

ALLEGATO “B3”

PARERI PARTI ECONOMICHE E SOCIALI

**PREVENTIVO ALL’ADOZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO, AI
SENSI DELL’ART. 13 COMMA 3 DELLA L.R. 12/2005.**

1

Prot. n. 38763 del 21.10.2011 presentata da: Arch. Luigi Gentile – libero professionista e componente della Commissione Edilizia

SUNTO DEL PARERE

Viene evidenziato e richiesto quanto segue:

- 1) Di inserire all'art. 2 paragrafo 2 comma "e" delle N.T.A del Piano delle Regole la possibilità, per i sottotetti di nuova costruzione non abitabili, la possibilità di realizzare falde con inclinazione compresa tra il 30% e il 40%, ammettendo in deroga l'innalzamento del colmo, al fine di garantire un giusto deflusso delle acque meteoriche.
- 2) Di modificare l'art. 27 paragrafo 2 comma "d" delle N.T.A del Piano delle Regole, relativo al recupero dei sottotetti ai fini abitativi, prevedendo, qualora il recupero sia volto alla realizzazione di una nuova abitazione e dimostrata l'impossibilità di reperimento di idonei spazi da adibire a parcheggio, la monetizzazione di tali aree; la stessa non deve essere richiesta qualora il recupero del sottotetto sia finalizzato a mero ampliamento dell'abitazione sottostante, se le due parti saranno collegate esclusivamente dall'interno.
- 3) Viene evidenziata l'utilità di poter rendere immediatamente abitabili i sottotetti in edifici di nuova costruzione consentendo all'Amm. Comunale di introitare preventivamente gli oneri di urbanizzazione e agli altri soggetti (progettista, costruttore e utente finale) di operare in maniera definitiva con riduzione di costi e minori disagi rispetto all'esecuzione dei lavori di adeguamento dei sottotetti in tempi differiti.

PARERE DELL'UFFICIO TECNICO E COMMISSIONE URBANISTICA

È un privato, non si tratta di parti economiche e sociali, quindi non viene considerato.

DETERMINAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

NON PERTINENTE, poiché non si tratta di parere di parti economiche e sociali.

2

Prot. n. 39051 del 24.10.2011 presentata da: Caspani Ernesta per area posta in via Linneo

SUNTO DEL PARERE

Viene richiesto, per l'area di proprietà della richiedente (mappale 150), di modificare la previsione del P.G.T. da Aree di trasformazione (Aree cedute per servizi) a Aree di Trasformazione (Residenziali) al fine di consentire la realizzazione di un edificio bifamiliare destinato ad almeno due dei tre figli.

A tal fine la richiedente si impegna, eventualmente, a cedere a titolo gratuito una porzione del predetto mappale 150 (per una striscia di 7,00 m) al fine di salvaguardare il collegamento con i mappali 41 e 45.

PARERE DELL'UFFICIO TECNICO E COMMISSIONE URBANISTICA

È un privato, non si tratta di parti economiche e sociali, quindi non viene considerato.

DETERMINAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

NON PERTINENTE, poiché non si tratta di parere di parti economiche e sociali.

3

Prot. n. 39494 del 26.10.2011 presentata da: Associazione APA Confartigianato Imprese

SUNTO DEL PARERE

L'Associazione APA Confartigianato Imprese chiede:

- di essere interpellata al fine di meglio evidenziare le esigenze delle aziende relativamente all'adozione del P.I.P. previsto.
- di prevedere apposite norme e prescrizioni per mitigare o eliminare le criticità derivanti dalla contiguità tra funzione residenziale e produttiva, prevedendo adeguate distanze tra laboratori e abitazioni oltre ad adeguate piantumazioni di alto fusto con funzione di filtro/barriera tra le due diverse destinazioni d'uso.

PARERE DELL'UFFICIO TECNICO E COMMISSIONE URBANISTICA

- L'associazione è stata interpellata nel corso delle consultazioni. Nell'occasione della redazione del P.I.P., il Comune definirà il regolamento per le consultazioni e le assegnazioni.
- Le zone verdi filtro sono previste nell'azzonamento come da richiesta dell'ASL.

DETERMINAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ACCOLTO il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Urbanistica.

SUNTO DEL PARERE

Rilevato che il Piano dei Servizi prevede alcuni progetti di edilizia sociale (Contratto di quartiere e pensionato di supporto per l'Università Bicocca e l'Ospedale di Monza al confine tra Lissone, Monza e Vedano) e verificato che a fronte di un aumento della richiesta di affitto con prezzi calmierati Lissone presenta numerosi edifici vuoti, sfitti e/o invenduti, viene richiesto:

1. di predisporre la possibilità di recuperare il patrimonio comunale soprattutto di edifici che non possono essere occupati perché non sono a norma secondo le leggi vigenti.
2. di progettare interventi di housing sociale in quanto le famiglie in grave difficoltà sociale, con l'attuazione del Contratto di quartiere, non potranno pagare la morosità e quindi rischiano di essere estromesse.
3. viene evidenziata l'inopportunità di usare standard comunale togliendo un giardino al territorio in quanto esiste già un pensionato (Centro sociale Botticelli), ben servito da mezzi pubblici che permettono gli spostamenti su Lissone e verso Monza e Seregno, che se adeguatamente ristrutturato potrebbe rispondere alle finalità proposte nel P.G.T..

PARERE DELL'UFFICIO TECNICO E COMMISSIONE URBANISTICA

L'osservazione non è accolta per le parti che riguardano il Pgt:

- Il punto 1 riguarda la gestione del patrimonio e non il Pgt.
- L'Amministrazione Comunale ritiene che l'attuazione del Contratto di quartiere sia sufficiente per soddisfare l'esigenza di edilizia economica popolare convenzionata.
- L'area prevista per l'housing sociale non è di proprietà comunale e comunque anche l'housing sociale è un servizio.

DETERMINAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ACCOLTO il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Urbanistica.

SUNTO DEL PARERE

Il gruppo politico del Listone esprime delle riflessioni al fine di dare il suo contributo alla realizzazione del Piano di Governo del Territorio.

Viene evidenziato che non sono poche **le idee interessanti e utili che scaturiscono dal PGT ad esempio:**

- Creazione di **nuovi giardini/parchi urbani** per collegare le varie macchie verdi attualmente esistenti e quelle previste dal Pgt
- formazione di **6 centri di quartiere** vicino alle scuole primarie accessibili con collegamenti ciclabili
- **implementazione della rete ciclabile/ciclopedonale**
- **raddoppio del Museo d'arte contemporanea**
- **aumento dell'indice delle quote da riservare a parcheggio** da 3 a 5 mq per abitante
- realizzazione di **connettivi per le scuole**, sia sul piano dei percorsi pedonali o pedociclabili in sicurezza, sia sul piano dei collegamenti verdi e delle attrezzature di gioco all'aperto
- realizzazione di una quota di **edilizia sociale**
- **qualificazione del verde**
- **Riqualificazione della piscina esistente**
- **Incubatore tecnologico ed economico** per il settore produttivo del mobile
- **Coordinamento dei servizi a parcheggio siti in centro e vicino alla stazione**
- **Implementazione della rete ciclabile urbana e interurbana** grazie alla riqualificazione della viabilità locale e dei grandi assi;
- Implementazione degli **asili nido nelle frazioni di Santa Margherita e Da Là dal Punt**; implementazione delle scuole d'infanzia;
- Trovare un **utilizzo per la vecchia ala della Casa di riposo**, oggi inutilizzata;
- Creazione di un **servizio navetta tra la stazione e l'istituto Europa Unita**
- **Riqualificazione dell'area del mercato**
- **Pedonalizzazione stabile delle aree centrali di Lissone**,
- **Ottimizzazione dell'uso delle palestre scolastiche** per le società sportive
- **Costituzione di una fascia alberata di 15 metri di larghezza**

Vengono quindi elencate le altrettante criticità che da correggere prima dell'adozione di questo Pgt, partendo dalla necessità di interrompere un circolo vizioso legato al procedere dell'urbanizzazione del territorio comunale di Lissone che, dal Documento di Piano del PGT, risulta urbanizzato per 8,10 kmq pari all'87% della superficie del territorio comunale (9,32 kmq).

Non viene quindi considerato positivamente un Pgt che, per finanziare i servizi, ricorre pesantemente alla concessione di volumetria ai privati e costruttori.

Lo scenario alternativo proposto dal gruppo politico del Listone fa riferimento al patrimonio edilizio esistente. Proporre solo piani attuativi di recupero di zone del centro o di aree industriali dismesse, senza dare alternative allo sviluppo residenziale tramite Piani Integrati di Intervento (ambiti di trasformazione) che a poco a poco ma inesorabilmente cancellano quel poco di terreno libero rimasto, può voler dire creare un circolo virtuoso che permette di riqualificare la città.

Alla luce di tali considerazioni viene chiesto:

1. Che siano destinati a verde pubblico gli ambiti di trasformazione AT 1- AT 2- AT25- AT4 -AT5- AT32- AT6- AT7- AT 8-AT31-AR21
2. L'eliminazione degli ambiti di trasformazione AT27-AT28-AT29-AT30 lasciando le previsioni dell'attuale Prg senza aumento di volumetria
3. Di prevedere un capitolo apposito per un tema di decisivo impatto sulla vita sociale della città di Lissone: l'Autostrada Pedemontana. Sull'importanza strategica dell'opera e sulle rilevanti ricadute che la stessa genererà sui territori attraversati i pareri sono sostanzialmente concordi e alla luce di ciò è necessario prevedere interventi di compensazione ambientale lungo i lati della Pedemontana per tutto il tratto che attraversa il territorio lissonese. Inoltre si chiede il mantenimento dell'area a verde nella zona prevista per la Green Way e per il Progetto Locale n. 24.
4. Di individuare in modo chiaro le aree da destinare agli orti urbani, visto che tale argomento faceva parte di tutti i programmi delle ultime elezioni sia della maggioranza che della minoranza.
5. Di definire parametri certi (non affidati a periti) per la concessione della volumetria
6. Di stabilire l'impossibilità a costruire nei Nuclei di antica formazione in caso di demolizioni di parti di edifici
7. Di eliminare dal Piano delle Regole che per le aree dislocate lungo la SS 36 nel caso in cui venga attivato, in accordo col Comune e per interventi su aree di almeno 10.000 mq, un concorso internazionale di architettura con minimo 10 partecipanti, l'indice territoriale raddoppia.
8. Di eliminare dal Piano delle Regole la previsione, per la città a scacchiera, di una maggiorazione della volumetria fino al 50% a parità di SIp
9. Di inserire nel Piano delle Regole norme imperative che prevedano, in caso di ristrutturazione o nuove costruzioni, la presenza di portici nelle vie che confluiscono su Piazza Libertà (es. Via Loreto).
10. Di prevedere un percorso verde che unisca il parco urbano con l'area agricola a nord di Bareggia.2. L'eliminazione degli ambiti di trasformazione AT27-AT28-AT29-AT30 lasciando le previsioni dell'attuale Prg senza aumento di volumetria
11. Di inserire una norma che permetta di aumentare il numero di parcheggi per appartamento arrivando ad avere, per ogni unità abitativa, almeno 2 parcheggi privati e 2 parcheggi sul suolo pubblico purchè in loco.
12. Di non prevedere nuovi diritti edificatori su aree che l'attuale PRG considera prive di tali diritti.

PARERE DELL'UFFICIO TECNICO E COMMISSIONE URBANISTICA

1. Non accolta perché contraddittoria con le scelte generali del Pgt.
2. L'AT30 è eliminata e l'AT29 è ridotta a 50.000 mq di Sf e 50.000 mq di fascia verde – corridoio della Valassina, con un Rc del 50% della Sf.
3. Il Pgt non ha un capitolo specifico su Pedemontana ma recepisce gli ambiti di compensazione, la Green way e il progetto Locale n°24 di Pedemontana.
4. Gli orti urbani sono indicati per percentuali sulle aree standard che vengono cedute e definite con gli utenti interessati
5. Il metodo di stima per la compensazione è normalmente affidato a periti e non a parametri perché ogni caso ha le sue specificità.
6. Le norme e l'azzonamento prevedono la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione nei Naf. Vale per gli edifici identificati in planimetria. Le demolizioni per rarefazione non sono ricostruibili.

7. Sono eliminati i concorsi di architettura.
 8. La Slp è aumentabile del 50% solo per le attività produttive di chi si trasferisce nel PIP.
 9. Lungo le strade che confluiscono in Piazza Libert , gli interventi di demolizione e ricostruzione – esclusi quelli nel Naf - devono prevedere portici pubblici che non computano nella Slp.
 10.   prevista una pista ciclabile che collega il parco urbano con Bareggia, Vedano al Lambro e il parco agricolo di santa Margherita.
 11. I parcheggi privati sono previsti come richiesto. I parcheggi pubblici sono quota di uno standard concordato in Commissione Urbanistica.
 12. Non accolta perch  contraddittoria con le scelte generali del Pgt.
- Le indicazioni sono in parte recepite.

DETERMINAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ACCOLTO il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Urbanistica.

SUNTO DEL PARERE

Le OO.SS SPI CGIL, FNL CISL e UILP UIL DI Lissone esprimono parere negativo al Piano di Governo del Territorio depositato per i seguenti motivi:

A) eccessivo indice di edificabilità (0,8-1,2 mc/mq) previsto per aree attualmente libere da edificazioni.

Verificato che tali ambiti di trasformazione AT intervengono su lotti libere, ove il PRG prevedeva prevalentemente standard, zone F e in piccola parte aree agricole, aree che pertanto perderanno la loro funzione di pubblica utilità per essere destinate ad edilizia residenziale, che non risponde ad alcun fabbisogno endogeno; considerato che il fabbisogno endogeno di residenza della popolazione locale è ininfluenza a fronte di un elevato fabbisogno esogeno, dimostrato dai dati dell'immigrazione, come specificato al punto 5.1.1. Politiche per la residenza del Documento di Piano, viene chiesto di ridurre l'indice di edificabilità ad un valore inferiore a 0,7 mc/mq.

Tale riduzione dell'indice edificatorio otterrebbe il vantaggio di rendere meno appetibile il consumo di suolo libero e agevolerebbe i meccanismi perequativi per acquisire le aree di interesse pubblico, rendendo necessaria la cessione di più aree di interesse pubblico, a parità di volume edificabile.

B) eccessivo consumo di suolo libero pari all' 1,84% del territorio già urbanizzato.

Verificato che il Documento di Piano redatto dall'arch Paolo Favole, prevede ulteriore consumo di suolo di 147.399 mq pari all'1,84% del territorio già urbanizzato e che come indicato nella VAS "Lissone è una città con alta percentuale di superfici costruite e gli spazi aperti e verdi sono risorsa rara" e pertanto in considerazione del consumo di suolo giunto all'87% del territorio, è consigliabile "evitare quanto possibile il consumo di suolo permeabile"

Evidenziato che il fabbisogno endogeno di residenza della popolazione locale è ininfluenza a fronte di un elevato fabbisogno esogeno, dimostrato dai dati dell'immigrazione, come specificato al punto 5.1.1. Politiche per la residenza del Documento di Piano, viene chiesto di ridurre al minimo il consumo di suolo e comunque al di sotto dell' 1% del territorio già urbanizzato;

C) incongruo obiettivo di incremento di alloggi residenziali

Rilevato che il documento di Piano (pag. 31) enuncia che: "la popolazione ha tassi di crescita naturale positivi molto bassi (inferiori all'1%) che i tassi di natalità futuri tendono ad abbassarsi, rendendo il fabbisogno della popolazione locale quasi ininfluenza "

"Discorso completamente differente invece per quanto riguarda il fabbisogno esogeno come dimostrano i dati sull'immigrazione Le strategie di espansione sono state approvate in funzione di questo fabbisogno."

"Il ricambio generazionale che avverrà nei prossimi decenni..... renderà potenzialmente liberi un gran numero di alloggi, che riusciranno molto probabilmente a soddisfare i bisogni esogeni dettati dalle dinamiche migratorie interne all'area metropolitana ed internazionale."

Visto che l'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è di espandere la popolazione ponendosi come tetto massimo 48.000 abitanti (pag. 51 doc. di Piano) rispetto agli attuali 41.800, aumento di ben 6.000 abitanti (15% rispetto alla popolazione attuale), di cui si dice 3.000 per interventi in corso e 3.000 con la previsione del PGT e che dei 3.000 abitanti previsti ben 2463 sono attribuibili alle aree di trasformazione e solo 500 dalla densificazione

e dal consolidamento dei tessuti urbani consolidati e dalla rigenerazione dell'ambito della città a scacchiera (pag. 52 doc. di Piano).

Considerato che gli interventi di più facile attuazione sono quelli riguardanti la trasformazione delle aree libere con cessione degli standard all'interno degli ambiti di trasformazione in gran parte funzionali agli interventi stessi con scarso beneficio per la collettività, mentre un incremento del 15% della popolazione genererà una necessità di servizi (scuole, asili, verde) con costi aggiuntivi a carico della collettività, che difficilmente potranno essere coperti dalle entrate degli Oneri di Urbanizzazione, nonché l'impatto negativo sul traffico veicolare che verrà generato dall'aumento della popolazione, in una situazione già molto problematica.

Viene quindi richiesta una revisione degli obiettivi di piano in particolare con una diminuzione radicale dell'incremento della popolazione prevista in quanto non è una necessità dalla popolazione residente, ma data da fattori esclusivamente esterni.

D) eccessiva densificazione residenziale a Santa Margherita pari a circa 1000 abitanti in più

Preso atto che nel futuro PGT è prevista la realizzazione di 4 Ambiti di Trasformazione residenziali per un totale di 143.494,00 me, nella zona di Santa Margherita - Bareggia

AT 8 - Via Aspromonte 51.024 me

AT 9 - Via Tibet Libero - Sciesa 28.641 me

AT 21 - Via Chiusi 16.302 me

AT 7 - Via Toti - D'annunzio 47.292 me

Considerato che tutti gli Ambiti di Trasformazione residenziali sono individuati sulle poche aree libere che contornano gli abitati soprattutto di Santa Margherita con consumo di suolo libero e con una quota percentuale di consumo di suolo molto più alta rispetto al resto della città con conseguente aumento della densità edilizia (a Santa Margherita indice di consumo appare molto più alto del 1,84% della media del territorio lissonese).

Rilevato che nei prossimi anni nei soli 4 Ambiti di Trasformazione è prevista la costruzione di 600 nuovi appartamenti con un aumento della popolazione di quasi 1000 abitanti nonostante la presenza sul territorio delle frazioni di numerosi edifici vuoti, sfitti e/o invenduti e considerato che altresì non risulta da parte dei residenti una richiesta così ingente di abitazioni e che a questo aumento di popolazione corrisponde in questo PGT un aumento adeguato dei servizi di quartiere (scuole, asili,...), già peraltro in situazione critica con la popolazione attuale.

Rilevato che la cessione di standard proposti all'interno degli Ambiti di Trasformazione è esigua rispetto all'impatto del nuovo edificato sui quartieri e che tali standard ceduti sono funzionali agli interventi stessi.).

Rilevato che detti interventi sono in contrasto con quanto riportato nelle "Definizioni delle strategie di Governo e Trasformazione del Territorio" (Cap. 5.1 pag 29 Doc. di Piano Voi II) dove il PGT punta a "tutelare le grandi aree libere e a rivalutarle in senso ambientale, anche grazie alla creazione di un sistema di rete ambientale urbano composto da corridoi che colleghino le grandi aree ambientali e le micro aree verdi all'interno dell'abitato".

SI CHIEDE la completa revisione degli interventi relativi agli Ambiti di Trasformazione con restituzione dei terreni liberi al quartiere

E) carenza di incentivi per favorire interventi di riqualificazione sull'esistente

Verificato che il Piano delle Regole non facilita l'intervento sul patrimonio esistente, esemplificativamente si riporta:

Art. 43 norme per la città consolidata a scacchiera al punto 5 si prevede che l'intervento riguardi un intero isolato (esperienza storica dei passati P.R.G. ha portato all'immobilismo totale);

SI CHIEDE

che vengano introdotte modifiche al Piano delle regole onde facilitare gli interventi sul patrimonio esistente; che vengano introdotti incentivi di facile applicazione e accesso onde

invogliare i cittadini a intervenire sulle loro proprietà.

F) mancata valorizzazione della vetrina del mobile e dell'arredo lungo la Vallassina

Preso atto che nel futuro PGT è prevista la realizzazione di 4 Ambiti di Trasformazione Terziari nella parte sud della Strada S.S. 36 Vallassina in confine con i Comuni di Muggiò' e Desio, per un totale di 204.557 mq di superficie di vendita (sup. esistente + sup. in progetto) ed è previsto il raddoppio dell'insediamento dell'attività Decathlon e di altre aree denominate attrattori commerciali

AT 27 - Leroy Merlin 31.927 mq di superficie esistente + progetto

AT 28 - Esselunga 60.877 mq di superficie esistente + progetto

AT 29 - 84.992 mq in progetto

AT 30 - Via Del Guado (Campo Nomadi) 26.761 mq in progetto

Constatato che dette aree - AT 29, AT 28, AT 27 nel vigente Piano Regolatore Generale sono state oggetto di Piani Particolareggiati (peraltro due già attuati da questa Amministrazione Comunale) denominati rispettivamente PAR 1 (PAM), PAR 2 (Esselunga), PAR 3 (Leroy Merlin), e che dette aree PAR hanno previsto la realizzazione di strutture commerciali con adeguati parcheggi, viabilità (peraltro modificata ad hoc sia da Lissone che da Muggiò') e piantumazione di centinaia di alberi a forestazione tra le aree commerciali e la fascia di rispetto alla SS. 36.

Rilevato che non è stata presentata alcuna istanza a questa Amministrazione da parte delle attività presenti relativamente alla possibilità di ampliare i propri esercizi commerciali (Esselunga, Leroy Merlin, Decathlon...) ancorché è stata presentata istanza per insediamento residenziale riferita alle aree PAR 1 (AT29).

Considerato che l'ampliamento e/o il raddoppio delle attività di tutti gli Ambiti di Trasformazione Terziari presenti (Esselunga, Leroy Merlin, Decathlon,...) potranno avere un impatto pesante sul traffico di quartiere con notevoli disagi per i residenti sia della zona "Da La dal Punt" sia del Rione San Carlo in Muggiò', disagi già peraltro presenti in alcuni giorni della settimana (sabato) e alcuni periodi dell'anno (periodo natalizio, periodo dei saldi, ecc..)

Rilevato che uno degli 4 Ambiti di Trasformazione Terziari previsti (AT 30) è situato sull'area di Via del Guado ove attualmente è presente un Campo Nomadi, non è però previsto nel futuro PGT l'individuazione di altra area all'interno e/o all'esterno dei confini comunali per lo spostamento di detto insediamento.

SI CHIEDE

La completa revisione degli interventi relativi agli Ambiti di Trasformazione Terziari lungo la SS. 36 con eventuale ritorno alle previsioni di PGT al Piano Regolatore Attuale.

Di approntare politiche urbanistiche adeguate a supporto del "Sistema dell'Arredo" con individuazione di destinazioni urbanistiche mirate.

Di conoscere nel caso di spostamento del Campo Nomadi la sua futura collocazione.

G) mancata valorizzazione di "Lissone design district"

Preso atto che nel futuro PGT è prevista una radicale riorganizzazione della Via Carducci "atta ad accogliere nel migliore dei modi i clienti delle numerose esposizioni già oggi presenti e presentarsi come asse espositivo urbano, prevedendo per detta via una sistemazione a senso unico di circolazione in direzione nord (centro di Lissone) per ricavare spazi per aumentare i parcheggi, per arredare con installazioni, per permettere grandi dehors, per aumentare le vetrine e per posizionare deck pedonali su ciascun lato della strada" salvo "non attuare questo provvedimento se in alternativa verrà portato avanti il progetto di allargamento del sottopasso ferroviario" che "dovrebbe risolvere i problemi di congestione attualmente presenti lungo la via".

Preso atto che una delle proposte per decongestionare la sosta e aumentare la possibilità di trovare parcheggio in loco è la realizzazione di un autosilo multipiano da edificare sull'area di Via Carducci angolo Via Diaz.

SI CHIEDE

a) Come priorità di prevedere un progetto globale di intervento (masterplan) relativo a tutte le aree comprese tra Via Carducci, via Matteotti, la Stazione Ferroviaria, il Museo d'Arte Contemporanea, che prenda in considerazione anche le aree dell'intervento in atto allo Scalo Merci-Via Cappuccina come intervento unitario (da realizzarsi anche in più fasi) a servizio dell'accesso a Lissone e dell'interscambio tra mezzi pubblici e privati interpellando in maniera specifica e puntuale tutti i soggetti e parti sociali presenti nell'area (commercianti, comitati di quartiere, Ipsia, Amm. Comunale, soggetti privati ecc..)

b) Di attuare opportune strategie per la realizzazione dell'allargamento del sottopasso di Via Carducci con il conseguente mantenimento del doppio senso di circolazione in Via Carducci in modo da permettere una migliore fruizione di tutta l'area, decongestionandola e valorizzandola a livello commerciale.

c) Individuare opportune aree di sosta all'esterno dell'asse Via Carducci-Matteotti da ricercarsi nelle aree limitrofe all'asse principale anche con l'individuazione di sensi unici in tutta l'area del Rione "da La dal Punt" e/o utilizzando quelli previsti in costruzione nei comparti ATII - Scalo Merci e/o riorganizzando vie come Via del Concilio, Via Statuto ang. Via dei Mille.

d) Di approntare politiche di marketing territoriale che attraverso un sistema di comunicazione dedicato alla promozione delle eccellenze lissonesi (Sistema dell'Arredo, Museo di Arte Contemporanea, Scuola del Mobile - Ipsia, Biblioteca del Mobile) intenda arricchire la proposta culturale della città e la conseguente attrazione del distretto con creazione del "LISSONE DESIGN DISTRICT" sul modello del Brera Design District.

e) Di utilizzare le aree libere e/o comunali e/o derivanti da cessioni situate in prossimità di Via Carducci - Matteotti come "PIAZZE TEMATICHE" a servizio del "LISSONE DESIGN DISTRICT" e più precisamente:

1) Area di Via Carducci ang. Via Diaz in prossimità delle Esposizioni di Via Carducci e del Palazzo Centofirme come Piazza Tematica di "INGRESSO ALLA CITTA' DELL'ARREDO".

2) Area da recuperare in zona Via Sanzio (Ex Carabelli - AT 11) in prossimità dell'Istituto Ipsia e della Stazione Ferroviaria come Piazza Tematica "FORMAZIONE AL DESIGN E ALL'ARREDO"

3) Area di Piazzale Padania in prossimità del Museo d'Arte Contemporanea come Piazza Tematica "CULTURA DEL DESIGN E DELL'ARREDO".

4) Area di Via Matteotti ang. Via Statuto in prossimità delle Esposizioni di Via Matteotti (Ex Incisa) come Piazza Tematica "COMMERCIALIZZAZIONE DEL DESIGN E DELL'ARREDO"

f) Di prevedere interventi di civilizzazione delle strade (alberature, piste ciclabili, dissuasori della velocità, riorganizzazione dei parcheggi, ecc..) anche per gli altri "ingressi alla città", in particolar modo sulle Vie Mascagni-Verdi anche in funzione della prevista creazione della "spina verde centrale" di collegamento delle aree del Centro Sportivo con quelle del futuro Centro civico legato alle scuole Tasso.

H) carente tutela dell'area di rispetto cimiteriale ai sensi della normativa vigente.

Il comma 3 dell'art. 8 "Zona di rispetto cimiteriale" della LR 9/2004, statuisce che "La zona di rispetto può essere ridotta fino ad un minimo di 50 metri ... Internamente all'area minima di 50 metri possono essere realizzati esclusivamente aree a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo."

verificato che nella Tavola 2 "Azzonamento" della bozza di Piano delle regole, ampie zone delle fascia di rispetto cimiteriale (insistenti su viale Repubblica e via Ferrucci) sono state conteggiate erroneamente come superficie di standard pubblico "servizi esistenti" (color beige), mentre in realtà dovrebbero essere conteggiate come "servizi previsti"(color senape); verificato che nella bozza Relazione voi.II del Documento di Piano viene prevista l'acquisizione di area di proprietà privata tramite meccanismi perequativi per la sola area di via Montesanto (AT 18);

rilevato che nella Tavola PS 2 Stato di Progetto della bozza del Piano dei Servizi, vengono previste aree a verde nella fascia di rispetto cimiteriale (sia lungo viale Repubblica che in via Ferrucci), senza che venga individuata alcuna strategia per realizzare concretamente tale previsione nel PGT;

rilevato che nella medesima tavola PS 2 Stato di Progetto della bozza del Piano dei Servizi, vengono previsti in via Leopardi impianti tecnologici (colore viola) e altri servizi (colore beige), nella fascia di rispetto cimiteriale dei 50 metri dove invece "possono essere realizzati esclusivamente aree a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale";

considerato la pubblica utilità di regolarizzare il cimitero in merito al rispetto di quanto previsto internamente nella fascia di rispetto minima di 50 metri e nell'eventuale ulteriore fascia di rispetto qualora prevista;

SI CHIEDE

- 1) di prevedere all'interno del futuro PGT, gli adeguati vincoli di tutela dell'area di rispetto cimiteriale ai sensi della normativa vigente;
- 2) di prevedere all'interno del futuro PGT, gli adeguati strumenti per giungere alla trasformazione in aree standard pertinenziali al cimitero, di tutte le aree pubbliche insistenti nella fascia di rispetto cimiteriale, attualmente destinate ad altri usi, quali l'ex deposito ASML di via Leopardi.
- 3) di prevedere all'interno del futuro PGT, gli adeguati strumenti per giungere alla trasformazione in aree standard pubblico, di tutte le aree private insistenti nella fascia di rispetto cimiteriale, trovando le soluzioni più idonee che siano esse perequative o altro, nel pieno rispetto dei legittimi interessi dei proprietari di tali aree.

PARERE DELL'UFFICIO TECNICO E COMMISSIONE URBANISTICA

Le proposte di cui ai punti a) b) c) d) non sono accolte perché contraddittorie con l'impostazione generale del Pgt.

La proposta e) è contenuta negli obiettivi del Documento di Piano, perché l'incentivazione degli interventi di recupero è prevista tra le compensazioni con diritti volumetrici.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione nella città a scacchiera rimangono vincolato all'isolato per ottenere globalità di interventi coordinati (gli effetti negativi di interventi parziali sono visibili).

Relativamente al punto f) l'AT30 è eliminato e trasformato in corridoio verde salvaguardando il campo nomadi. L'AT29 è modificato e ridotto al 50% della St. Gli ambiti "Esselunga" e "Leroy Merlin" esterni al corridoio verde della Valassina non vengono modificati.

Riguardo il punto g), il Documento di Piano e il Piano dei Servizi, prevedono un masterplan per l'area stazione con criteri e contenuti. La sua definizione operativa spetta alla gestione del piano.

Altri parcheggi possono essere ricavati in tutte le aree per servizi, soddisfacendo la proposta.

Il marketing urbano è uno degli obiettivi del Pgt.

La proposta di piazze tematiche rientra nei compiti del marketing.

La valorizzazione delle strade è prevista dal Piano delle Regole.

Per quanto riguarda il punto h), si corregge l'errore di azzonamento riportando i servizi non esistenti come servizi in previsione, tra cui l'area tra viale della Repubblica e via Cattaneo.

Le norme di Pgt prevedono con esattezza la fascia di rispetto e le destinazioni ammissibili, ma rilevano anche l'uso attuale, tra cui alcuni servizi. Il Pgt non riguarda il trasferimento di questi in altre sedi. Per le aree che acquisire si dovrà ricorrere all'esproprio.
Le indicazioni sono parzialmente accolte.

DETERMINAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ACCOLTO il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Urbanistica.

SUNTO DEL PARERE

Vengono segnalare alcune criticità nell'applicazione delle norme del P.G.T.

Viene osservato che le norme del PGT, anziché introdurre semplificazioni nelle procedure amministrative abilitanti gli interventi edilizi, introducono disposizioni che sovraccaricano di impegni, oneri ed obblighi il Richiedente e che nel contempo pongono a carico degli Uffici comunali una estenuante e faticosa fase istruttoria, autorizzativa e di controllo.

Può, ad esempio, riferirsi all'art. 30 - Movimenti di terra

L'articolo genericamente dispone che nel caso di scavi anche per la formazione di piani interrati si debba richiedere una specifica autorizzazione all'Ufficio Ecologia unendo :

- esatto e dettagliato rilievo plano-altimetrico dell'area interessata dall'intervento con l'individuazione di almeno due quote di riferimento concordate preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- sezioni trasversali e longitudinali in numero adeguato, con scavi e riporti e con riportate le quantità di scavi e di riporti espresse in metri cubi.

Continua poi affermando che tali interventi se non eseguiti in modo continuativo e con interruzioni (cosa si intende per modo continuativo e senza interruzioni?) comportano, come pena, la scadenza dell'atto amministrativo!

Altro esempio: art. 35 - Fabbricati accessori

Ci si chiede: se non costituiscono con le caratteristiche fissate dall'articolo opera edilizia e poiché non debbono in ogni caso essere stabilmente infissi al suolo perché assoggettarli a Titolo abilitativo? E perché dovrebbero rispettare le distanze previste dal Piano delle regole se non sono opera edilizia e qualora non rispettate si debba, per la deroga a questa misura, registrare e trascrivere un accordo tra i privati confinanti per poter realizzare l'opera che opera non è? La materia non è sufficientemente già regolata dal C.C. ed, in più casi, anche dai altri Regolamenti come quelli condominiali?

Altro esempio: per il soddisfacimento della Sd con giardini pendili è obbligatorio allegare alla pratica edilizia lo schema dettagliato delle condotte drenanti e all'asseverazione di fine lavori le fotografie delle condotte stesse e dei relativi pozzi perdenti.

Si teme il mancato rispetto della norma ?

In conclusione: non è il caso di tralasciare queste e altre imposizioni e prescrizioni e contrariamente disporre più controlli e sottoporre ad una più severa vigilanza anche con accessi in corso d'opera magari in occasione di verifiche condotte da altri Enti (ASL, CPT, ISPettorato del Lavoro,...)?

Viene altresì richiesto, in merito alla definizione degli interventi edilizi, di non introdurre definizioni diverse che, peraltro, contraddicono quelle regionali che, in ogni caso, come stabilisce il 2° comma dell'art. 27 della L.R. n. 12 del 2005, poi integrato nello specifico dall'art. 22 della L.R. n. 7 del 2010, hanno prevalenza sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi.

In particolare, la definizione di ristrutturazione edilizia come introdotta all'art. 3 comma 2 lettera f del Piano delle Regole che, palesemente e per dichiarata volontà e desiderio dell'Estensore del PGT, si differenzia dalla definizione data dalla L.R. N. 12/2005 e s.m.i.

Tale contrasto non darà origine a contenziosi? Non ne limiterà (illegittimamente?) la applicazione? Non è facilmente cassabile dai Tribunali ordinari?

E ancora in merito alle definizioni: come si caratterizzano i così detti "interventi di ristrutturazione leggera" che in certi ambiti sono consentiti? Quale la differenza tra ristrutturazione e ristrutturazione leggera?

Viene rilevata anche la presenza di Norme che fissando rigidi limiti dimensionali pare non consentano, mediante la loro applicazione, di raggiungere il fine per il quale si propongono. Ad esempio l'art. 22 : esso tratta delle serre bioclimatiche e fissa aprioristicamente, oltre che l'obbligo di essere ricomprese nel 20%) della slp dell'unità immobiliare, la loro profondità e altezza rispettivamente in massimo metri 2 e metri 2,10!

Ciò significa che la mia serra non può essere più alta di m 2,10.

Quindi, se attraverso una maggior altezza (perché serra addossata ad una parete esterna alta, ad esempio, 3,00 metri) posso ottenere dalla sua realizzazione (magari perché limito la superficie disperdente della parete del locale d'abitazione verso l'esterno) un miglior sfruttamento dell'energia solare, ciò non mi è consentito!

Allo scrivente pare allora più opportuno, per la loro regolamentazione, attingere direttamente dalla legge regionale citata e modificare così l'articolo in questione, fissando se proprio si vuole comunque un limite superficiale:

"Le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fmi volumetrici a condizione che siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio nuovo o esistente e che dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e attivo dell'energia solare o la funzione di spazio intermedio. "

Vi sono poi altre norme, essenzialmente di natura tecnica, che hanno la funzione di regolare modalità costruttive e che potrebbero trovare casa più opportunamente in uno strumento come il Regolamento Edilizio.

Si pensi ad esempio all'art. 28 che tratta le Linee Vita e che ne rende obbligatoria la installazione anche nel caso di manutenzione ordinaria dei tetti. Può essere che l'argomento sia già trattato da Norme contenute nel R.L.I.T. o già disposte dalle singole Aziende Sanitarie Locali come quella della Provincia di Milano?

Diversamente può riprendersi, comunque sempre nell'ambito di un differente strumento, il contenuto di tale norma che ha il principale scopo di evitare cadute dall'alto e che come tale si configura più norma di sicurezza che norma edilizio-urbanistica.

Che dire poi di alcune norme di natura vincolistica che limitano la libertà progettuale del Tecnico incaricato cui può essere riconosciuta anche la funzione di ideare ed irrovare soluzioni non codificate? Ci si riferisce alla definizione di Abbaino (punto 4 art. 27 del Piano delle Regole): perché consentire sagomature diverse solamente per comprovate e rilevanti motivazioni di ordine architettonico e ambientale su espresso parere favorevole rilasciato dalla Commissione edilizia ?

Ma lo strumento per la tutela e il controllo preventivo di qualsiasi intervento che comporta trasformazioni urbanistiche sul territorio o più genericamente modifichi sensibilmente il paesaggio (come in effetti può ben accadere con gli interventi connessi al recupero abitativo dei sottotetti) non è già istituito? La valutazione dell'impatto paesistico per tale tipologia di interventi non è già d'obbligo?

Peraltro, e come ben conosciuto e ribadito con il Titolo V del Piano delle Regole (eppure ben coordinato e fondato su principi pienamente da condividere!), vi sono disposizioni regionali a salvaguardia della tutela del paesaggio.

È appena il caso a tal riguardo di ricordare che quando l'impatto paesistico è superiore alla soglia di tolleranza e il giudizio della commissione (del paesaggio?) è negativo il progetto non dovrà essere riformulato e l'eventuale DIA, se depositata, non è ritenuta inefficace?

E allora perché fissare iniziali limiti e rigide conformazioni delle strutture emergenti dalle falde di copertura?

Viene rilevata, all'interno del Piano delle Regole, la presenza di precetti e dettami che paiono preventivamente punitivi e che non sembrano avere un peso così rilevante sull'aspetto del regime dei suoli.

Alcuni esempi:

- che funzione ha e che scopo si prefigge la norma che impone il divieto di riscaldare o raffrescare spazi non abitabili come locali interrati o sottotetti non abitabili comunque autorizzati? Che potranno utilizzarsi nelle stagioni intermedie quando non fa troppo freddo o troppo caldo? È così che si intende "senza permanenza continua di persone"?

- perché non poter realizzare un piano seminterrato con altezza maggiore di m 2,50 rispettando le altezze per le parti fuori terra senza che ciò costituisca ulteriore slp?

- perché i box e i posti auto coperti per la parte eccedente la quantità doppia del minimo previsto dalla legge Tognoli determinano slp anche se posti ai piani sotto livello stradale?

- perché le logge per una loro parte costituiscono slp? Non si disincentiva così la loro progettazione? E così anche per i balconi: perché costmirli in aggetto per oltre 1,5 metri se poi tutta la superficie (non solo la parte eccedente) si computa come slp? Allora confino detto spazio con pareti e formo un balconcino!

E che dire dei sottotetti di nuova realizzazione?

Si può certamente ritenere che al momento della loro costruzione già si pensi al loro prossimo recupero con il minor costo possibile e si faccia di tutto per "mascherare" tale futuro impiego.

Tuttavia il loro recupero è ammesso ed è riconosciuto come strumento finalizzato ad un minor utilizzo del territorio e ad un minor consumo di energia (con tutto ciò che il minor consumo d'energia implica per la nostra nazione e per la nostra salute) anche in ragione di un minor volume che si climatizza a parità di persone occupanti lo spazio.

Perché quindi penalizzare tale tipologia e non considerarla come una occasione da cui trarre più benefici possibili?

Dovremmo quindi, più virtuosamente, riconfermare le norme oggi vigenti sul nostro territorio come previste dalle N.T.A. magari perequando il minor costo per gli interventi di recupero con un aumento del contributo di costruzione e con l'obbligo, derogabile solo in situazioni particolari, di asservire all'unità derivata almeno un posto auto anche assegnabile alienando posti auto che oggi sono parte del patrimonio pubblico e anche monetizzando lo standard urbanistico che deriva da detto nuovo incremento di volume.

Ugualmente, mancano all'opposto alcune regole che, come previsto dalle attuali N.T.A. a seguito delle esperienze maturate, mediante semplici spostamenti e/o contenuti incrementi volumetrici consentono modesti interventi di adeguamento e di riqualificazione di porzioni immobiliari per lo più destinate alla residenza (vedasi ciò che dispone l'art. 22.8 sulle opere di adeguamento igienico- tecnologico e sui trasferimenti volumetrici nell'ambito delle singole unità immobiliari).

Si valuti perciò l'opportunità di emendare a tal scopo il Documento che qui si osserva, (a proposito di emendamenti: sarà anche necessario, ove è prevista la premialità, precisare lo sconto riconosciuto sugli oneri per gli edifici che raggiungono la classe energetica A e B).

PARERE DELL'UFFICIO TECNICO E COMMISSIONE URBANISTICA

Vedi osservazione 138.

È un privato, non si tratta di parti economiche e sociali, quindi non viene considerato.

DETERMINAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

NON PERTINENTE, poiché non si tratta di parere di parti economiche e sociali.

8

Prot. n. 39925 del 29.10.2011 presentata da: Franco Monguzzi, Carlo Monguzzi, quali proprietari dell'area (foglio 11 mapp. 133 e 137) azzonata "Parco Agricolo".

SUNTO DEL PARERE

Viene osservato che l'area azzonata quale "Parco Agricolo" incide su una via di passaggio/penetrazione ad elevato traffico veicolare e che in considerazione del fatto che tutta la via (Catalani) presenta in fregio edificazioni consolidate sia residenziali che produttivo-commerciali, sarebbe auspicabile (si ritiene) che sul lato sud della medesima via venisse stralciata dalla destinazione "Parco agricolo" quanto meno una fascia di profondità 45 / 50 metri circa: fascia da destinare ad edificazione che possa usufruire e quindi godere delle urbanizzazioni primarie già da tempo realizzate che sarebbero in tal caso interamente utilizzate con il recupero dei costi sostenuti.

La vicinanza della Pedemontana e l'intenso traffico veicolare renderebbero la fascia stradale suindicata (fino alla rotatoria) particolarmente confacente ad una destinazione di tipo produttivo-commerciale (come del resto sono gli edifici sull'altro lato della via).

In particolare i richiedenti, proprietari del lotto in questione e titolari della ditta Domus Arredi sas con sede in Lissone Via Pascoli, 39, evidenziano la necessità di poter usufruire di un'ulteriore struttura per deposito magazzinaggio ed esposizione.

PARERE DELL'UFFICIO TECNICO E COMMISSIONE URBANISTICA

Vedi osservazione 43.

È un privato, non si tratta di parti economiche e sociali, quindi non viene considerato.

DETERMINAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

NON PERTINENTE, poiché non si tratta di parere di parti economiche e sociali.

9

Prot. n. 39928 del 29.10.2011 presentata da: Franco Monguzzi, Carlo Monguzzi, quali proprietari dell'area posta in via Mameli angolo via Piave (foglio 35 mapp. 141)

SUNTO DEL PARERE

Vista la mappa di azionamento del P.G.T. con le indicazioni relative ai "Tessuti urbani consolidati" (tutti quelli in legenda), vista anche la definizione di "Città consolidata a scacchiera" (di cui non si comprende bene la scelta della limitazione), i richiedenti, in qualità di proprietari, esprimono il seguente parere:

nella scelta della destinazione di zona si è tenuto conto solo della porzione di via Mameli che è edificata solo per una parte con ex- destinazione produttiva, (destinazione tra l'altro evidenziata nel piano dall'unica foto allegata relativa alla via stessa.) In realtà si è trascurato tutto il tratto più antico (nel senso di edificato in tempi antecedenti alle stesse attività produttive).

Il lotto in questione che nel piano ricade in zona "Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo" si affaccia oltre che su via Mameli anche su Via Piave. Tutti gli edifici che si affacciano su detta via Piave sono o solo residenziali o di tipica tipologia lissonese (artigiano/residenza) con laboratorio e soprastante abitazione: qualcuno, anzi buona parte dei quali, già con recupero del sottotetto ai fini residenziali.

Ci sembra doveroso pertanto ritenere che possa essere modificata la destinazione dei lotti edificati già esistenti prospicienti la via Piave in modo da rendere la via stessa omogenea dal punto di vista della congruità urbanistico-paesaggistica, nel rispetto della situazione già in essere creatasi in primo tempo come architettura quasi spontanea e poi consolidata come prevalentemente residenziale (con interventi di riqualificazione e ampliamento anche molto recenti).

PARERE DELL'UFFICIO TECNICO E COMMISSIONE URBANISTICA

È un privato, non si tratta di parti economiche e sociali, quindi non viene considerato.

DETERMINAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

NON PERTINENTE, poiché non si tratta di parere di parti economiche e sociali.