uso di aree poste al confine con il Comune di Lissone. In particolare è stato ridefinito il perimetro del Tessuto Urbano Consolidato riportandolo adiacente all'edificazione esistente e ridestinando ad ambiti agricoli alcune parti del territorio precedentemente destinate all'edificazione.

In particolare sono state stralciate le previsioni del previgente PGT elaborato nel 2009 relative all'ambito di trasformazione ATR4, al confine sud con Lissone e Nova Milanese, al fine di dare continuità al più vasto ambito agricolo posto tra i Comuni di Desio e Nova Milanese che si estende fino al tracciato della Strada Statale 36 Valassina sul territorio di Lissone, quelle relative all'ambito PCC9, posto immediatamente a sud della via Gabriele D'Annunzio di Lissone, per le quali anche in questo caso è stata ridefinita la destinazione agricola e si sono confermate le previsioni agricole del più vasto ambito posto tra la Strada Statale 36 e le vie Matteotti e Como di Lissone.

Queste previsioni trovano altresì riscontro nell'adottato PTCP della Provincia di Monza e Brianza laddove il sistema della Rete Verde di Ricomposizione Paesaggistica (corridoio trasversale e corridoio della Valassina) danno indicazioni orientative sul sistema di tutela e valorizzazione del paesaggio nonché sugli ambiti di riqualificazione paesaggistica.

Le nuove previsioni della Variante del PGT di Desio sono quindi orientate al massimo contenimento del consumo di suolo e alla conservazione del sistema agricolo e ambientale che nelle sue parti residuali ancora impedisce la saldatura dell'urbanizzato tra i due comuni e garantisce in termini ecologici ed ambientali risorse territoriali preziose.

Questi obiettivi si desumono altresì dagli indirizzi programmatici della Regione e della Provincia attraverso gli strumenti urbanistici di propria competenza. Anche laddove questi non hanno carattere prescrittivo, l'iniziativa lasciata alla pianificazione comunale, si ritiene che debba perseguire sempre le finalità del quadro programmatico generale senza ingenerare fenomeni di compromissione ambientale (soprattutto laddove gli interessi specifici sono a ridosso dei confini comunali) al di là del mero riconoscimento cartografico di tali orientamenti, che ha carattere dichiaratamente indicativo.

L'Amministrazione Comunale di Desio è consapevole che l'elaborazione del PGT di Lissone è avvenuta confrontandosi con quadro di riferimento di previsioni urbanistiche precedente alla Variante al PGT adottata l'8 novembre 2011, ma ritiene che gli obiettivi di salvaguardia del



territorio non urbanizzato siano di assoluto comune interesse ad entrambe le Amministrazioni Comunali, essendo inserite in un contesto, quale quello della Provincia di Monza e Brianza, nel quale lo sviluppo urbanistico degli ultimi decenni ha compromesso seriamente la qualità ambientale del territorio.

Pertanto, con uno spirito collaborativo che nel perseguire obiettivi comuni non può mancare tra Amministrazioni confinanti, con la presente osservazione l'Amministrazione Comunale di Desio chiede:

- 1) lo stralcio integrale degli ambiti AT29 e AT30 per complessivi mq 39.113 mq di SLP terziaria al fine di garantire continuità agli ambiti agricoli a sud del del Comune di Desio e non gravare attraverso le inevitabili conseguenti urbanizzazioni dell'area, sul territorio del Comune di Desio; i due ambiti infatti, posti in una parte di territorio isolata dal Comune di Lissone dalla Strada Statale, ricadono in termini di traffico e carico urbanizzativo, interamente sul Comune di Desio, in un settore dove le criticità relative alla viabilità e al sistema fognario sono già fortemente alte e per le quali non è assolutamente sostenibile un ulteriore incremento;
- 2) l'eliminazione di ogni apporto volumetrico proveniente da altre aree per gli ambiti AT32 e AT5 confermando l'area a servizi prevista e ampliandola in coerenza della sola previsione di realizzazione delle sole volumetrie generate dall'indice proprio dell'area (realizzando quindi solo il 33,4% di quanto previsto);
- 3) lo stralcio integrale dell'ambito AT31 al fine di non compromettere il mantenimento di aree libere lungo il tracciato della Pedemontana e il funzionamento ambientale ed ecologico del corridoio trasversale previsto dal PTCP;
- 4) l'eliminazione di ogni apporto volumetrico proveniente da altre aree per gli ambiti AT8 e AT7 confermando l'area a servizi prevista e ampliandola in coerenza della sola previsione di realizzazione delle sole volumetrie generate dall'indice proprio dell'area (realizzando quindi solo il 20% di quanto previsto);

In subordine all'osservazione numero 1 si chiede che per gli ambiti At29 e AT30 si preveda l'attuazione tramite specifico accordo di programma tra i Comuni di Lissone e Desio che preveda il riconoscimento al Comune di Desio degli oneri di urbanizzazione necessari ad integrare gli insediamenti previsti nel territorio urbanizzato e specifiche misure compensative per le inevitabili ricadute ambientali sul territorio di Desio.

Si allegano le tavole DP12 e PR1 della Variante al PGT di Desio adottate in data 8 novembre 2011.



TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi della legge n. 675 del 31.12.1996

Ai sensi dell'art. 10 della legge 675/96, i dati forniti formano oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, in modo lecito ed in osservanza degli obblighi di correttezza e riservatezza.
Tali dati potranno essere trattati per le finalità connesse all'espletamento inerente l'osservazione presentata.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Lissone; il RESPONSABILE dei dati è il Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Settore Pianificazione del Territorio.
I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico.
L'interessato ha diritto a quanto previsto dall'art. 13 della suddetta legge.

data

10 GEN. 2012

firma



CITTÀ DI DESIO

Piano di Governo del Territorio

Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi,
nonchè di correzione e rettifica agli atti di Pgt.

Sindaco

Roberto Corti

Assessore alle Politiche di Governo del Territorio

Daniele Cassanmagnago

GRUPPO DI LAVORO

Arch. Luigi Fregoni

Progettista e Direttore Area
Governo del Territorio

Prof. Arch. Arturo Lanzani

Consulente scientifico

Avv. Claudio Colombo

Consulente giuridico

Dott. Emanuele Garda

Collaboratori

Arch. Claudia Parenti

Ufficio Tecnico Comunale

Relazione tecnica

Versione aggiornata a seguito delle modifiche apportate dagli
emendamenti presentanti in C.C.

Ottobre 2011

INDICE RELAZIONE

1. Una tappa entro un più ampio percorso
2. Gli obiettivi di fondo del processo di revisione degli strumenti di governo del territorio
 - 2.1 Contenere il consumo di suolo riqualificare i suoli non urbanizzati come beni comuni capaci di dare qualità ecologica e ambientale
 - 2.2 Rinnovare e riqualificare il territorio già urbanizzato
 - 2.3 Ricostruire condizioni diffuse e differenziate di urbanità
 - 2.4 Dare spazio alle ragioni del lavoro
 - 2.5 Legalità e trasparenza
3. Lo stato di attuazione del PGT
4. Aspetti procedurali della variante
5. I contenuti della variante
 - 5.1 La revisione del perimetro del tessuto urbano consolidato
 - 5.2 La riduzione delle previsioni di crescita
 - 5.3 Una differente gestione del territorio agricolo
 - 5.4 La compensazione ambientale per la riqualificazione del territorio periurbano
 - 5.5 Riconoscimento dello stato di fatto e obbligo di pianificazione attuativa per ogni trasformazione che comporti ristrutturazioni urbanistica
 - 5.6 Recepimento dello stato di avanzamento di Pedemontana
 - 5.7 Incremento e riprogettazione del sistema dei servizi
 - 5.8 Le modifiche normative
6. Le istanze pervenute

1. Una tappa entro un più ampio percorso

La presente variante al Piano delle Regole è un atto necessario che consente una prima svolta nella gestione del territorio di Desio, ma che ambisce ad un più ampio ripensamento degli strumenti urbanistici vigenti tanto negli aspetti procedurali quanto nei contenuti delle politiche di governo del territorio, siano essi progetti agro-ecologico-paesistici sui suoli non urbanizzati, architettonico-urbanistici sullo spazio aperto urbano e sui luoghi notevoli della città, socio-urbanistici sui diversi quartieri e su alcuni servizi puntuali che sono il requisito fondamentale per il funzionamento della città pubblica.

Con questa variante, seppur orientata alla rivisitazione di singole componenti del PGT vigente, si vuole dialogare apertamente con le scelte avanzate dal piano vigente, rivedendo taluni passaggi operativi e tematici che a distanza di due anni si sono dimostrati inefficienti nella fase di attuazione del piano, altrimenti distanti dall'idea di "progetto di territorio" che una complessa realtà geografica come Desio propone.

Il contenimento della crescita insediativa, il recupero degli spazi agricoli periurbani, il miglioramento della qualità dei servizi esistenti e l'implementazione di alcuni dispositivi normativi rappresentano i principali argomenti introdotti dalla variante con il solo scopo ed esclusivo scopo di affinare gli apparati urbanistici di cui l'amministrazione comunale oggi dispone.

2. Gli obiettivi di fondo del processo di revisione degli strumenti di governo del territorio

Le idee e le argomentazioni esposte nelle pagine seguenti rappresentano alcuni macrotemi di riferimento generale che, seppur sovradimensionati rispetto agli specifici contenuti di questa variante, rappresentano un'anticipazione dell'agenda di temi che potrà guidare l'azione di governo del territorio dei prossimi anni.

2.1 Contenere il consumo di suolo riqualificare i suoli non urbanizzati come beni comuni capaci di dare qualità ecologica e ambientale

Il contenimento del consumo di suolo nel cuore più urbanizzato della provincia di Monza e della Brianza, collocata al secondo posto tra quelle italiane per livelli di urbanizzazione (ma che a differenza di quella di Napoli non è circondata ne da mare ne da province con bassi livelli di urbanizzazione, ma da ogni lato da province con elevatissimi livelli di urbanizzazione), è l'obiettivo prioritario che deve guidare la revisione degli strumenti di Governo del territorio. In questo contesto della Brianza è infatti ancor più evidente quanto il suolo

inedificato sia un bene comune e che, in quanto tale, sia necessario limitarne il più possibile il “consumo”, valorizzando pur entro ruolo, funzioni e condizioni proprietarie differenti il suo contributo ad un equilibrio ecologico e/o alimentare degli insediamenti e la sua funzione fruitiva e di qualificazione paesistica¹.

Il contenimento di consumo di suolo non è infatti che la meta di una politica che individua lo spazio inedito, anche intercluso nel territorio urbanizzato, come la risorsa fondamentale per la riqualificazione ecologica, paesistica, abitativa della Brianza centrale (e per questa via della sua stessa capacità competitiva). L'altra meta di questa politica è la costruzione di un progetto articolato di suolo nelle forme della suddivisione, nelle modalità delle coperture agroforestali nei terreni coltivati, nella creazione di spazi verdi e boscati a fruizione collettiva degli spazi aperti residui, nella ricostruzione di una rete continua di percorribilità pedonale e ciclabile evitando che essi si riempiano invece di usi del tutto impropri in questo territorio così urbanizzato come è diffusamente avvenute a Desio, ossia di cave, impianti di lavorazione degli inerti, discariche, depositi a cielo aperto edifici, ecc, il tutto in forme discutibilmente legalizzate (ad esempio con condoni edilizi, ecc..) o del tutto illegali.

Questi spazi aperti si definiscono quasi tutti a livello sovra comunale e per essere oggetto di una politica attiva richiedono regole e politiche sovra comunali. Per questa ragione sarà fondamentale il loro inserimento nei Plis contigui per una parte più rilevante nel Plis del Grugnotorto più limitatamente nel Plis della Brianza centrale (cercando di promuovere una loro fusione investendo spazi del tutto simili per natura ecologica, paesistica ed urbanistica). Tali spazi in ogni caso assumono ormai la figura di tante “radure” inedificate nella foresta tutta edificata della Brianza centro occidentale. In particolare attorno a Desio possiamo riconoscere la radura relativamente integra verso Nova Milanese, la radura fortemente aggredita da usi impropri e illegali ad ovest tra Desio, Varedo e Bovisio Masciago, la radura attorno alla area di servizio dell'autostrada pedemontana, la radura di villa Buttafava e la radura a sud della frazione di San Giorgio, nonché dei non sempre ampi e presenti corridoi che le connettono tra loro. Entro questo più complessivo disegno di spazi aperti andranno definite le aree che più specificatamente vanno organizzate come grandi parchi urbani: in particolare cinque aree in connessione con il polo scolastico ad occidente, dell'ospedale a Nord, della Frazione San Giorgio ad est, dell'area attorno al nuovo cimitero a sud-est, e a corona della frazione spallone a sud-ovest

¹ Il suolo, allo stesso livello dell'aria, dell'acqua e del clima, costituisce fattore da prendere in considerazione per verificare l'impatto di determinati piani e programmi sull' ambiente (v. art. 4 comma 3 del D.L.vo 3 aprile 2006 n. 152), tra i quali quelli nei settori della pianificazione territoriale ed urbanistica (art. 6 comma 2 – v. anche allegato VI f). Tali disposizioni, che attuano direttive comunitarie (in part. Direttiva 2001/42/CE), consacrano, anche sotto il profilo normativo , il valore del suolo e l'esigenza della sua tutela.

2.2-Rinnovare e riqualificare il territorio già urbanizzato

Il secondo obiettivo verte sull'incanalamento degli investimenti immobiliari nella riqualificazione del tessuto urbano consolidato che a Desio come in buona parte della Brianza centrale comincia a presentare dismissioni e abbandono molecolari e porzione di diffuso degrado fisico edilizio (anche se solo raramente congiunto a degrado sociale). Il contenimento del consumo di suolo, pertanto non costituisce solo la premessa per la valorizzazione ecologica, paesistica fruitiva (e laddove ancora possibile agricola) degli spazi aperti residui, ma anche una mossa essenziale per evitare che in futuro nuovi edifici magari con elevati standard energetici e prestazionali si affianchino a edifici abbandonati pericolosamente trasformati in macerie e rovine, con una rete di infrastrutture di servizio sempre più dilatata, inefficiente e ingestibile (già ora la rete di strade e di fognature troppo estesa pone rilevanti problemi manutentivi...). La domanda, per quanto ridimensionata dopo gli anni di crescita estensiva e quantitativa, quando riprenderà vigore dopo questa stagione di crisi dovrà indirizzarsi sul già ricostruito favorendo la sua riqualificazione, la sua rottamazione-sostituzione e in taluni punti una sua contenuta densificazione. Tale riqualificazione, sostituzione e densificazione dovrà in particolare perseguire i seguenti obiettivi:

- a) la ricostruzione di un dialogo tra processi di riedificazione e quelli di ricostruzione di spazi aperti pubblici, collettivi e privati contigui di qualità nella prospettiva di definire un insieme articolato e qualificato di differenti "ambienti di vita" con connotati funzionali ora residenziali, ora lavorativi, ora ibridi, ma in ogni caso dotati di una certa unitarietà nei principi insediativi di riconoscibilità formale degli spazi stradali verdi ed edificati e con specifiche qualità prestazionale;
- b) il miglioramento delle prestazioni energetiche del costruito (dei tessuti urbanizzati e non solo degli edifici, ossia tenendo conto del ruolo potenziale degli spazi aperti contigui nella determinazione dei consumi), il miglioramento delle modalità di trattamento delle acque con un riuso delle acque piovane su scala locale o con un incanalamento in falda delle acque meteoriche la razionalizzazione delle rete dei sottoservizi, evitando qualsiasi estensione di rete;
- c) la promozione di un più stretto intreccio tra usi del suolo e sistema della mobilità, consentendo pesi insediativi più consistenti nei punti e nei tessuti con livelli di accessibilità pubblica o pedonale alta (accessibilità ai principali servizi urbani primi fra tutti il centro-città e alle fermate del trasporto pubblico, ferroviario e della metrotranvia), favorendo anche in forme innovative trasferimenti volumetrici e delocalizzazione di residenze e attività produttive collocate in modo pulviscolare e disperso.

2.3 Ricostruire condizioni diffuse e differenziate di urbanità

Il terzo obiettivo è quello di incrementare i livelli di urbanità del territorio urbanizzato, di rendere ancor più "città" Desio che, fattasi precocemente urbana, ha negli ultimi trent'anni assunto taluni tratti propri di una caotica urbanizzazione diffusa, di una periferia generica. A tal fine sarà necessario agire in tre direzioni.

Innanzitutto è necessario definire un originale modello di centro-città che tenga conto delle specificità del comune di Desio che presenta sia dal punto di vista architettonico-urbanistico, sia dal punto di vista funzionale ed economico ora caratteri ibridi ora delle specificità rispetto a quello dei comuni limitrofi di Seregno e di Cesano Maderno, dove in forme differenti si è consolidata nell'ultimo ventennio una politica di valorizzazione del ruolo del centro città. In linea di massima sarà decisivo integrare la presenza di alcune grandi emergenze architettoniche che a Desio si ritrovano come a Cesano Maderno, ma che a differenza di altre realtà della zona non sono ancora state adeguatamente tutelate e valorizzate. Dal punto di vista delle attività insediate si dovrà puntare su una forte multifunzionalità (rispetto alla connotazione prevalentemente commerciale di Seregno e universitaria di Cesano Maderno), ma anche mostrare una specifica attenzione (a livello di comune e non solo di centro città) alle funzioni di servizio alla persone, di intrattenimento, culturali, di ricerca o di servizio alle imprese, rispetto a quelle prevalentemente formative e commerciali di altri comuni (in una logica di complementarietà reticolare delle funzioni attrattive). Il tutto nella consapevolezza che Desio possiede delle "risorse" (imprenditoriali ed edilizie) assenti in comuni limitrofi non solo di dimensioni più limitate (come Bovisio Masciago o Varedo) ma anche analoghe (come Lissone). Entro questo quadro andrà meglio articolata la forma di convivenza tra mobilità automobilistica, ciclabile e pedonale nel centro città che a Desio può forse avvenire in forme originali (cioè con una pedonalità diffusa più che con una sola pedonalizzazione di una strada centrale).

In secondo luogo ci si propone di promuovere un incremento del livello di urbanità in tutto il territorio comunale affiancando alle condizioni tutelate e rinnovate "di urbanità tradizionale" tipiche del centro città ad alcuni tessuti contigui condizioni di "nuova urbanità" in altre porzioni della città. Negli altri tessuti residenziali questa condizione potrà realizzarsi valorizzando la presenza diffusa del verde oggi estremamente frammentata e non collegata, e contemporaneamente implementando la situazione di alcuni servizi ivi localizzati (pubblici e privati) e degli spazi ad essi adiacenti. In questa nuova visione la configurazione di un nuovo "affaccio" dei tessuti edificati di frangia sul sistema delle radure non edificate dovrà diventare elemento capace di dare "valore" specifico all'edilizia che vi si affaccia. In questo senso è evidente che la definizione di specifici "ambienti di vita" (che possono in taluni casi coincidere con un quartiere urbano, in altri con uno specifico settore urbano), con regole edilizie specifiche e modalità di trattamento analogo, di cui si è detto nel paragrafo

precedente, possono contribuire alla diffusione di una migliore qualità nel territorio comunale. E' altresì evidente che la tutela e la valorizzazione degli spazi aperti delle "radure" non meno che in altre realtà urbane e metropolitane ha anche la funzione di promuovere una "nuova urbanità", che può consistere nella creazione o nel rafforzamento degli spazi di incontro informali, di elevata frequentazione collettiva e di socialità. Un crescente livello di urbanità dovrà emergere anche negli spazi più fortemente destinati alle attività lavorative: la cui competitività e attrattività è sempre più garantita oltre che da servizi unitari, da infrastrutture non banali, da flessibilità d'uso anche dalla qualità dello spazio dal non essere semplice e casuale insieme di capannoni prefabbricati.

In terzo luogo come sta avvenendo in tutta Europa e ora timidamente anche in alcune realtà italiane la costruzione di una diffusa condizione di urbanità passa anche attraverso la definizione di un doppio sistema di mobilità da un lato lento e pedonale dall'altro automobilistica che potranno ora affiancarsi lungo alcune strade con sezioni adeguate, ora sovrapporsi nelle zone a 30 all'ora, ora disegnare delle reti indipendenti (andando a riqualificare con una rete di mobilità lenta continua un sistema molto frammentato e minuto di aree verdi inserite nel contesto urbanizzato).

2.4 Dare spazio alle ragioni del lavoro

Il quarto obiettivo è quello di rimettere al centro delle trasformazioni del territorio le ragioni del lavoro, anziché quelle esclusive del settore immobiliare e quelle distorcenti della rendita.

Innanzitutto le attività produttive insediate nel comune di Desio devono essere tutelate scoraggiando di norma trasformazioni delle aree con insediamenti produttivi in aree residenziali e commerciali - a meno di reali incompatibilità ambientali che dovranno tuttavia essere affrontate favorendo il passaggio ad attività produttive compatibili ovvero l'adeguamento degli impianti² - che hanno come unico obiettivo l'innalzamento dei valori dei terreni, trasformazioni che premiano la rendita anziché le iniziative imprenditoriali.

D'altra parte oggi ancor più che in passato l'offerta generica e quantitativa di aree produttive qualsivoglia non è funzionale allo sviluppo produttivo. A questo proposito gli esiti prodotti dagli atti di pianificazione urbanistica degli ultimi anni sono quanto mai negativi e si presentano come una sequenza di aree produttive disposte a macchia di leopardo, spesso con pessima accessibilità prive degli attributi necessari ad un moderno spazio del lavoro, fattore di forte degrado dell'ambiente urbano e non di rado oggi rimaste invendute. Più che incrementare l'offerta di aree (a macchia di leopardo o concentrate) a Desio come in tutta la Brianza centrale si pone il tema di incrementare ulteriormente la dotazione infrastrutturale e la qualità di quelli esistenti, al fine

² Come del resto suggerito dall'art. 216 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265.

di mantenere le industrie e le attività terziarie insediate e se possibile di attrarne nuove di fronte ad inevitabili fenomeni di tour-over. Reti informatiche a fianco di rete fognarie distinte per acque nere e acque bianche, impianti energetici integrati e condominiali (con eventuali sfruttamenti di cascami di calore e dei tetti piani con impianti fotovoltaici, gestione condominiale" della sicurezza e di alcuni aspetti logistici, dovranno qualificare le tre principali aree industriali del comune, prevedendo uno stretto coordinamento tra piano dei settoservizi, piano energetico e Piano di Governo del Territorio.

La qualificazione di tutto il tessuto urbano ha del resto una funzione duplice di renderlo più abitabile per i suoi residenti ma anche più ospitale per quelle attività terziarie, quaternarie, commerciali o di produzione leggera che non diversamente ricercano tessuti di qualità e rifuggono spazi periferici e degradati. In particolare in questo tessuto Desio può stimolare una sua storica ruolo di fornitore di servizi informatici e di ricerca (eredità della sua grande storia industriale) e incentivare una serie di poli di intrattenimento (integrato con offerte culturali) coprendo un deficit di offerta abbastanza evidente in questa porzione della provincia. Così il ripensamento del destino degli spazi aperti residuali si lega alla verifica di qualche possibilità residua per una agricoltura di prossimità, ora (specialmente in terreni non privi di alcuni specifici fattori di inquinamento) si possono proporre produzioni agro-energetiche che possano congiuntamente all'inceneritore e al riuso dell'umido e delle potature urbane e degli sfalci delle aree verdi, alimentare nuove forme di produzione energetica.

2.5 Legalità e trasparenza

L'ultimo obiettivo, ma certamente non certo il meno evidente è quello di dare criteri leggibili, chiari e trasparenti nelle scelte di governo del territorio che sono apparse a molti negli ultimi anni all'inseguimento di domande particolari (con trasformazioni da uso agricolo a edificabile non leggibili in un disegno unitario) o con indici di edificabilità la cui differenziazione è risultata non di rado incomprensibile (e talvolta neppure di immediata leggibilità) o ancora con azzonamenti (per usi agricoli) subito contraddetti da tolleranti concessioni ad utilizzi di questi terreni che nulla hanno che di agricolo (si veda la invadente presenza di impianti di trattamento degli inerti e di rifiuti o i recinti a deposito incontrollati).

La definizione di un chiaro limite dell'urbanizzato e di severe limitazione agli usi del suolo ammessi al suo esterno, la definizione di criteri perequativi al tempo stesso generali e chiari, ma neppure falsamente perequatrici, perché del tutto indifferenti (magari con un generico indice unico) alla storia complessa del mercato e della regolazione degli usi del suolo locali, l'attenzione prioritaria alle esigenze degli abitanti e delle attività produttive anziché a quelle della speculazione immobiliare, la severa repressione di tutti gli illeciti

urbanistici ed edilizi, sono le mosse principali per iniziare a riportare l'urbanistica entro un solco di trasparenza, di chiarezza, di equità, di perseguimento dell'interesse collettivo.

3. Lo stato di attuazione del PGT

Il PGT vigente è stato approvato in data 20 aprile 2009 ed è divenuto efficace in data 1 luglio 2009.

Senza volerne dare un giudizio di merito, per una serie articolata di motivi, dopo oltre 25 mesi di esercizio, il piano non sembra trovare riscontro in merito alla sua attuazione. Sia le previsioni degli ambiti di trasformazione, sia quelle delle aree assoggettate a piano attuativo, hanno prodotto poco più di proposte embrionali, penalizzando fortemente l'intenzione di recuperare aree per servizi e disegnare la nuova struttura di città pubblica.

I temi ordinatori che hanno costruito l'ossatura del PGT sono stati la ridefinizione dell'identità del Comune, la promozione della formazione e dei servizi alla popolazione, la qualità dell'abitare e il contenimento del consumo di suolo, la qualità, la connessione e la sicurezza degli spazi pubblici.

Questi temi si articolano poi in obiettivi generali:

- specificazione alla scala comunale delle strategie del PTCP per l'integrazione con le politiche sovralocali;
- valorizzazione del sistema delle relazioni;
- tutela, conservazione e recupero dei nuclei e degli elementi storici;
- modello di sviluppo sostenibile per il futuro della città;
- salvaguardia e valorizzazione del territorio e del paesaggio.

Gli obiettivi generali si attuano attraverso le seguenti strategie:

- riqualificare il tessuto ed i percorsi del nucleo di antica formazione;
- densificare il tessuto consolidato e ridefinire la struttura delle aree di bordo;
- collegare il sistema dei servizi alle iniziative di valorizzazione degli spazi aperti;
- completamento del sistema infrastrutturale cogliendo le opportunità per la progettazione di nuovi paesaggi urbani;
- integrazione del trasporto ferroviario e valorizzazione del nodo di interscambio della ferrovia;
- completamento della rete di fruizione degli spazi urbani per la mobilità lenta.

Assunto quindi il dato che approssimandosi la metà della vita del Documento di Piano e non essendosi attuato alcun piano attuativo e/o convenzionato e considerato che la pianificazione particolareggiata è lo strumento

principale per l'attuazione degli obiettivi strategici del PGT, l'Amministrazione ritiene necessario rivedere alcuni meccanismi che possono portare al conseguimento degli obiettivi condivisibili.

Le norme stesse dello strumento urbanistico, all'articolo 2 delle "Disposizioni di Attuazione del Documento di Piano", prevedono che si attui uno specifico monitoraggio, con cadenza di venti mesi, con lo scopo di accertare il conseguimento degli obiettivi di sviluppo complessivo al fine di adottare le necessarie o comunque opportune misure correttive, anche riducendo gli obiettivi di sviluppo stesso. Si tratta quindi di ottemperare in primo luogo a quanto lo stesso PGT vigente autodisciplina, ma altresì si ritiene fuori di dubbio che anche nuovi elementi e nuove considerazioni tematiche o contenutistiche debbano portare ad una parziale rivisitazione del PGT.

Inoltre non si può non rilevare che nonostante la crisi economica e in particolare del settore immobiliare l'attività edilizia sia stata comunque vivace in questi due anni.

Infatti, dall'analisi dei dati emersi dalle pratiche edilizie presentate dall'approvazione del PGT ad oggi, risulta che il settore residenziale ha visto realizzarsi una SUP complessiva di mc 137.000 circa, mentre il settore produttivo ammonta a mq 11.200 circa.

Queste quantità, che non sono del tutto trascurabili, sono ovviamente state realizzate (o sono in corso di realizzazione in quanto già autorizzate) al di fuori degli strumenti di pianificazione attuativa e quindi contribuiscono in maniera pressoché irrilevante al raggiungimento degli obiettivi di piano di costruzione della città pubblica e al contrario, per certi versi, rappresentano un'occasione perduta per incrementare talune dotazioni di servizi.

Questo è quindi il quadro generale nel quale va inserito il processo di Variante avviato dall'Amministrazione Comunale, che si pone l'obiettivo, nel quadro programmatico delineato dal PGT, di perseguire gli obiettivi di costruzione della città pubblica anche alla luce di nuovi indirizzi politici coerenti con il quadro sovraordinato che si va delineando. Nello specifico in riferimento al Piano Territoriale Regionale (entrato in vigore nel febbraio 2010), al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Monza e Brianza, il cui iter è stato avviato³, al progetto definitivo dell'autostrada Pedemontana e dello sviluppo progettuale delle opere di compensazione.

³ Il progetto del PTCP Provinciale risulta, allo stato, una semplice proposta formulata dall'esecutivo, resa pubblica, ma non ancora adottata dal Consiglio Provinciale. Tale atto non viene, quindi, considerato alla luce di un'efficacia giuridica, che non possiede, ma come semplice documento utile, su cui basare, in piena autonomia, le scelte discrezionali del Comune nella pianificazione del proprio territorio.

4. Aspetti procedurali della variante

Con l'avviso di avvio del procedimento del 14 settembre 2010 approvato con Delibera di Giunta Comunale n.240 del 2010, L'amministrazione Comunale di Desio ha avviato una procedura di revisione di alcuni contenuti del proprio Piano di Governo del Territorio secondo le procedure indicate nell'articolo 13 della Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i. (Legge per il Governo del Territorio). Nel contesto lombardo che vede ancora molti comuni non dotati del nuovo strumento urbanistico previsto dalla Legge Regionale (alla fine del 2010 i Comuni che hanno adottato il PGT risultano essere il 43% - fonte Osservatorio Permanente della Programmazione Territoriale della Regione Lombardia), la procedura in oggetto costituisce una relativa novità. Sotto il profilo procedurale la variante agli atti di PGT è regolata dal comma 13 dell'articolo 13 della Legge Regionale che fa coincidere esattamente le procedure di prima adozione con quelle di variante a qualsiasi dei tre documenti che costituiscono il PGT. Va ricordato che ai sensi della Legge Regionale il Documento di Piano ha validità quinquennale, mentre il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi non hanno termini di validità e sono sempre modificabili.

L'obbligo di contestuale approvazione dei tre documenti che costituiscono il PGT vige solo per la prima approvazione, dopodiché i tre documenti hanno una propria autonomia e l'Amministrazione ha facoltà di apporre modifiche in qualsiasi momento.

La Variante in oggetto nasce come volontà di modifica al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi⁴ ma è relativa anche ad alcuni aspetti del Documento di Piano, specificatamente di rettifica per i contenuti di cui si dirà più avanti, secondo quanto specificato nel comma 14 bis dell'articolo 13.

La volontà del legislatore di assoggettare alla medesima procedura l'approvazione del PGT nella sua interezza (inteso come l'atto principale della programmazione territoriale) e le modifiche allo stesso trova riscontro nei principi ispiratori della Legge: sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, collaborazione, flessibilità, compensazione ed efficienza.

L'articolazione di tale procedura per le varianti è una vera novità nel quadro della programmazione territoriale lombarda e va in netta controtendenza con tutto il processo di sviluppo legislativo regionale che a partire dalla fine degli anni 90 ha cercato di sancire principi di flessibilità e velocità dei procedimenti ampiamente utilizzati dai comuni lombardi.

Con la nuova procedura sembra quindi essere tramontata la stagione delle varianti "lampo" (in particolare modo quelle consentite dalla LR 23/97) a favore di una procedura più articolata che costituisce l'ossatura della Legge per il Governo del Territorio.

⁴ Fatte salve le autonome opzioni del Consiglio Comunale e l'iniziativa di ciascun consigliere, garantita dall'art. 43 del D.L.vo 18 agosto 2000 n. 267

Nel dettaglio la procedura di Variante prevede i seguenti adempimenti a cui nel nostro caso si è provveduto come descritto:

- approvazione da parte della Giunta Comunale dell'avviso di avvio del procedimento (DGC n.2402010);
- pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento su un quotidiano o periodico a diffusione locale (Il Cittadino del 2 ottobre 2010) e sui normali canali di comunicazione con la cittadinanza (albo pretorio, manifesti negli spazi istituzionali e sito internet del Comune);
- raccolta delle istanze (suggerimenti e proposte) da parte di chiunque abbia interesse anche per la tutela degli interessi diffusi svoltasi fino al 31 dicembre 2010. In tale data sono giunte n.137 istanze mentre n.3 sono giunte successivamente;
- affidamento dell'incarico all'architetto Luigi Fregoni, direttore dell'area gestione del territorio in qualità di coordinatore di un team interno all'Amministrazione Comunale, con la consulenza del Politecnico di Milano nella persona del Prof. Arch. Arturo Lanzani;
- richiesta di parere alle parti sociali ed economiche avvenuta in data 19 agosto 2011 e raccolta dei pareri entro il 19 settembre 2011. Tale parere, in conformità a quanto disposto dal comma 3 dell'articolo 13 è stato richiesto ai seguenti soggetti (la cui individuazione è avvenuta con DGC 102/2011): Assolombarda, API Brianza, Associazione Industriali di Monza e Brianza, Unione del Commercio e del Turismo, Unione Artigiani Provincia di Monza e Brianza, CGIL Brianza, CISL Brianza, UIL Monza e Brianza. In data 22 settembre 2011 è giunto il parere dell'Unione Artigiani della Provincia di Monza e Brianza che si allega agli atti di adozione della Variante;
- Presentazione alla commissione urbanistica della proposta di variante in data 4, 6 e 13 ottobre 2011.

Successivamente all'adozione da parte del Consiglio Comunale, gli atti allegati alla delibera di adozione dovranno essere depositati, entro novanta giorni, nella segreteria comunale per un periodo continuativo di trenta giorni. Del deposito degli atti sarà fatta pubblicità sul BURL e su un quotidiano o periodico a diffusione locale. Il mancato rispetto del deposito nei novanta giorni successivi all'adozione comporta l'inefficacia degli stessi. Nei successivi trenta giorni vengono raccolte le osservazioni.

Entro novanta giorni dal termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale decide sulle stesse, apportando le modificazioni conseguenti all'eventuale accoglimento delle osservazioni. Gli atti della Variante definitivamente approvati sono depositati presso la segreteria comunale, non necessitano di nuova pubblicazione e acquistano efficacia con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione sul BURL, subordinata all'invio alla Regione e alla Provincia degli atti in forma digitale.

Le misure di salvaguardia in relazione ad interventi oggetto di domanda di permesso di costruire, ovvero di denuncia di inizio attività, che risultino in contrasto con le previsioni degli atti si applicano a partire dall'adozione della Variante.

5. I contenuti della variante

L'insieme degli obiettivi e dei macro-temi introdotti nella seconda parte della presente relazione, non può certo essere perseguito da una sola e rapida trasformazione del piano delle regole. Tuttavia questa variante rappresenta il primo passo verso una direzione più ambiziosa, sempre nel rispetto degli interessi della collettività e della comunità di Desio, evitando al tempo stesso dinamiche trasformative – oggi ammesse - che procedano in senso opposto. Il tutto nella consapevolezza che questi obiettivi richiederanno non solo una revisione completa del PGT (e di tutte le sue componenti operative, ma anche una serie articolata di politiche attive (pubbliche e pubbliche-private)

Nei paragrafi seguenti sono presentati in maniera selettiva, i temi e le argomentazioni specifiche che hanno guidato l'attività di variazione del vigente Piano di Governo del Territorio.

5.1 La revisione del perimetro del tessuto urbano consolidato

La prima mossa è la riconfigurazione del perimetro del tessuto urbano consolidato, che va a definire ancorché in modo suscettibile di progressivi perfezionamenti (nel quadro di una revisione generale del PGT) un confine netto e decisivo tra due regimi regolativi profondamente diversi nell'uso e nella gestione del suolo. Nelle zone esterne al territorio urbanizzato esistente – che come vedremo comprendono gran parte delle aree di completamento del precedente piano delle regole configurandosi a tutti gli effetti come delle aree di espansione e dilatazione dell'urbanizzato - la destinazione prevalente è quella agricola, anche se con la definitiva revisione del piano delle regole, contestuale al piano dei servizi, potranno essere incluse aree non soggette a trasformazioni urbanistiche o di servizio a verde pubblico e privato. L'intento per tutte le aree esterne è dunque quello del mantenimento e della riqualificazione dello spazio aperto privilegiando usi agricoli e forestali con possibili valenze fruttive e ricreative.

La modifica proposta dalla variante al vigente perimetro del tessuto urbano consolidato, contestuale all'eliminazione di alcune previsioni di crescita (Aree di completamento e Permessi di costruire convenzionati) localizzate lungo i margini urbani e su aree libere, è finalizzata alla riduzione del consumo di suolo che,

invece, potrà essere destinato ad altri scopi prevedendo specifici progetti di riqualificazione delle aree periurbane e la ridefinizione del margine fra la città costruita (o in fase di costruzione) e il territorio agricolo che per il caso di Desio presenta una struttura fortemente articolata e irregolare.

Il perimetro del tessuto urbano consolidato nel PGT vigente aveva una superficie complessiva pari a 10.012.300 mq, con la modifica proposta nella variante si è arrivati ad un a superficie pari a 9.420.930 mq (circa il 6% in meno rispetto alla configurazione precedente).

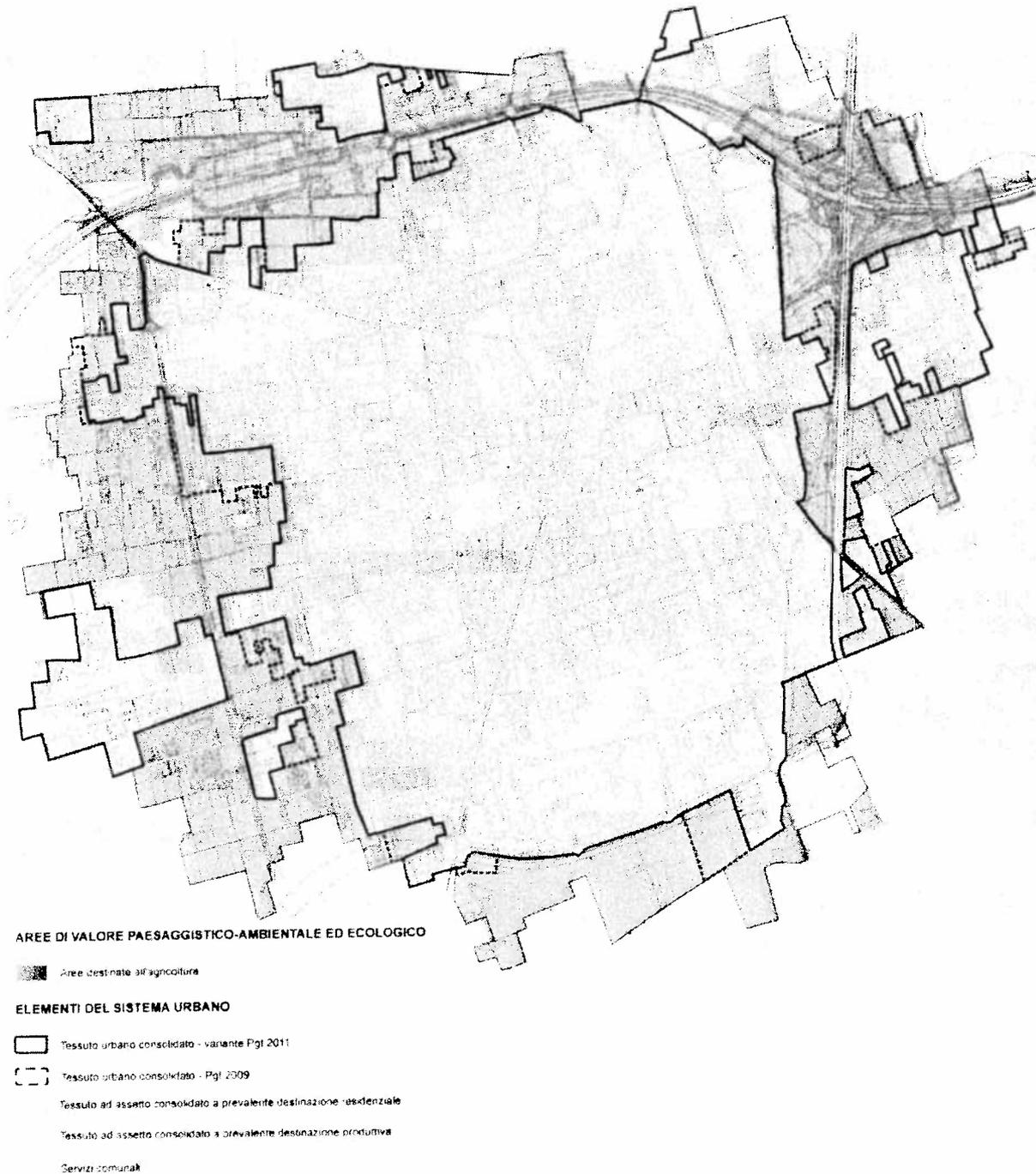


FIG.1 Confronto tra i perimetri del TUC vigente e variato

5.2 La riduzione delle previsioni di crescita

La seconda mossa della variante consiste nel drastico ridimensionamento delle aree di espansione, classificate come AC ("Aree di completamento") e PCC ("Aree soggette a permesso di costruire convenzionato"), previste dal piano vigente. Con questa importante modifica il piano cerca di limitare fortemente il futuro consumo di suolo, soprattutto per le aree più "sensibili", e di indirizzare il settore edilizio al riuso della città esistente (verso il recupero e la razionalizzazione della città esistente a sfavore della nuova occupazione di suoli liberi).

I criteri seguiti nella variante sono particolarmente trasparenti e chiari: le zone di completamento a confine dell'urbanizzato sono state tutte riazzonate ad agricole e poste all'esterno del perimetro del tessuto urbano consolidato, le aree interne strettamente integrate ad alcune aree a servizio sono state tutte riclassificate come Zone non soggette a trasformazione urbanistica, mentre sono state mantenute le aree effettivamente interne all'urbanizzato con destinazioni produttive laddove risultino contigue alle aree produttive e residenziali altrove.

Con questa variazione le aree classificate come Ac (Aree di completamento) sono passate da 712.050 mq a 400.354 mq, con una riduzione complessiva di 311.696 mq.

Le aree classificate come Pcc (Permesso di costruire convenzionato), rimosse integralmente e riclassificate in varia maniera (agricole, servizi, tessuti consolidati residenziali etc.)

Complessivamente si è registrato un incremento delle aree agricole pari a +573.713 mq, delle aree per servizio (verde pubblico) di +342.117 mq e l'aggiunta di Aree non soggette a trasformazione per 149.885 mq.

Nel quadro di una effettiva politica di contenimento del consumo di suolo in coerenza con gli indirizzi previsti dalla comunità europea dalla Regione Lombardia con il Piano Territoriale Regionale⁵ e Piano Paesistico Regionale, dalla Provincia di Monza e della Brianza con la recente proposta di Piano Territoriale di Coordinamento⁶, assumono un particolare valore qualitativo le eliminazioni delle Ac 12 dei Ppc 11, 12, 16, 21, 19 P6a rispetto al delicato corridoio della RER, delle Ac 3, 14, e Ppc 1, 2, 3, 4 rispetto alla radura inedificata ai confini con Bovisio Masciago e Varedo, del Ac 13 e 10 e del Ppc 3 rispetto alla radura ai confini con Nova e al suo collegamento con la precedente, dell'Ac 7, 8, e Ppc 7 rispetto al corridoio verde a sud della frazione San Giorgio. L'eliminazione del Ppc 6, 7 e 9 della Psb 6a e Psb 6b rispondono oltre che all'esigenza

⁵ Obiettivo n.6 riportato nel Documento di piano del PTR (incluso nei 24 Obiettivi) stabilisce la necessità di "Porre le condizioni per un'offerta adeguata alla domanda di spazi per la residenza, la produzione, il commercio, lo sport e il tempo libero, agendo prioritariamente su contesti da riqualificare o da recuperare e riducendo il ricorso all'utilizzo di suolo libero". Lo stesso vale per l'obiettivo n.13: "Realizzare, per il contenimento della diffusione urbana, un sistema policentrico di centralità urbane compatte [...]"

⁶ Obiettivo 3.1 "Contenimento del consumo di suolo" (Documento Obiettivi)

di non espandere ulteriormente l'urbanizzato di non porre ulteriori carichi insediativi attorno a una delicatissimo e problematico nodo infrastrutturale. I Ppc 1, 10, 13, 15, 17 e 20 e l'Ac 6 sono stati riazionati, parte a Zone non soggette a trasformazione urbanistica e parte a servizi, per la loro stretta integrazione con le aree a servizio confinanti in coerenza con fasce di rispetto rinviando ad una futura revisione completa del PGT, una loro più precisa definizione.

5.3 Una differente gestione del territorio agricolo

La variante propone alcune modifiche nelle norme vigenti relative alle zone agricole che si propongono di intervenire in maniera significativa sulle attuali modalità di gestione e indirizzo nelle trasformazioni degli spazi agricoli.

In primo luogo per garantire che gli interventi di edificazione e la relativa gestione delle edificabilità avvengano in maniera coordinata tra i vari proprietari delle aree, sono previsti dei lotti minimi d'intervento (200.000 mq), da considerarsi come comprensori da sottoporre a piani attuativi al fine di impedire che il suolo agricolo si frantumi in maniera disorganica e allo stesso tempo costruire i presupposti per la futura riqualificazione del paesaggio rurale. Le Tavole PR1 e PR 4 costituenti il Piano delle Regole individuano, con apposita rappresentazione grafica, la perimetrazione di queste "Aree destinate all'agricoltura soggette a pianificazione coordinata".

In secondo luogo è stato introdotto nella normativa del Piano delle regole ("Disposizioni di attuazione") un comma che regola in maniera più stringente la realizzazione di recinzioni (ad esempio ammettendo solo recinzioni in rete non plastificata attorno agli edifici regolarmente concessionati) e le trasformazioni dei suoli (non sono ammessi depositi a cielo aperto, impianti di trattamento di rifiuto e di lavorazione degli inerti, parcheggi superiore ai 1000 mq, golf e impianti sportivi), al fine di evitare episodi di frantumazione paesistica e di compromissione del suolo agricolo-naturale⁷. Infine non è consentita, per gli edifici esistenti non adibiti ad uso agricolo, che il solo risanamento conservativo senza alcuna possibilità di ampliamento ed un uso diverso da quello attuale (salvo che una variazione di destinazione ad uso residenziale).

Rimane ovviamente da definirsi nel quadro di una futura revisione generale del PGT il disegno più compiuto del sistema di percorsi ciclopedonali, di filari di siepi e di fasce boscate di queste aree, l'individuazione delle aree da riqualificare da un punto di vista paesistico ed ecologico nonché le procedure che facilitino queste dinamiche (individuazione delle aree di compensazione ambientale e per i servizi paesistico-ecologici di cui al

⁷ Le disposizioni in questione danno attuazione alle previsioni del piano paesaggistico regionale, annesso al PTR, essendo finalizzate alla salvaguardia del paesaggio, valore prevalente rispetto ad altri tutelati dall'ordinamento, ivi compreso quelli relativi all'esercizio dell'impresa agricola (v. in part. art. 34 delle Norme Tecniche). Le norme introdotte garantiscono, comunque, il diritto alla chiusura del fondo (art. 841 c.c.).

punto successivo, meccanismi di trasferimento delle volumetrie esistenti). Così come rimangono da definire contestualmente a quelle politiche attive per il decollo di tre forme di agricoltura ancora concepibili nel territorio desiano: quella biologica e di prossimità, quella a fini energetici (biomasse) e quella con funzioni socio-educative.

5.4 La compensazione ambientale per la riqualificazione del territorio periurbano

Negli ultimi anni si è assistito, grazie al contributo di differenti soggetti appartenenti al mondo istituzionale e scientifico⁸, ad un sempre maggior interesse per la tematica del consumo di suolo e per gli effetti negativi determinati dalla continua erosione di spazio aperto.

Il ritorno a un tema già nota da tempo, non ha fatto che riconoscere e comprovare una situazione di crescita continua dello spazio costruito, a discapito degli ambienti agricolo-naturali decisamente allarmante visti i valori quantitativi e qualitativi con cui è avvenuta⁹. Questa complessa situazione ci obbliga a ripensare e rigettare ciò che i piani urbanistici comunali hanno proposto fino ad oggi, e all'opposto ad assumere come indispensabile e prioritario il passaggio ad una "nuova stagione" fondata sulla gestione rigorosa del suolo (inteso come bene comune e collettivo) dove il contenimento della crescita dello spazio urbanizzato, dal un lato, e la riqualificazione dello spazio aperto (soprattutto agricolo), dall'altro, costituiscano i nuovi principi per le politiche urbanistiche comunali.

Viste le premesse, si deve quindi accettare e proporre che ad ogni trasformazione comportante il consumo di spazio aperto per scopi urbani, o in termini più generali, implicante un mutamento irreversibile o parzialmente reversibile di una specifica area da uno stato originario ad un altro, corrispondano innumerevoli effetti negativi (proporzionati al tipo e all'entità della trasformazione avvenuta) che devono trovare adeguate misure compensative¹⁰.

Innanzitutto queste alterazioni e problematiche che il consumo di suolo può indurre, possono riguardare (almeno le principali e più note):

⁸ Sono un chiaro esempio dell'interessamento generale a questo tema la nascita del Centro di Ricerca sul Consumo di Suolo (CRCS) ottenuto grazie ad un protocollo d'intesa tra l'Istituto Nazionale di Urbanistica e Legambiente ONLUS e il recente convegno organizzato dalla Regione Lombardia e dall'ERSAF che era appunto incentrato sul tematica del consumo/uso del suolo ("l'uso del suolo in Lombardia negli ultimi 50 anni", 29 settembre 2011)

⁹ Secondo Legambiente il consumo di suolo nella Regione Lombardia al 2010 è stato del 14,1%.

¹⁰ L'allegato VI g) del D.L.vo 152/2006 fa carico al rapporto ambientale di individuare "misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma", che costituisce lo sbocco della valutazione ivi prevista. La compensazione costituisce la misura idonea laddove non sia consigliabile un puro e semplice divieto e non sia efficace la mitigazione.

- La scomparsa di spazi aperti e dei materiali vegetali di superficie (filari, masse arboree, boschi naturali, etc.);
- La perdita di spazi che potenzialmente possono essere destinati alla produzione agricola;
- L'impermeabilizzazione di superficie dei suoli e con essa la riduzione delle capacità di percolazione dell'acqua nel suolo;
- La frammentazione del sistema degli spazi aperti, soprattutto per i suoli posti lungo i margini delle aree urbane;
- L'incremento della produzione di rifiuti e del consumo di energia;
- L'incremento del traffico e della congestione (in particolare per talune funzioni);
- La saturazione e l'ispessimento della "strutture insediative esistenti" per i casi di edificazione su lotti liberi racchiusi nel tessuto urbanizzato;
- La perdita del potenziale che i suoli agricoli e boscati hanno nello stoccare il carbonio (che altrimenti verrebbe rilasciato in atmosfera combinandosi con l'ossigeno per formare anidride carbonica), a differenza di quanto possano fare i suoli urbanizzati o impermeabilizzati.

Oltre alla lettura negativa dei diversi problemi determinati dal consumo di spazio aperto, comunque fondamentale per motivare la scelta di future politiche di contenimento o di riduzione del consumo di suolo, si deve considerare una seconda questione che, invece, è connessa alla necessità di riconsiderare significato, ruolo e valore del suolo.

Il suolo libero, ossia privo di costruzioni o apparati edilizi di superficie, è una risorsa scarsissima tanto per il Comune di Desio quanto per l'intero territorio provinciale¹¹ (in particolare per la Brianza centrale) così come ben evidenziato dagli atti che compongono il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in fase di redazione.

In secondo luogo "le proprietà del sottosuolo e la qualità delle acque sotterranee sono condizionate da ciò che avviene in superficie, infatti, l'impermeabilizzazione dei suoli indotta dai continui processi di crescita e consolidamento dell'urbanizzato, ha innegabili effetti sulla sicurezza idraulica del territorio e sulla qualità delle acque nel sottosuolo"¹². Pertanto, ogni azione comportante l'impermeabilizzazione dei suoli liberi (ad esempio di quelli agricoli), anche attraverso la semplice edificazione di piattaforme o di piastre in calcestruzzo, ha degli effetti diretti sui serbatoi acquiferi sotterranei e sulle riserve d'acqua presenti nel sottosuolo¹³. Questo richiamo

¹¹ La provincia di Monza ha dichiarato che circa il 52% del territorio provinciale è occupato da aree urbanizzate e, comunque, da suoli occupati da funzioni urbane, con tassi che possono arrivare al 63% per l'area della Brianza centrale.

¹² PTCP di Monza e della Brianza - Relazione di piano (Bozza del 21 luglio 2011), p.138.

¹³ Nella valutazione di compatibilità del PGT (allora adottato) al PTCP, emessa dalla Provincia di Milano nel 2009, si legge "La precarietà e la perdita dell'attività e dei suoli agricoli in tali ambiti si ripercuotono infatti non solo sul settore agricolo in quanto tale, ma anche sulla salvaguardia delle risorse naturali e delle acque (ricarica e rigenerazione delle falde) e su una più generale gestione equilibrata del territorio".

alla relazione tra superficie e sottosuolo ha ancora più senso se si considera che la parte centrale del territorio provinciale, ove si trova il Comune di Desio, presenta condizioni di permeabilità e di "veicolazione delle acque meteoriche" maggiori rispetto ad altre zone della Provincia. Per questa ragione l'urbanizzazione di queste aree, più che in altre sezioni territoriali, incide con più intensità sul "ciclo delle acque". In terzo luogo va segnalato che la perdita di un'area libera, in particolare di una superficie interclusa nell'urbanizzato o localizzata lungo i margini della città consolidata, costituisce un grave danno perché priva la comunità della possibilità di utilizzare questi recinti non edificati per funzioni collettive, come parco urbano e come frammento da integrare nel un sistema degli spazi aperti comunali, o più semplicemente sottrae delle preziose aree che possono essere utilizzate per usi più tradizionali (la produzione agricola ad esempio).

Il suolo, alla luce di quanto appena sinteticamente sostenuto, non può essere interpretato esclusivamente come puro e semplice "fatto geometrico", al contrario va ridefinito secondo una concezione più estesa che metta in costante tensione le differenti funzioni che in esso sono racchiuse (ad esempio agronomiche, idrauliche, paesaggistiche, bioclimatiche, etc.).

Per suolo, si legge nella COM(2006)231¹⁴, si intende:

"lo strato superiore della crosta terrestre, costituito da componenti minerali, organici, acqua, aria e organismi viventi [...] Visti i tempi estremamente lunghi di formazione del suolo, si può ritenere che esso sia una risorsa sostanzialmente non rinnovabile. Il suolo ci fornisce cibo, biomassa e materie prime; funge da piattaforma per lo svolgimento delle attività umane; è un elemento del paesaggio e del patrimonio culturale e svolge un ruolo fondamentale come habitat e pool genico. Nel suolo vengono stoccate, filtrate e trasformate molte sostanze, tra le quali l'acqua, i nutrienti e il carbonio: in effetti, con le 1500 gigatonnellate di carbonio che immagazzina, è il principale deposito del pianeta".

Per queste ragioni - anche laddove non si è optato per la pura e semplice esclusione di ogni intervento idoneo a ridurre il suolo naturale, ossia l'opzione "zero" (evitare ogni forma di nuova occupazione) - ogni intervento di occupazione e compromissione del suolo che avvenga tramite edificazione deve prevedere adeguate misure compensative finalizzate al controbilanciamento di quanto sottratto alla collettività.

La presente variante, con l'intento di introdurre questi nuovi principi, alquanto innovativi per la pianificazione urbanistica di Desio, ha previsto delle indicazioni operative (normative e cartografiche) che agirebbero esclusivamente nei casi di interventi di edificazione interni al tessuto urbano, attraverso l'imposizione ai

¹⁴Commissione delle comunità europee (2006), *Comunicazione della Commissione al Consiglio, al Parlamento Europeo, al comitato economico e sociale europeo e al comitato delle regioni. Strategia tematica per la protezione del suolo*

soggetti interessati alla trasformazione, la realizzazione di opere compensative da realizzarsi su apposite aree.

In tal senso, in tutti gli ambiti di completamento e nelle zone del tessuto consolidato dove l'edificazione o l'ampliamento insiste su lotti non edificati (alla stesura della variante) è prevista la cessione di una area di compensazione ambientale. Su tali aree, al momento della cessione, viene trascritto un vincolo di inedificabilità permanente ed è prevista una sistemazione a carico dell'operatore privato a bosco, a prato alberato, a prato a filari a siepi, a percorsi ciclo pedonali, a sentieri.

La cessione di aree è pari a 3 mq su 1 mq in via generale.

La cessione è pari ad un rapporto 1mq di area ceduta su 1mq di superficie fondiaria se si realizza all'interno del perimetro dell'urbanizzato in zone con destinazione a verde (ma in tal caso è preclusa ogni successiva utilizzazione a verde sportivo) o nelle zone agricole incluse in tale perimetro (dove è prevista la destinazione a prato e bosco ancorché con finalità non esclusivamente ricreative).

La cessione è, invece, ridotta a 0.5 mq su 1 mq se le aree cedute sono compromesse da precedenti usi, segnati dalla presenza di recinzioni (esistenti al momento della adozione della variante al piano delle regole), piccoli manufatti sulle stesse e da eventuali piazzali che hanno alterato lo strato superficiale del suolo agricolo e naturale.

Altrimenti la cessione è pari a 1 mq di area ceduta su 1mq di superficie fondiaria sulle aree agricole esterne al perimetro del TUC, indicate nella Tavola PR1 come "Aree di compensazione ambientale prioritarie", in modo tale da consentire e incentivare la realizzazione di percorsi ciclopeditoni e pedonali, filari e siepi. In tutti i piani attuativi, com'è stato già segnalato è inoltre possibile cedere aree a servizio anche fuori dai perimetri dei piani attuativi e delle zone destinate a servizio (che danno luogo ad un bonus edificatorio).

Le aree e le opere di compensazione ambientale non sono in alcun modo monetizzabili se non in presenza di interventi edificatori la cui cessione di aree per le compensazioni sia inferiore o uguale a 1000 mq. Questa opportunità viene concessa solo con il precipuo scopo di non sfavorire o aggravare con ulteriori complicità, gli operatori coinvolti in interventi di piccola entità e la stessa Amministrazione, che dovrebbe, altrimenti, farsi carico della gestione e manutenzione di piccole aree, poco coordinate.

Le monetizzazioni acquisite con questa modalità concorreranno alla costituzione di un apposito fondo, destinato comunque alla realizzazione di opere di compensazione ambientale che saranno eseguite a cura del Comune.

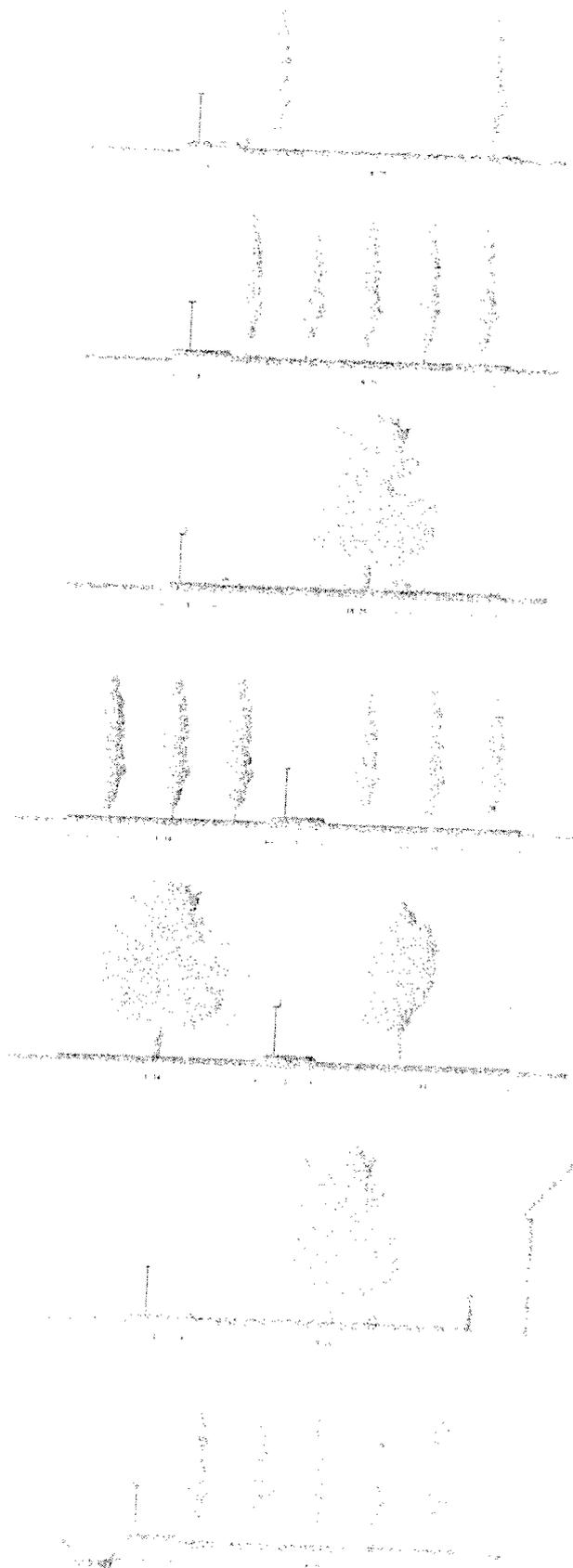


FIG.2 Abaco delle sezioni tipo di riferimento per la progettazione e realizzazione delle Aree di compensazione ambientale prioritarie

Dal punto di vista operativo il meccanismo di compensazione ambientale, si traduce nelle seguenti azioni:

- Cessione a titolo gratuito delle aree oggetto della compensazione ambientale all'amministrazione comunale;
- Equipaggiamento dei suoli di superficie, intendendo la creazione di boschi, di prati alberati, di prati a filari a siepi e di percorsi ciclo pedonali, etc.;
- La rimozione di edifici o di opere edilizie di varia natura (tettoie, vani tecnici, superfici impermeabilizzate, etc.) presenti su alcune aree;
- La bonifica e/o messa in sicurezza dei suoli sottostanti dall'eventuale compromissione determinata dagli utilizzi precedenti (da stimare e valutare preventivamente).

Una politica urbanistica di questo tipo offre innumerevoli e innegabili benefici per tutta la comunità di Desio, poiché:

- Le aree per la compensazione innanzitutto consentono la riqualificazione del territorio agricolo (quello brianzolo è uno dei più compromessi d'Italia), così da contribuire alla ricostruzione di un paesaggio messo a dura prova dalla massiccia urbanizzazione degli ultimi anni, e in tal modo implementare le condizioni di benessere per gli abitanti;
- La "mobilità lenta" e i "prati fruibili" che si realizzeranno nelle aree per compensazione ambientale possono svolgere una funzione importante come nuovo spazio collettivo e come dispositivo di accesso - a basso impatto - al territorio di frangia;
- Le dotazioni vegetazionali previste nelle aree di compensazione ambientale, qualora accuratamente progettate e selezionate rispetto ai tipi di essenze da mettere in opera, possono incidere positivamente sul miglioramento e rafforzamento della biodiversità presente nel territorio comunale, in particolare nelle aree di frangia;
- Le aree richieste a titolo di compensazione per gli interventi di consumo di suolo libero, rappresentano una contropartita necessaria per limitare gli effetti sul ciclo delle acque sotterranee indotti dalle opere di impermeabilizzazione di superficie;
- In questa nuova stagione ove si sono resi evidenti a tutti gli effetti negativi determinati dalla continua urbanizzazione del territorio, il suolo non può più essere considerato secondo una visione puramente individualistica e riconsiderato nelle sue complesse e stratificate funzioni (collettiva, idraulica, paesaggistica, ecologica, agricolo-produttiva, etc.). Per questo il meccanismo di compensazione ambientale introdotto nella presente variante, serve appunto ad istituire un dibattito sull'importanza del suolo come bene comune e come strumento di garanzia per il benessere dell'intera comunità di Desio.

5.5 Riconoscimento dello stato di fatto e obbligo di pianificazione attuativa per ogni trasformazione che comporti ristrutturazioni urbanistica.

All'interno del tessuto edificato, la Variante al piano delle Regole riconosce, per le aree residenziali, evidentemente lo stato di fatto, ammettendo tutte le trasformazioni fino alla ristrutturazione edilizia (ivi inclusa la demolizione con ricostruzione a parità di volume) e per i fabbricati produttivi a condizione del mantenimento della destinazione d'uso non residenziale e non commerciale (fatti salve le destinazioni culturali e di pubblico esercizio). In questo caso il piano si limita ad individuare come obiettivo prioritario di queste trasformazioni la ricostruzione per quanto possibile di un più unitario assetto tipo morfologico (evitando di proporre, indipendentemente da ogni contesto specifico, altezze o arretramenti o regole compositive generali).

Ogni altra trasformazione (ampliamenti, nuove costruzioni, cambi di destinazione d'uso per le aree produttive fatti salvi quelli precedentemente richiamati) secondo gli indici previsti dal piano delle regole vigente, comportando di fatto una ristrutturazione urbanistica, sono soggetti a piani attuativi, il cui iter del resto risulta assai più semplificato che in passato. Gli interventi classificati come ristrutturazione edilizia senza mantenimento fedele della sagoma sono, invece, assoggettati alla semplice presentazione di un Permesso di costruire convenzionato avente come finalità anche la coerenza dell'assetto planivolumetrico con il tessuto circostante.

L'obbligo del piano attuativo consente di far sì che queste trasformazioni rispondano ai tre seguenti criteri:

- a) di miglioramento ecologico-ambientale attraverso promozione di edilizia e di tessuti edificati con tecniche costruttive di bioedilizia e finalizzati, al contenimento dei consumi energetici (edifici in classe A), al miglioramento del microclima urbano e ad un più ecologico trattamento delle acque (senza che questo dia origine a premi volumetrici);
- b) di miglioramento paesistico e dell'abitabilità, attraverso la ricostruzione di ambienti di vita, di tessuti con principi insediativi unitari e coerente disegno degli spazi aperti;
- c) di recupero adeguato di spazi di servizio (nelle quantità minime previste dall'articolo 5 del piano dei servizi) in prossimità delle edificato o anche altrove nelle zone ad uso pubblico con i premi di volumetria già previsti o anche nelle zone agricole (data la loro spiccata multifunzionalità dello spazio agricolo in un territorio così urbanizzato) secondo criteri che verranno di seguito definiti.

Negli ambiti di completamento si procede analogamente con piano attuativo perseguendo i tre suddetti indirizzi, ma diversamente che nel piano delle regole vigente viene definito un indice unitario pari a 0,3 mq su mq (evitando sperequazioni) e una dotazione di aree di servizio maggiore ma uniforme in tutti gli ambiti che

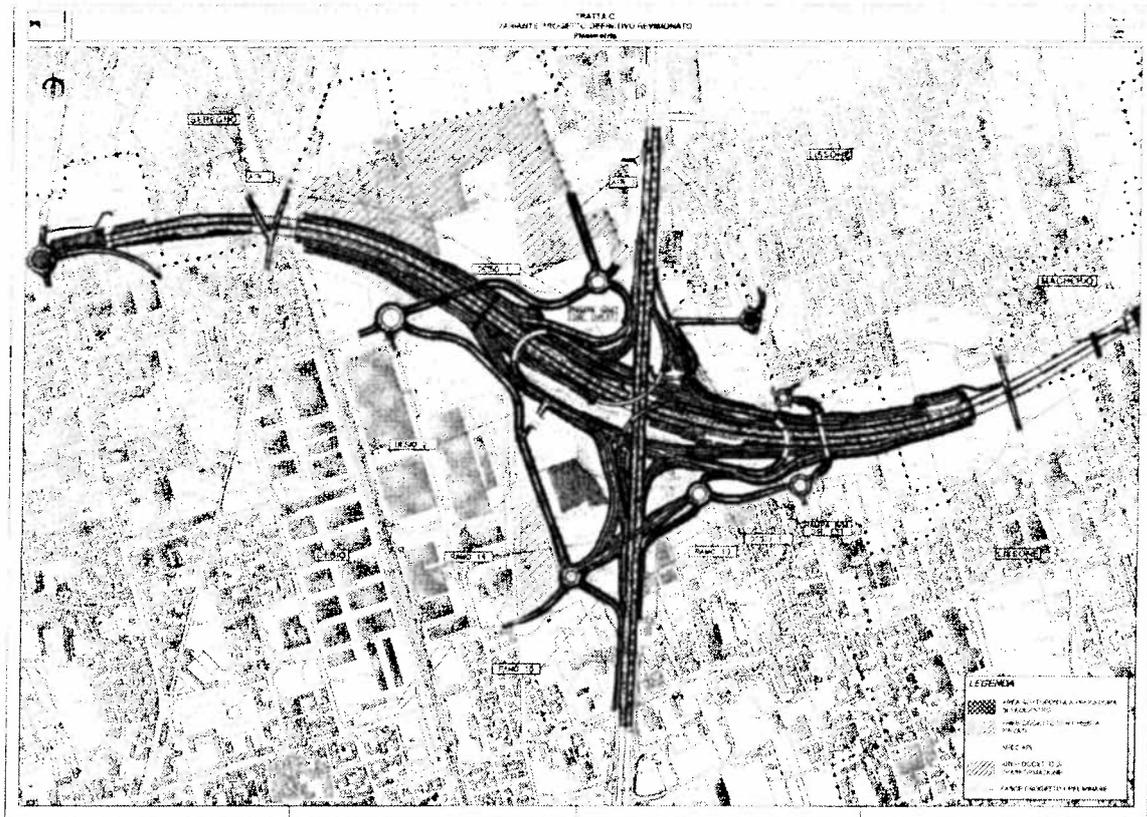
corrisponde a 44 mq per abitante¹⁵ per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro 150/mc per abitante, 200 mq su 1000 mq per le destinazioni industriali ed artigianali, 300 mq su 100 mq per le destinazioni commerciali. Tali superfici possono debbono essere recuperate in loco nelle aree individuate dalle apposite schede (che sono previste per tutti gli ambiti di completamento) e per le parti eventualmente eccedenti nelle aree destinate a servizi con i premi volumetrici già previsti o ancora nelle aree agricole secondo criteri che verranno definiti di seguito. Per tutte le aree di completamento la collocazione delle aree da cedere persegue l'obiettivo prioritario di incrementare le zone verdi. In particolare nelle zone a sud ultimando il disegno delle zone verdi a ridosso del cimitero (Ac R12), mentre nelle zone a nord ovest al fine di realizzare un corridoio verde tra le urbanizzazioni e l'intervento di compensazione ambientale- forestale previsto a ridosso della area di servizio di Pedemontana (Ac P10). In questi casi come negli ambiti R2, R3 e R4 la edificazione dovrà rispondere a criteri innovativi dal punto di vista ecologico-ambientale attraverso promozione di edilizia e di tessuti edificati con tecniche costruttive di bioedilizia e finalizzati, al contenimento dei consumi energetici (edifici in classe A), al miglioramento del microclima urbano e ad un più ecologico trattamento delle acque e ad un suo corretto inserimento paesistico -senza che questo dia origine a premi volumetrici.

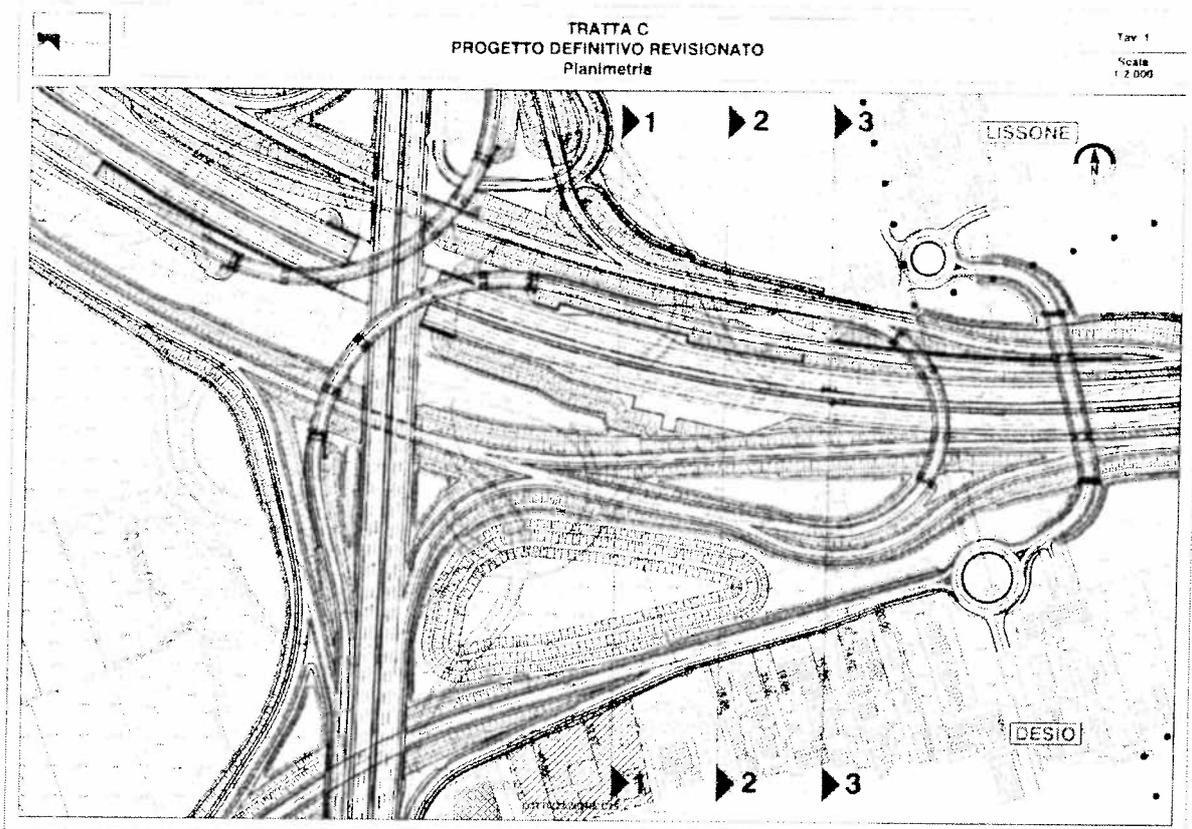
5.6 Recepimento dello stato di avanzamento dell'autostrada Pedemontana

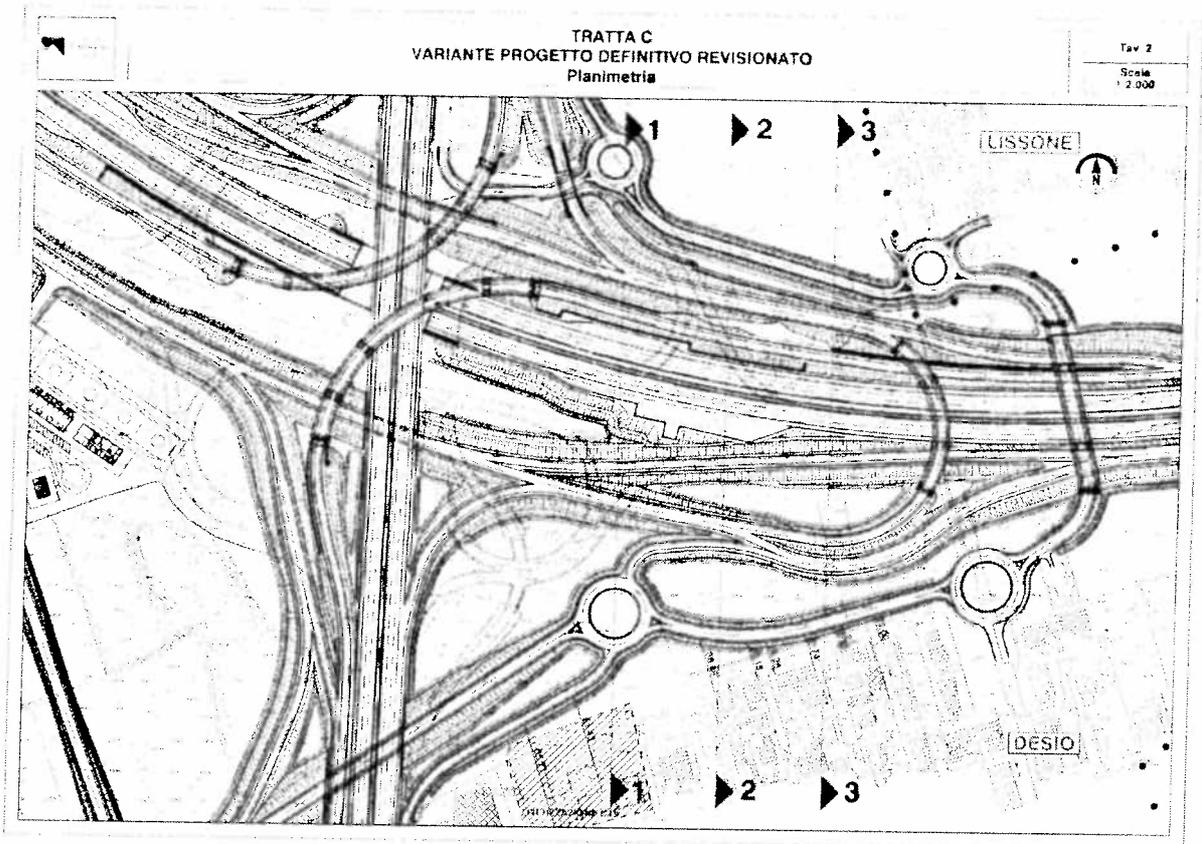
La presente variante ha colto l'occasione per aggiornare gli elaborati di piano, in particolare gli elaborati cartografici, alle modifiche apportate dall'avvenuta variazione del tracciato dell'Autostrada Pedemontana con il passaggio dalla fase di progettazione preliminare a quella definitiva.

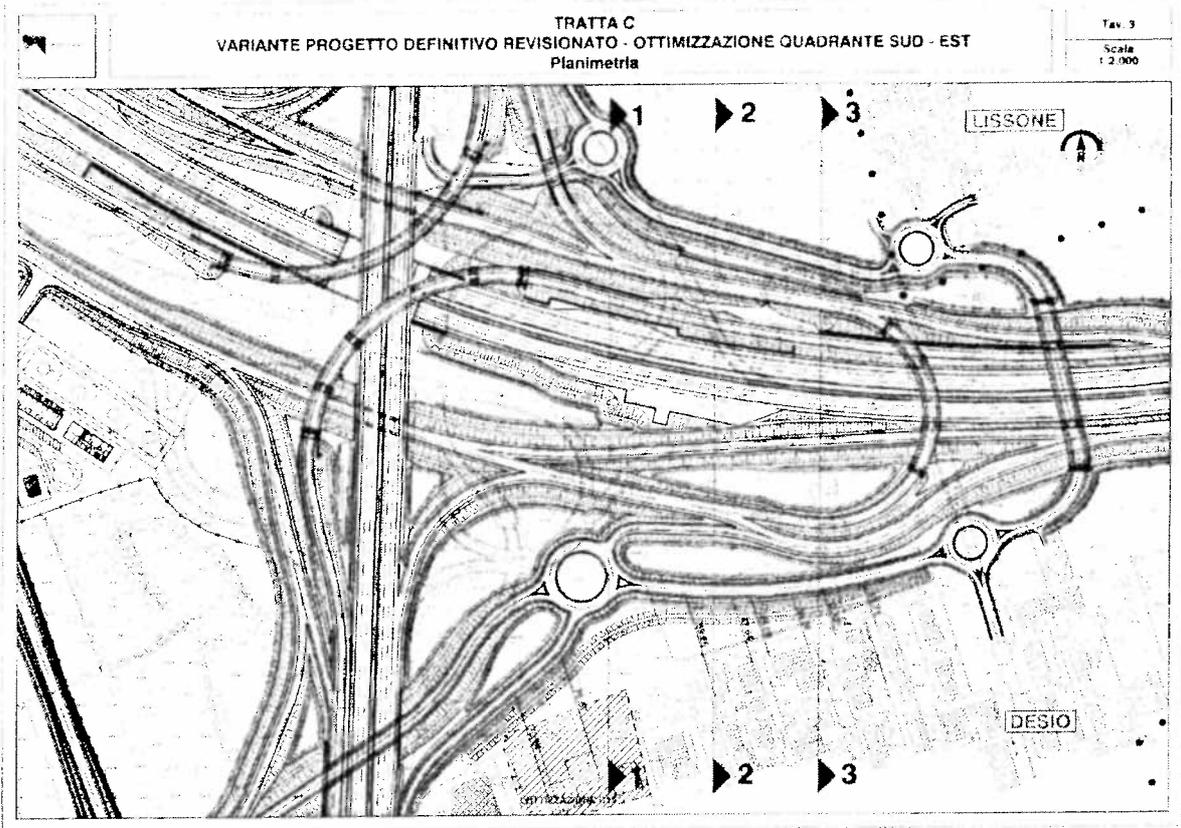
Di seguito si riportano alcuni estratti del Dossier di Pedemontana, per la parte relativa allo svincolo di Desio, in cui sono mostrate le differenti modifiche apportate al tracciato precedente che sono intervenute anche per rispondere alle richieste e alle osservazioni avanzate da vari soggetti istituzionali e privati.

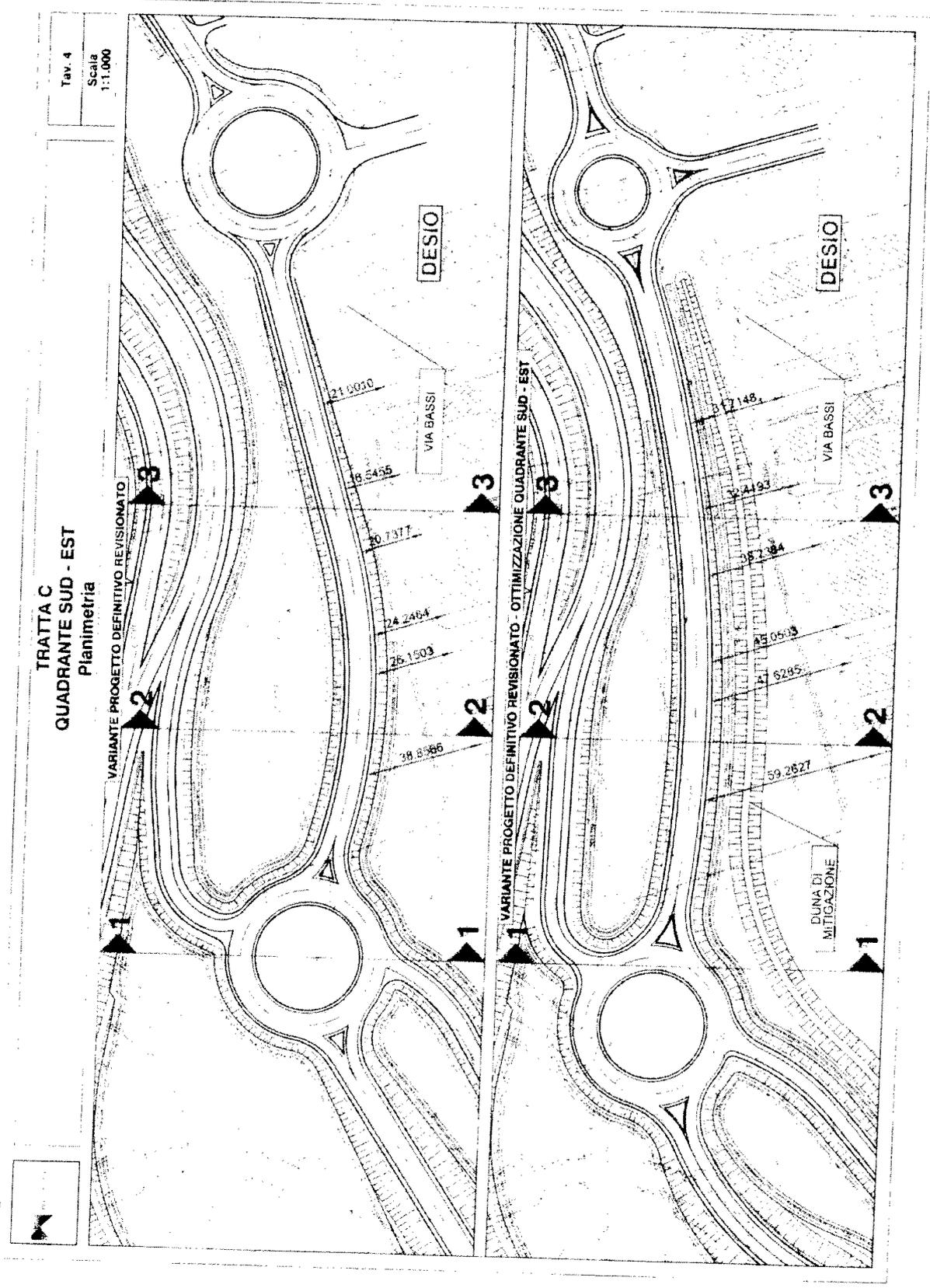
¹⁵ Tale quota corrisponde da un lato al quadro normativo precedente alla L.R. 12/2005, che non può essere intesa come finalizzata a ridurre la disponibilità di servizi di interesse collettivo per la popolazione. Infatti in base all'art. 22 della L.R. 15 aprile 1975 n. 51 alla dotazione di 26,5 mq/ab, si assommava quella per aree di interesse generale (zona F), pari a 17,5 abitanti per i comuni con oltre 20.000 abitanti. In secondo luogo essa corrisponde approssimativamente alla quota di standards presenti sul territorio comunale, non essendo intenzione della presente variante al PGT, favorire la riduzione della quota di servizi di interesse generale per abitante. Va infine considerato che lo standard in questione si aggiunge alla cessione di aree prevista a titolo di compensazione, essendo differente la rispettiva funzione: nell'uno caso la realizzazione di servizi pubblici (che possono implicare la realizzazione di opere in grado di ridurre il suolo naturale) nell'altro caso la conservazione e fruizione di spazi naturali.











Tav. 4
Scala
1:1.000

5.7 Incremento e riprogettazione del sistema dei servizi

La variante, seppur incidendo in minima parte sui contenuti e sugli elaborati costituenti il Piano dei Servizi, ha introdotto alcune variazioni riguardanti il sistema della servizi collettivi. Queste modifiche sono nate con lo scopo di fornire una prima e parziale risposta al bisogno comunale di spazi pubblici di qualità, anche operando attraverso il rafforzamento di alcune importanti presenze (ad esempio le grandi polarità di servizi presenti nel tessuto urbanizzato).

In primo luogo, attraverso un'operazione di riclassificazione funzionale di molte aree, soprattutto di quelle che in precedenza erano "azzonate" come Aree di completamento, Permessi di costruire convenzionati o zona agricola, è stato possibile incrementare la dotazione di spazi ad uso collettivo (soprattutto di verde pubblico). In alcuni casi i nuovi servizi sono stati inseriti in quelle zone già interessate dalla presenza di vincoli di carattere urbanistico (ad esempio nelle fasce di rispetto ferroviario). Con questo si è cercato di considerare ed operare su quei suoli già segnati da importanti limitazioni alle possibilità di utilizzazione dei suoli.

In secondo luogo, per le grandi polarità di servizi collettivi presenti nelle parti ovest (polo sportivo e scolastico) e sud del comune (l'area del "Cimitero nuovo") è stato previsto, come primo esito, l'ampliamento della dotazione di spazi esistenti ottenuti grazie alla riclassificazione di aree che in precedenza erano destinate all'edificazione destinandole ora a verde pubblico. Il secondo esito ha riguardato la formulazione di indirizzi guida per la progettazione coordinata degli spazi fruibili pubblici, consistente nella elaborazione di uno schema grafico che riproduce (con appositi singoli) le principali azioni da compiersi. Partendo dall'idea che il verde pubblico si configuri attivamente come un elemento di forte aggregazione tra i servizi collettivi presenti (strutture scolastiche, attrezzature sportive, attrezzature comunali, etc.) e tra le diverse parti del tessuto urbano consolidato di prossimità, sono stati elaborati due schemi meta-progettuali che hanno lo scopo di guidare la riorganizzazione generale degli spazi fruibili pubblici operando soprattutto sul ridisegno dello spazio aperto e del sistema delle connessioni "lenti" (ad esempio dei percorsi ciclopedonali).



FIG 3 Proposta di riorganizzazione degli spazi pubblici dell'ambito del "Cimitero nuovo "

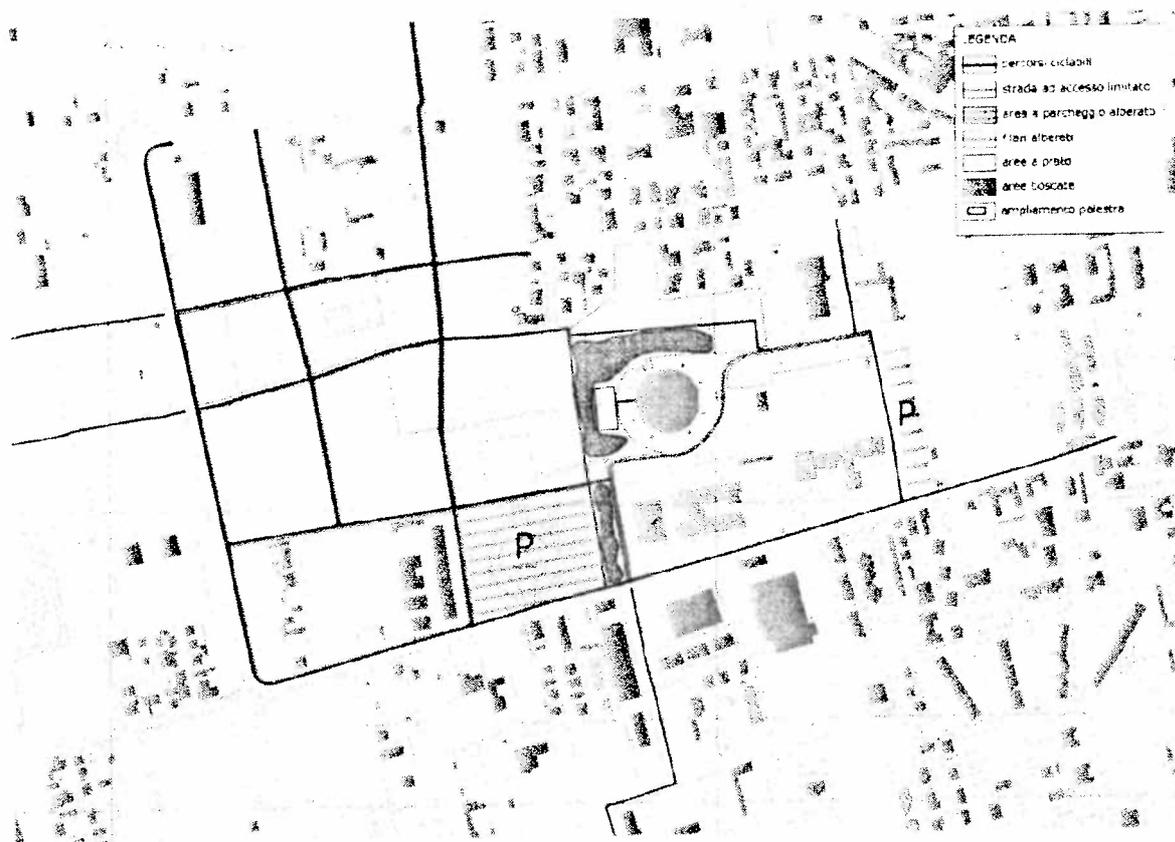


FIG 4 Proposta di riorganizzazione degli spazi pubblici dell'ambito del "Palazzetto di Desio "

5.8 Le modifiche normative

In coerenza con gli obiettivi della Variante esplicitati precedentemente e con il quadro generale degli obiettivi, sono state apportate alcune modifiche alla normativa di Piano (Disposizioni Comuni, Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole, Disposizioni di Attuazione del Piano dei Servizi).

Alcuni aspetti normativi sono stati modificati inoltre a seguito dell'esperienza di gestione del PGT da parte degli uffici, laddove la formulazione della norma si è rivelata di difficile interpretazione od ambigua rispetto alle finalità.

Per quanto attiene le Disposizioni comuni sono state apportate modifiche alle definizioni delle unità di misura, indici urbanistici ed edilizi (articoli 2.3, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8). Con le modifiche apportate si è ampliata la definizione della Superficie Coperta limitando le parti escluse laddove abbiano un distacco dal filo di gronda non eccedente 1 metro. La Superficie Utile di Pavimento verrà invece calcolata al lordo delle murature perimetrali al fine di garantire un maggiore controllo della volumetria complessiva insediabile rimandando quindi l'eventuale scomputo dal calcolo della SUP delle murature perimetrali alle normative regionali e statali

in materia di incentivazione all'efficienza energetica degli edifici. Inoltre si è ritenuto di aggiungere agli elementi che sono esclusi dal calcolo della SUP i balconi, i terrazzi e le logge indipendentemente dal fatto di essere aperti su tre lati al fine di incentivare elementi di qualità edilizia e dell'abitare. Si è provveduto a meglio specificare le modalità di calcolo dei sottotetti ponendo come condizione per il loro scomputo dalla SUP l'inaccessibilità e il limite di altezza di metri 3,5. Si è anche provveduto a modificare il sistema di conteggio degli spazi dei vani scala lasciandoli parzialmente esclusi dalla SUP ed inserendo un più equo meccanismo di conteggio che attribuisce una quota parte della superficie ad ogni singolo alloggio. Infine sono stati apportati accorgimenti alla definizione del Volume e dell'altezza massima semplificando la definizione che aveva originato nella valutazione delle pratiche edilizie problemi interpretativi.

E' stata apportata l'eliminazione della definizione delle competenze di adozione e approvazione dei piani attuativi (articolo 3.1) in quanto in contrasto con la recente emanazione di leggi statali in materia, che definiscono dette competenze sovrastanti le disposizioni del PGT.

E' stato modificato parzialmente il meccanismo di calcolo della distanza minima dai confini di proprietà (articolo 5.3) laddove prevedeva per gli edifici di altezza superiore ai 7 metri un aumento proporzionale della distanza in quanto tale modalità contrasta con gli obiettivi di densificazione del tessuto urbano consolidato che sottendono alla Variante in questione.

Nella definizione della destinazione d'uso residenziale (articolo 6.1.2) sono state aggiunte le attività di carattere professionale precedentemente non contemplate e che invece rientrano negli usi comuni e legittimi degli insediamenti residenziali.

Inoltre nelle definizioni delle destinazioni d'uso sono stati inserite le Aree per compensazione ambientale (articolo 6.1.7) di cui si è già detto precedentemente e le Aree non soggette a trasformazione urbanistica (articolo 6.1.8) le quali nel PGT vigente non erano contemplate ma la cui definizione data dalle "Modalità per la pianificazione comunale" approvate con D.G.R. n.8/1681 del 29/12/2005 è stata applicata in perfetta coerenza con quanto stabilito con quanto prescritto dall'articolo 10, comma 1, lettera e) della Legge n.12/2005 e s.m.i. La definizione specifica le caratteristiche di queste aree che sono state coerentemente individuate nel Piano delle Regole.

Infine, con lo scopo di non incentivare la dismissione e delocalizzazione delle piccole attività artigianali tuttora molto presenti nel tessuto residenziale, laddove non ostino caratteri di salubrità e igiene, si concede la possibilità una tantum di effettuare piccoli ampliamenti finalizzati al mantenimento in essere di dette attività (articolo 11).

Per quanto attiene le Disposizioni per l'attuazione del Piano delle Regole sono state apportate modifiche all'articolo 1 (aree destinate all'agricoltura) riconducendo le possibilità edificatorie a quanto prescrive la Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i. ed escludendo per gli edifici non più adibiti all'uso agricolo le possibilità di

ampliamento e di ristrutturazione edilizia coerentemente con l'intento di limitare l'edificazione nelle aree agricole all'esigenze dell'agricoltura.

Sempre in tema di aree agricole viene prescritta la necessità di assoggettare ad un piano di coordinamento tutti gli interventi edilizi ammissibili con il fine di organizzare in funzione delle caratteristiche paesaggistiche degli ambiti l'edificazione stessa. Un apposito elaborato grafico individua gli ambiti minimi di riferimento per l'estensione di detti piani (articolo 1.3).

Nelle aree agricole ricomprese nelle aree di compensazione, che coincidono con le aree agricole di valore paesaggistico vengono prescritte caratteristiche speciali relative alla realizzazione di recinzioni aventi come finalità quella di preservare le visuali e l'integrità del territorio a cui si riconosce valore. E' comunque possibile derogare da tali prescrizioni ove ciò sia adeguatamente motivato per l'attività produttiva agricola stessa.

Per quanto attiene alle aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico e le aree interessate dai varchi della rete ecologica provinciale (articolo 2), trattandosi in parte di aree agricole con una ulteriore specificazione, si rimanda per quanto attiene all'edificabilità a quanto prescritto dalla Legge Regionale in materia di agricoltura, salvo per i varchi della rete ecologica per i quali si prescrive che l'edificabilità, al fine di mantenere in essere il varco, sia trasferita in altre aree agricole.

Inoltre per l'attuazione del principio compensativo di cui si è detto, è stata inserita la classificazione delle aree della Rete Verde, riprendendo la definizione lessicale della bozza del PTCP della Provincia di Monza e Brianza della quale si riprendono i contenuti e gli obiettivi ambientali, paesaggistici ed ecologici.

L'articolo 3 relativo al Tessuto Urbano Consolidato viene sostanzialmente modificato ed innovato in quanto è l'oggetto principale della Variante. Pur lasciando inalterati gli indici di edificabilità presenti sul territorio vengono definite nuove e più precise modalità di attuazione del piano.

Anzitutto viene definita la necessità che gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica superiori ad una certa soglia di intervento (300 mq di SUP per gli interventi residenziali e 500 mq di SUP per gli interventi non residenziali) siano assoggettati alla presentazione di un piano attuativo. L'articolato normativo specifica chiaramente quali sono gli obiettivi e le finalità del piano (miglioramento ecologico-ambientale, miglioramento paesistico e dell'abitabilità, recupero adeguato di spazi di servizio). La necessità di attuare gli interventi attraverso un livello di pianificazione di maggiore dettaglio trae origine dalla considerazione che i processi di densificazione del tessuto consolidato implementano la necessaria dotazione di aree a servizio (parcheggi in primo luogo, ma anche aree aperte e destinate a verde al fine di un miglioramento del tessuto generale sia sotto il profilo della fruibilità sia sotto quello ecologico-ambientale). Inoltre attraverso lo strumento del piano attuativo l'Amministrazione Comunale conta di ottenere un risultato di coerenza morfotopologica più adeguato di quanto si sarebbe potuto fare attraverso una serie di vincoli relativi ad allineamenti, altezze e prescrizioni tipologiche che in un tessuto vario come quello descritto sarebbero andati a costituire un corpus

normativo complesso ed intricato. Sotto questo profilo è infatti coerente anche la scelta di indicare la quantità di aree a servizi richiesta coerente con la soglia minima indicata dal Piano dei Servizi e identica a quella stabilita dalla Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i. La norma lascia peraltro aperta la possibilità di cedere aree a servizi anche fuori dal perimetro dell'intervento, previa verifica di coerenza con il disegno della città pubblica, nonché di ricorrere alla monetizzazione. Lo spirito di tale prescrizione è ribadito dal fatto che per gli interventi di ristrutturazione edilizia senza mantenimento della sagoma e del sedime si faccia ricorso al permesso di costruire convenzionato senza cessione di aree, dove quindi è esplicita la necessità di garantire un convenzionamento plani volumetrico coerente con il tessuto urbano.

Le soglie poste dalla norma sono quelle ritenute incisive per la trasformazione dei luoghi al di sotto delle quali tali elementi appaiono trascurabili.

Laddove inoltre il piano attuativo sia relativo alle aree di completamento o in generale ad aree non edificate, è stato inserito come obbligatorio il meccanismo della compensazione ambientale ed ecologica. Per l'esplicazione di tale principio si rimanda all'apposito capitolo della relazione. La norma articola le quantità da cedere e le modalità di cessione. Ad un parametro standard di 3 mq per ogni mq di superficie fondiaria vengono aggiunti coefficienti di riduzione al fine di incentivare l'acquisizione di aree di compensazione "strategiche" sia sotto il profilo di garantire all'Amministrazione la possibilità di realizzare un sistema fruitivo coerente con il territorio come appositamente individuato negli elaborati grafici sia sotto il profilo di riqualificare aree individuate come compromesse o degradate che necessariamente comprendono i costi di riqualificazione. Qualora la cessione di aree per compensazione risulti essere inferiore alla soglia di 1.000 mq si potrà fare ricorso alla monetizzazione della stessa al fine di non aggravare il soggetto attuatore di una ricerca di aree coerenti con gli obiettivi dell'Amministrazione e lasciando alla stessa la possibilità di intervenire direttamente accorpando significativamente quantità di aree provenienti da differenti operazioni.

Da ultimo nell'articolo 3 è stata eliminata la possibilità di computare la SUP esistente come Volume esistente diviso per l'altezza virtuale di metri 3. Questa norma, che sperequa i valori fondiari (è noto che gli edifici produttivi ad esempio hanno un valore riferito alla superficie e non all'altezza) si è dimostrata capace di generare diritti volumetrici del tutto incoerenti con quelli esistenti nel tessuto urbano consolidato, venendo così a generare volumi edilizi del tutto fuori scala, incoerenti e tali da implementare la richiesta di servi in misura tale da generare criticità (ad esempio nel dimensionamento dei parcheggi, ma anche nei servizi scolastici ecc.).

Per quanto concerne le singole zonizzazioni del TUC, sono state apportate le seguenti modifiche.

In tutti gli ambiti sono stati ridefiniti gli indici relativi al rapporto di copertura (R_c) e di permeabilità profonda (R_p), rispettivamente diminuendoli ed incrementandoli, al fine di ottenere edificazioni più coerenti con gli obiettivi ecologici di ricarica della falda acquifera attraverso costruzioni in altezza e la riduzione della

superficie interrata. Sono stati anche ridefiniti i limiti di altezza, presenti solo nelle zone non residenziali, eliminandoli o calibrandoli sul contesto qualora lo specifico tessuto riguardi aree innestate sul tessuto residenziale

Nei tessuti consolidati a prevalente presenza residenziale (R1, R2, R3 ed R4) è stato specificato che il previsto incentivo volumetrico del 15% legato all'utilizzo di tecniche costruttive di bioedilizia o a fonti di energia rinnovabile sia legato alla realizzazione di edifici in classe A, perlomeno fino all'adeguamento del Regolamento Edilizio in cui saranno contenute specifiche regolamentazioni per la modulazione di detto incentivo. L'assenza di un riferimento tecnico sotto questo aspetto non ha permesso finora di concedere tale ampliamento in misura commisurata alla prestazione edificio.

Nel tessuto R3 ed R4 è stato eliminato l'incentivo volumetrico del 12% che non trovava giustificazione alcuna, andandosi a sommare a quello del 15% per l'efficienza energetica e a quello del 10% nei casi di sostituzione edilizia con cessione di aree destinate a servizi trasferendo i relativi diritti edificatori. La somma dei tre incrementi pari al 37% risulta essere eccessiva andandosi a sovrapporre ad indici già più elevati di quelli risultanti dalla consistenza reale del tessuto realizzato con i precedenti strumenti urbanistici.

Nel tessuto consolidato a prevalente presenza non residenziale (P2, P3 e P4) è stata apportata l'eliminazione del vincolo a raggiungere l'indice di zona posto dalla subordinazione dell'intervento ad essere classificato come di nuova edificazione o di ricostruzione. Le modifiche sono volte ovviamente a permettere alle aziende insediate sul territorio di poter ampliare, laddove necessario, la propria attività, ritenendo imprescindibile per la vitalità del tessuto socio-economico, il mantenimento, in una fase di acuta crisi economica, delle attività lavorative ancora esistenti.

Nelle aree destinate ad impianti e ad attrezzature tecnologiche è stato eliminato il comma 3.4.4. con il quale si attribuiva un indice edificatorio prestabilito in suddette aree qualora risultassero dismesse.

Tale attribuzione di indice contrasta il riconoscimento della strategicità di alcune di queste aree che vedrebbero confermata una valorizzazione senza un ritorno in termini di pubblica utilità se non quelli comunemente previsti dallo strumento del piano attuativo. Si ritiene invece che l'eventuale dismissione di queste aree debba aprire un confronto tra la proprietà e l'Amministrazione Comunale attraverso forme negoziali (accordi di programma, programmi integrati di intervento) che portino ad una eventuale definizione delle destinazioni d'uso, delle quantità edilizie, degli standard e dei rilevanti benefici pubblici che tale valorizzazione comporterebbe.

Nelle aree di completamento soggette a piano attuativo, ai fini di una più efficace perequazione urbanistica, si è preferito assegnare un indice territoriale piuttosto che attribuire una volumetria predefinita. L'indice territoriale assegnato è comunque sostanzialmente omogeneo con la media degli indici desumibili dalle volumetrie assegnate. Similmente si è operato per quanto concerne la dotazione di aree a servizi, stabilendo i

parametri in base al calcolo degli abitanti teorici definendo un parametro equo di 150 mc/ab, consolidato nella prassi urbanistica lombarda e confortato dalle risultanze dell'attuazione degli interventi. Si è operato invece in termini percentuali per le attività non residenziali. E' stato modificato l'obbligo di prevedere nel piano attuativo le funzioni complementari in facoltà, avendo come obiettivo di poter valutare da parte dell'Amministrazione Comunale, se la presenza di tali funzioni sia compatibile con il tessuto circostante e con le finalità di fruizione degli ambiti.

Rientrando tra gli obiettivi programmatici di questa Amministrazione Comunale quello di affrontare la questione abitativa, sia al livello di acquisto a prezzi calmierati, sia la forte domanda abitativa da parte dei soggetti economicamente più deboli, è stata fissata una soglia percentuale di edilizia residenziale convenzionata nelle aree di completamento con destinazione residenziale.

Questa quota potrà essere ridotta, su richiesta del soggetto attuatore, a condizione che venga ceduta un'area per interventi destinati ad edilizia residenziale pubblica con un indice fondiario analogo a quello dell'intervento. Questa modalità di attuazione del piano consente all'operatore di mantenere inalterati i propri diritti volumetrici e contemporaneamente all'Amministrazione di acquisire aree destinate alla residenza sociale senza alterare l'equilibrio delle aree a servizi.

Coerentemente con l'inserimento delle aree non soggette a trasformazione, le norme stabiliscono le modalità di intervento sugli edifici esistenti consentendo interventi fino alla manutenzione straordinaria, al fine di evitare la densificazione in ambiti comunque rilevanti ai fini della conservazione del paesaggio agricolo, in ambiti destinati alla riqualificazione ambientale o lungo le infrastrutture dove risulta rilevante lasciare spazio per l'implementazione e il completamento del sistema infrastrutturale.

Per quanto concerne il recupero dei sottotetti ai fini abitativi sono stati definiti gli ambiti nei quali non è consentita la monetizzazione degli spazi a parcheggio sulla base di considerazioni relative alla dotazione di specifiche aree a parcheggio nelle zone del tessuto urbano consolidato. Si è quindi definito che l'ambito di prima espansione, caratterizzato da un tessuto denso e con pochissimi spazi destinati a servizio necessari di prevedere gli spazi a parcheggi legati all'incremento delle unità abitative obbligatoriamente senza ricorrere alla monetizzazione.

Ai fini della conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche del tessuto edilizio, sono state poste limitazioni alla modifica della sagoma dell'edificio, ponendo quella esistente come altezza massima, salvo l'esigenza di realizzare quanto necessario per il recupero abitativo attraverso la creazione di lucernai e abbaini.

Da ultimo è stata inserita una norma transitoria che consente di tenere valide le procedure di convenzionamento in essere, per le quali l'organo deliberante abbia già approvato la convenzione,

consentendo così di non incorrere nelle misure di salvaguardia laddove nella procedura resta in essere solo la stipula della convenzione.

Per quanto attiene le Disposizioni per l'attuazione del Piano dei Servizi: si è provveduto a correggere il parametro per il calcolo della dotazione minima di standard previsto nell'articolo 5 che nel PGT vigente era espresso in 150 mq per abitante. E' stato quindi ridefinito in 150 mc/abitante. Il dato del PGT vigente non trova infatti riscontro alcuno né nelle analisi del tessuto edificato di Desio, né nella tradizione normativa della Regione Lombardia che ha sempre considerato il parametro di 100 mc/abitante poi elevato a 150 mc/abitante nel 2001. La trasformazione dei mc in mq, è stata ritenuta assolutamente fuorviante sia nel calcolo degli abitanti teorici (che di fatto risulterebbero ridotti ad un terzo rispetto al parametro standard), sia rispetto alla dotazione di standard prevista nel PGT vigente, che alla luce di questo dato risulterebbe negli ambiti di completamento decisamente eccessiva. Al di là delle valutazioni se questo sia stato un mero refuso letterario, il nuovo parametro appare coerente con tutte le valutazioni quantitative relative alla dotazione di aree a servizi e numero di abitanti effettivamente insediati.

Per quanto attiene alla facoltà di monetizzare le aree destinate a servizi di cui all'articolo 6, è stata modificata la casistica in cui tale facoltà è esercitabile passando dal permesso di costruire convenzionato al piano attuativo, anche alla luce del fatto che a seguito di questa Variante, il permesso di costruire convenzionato esiste solo per gli interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti determinate quantità, non assoggettati alla cessione di standard.

6. Le istanze pervenute

A seguito della pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento della variante, secondo le indicazioni normative contenute nella LR 12/2005 e s.m.i., sono pervenute presso gli uffici comunali 140 istanze e proposte provenienti da soggetti di varia natura: singoli cittadini, raggruppamenti di cittadini, professionisti, associazioni, società private etc..

Dopo un attento esame delle varie istanze presentate, è stato possibile riconoscere alcune tematiche ricorrenti, ossia:

- Richiesta di variazione dei meccanismi di esecuzione e gestione dei piani attuativi previsti dal piano (Ac) per facilitarne l'attuazione;
- Richiesta di esclusione, per le proprie aree, da comparti edificatori predeterminati con il relativo passaggio a zone per cui sia prevista l'edificazione diretta;

- Richiesta di modifica di alcuni parametri o indici urbanistici per consentire un più elevato sfruttamento delle aree di proprietà;
- Richiesta di riclassificazione delle aree per garantire lo sfruttamento ai fini edificatori dei suoli di proprietà, sovente è richiesto il passaggio da zona agricola o per servizi comunali a zona con destinazione residenziale, produttiva o commerciale;

Rispetto alla relazione con gli elaborati di piano si possono riconoscere 3 fattispecie:

- Istanze riguardanti modifiche ai soli elaborati cartografici;
- Istanze riguardanti modifiche alle norme di piano;
- Istanze riguardanti modifiche riguardanti sia la componente normativa che cartografica.

Di seguito si allega la tabella riassuntiva contenente l'elenco generale delle istanze presentate presso l'amministrazione comunale a seguito dell'avviso dell'avvio del procedimento per la variante al PGT.

ALLEGATO 1 ELENCO ISTANZE PERVENUTE A SEGUITO DELL'AVVISO DI VARIANTE					
	35905	18/10/10	Trasformazione area da servizi ad edificabile attraverso meccanismi di perequazione urbanistica	12	358
	36045	19/10/10	Riclassificazione da agricola a produttiva	47	19
	36242	20/10/10	Modifica area a rispetto cimiteriale - ambito PCC13	11	224-225-226-227-228-229
	36243	20/10/10	Esclusione da ambito AC	9	17
	36344	21/10/10	Modifica indice di fabbricabilità fondiaria	5	197-233-234
	36544	22/10/10	Modifica perimetrazione - ambito AC6		
	36555	22/10/10	Stralcio dell'area dal Piano Consortile di Zona	30	126
	36796	26/10/10	Trasformazione da agricola a edificabile	29	33-34
	37012	27/10/10	Trasformazione area da servizi a edificabile	21	680 (già 358) e 359
	37014	27/10/10	Trasformazione area da servizi a edificabile ad uso artigianale/industriale/commerciale	55	127 - 37
	37017	27/10/10	Stralcio dell'area dall'ambito AC5a a edificazione semplice PC	51	257
	37060	27/10/10	Trasformazione da agricola ad area a completamento destinazione produttiva	41	ex 85-86 oggi 2098
	37113	28/10/10	Modifica perimetro zona di rispetto cimiteriale	50	18
	37114	28/10/10	Trasformazione area da agricola a comprendere nel PCC1	47	43
	37118	28/10/10	Trasformazione area da agricola a commerciale	3	186
	37162	28/10/10	Modifica perimetrazione - ambito AC12	9	38
9				285	
9				276	
9				277	
9				17	
	37189	28/10/10	Trasformazione area da servizi a edificabile - R3	29	113
	37296	28/10/10	Modificazioni normative - nello specifico ambiti AC	50	231
	37322	29/10/10	Modificazione ambiti ACSb e PCC3	54	24- 25-68-28-102-101-100-99
	37324	29/10/10	Esclusione del lotto individuato nell'ambito PLUS	8	161/31
	37326	29/10/10	Modificazione delle Disposizioni di Attuazione - aree P2 e P5		
	37451	29/10/10	Modificazione ambito classificato PCC2 a intervento edilizio diretto	47	47-92-94-95
47				66	
47				65	
47				nov-22	
	37452	29/10/10	Modifica ambito classificato PCC4 a intervento edilizio diretto	46	89
	37537	02/11/10	Trasformazione area da agricola a commerciale	1 _____ 3	127 e 128 _____ 53

	37538	02/11/10	Trasformazione area da agricola a commerciale	1	130
	37539	02/11/10	Trasformazione area da agricola a commerciale	1	129
	37544	02/11/10	Modifica previsioni - ambito PCC3	46	
	37555	02/11/10	Modifica normativa altezza sottotetti		
	37557	02/11/10	Disciplina premiale BIO-EDILIZIA		
	37598	02/11/10	Modificazione: vincolo di "arretamento stradale" e "definizione altezza edifici"	56	168-126-71 parte e 12 parte
	37599	02/11/10	Variatione di classificazione in analogia a quelle circostanti	11	285-286
	37601	02/11/10	Trasformazione area da agricola a edificabile in analogia a quelle circostanti	29	25 26-32-63
	37612	02/11/10	Modifica previsione pista area ciclo-pedonali	22	516-527
	37621	02/11/10	Ridefinizione delle previsioni viabilistiche e delle prestazioni - ambito PCC3	59	68-110-111-112-113-114 109 10
	37622	02/11/10	Trasformazione area da agricola a produttiva /commerciale	32	135
	37761	02/11/10	Esclusione del mappale 204 dalla perimetrazione - ambito AC1	20	204-9
	37777	02/11/10	Riduzione degli ambiti soggetti a piano attuativo	area AC4a	
	37778	02/11/10	Modificazione normativa - aree R3		
	37779	02/11/10	Riduzione degli ambiti soggetti a piano attuativo	area PCC3	
	37780	02/11/10	Rideterminazione - ambiti PCC		
	37781	02/11/10	Rideterminazione - ambiti AC	area AC	
	37843	03/11/10	Trasformazione area da agricola a R3	33	285-286
	37845	03/11/10	Trasformazione area da R1 a R3	22	56
	37846	03/11/10	Trasformazione area da agricola a residenziale e/o industriale	32	129
	37864	03/11/10	Modifica parametro altezza P2 e P5		
	37865	03/11/10	Stralcio da area di completamento AC5b a intervento individuale PC	54	206
	37867	03/11/10	Trasformazione area da agricola a residenziale	4	54-195
	37872	03/11/10	Trasformazione area da agricola a edificabile produttiva P3	47	26-27
	37874	03/11/10	Trasformazione area da produttiva a ricettiva con esclusione dei vincoli di viabilità	56	29-30-148-149-150-151-152-153-154
	37875	03/11/10	Trasformazione area da agricola a edificabile	43	139-140-173-174 208-209
	37876	03/11/10	Uniformare ad edificabile	9	273
	37877	03/11/10	Concentrazione capacità edificatoria	6	21 parte-22 parte-24 parte-43 161-280-286 parte-287
	37878	03/11/10	Modificazione disciplina ambito PCC17	34	141
	37879	03/11/10	Trasformazione area da agricola a edificabile	5	1
	37907	03/11/10	Modificazione disciplina ambito PCC4	46	153
	37914	03/11/10	Modificazione Disposizioni di Attuazione PGT		
	37920	03/11/10	Piano attuativo AC5b - proposta di suddividere il comparto	53	236-71 243-73
	37921	03/11/10	Trasformazione area da R1 a R3	23	215 384

	37962	04/11/10	Trasformazione area da agricola a edificabile	1	36-13
	37963	04/11/10	Trasformazione area da servizi a edificabile	24	89-90-91-245-246
	37966	04/11/10	Modificae normativa aree AC	58	39-40-41
	37978	04/11/10	Istituire all'interno del territorio il P.L.I.S. da aggregare a quelli di Grugnotorto/Villoresi		
	37980	04/11/10	Modifica Disposizioni di Attuazione - AC2		
	37982	04/11/10	Modifica disciplina di attuazione ambiti PCC	46	147
	37983	04/11/10	Modifica disciplina di attuazione ambiti PCC	46	148
	37987	04/11/10	Trasformazione area da servizi a R3	41	52
	37993	04/11/10	Stralcio dall'area di completamento	46	84-15
	37994	04/11/10	Riconoscimento attività esistente	1	55-224-225-123-125-126
	37997	04/11/10	Modifica disciplina di attuazione ambiti PCC	47	115
	38000	04/11/10	Trasformazione area da agricola e inserimento in Aree di completamento indirizzo funzionale direttivo	48	201-11
	38002	04/11/10	Trasformazione area da agricola e inserimento in Aree di completamento indirizzo funzionale direttivo	48	12 (già 12/a)
	38006	04/11/10	Modifica disciplina di attuazione ambiti PCC	46	274-275-279-235
	38007	04/11/10	Trasformazione area da agricola da tutelare a edificabile	4	52-53
	38008	04/11/10	Stralcio dal perimetro AC2	21	663-666-664-665-372
	38011	04/11/10	Trasformazione area da agricola a edificabile destinazione produttiva/artigianale	33	332-348
	38014	04/11/10	Trasformazione area da agricola a edificabile destinazione produttiva/artigianale	33	333-334
	38018	04/11/10	Diversa disciplina ambito AC8	43	108
	38040	04/11/10	Riconferma delle previsioni del pre-vigente PRG	30	114-115-43-2-113(1/2)
	38042	04/11/10	Trasformazione area da agricola a edificabile	2	219-221
	38043	04/11/10	Trasformazione area da agricola a edificabile	2	213
	38044	04/11/10	Trasformazione area da agricola a produttiva	4	13-120-278-12-11-121-122-123-124-276-279
	38045	04/11/10	Disposizioni parcheggi - integrazioni e modifiche		
	38046	04/11/10	Retrocessione aree non soggette		
	38047	04/11/10	Trasformazione area da agricola a R3	2	1
	38048	04/11/10	Rideterminazione degli ambiti di conservazione, potenziamento aree verdi - ATR - AC - PCC		
	38049	04/11/10	Trasformazione area da agricola ad ara subordinata a PCC	4	55
	38050	04/11/10	Rideterminazione Piano dei Servizi, Aree di completamento, Disposizioni di Attuazione, ...		
	38051	04/11/10	Modifica area da R1 a residenziale	8	331-32
	38052	04/11/10	Modifica area da servizi a residenziale	38	283-284
	38061	04/11/10	Modificazione Disposizioni di Attuazione aree P2	28	5-105
	38063	04/11/10	Trasformazione area da R1 a R3	42	89-90-110
	38065	04/11/10	Trasformazione aree per servizi in aree commerciali all'ingrosso	55	25-26-43-195-200-198-175-183-188-201-184-189-202-181-182-185-

	38069	04/11/10	Trasformazione aree per servizi in aree edificabili	41	53
	38070	04/11/10	1) trasformazione area da agricola a residenziale; 2) riduzione ambito classificato come PCC9	17	25
	38071	04/11/10	Trasformazione area da R1 a R3	40	65-104
	38072	04/11/10	Trasformazione area da agricola a artigianale-industriale	29	25-32-63
	38073	04/11/10	Modificazione Disposizioni di Attuazione con possibilità insediamenti terziari - ambiti R3	36	126-130-131-132-367-368-370
	38074	04/11/10	Trasformazione area da agricola a residenziale	46	ex 2-94
	38166	04/11/10	Modifica delle Disposizioni di Attuazione - area P3	59	54-55
	38168	04/11/10	Modifica delle Disposizioni di Attuazione con riguardo alla materia BIO - EDILIZIA		
	38194	04/11/10	Trasformazione area per servizi a edificabile	9	54-55
	38200	04/11/10	Trasformazione area da agricola a edificabile destinazione produttiva	31	39-48-40-41
	38203	04/11/10	Trasformazione a edificabili con destinazione industriale/commerciale	42	28-47-48
	38475	08/11/10	Modifica altezze - ambito P56a		
	38476	08/11/10	Modifica altezze - ambito P56a		
	38982	11/11/10	Modifica ambito PCC2	58	190 - 191 - 264 - 274
	39471	16/11/10	Eliminazione del vincolo di arretramento stradale; azionamento edificio esistente	28	7-57-58
	40514	25/11/10	Trasformazione area per servizi a edificabile	12	70
	41509	06/12/10	Trasformazione da tessuto R2	11	365-461 sub.1
	41908	09/12/10	Ampliamento ambito classificato R3	15	38
	42471	15/12/10	Trasformazione area per servizi a edificabile	12	44
	42500	15/12/10	Trasformazione a residenziale	12	363
	43491	22/12/10	Modifica disciplina piano attuativo AC5b - suddivisione del comparto	53	236-71-2
	43589	23/12/10	Modifica area da PCC7 a agricola	48	a parte mapp. 8
	43734	24/12/10	Trasformazione area da R1 a R2	38	321-357
	43944	28/12/10	Trasformazione area da R1 a edificabile	5	301
	43971	28/12/10	Modifica Disposizioni di attuazione riguardo alla BIO-EDILIZIA (certificazione dell'Agenzia Casa Clima di Bolzano)		
	44215	29/12/10	Modifica perimetrazione zona di rispetto cimiteriale - ambito PCC13	11	224-225-226-227-228-229
	44248	29/12/10	Area via Adria - modifica zona area per servizi ad attività rimessaggio "camper-roulotte"	46	29
	44298	29/12/10	Trasformazione area da agricola a P3	32	118-120
	44302	29/12/10	Trasformazione area da R1 a R3	7	55-53
	44306	29/12/11	Trasformazione area da R4 a produttiva		
	44403	29/12/10	Integrazione Piano dei Servizi con quanto risulta dal Piano dei Tempi e degli Orari		
	44459	30/12/10	Trasformazione area per servizi ad edificabile	2	180
	44462	30/12/10	Modifica previsioni aree R4		
	44491	30/12/10	Stralcio dell'ambito da AC5b	52	74

	44518	30/12/10	Stralcio dell'ambito da P.A. AC4b	52	186-184-188-42-43-44
	44529	30/12/10	Modifica delle Disposizioni Comuni riguardo all'altezza dei fabbricati		
	44530	30/12/10	Puntualizzazioni Disposizioni di Attuazione - ambito PCC18	17	28-29-34-76
	44531	30/12/10	Puntualizzazioni Disposizioni di Attuazione - ambito AC1	20	136 (EX33)
	44532	30/12/10	Puntualizzazioni Disposizioni di Attuazione - ambito AC9		
	44541	30/12/10	Disposizioni di Attuazione - Modificazione previsioni volte a una riqualificazione residenziale	50	1
	44544	30/12/10	Stralcio dell'area dall'ambito classificato come AC12	7	96
	44546	30/12/10	Stralcio dell'area dall'ambito classificato come PCC8	191	30
	44551	30/12/10	Rideterminazione previsioni - ambito AC1		
	44705	30/12/10	Trasformazione area da agricola a residenziale	42	27
	44706	30/12/10	Integrazione alle Disposizioni di Attuazione, prevedendo all'ambito individuato, la destinazione d'uso terziario	24	143
	4053	03/02/11	Eliminazione della previsione viabilistica / cascina Bolagnos	21	85
	8915	10/03/11	Eliminazione della classificazione agricola	16	747/6
	25801	29/07/11	Richiesta scorporo dal PCC10	12	90 202 203 204



CITTÀ DI DESIO

Copia

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 3 Del 10 Gennaio 2012

OGGETTO: OSSERVAZIONI AL PGT ADOTTATO DAL COMUNE DI LISSONE.

Il giorno 10 Gennaio 2012 alle ore 15:00 nel Palazzo Comunale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Alla discussione del presente punto all'ordine del giorno, risultano presenti i componenti:

N	COMPONENTE	QUALIFICA	PRESENTE
1	CORTI ROBERTO	Sindaco	S
2	RICCHIUTI LUCREZIA	Assessore	S
3	BIELLA FRANCESCA	Assessore	N
4	VINCI VALERIA	Assessore	S
5	SMORTA PAOLO	Assessore	S
6	CASSANMAGNAGO DANIELE MARTINO	Assessore	S
7	REDI CRISTINA	Assessore	S

Risultano presenti N° 6 componenti.

Risultano assenti N° 1 componenti.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale **NICOLINA BASTA.**

Il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. **CORTI ROBERTO.**

Assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato

DELIBERA G.C. N° 3 DEL 10.01.20112

Oggetto: osservazioni al PGT adottato dal Comune di Lissone.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE

- il Comune di Lissone in data 10 novembre 2011, con deliberazione C.C. n. 87, ha adottato il Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
- ai fini della presentazione delle osservazioni di cui al comma 4 dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 gli atti di PGT sono stati depositati presso la Segreteria Comunale dal 17 novembre 2011 al 16 dicembre 2011 e contestualmente sono stati trasmessi -come da comunicazione protocollo 42061 del 17 novembre 2011- ai sensi dell'art. 22 - comma 5, lettera e- delle N.T.A. del PTCP ai comuni contermini, tra i quali quello di Desio;

VISTI gli atti di PGT del Comune di Lissone e, in particolare, le tavole 3 e 4 del Documento di Piano, allegate alla presente deliberazione;

RITENUTO CHE

- avendo il Comune di Desio adottato con delibera C.C. n. 38 in data 8 novembre 2011 una variante agli atti di PGT, nella quale sono state ridefinite, tra l'altro, le destinazioni d'uso di ampie porzioni del territorio poste al confine con il Comune di Lissone;
- le previsioni del PGT del Comune di Lissone non risultano in alcune parti coerenti, ai fini degli obiettivi programmatici della variante, con quanto previsto sul territorio di Desio e, in taluni casi, contrastano con gli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica;

CONSIDERATO ALTRESÌ CHE

- si ritiene opportuno, a tutela degli interessi territoriali espressi attraverso la politica urbanistica promossa dall'Amministrazione comunale con la variante di cui sopra, presentare specifiche osservazioni in merito;
- che il termine per la presentazione delle stesse è il 15 gennaio 2012;

VISTO l'art. 48 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

VISTI l'allegato parere espresso ai sensi della vigente legislazione che forma parte integrante del presente atto;

Ad unanimità di voti espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. approvare l'allegata osservazione compilata su apposito modulo predisposto dal Comune di Lissone, dando mandato al Sindaco -in qualità di legale rappresentante dell'Ente- alla sua sottoscrizione;
2. di dare mandato al Direttore del Settore Governo del Territorio e Ambiente per i successivi adempimenti di competenza;
3. di dichiarare, con successiva e separata votazione unanime, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del T.U.E.L. n. 267/2000;
4. di comunicare in elenco la presente deliberazione ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del T.U.E.L. n. 267/2000.



Città di Desio

Il presente verbale è letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to CORTI ROBERTO

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to NICOLINA BASTA

Copia conforme all'originale in carta libera ad uso amministrativo
Desio, li 12 GEN. 2012

IL SEGRETARIO GENERALE

Romana Maria Villa

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line sul sito web istituzionale del Comune per 15 giorni consecutivi dal _____, senza opposizioni come da registrazione del messo.
- E' stata trasmessa in elenco in data _____ ai Signori Capigruppo Consiliari come prescritto dall'art. 125 - T.U.E.L. 267/2000;
- È divenuta esecutiva il _____ in quanto:
 - sono decorsi 10 giorni dalla data d'inizio della pubblicazione (art. 134 -comma 3- T.U.E.L. 267/200), e non sono pervenute richieste d'invio al controllo da parte dei Consiglieri (art. 127 -comma 1 - T.U.E.L. 267/2000)
 - E' stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 -comma 4- T.U.E.L. 267/2000)

Desio, li

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to



Desio, 12 GEN. 2012
Copia
in atti
Il Sindaco
(Romana Maria Villa)
Romana Maria Villa

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO E AMBIENTE
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA

Delibera G.C. n. 3 del 10.01.2012

OGGETTO: OSSERVAZIONI AL PGT ADOTTATO DAL COMUNE DI LISSONE.

SERVIZIO PROPONENTE: Edilizia Privata ed Urbanistica

**PARERE OBBLIGATORIO AI SENSI DELL'ART. 49 – 1^a COMMA – T.U.E.L. 267/2000 SULLA
REGOLARITA' TECNICA DELLA PROPOSTA**

- Si esprime parere favorevole all'istruttoria eseguita.
 Parere negativo – vedi motivazione retro.

Desio, 10 gennaio 2012

IL DIRETTORE DEL SETTORE
GOVERNO DEL TERRITORIO E AMBIENTE
Arch. Luigi Fregoni

33



CITTA' DI LISSONE
(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)
SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Allegato "A" Adottato con del. C.C. n. 87 del 10.11.11
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i.)

v. perso

OSSERVAZIONE

SPAZIO PER TIMBRO PROTOCOLLO

CITTA' DI LISSONE

ENTE ENTE AOO AOO
Pr (A) 2012/0001049 del 13/01/12
TOT URBANISTICA

Ill.mo Sig. SINDACO
Comune di Lissone
Via Gramsci, 21
20851 Lissone (MB)
Settore Pianificazione del Territorio

OSSERVAZIONE N. 33

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'Osservazione)

_____ sottoscritt _____

residente a _____ in via/piazza _____ n. _____

tel. _____ e-mail _____

Nel caso di società (ente, associazione, altro)

Il sottoscritt SANTISE PASQUALE

residente a MONZA in via/piazza S. MARTINO n. 2

tel. 039. 2305134 e-mail info@leluerne.it

in qualità di PRESIDENTE DEL P.d.A.

d "LUCERNA" SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA

con sede /residente a MONZA

in via/piazza S. MARTINO n. 2

e-mail info@leluerne.it



DATI DELLA PROPRIETÀ (se diversa dall'osservante; non richiesti per le osservazioni di carattere generale)

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

DATI DI EVENTUALI ALTRI OSSERVANTI

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
tel. _____ e-mail _____



P R E S E N T A

in data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT), in duplice copia, compilata in tutte le sue parti e articolata come meglio specificato nelle pagine seguenti.

ARGOMENTO A CUI FA RIFERIMENTO L'OSSERVAZIONE PRESENTATA

OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE

DOCUMENTO DI PIANO

- vol. I – Quadro ricognitivo e conoscitivo
- vol. II – Documento programmatico
- Allegato I – Documentazione fotografica dello stato di fatto dei Tessuti Urbani Consolidati
- Allegato II – Contributo alla stesura del Pgt su mobilità, viabilità, traffico e trasporti
- Tavola 1 – Strategie di Piano - Strategie metaprogettuali – scala 1:5.000
- Tavola 2 – Strategie progettuali - Mobilità veicolare - scala 1:5.000
- Tavola 3 – Strategie di Piano - Ambiti di trasformazione e rete del verde - scala 1:5.000
- Tavola 1 – Documento di Piano - Carta delle Istanze - scala 1:5.000
- Tavola 2 – Documento di Piano - Carta Condivisa del Paesaggio - scala 1:5.000
- Tavola 3 – Documento di Piano - Tavola degli Ambiti di Trasformazione - scala 1:5.000
- Tavola 4 – Documento di Piano - Tavola delle Previsioni di Piano - scala 1:5.000

VAS – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- Rapporto Ambientale
- Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale
- Dichiarazione di Sintesi
- Parere Motivato

PIANO DEI SERVIZI

- Analisi e progetto
- Schede dei servizi vol. I – Interesse generale e altri servizi-Assistenza-Culto-Cultura-Impianti tecnologici-Istruzione
- Schede dei servizi vol. II – Mobilità 1
- Schede dei servizi vol. III – Mobilità 2-Sanità-Sicurezza
- Schede dei servizi vol. IV – Verde pubblico e sport
- Tavola 1 – Piano dei Servizi - Stato di fatto – scala 1:5.000
- Tavola 2 – Piano dei Servizi - Stato di progetto – scala 1:5.000

PIANO DELLE REGOLE

- Norme tecniche d'attuazione
- Tavola 1 – Piano delle Regole - Classi di sensibilità paesaggistica - scala 1:5.000
- Tavola 2 – Piano delle Regole - Azzonamento - quadro d'insieme scala 1:5.000
- Tavola 2a – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2b – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2c – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2d – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 2e – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- Tavola 3 – Piano delle Regole - Nuclei di antica formazione - scala 1:5.000
- Tavola 4 – Piano delle Regole - Vincoli - scala 1:5.000
- Documentazione fotografica dello stato di fatto dei nuclei di antica formazione



COMPONENTI GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

- Relazione geologica illustrativa e norme geologiche di piano
- Allegati
- Tav. 1 – Inquadramento geologico e geomorfologico – scala 1:10.000
- Tav. 2 – Inquadramento idrogeologico, vulnerabilità della falda e traccia della sezione – scala 1:10.000
- Tav. 3 – Sezione idrogeologica – scala 1:10.000
- Tav. 4 – Caratterizzazione geotecnica e geopedologica – scala 1:10.000
- Tav. 5 – Attestazione di assenza del reticolo idrografico nel territorio comunale – Analisi delle cartografie ufficiali (IGM e CTR) e mappe catasto terreni – scale varie
- Tav. 6 – Carta della pericolosità sismica locale – scala 1:5.000
- Tav. 7 – Sintesi degli elementi conoscitivi – scala 1:5.000
- Tav. 8 – Carta dei vincoli – scala 1:5.000
- Tav. 9 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano – scala 1:5.000
- Tav. 10 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano – scala 1:10.000

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

- Tav. Zonizzazione acustica scala 1:5.000



DATI GENERALI DELL'AREA

INDIRIZZO

in via/piazza FAUSTO COPPI n. 1 sup. mq. 5.400

DATI CATASTALI

da allegare estratto di mappa catastale con l'individuazione dell'area/immobile

foglio n. 12

mappali 376-377-378-379-432

subalterni 1

EVENTUALI ALTRE INFORMAZIONI UTILI AI FINI DELL'ISTRUTTORIA

Usò attuale del suolo

- area libera
- artigianato
- commercio
- edificato dismesso
- industria
- parcheggi/autorimesse
- ricettivo
- servizi religiosi
- servizi tecnologici
- terziario
- altro

Area/immobile interessata da PA/Varianti

- PII
- PL
- PP
- PR
- PZ

Area/immobile interessata da vincoli o servitù

- sì
- no
- se sì, indicare quali

RESIDENZIALE/COMMERCIALE
(RU3)

RICORSI ALLE AUTORITA' GIUDIZIARIE COMPETENTI

da allegare copia dell'atto e/o dell'eventuale sentenza dell'Autorità Giudiziarie competente

Ricorso al T.A.R. o Consiglio di Stato _____



RELAZIONE DESCRITTIVA: OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Premesso che:

- 1) la Cooperativa "Lucerna" con sede a Monza in via S. Martino, 9 risulta proprietaria dei mappali 346-347-348-349 e 432 del Foglio 12, compresi all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato denominato P.U.3;
- 2) che su tali aree dalla scrivente Cooperativa e i suoi aventi causa è stata sviluppata, sulla base del planimetrico e delle relative norme attuative, un'operazione immobiliare parzialmente convenzionata, volta a perseguire l'obiettivo di concretizzare il diritto alla casa dei soci, per lo più appartenenti alle Forze dell'Ordine ed alle Forze Armate;
- 3) che tale iniziativa ha dato luogo ai P.d.C. C/07/00073 del 19-01-2009 (stralcio 1), C/07/00074 del 19-01-2009 (stralcio 2) e loro successive varianti, in base alle quali si è materializzata una distribuzione dei volumi compatibile con le norme vigenti, ma insufficiente a garantire un armonico sviluppo delle prospettive e degli allineamenti progettati nonché le simmetrie necessarie a favorire la percezione di congruenze visive equilibrate. Sono stati infatti realizzati lo "stralcio 1" (edificio D e parte dell'edificio C) per una volumetria



RELAZIONE DESCRITTIVA: OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

complesso tra residenziale e commerciale di 15.738 mc e lo "stadio 2" (edificio B1) con una volumetria di solo residenziale pari a 3.908 mc. E' stato inoltre richiesto un volume di PdC dello "stadio 3" (parte residenziale dell'edificio C) per una volumetria di 5.140 mc;

- 4) che la carenza di cui al punto precedente potrebbe essere superata realizzando il fabbricato "B" ovvero da edificare, secondo il medesimo schema di cui agli altri edifici;
- 5) che il volume ancora disponibile (2.152 mc) non è sufficiente e posto scopo e da quindi i principi di equilibrio e simmetria già presentati nelle proposte inviate, di certo non verrebbero tutelati.

SI CHIEDE

che il PGT in corso di approvazione preveda un volume edificabile aggiuntivo all'RU3 di altri 3000 mc, da sommare a quello ancora disponibile, finalizzato esclusivamente al recepimento delle presenti osservazioni e quindi al completamento del piano volumetrico secondo gli enunciati ed auspicabili principi di equilibrio e simmetria.



RELAZIONE DESCRITTIVA: OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Si precisa che il volume in più concesso viene destinato per soddisfare esclusivamente necessità di edilizia convenzionata non solo per gli appartamenti alle Forze dell'Ordine ed alle Forze Armate come attuato sino ad ora da "Auserma" in ambito RV3 ma anche e tutti gli altri eventi di fatto.

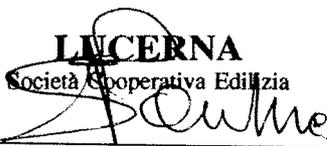


ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

contrassegnare le caselle corrispondenti alla eventuale documentazione allegata all'osservazione

- documentazione catastale con individuazione/localizzazione dell'area oggetto di osservazione
- documentazione urbanistica
- documentazione territoriale
- (estratto aerofotogrammetrico con individuazione/localizzazione dell'area oggetto dell'osservazione)
- documentazione fotografica
- delega
- altro (specificare nello spazio seguente)

data 13-04-2012

firma 
LUCERNA
Società Cooperativa Edilizia



CITTA' DI LISSONE
(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)
SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi della legge n. 675 del 31.12.1996

Ai sensi dell'art. 10 della legge 675/96, i dati forniti formano oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, in modo lecito ed in osservanza degli obblighi di correttezza e riservatezza.

Tali dati potranno essere trattati per le finalità connesse all'espletamento inerente l'osservazione presentata.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Lissone; il RESPONSABILE dei dati è il Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Settore Pianificazione del Territorio.

I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico.

L'interessato ha diritto a quanto previsto dall'art. 13 della suddetta legge.

LUCERNA
Società Cooperativa Edilizia

data

13-01-2012

firma



E=1518500

Particelle: 402,426

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



34



CITTA' DI LISSONE
(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)
SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA

A. Vignani

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Allegato "A" Adottato con del. C.C. n. 87 del 10.11.11
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i.)

OSSERVAZIONE

SPAZIO PER TIMBRO PROTOCOLLO

CITTA' DI LISSONE

Pr (A) 2012/0001051 del 13/01/12

URBANISTICA

Ill.mo Sig. SINDACO
Comune di Lissone
Via Gramsci, 21
20851 Lissone (MB)

Settore Pianificazione del Territorio

OSSERVAZIONE N. 34

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'Osservazione)

La sottoscritta Signora **Maria Luisa Saracchi** (C.F SRC MLS 36B62 F205L),
residente a Firenze 50133, in Via delle Forbici 28, e-mail n.seghi@moltenifarma.it

Nel caso di società (ente, associazione, altro)

_____ sottoscritt _____
residente a _____ in via/piazza
_____ n. _____ tel. _____ e-mail
_____ in qualità di _____ con
sede / residente a _____ in via/piazza
_____ n. _____ e-mail _____

P R E S E N T A

in data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT), in duplice copia, compilata in tutte le sue parti e articolata come meglio specificato nelle pagine seguenti.

ARGOMENTO A CUI FA RIFERIMENTO L'OSSERVAZIONE PRESENTATA

OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE

DOCUMENTO DI PIANO

- vol. I – Quadro ricognitivo e conoscitivo
- vol. II – Documento programmatico
- Allegato I – Documentazione fotografica dello stato di fatto dei Tessuti Urbani Consolidati
- Allegato II – Contributo alla stesura del Pgt su mobilità, viabilità, traffico e trasporti
- Tavola 1 – Strategie di Piano - Strategie metaprogettuali – scala 1:5.000
- Tavola 2 – Strategie progettuali - Mobilità veicolare - scala 1:5.000
- Tavola 3 – Strategie di Piano - Ambiti di trasformazione e rete del verde - scala 1:5.000
- Tavola 1 – Documento di Piano - Carta delle Istanze - scala 1:5.000
- Tavola 2 – Documento di Piano - Carta Condivisa del Paesaggio - scala 1:5.000
- Tavola 3 – Documento di Piano - Tavola degli Ambiti di Trasformazione - scala 1:5.000
- Tavola 4 – Documento di Piano - Tavola delle Previsioni di Piano - scala 1:5.000

VAS – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- _ Rapporto Ambientale
- _ Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale
- _ Dichiarazione di Sintesi
- _ Parere Motivato

PIANO DEI SERVIZI

- _ Analisi e progetto
- _ Schede dei servizi vol. I – Interesse generale e altri servizi-Assistenza-Culto-Cultura-Impianti tecnologici-Istruzione
- _ Schede dei servizi vol. II – Mobilità 1
- _ Schede dei servizi vol. III – Mobilità 2-Sanità-Sicurezza
- _ Schede dei servizi vol. IV – Verde pubblico e sport
- _ Tavola 1 – Piano dei Servizi - Stato di fatto – scala 1:5.000
- _ Tavola 2 – Piano dei Servizi - Stato di progetto – scala 1:5.000

PIANO DELLE REGOLE

- _ Norme tecniche d'attuazione
- _ Tavola 1 – Piano delle Regole - Classi di sensibilità paesaggistica - scala 1:5.000
- _ Tavola 2 – Piano delle Regole - Azzonamento - quadro d'insieme scala 1:5.000
- _ Tavola 2a – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- _ Tavola 2b – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- _ Tavola 2c – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- _ Tavola 2d – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- _ Tavola 2e – Piano delle Regole - Azzonamento - scala 1:2.000
- _ Tavola 3 – Piano delle Regole - Nuclei di antica formazione - scala 1:5.000
- _ Tavola 4 – Piano delle Regole - Vincoli - scala 1:5.000
- _ Documentazione fotografica dello stato di fatto dei nuclei di antica formazione

COMPONENTI GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

- _ Relazione geologica illustrativa e norme geologiche di piano
- _ Allegati
- _ Tav. 1 – Inquadramento geologico e geomorfologico – scala 1:10.000
- _ Tav. 2 – Inquadramento idrogeologico, vulnerabilità della falda e traccia della sezione – scala 1:10.000

- _ Tav. 3 – Sezione idrogeologica – scala 1:10.000
- _ Tav. 4 – Caratterizzazione geotecnica e geopedologica – scala 1:10.000
- _ Tav. 5 – Attestazione di assenza del reticolo idrografico nel territorio comunale – Analisi delle cartografie ufficiali (IGM e CTR) e mappe catasto terreni – scale varie
- _ Tav. 6 – Carta della pericolosità sismica locale – scala 1:5.000
- _ Tav. 7 – Sintesi degli elementi conoscitivi – scala 1:5.000
- _ Tav. 8 – Carta dei vincoli – scala 1:5.000
- _ Tav. 9 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano – scala 1:5.000
- _ Tav. 10 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano – scala 1:10.000

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

- _ Tav. Zonizzazione acustica scala 1:5.000

**DATI GENERALI DELL'AREA
INDIRIZZO**

in Via Mascagni in prossimità Centro Sportivo di via Cilea, sup. mq. 11.398

DATI CATASTALI

da allegare estratto di mappa catastale con l'individuazione dell'area/immobile

foglio n. 33

mappale 18

subalterni _____

EVENTUALI ALTRE INFORMAZIONI UTILI AI FINI DELL'ISTRUTTORIA

Uso attuale del suolo

- _ area libera
- _ artigianato
- _ commercio
- _ edificato dismesso
- _ industria
- _ parcheggi/autorimesse
- _ ricettivo
- _ servizi religiosi
- _ servizi tecnologici
- _ terziario
- _ altro

Area/immobile interessata

da PA/Varianti

- _ PII
- _ PL
- _ PP
- _ PR
- _ PZ

Area/immobile interessata

da vincoli o servitù

- _ sì
- _ no
- _ se sì, indicare quali

RICORSI ALLE AUTORITA' GIUDIZIARIE COMPETENTI

da allegare copia dell'atto e/o dell'eventuale sentenza dell'Autorità Giudiziaria competente

Ricorso al T.A.R. o Consiglio di Stato sentenza T.A.R. Lombardia – Milano n. 2203/2007

RELAZIONE DESCRITTIVA: OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Premesso che:

1. L'osservante è proprietaria dell'area sita in codesto Comune, catastralmente individuata al censuario del medesimo Comune al foglio 33, mappale 18 e avente una superficie totale pari a mq. 11.398 (doc. 1).

2. In data 2/05/2006 ha protocollato presso Codesto Comune una istanza-proposta, ai sensi art. 13, comma 2, L.R. 12/2005, in relazione all'avviso di avvio del procedimento relativo alla redazione degli atti di P.G.T., con la quale ha chiesto per l'area di sua proprietà, *"la destinazione a zona residenziale, con presenza di funzioni compatibili"* (doc. 2).

3. Le vicende inerenti detta area unitamente ad altra contraddistinta al foglio 32 mappale 30 di proprietà Saracchi sono note all'Amministrazione Comunale, in quanto le medesime aree sono state oggetto di un contenzioso avanti al T.A.R. Lombardia, che si è concluso con la sentenza n. 2203 del 3.5.2007, pronunciata sui ricorsi riuniti RR.GG. nn. 4912/96 e 218/91.

Per quanto riguarda la disciplina urbanistica dell'area si rimanda alla relazione storica allegata alle presenti osservazioni (doc. 3).

4. La sentenza n. 2203/2007 del Tar Lombardia - Milano ha confermato le modifiche apportate dalla delibera di approvazione n. 63 del 6.6.1997 della variante Generale al P.R.G. che, per l'area contraddistinta al foglio 33, mappale 18 in esame, ha previsto il seguente azzonamento:

- a zona C*, da attuarsi con un piano di lottizzazione indicato nel P.R.G. come PL*, con indice di edificabilità territoriale pari a 0.40 mc/mq, per un totale di mc. 2.800; la restante parte del mappale 18 è stata destinata a zona CD- Verde e parcheggi, ad eccezione di circa mq. 310, destinati a viabilità comunale.

5. Le destinazioni dell'area - Catasto Terreni del Comune di Lissone foglio 33 mapp. 18 della superficie di mq. 11398 - in base al P.R.G. vigente sono pertanto le seguenti:

- "SR c/d" - Standard urbanistici per le attrezzature a servizio degli insediamenti residenziali destinati a verde pubblico e parcheggio - per mq. 4.650,

- Viabilità comunale già realizzata mq 310,

- PL* 7 - Piano Attuativo Mascagni - per la restante parte

il tutto come da certificato di destinazione urbanistica che si allega (doc. 4).

6. Il tecnico incaricato dalla Proprietà - Arch. Luca Ranza - preso atto di quanto disposto dalla sentenza del T.A.R. Lombardia n. 2203 del 3.5.2007 circa le destinazioni cui fare riferimento per l'area in questione, in data 19.6.2008, ha presentato a codesto Comune una proposta di P.I.I., al fine di realizzare un intervento edilizio, coerente con il tessuto urbano circostante ed avente carattere prevalentemente residenziale (doc. 5).

7. La proposta di P.I.I. protocollata è coerente con l'istanza-proposta già presentata in data 2/5/2006 e richiamata al punto 1 che precede.

8. In data 7/11/2008 l'istante ha protocollato presso Codesta Amministrazione una proposta integrativa della comunicazione - istanza, ai sensi dell'art. 13, comma 2, L.R. 12/2005, chiedendo che il Comune:

"1) valuti se considerarla come proposta di P.I.I. in quanto tale e conseguentemente adotti un provvedimento esplicito da parte dell'Organo ritenuto competente, nel nuovo termine di 90 giorni decorrente dal 2 ottobre 2008, con scadenza quindi entro il 31 dicembre 2008, e ciò in ottemperanza al disposto dell'art. 2 L. 241/90 s.m.i.;

2) *valuti, in alternativa, se considerarla come proposta integrativa della istanza al P.G.T. presentata in data 2/5/2006, e pertanto quale contenuto del P.G.T., in corso di elaborazione da parte del Comune*" (doc. 6).

9. Entro il 31/12/2008 l'Amministrazione Comunale non ha concluso il procedimento relativo al P.I.I. presentato il 19/6/2008 e l'osservante è stata costretta a riproporre, in data 5/3/2009, l'istanza già presentata in data 7/11/2008, ai sensi dell'art. 2, comma 5, Legge 241/90 s.m.i. (doc. 7).

10. Con delibera n. 48 del 23/07/2009 il Consiglio Comunale ha esaminato le proposte di modifica pervenute a seguito di pubblicazione dell'avvio del procedimento e ha approvato il nuovo Documento di Inquadramento per la programmazione urbanistica negoziata (doc. 8).

Dall'esame dello schema n. 1 allegato al Documento di Inquadramento risultava che il P.I.I., presentato dall'Arch. Ranza in data 19/6/2008, rientrava tra quelli definiti "in istruttoria" e indicati in tinta verde nella medesima tavola, anch'essa allegata al Documento di Inquadramento (doc. 9).

11. In data 4/11/2009 codesto Comune ha pubblicato l'avviso relativo al "*Procedimento per l'affidamento dell'incarico professionale per la revisione e l'aggiornamento della proposta di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)*", invitando chiunque avesse interesse a presentare suggerimenti e proposte, ai sensi dell'art. 13, comma 2, L.R. 12/2005 s.m.i..

12. In data 12/3/2010 l'odierna osservante ha nuovamente protocollato presso codesto Comune una comunicazione - istanza, ai sensi dell'articolo 13, comma 2, L.R. 12/2005 s.m.i., con la quale ha chiesto che "*l'Amministrazione Comunale:*

- con un provvedimento definisca la dicitura "P.I.I. in istruttoria", così come previsto nello schema 1 allegato al Documento di Inquadramento, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 23/7/2009,

prevedendo tempi e modalità di attuazione della procedura di approvazione della proposta di P.I.I. presentata dall'Arch. Ranza in data 19/6/2008;

- in ogni caso, recepisca la proposta di P.I.I., presentata in data 19/6/2008 e reiterata il 2/10/2008, nel P.G.T. in corso di elaborazione da parte del Comune" (doc. 10).

Tutto ciò premesso, vengono formulate le seguenti

OSSERVAZIONI

le previsioni contenute nel P.G.T. adottato, relativamente all'area di proprietà della istante, sita in Via Mascagni e contraddistinta al foglio 33, mappale 18, sono le seguenti:

- è inserita nelle "Aree di Trasformazione Residenziale", in base alla disciplina prevista dall'articolo 7.1 del Documento di Piano e come si evince dalla Tavola 3, "Tavola degli Ambiti di Trasformazione" (docc. 11 e 12);

- all'area è attribuito un indice territoriale di 1,2 mc/mq, con una volumetria complessiva prodotta pari a 14.840, 4 mc (doc. 13; Documento di Piano, Sezione H, Schede degli Ambiti di Trasformazione, Ambito di trasformazione 6, pag. 81);

- la volumetria maturata viene perequata su aree edificabili e il meccanismo perequativo prevede che l'area, una volta trasferita la volumetria, sia acquisita dal Comune, con una destinazione finale a "Verde e Servizi", come da Tavola 4 "Tavola delle Previsioni di Piano" allegata al Documento di Piano, (doc. 14);

- la cessione dello standard qualitativo, definito in una monetizzazione pari al quadruplo degli oneri di urbanizzazione relativi per quanto riguarda la realizzazione di residenza (doc. 15, stralcio Documento di Piano, art. 7.2.4).

In merito alla disciplina descritta per gli Ambiti di Trasformazione, la sottoscritta deve rilevarne l'ingiustificato carattere penalizzante e la contraddittorietà sotto vari profili:

I) Quanto allo standard qualitativo

Ia) L'articolo 7.2.4 del Documento di Piano di cui al PGT adottato ha per oggetto la "Definizione dello standard qualitativo"; è inserito tra i "Criteri d'intervento per gli Ambiti di Trasformazione" e prevede quanto segue: "Lo standard qualitativo è definito in una monetizzazione pari al quadruplo degli oneri di urbanizzazione relativi per quanto riguarda la realizzazione di residenza e pari al doppio degli oneri relativi per quanto riguarda il produttivo e il commerciale/terziario. Le somme incassate dal Comune devono essere utilizzate per realizzazione/manutenzione dei servizi e infrastrutture come previsti dal presente PGT.

Ogni AT dovrà garantire la realizzazione contestuale delle opere a verde previste nelle schede descrittive/progettuali e nelle convenzioni stipulate sulle aree a standard cedute".

La norma citata è imprecisa, lacunosa e generica.

Non è possibile individuare chiaramente se lo standard qualitativo, così come definito dalla norma summenzionata, sia applicabile a tutti gli Ambiti di Trasformazione e quindi anche a quelli come l'Ambito di Trasformazione 6 la cui volumetria maturata, è prevista venir perequata su aree edificabili.

Sul punto si chiede, pertanto, che in sede di approvazione del PGT, il Consiglio Comunale preveda una disciplina maggiormente specifica e dettagliata per l'"Ambito di Trasformazione 6", escludendo l'onere dello standard qualitativo.

Ib) Lo "standard Qualitativo" viene definito, come detto dall'art. 7.2.4 del D.d.P. da monetizzare con la precisazione che "le somme incassate dal Comune devono essere utilizzate per realizzazione/manutenzione di servizio e infrastrutture come previsto dal

presente P.G.T.". Viene inoltre precisato che "ogni AT dovrà garantire la realizzazione contestuale delle opere a verde previste nelle schede descrittive progettuali e nelle Convenzioni stipulate sulle aree a standard cedute".

La ratio dello standard qualitativo è da rinvenire nella L.R. 9/99 di disciplina dei P.I.I. e nella sua Circolare esplicativa approvata con la D.G.R. n. 6 /44161 del 9/7/1999.

L'istituto dello standard qualitativo è stato introdotto dall'art. 6 c. 5 L.R. 9/99 secondo il quale, *"a fronte dell'obbligo di legge di cedere al Comune aree preordinate alla realizzazione di strutture pubbliche o di interesse pubblico, ammetteva quale modalità integralmente equivalente di adempimento la cessione al Comune, di opere idonee a soddisfare l'interesse generale previsto - con l'ulteriore possibilità che dette opere vengano conservate in proprietà dal privato e asservite all'interesse generale tramite un regolamento convenzionale della gestione".*

Il tenore della norma è chiaro: al posto della cessione di aree al Comune, il privato può realizzare opere idonee a soddisfare l'interesse generale, addirittura mantenendo anche la proprietà privata con asservimento all'uso pubblico.

La qualificazione a standard riguarda quindi l'opera, pur comprendendo ovviamente anche l'area di sedime e non può essere sostituita con una previsione di monetizzazione e una generica destinazione delle somme incassate, da parte del Comune, per la realizzazione e manutenzione di servizi e infrastrutture non meglio identificati dal P.G.T..

La previsione, così come formulata dall'art. 7.2.4 del D.d.P. deve quindi essere ricondotta, in sede di approvazione del P.G.T., a termini di legge, e quindi come modalità alternativa e non aggiuntiva agli obblighi di cessione al Comune di aree preordinate alla realizzazione di strutture pubbliche, e non come onere

aggiuntivo degli oneri di urbanizzazione generati dagli interventi negli Ambiti di Trasformazione.

Ic) In subordine e in ogni caso, si rileva la inaccettabile quantificazione dello standard qualitativo contenuta sempre nell'art. 7.2.4 del D.d.P..

Infatti, in base alla normativa prevista per l'Ambito di Trasformazione di proprietà dell'osservante, il meccanismo è il seguente:

- cessione del volume prodotto dall'area in base all'indice attribuito all'area stessa pari a mc 14.840,4, in quanto quest'ultimo non è direttamente realizzabile *in loco*, ma cedibile ad altri lotti, ove è possibile l'edificazione con specifici indici volumetrici;
- l'area, una volta ceduta a terzi la volumetria, viene acquisita dal Comune per la realizzazione di "Verde e Servizi";
- una volta trasferita la volumetria in "decollo" in un'area definita di "atterraggio", il proprietario di quest'ultima, per la pianificazione attuativa dell'Ambito di Trasformazione, dovrà corrispondere all'Amministrazione Comunale, oltre agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, anche lo standard qualitativo nella quantità sopra richiamata.

E' evidente che il meccanismo previsto non puo' dare risultati economicamente accettabili da parte di qualunque Operatore immobiliare che fosse interessato ad acquisire la volumetria in "decollo" dall'area di proprietà Saracchi, tenuto conto anche delle prescrizioni particolarmente rilevanti previste dal Documento di Piano in sede di pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione per garantire la qualità del progetto.

A sostegno si allega una tabella che analizza una stima parametrica di verifica dei costi, in base ai criteri previsti dalla normativa del

PGT adottato, sviluppando due ipotesi, diverse in quanto differente il costo di costruzione posto a base del calcolo(doc. 16).

In base al conteggio contenuto in detta Tabella, nell'ipotesi A, con un costo di costruzione pari a €/mq 1.500, il totale dei costi, comprensivo dell'utile atteso (ipotizzato nel 20% del totale dei costi), corrisponderebbe a 2.542,96 €/mq; considerando che, con la situazione di grave crisi che ha colpito il mercato immobiliare, il costo di mercato di vendita delle superfici residenziali a Lissone non può essere maggiore di 2.600,00 €/mq, si otterrebbe un costo della volumetria generata dall'area da corrispondere alla proprietà Saracchi di soli 57,04 €/mq, e quindi PARI AL VALORE DI UN TERRENO AGRICOLO!

Nell'ipotesi B, con un costo di costruzione di 1.350 €/mq, si riuscirebbe ad ottenere un costo sempre della volumetria generata dall'area da corrispondere alla proprietà Saracchi di 256,84 €/mq, che comunque è pari a meno della metà del valore di mercato.

Da quanto precede si chiede pertanto che l'Amministrazione Comunale proceda ad una modifica della disciplina prevista nel Documento di Piano, adottato, con l'eliminazione della previsione di monetizzazione dello standard qualitativo, per gli Ambiti di Trasformazione non a edificazione diretta, in quanto priva di fondamento giuridico, troppo onerosa e economicamente inaccettabile.

L'osservante Sig.ra Saracchi rimarrebbe infatti proprietaria di un'area a cui è stato attribuito un volume maturato pari a mc. 14.840,4, teoricamente trasferibile su aree edificabili, ma praticamente invendibile, perché l'operazione immobiliare risulta economicamente insostenibile, con la conseguenza contraria anche all'interesse pubblico perseguito dal Comune e cioè di poter acquisire l'area a "Verde e servizi".

II) Quanto alla cessione della volumetria edificabile

A fronte delle argomentazioni svolte al punto precedente e della difficile applicazione del meccanismo previsto per il trasferimento della volumetria riconosciuta al lotto di proprietà dell'istante, la sottoscritta chiede che, in sede di approvazione del PGT, il Comune riconosca il diritto di realizzare la capacità edificatoria direttamente *in loco*, così come previsto nella proposta di PII presentata a codesto Comune sin dal 19/6/2008.

Ciò in quanto l'area ha tutte le caratteristiche per recepire la volumetria spettante in base all'indice territoriale riconosciuto dal P.G.T. adottato, perchè come indicato nella citata proposta di P.I.I. presentata, la realizzazione di una limitata porzione edificata sul margine dell'area non pregiudica la continuità del sistema di spazi dedicati a verde e servizi individuati come sistema portante di questa porzione del territorio di Lissone. Anzi la realizzazione di un controllato sviluppo della volumetria residenziale, integrata con funzioni di servizio aperte al quartiere e alla città di Lissone rappresenta l'occasione di una migliore qualificazione dello spazio pubblico. Quanto precede anche tenuto conto del particolare *favor* riconosciuto, dallo stesso P.G.T., allo strumento del P.I.I. per la sua flessibilità nella trasformazione del territorio (cfr. pag. 6 Quadro ricognitivo e conoscitivo del Documento di Piano).

E' evidente che, in caso di accoglimento della presente richiesta, sarà necessario procedere alla modifica della Scheda d'Ambito di Trasformazione 6 (pag. 81 DdP), con particolare riferimento alla destinazioni da insediare: residenziale e funzioni compatibili e non più "Verde e Servizi" e alla quantità degli standard da cedere.

Tutto ciò premesso e considerato, la sottoscritta Signora Maria Luisa Saracchi,

chiede

che l'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del PGT, accolga le seguenti conclusioni, ed in particolare provveda come segue:

- eliminare la previsione della monetizzazione dello standard qualitativo di cui all'art. 7.4.2 del Documento di Piano per gli Ambiti di Trasformazione, quale il n. 6, per i quali è stabilito che la volumetria maturata venga perequata su altre aree edificabili o comunque procedere alla riduzione del medesimo standard qualitativo, per i motivi esposti al punto 1b);

- ricepire la proposta di P.I.I. presentata il 19.6.2008 e poter così realizzare sull'area di proprietà - fg. 33 - mapp. 18 - la volumetria pari a 14.840,9 riconosciuta dal P.G.T. adottato, e quindi procedere alla modifica della Scheda d'Ambito di Trasformazione 6 (pag. 81 DdP), della Tavola 3 "Tavola degli Ambiti di Trasformazione", anche per quanto riguarda le destinazioni insediabili: residenziale e funzioni compatibili e non più "verde e servizi" e la quantità degli standard ceduti e della Tavola 2, Piano dei Servizi - "Stato di fatto";

- in subordine, nel caso in cui non sia possibile procedere alla localizzazione del volume riconosciuto per l'AT6 sull'area in esame, applicare il meccanismo di trasferimento della volumetria perequata su aree edificabili, in quanto però accolta la prima richiesta, consistente nell'eliminazione o nella riduzione dell'oneroso standard qualitativo introdotto dall'art. 7.2.4 del Documento di Piano.

Si confida nell'accoglimento delle presenti osservazioni e, nella denegata ipotesi di loro reiezione, la signora Maria Luisa Saracchi si riserva ogni azione nelle competenti sedi a tutela dei propri diritti ed interessi.

Ai sensi della Legge 241/90 e s.m.i. si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

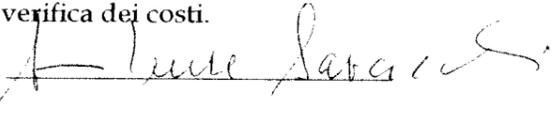
Con osservanza.

ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

contrassegnare le caselle corrispondenti alla eventuale documentazione allegata all'osservazione

- _ documentazione catastale con individuazione/localizzazione dell'area oggetto di osservazione
- _ documentazione urbanistica
- _ documentazione territoriale
- (estratto aerofotogrammetrico con individuazione/localizzazione dell'area oggetto dell'osservazione)
- _ documentazione fotografica
- _ delega
- _ altro (specificare nello spazio seguente)

1. copia planimetria catastale con individuata in tinta rossa l'area oggetto delle presenti osservazioni 1:1000;
2. copia istanza al P.G.T. 2/05/2006;
3. copia relazione storico - urbanistica;
4. copia certificato di destinazione urbanistica;
5. copia proposta di P.I.I del 19/6/2008;
6. copia proposta integrativa della comunicazione-istanza del 7/11/2008;
7. copia riproposizione dell'istanza protocollata il 5/3/2009;
8. copia delibera di C.C. n. 48 del 23/7/2009;
9. copia schema n. 1 "Individuazione dei P.I.I. esistenti", allegato al Documento di Inquadramento e art. 2.5 del Documento di Inquadramento;
10. copia comunicazione - istanza del 12/3/2010;
11. stralcio normativa Documento di Piano;
- ~~14.~~ 12. copia Tavola 4 "Tavola delle previsioni di Piano";
13. copia pag. 81 Documento di Piano;
15. copia stralcio DdP, art. 7.2.4;
16. tabella con stima parametrica di verifica dei costi.

Data 10-1-2012 firma 

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi della legge n. 675 del 31.12.1996

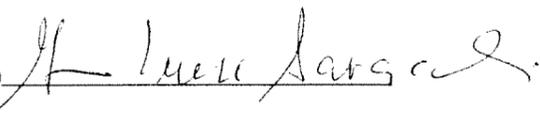
Ai sensi dell'art. 10 della legge 675/96, i dati forniti formano oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, in modo lecito ed in osservanza degli obblighi di correttezza e riservatezza.

Tali dati potranno essere trattati per le finalità connesse all'espletamento inerente l'osservazione presentata.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Lissone; il RESPONSABILE dei dati è il Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Settore Pianificazione del Territorio.

I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico.

L'interessato ha diritto a quanto previsto dall'art. 13 della suddetta legge.

Data 12-1-2012 firma 

Doc. 1



**MINISTERO
DELLE
FINANZE**

Ufficio del
Territorio di
MILANO

Comune
Censuario
di
LISSONE

DATA: 04/mar/2000 sab

SCALA: 1:1000

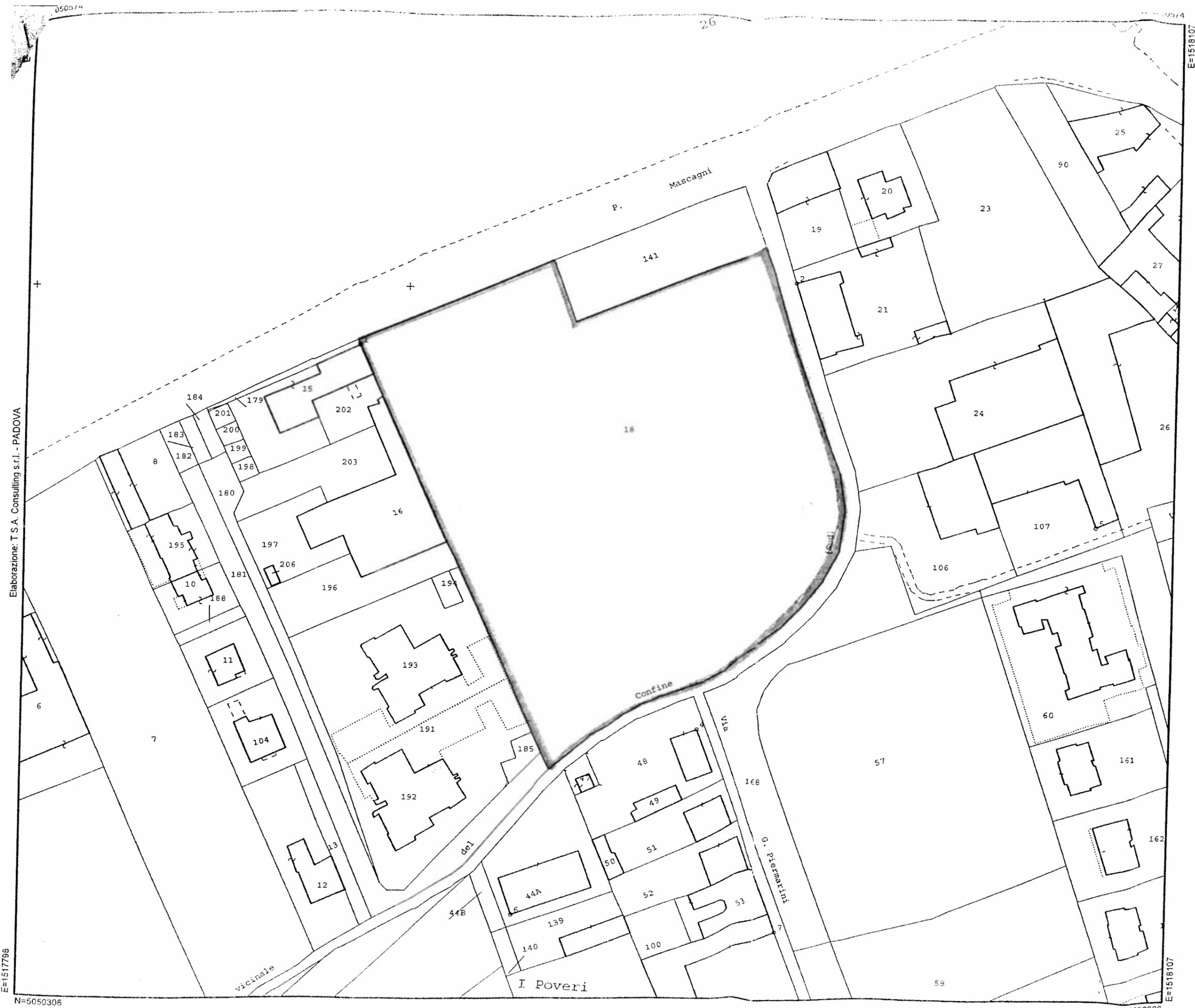
Foglio: 33

Particella: 18

Coordinate:
OVEST : 1517798
EST : 1518107
SUD : 5050306
NORD : 5050574

SCALA ORIGINALE 1:1000

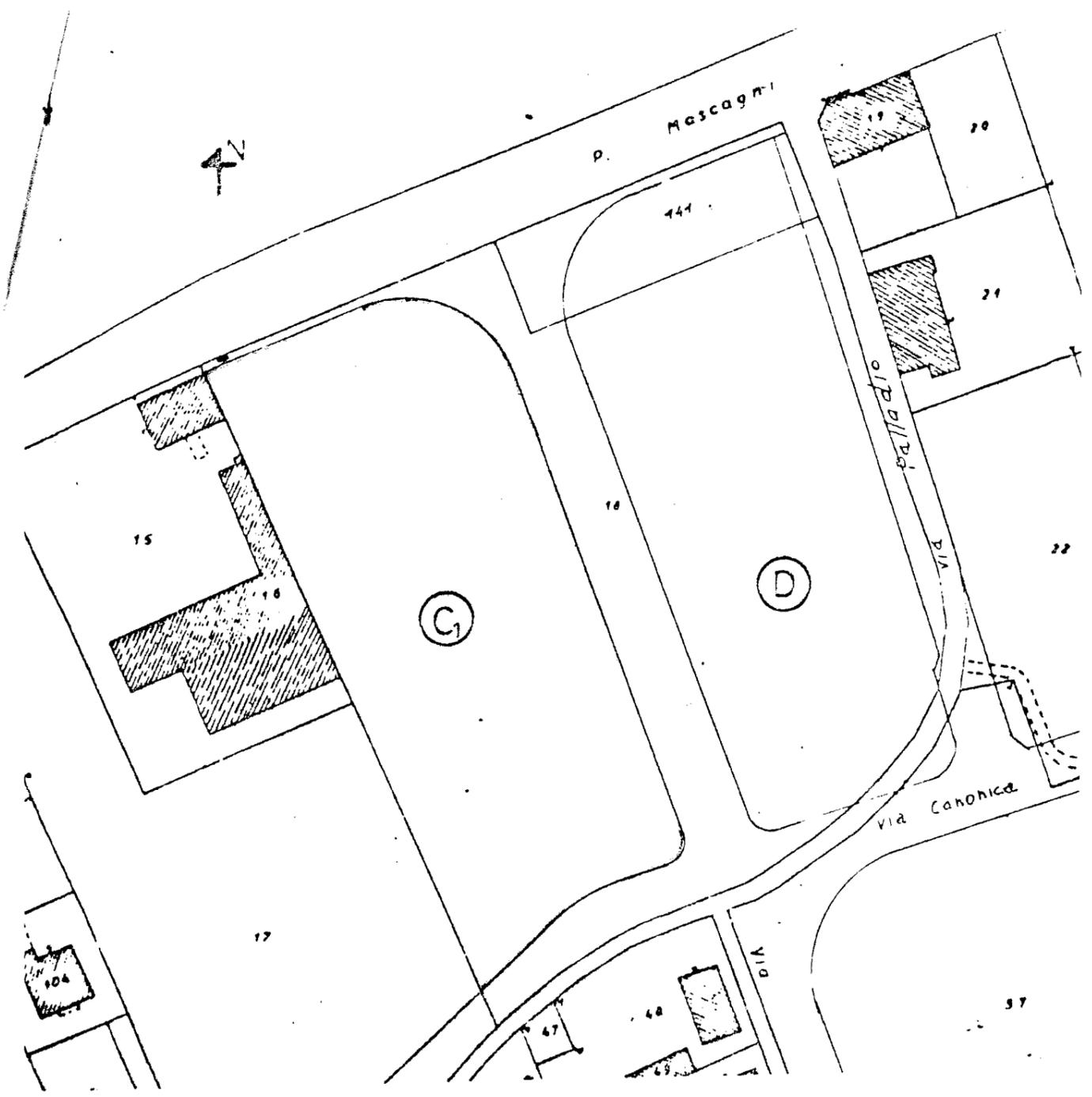
STAMPA N. 14173



Elaborazione: T.S.A. Consulting s.r.l. - PADOVA

E=1517798
N=5050306

E=1518107
N=5050306



COMUNE DI LISSONE Fg. 33 mapp. 18
 Superficie catastale MQ. 11.690
 Ⓧ MQ. 4.070
 Ⓨ MQ. 5.360

Spettabile
Comune di Lissone
Settore Pianificazione Urbanistica Generale
Palazzo Comunale
Lissone

Oggetto: avvio del procedimento relativo alla redazione degli atti del P.G.T. ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.

COMUNICAZIONE - ISTANZA AI SENSI DELL'ART. 13

c. 2 L.R. n. 12/2005

La sottoscritta Sig.ra Maria Luisa Saracchi, residente in Milano, Via Castel Morrone n. 12, in relazione all'avviso di avvio del procedimento di cui all'oggetto, del 28/04/2005, prot. n. 18821, del Comune di Lissone

PREMESSO CHE

- 1) la sottoscritta Sig.ra Maria Luisa Saracchi, è proprietaria, delle aree site in Lissone per complessivi mq. 48.430, contraddistinte al Catasto urbano al foglio 32, mappale 30 e foglio 33, mappale 18;
- 2) un'area era destinata a Centro Commerciale regionale, mentre l'altra ad espansione residenziale;
- 3) in data 10/07/2002 la Sig.ra Maria Luisa Saracchi ha presentato al Comune di Lissone una istanza finalizzata a riazionamento dell'area a cui il Comune non ha dato riscontro;
- 4) in data 28/04/2005 il Comune di Lissone ha pubblicato l'avviso di avvio del procedimento per la attuazione del P.G.T., ai sensi dell'articolo 6 e ss. Della L.R. 12/05.

Tenuto conto dei principi informativi della L.R. 12/2005 ed in particolare di quelli fissati per i Comuni per la redazione del P.G.T., la esponente auspica che nella elaborazione e approvazione del nuovo P.G.T., venga recepita ed accolta la destinazione urbanistica che tenga conto anche del tessuto urbanistico circostante ormai tutto a destinazione residenziale.

Tutto ciò premesso,

la Sig.ra Maria Luisa Saracchi

CHIEDE

per l'area di sua proprietà:

la destinazione a zona residenziale con presenza di funzioni compatibili.

* * *

Con osservanza.

Lissone, li 2006

Sig.ra Maria Luisa Saracchi

Si allega:

- 1) estratto catastale relativo all'area di proprietà dell'esponente;
- 2) istanza del 10/07/2002 P.G. n. 80000.

Oggetto: Proposta iniziale di P.I.I. - Via Mascagni

**RELAZIONE STORICO-URBANISTICA ALLEGATA ALLA
PROPOSTA INIZIALE DI PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO
PRESENTATA AL COMUNE DI LISSONE IN DATA 19 GIUGNO
2008, E REITERATA IL 2 OTTOBRE 2008.**

La Signora **Maria Luisa Saracchi** è proprietaria dell'area oggetto della proposta di P.I.I. presentata al Comune di Lissone in data 19 giugno 2008, individuata catastalmente al censuario del medesimo Comune al foglio 33, mappale 18 e avente una superficie totale pari a mq. 12.303.

Più nel dettaglio l'area è quella compresa tra Via Mascagni a Nord, Via Palladio a Est, Via Canonica a Sud e aree edificate di altre proprietà a Ovest.

Evoluzione disciplina urbanistica dell'area

A. In forza del P.R.G., approvato con delibera della Giunta Regionale n. 23.380 del **16.12.1982**, l'area in oggetto era stata destinata:

- per mq. 5.500 a zona residenziale di espansione, con indice volumetrico territoriale di 2,5 mc./mq. (per un totale di mc. 13.750);
- per mq. 4.500 a zona a standard commerciale;
- per mq. 2.680 circa a strada di P.R.G.

B. Con delibera n. 24 del **7.3.1996**, il Consiglio Comunale di Lissone ha adottato la variante generale al P.R.G., provvedendo al riazionamento delle aree di proprietà della Signora Saracchi. In particolare l'area oggetto della proposta di P.I.I., presentata a Codesta Amministrazione Comunale, è stata destinata a zona "SR", per

standard urbanistici e per attrezzature agli insediamenti residenziali, in parte a zona SRC - aree per il verde, il gioco e lo sport - e in parte a parcheggi pubblici.

C. In data 1.8.1996 la Signora Saracchi, presa conoscenza della destinazione impressa alle aree di sua proprietà dalla adozione della Variante Generale al P.R.G., di cui alla delibera C.C. n. 24 del 7.3.1996, ha presentato motivate osservazioni, chiedendo che venisse riconosciuta capacità edificatoria alle aree in questione, in connessione e coerenza sia con le aree circostanti, che con la destinazione residenziale riconosciuta a parte del mappale 18.

La Signora Saracchi ha proposto ricorso avanti al TAR Lombardia, rubricato al N.R.G. 4912/96, con il quale ha chiesto l'annullamento della delibera n. 24 del 7.3.1996.

D. In data 7/05/1997, il Consiglio Comunale di Lissone con la delibera n. 55, ha esaminato e controdedotto alle osservazioni presentate in relazione alla predetta variante generale.

In tale sede l'osservazione presentata dalla Signora Saracchi il 1°8.1996 è stata parzialmente accolta con la motivazione, così articolata: "accoglimento parziale prevedendo un lotto a residenza da attuarsi con piano attuativo con asterisco, confermando lo standard per l'altro lotto antistante".

In forza di tale provvedimento consiliare, le aree di proprietà della Signora Saracchi sono state pertanto così destinate:

a zona C*, da attuarsi con un piano di lottizzazione indicato nel P.R.G. come PL*, con indice di edificabilità territoriale pari a 0.40

mc/mq, per un totale di mc. 2.800; la restante superficie relativa al mappale 18 è stata destinata a zona CD- Verde e parcheggi.

E. In data 6/06/1997, il Consiglio Comunale di Lissone, con **delibera n. 63**, ha definitivamente approvato la variante al PRG, di cui alla adozione assunta con delibera C.C. 24 del 7/03/1996, confermando quanto contenuto nella delibera C.C. n. 55 del 7/05/1997 di controdeduzioni alle osservazioni proposte.

F. L'Amministrazione Comunale, nel corso degli anni successivi, non ha assunto, in merito alle aree in oggetto alcun provvedimento, finché, in data 25/03/2002, con la delibera n. 37, il Consiglio Comunale di Lissone ha adottato una variante parziale al PRG. La Signora Saracchi, nei termini di legge, ha presentato motivate osservazioni in data 8/07/2002, con le quali ha chiesto quanto segue: "per l'ambito delimitato a nord dalla Via Mascagni, ad est dalla Via Palladio ed a sud dalla Via Canonica, l'attribuzione del volume di 7.000 mc. in luogo dei 2.800 previsti nella tabella P.L. 7. L'accoglimento richiesto delle su estese osservazioni non solo non incide sul dimensionamento degli standard urbanistici, ma particolarmente non incide sulle caratteristiche della disciplina urbanistica generale, con particolare riferimento alle valenze di carattere ambientale".

G. In data 10/07/2003, il Consiglio Comunale di Lissone, con delibera n. 48, ha approvato definitivamente la variante parziale al PRG, nella quale, relativamente alle osservazioni presentate dalla ricorrente l'8/07/2002, ha controdedotto quanto segue: "l'osservazione non è pertinente considerato che la variante in argomento non ha introdotto

modifiche alle previsioni urbanistiche vigenti per l'area oggetto di osservazione e neanche ha apportato modifiche all'edificabilità degli ambiti relativi ai PL.* “

La controdeduzione dell'Amministrazione ha concluso affermando che l'osservazione della Sig.ra Saracchi “*sarà considerata quale istanza da valutare in sede di future varianti di P.R.G.*”.

Da tali considerazioni si evince che Codesta Amministrazione ha riconosciuto da sempre e pienamente il diritto edificatorio dell'area di proprietà della Signora Saracchi, contraddistinta col mappale 18 e compresa nell'ambito PL*, ma, ha attribuito alla stessa un potenziale edificatorio pari soltanto a 2.800 mc.

Questo dato non è comprensibile e giustificato, tenendo conto anche del fatto che, come precisato al precedente punto 2, il P.R.G. del 1980 aveva previsto per tale ambito una edificazione pari a mc. 13.750, poi ridotta addirittura a mc. 2.800.

H. Il ricorso proposto dalla Signora Saracchi, avverso la delibera del Consiglio Comunale di Lissone del 7/03/1996 n. 24 di adozione della variante generale, è stato chiamato in discussione all'Udienza Pubblica del **12 aprile 2007**.

In data **3.5.2007** il T.A.R. II Sez. ha depositato **la sentenza n. 2203**, pronunciata sui ricorsi riuniti RR.GG.NN. 4912/96 e 218/91 (riguardante altra area di proprietà della signora Saracchi - identificata al Foglio 32, mappale 30).

Con riferimento al ricorso R.G.N. 4912/96 la sentenza ha così disposto:

- ha dichiarato il ricorso in parte improcedibile, per sopravvenuta carenza di interesse, in quanto la signora Saracchi non aveva provveduto ad impugnare la determinazione dirigenziale n. 63 del 1997, con la quale il Comune di Lissone aveva approvato definitivamente la variante adottata con la delibera impugnata.

La sentenza, pertanto, ha confermato le modifiche apportate dalla delibera di approvazione n. 63 del 6/6/1997 (che riprendeva il contenuto della delibera n. 55 del 7/5/1997) che, si ripete, per l'area *de qua*, ha previsto il seguente azionamento: a zona C*, da attuarsi con un piano di lottizzazione indicato nel P.R.G. come PL*, con indice di edificabilità territoriale pari a 0.40 mc/mq, per un totale di mc. 2.800; la restante parte del mappale 18 è stata destinata a zona CD- Verde e parcheggi, mentre una porzione del medesimo mappale 18 è già destinata a viabilità comunale per una superficie di mq 310;

- ha respinto il ricorso per la restante parte, riguardante l'azionamento dell'area di cui al Foglio 33, mappale 18 (nella parte in cui è stata confermata la destinazione a zona "verde e parcheggi").

I. Le attuali destinazioni di P.R.G. prevedono, pertanto, quanto segue:

- PL* 7 - Piano Attuativo Mascagni - per una superficie di mq. 7000 - mc. 2.800

- "SR c/d" - Standard urbanistici per le attrezzature a servizio degli insediamenti residenziali destinati a verde pubblico e parcheggio - per mq. 4.650

- Viabilità comunale già realizzata mq 310,

il tutto come da certificato di destinazione urbanistica.

Piano Integrato di Intervento - Proposta Iniziale - Via Mascagni

Preso atto di quanto disposto nella sentenza del TAR Lombardia n. 2203 del 3.5.2007 e quindi delle destinazioni di P.R.G. cui fare riferimento ed in particolare dell'estensione (mq. 5300) e della localizzazione degli standard urbanistici, l'Arch. Luca Ranza, in qualità di progettista della signora Saracchi, in data 19 giugno 2008 ha presentato al Comune di Lissone la proposta di P.I.I. in oggetto, e reiterata il 2 ottobre 2008, al fine di realizzare un intervento edilizio sull'area de qua, coerente con il tessuto urbano circostante, avente carattere prevalentemente residenziale.

Sul contenuto dell'ipotesi di intervento, dei dati quantitativi, dell'edificazione di progetto, del calcolo dello standard - relativo al fabbisogno di parcheggi -, del calcolo dello standard qualitativo e del quadro economico preliminare si rimanda a quanto contenuto nella proposta già presentata al Comune di Lissone in data 19 giugno 2008 (e successivamente reiterata in data 2 ottobre 2008), e della quale la presente relazione fa parte integrante.

In questa sede preme evidenziare che il P.I.I., oggetto della proposta iniziale, è in variante al P.R.G. vigente per quanto attiene la perimetrazione (in quanto vengono ricomprese altre aree per una estensione complessiva dell'intervento pari a mq 12.303) con un indice di edificabilità proposto (riferito all'originaria superficie di mq 7.000 del PL*7) pari a 1,47 mc/mq, tale da consentire la realizzazione di una volumetria di mc. 10.305 invece di quella di P.R.G. pari a mc. 2.800.

Non costituisce invece oggetto di variante la localizzazione e la quantificazione degli standard di cui è prevista la cessione, che risultano essere pari a complessivi mq. 6.809 (quantità comprensiva della superficie di mq. 3.869 da cedere a standard qualitativo) mentre quelli dovuti per legge risultano essere pari a soli mq. 2.940



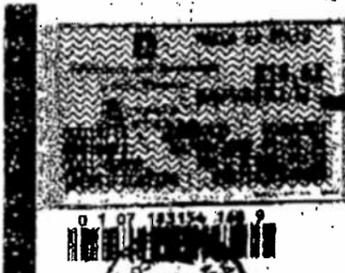
Città di Lissone

Provincia di Milano
SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
Ufficio Urbanistica

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(2° e 3° comma dell'art. 30 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380)

IL TECNICO COMUNALE

Nr. 7231 P. 2 doc. 4



Vista la richiesta di MERATI Geom. GIANCARLO;

Viste le vigenti disposizioni in materia urbanistica nonché la strumentazione vigente;

Ai sensi e per gli effetti del 2° e 3° comma dell'art. 30 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380;

A T T E S T A

Che le destinazioni e le prescrizioni urbanistiche dell'area sita nel Comune di Lissone, distinta in Catasto Terreni al fig. 33 Mapp. 18, come da estratto mappa allegato al presente certificato, sono le seguenti:

Per circa 310 mq. viabilità;

Per circa 4.650 mq. area SR c/d- standard urbanistico per le attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali destinato a verde pubblico e parcheggio

Parametri di utilizzazione:

SR c)	
parametro	indice
Rc	10% relativo a sole attrezzature sportive
H	10,00
Dc*	5,00
De*	10,00

Superficie libera 80%

Per la restante parte l'area risulta inserita nel perimetro di un P.L.*7 con i seguenti parametri:

Nuovi P.L.* residenziali con indice di edificabilità territoriale 0,40 mc/mq di S.T.										
n.	Via	Sr	Sf	SR	V	abitanti	slp	SR min.	SR ecced	
		mq.	mq.	mq.	mc.		vol./3	26,5/ab	mq.	n.volte in più
7	Mascagni	7.000	3.000	4.000	2.800	28	933	742	3.258	5,39

Per ognuno dei PA contrassegnati dalla simbologia PL* la superficie fondiaria individuata sulle tavole di azionamento è indicativa, l'esatta quantità è indicata nella sopraesposta tabella; il resto dell'area inclusa nel perimetro di PL è a cessione gratuita ed almeno il 50% deve essere individuato in un unico ambito non frazionato.

Negli ambiti relativi ai P.L.* è facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire di intervenire con al massimo due PL distinti, purchè relativi a comparti di congrua dimensione e articolazione rispetto al perimetro complessivo del PL medesimo, preceduti da un preprogetto simulativo di coordinamento finalizzato precipuamente all'obiettivo di configurare un insieme unitario delle aree a servizi. Detto preprogetto potrà essere preso in considerazione dall'Amministrazione Comunale per la definizione dei successivi interventi.



Con delibera del C.C. n. 34 del 1.7.2008, in corso di esecutività è stata approvata una variante al P.R.G. vigente. La tabella per i PA contrassegnati dalla simbologia PL* risulta modificata come di seguito specificato:

Nuovi P.L.* residenziali con indice di edificabilità territoriale 0,40 mc/mq di S.T.										
n.	via	St	Sf	SR	V	abitanti	slp	SR min.	SR coed	
		mq.	mq.	mq.	mc.		vol./3	26,5/ab	mq.	n. volte in più
7	Mascagni	7.000	3.000	4.000	2.800	19	933	504	3.496	6,94

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se nel frattempo non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Usone, 1.9.2008

Il compilatore
 PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
 IL TECNICO ISTRUTTORE
 Geom. Antonella Guglielmi

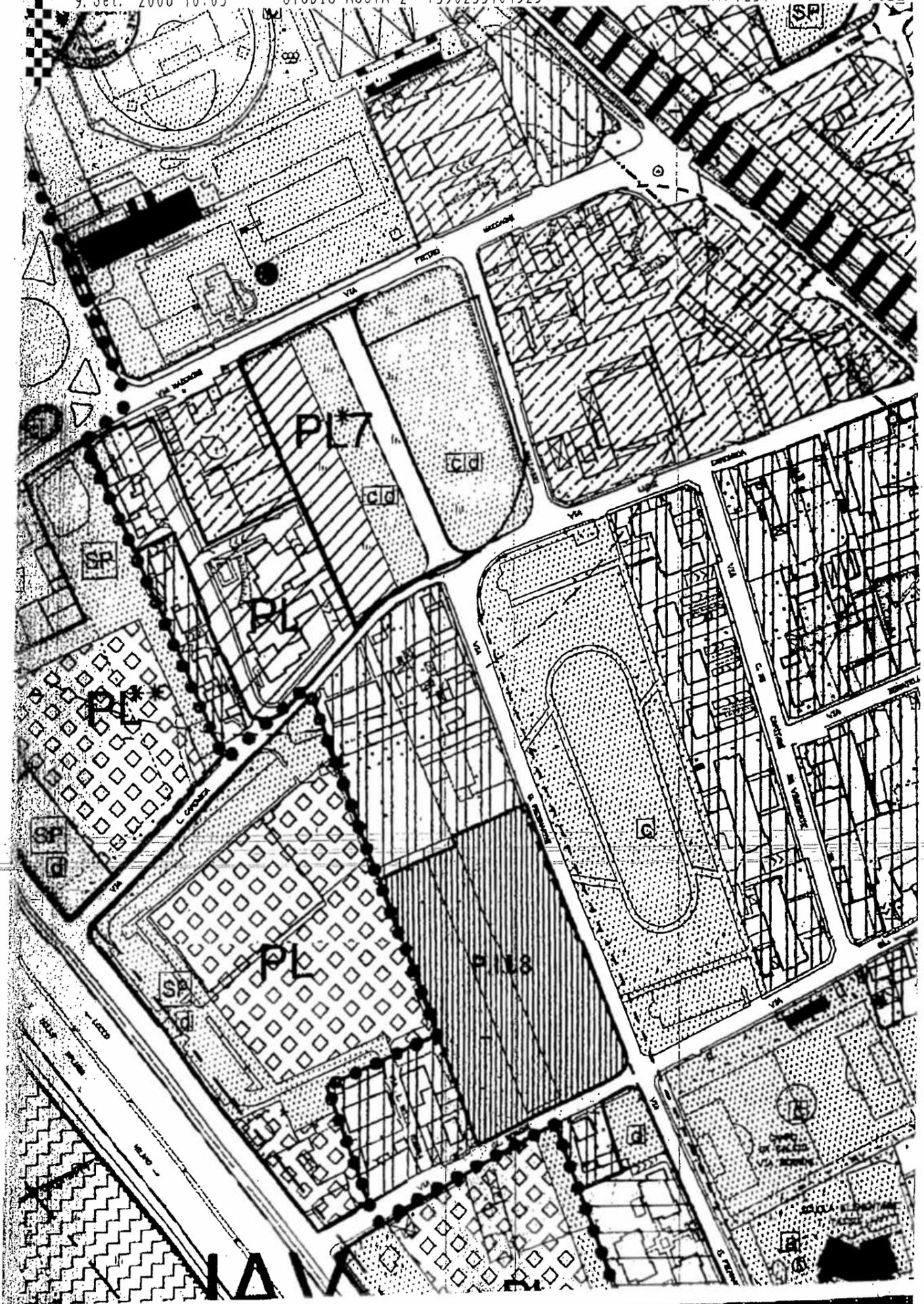


IL TECNICO
 PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
 IL DIRIGENTE DEL SETTORE
 Arch. Marco Terenghi

Responsabile del procedimento: Arch. Terenghi Marco
 GAGA

Comune di Lissone, Via Gramsci 21 - 20035 Lissone - tel. 039/7397.1 centralino - fax 039/7397.274
Ufficio Urbanistica - tel. 039/7397.211. - e-mail: urbanistica@comune.lissone.mi.it
Cod. Fisc. 02968150157 - P. IVA 00740590963





BOSONIRANZA
ASSOCIATI

CITTA' DI LISSONE	
19 GIU. 2008	
PROL.	CAT.

Doc. 5

Al
Signor Sindaco
Comune di Lissone
Via Gramsci, 21
20035 Lissone

UFFICIO URBANISTICA

Milano, 18 giugno 2008

Oggetto:

Proposta iniziale di Piano Integrato di Intervento
Via Mascagni

Il sottoscritto architetto Luca Ranza in qualità di
progettista trasmette alla vostra cortese attenzione la
documentazione relativa all'oggetto, costituita da un
fascicolo in formato A3 in duplice copia.

Arch. Luca Ranza


BOSONI RANZA ASSOCIATI SNC
VIA AOSTA 2 - 20155 MILANO
TELEFONO 0233600338
FAX 0233104525
STUDIO@BOSONIRANZA.IT
P.IVA E C.F. 03349450969

Al
Signor Sindaco
Comune di Lissone
Via Gramsci, 21
20035 Lissone

UFFICIO URBANISTICA

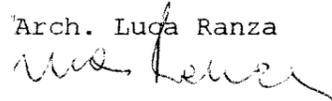
Milano, 1 ottobre 2008

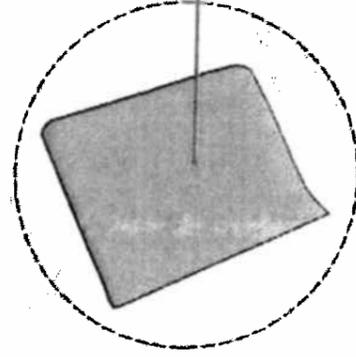
Oggetto:

Proposta iniziale di Piano Integrato di Intervento
Via Mascagni - Trasmissione copie

Facendo seguito alla vostra richiesta telefonica si
trasmettono n° 2 nuove copie della documentazione della
proposta iniziale di Piano Integrato di Intervento via
Mascagni presentata in data 19/06/2008 come da lettera
allegata.

Arch. Luca Ranza





**CITTA' DI LISSONE
VIA MASCAGNI**

**PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO
PROPOSTA INIZIALE**

LA PROPRIETA'

Maria Luisa Saracchi
Via Castel Morrone, 12
20129 Milano

IL PROGETTISTA

Arch. Luca Ranza
Via Aosta, 2
20155 Milano

BOSONHRANZA

ASSOCIATI

BOSONI RANZA ASSOCIATI SNC

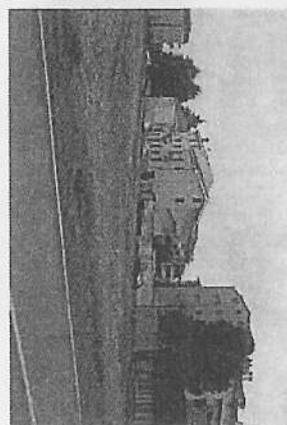
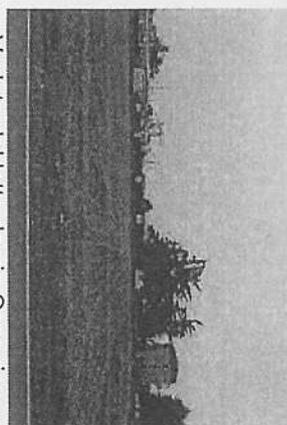
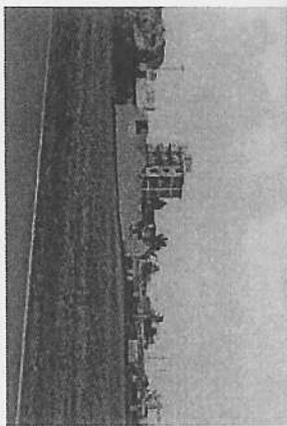
VIA AOSTA 2 - 20155 MILANO

TELEFONO 0233600338

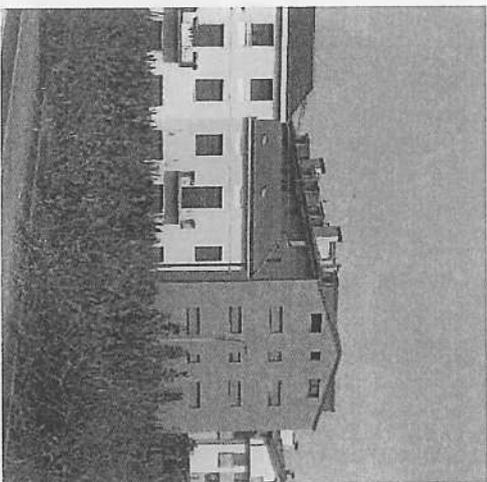
FAX 0233104525

STUDIO@BOSONHRANZA.IT

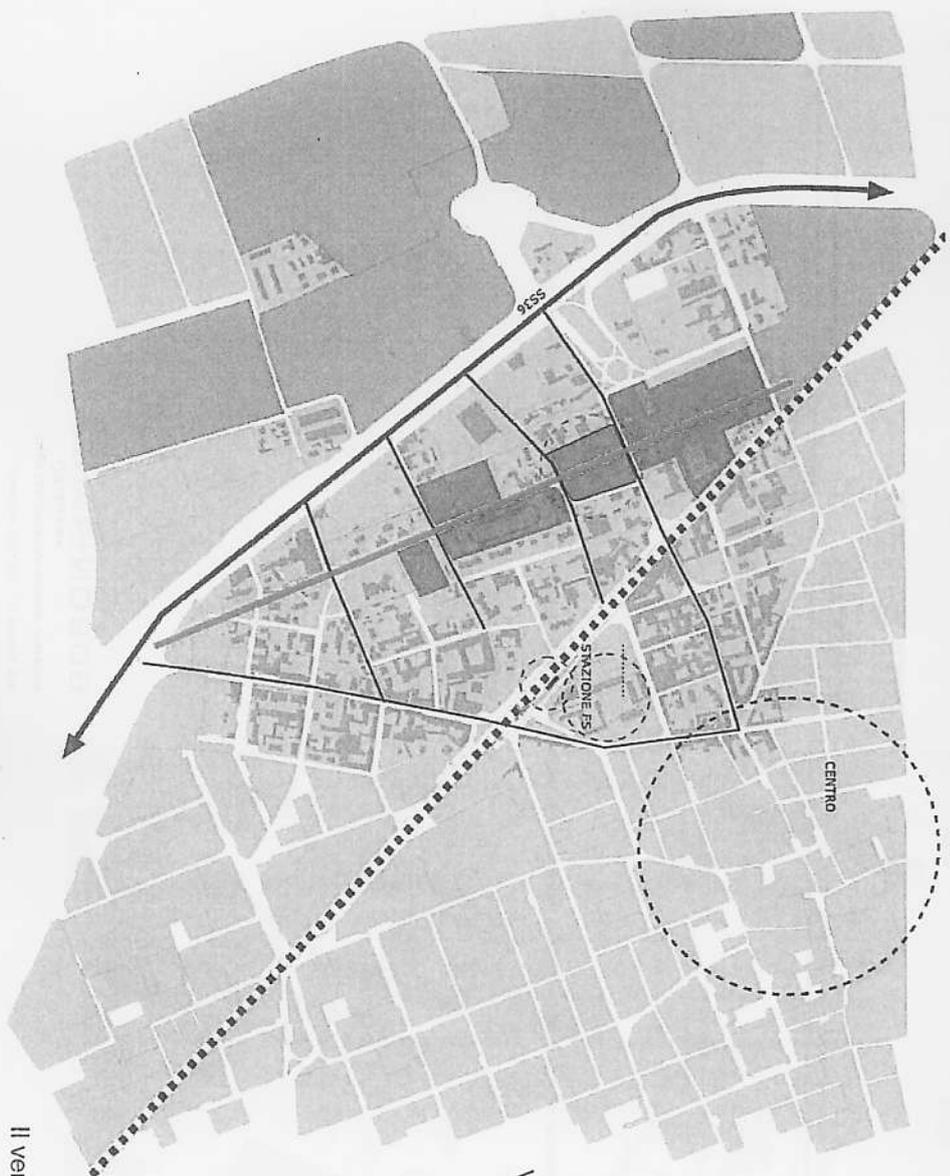
P.IVA E C.F. 03349450969



Veduta del lotto da via Canonica



Veduta da via Mascagni



Il verde lungo via G. Piermarini



Questo documento intende sottoporre alla Amministrazione della città di Lissone la possibilità di realizzare un intervento edilizio sull'area compresa tra via Mascagni, via Palladio e via Canonica, attraverso la proposta di un Piano Integrato di intervento.

L'area, di un'unica proprietà e interamente non edificata, si colloca nella porzione di territorio urbano compreso tra la ferrovia Milano/Chiasso e la fascia commerciale attestata lungo la SS 36 Valassina Nuova.

In corrispondenza di uno degli svincoli di accesso alla città compresa tra il centro sportivo comunale e l'area verde lungo via Piermarini, inserito all'interno di un tessuto urbano dal carattere prevalentemente residenziale, il terreno incrocia anche la sequenza di polarità dedicate ai servizi presenti nell'area (il centro sportivo comunale, l'area verde, la scuola elementare e media, l'Istituto IPSIA Meroni, e appena oltre la ferrovia la nuova Pinacoteca).

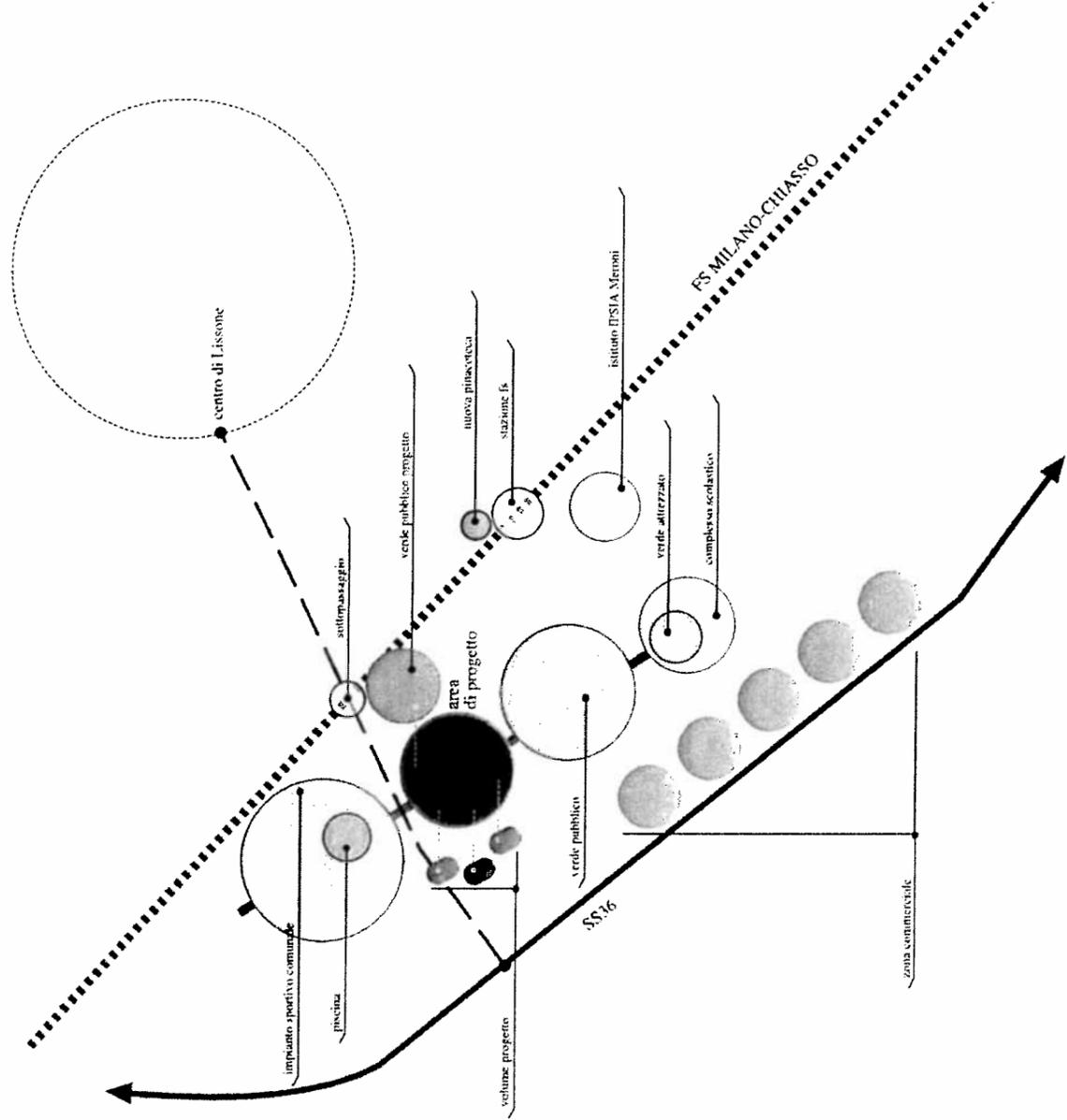
Questi elementi, pur evidenti e riconoscibili nella trama del tessuto edificato, non sembrano in grado oggi di esprimere in modo complementare o alternativo i caratteri urbani e collettivi forti sviluppatisi intorno al sistema commerciale poco distante.

Una nuova tematizzazione del rapporto tra spazi pubblici e di servizio con quelli dedicati alla residenza può giocare in questo caso un ruolo strategico nella riqualificazione di un'intera parte della città.

Secondo le più interessanti esperienze europee, cui si guarda anche in Italia con sempre maggiore interesse, i nuovi progetti di housing, a partire dalle tipologie degli alloggi e dei servizi ad essi dedicati, possono costituire un significativo elemento di indirizzo nelle trasformazioni urbane proprio quando riescono ad interagire con significative parti e funzioni dello spazio pubblico.

Inoltre intervenire sul sistema di rapporti e relazioni fra le dimensioni dell'abitare-residenza e dimensione del vivere collettivo-spazi pubblici, significa anche agire sul piano dell'affezione dei luoghi da parte dei cittadini e sul loro legame con la realtà locale.

Pertanto il suggerimento di una "ragionevole" possibilità edificatoria – prevalentemente dedicata alla residenza, in coerenza con uno dei punti del Documento di inquadramento del P.I.I. della città di Lissone rappresenta la premessa di questa proposta.



L'area oggetto della proposta di P.I.I. è quella compresa tra via Mascagni a Nord, via Palladio a Est, via Canonica a Sud e terreni edificati di altre proprietà a Ovest per una superficie totale mq 12.303.

Le destinazioni attuali di P.R.G. sono:

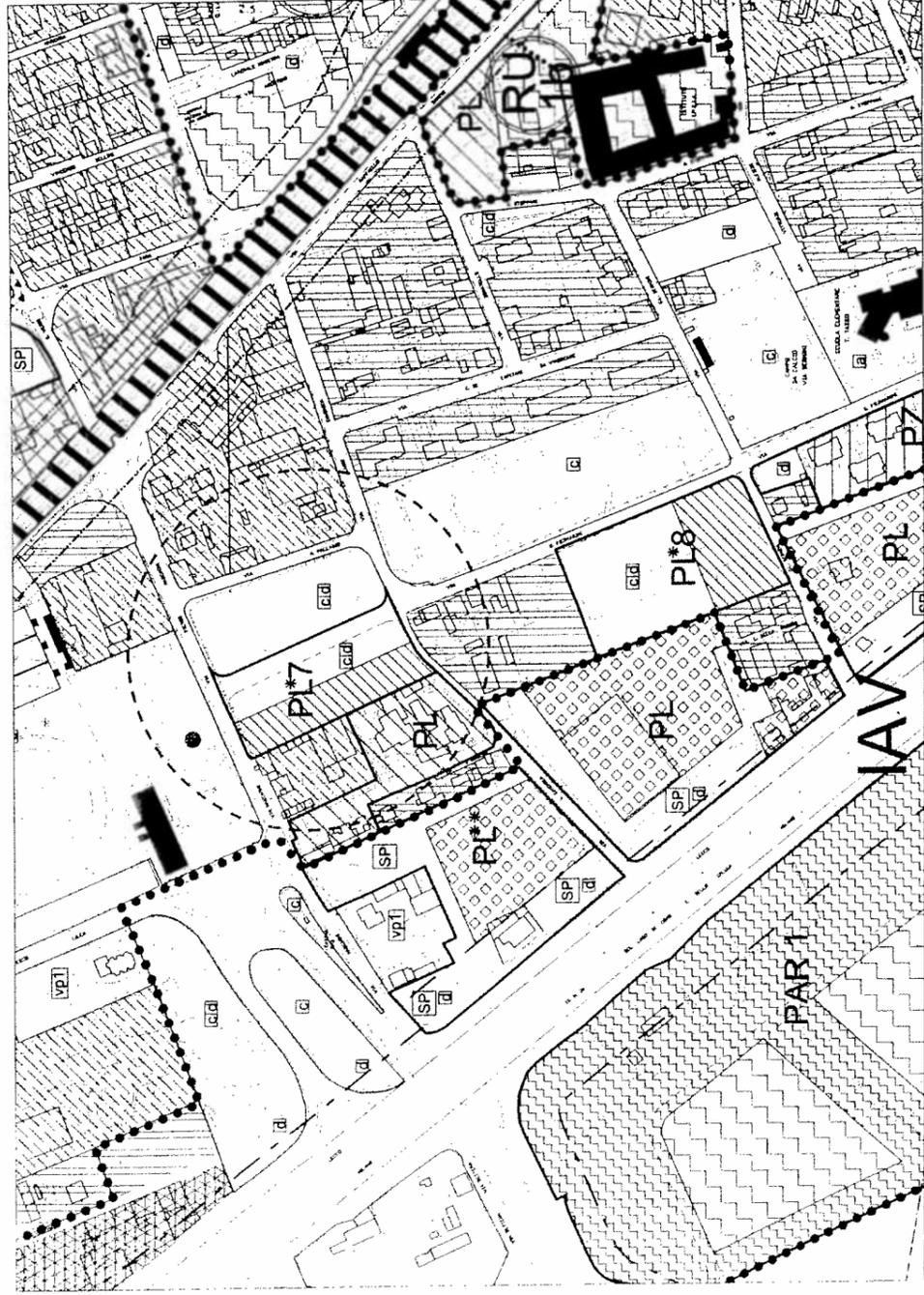
- "PL*7" - Piano attuativo Mascagni - per una superficie di mq 7.000
- "SR" - standard urbanistici per le attrezzature a servizio delle residenze - per la porzione rimanente di mq 5.300.

La superficie di proprietà desunta dalla documentazione catastale interna all'area di intervento è di mq 11.086 mentre le rimanenti superfici (porzione rettangolare sull'angolo tra le vie Mascagni e Palladio e la porzione d'angolo tra le vie Palladio e Canonica) sono di proprietà comunale.

Dal confronto tra la documentazione catastale e lo stato di fatto risultano già essere utilizzate per viabilità pubblica superfici della proprietà pari a mq 313 ca.

L'esatta e definitiva determinazione delle superfici sarà oggetto di verifica nelle successive fasi della proposta di P.I.I.

Per una lettura riassuntiva dei dati di superficie vedi gli schemi allegati.



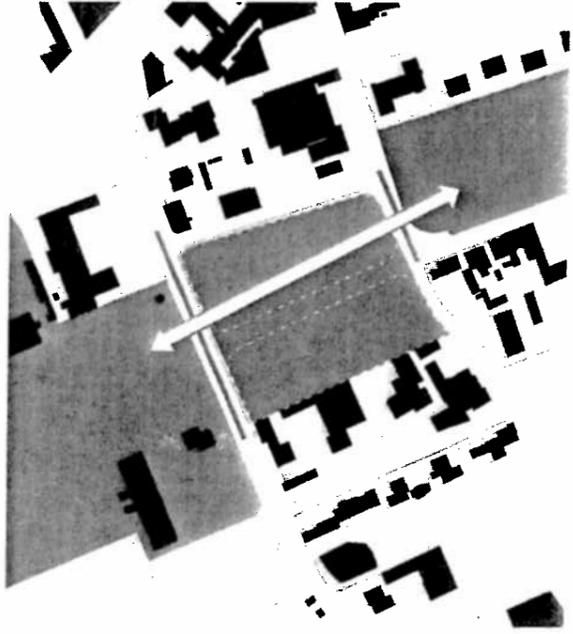
Residenziale a piano di lottizzazione (vedi parametri in normativa)



Per attrezzature a servizio degli insediamenti residenziali



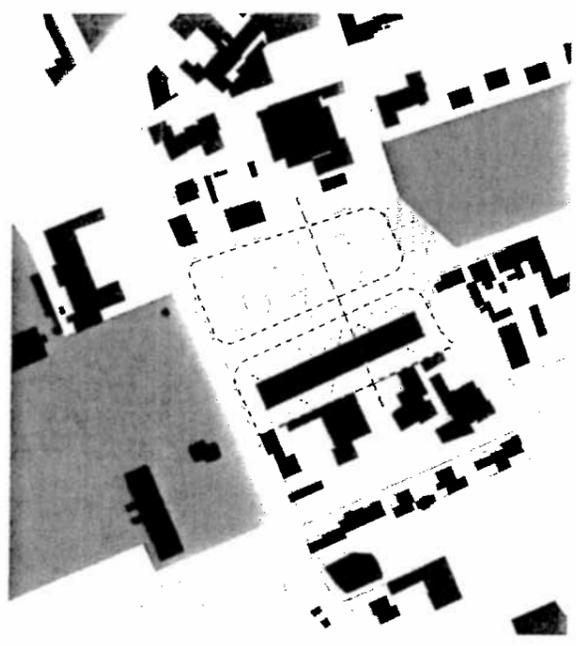
Scala 1:3000



parco continuo



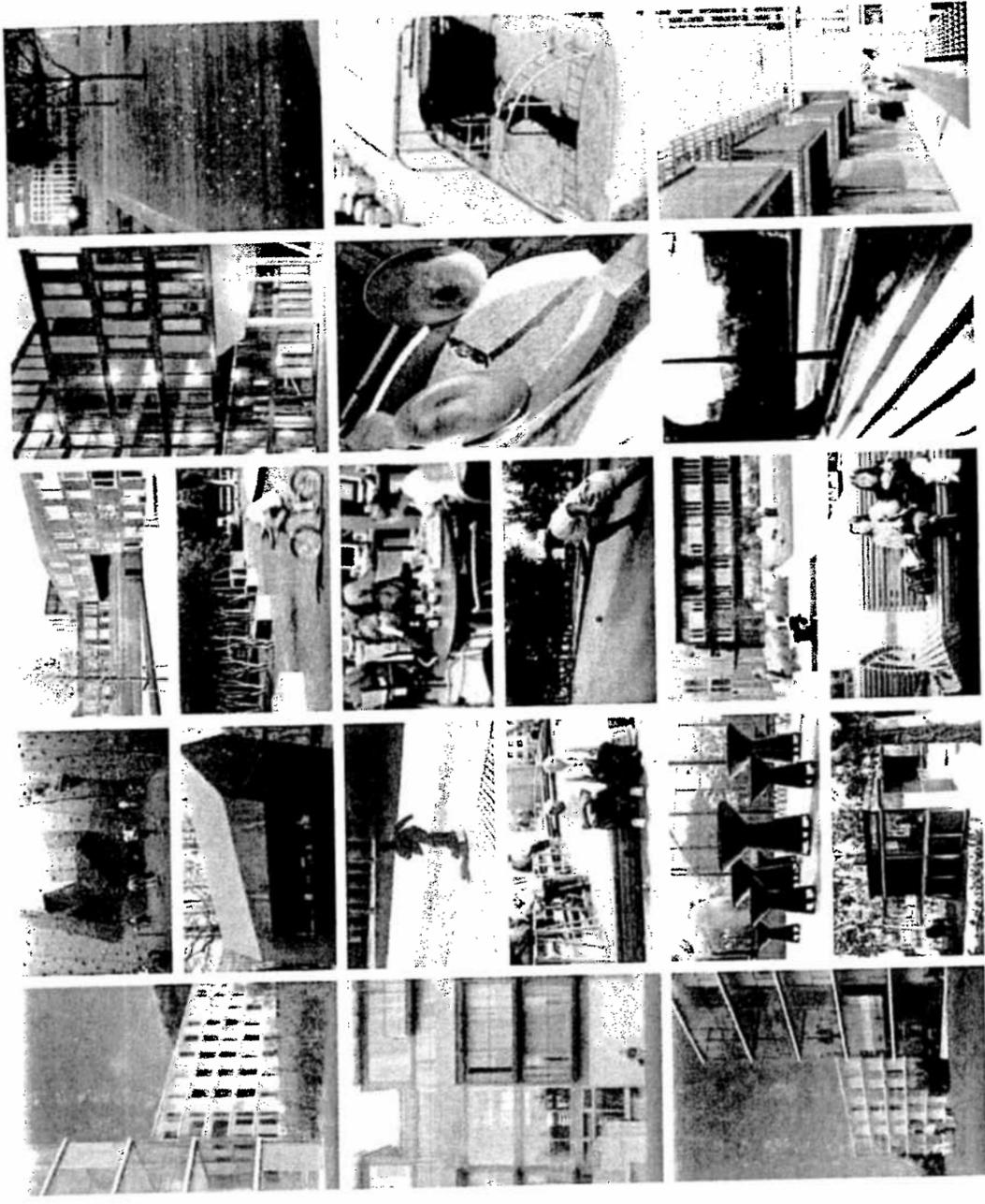
- .diverse quote di suolo
- .parcheggi interrati
- .circolazione e attraversamenti controllati
- .attrezzature per lo spazio aperto



unità dello spazio aperto _moltiplicità delle relazioni



- .servizi e funzioni aperte al quartiere e alla città
- .non solo residenza
- .moltitudine d'uso



La proposta di progetto si sviluppa a partire dalle premesse generali e dagli schemi concettuali di lettura sintetica dell'area riportati all'inizio di questo documento

La proposta si costruisce quindi a partire dal mantenimento dell'unità del lotto (contraddicendo in parte l'attuale disegno di PRG che prevede una strada che divide in due l'area) con una circolazione veicolare sul perimetro e accessi puntuali ai parcheggi sia privati che pubblici.

Lo schema progettuale proposto definisce un sistema costruito continuo ad andamento "spezzato" lungo il suo asse longitudinale disposto lungo il confine già costruito del lotto - confine ovest -.

La scelta, espressa in questa fase come schema planivolumetrico indica la possibilità di costruire i nuovi elementi edilizi in stretta relazione con lo spazio aperto.

A partire dai concetti di permeabilità e attraversamento si intende prefigurare uno spazio percorribile e fruibile nel suo complesso e su tutti i fronti del volume costruito. In questo senso anche l'attacco a terra sarà differenziato lungo lo sviluppo longitudinale dell'edificio per adattarsi/costruire diverse situazioni d'uso, di relazione e di vivibilità.

Il sistema edificato è destinato essenzialmente alla funzione abitativa, immaginando diverse tipologie degli alloggi che potranno anche essere rivolti a specifiche categorie di utenza (anziani, giovani coppie, studenti).

Il diverso numero di piani ipotizzato per i vari segmenti che costituiscono l'edificio è pensato in questo senso alla possibilità di realizzare differenti tipologie residenziali (alloggi singoli o duplex, alloggi con giardino privato, appartamenti tradizionali in struttura pluriplanio).

In ogni caso è fondamentale immaginare all'interno del sistema costruito residenziale la presenza di spazi dedicati a servizi, sia rivolti direttamente agli utenti ma anche aperti al quartiere e alla città.

Il rapporto con l'Amministrazione in questa fase e in quelle successive sarà dunque fondamentale per l'identificazione di specifiche necessità al riguardo.

In coerenza con i principi generali assunti si suggerisce quindi di introdurre funzioni compatibili e complementari a quelle residenziali.

Nel caso specifico la prossimità all'area di intervento della struttura del centro sportivo comunale, potrebbe trovare un coerente rapporto con la realizzazione di un centro dedicato ad attività sportivo/ricreative (A titolo esemplificativo viene suggerita l'idea del free climbing indoor, attività che trova ragioni anche nel radicato rapporto di tutta la Brianza con le vicine montagne lombarde).

Infine la buona flessibilità tipologica del sistema lineare previsto potrà essere sfruttata anche per destinare una quota del volume a spazi per piccoli

laboratori/uffici/commercio di vicinato.

Il mix funzionale e le quote percentuali di incidenza delle diverse funzioni di servizio e complementari alla residenza dovranno necessariamente discendere da valutazioni più approfondite in accordo con l'Amministrazione.

Nella proposta preliminare presentata, per una prima verifica quantitativa dei parametri urbanistici, è stata indicata una destinazione genericamente terziaria in corrispondenza dell'intera testata nord che si costruisce anche come più forte polarità a carattere urbano.

Lo spazio pubblico, pensato in stretto rapporto con il sistema costruito o addirittura come uno dei suoi presupposti, si organizza attraverso una estesa e diffusa percorribilità: a partire da un percorso principale a carattere essenzialmente pedonale (l'andamento nord/sud attraverso l'area è quello della prevista strada di P.R.G.) si modifica e si dirama generando piccole piazze, slarghi, luoghi di sosta e incontro e spazi attrezzati per il gioco e la vita di relazione all'aperto.

Immaginando anche una modalità che potrà prevedere una realizzazione per fasi o modificazioni nel tempo si suggeriscono elementi e funzioni possibili legate allo stare, all'incontrarsi, al gioco quali: panchine e sedute, pensiline, bar, chioschi, pedane, palchi per piccoli eventi, gioco delle bocce, pista per skateboard/roller, giochi per i piccoli, playground, giochi sonori, orti/cura del verde.

All'interno dello spazio aperto è previsto con disegno analogo e coerente al sistema progettato un parcheggio pubblico secondo le quote previste dagli standard urbanistici (lato est dell'area, lungo via Palladio) Il parcheggio, pensato anche come supporto a quello del vicino centro sportivo è previsto ad una quota ribassata di circa 1 m rispetto il piano stradale per ridurre l'impatto visivo all'interno dello spazio verde circostante.

A completamento delle aree destinate a parcheggi pubblici sono anche previsti un parcheggio di servizio in corrispondenza delle testate nord su via Mascagni ed alcuni posti auto lungo la sede stradale di via Canonica.

I parcheggi privati sono realizzati in sottosuolo e il loro accesso avviene da una rampa carrabile collocata nell'angolo sud/ovest dell'area lungo via Canonica. Per una maggiore integrazione del sistema è anche indicata la possibilità di una seconda rampa opposta alla prima in corrispondenza di via Mascagni.

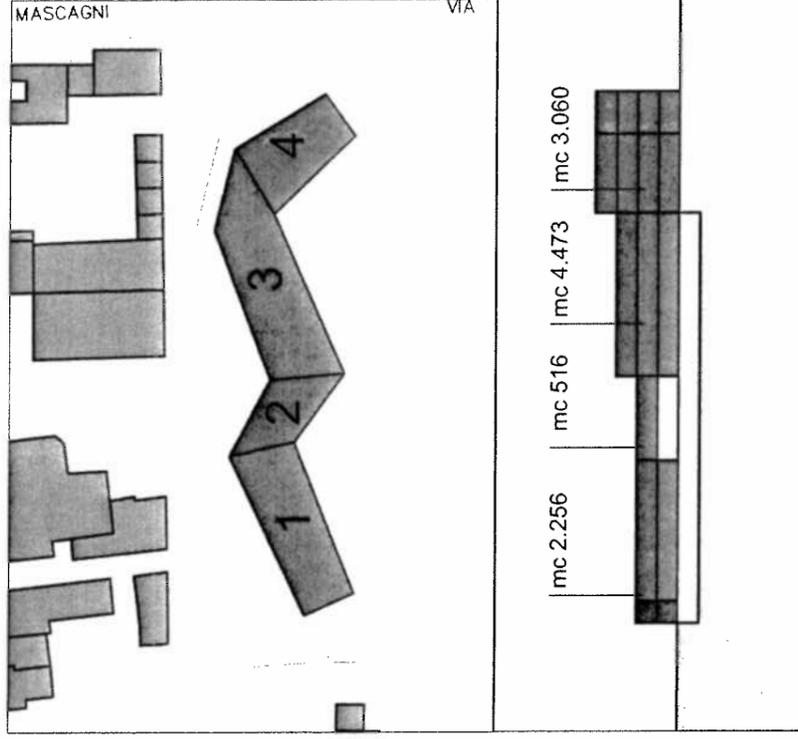
Nota: si ricorda che l'accento all'estensione del disegno dello spazio aperto verso il giardino di via Piermarini rappresenta unicamente la volontà di lettura ed eventualmente di uso unitario degli spazi aperti, rimanendo la proposta di intervento limitata ai confini definiti nelle premesse.



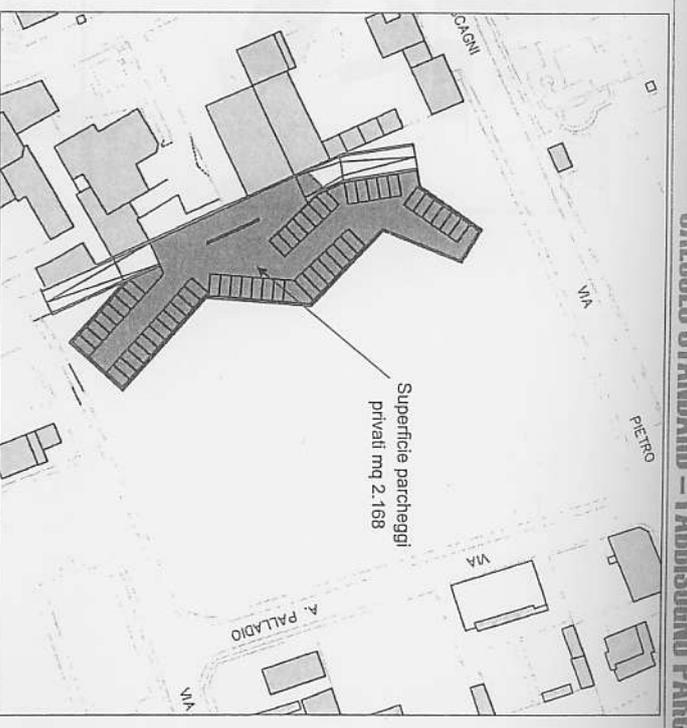
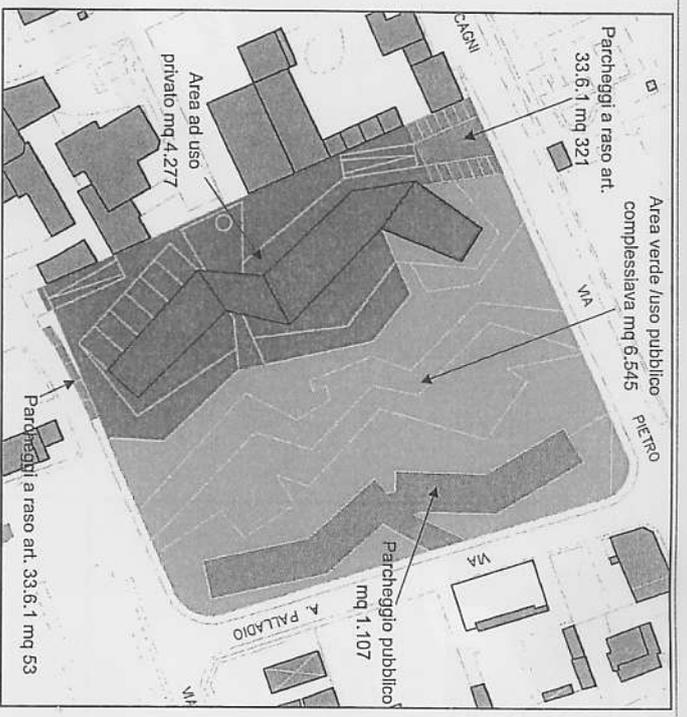
SCHEMA PLANIMETRICO DI PROGETTO

25.03.2016

Superficie totale dell'area oggetto di intervento	12.303	mq
Superficie PL*7 (Mascagni)	7.000	mq
Indice fondiario PL*7	0,4	mc/mq
Volume edificabile	2.800	mc
Indice proposto	1,47	mc/mq
Volume di progetto	10.305	mc
Eccedenza volumetrica	7.505	mc



	SLP	VOLUME
Blocco 1 (case a schiera)	752,00 mq	2.256,00 mc
Blocco 2 (servizi alla residenza)	172,00 mq	516,00 mc
Blocco 3 (appartamenti)	1.491,00 mq	4473,00 mc
Blocco 4 (terziario)	1.020,00 mq	3.060,00 mc
TOTALE	3.435,00 mq	10.305,00 mc
-Di cui RESIDENZIALE	2.415,00 mq	7.245,00 mc
-Di cui TERZIARIO/FUNZIONI COMPATIBILI	1.020,00 mq	3.060,00 mc

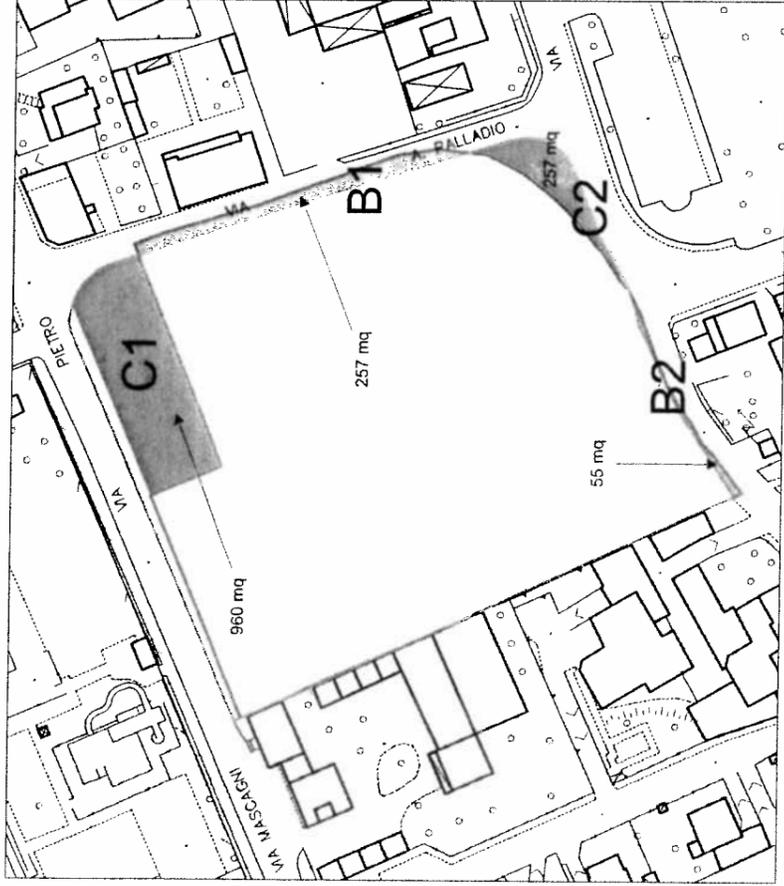


Calcolo standard richiesto

Standard residenziale	mq 26,5 x mp 25,245 / 1007,245 / 100	1.920 mq 1.920 mq
di cui parcheggio 15%		288 mq 288 mq
di cui verde 65%		1.632 mq 1.632 mq
Standard abitativo nazionale		
Slp x 100 x 1 mq		1.020 mq 1.020 mq
di cui parcheggio 50%		510 mq 10 mq
di cui verde 50%		510 mq 10 mq
Totale standard richiesto		2.940 mq
di cui parcheggio		798 mq
di cui verde		2.142 mq

Fabbisogno parcheggi

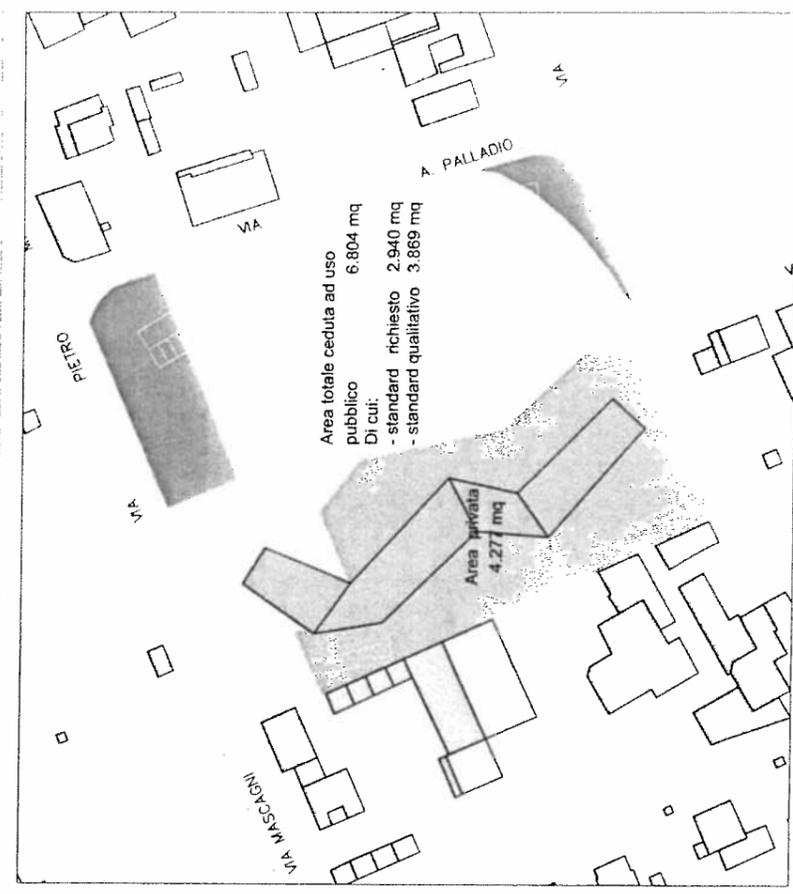
Parcheggi privati	Residenza (10 mq)	725 mq
	Terzario (10 mq)	725 mq
	Totale	1.450 mq
Parcheggi pubblici	Quota di parcheggio (20% (ART.33.6.1 N.T.A.))	232 mq
	Totale	1.682 mq



Superfici già utilizzate per viabilità comunale

B - Superficie di proprietà (catastale)	11.398 mq
C - Superfici di proprietà comunale (mq 960 + mq 257)	1.217 mq
D - Superfici già utilizzate per viabilità comunale (mq 257 + mq 55)	313 mq
B0 - Area di proprietà interna all'area di progetto (B-B1-B2)	11.086 mq
A0 - Area totale di progetto (B0+C1+C2)	12.303 mq

03 Giugno 2008



Area di proprietà interna all'area di progetto (B0)	11.086 mq -
Area privata	4.277 mq =
Area ceduta ad uso pubblico	6.809 mq -
Area totale richiesta per standard (verde e parcheggi)	2.940 mq =
Area totale ceduta a standard qualitativo	3.869 mq
di cui parcheggi	451 mq
di cui verde-spazio pubblico attrezzato	3.418 mq

La "Proposta iniziale di Piano Integrato di Intervento" prevede la realizzazione di volumetria in aggiunta rispetto le previsioni di P.R.G. pari a mc 7.505

Per tale incremento volumetrico viene proposto quale standard qualitativo la cessione di aree di proprietà interne all'ambito di intervento pari a mq 3.869 e sistemazioni superficiali di aree in parte a verde/spazi pubblici attrezzati e in parte a parcheggi per superfici per un totale di mq 6.545 e di mq 1.481 rispettivamente.

Sulla base dell'ipotesi preliminare di progetto sono stati calcolati gli oneri di urbanizzazione I e II per le diverse funzioni e in questa fase sono stati portati integralmente a scampo per una prima definizione del valore parametrico dello standard qualitativo offerto.

Area ceduta a standard qualitativo	mq	3.869,00 x
Valore al mq	€/mq	60,00 =
A - Valore equivalente	€	232.140,00

Sistemazioni superficiali Verde/spazi pubblici attrezzati	mq	6.545,00 x
Valore medio a mq	€/mq	100,00 =
B - Valore equivalente	€	654.500,00

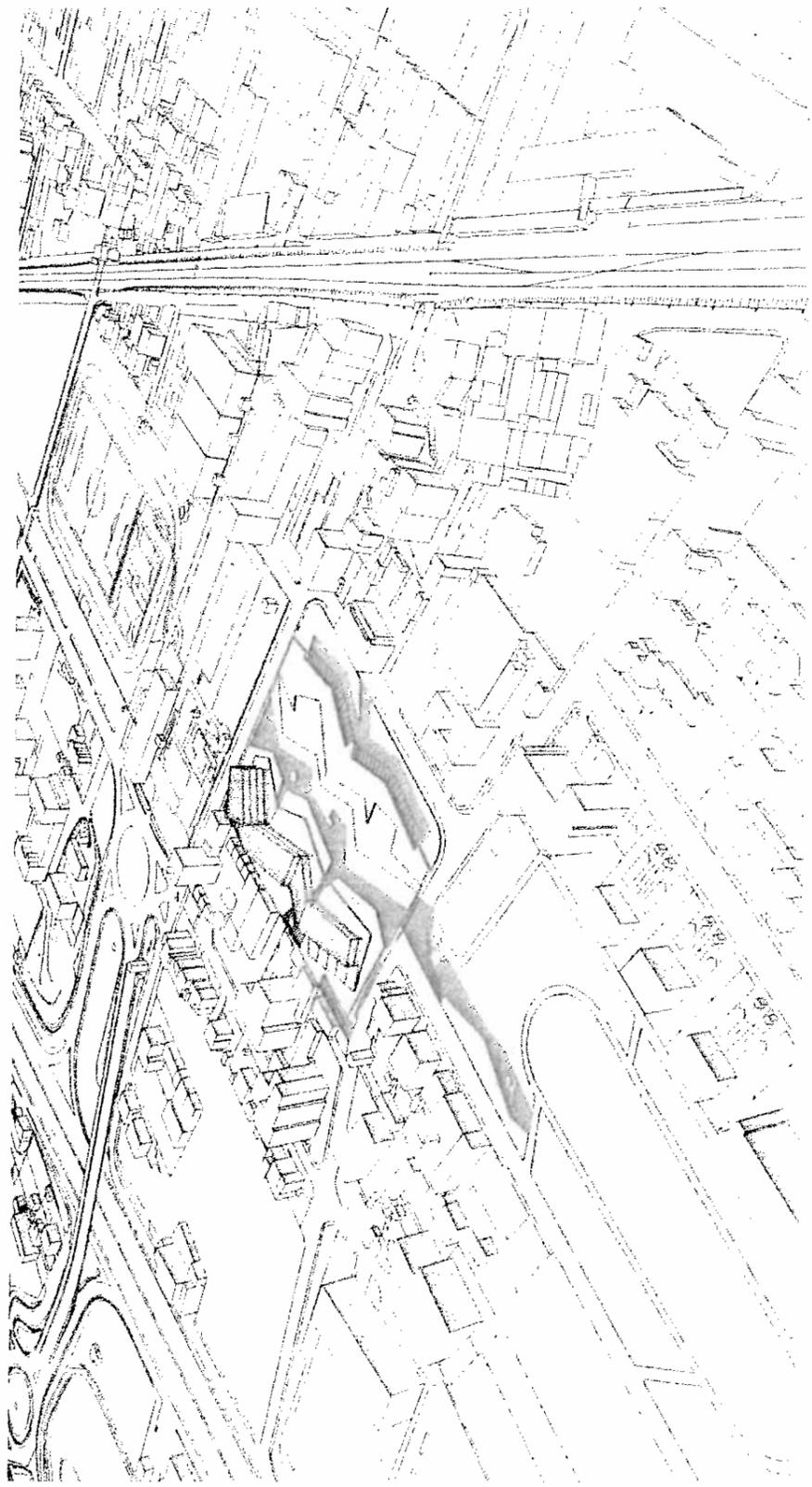
A parcheggio	mq	1.481,00 x
Valore a mq	€/mq	90,00 =
C - Valore equivalente	€	133.290,00

Oneri di urbanizzazione Vol. residenza	mc	7.245,00 x
Oneri residenza I e II/mc	€/mc	25,68 =
D - Totale oneri residenza	€	186.051,60

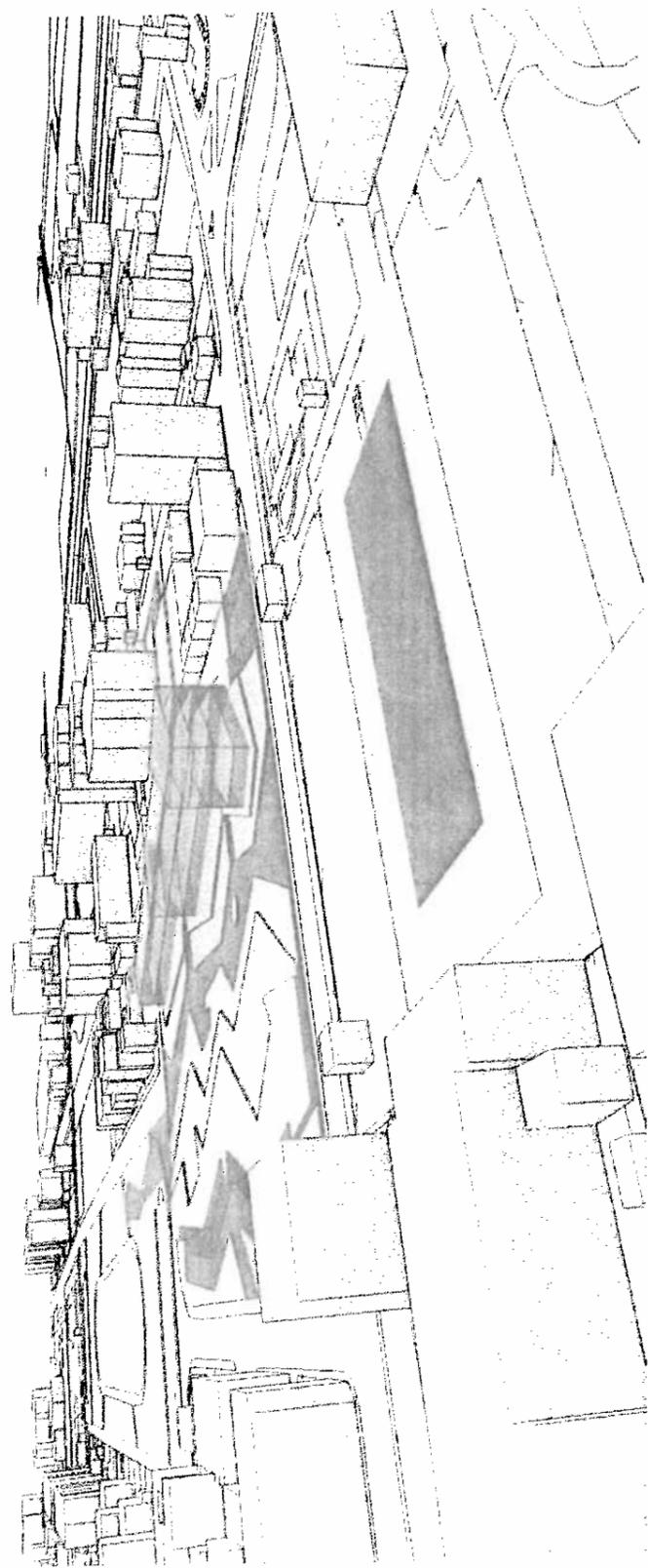
SLP Terziario	mq	1020,00 x
Oneri terziario I e II/mq	€/mq	114,73 =
E - Totale oneri terziario	€	117.014,60

Valori (A + B + C)	€	1.019.930,00 -
Scampo oneri (D + E)	€	303.076,20 =
TOTALE VALORE STANDARD QUALITATIVO	€	716.853,80 /
Eccedenza volumetrica	mc	7.505,00 =

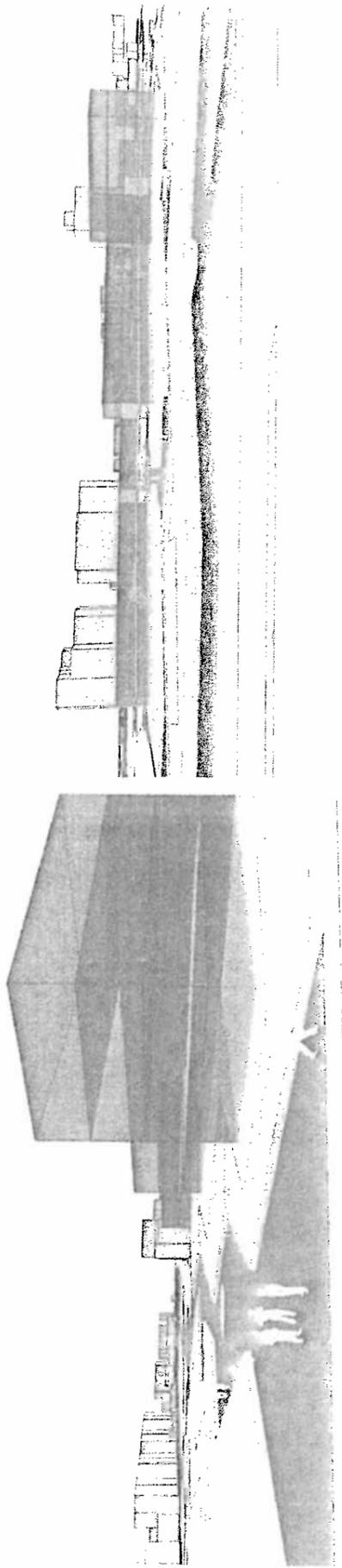
VALORE UNITARIO STANDARD QUALITATIVO € /mc 95,52



Veduta aerea da EST

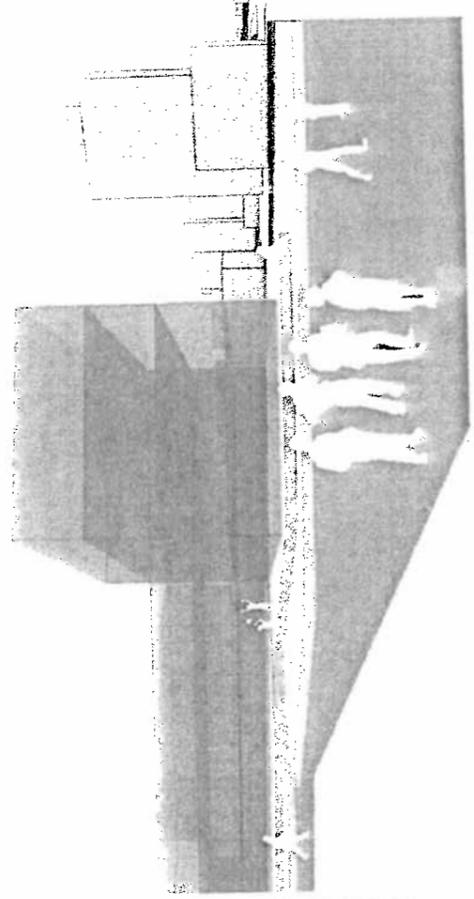


Veduta da NORD

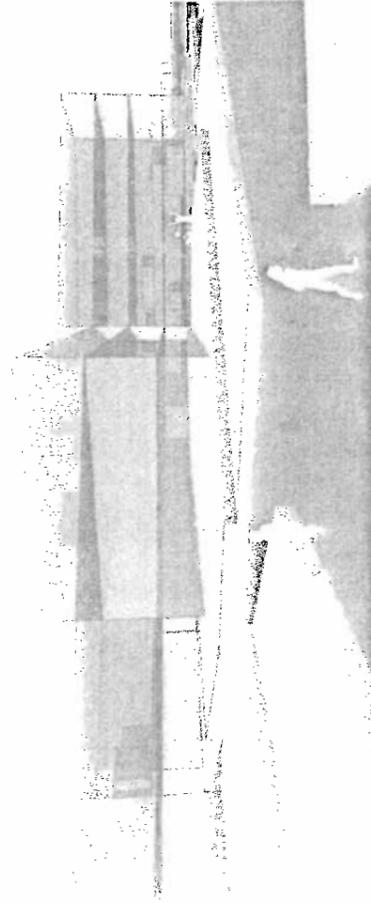


Veduta da NORD

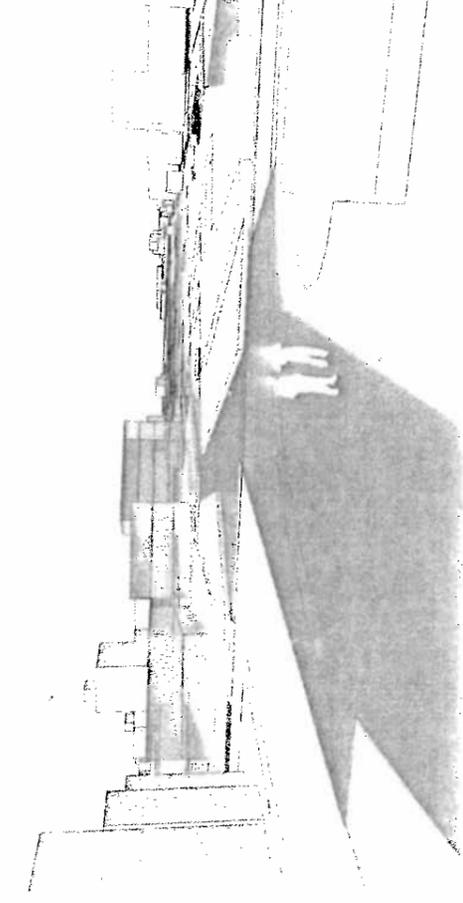
Veduta da EST



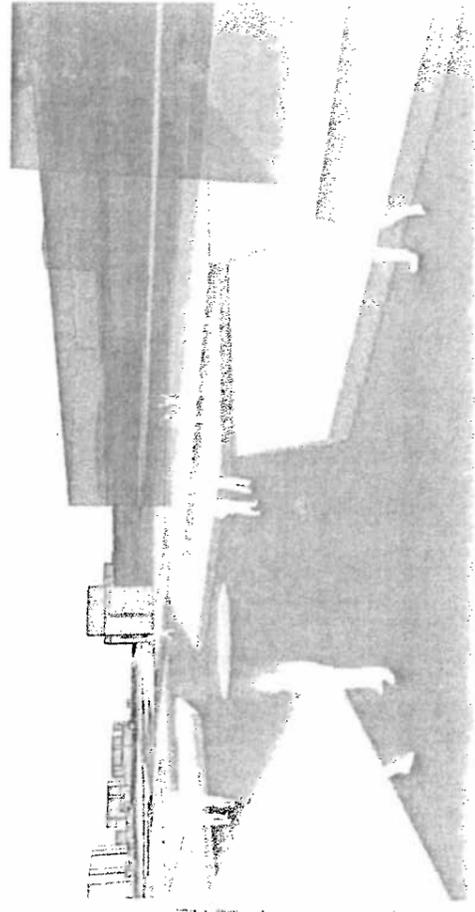
Veduta da NORD



Veduta ingresso pedonale alle residenze

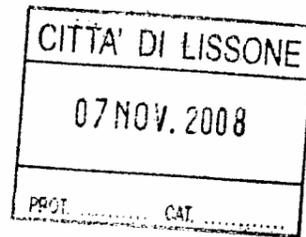


Veduta da SUD



Veduta da NORD

COPIA /
Allegato



Doc. 6

Spettabile

COMUNE DI LISSONE

Via A. Gramsci, 21

20035 LISSONE

alla c.a. del Sindaco, Sig. Ambrogio Fossati

alla c.a. dell'Assessore all'Urbanistica, Sig. Gustavo Aiello

alla c.a. del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, Arch. Marco Terenghi

* Proposta integrativa della comunicazione-istanza, ai sensi dell'art.

13, comma 2, L.R. 12/05, protocollata in data 19.06.2008 e 02.10.2008

La Signora Maria Luisa Saracchi, residente in Firenze, alla Via delle Forbici, 28

espone quanto segue:

1. La Signora Maria Luisa Saracchi è proprietaria dell'area sita in Comune di Lissone, catastalmente individuata al censuario del medesimo Comune al foglio 33, mappale 18 e avente una superficie totale pari a mq. 12.303 (doc. 1).
2. In data 19.06.08 e 02.10.08 la Signora Maria Luisa Saracchi ha protocollato presso il Comune di Lissone una istanza-proposta ai sensi art. 13, comma 2, L.R. 12/2005, in relazione all'avvio del procedimento relativo alla redazione degli atti di P.G.T., con la quale ha chiesto per l'area di sua proprietà, "la destinazione a zona residenziale, con presenza di funzioni compatibili" (doc. 2).
3. Le vicende inerenti l'area di proprietà della Signora Saracchi sono note all'Amministrazione Comunale, in quanto le medesime aree sono state oggetto di un contenzioso avanti al T.A.R. Lombardia, che si è

concluso con la sentenza n. 2203 del 3.5.2007, pronunciata sui ricorsi riuniti RR.GG. nn. 4912/96 e 218/91 (riguardante altra area di proprietà della Signora Saracchi - identificata al foglio 32 mappale 30). Per quanto riguarda la disciplina urbanistica dell'area si rimanda alla relazione storica allegata alla presente proposta integrativa (doc. 3).

4. La sentenza n. 2203/2007 (doc. 4) ha confermato le modifiche apportate dalla delibera di approvazione n. 63 del 6.6.1997 (che riprendeva il contenuto della delibera n. 55 del 7.5.97) che, per l'area de qua, ha previsto il seguente azionamento:

- a zona C*, da attuarsi con un piano di lottizzazione indicato nel P.R.G. come PL*, con indice di edificabilità territoriale pari a 0.40 mc/mq, per un totale di mc. 2.800; la restante parte del mappale 18 è stata destinata a zona CD- Verde e parcheggi, ad eccezione di circa mq. 310, destinati a viabilità comunale.

5. Le attuali destinazioni di P.R.G. del mapp. 18 della superficie di mq. 12.300 sono pertanto le seguenti:

- PL* 7 - Piano Attuativo Mascagni - per una superficie di mq. 7000 - mc. 2.800,

- "SR c/d" - Standard urbanistici per le attrezzature a servizio degli insediamenti residenziali destinati a verde pubblico e parcheggio - per mq. 4.650,

- Viabilità comunale già realizzata mq 310,

il tutto come da certificato di destinazione urbanistica che si allega (doc. 5).

6. L'Arch. Luca Ranza, preso atto di quanto disposto dalla sentenza del T.A.R. Lombardia n. 2203 del 3.5.2007, in qualità di progettista, ha presentato al Comune di Lissone in data 19.06.2008 e 02.10.2008 una proposta di P.I.I., al fine di realizzare un intervento edilizio sull'area de qua, coerente con il tessuto urbano circostante ed avente carattere prevalentemente residenziale.

7. Il Comune di Lissone non ha mai contestato il contenuto della proposta di P.I.I. presentata ma, tuttavia, non ha ancora concluso il procedimento con un atto formale;

CONSIDERATO CHE:

- l'art. 25 L.R. 12/2005 e s.m.i. prevede che, transitoriamente, i Comuni possono procedere unicamente all'approvazione di atti di programmazione negoziata, di progetti in variante, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447, nonché di varianti nei casi di cui all'art. 2 comma 2 della L.R. 23/1997 e di piani attuativi in variante con la procedura di cui all'art. 3 della predetta L.R. 23/1997;

- a seguito di esplicita richiesta verbale dell'Amministrazione Comunale, l'Arch. Ranza in data 2 ottobre 2008 ha protocollato n. 2 copie della documentazione della proposta iniziale di P.I.I., già presentata in data 19.6.2008;

- la proposta di P.I.I. protocollata è coerente con la istanza proposta al Comune di Lissone P.G.T. presentata in data maggio 2006

Tutto ciò premesso e considerato la Signora Maria Luisa Saracchi, in qualità di proprietaria dell'area,

CHIEDE

che l'Amministrazione Comunale proceda all'esame della proposta di P.I.I. presentata in data **19 giugno 2008**, e meramente reiterata il **2 ottobre 2008**, e:

1) valuti se considerarla come proposta di P.I.I. in quanto tale e conseguentemente adotti un provvedimento esplicito da parte dell'Organo ritenuto competente, nel nuovo termine di 90 giorni decorrente dal 2 ottobre 2008, con scadenza quindi entro il **31 dicembre 2008**, e ciò in ottemperanza al disposto dell'art. 2 L. 241/90 s.m.i.;

2) valuti, in alternativa, se considerarla come proposta integrativa della istanza al P.G.T. presentata in data **2 maggio 2006** e pertanto quale contenuto del P.G.T., in corso di elaborazione da parte del Comune.

In ogni caso la sottoscritta resta in attesa di un riscontro formale alla presente istanza, ai sensi di legge.

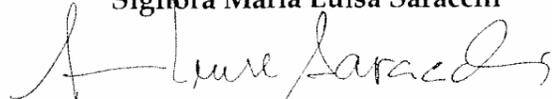
Con osservanza.

Lissone, 31 ottobre 2008

Si allegano i seguenti documenti:

1. planimetria 1:1000
2. istanza al P.G.T.;
3. relazione storico -urbanistica;
4. sentenza n. 2203/2007 del T.A.R. Lombardia;
5. certificato di destinazione urbanistica.

Signora Maria Luisa Saracchi



COPIA

Doc
7

Spettabile
COMUNE DI LISSONE
Via A. Gramsci, 21
20035 LISSONE

CITTA' DI LISSONE	
05 MAR. 2009	
PROT.	CAT.

alla c.a. del Sindaco, Sig. Ambrogio Fossati

alla c.a. dell'Assessore all'Urbanistica, Sig. Gustavo Aiello

alla c.a. del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, Arch. Marco Terenghi

**Riproposizione dell'istanza protocollata in data 7/11/2008, ai sensi
dell'art. 2, comma 5 Legge 7/8/1990 n. 241 s.m.i.**

La Signora **Maria Luisa Saracchi**, residente in Firenze, alla Via delle
Forbici, 28

Premesso che:

- in data 19/6/2008 l'Arch. Luca Ranza, in qualità di progettista della Signora Saracchi ha presentato al Comune di Lissone una proposta di P.I.I., al fine di realizzare un intervento edilizio sull'area di proprietà della stessa, coerente con il tessuto urbano circostante ed avente carattere prevalentemente residenziale;
- successivamente in data 2/10/2008 l'Arch. Luca Ranza ha protocollato n. 2 copie della documentazione della proposta iniziale di P.I.I., già presentata in data 19/6/2008;
- la proposta di P.I.I. protocollata è coerente con l'istanza-proposta presentata in data 02.05.2006 ;
- in data 7/11/2008 l'istante ha protocollato presso Codesta Amministrazione una proposta integrativa della comunicazione - istanza ai sensi dell'art. 13, comma 2, L.R. 12/2005, chiedendo che il

Comune:

"1) valuti se considerarla come proposta di P.I.I. in quanto tale e conseguentemente adotti un provvedimento esplicito da parte dell'Organo ritenuto competente, nel nuovo termine di 90 giorni decorrente dal 2 ottobre 2008, con scadenza quindi entro il 31 dicembre 2008, e ciò in ottemperanza al disposto dell'art. 2 L. 241/90 s.m.i.;

2) valuti, in alternativa, se considerarla come proposta integrativa della istanza al P.G.T. presentata in data 22.04.2006, e pertanto quale contenuto del P.G.T., in corso di elaborazione da parte del Comune.

In ogni caso la sottoscritta resta in attesa di un riscontro formale alla presente istanza, ai sensi di legge";

- entro il 31/12/2008 l'Amministrazione Comunale non ha peraltro concluso il procedimento e ad oggi non è pervenuto alla istante alcun riscontro esplicito da parte dell'Organo ritenuto competente;

- la Signora Saracchi ripropone, pertanto, con il presente atto, l'istanza già presentata in data 7/11/2008, ai sensi dell'art. 2, comma 5, Legge 241/90 s.m.i., e

espone quanto segue:

1. La Signora Maria Luisa Saracchi è proprietaria dell'area sita in Comune di Lissone, catastalmente individuata al censuario del medesimo Comune al foglio 33, mappale 18 e avente una superficie totale pari a mq. 12.303 (cfr. doc. 1 allegato all'istanza protocollata in data 7/11/2008).

2. In data 19.06.2008 la Signora Maria Luisa Saracchi - a mezzo del tecnico di sua fiducia arch. Luca Ranza, ha protocollato presso il

Comune di Lissone una istanza-proposta ai sensi art. 13, comma 2, L.R. 12/2005, in relazione all'avvio del procedimento relativo alla redazione degli atti di P.G.T., con la quale ha chiesto per l'area di sua proprietà, "la destinazione a zona residenziale, con presenza di funzioni compatibili" (cfr. doc. 2 allegato all'istanza protocollata in data 7/11/2008).

3. Le vicende inerenti l'area di proprietà della Signora Saracchi sono note all'Amministrazione Comunale, in quanto le medesime aree sono state oggetto di un contenzioso avanti al T.A.R. Lombardia, che si è concluso con la sentenza n. 2203 del 3.5.2007, pronunciata sui ricorsi riuniti RR.GG. nn. 4912/96 e 218/91 (riguardante altra area di proprietà della Signora Saracchi - identificata al foglio 32 mappale 30). Per quanto riguarda la disciplina urbanistica dell'area si rimanda alla relazione storica allegata alla presente proposta integrativa (cfr. doc. 3 allegato all'istanza protocollata in data 7/11/2008).

4. La sentenza n. 2203/2007 (cfr. doc. 4 allegato all'istanza protocollata in data 7/11/2008) ha confermato le modifiche apportate dalla delibera di approvazione n. 63 del 6.6.1997 (che riprendeva il contenuto della delibera n. 55 del 7.5.97) che, per l'area de qua, ha previsto il seguente azionamento:

- a zona C*, da attuarsi con un piano di lottizzazione indicato nel P.R.G. come PL*, con indice di edificabilità territoriale pari a 0.40 mc/mq, per un totale di mc. 2.800; la restante parte del mappale 18 è stata destinata a zona CD- Verde e parcheggi, ad eccezione di circa mq. 310, destinati a viabilità comunale.

5. Le attuali destinazioni di P.R.G. del mapp. 18 della superficie di mq. 12.300 sono pertanto le seguenti:

- PL* 7 - Piano Attuativo Mascagni - per una superficie di mq. 7000 - mc. 2.800,
- "SR c/d" - Standard urbanistici per le attrezzature a servizio degli insediamenti residenziali destinati a verde pubblico e parcheggio - per mq. 4.650,
- Viabilità comunale già realizzata mq 310,

il tutto come da certificato di destinazione urbanistica che si allega (cfr. doc. 5 allegato alla istanza protocollata in data 7/11/2008).

6. L'Arch. Luca Ranza, preso atto di quanto disposto dalla sentenza del T.A.R. Lombardia n. 2203 del 3.5.2007, in data 19.6.2008, in qualità di progettista, ha presentato al Comune di Lissone una proposta di P.I.I., al fine di realizzare un intervento edilizio sull'area de qua, coerente con il tessuto urbano circostante ed avente carattere prevalentemente residenziale.

7. Il Comune di Lissone non ha mai contestato il contenuto della proposta di P.I.I. presentata ma, tuttavia, non ha ancora concluso il procedimento con un atto formale;

CONSIDERATO CHE:

- l'art. 25 L.R. 12/2005 e s.m.i. prevede che, transitoriamente, i Comuni possono procedere unicamente all'approvazione di atti di programmazione negoziata, di progetti in variante, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447, nonché di varianti nei casi di cui

- all'art. 2 comma 2 della L.R. 23/1997 e di piani attuativi in variante con la procedura di cui all'art. 3 della predetta L.R. 23/1997;
- nell'istanza protocollata in data 7/11/2008, la signora Saracchi ha richiesto al Comune di valutare se considerare la medesima istanza come proposta di P.I.I. in quanto tale o, in alternativa, se considerarla come proposta integrativa della istanza al P.G.T. presentata in data 22.04.2006, e pertanto quale contenuto del P.G.T., in corso di elaborazione da parte del Comune;
 - allo stato risulta che il Comune non abbia ancora adottato il PGT né che abbia conferito l'incarico per la redazione del PGT medesimo ad un professionista;
 - pertanto, in attuazione della disciplina transitoria prevista dall'art. 25 L.R. 12/05 s.m.i, e in considerazione del fatto che il PGT non è stato ancora adottato, nonostante l'imminente scadenza prevista dalla legge, la Signora Maria Luisa Saracchi, in qualità di proprietaria, che vede ulteriormente procrastinata la definizione dell'utilizzabilità dell'area in esame, tenuto conto che il contenzioso avviato nei confronti di codesto Comune risale a oltre 15 anni fa -1991-, come sopra ricordato,

CHIEDE

che l'Amministrazione Comunale proceda all'esame dell'istanza già protocollata in data 7/11/2008 (a valere solo ed esclusivamente quale proposta di P.I.I. presentata in data 19 giugno 2008, e meramente reiterata il 2 ottobre 2008) e, conseguentemente adotti un provvedimento esplicito da parte dell'Organò ritenuto competente,

nel nuovo termine di 90 giorni decorrente dal 05.03.2009 , con scadenza quindi entro il 03.06.2009, e ciò in ottemperanza al disposto dell'art. 2, comma 5, Legge 241/90 s.m.i.

In difetto la sottoscritta si vedrà costretta ad adire le competenti Autorità Giurisdizionali per fare accertare l'illegittimità del comportamento della P.A. e per ottenere dal Comune il risarcimento dei danni subiti a causa della mancata conclusione del procedimento relativo alla proposta di P.I.I. in oggetto, tenendo conto degli ingenti esborsi ed oneri anche fiscali, già sostenuti dalla proprietà.

Con osservanza.

Lissone, 04 marzo 2009

Si allega proposta integrativa protocollata in data 7/11/2008

f.to : **Maria Luisa Saracchi**



CITTA' DI LISSONE

(Provincia di Milano)

doc. 8

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

CODICE N°11011

N. 48
del 23.07.2009

OGGETTO:

ESAME DELLE PROPOSTE DI MODIFICA PERVENUTE A SEGUITO PUBBLICAZIONE DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO E APPROVAZIONE DEL NUOVO DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO PER LA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA NEGOZIATA

All.: documentazione ed emendamenti

L'anno duemilanove addì ventitre del mese di luglio alle ore 20.25 nella solita sala, con le formalità volute dalla legge e dallo Statuto, si è riunito il Consiglio Comunale in prima convocazione.

Ai fini dell'adozione della seguente deliberazione, all'appello risultano:

CONSIGLIERI			P	A	CONSIGLIERI			P	A
1	FOSSATI Ambrogio	Sindaco	X		17	BORELLA Diego	Cons.	X	
2	LO FARO Ignazio	Cons.	X		18	LO TURCO Marcello	Cons.		X
3	CARRARETTO Andrea	Cons.	X		19	FOSSATI Marco	Cons.	X	
4	FOSSATI Daniele	Cons.	X		20	RIVOLTA Enrico	Cons.	X	
5	CAZZANIGA Massimiliano	Cons.	X		21	MAZZOLENI Maurizio	Cons.	X	
6	RIVA Fabio	Cons.	X		22	BERETTA Roberto	Cons.		X
7	PAGANELLI Luigi	Cons.	X		23	SPECCHIA Claudio C.	Cons.	X	
8	MUSSI Giorgio	Presidente	X		24	AROSIO Egidio	Cons.	X	
9	MAGRO Calogero	Cons.	X		25	ZAGARI Antonino	Cons.	X	
10	SIRONI Emanuela	Cons.	X		26	PEREGO Renzo	Cons.	X	
11	CAMARDA Giovanni	Cons.		X	27	SANTAMARIA Armanda	Cons.		X
12	MERONI Fabio	Cons.	X		28	GALBIATI Roberto	Cons.	X	
13	GATTI Ambrogio	Cons.	X		29	BRIVIO Dante	Cons.		X
14	BIGNAMINI Massimo	Cons.		X	30	FOSSATI Cesare	Cons.		X
15	MONTRASIO Claudio	Cons.	X		31	SALA Ruggero	Cons.	X	
16	SPINELLI Massimiliano	Cons.	X						

CONSIGLIERI PRESENTI N. 24.....CONSIGLIERI ASSENTI N. 7.....

ASSESSORI			P	A	ASSESSORI			P	A
1	PELLITTERI Antonino		X		6	FRASCHINI Massimo			X
2	IURLO Antonio			X	7	FOSSATI Lino			X
3	AIELLO Gustavo		X		8	DI SALVO Pietro			X
4	VOLPE Gabriele			X	9	RONCHI Daniela	X		
5	BOGNANI Luigi			X	10	BERETTA Giuliano	X		

Partecipa: Il Segretario Generale Supplente: Michele Boccella
Presiede: Il Sig. Giorgio Mussi, Presidente del Consiglio
il quale accertata la legalità della seduta, pone in trattazione l'oggetto sopra indicato

Registrato impegno di €
al Cap.....del P.E.G.

IL RESPONSABILE SETTORE
ECONOMICO-FINANZIARIO

DELIBERAZIONE N. 48 DEL 23 LUGLIO 2009

OGGETTO: ESAME DELLE PROPOSTE DI MODIFICA PERVENUTE A SEGUITO PUBBLICAZIONE DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO E APPROVAZIONE DEL NUOVO DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO PER LA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA NEGOZIATA.

Il Presidente del Consiglio Giorgio Mussi introduce l'argomento relativo all' esame delle proposte di modifica pervenute a seguito pubblicazione dell'avvio del procedimento e approvazione del nuovo documento di inquadramento per la programmazione urbanistica negoziata.

Il Presidente Giorgio Mussi invita i tecnici Giovanni Franchi e Francesco Salinitro a prendere posto tra i banchi della Giunta unitamente al Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio Marco Terenghi.

L'Assessore Gustavo Aiello riferisce che risulta dalle Linee programmatiche delle Azioni di Governo l'Amministrazione Comunale tra gli obiettivi prioritari ha previsto quello di riqualificazione delle aree strategiche per lo sviluppo territoriale complessivo sulla base delle indicazioni di fondo dettate dal P.R.G. vigente e sulla base delle esigenze dell'azione amministrativa.

Si è ritenuto di cogliere l'occasione, offerta dall'art. 25 della Legge Regionale n. 12/2005, per dotare l'Amministrazione Comunale di un Nuovo Documento di Inquadramento finalizzato alla definizione degli obiettivi generali e degli indirizzi dell'azione amministrativa urbanistica, relativa alla programmazione negoziata, in attesa dell'introduzione del Piano di Governo del Territorio.

Il documento si caratterizza anche per l'introduzione di alcuni criteri guida da considerare quali presupposti per la futura azione urbanistica all'interno del Piano di Governo del Territorio in materia di programmazione negoziata.

In sede di seduta del Consiglio Comunale di Avvio del procedimento in data 24/06/09 sono stati presentati 13 emendamenti di alcuni Consiglieri Comunali.

A seguito della pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento sono pervenute n. 9 proposte di modifica di cui n. 8 entro il termine stabilito per la presentazione (6/7/2009) e n. 1 oltre il termine di cui sopra.

I tecnici incaricati, l'Ufficio Tecnico e la Commissione Urbanistica hanno esaminato gli emendamenti e le proposte, ora il Consiglio Comunale è chiamato all'esame di dette istanze ai fini dell'eventuale accoglimento delle richieste/proposte presentate e quindi procedere all'approvazione del Documento di Inquadramento secondo le indicazioni dell'art 25 della Legge regionale n. 12/2005.

Intervengono al dibattito, anche a più riprese, i Consiglieri Maurizio Mazzoleni, Fabio Meroni, Roberto Galbiati, Egidio Arosio, Ruggero Sala, Antonino Zagari, Massimiliano Spinelli, Claudio Cosimo Specchia, Luigi Paganelli, Renzo Perego e, in risposta, i Tecnici Giovanni Franchi, Francesco Salinitro, il Dirigente Settore Pianificazione del Territorio Marco Terenghi, gli Assessori Gustavo Aiello, Daniela Ronchi e il Segretario Generale Supplente Michele Boccella.

Gli interventi non vengono verbalizzati in quanto ne verrà disposta l'integrale trascrizione da supporto informatico che sarà poi allegata all'originale del verbale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 e successive modifiche ed integrazioni che prevede, all'art. 25 norme transitorie, la possibilità per i Comuni non dotati di P.G.T., ed in particolare del Documento di Piano, che la presentazione dei Programmi Integrati di Intervento previsti dall'articolo 87 della medesima legge sia subordinata all'approvazione da parte del consiglio comunale, con apposita deliberazione, di un documento di inquadramento redatto allo scopo di definire gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa comunale nell'ambito della programmazione integrata di intervento;

Accertato che il Comune di Lissone ha in essere un Documento d'Inquadramento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 19.03.2004 e successivamente modificato e integrato;

Ritenuto di cogliere l'occasione, offerta dall'art. 25 della Legge Regionale n. 12/2005, di dotare l'Amministrazione Comunale di un nuovo Documento di Inquadramento finalizzato alla definizione degli obiettivi generali e degli indirizzi dell'azione amministrativa urbanistica, relativa alla programmazione negoziata, in attesa dell'introduzione del Piano di Governo del Territorio. Il documento si caratterizza anche per l'introduzione di alcuni criteri guida da considerare quali presupposti per la futura azione urbanistica all'interno del Piano di Governo del Territorio in materia di programmazione negoziata;

Vista l'informativa di Giunta Comunale n. 1661 del 5.11.2008 con oggetto: "Informativa relativa all'affidamento dell'incarico per la valutazione delle proposte di Programma Integrato di Intervento pervenute e loro integrazione con la versione preliminare del Documento di Piano ai sensi della L.R. 12/05";

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 1151 del 20.11.2008 con oggetto: "affidamento dell'incarico per la valutazione delle proposte di Programma Integrato di Intervento pervenute e loro integrazione con la versione preliminare del Documento di Piano ai sensi della L.R. 12/05" con la quale si affidava l'incarico di cui sopra all'Arch. Giovanni Franchi e all'Arch. Francesco Salinitro;

Visto il Documento d'Inquadramento prodotto dagli incaricati, presentato in data 04.06.2009 prot. 26530, successivamente posto

all'attenzione (distribuendone copia) della Commissione IV Territorio a decorrere dal 13.06.09 prot. 27962 e ritenuto approvable in quanto corrispondente alle necessità espresse dall'Amministrazione Comunale che vengono articolate in un insieme normativo e in ambiti di programmazione coerenti con gli obiettivi di sviluppo del territorio Lissonese, della cultura, della produttività locale;

Dato atto altresì che trattasi di modifica ad integrazione di procedimento già avviato in precedenza dall'Amministrazione Comunale, per cui l'Amministrazione Comunale ed i tecnici incaricati hanno preso in considerazione le proposte di Piani Integrati d'Intervento giacenti;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 24.06.2009 di avvio del procedimento per l'approvazione del nuovo Documento di Inquadramento per la programmazione negoziata nella quale sono stati presentati n. 13 emendamenti allegati alla presente delibera sotto la lettera "A";

Accertato che a seguito della pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento sono pervenute nove istanze, di cui otto entro il termine stabilito per la presentazione (6/7/2009) ed una fuori termine, allegate alla presente delibera sotto la lettera "B" le quali hanno contribuito ad adeguare alcune parti del Documento di Inquadramento, in particolare la tavola grafica denominata schema 2 allegata nella sua nuova versione, al presente provvedimento sotto la lettera "D" e che, dette istanze, saranno riconsiderate in sede di predisposizione del nuovo P.G.T.;

Preso atto che gli emendamenti e le istanze, sono state sottoposte alle valutazioni dei Tecnici incaricati della stesura del Documento di Inquadramento e all'esame della Commissione IV Territorio, Trasporti, Ecologia, Protezione Civile in data 16.7.2009, come riportato nell'allegato "C" al presente provvedimento e posto ora all'esame del Consiglio Comunale;

Visto il P.R.G. vigente;

Vista la Legge regionale 12/2005;

Dato atto che la presente deliberazione viene assunta ai sensi dell'art. 42 secondo comma del Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267;

Visto il parere favorevole, allegato quale parte integrante, espresso ai sensi dell' art. 49, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, in merito alla regolarità tecnica, dal Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio in data 17.07.09;

Atteso che la votazione dell'emendamento n. 1, in forma palese, per mezzo di sistemi elettronici ha prodotto il seguente esito:

Non approvato

Consiglieri presenti	n.22
Consiglieri votanti	n.21
Voti favorevoli	n. 6
Voti contrari	n.15
Astenuti	n. 1 (Sala Ruggero)

(Dando atto che risultano altresì assenti i Consiglieri Daniele Fossati e Ambrogio Gatti.)

Emendamento n. 2- viene votato dopo l'emendamento n.7, al fine di consentire ai Gruppi Consiliari di definire una diversa formulazione. Lo stesso viene messo in votazione con la seguente modifica, sulla quale viene, seduta stante, acquisito il parere favorevole del Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio Marco Terenghi: "Il PII deve garantire il reperimento all'interno dell'area di intervento di una quota minima non inferiore al 60% della quantità minima di aree a standard previste in relazione ai pesi insediativi ed in base alle disposizioni legislative vigenti. Per l'eventuale quota rimanente, alla monetizzazione verrà privilegiata la cessione di aree in altri ambiti. A tale disposizione dovrà essere aggiunta la quota spettante di standard qualitativo che potrà avere collocazione coerente con i disposti normativi regionali." La votazione effettuata in forma palese, per mezzo di sistemi elettronici ha prodotto il seguente esito:

Consiglieri presenti	n.22
Consiglieri votanti	n.20
Voti favorevoli	n.20
Voti contrari	n. 0
Astenuti	n. 2 (Ambrogio Gatti e Sala Ruggero)

Approvato con modifiche

(Dato atto che risulta presente il Consigliere Massimo Bignamini e assenti i Consiglieri Emanuela Sironi, Claudio C.Specchia e il Sindaco Ambrogio Fossati.)

Atteso che la votazione dell'**emendamento n. 3**, in forma palese, per mezzo di sistemi elettronici ha prodotto il seguente esito:

Non approvato

Consiglieri presenti	n.24
Consiglieri votanti	n.23
Voti favorevoli	n. 6
Voti contrari	n.17
Astenuti	n. 1 (Sala Ruggero)

(Dato atto che risulta presente il Consigliere Massimo Bignamini e assente il Consigliere Fabio Meroni)

Atteso che la votazione dell'**emendamento n. 4**, in forma palese, per mezzo di sistemi elettronici ha prodotto il seguente esito:

Approvato

Consiglieri presenti	n.24
Consiglieri votanti	n.23
Voti favorevoli	n.23
Voti contrari	n. 0
Astenuti	n. 1 (Sala Ruggero)

(Dato atto che risulta presente il Consigliere Massimo Bignamini e assente il Consigliere Fabio Meroni)

Atteso che la votazione dell'**emendamento n. 5**, in forma palese, per mezzo di sistemi elettronici ha prodotto il seguente esito:

Non approvato

Consiglieri presenti	n.21
Consiglieri votanti	n.21
Voti favorevoli	n. 6
Voti contrari	n.15
Astenuti	n. 0

(Dato atto che risulta presente il Consigliere Massimo Bignamini e risultano assenti i Consiglieri Ruggero Sala, Emanuela Sironi, Massimiliano Cazzaniga e il Sindaco Ambrogio Fossati)

Atteso che la votazione dell'emendamento n. 6, in forma palese, per mezzo di sistemi elettronici ha prodotto il seguente esito:

Non approvato

Consiglieri presenti n.21

Consiglieri votanti n.20

Voti favorevoli n. 5

Voti contrari n.15

Astenuti n. 1 (Sala Ruggero)

(Dato atto che risulta presente il Consigliere Massimo Bignamini e assenti i Consiglieri Fabio Riva, Claudio C.Specchia, Ambrogio Gatti e il Sindaco Ambrogio Fossati)

Atteso che la votazione dell'emendamento n. 7, in forma palese, per mezzo di sistemi elettronici ha prodotto il seguente esito:
Approvato con la seguente modifica:

"La proposta sarà sottoposta per l'adozione al consiglio comunale entro il termine perentorio di 60 gg dalla conclusione dell'istruttoria."

Consiglieri presenti n.21

Consiglieri votanti n.20

Voti favorevoli n.20

Voti contrari n. 0

Astenuti n. 1 (Sala Ruggero)

(Dato atto che risulta presente il Consigliere Massimo Bignamini e assenti i Consiglieri Fabio Riva, Claudio C.Specchia, Ambrogio Gatti e il Sindaco Ambrogio Fossati)

Atteso che la votazione dell'emendamento n. 8, in forma palese, per mezzo di sistemi elettronici ha prodotto il seguente esito:

Non approvato

Consiglieri presenti n.19

Consiglieri votanti n.19

Voti favorevoli n. 5

Voti contrari n.14

Astenuti n. 0

(Dato atto che risulta presente il Consigliere Massimo Bignamini e assenti i Consiglieri Luigi Paganelli, Fabio Riva, Ruggero Sala, Emanuela Sironi, Claudio C.Specchia e il Sindaco Ambrogio Fossati)

Atteso che la votazione dell'emendamento n. 9, in forma palese, per mezzo di sistemi elettronici ha prodotto il seguente esito:

Non approvato

Consiglieri presenti n.21

Consiglieri votanti n.21

Voti favorevoli n. 0

Voti contrari n.21

Astenuti n. 0

(Dato atto che risulta presente il Consigliere Massimo Bignamini e assenti i Consiglieri Maurizio Mazzoleni, Ruggero Sala, Claudio C.Specchia e il Sindaco Ambrogio Fossati)

Atteso che la votazione dell'emendamento n. 10, in forma palese, per mezzo di sistemi elettronici ha prodotto il seguente esito:
Non approvato

Consiglieri presenti n.19
Consiglieri votanti n.19
Voti favorevoli n. 2
Voti contrari n.17
Astenuti n. 0

(Dato atto che risulta presente il Consigliere Massimo Bignamini e assenti i Consiglieri Roberto Galbiati, Maurizio Mazzoleni, Renzo Perego, Ruggero Sala, Claudio C.Specchia e il Sindaco Ambrogio Fossati)

Atteso che la votazione dell'**emendamento n. 11**, in forma palese, per mezzo di sistemi elettronici ha prodotto il seguente esito:
Approvato con la seguente modifica:

"entrambe le categorie di servizi risultano perciò in difetto dotazionale."

Consiglieri presenti n.21
Consiglieri votanti n.21
Voti favorevoli n.21
Voti contrari n. 0
Astenuti n. 0

(Dato atto che risulta presente il Consigliere Massimo Bignamini a assenti i Consiglieri Maurizio Mazzoleni, Ruggero Sala, Claudio C.Specchia e il Sindaco Ambrogio Fossati)

Atteso che la votazione dell'**emendamento n. 12**, in forma palese, per mezzo di sistemi elettronici ha prodotto il seguente esito:
Non approvato

Consiglieri presenti n.21
Consiglieri votanti n.21
Voti favorevoli n. 4
Voti contrari n.17
Astenuti n. 0

(Dato atto che risulta presente il Consigliere Massimo Bignamini a assenti i Consiglieri Maurizio Mazzoleni, Ruggero Sala, Claudio C.Specchia e il Sindaco Ambrogio Fossati)

Atteso che la votazione dell'**emendamento n. 13**, in forma palese, per mezzo di sistemi elettronici ha prodotto il seguente esito:
Non approvato

Consiglieri presenti n.19
Consiglieri votanti n.19
Voti favorevoli n. 4
Voti contrari n.15
Astenuti n. 0

(Dato atto che risulta presente il Consigliere Massimo Bignamini e assenti i Consiglieri Maurizio Mazzoleni, Fabio Meroni, Ruggero Sala, Claudio C.Specchia, Ignazio Lo Faro e il Sindaco Ambrogio Fossati)

Il Presidente Giorgio Mussi invita i Consiglieri a fare eventuali dichiarazioni di voto sulla votazione dell'intero provvedimento:

Antonino Zagari: dichiarazione di voto contrario del proprio Gruppo

Massimiliano Spinelli: dichiarazione di voto favorevole della Maggioranza

Si dà atto che risulta presente il Consigliere Massimo Bignamini entrato in aula nel corso della seduta;

Dato che risultano assenti, oltre a quelli indicati sul frontespizio, i Consiglieri Maurizio Mazzolèni, Ruggero Sala, Claudio C. Specchia e Massimiliano Spinelli)

Si procede, quindi, alla votazione in forma palese, per mezzo di sistemi elettronici del documento nel suo complesso, come risulta dalle votazioni dei singoli emendamenti di cui sopra, con il seguente esito:

Consiglieri presenti	n.21
Consiglieri votanti	n.21
Voti favorevoli	n.17
Voti contrari	n. 4
Astenuti	n. 0

D E L I B E R A

- 1) Di approvare il Nuovo Documento di Inquadramento, ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale n. 12 del 11.05.2005, che verrà integrato d'ufficio a titolo ricognitivo, a seguito delle determinazioni conseguenti all'accoglimento degli emendamenti proposti.
- 2) Di dare atto che le nove proposte, di cui all'allegato "B" hanno contribuito ad adeguare alcune parti del Documento di Inquadramento, in particolare la tavola grafica denominata schema 2 allegata, nella sua nuova versione, al presente provvedimento sotto la lettera "D", e che, dette istanze, saranno riconsiderate in sede di predisposizione del nuovo P.G.T..
- 3) Di dichiarare quale Responsabile del Procedimento il Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio Marco Terenghi, come già evidenziato in sede di avvio del procedimento.

- - - - -

doc. 9

Comune di
Lissone

Provincia di
Milano

	Documento d'Inquadramento Programmazione Integrata Titolo VI Capo I LR 12/05 e s.m.i.	

maggio 2009

approvazione Consiglio Comunale
delibera n. del
il sindaco

il segretario

i tecnici
dott. arch. giovanni franchi

dott. arch. francesco salinitro

2.5 PROGRAMMI INTEGRATI D'INTERVENTO A CARATTERE PRIORITARIO

L'amministrazione comunale di Lissone individua ambiti territoriali a carattere prioritario dove presentare proposte di PII in considerazione di quelle esaminate, già agli atti (vedasi Schema n. 1 "Individuazione dei PII presentati"), ed a seguito di quanto precedentemente esposto nel presente documento (vedasi Schema n. 2 "Individuazione dei PII a carattere prioritario in relazione al sistema infrastrutturale ed ambientale"):

- AMBITO n. 15 c - d, AREA EX-SCALO MERCI, via General Guidoni;
- AMBITO n. 21, AREA BRUGOLA COMMERCIALE S.P.A., via Matteotti, via Dante, via dei Mille, via Tripoli;
- AMBITO n. 23, AREA EX-MOTTA, via Zanella, via Trieste;
- AMBITO n. 17, AREA EX-CINEMA MIRIAM, via Buonarroti, via Sant'Agnese.

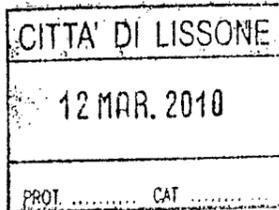
LEGENDA

- CONFINI COMUNALI
- P.L.I. VIGENTI E/O IN ATTESA DI STIPULA CONVENZIONI
- P.L.I. IN INTERRUZIONE



schéma n.1 INDIVIDUAZIONE DEI P.L.I. ESISTENTI
(con scala)

doc. 10



Spettabile

COMUNE DI LISSONE

Via A. Gramsci, 21

20035 LISSONE

alla c.a. del Sindaco, Sig. Ambrogio Fossati

alla c.a. dell'Assessore all'Urbanistica, Sig. Gustavo Aiello

alla c.a. del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, arch. Francesco

Salinitro

Comunicazione - Istanza,

ai sensi dell'art. 13, comma 2, L.R. 12/2005 s.m.i.

La Signora Maria Luisa Saracchi, residente in Firenze, alla Via delle Forbici, 28

Premesso che:

- la Signora Maria Luisa Saracchi è proprietaria dell'area sita in Comune di Lissone, catastalmente individuata al censuario del medesimo Comune al foglio 33, mappale 18 e avente una superficie totale pari a mq. 12.303;
- in data 19/6/2008 l'Arch. Luca Ranza, in qualità di progettista della Signora Saracchi, ha presentato al Comune di Lissone una proposta di P.I.I., al fine di realizzare un intervento edilizio sull'area di proprietà della stessa, coerente con il tessuto urbano;
- successivamente in data 2/10/2008 l'Arch. Luca Ranza ha protocollato n. 2 copie della documentazione della proposta iniziale di P.I.I., già presentata in data 19/6/2008;

- la proposta di P.I.I. protocollata è coerente con l'istanza-proposta già presentata in data 2/5/2006;
- in data 7/11/2008 l'istante ha protocollato presso Codesta Amministrazione una proposta integrativa della comunicazione - istanza ai sensi dell'art. 13, comma 2, L.R. 12/2005, chiedendo che il Comune:

"1) valuti se considerarla come proposta di P.I.I. in quanto tale e conseguentemente adotti un provvedimento esplicito da parte dell'Organo ritenuto competente, nel nuovo termine di 90 giorni decorrente dal 2 ottobre 2008, con scadenza quindi entro il 31 dicembre 2008, e ciò in ottemperanza al disposto dell'art. 2 L. 241/90 s.m.i.;

2) valuti, in alternativa, se considerarla come proposta integrativa della istanza al P.G.T. presentata in data 2/5/2006, e pertanto quale contenuto del P.G.T., in corso di elaborazione da parte del Comune";

- entro il 31/12/2008 l'Amministrazione Comunale non ha concluso il procedimento relativo al P.I.I. presentato il 19/6/2008 e la Signora Saracchi è stata costretta a riproporre, in data 5/3/2009 l'istanza già presentata in data 7/11/2008, ai sensi dell'art. 2, comma 5, Legge 241/90 s.m.i.,

espone quanto segue:

1) Con delibera n. 48 del 23/07/2009 il Consiglio Comunale di Lissone ha esaminato le proposte di modifica pervenute a seguito di pubblicazione dell'avvio del procedimento e ha approvato il nuovo documento di inquadramento per la programmazione urbanistica negoziata. Nella delibera di approvazione si dà atto che il nuovo

Documento di Inquadramento è finalizzato alla definizione degli obiettivi generali e degli indirizzi dell'azione amministrativa urbanistica, relativa alla programmazione negoziata, in attesa dell'introduzione del Piano di Governo del Territorio.

Nella medesima delibera si fa presente che il documento introduce alcuni criteri guida da considerare quali presupposti per la futura azione urbanistica all'interno del Piano di Governo del Territorio.

L'art. 2.5 del Documento di Inquadramento intitolato "*Programmi Integrati di Intervento a carattere prioritario*" prevede che: "*l'Amministrazione Comunale di Lissone individua ambiti territoriali a carattere prioritario dove presentare proposte di P.I.I. in considerazione di quelle esaminate, già agli atti (vedasi Schema n. 1 "Individuazione dei PII presentati"), ed a seguito di quanto precedentemente esposto nel presente documento (vedasi schema n. 2 <individuazione dei PII a carattere prioritario in relazione al sistema infrastrutturale ed ambientale>)*" .

Dall'esame dello schema n. 1 risulta che il P.I.I. presentato dall'Arch. Ranza in data 19/6/2008 rientra tra quelli definiti "in istruttoria" e indicati in tinta verde nella medesima tavola allegata al Documento di Inquadramento.

Allo stato pertanto, dalla Delibera di approvazione del Documento di Inquadramento, e pertanto dal 23/7/2009 ad oggi la proposta di P.I.I. presentata dall'Arch. Ranza in data 19/6/2008, risulta essere "in istruttoria" presso l'Amministrazione Comunale senza essere stato assunto alcun provvedimento esplicito al riguardo, nè adottato dal Consiglio Comunale.

2) In data 4/11/2009 il Comune di Lissone ha pubblicato l'avviso relativo al "Procedimento per l'affidamento dell'incarico professionale per la revisione e l'aggiornamento della proposta di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)", invitando chiunque abbia interesse a presentare suggerimenti e proposte, ai sensi dell'art. 13, comma 2, L.R. 12/2005 s.m.i.. Si è appreso che ad oggi il Consiglio Comunale non ha ancora affidato l'incarico professionale per la redazione del nuovo P.G.T..

Tutto ciò premesso e esposto

la Signora Maria Luisa Saracchi

chiede che

l'Amministrazione Comunale:

- con un provvedimento definisca la dicitura "P.I.I. in istruttoria", così come previsto nello schema 1 allegato al Documento di Inquadramento, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 23/7/2009, prevedendo tempi e modalità di attuazione della procedura di approvazione della proposta di P.I.I. presentata dall'Arch. Ranza in data 19/6/2008;
- in ogni caso, recepisca la proposta di P.I.I., presentata in data 19/6/2008 e reiterata il 2/10/2008, nel P.G.T. in corso di elaborazione da parte del Comune.

La sottoscritta resta in attesa di un riscontro formale alla presente Istanza ai sensi di legge.

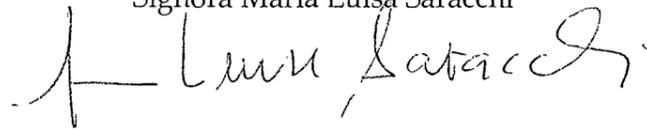
Con osservanza.

Lissone, 01 marzo 2010

Si allegano i seguenti documenti:

1. planimetria 1:1000;
2. istanza al P.G.T.;
3. relazione storico - urbanistica;
4. proposta integrativa del 7/11/2008;
5. riproposizione dell'istanza protocollata il 5/3/2009;
6. Delibera di C.C. n. 48 del 23/7/2009;
7. Schema n. 1 "Individuazione dei P.I.I. esistenti", allegato al Documento di Inquadramento e art. 2.5 del Documento di Inquadramento.

Signora Maria Luisa Saracchi

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Luisa Saracchi". The signature is written in a cursive style with a large initial "M" and a decorative flourish at the end.

Doc. 19



COMUNE DI LISSONE

Provincia di Monza e Brianza

Via Gramsci 21

20035 Lissone (MB)



PIANO di GOVERNO del TERRITORIO

Documento di Piano

Vol. II

Documento programmatico

**studio
favole**

via Casentino 8

20159 Milano

tel. 02/66803318 - fax 02/6688337

e-mail: favolep@tiscali.it

interessato a opere di forestazione per soddisfare le proprie strategie, come i terreni di proprietà siti nei Parchi Agricoli. Queste opere di forestazione devono essere realizzate dai soggetti attuatori e vanno gestite in accordo col Comune.

7.1. Aree di trasformazione residenziale

Il piano prevede 26 aree di trasformazione (di differente dimensione) per un totale di 340.929 mq. Seguendo quanto detto prima, tali aree si possono suddividere in:

- 12 aree interessate da proposta di Pii, per una superficie complessiva di 241.763 mq;
- 14 aree a standard nel Prg, per una superficie complessiva di 99.166 mq.

Applicando gli indici previsti si ottengono così 369.448 mc di volume residenziale da realizzare (290.115 mc dal primo gruppo di 12 aree e 79.332 mc dal secondo gruppo) che, in virtù dell'indice di edificazione minimo di 3 mc/mq, andranno a occupare una superficie massima di 123.149 mq, lasciando i rimanenti 217.779 mq a standard. La volumetria prevista corrisponde a circa 123.150 mq di Slp, che quindi genera la medesima quantità di opere di forestazione. Le aree cedute a standard non boscate (non calcolabili in virtù della possibilità di forestare aree esterne alle AT) serviranno da aree a prato aperto attrezzato, anche con attrezzature sportive o attrezzature per diverse attività all'aria aperta, oltre che per eventuali altri servizi.

Gli abitanti previsti dal piano sono la somma di tre addendi: la densificazione e il consolidamento dei tessuti consolidati, la rigenerazione dell'ambito della città a scacchiera e le aree di trasformazione. Per ciascuno di questi tre addendi sono previsti:

- Circa 200 abitanti dalla densificazione e dal consolidamento dei tessuti urbani consolidati: dato il già elevato tasso di occupazione del territorio è lecito ipotizzare che non sia rimasto molto margine di sviluppo in tal senso. Si è stimata la possibilità di accogliere altri 200 abitanti, che richiedono 30.000 mc di ulteriore volume residenziale, pari a circa 70/100 alloggi.
- Circa 600 abitanti dalla rigenerazione dell'ambito della città a scacchiera: data la conformazione e la densità dell'ambito è opportuno mettere preventivamente in conto che il periodo di trasformazione possa essere più lungo della durata di soli 5 anni prevista per un Documento di Piano. Si può quindi considerare plausibile l'ipotesi che entro il prossimo lustro arrivino solo 300 abitanti circa da questo ambito.
- 2.463 abitanti dalle aree di trasformazione: sono stati ottenuti dividendo il volume totale (369.448 mc) per 150 mq/ab.

Nei prossimi 5 anni Lissone dovrà dunque accogliere 2.963 nuovi abitanti, raggiungendo la popolazione totale di 47.841 abitanti (partendo dai 44.878 attesi), perfettamente in linea con i principi del Pgt e dell'Amministrazione Comunale, anche considerando gli ulteriori 300 abitanti che arriveranno dall'ambito di rigenerazione successivamente ai 5 anni di durata legale del DdP.

Qui di seguito vengono mostrati i dati per tabelle riassuntive. Nella prima le volumetrie maturate a seconda dell'indice di ogni ambito.

Nome area	Indice	Superficie	Volume maturato
AT1	1,2 mc/mq	23.498 mq	28.197,6 mc
AT2	1,2 mc/mq	20.577 mq	24.692,4 mc
AT3	0,8 mc/mq	6.007 mq	4.805,6 mc
AT4	1,2 mc/mq	23.186 mq	27.823,2 mc
AT5	1,2 mc/mq	17.327 mq	20.792,4 mc
AT6	1,2 mc/mq	12.367 mq	14.840,4 mc
AT7	1,2 mc/mq	46.072 mq	55.286,4 mc
AT8	1,2 mc/mq	34.827 mq	41.792,4 mc
AT9	0,8 mc/mq	18.255 mq	14.604 mc
AT10	1,2 mc/mq	27.401 mq	32.881,2 mc
AT11	0,8 mc/mq	10.173 mq	8.138,4 mc
AT12	0,8 mc/mq	2.816 mq	2.252,8 mc
AT13	0,8 mc/mq	2.085 mq	1.668 mc
AT14	1,2 mc/mq	9.374 mq	11.248,8 mc
AT15	0,8 mc/mq	3.531 mq	2.824,8 mc
AT16	1,2 mc/mq	10.419 mq	12.502,8 mc
AT17	0,8 mc/mq	5.798 mq	4.638,4 mc
AT18	0,8 mc/mq	1.526 mq	1.220,8 mc
AT19	0,8 mc/mq	2.251 mq	1.800,8 mc
AT20	0,8 mc/mq	8.122 mq	6.497,6 mc
AT21	1,2 mc/mq	12.433 mq	14.919,6 mc
AT22	0,8 mc/mq	4.254 mq	3.403,2 mc
AT23	1,2 mc/mq	4.282 mq	5.138,4 mc
AT24	0,8 mc/mq	722 mq	577,6 mc
AT25	0,8 mc/mq	26.415 mq	21.132 mc

AT32	0,8 mc/mq	7.211 mq	5.768,8 mc
TOTALE		340.929 mq	369.448 mc

Nel perseguimento delle strategie di piano, ogni area accoglie una certa quantità di volumetrie, in base all'area edificabile, e cede una certa quantità di aree a standard, come elencato nella seconda tabella, qui di seguito.

Nome area	Area edificabile	Volume edificabile	Standard ceduti
AT1	14.818 mq	44.454 mc	8.681 mq
AT2	7.940 mq	23.820 mc	12.637 mq
AT3	-	-	6.007 mq
AT4	-	-	23.186 mq
AT5	7.251 mq	21.753 mc	10.076 mq
AT6	-	-	12.367 mq
AT7	15.764 mq	47.292 mc	30.308 mq
AT8	17.008 mq	51.024 mc	17.818 mq
AT9	9.547 mq	28.641 mc	8.707 mq
AT10	10.365 mq	31.095 mc	17.036 mq
AT11	-	-	10.173 mq
AT12	-	-	2.816 mq
AT13	-	-	2.085 mq
AT14	9.374 mq	28.122 mc	-
AT15	-	-	3.531 mq
AT16	5.102 mq	15.306 mc	5.317 mq
AT17	3.157 mq	9.471 mc	2.641 mq
AT18	-	-	1.526 mq
AT19	-	-	2.251 mq
AT20	2.671 mq	8.013 mc	5.451 mq
AT21	5.579 mq	16.737 mc	6.854 mq

AT22	2.587 mq	7.761 mc	1.667 mq
AT23	-	-	4.282 mq
AT24	-	-	722 mq
AT25	4.775 mq	14.325 mc	21.640 mq
AT32	7.211 mq	21.633 mc	-
TOTALE	123.149 mq	369.447 mc	217.779 mq

Occorre precisare che le aree sono state misurate in ambiente Gis, che può creare un margine di errore di massimo 0,5 mq. I dati sono stati arrotondati automaticamente dal sistema Gis durante le elaborazioni. È per questo motivo, dunque, che i totali dei volumi (maturati ed edificabili) delle due tabelle hanno una differenza di 1 mc. Per lo stesso motivo c'è una differenza di massimo 1 mq tra le superfici di alcune AT e la loro scomposizione in aree edificabili e standard ceduti.

7.2. Criteri d'intervento per gli Ambiti di Trasformazione

7.2.1. Criteri per la pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione e dei piani attuativi

Il presente Documento di Piano definisce i criteri di intervento per gli ambiti di trasformazione (AT) finalizzati all'orientamento della progettazione insediativa nonché alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-artistica, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica (art. 8 L.R. 12/2005). Connette altresì le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione direttamente alla loro modalità di attuazione, fornendo i criteri di negoziazione per i vari tipi di piani attuativi previsti dalla legge (art. 12 L.R. 12/2005).

Tali ambiti trovano previsione e attuazione con la ripartizione, tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione, mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli.

Per gli ambiti di trasformazione sono allegare schede descrittive/progettuali di riferimento, in cui sono individuate le aree di concentrazione edificatoria e le aree da cedere al Comune per la realizzazione di servizi e infrastrutture.

In sede di pianificazione attuativa delle AT dovranno essere rispettati:

- La qualità del progetto, con riferimento a:
 - Inserimento urbanistico
 - Contestualizzazione paesaggistica
 - Qualità ambientale
 - Dotazioni di uso collettivo
- La puntuale perimetrazione dei piani attuativi entro gli ambiti strategici di trasformazione;
- La coerenza coi criteri prestazionali definiti nelle schede allegare alla presente relazione;

Legenda

- Ambiti di Trasformazione residenziale**
 - Edificabile
 - Servizi
 - Ambiti di Trasformazione non residenziali**
 - Produttivo
 - Terziario
 - Servizi
- Volume maturato direttamente sull'area edificabile
Percentuale di volume maturato direttamente sull'area
Volume da reperire maturato su altre aree
- Area minima da lasciare libera in virtù del RC



Studio di Architettura
Città di Livorno

Gruppo di lavoro
Dott. Arch. Roberto Cecchi
Dott. Arch. Roberto Cecchi
Dott. Arch. Roberto Cecchi
Dott. Arch. Roberto Cecchi

Collaboratori
Dott. Arch. Roberto Cecchi
Dott. Arch. Roberto Cecchi
Dott. Arch. Roberto Cecchi

Funzioni e servizi
A Segreteria Comunale Edilizia
Dott. Arch. Paolo Piretti
Dott. Arch. Roberto Cecchi
Arch. Roberto Cecchi
Dott. Arch. Paolo Piretti
Arch. Roberto Cecchi
Arch. Roberto Cecchi

Documento di Piano
Tavola degli Ambiti di Trasformazione
Tavola 3
Scala 1:5.000
Data

STUDIO DI PROGETTAZIONE
studio di architettura
Via Cavour, 2
I-57100 Livorno (LI)
Tel. 0586/33116 - 34 - 340000
www.studio-di-architettura.it

Gruppo di lavoro
Dott. Arch. Roberto Cecchi
Dott. Arch. Roberto Cecchi
Dott. Arch. Roberto Cecchi
Dott. Arch. Roberto Cecchi

Collaboratori
Dott. Arch. Roberto Cecchi
Dott. Arch. Roberto Cecchi
Dott. Arch. Roberto Cecchi

Doc. 12

Ambito di trasformazione 6



Inquadramento

L'ambito AT6 si trova in prossimità del centro sportivo di via Cilea, ad est del tracciato della superstrada SS36 e ad ovest della linea ferroviaria.

Dati quantitativi

- Superficie territoriale: 12.367 mq
- Indice territoriale: 1,2 mc/mq
- Volume maturato: 14.840,4 mc
- Standard ceduti: 12.367 mq

La volumetria maturata viene perequata su aree edificabili.

Criteri prestazionali

In fase progettuale e attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri.

Destinazione:

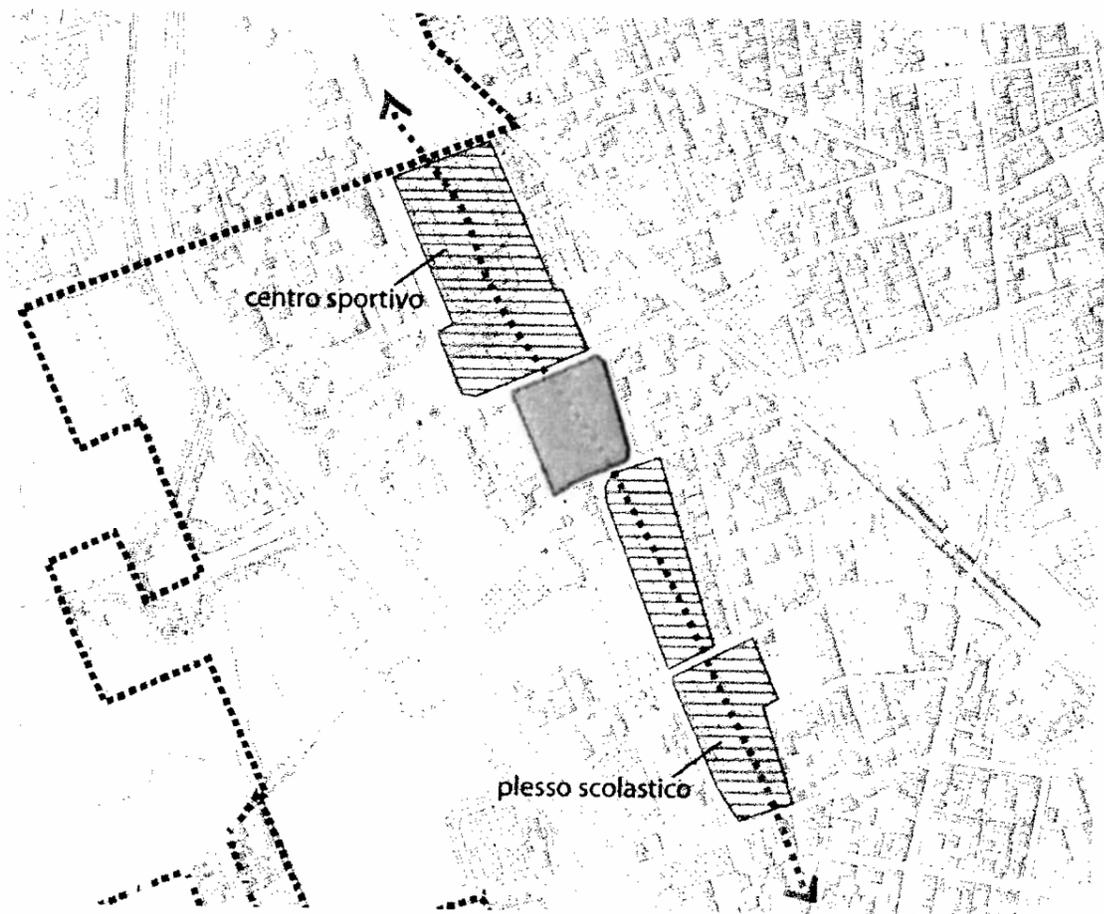
- Verde e servizi

L'area è destinata esclusivamente a verde per connettere e creare un corridoio verde tra il centro sportivo di via Cilea, l'area verde lungo via Giuseppe Piermarini e il plesso scolastico di via Torquato Tasso.

Saranno previsti degli attraversamenti protetti e un percorso ciclabile che dal plesso scolastico si dirama verso il centro sportivo per poi auspicare una prosecuzione nel comune di Desio. L'area potrebbe essere destinata a sede di centro del quartiere "Di là dal punt".
Area attrezzabile con servizi di interesse generale (centro civico, circolo anziani, campo bocce, ecc.)

Mitigazioni ambientali:

Durante le fasi di attuazione occorre tener conto delle considerazioni sulla mitigazione svolte nel capitolo 7 del Rapporto Ambientale della VAS



AT6 (fuori scala)

Legenda

Tessuti

- Nuclii di Antica Formazione
- Tessuti Urbani Consolidati residenziali
- Tessuti polifunzionali
- Tessuti prevalentemente commerciali e terziari
- Tessuti misti produttivi commerciali
- Tessuti prevalentemente produttivi
- Ambiti agricoli
- Ambiti agricoli strategici
- Aree espropriate da Pedemontana

Aree di trasformazione

- Residenziali
- Produttive
- Terziarie
- Aree cedute per servizi

Servizi

- Assistenza
- Culto
- Cultura
- Edilizia pubblica
- Imp. tecnologici
- Istruzione
- Parcheggi
- Sanità
- Sicurezza
- Verde, gioco, sport
- Verde urbano d'arredo
- Altri servizi

Sistema paesaggistico-ambientale

- Beni vincolati
- Corridoi ecologici
- Progetto Greenway
- Parchi
- Pozzi
- Verde di compensazione

Fasce di rispetto

- Stradale e autostradale
- Cimiteriale
- Ferroviana
- Dei pozzi
- Di rischio archeologico
- Degli stabilimenti RIR
- Impianti RIR
- Elettrodotti

Altro

- Progetti infrastrutturali
- Confini comunali
- Confini di altri comuni
- Centri di quartiere esistenti
- Centri di quartiere in progetto



COMUNE DI LISSONE
Città di Lissone

1. Studio Urbanistico
2. Segretario Comunale Dott. Cesare Pizzarello
Dott. Arch. Paolo Favre
Dott. Arch. Claudio Scatena
Dott. Arch. Antonio Chiantera
Dott. Arch. Pier. Vittorio Tarantini
Architettura con Milano & C.C.
Pubblica

Documento di Piano
Tavola delle previsioni di Piano
Tavola 4
Scala 1:5.000
Data

STUDIO DI PROGETTAZIONE
studio favore
Via Cavallotti, 6
20159 Milano
Tel. 02 48403333
Fax 02 48403333
www.studiofavore.it
C.F. 04787440962
P.I. 01043910962
Autore e redattore del Piano
Architettura di Milano
n° 1341

Gruppo di lavoro
Dott. Arch. Paolo Favre
Dott. Arch. Claudio Scatena
Dott. Arch. Antonio Chiantera
Dott. Arch. Pier. Vittorio Tarantini
Collaboratori
Dott. Arch. Paolo Favre
Dott. Arch. Pier. Vittorio Tarantini

Doc. 14



COMUNE DI LISSONE

Provincia di Monza e Brianza

Via Gramsci 21

20035 Lissone (MB)

DOC. 15



PIANO di GOVERNO del TERRITORIO

Documento di Piano

Vol. II

Documento programmatico

**studio
favole**

via Casentino 8

20159 Milano

tel. 02/66803318 - fax 02/66883337

e-mail: favolap@tiscali.it

- La puntuale individuazione delle aree di concentrazione fondiaria.

7.2.2. Destinazioni funzionali non ammesse

Ambiti a destinazione residenziale

Sono escluse le seguenti destinazioni funzionali:

- le attività primarie (Gf7);
- le attività produttive secondarie (Gf2). È ammesso in ogni caso l'artigianato di servizio (Gf2.2);
- le attività terziarie logistiche (Gf3.6);
- le medie e grandi strutture di vendita (Gf5.2, Gf5.3, Gf5.4, Gf5.5) alimentari, le grandi strutture di vendita (Gf5.5) non alimentari, i centri commerciali (Gf5.6) e i parchi commerciali (Gf5.7).

Ambiti a destinazione produttiva

Sono escluse le seguenti destinazioni funzionali:

- la residenza (Gf1);
- le attività primarie (Gf7);
- le attività terziarie logistiche (Gf3.6);
- le medie e grandi strutture di vendita (Gf5.2, Gf5.3, Gf5.4, Gf5.5) alimentari, le grandi strutture di vendita (Gf5.5) non alimentari, i centri commerciali (Gf5.6) e i parchi commerciali (Gf5.7).

Ambiti a destinazione terziaria/commerciale

Sono escluse le seguenti destinazioni funzionali:

- la residenza (Gf1);
- le attività primarie (Gf7);
- le attività produttive secondarie (Gf2);
- le attività terziarie logistiche (Gf3.6);
- le medie e grandi strutture di vendita (Gf5.2, Gf5.3, Gf5.4, Gf5.5) alimentari e i centri commerciali (Gf5.6).

7.2.3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Per ciascun Ambito di Trasformazione indici e parametri vengono descritti nella specifica scheda descrittiva/progettuale.

7.2.4. Definizione dello standard qualitativo

Lo standard qualitativo è definito in una monetizzazione pari al quadruplo degli oneri di urbanizzazione relativi per quanto riguarda la realizzazione di residenza e pari al doppio degli oneri relativi per quanto riguarda il produttivo e il commerciale/terziario. Le somme incassate dal Comune

devono essere utilizzate per realizzazione/manutenzione di servizi e infrastrutture come previsti dal presente Pgt.

Ogni AT dovrà garantire la realizzazione contestuale delle opere a verde previste nelle schede descrittive/progettuali e nelle convenzioni stipulate sulle aree a standard cedute.

7.2.5. Dotazione di servizi nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione AT

La cessione gratuita al Comune delle aree per standard e per urbanizzazioni, così come individuate nelle schede descrittive/progettuali e nelle tavole del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, deve essere contestuale alla firma della convenzione, con frazionamento a carico dell'operatore.

Le strade perimetrali devono essere adeguate come segue:

- strade a senso unico:
 - 3,5 m di carreggiata;
 - 1,5 m di marciapiede;
 - 2,5 m di pista ciclabile a doppio senso;
 - 2,5 m di parcheggi in linea alternati da un albero ogni 2 posti;
- strade a doppio senso:
 - 7 m di carreggiata;
 - 1,5 m di marciapiede su ambo i lati (3 m totali);
 - 2,5 m di pista ciclabile a doppio senso;
 - 2,5 m di parcheggi in linea alternati da un albero ogni 2 posti;

I tratti di strada più lunghi di 200 m devono avere i parcheggi alternati su ambo i lati della strada, per rendere più sinuoso il percorso della carreggiata, incentivando così gli automobilisti a moderare la velocità e ottenendo una maggiore sicurezza.

7.2.6. Requisiti energetico-ambientali

La pianificazione attuativa per gli AT deve prevedere:

- Almeno il 70% della superficie lorda di pavimento o delle volumetrie per le quali viene rilasciato il titolo di agibilità, realizzata di classe energetica non inferiore alla B;
- Almeno il 50% del fabbisogno energetico, per il riscaldamento dell'acqua sanitaria, ricavato da fonti energetiche rinnovabili.

doc. 16

COMUNE DI LISSONE
PGT 2011
AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

Stima parametrica di verifica costi

IPOTESI A (Costo di costruzione €/mq 1.500)			valore indicativo
costo di costruzione	1.500,00	€/mq	
oneri di urbanizzazione I e II	82,65	€/mq	8% x 511 €/mq
contributo costo di costruzione standard qualitativo	40,88	€/mq	4 x 82,65 €/mq
costi tecnici (progettazioni, accastamenti, convenzione,..)	330,60	€/mq	11% x 1.500,00 €/mq
Totale costi	2.119,13	€/mq	
utile atteso (20% x € 2.119,13 - totale costi -)	423,83	€/mq	20% x 2.119,13 €/mq
TOTALE (A)	2.542,96	€/mq	
costo di mercato vendita superfici residenziali (B) da cui			
	2.600,00	€/mq	valore massimo

valore della superficie edificabile da corrispondere alla proprietà AT 6 (B -A) **57,04 €/mq** **PARI AL VALORE DEL TERRENO AGRICOLIII**

IPOTESI B (Costo di costruzione €/mq 1.350)			valore indicativo
costo di costruzione	1.350,00	€/mq	
oneri di urbanizzazione I e II	82,65	€/mq	8% x 511 €/mq
contributo costo di costruzione standard qualitativo	40,88	€/mq	4 x 82,65 €/mq
costi tecnici (progettazioni, accastamenti, convenzione,..)	330,60	€/mq	11% x 1.350,00 €/mq
Totale costi	1.952,63	€/mq	
utile atteso (20% x € 1.952,63 - totale costi -)	390,53	€/mq	20% x 1.952,63 €/mq
TOTALE (A)	2.343,16	€/mq	

costo di mercato vendita superfici residenziali (B)
da cui **2.600,00 €/mq** **valore massimo**

valore della superficie edificabile (B -A) **256,84 €/mq** **PARI A MENO DELLA META' DEL VALORE DI MERCATO**
da corrispondere alla proprietà AT 6 (B -A)