



Sindaco
Concettina Monguzzi
Assessore al Territorio
Maria Rosa Corigliano

UFFICIO DI PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE DI DESIO E LISSONE

Gruppo di lavoro

Arch. Luigi Fregoni Progettista e Direttore tecnico Area Governo del Territorio

Prof. Arturo Lanzani Consulente Scientifico

Arch. Daniela Gambino Consulente Tecnico

Arch. Claudia Parenti Consulente Tecnico

Dott. Claudia Botti Consulente Tecnico

Dott. Emanuele Garda Consulente Tecnico

Dott. Emanuele Garda Consulente Tecnico

Relazione del Documento di Piano

Versione adottata con delibera del C.C. n. 63 del 18/07/2013 e aggiornata a seguito delle controdeduzioni
Versione approvata con delibera del C.C. n. 17 del 28/02/2014

Variante parziale degli atti di PGT

Maggio 2014

Indice:

1. Un nuovo Documento di Piano – indirizzi e obiettivi	2
2. Contenere il consumo di suolo, riqualificare i suoli non urbanizzati come beni comuni capaci di dare qualità ecologica e ambientale	4
3. Rinnovare e riqualificare il territorio già urbanizzato	5
4. Ricostruire condizioni diffuse e differenziate di urbanità	6
5. Dare spazio alle ragioni del lavoro	7
6. Legalità e trasparenza	8
7. Lo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche	9
8. La ritrovata coerenza con il PTCP	12
9. Una crescita tumultuosa e poco qualificata accompagna lo sviluppo economico	13
10. Una crescita guidata dal solo settore edilizio alla base di un collasso urbanistico	17
11. Un documento di piano senza (quasi) ambiti strategici	19
12. La rideterminazione degli obiettivi di sviluppo e il nuovo azionamento	20
13. Primo obiettivo strategico: tutelare e riqualificare i (pochi) grandi spazi aperti residui	22
14. Secondo obiettivo strategico: organizzare la mobilità pedonale e ciclabile	25
15. Terzo obiettivo strategico: estendere il nucleo di antica formazione e facilitare la sua riqualificazione	26
16. Adesione al PLIS Brianza Centrale	28
17. Aziende a Rischio di Incidente Rilevante	28
18. Le risorse attivabili per il raggiungimento degli obiettivi	29
19. Elaborati costituenti il Documento di Piano.	29

1. Un nuovo Documento di Piano – indirizzi e obiettivi

Il vigente Piano di Governo del Territorio, secondo quanto prescritto dalla Legge Regionale per il Governo del Territorio n.12/2005, è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.19 del 17 marzo 2012 ed ha assunto efficacia con l'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L. del 9 maggio 2012.

L'approvazione del Piano è quindi avvenuta temporalmente molto in prossimità della scadenza del mandato amministrativo della precedente Amministrazione.

Le elezioni amministrative del 2012 hanno portato ad un cambio di indirizzi politici della nuova Amministrazione, che tra le altre cose ha inteso voler esprimere il proprio obiettivo di mandato attraverso una rivisitazione dello strumento urbanistico.

D'altra parte uno dei principali intenti della Legge Regionale per il Governo del Territorio, non più nuova ma ancora in fase di completa attuazione, è proprio quello di dare spazio alla visione urbanistica dell'amministrazione politica della città, attraverso uno strumento, il Documento di Piano, che ha valenza strategica, una durata di cinque anni ed è sempre modificabile.

Con l'avviso di avvio del procedimento del 16 luglio 2012, approvato con Delibera di Giunta Comunale n.177 del 11 luglio 2012, l'Amministrazione Comunale di Lissone, ha avviato la

procedura di redazione di una Variante agli atti del Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano – Piano delle Regole e Piano dei Servizi) 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 2012 i Comuni che non hanno approvato il PGT risultano essere 483, cioè il 31,3% dei comuni lombardi - fonte Regione Lombardia), la procedura in oggetto costituisce una relativa, anche se non assoluta, 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 approvazione 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 (quindi destinato a scadere), 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.

Questa disposizione trae origine dalla differente natura dei tre documenti e in special modo dalla peculiarità del Documento di Piano che si configura quale strumento ricognitivo, programmatico e strategico, pur non contenendo previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

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 invece 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.

Nel dettaglio la procedura di Variante ha previsto 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.177/2012);
- pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento su un quotidiano o periodico a diffusione locale "Il Giorno" in data 22/07/2012 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 10 settembre 2012. In tale data sono giunte n._29_ istanze mentre n._11_ sono giunte successivamente;
- affidamento dell'incarico all'architetto Luigi Fregoni, direttore dell'area Governo del Territorio del Comune di Desio, con l'apporto scientifico del Politecnico di Milano nella persona del Prof. Arch. Arturo Lanzani, in forza del protocollo di intesa stipulato tra le Amministrazioni di Desio e Lissone per la costituzione dell'Ufficio di Pianificazione Sovracomunale approvato rispettivamente con le delibere di Giunta Comunale n.29/2013 (Desio) e 44/2013 (Lissone);

Il Consiglio Comunale il 6 luglio 2012, con deliberazione n.30/2012 ha approvato il Documento di indirizzo per la stesura della 1° variante al PGT.

Tra l'altro e sinteticamente, il documento ha espresso i principi sui quali si dovrà basare la variante al fine di migliorare l'ambiente urbano e contenere il consumo di suolo:

- Salvaguardare le aree agricole;
- Preservare il suolo non urbanizzato e qualificare il verde residuo;
- Privilegiare per le nuove edificazioni il recupero delle aree dismesse;
- Riqualificare e riordinare il tessuto edificato;
- Ridurre l'impatto del traffico sul territorio e tenere conto, in fase di variante, del processo di trasformazione, territoriale che sarà indotto dai grandi interventi infrastrutturali;
- Promuovere, nei nuovi ambiti e nelle riqualificazioni di quelli esistenti, la realizzazione di edilizia sociale e/o convenzionata;
- Favorire nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni edilizie l'utilizzo di energie rinnovabili.

L'Amministrazione Comunale ha poi espresso esplicitamente l'intento di accogliere l'osservazione presentate a suo tempo dalla Provincia di Monza e Brianza sulla compatibilità del Documento di Piano con il Piano Territoriale di Coordinamento, in gran parte non accolte in sede di approvazione in quanto l'adozione dello strumento provinciale fu successiva all'adozione del PGT.

Ritenuta superata questa empanse procedimentale la nuova Amministrazione ritenendo condivisibili le osservazioni ha ritenuto di darsi l'obiettivo del totale accoglimento.

In sede di redazione del Documento di Scoping per la Valutazione Ambientale Strategica sono infatti stati proposti i seguenti obiettivi generali:

2. 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 né dal mare né 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 inedito sia un bene comune e che, in quanto tale, sia necessario limitarne il più possibile il "consumo", valorizzando il ruolo degli spazi aperti e non edificati sia per il ruolo ecologico che essi hanno sia per il ruolo decongestionante che assumono all'interno dell'edificato, rappresentando inoltre una fondamentale risorsa, anche laddove sono semplici spazi a verde attrezzati, per il miglioramento della qualità della vita cittadina [1].

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 del continuum edificato che caratterizza gran parte del paesaggio urbano di Lissone.

L'attuale sistema di spazi aperti del territorio di Lissone non è riuscito a concretizzare un disegno di sistema soddisfacente e i pochi ambiti rimasti oggetto di una valutazione sono forse l'ultima residua possibilità di articolare un sistema di qualità ambientale e fruitiva che apporti un significativo miglioramento al sistema dei servizi e della valorizzazione delle aree agricole.

Su questo specifico obiettivo l'Amministrazione Comunale, anticipando la redazione del nuovo PGT, ha assunto un importante atto deliberativo con la DCC n.102 del 12.12.2012 con cui ha definito di partecipare all'istituzione di un nuovo Parco Regionale, che trae le sue motivazioni dall'unione del PLIS del Grugnotorto con il PLIS Brianza Centrale. Per la realizzazione di tale obiettivo il PGT recepirà tale indicazione individuando specificatamente gli ambiti.

3. Rinnovare e riqualificare il territorio già urbanizzato

Il secondo obiettivo verte sull'incanalamento degli investimenti immobiliari nella riqualificazione del tessuto urbano consolidato che a Lissone, come in buona parte della

[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.

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. 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, favorendo anche in forme innovative trasferimenti volumetrici e delocalizzazione di residenze e attività produttive collocate in modo pulviscolare e disperso.

4. 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” Lissone 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 più direzioni.

In primo 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 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, possono contribuire alla diffusione di una migliore qualità nel territorio comunale. E’ altresì evidente che la tutela e la valorizzazione degli spazi aperti e non edificati 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 secondo 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 lenta 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).

5. Dare spazio alle ragioni del lavoro

Ulteriore obiettivo è quello di rimettere al centro delle trasformazioni del territorio le ragioni del lavoro, anziché quelle esclusive del settore immobiliare e quelle distorcimenti della rendita. Innanzitutto le attività produttive insediate nel comune di Lissone devono essere tutelate scoraggiando di norma trasformazioni delle aree con insediamenti produttive 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 impianti [2] - che hanno come unico obiettivo l’innalzamento dei valori dei terreni, trasformazioni che premiano la rendita anziché le iniziative imprenditoriali.

In un momento storico quale quello attuale che vede il settore produttivo subire forti pressioni, la politica urbanistica ha il dovere di tutelare e valorizzare gli spazi del lavoro. Se da un lato quindi oggi ancor più che in passato l’offerta generica e quantitativa di aree produttive qualsivoglia non è funzionale allo sviluppo produttivo, a Lissone come in tutta la

^[2] Come del resto suggerito dall’art. 216 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265.

Brianza centrale si pone il tema di incrementare ulteriormente la dotazione infrastrutturale e la qualità di quelli esistenti, al fine di mantenere le industrie e le attività terziarie insediate e se possibile di attrarne nuove di fronte ad inevitabili fenomeni di turn-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 principali aree produttive del comune, prevedendo uno stretto coordinamento tra piano dei sottoservizi, 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 il tessuto produttivo di Lissone, che non si caratterizza per fenomeni di concentrazione quanto piuttosto per una frammentazione sul territorio che non rispecchia più alcuna logica insediativa, ha la possibilità effettiva di fare sinergia con gli auspicati rinnovamenti del tessuto residenziale esistente, garantendo quella mixità urbana di funzioni che garantisce qualità e vitalità ai contesti urbani che ne dispongono.

6. 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.

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

Questi obiettivi non riusciranno a trovare completa attuazione nel Documento di Piano, stante i contenuti dello stesso definiti dalla Legge Regionale n.12/2005, ma costituiscono l'indirizzo per la revisione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi che sarà immediatamente successiva all'adozione del nuovo Documento di Piano (attività peraltro

confermata dal fatto che l'avvio del procedimento è relativo alla variante di tutti e tre i documenti che costituiscono il PGT).

7. Lo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche

Nelle considerazioni relative allo sviluppo e negli obiettivi enunciati dalla nuova Amministrazione ha un peso rilevante l'analisi della situazione attuale insediativa nel Comune.

Gli ultimi dati anagrafici riportano una popolazione residente di 44.325 abitanti su un territorio di 9,32 kmq, con una densità media quindi di 4.755 abitante per Kmq che pone il Comune al 30° posto nella graduatoria nazionale della densità abitativa (peraltro in un contesto già di per sé problematico).

A ciò si deve aggiungere che le iniziative urbanistiche in corso, in forza di strumenti attuativi approvati negli scorsi anni, hanno una rilevanza non indifferente.

La seguente tabella da conto della situazione delle operazioni in corso con le relative quantità:

ELENCO P.A./P.I.I. RESIDENZIALI e/o TERZIARIO/COMMERCIALI AL 30/4/2013

PII/PA	RIFERIMENTO PROPRIETA'	LOCALIZZAZIONE Via/piazza	VOLUME PROGETTO Mc.	VOLUME RESID. Mc.	Slp TERZ. COMMERC Mq.	Slp PRODUTT. Mq.	Note
PII	LE CUPOLE srl	Assunta/Verri	5.034,00	3.839,10	398,30	-	
PII	EX MONTANA	Don Minzoni	25.959,00	22.524,00	1.145,11	-	
PII	BARNI 81 srl	Assunta/Gramsci	5.418,15	4.110,00	415,00	-	
PII	EX SIMPRES	Cappuccina	71.319,00	41.022,00 +24.936,30(*)	10.099,00 -8.312,10(*)	-	(*) modificato con PII "ex scalo merci" (in attesa stipula convenz.)
PA	PRODOMOMEA srl	Murri	2.400,21	2.400,21	-	-	
PA	ILARIA srl	Don Monolo/Pacinotti	20.241,20	20.241,20	-	-	
PII	RENALDIN srl	Garibaldi/Baldironi	2.408,00	1.886,70	173,61	-	
PII	PLANIS srl	Giotto	51.390,00	51.390,00	-	-	
PII	ISONZO srl - ARFO 2000 srl	Isonzo/Bernini	26.750,00	25.450,00	433,34	-	
PA	IMM.RE GIADA	Beccaria	6.747,96	6.747,96	-	-	
PA	BALLABIO MARIANI	cascina Bini	8.488,71	8.488,71	-	-	
PA	MOSCA	S. Margherita	7.091,01	7.091,01	-	-	
PA	LISART-VIFLEX	Amendola	3.795,75	-	-	1.265,25	
PA	CASPANI spa	Catalani/Bottego	2.686,20	-	-	895,40	
PA	CASCINA PAOLINA srl	Matteotti/Tripoli	7.616,85	7.616,85	-	-	
PII	BRUGOLA	Matteotti/Dante/Dei Mille/Tripoli	21.919,80	16.669,80	1.750,00	-	
PII	EX SCALO MERCI	scalo merci	2.400,90 (1) 5.400,00 (2) 13.992,00 (3) 4.207,10 (4)	-	-	-	(1) via Donatello (2) via Nobel (3) RU3 (4) non localizzati
	CONTRATTO QUARTIERE DI	LS/1	16.670,00	16.670,00	-	-	
PZ	PIANI DI ZONA	Bernasconi, Della Repubblica, RU3, Corino, Tasso	40.320,00	40.320,00	-	-	
PP	RU3	Bernasconi/S.Giorgio/Buonarroti/Manara	69.293,00	46.147,00	7566,00 - 4.664,00 (*)	-	(*) modificato con PII "ex scalo merci" (in attesa stipula convenz.)
	TOTALE	\	395.548,84	281.592,54	4.315,36	2.160,65	

(3) volume residenziale derivante dall'utilizzo di quota parte della slp commerciale di spettanza comunale nell'ambito RU3

N.B.: In verde sono evidenziati i piani attuativi per i quali non è ancora iniziata la costruzione degli edifici

In giallo sono evidenziati i piani attuativi ad oggi realizzati solo in parte

Risultano privi di colorazione i piani attuativi in fase avanzata o in completamento

Come si evince dalla tabella precedente sono in corso di realizzazione e completamento circa 280.000 mc di edilizia residenziale, che parametrizzati con 150 mc/abitanti porta a dover considerare l'insediamento di 1.877 nuovi abitanti.

Il PGT vigente stimava in 44.878 abitanti la popolazione lissonese all'attuazione di tutti i piani attuativi in corso. Tale dato risulta però sottostimato dalle verifiche odierne, in quanto i 44.000 abitanti sono già stati superati di fatto e senza la completa attuazione dei piani indicati.

I previsti 390.000 mc di nuova edificabilità ipotizzata dal PGT vigente nei soli ambiti di trasformazione determinerebbe un'ulteriore crescita di 3.138 abitanti che porterebbero a stimare, nel caso teorico di completa attuazione di tutte le previsioni uno scenario per i prossimi cinque/dieci anni di 49.340 abitanti.

A fronte di questo lo stesso PGT vigente riconosce l'esistenza di 1.600.000 mq di aree destinate a servizi di cui però solo 1.093.841 mq effettivamente fruibili (pag.43 della Relazione del PGT vigente).

Con la dotazione di aree a servizi attuali e le previsioni descritte si ottiene un dotazione pro capite di 22,16 mq/abitante. Anche considerando l'aumento di aree a servizi che il PGT prevedeva con l'attuazione degli Ambiti, si raggiungerebbe un parametro di 26,92 mq per abitante.

L'attuale Amministrazione ritiene tale parametro insostenibile. Benché superiore ai 18 mq/abitanti posto come limite inderogabile dalla LR 12/2005 risulta comunque praticamente coincidente con il previgente limite minimo inderogabile posto dall'abrogata LR 51/75.

Poiché uno dei principali obiettivi della nuova pianificazione sta proprio nel riqualificare la città esistente, si ritiene che non sia raggiungibile senza passare, anche, da un incremento della dotazione pro capite quantitativa di aree per servizi di maggior importanza.

Da qui discendono in parte le previsioni di contenere al massimo le previsioni insediative limitandosi a trovare il minimo equilibrio necessario per il raggiungimento degli obiettivi strategici.

A ciò si deve inoltre aggiungere che, come peraltro ben evidenziato nella relazione del PGT vigente, esiste una questione di disagio abitativo che vede Lissone in una situazione particolarmente critica rispetto ad altri comuni della Brianza.

Per le quote di edificabilità residua con destinazione residenziale sono quindi stati inseriti meccanismi che garantiscono il parziale soddisfacimento della domanda di edilizia sociale.

8. La ritrovata coerenza con il PTCP

La Provincia di Monza e Brianza, in sede di espressione del parere di compatibilità al PGT vigente con il PTCP adottato, si pronunciò per una compatibilità condizionata.

Molte delle osservazioni provinciali non furono accolte in sede di approvazione, anche in forza di una criticità procedimentale relativa alle differenti tempistiche di adozione dei due strumenti.

Ora, essendo a tutti gli effetti il PTCP adottato, anzi essendo in via di definitiva approvazione, e condividendone l'Amministrazione Comunale alcuni orientamenti influenti sul proprio territorio, questa si è espressa chiaramente in sede di definizione degli indirizzi, per adeguare totalmente il proprio strumento alle previsioni provinciali e quindi dare precisa risposta alle osservazioni a suo tempo presentate.

Da questo imprescindibile obiettivo derivano molte delle scelte effettuate nella presente variante.

Anzitutto l'eliminazione di tutti quegli ambiti che ricadono nella previsione provinciale di Rete Verde di ricomposizione paesaggistica (AT 1,7,8,9,29) i quali vengono stralciati dal Documento di Piano e ricondotti alla disciplina afferente il Piano delle Regole e dei Servizi con specifiche destinazioni d'uso.

Lo stesso ragionamento vale per tutti gli ambiti che ricadono negli Ambiti di Interesse Provinciale (AT 1,2,4,5,25,26,30)

Anche in merito alla viabilità di interesse paesaggistico la presente Variante introduce il tema di un'adeguata fascia di rispetto stradale, non solo per la viabilità in tal modo classificata dal PTCP, ma per tutte le infrastrutture di rango superiore, producendo come effetto l'adempimento di quanto prescritto dalla Provincia. In particolare modo per gli ambiti indicati nel parere provinciale (AT 26,29) viene esclusa qualsiasi forma di concentrazione fondiaria.

In riferimento al sistema insediativo (nonché relativamente al sistema infrastrutturale e distributivo commerciale) il parere provinciale evidenziava forti criticità relativamente alla possibilità di insediare e/o ampliare nuovi spazi commerciali aventi dimensione di grande superficie di vendita.

In coerenza con tale richiesta la presente variante ha stralciato gli ambiti nei quali era presente questa destinazione (AT 27,28,29) eliminando dal Documento di Piano, di fatto, qualsiasi possibilità di ampliamento e/o nuovo insediamento con destinazione commerciale, ritenendo che quanto esiste sia assolutamente più che sufficiente sia per il bacino di utenza sia per l'impatto sulla rete infrastrutturale.

Da ultimo anche in tema di consumo di suolo, laddove la Provincia evidenziava la mancanza di misure compensative per le operazioni che comportavano consumo di suolo, pur atteso che nella presente variante il consumo di suolo è nullo, intendendo per consumo di suolo l'utilizzo di aree agricole a fini edificatori, vengono inserite specifiche misure di compensazione ecologica preventiva, che troveranno esplicitazione nel Piano delle Regole per tutte le

edificazioni che verranno realizzate su suolo urbanizzato ma allo stato di fatto libero da costruzioni.

9. Una crescita tumultuosa e poco qualificata accompagna lo sviluppo economico

Lissone ha conosciuto una tumultuosa crescita dello spazio urbanizzato nel corso dell'ultimo secolo. All'inizio del secolo (si veda la carta Igm del 1888), pur essendo già da tempo avviato un originale modello di sviluppo economico agro-industriale con la storica integrazione tra agricoltura e attività tessile, ma anche con l'importante crescita dell'artigianato del mobile, l'impronta al suolo dell'abitato è rimasta ancora molto contenuta. Rispetto il quadrilatero centrale si segnalano gli sviluppi a sud tra via San'Antonio e Agostoni, a sud-ovest lungo le vie Loreto e Agostoni. Più timida la crescita edilizia a nord verso cascina San Giorgio. In tutti i casi la nuova edilizia a corte perde la connotazione rurale e comincia ad ospitare un originale combinazione tra residenza e lavoro artigianale. Stazione e cimitero nuovo, le due principali nuove infrastrutture, rimangono ancora ben distanziate dal nucleo urbano. Mentre le cascine di san Giorgio (nel comune di Desio) e di Cascina Margherita (a Lissone) e della Bareggia (Macherio) non hanno conosciuto ancora alcuno sviluppo.

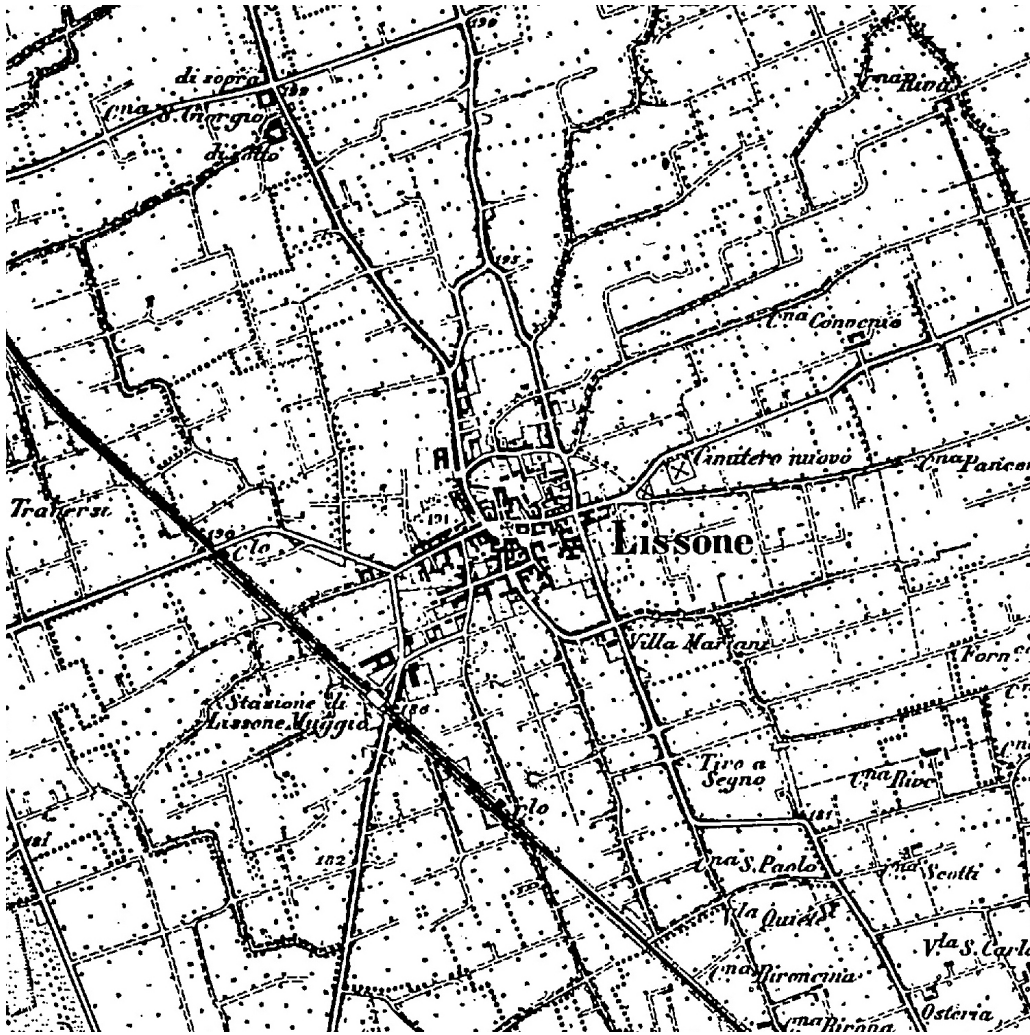


Fig. 1 Il territorio comunale e l'assetto insediativo di Lissone nel 1888

La crescita dell'urbanizzato si fa tumultuosa, viceversa, dall'inizio del secolo. Questa crescita rimarrà fino alla metà degli anni settanta strettamente associata ad un poderoso sviluppo economico (del comune e dell'intera Brianza milanese). Il tutto in un equilibrato rapporto tra crescita endogena e una significativa crescita di popolazione residente in Lissone, ma occupata a Milano o nella vicina Monza. Una crescita dell'urbanizzato che risulterà assai poco guidata e mal organizzata producendo un abitato dal cattivo funzionamento e dal paesaggio di bassa qualità, ma che risulterà altresì legata ad uno straordinario miglioramento delle condizioni abitative individuali e della dotazione di infrastrutture e servizi comunali. Alla fine di questo periodo Lissone si presenta come un Comune con un notevole patrimonio di abitazioni con buoni standard funzionali (e ricca di attrezzature collettive: scuole, palestre...), ma con un infelice rapporto tra l'insieme di queste attrezzature e lo spazio pubblico circostante, tra l'interno delle case e lo spazio esterno alle stesse, con una qualità spesso scadente non tanto del singolo suolo o edificio pubblico (strade, piazze, parcheggi, giardini) ma del paesaggio urbano (che è un prodotto non di singole buone componenti, ma del disegno e del rapporto tra i diversi spazi aperti e tra questi e il

costruito). Un comune altresì totalmente dipendente dal trasporto automobilistico nella organizzazione della mobilità quotidiana, anche di breve raggio.

Questa crescita si realizza tuttavia secondo due distinte modalità. Fino alla seconda guerra mondiale come è ben testimoniato dalla carta dell'Igm del 1936 la crescita per quanto tumultuosa e con pochi paragoni nei comuni della provincia di Monza e Brianza ha mantenuto un codice spaziale condiviso e tradizionale qui come in tutta la Brianza: prevale l'edificazione allineata lungo le strade, la presenza secondo un principio insediativo a corte, a pettine e più raramente in linea. Lo spazio del lavoro si dispone ai piani terra e all'interno dei cortili o sul retro delle edificazioni a pettine oppure in non pochi fabbricati specificatamente produttivi (alcuni dei quali pluripiano) che si localizzano soprattutto a sud in prossimità della stazione. La loro collocazione a filo strada o la presenza di un recinto di pertinenza sul limite delle strade, gli orientamenti prevalenti la combinazione con corpi di fabbrica ad ufficio o residenza disposti allineati lungo le strade ne limitano tuttavia l'effetto di rottura. Rispetto allo sviluppo di altri abitati colpiscono alcuni elementi: una più forte frammistione tra spazi del lavoro e del risiedere (in particolare rispetto a Desio), una meno netta definizione del sistema dei luoghi centrali (in particolare rispetto all'incrocio tra due percorsi centrali che si ritrova a Desio e Seregno), una più contenuta presenza di villini stante la minor presenza di ceti medio alti legati ad attività liberali o alla gestione di medie e grandi fabbriche, l'assenza di qualche intervento urbanistico di più profonda riorganizzazione urbana. La crescita pur ordinata da uno storico principio insediativo è additiva: La stessa Casa del Fascio con il Nuovo centro civile (piazza della Libertà) e gli edifici espositivi a ridosso della stazione faticano a ristrutturare il nuovo abitato, configurandosi più come nuove emergenze più che come elementi di complessiva riorganizzazione urbana.

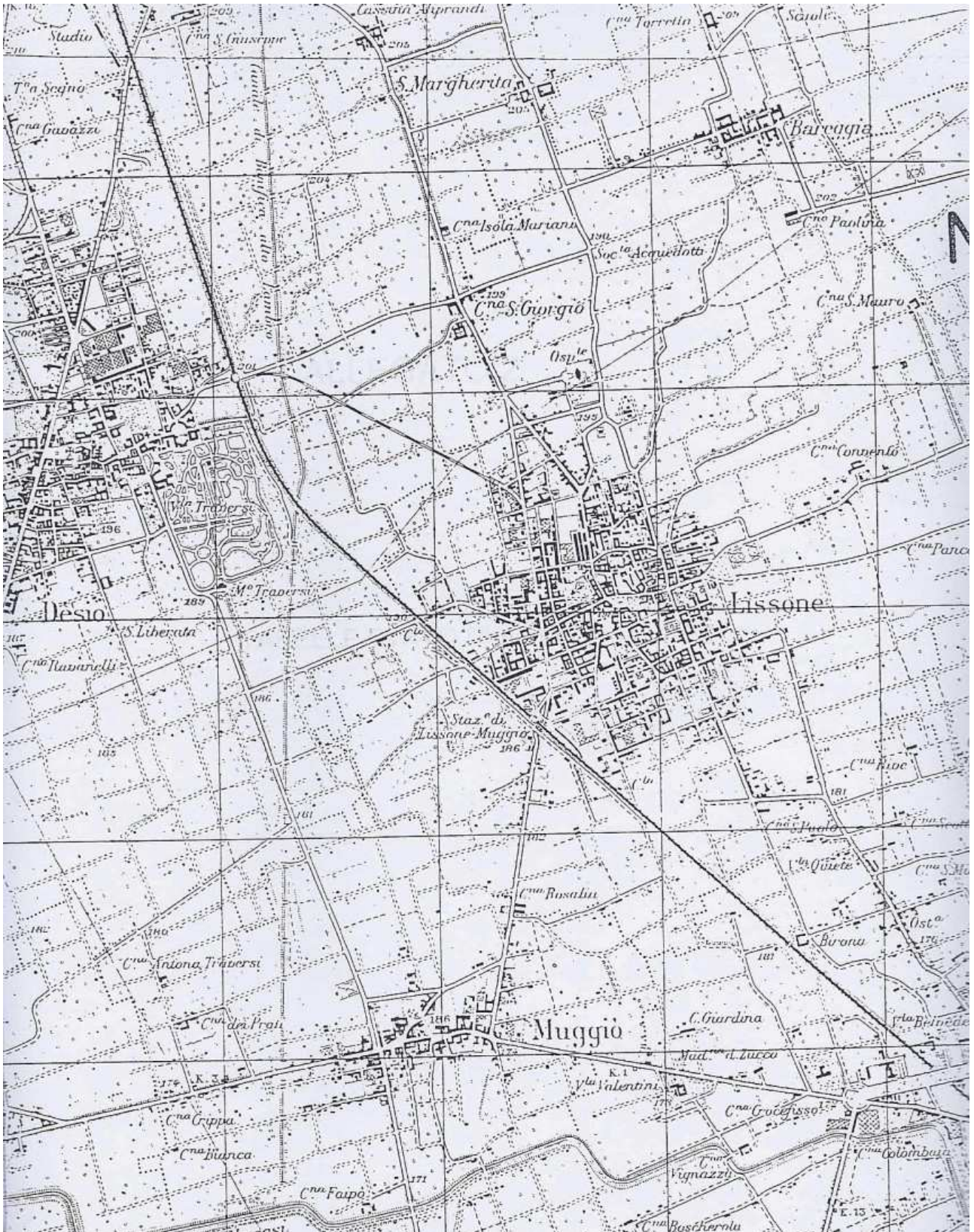


Fig. 1 Il territorio comunale e l'assetto insediativo di Lissone nel 1936

Con la fine degli anni cinquanta cambia radicalmente la modalità dell'espansione del territorio urbanizzato con nuovi materiali urbani e case di famiglia che cresceranno nel tempo trasformandosi spesso da abitazioni unifamiliari a vere e proprie palazzine di famiglia pur mantenendo la disposizione al centro del lotto e una sequenza di nuovi condomini residenziali talvolta a sostituzione del tessuto a corte molto più spesso nelle aree di espansione che si dispongono a semicerchio a nord, a est e a sud, risultando ovunque molto sparpagiate sul territorio. Le case di famiglia si presentano invece come l'unica tipologia edilizia che caratterizza lo sviluppo sempre più autonomo della frazione di San Giorgio a cavallo tra il comune di Desio e quello di Lissone e della frazione di Santa Margherita. In questi stessi anni il sistema degli spazi produttivi (non ancora caratterizzati dal box prefabbricato modulare), satura tutti gli spazi a nord-ovest della città ai confini con Desio e a sud, verso Monza. Sviluppi leggermente diversi e non privi di una qualche originalità si realizzeranno invece in parte sull'asse del viale Martiri della Libertà e del viale della Repubblica (una sorta di nuova circonvallazione ad est che non introduce più il traffico da Monza verso Nord nel centro ma lo fa passare oltre il cimitero e soprattutto a sud-ovest al di là della ferrovia. Sui due assi stradali suddetti ad est e sulla strada per Muggiò al di là della ferrovia (viale Carducci) e sulla nuova Vallassina si sviluppa il sistema della commercializzazione del mobile brianteo con edifici ad esposizione o ibridi (espositivo-produttivi o espositivi-residenziali) che rimarrà fino agli anni ottanta il più importante spazio di vendita del mobile dell'area metropolitana (e costituirà la prima strip commerciale, la prima strada mercato italiana).

Al di là della ferrovia troveranno del resto localizzazione alcuni nuovi importanti sviluppi produttivi e di servizio alla città: il centro sportivo, con campi di calcio e piscine. La terza fase è propria della seconda metà degli anni settanta, primi anni ottanta e porta ad affiancare ai suddetti interventi ancora pulviscolari, la realizzazione di alcune urbanizzazioni unitarie e di un nuovo sistema di aree di servizio, di attrezzature urbane. Tra gli interventi unitari invero presenti con una frequenza assai minore che in altri comuni si segnala nel settore nord-est il grande quartiere di edilizia pubblica di via Gelsi e Olmi e l'area industriale. Tra i servizi accanto al centro espositivo i nuovi servizi scolastici su Via Martiri della libertà

10. Una crescita guidata dal solo settore edilizio alla base di un collasso urbanistico

Negli ultimi trent'anni il quadro è progressivamente mutato. La crescita edilizia e del suolo urbanizzato è rimasta tumultuosa, ma sempre più disaccoppiata dalla crescita degli addetti e delle attività economico. Il motore dello sviluppo urbanistico è drasticamente cambiato ed è diventato il settore edilizio che ha sempre più prodotto residenze per una popolazione in fuoriuscita da Milano e da Monza e per un'attività commerciale e distributiva non più legata alle filiere produttive locali ma ad un bacino di popolazione sempre più vasto (con il raddoppio del tradizionale fronte

commerciale del mobile ad est della nuova Valassina, con quello nuovo collocato ad ovest e centrato su Brico, Esselunga ed Expert). Una scelta molto discutibile non in assoluto, ma in un contesto come quello lissonese, già tra i più urbanizzati, nella provincia più urbanizzata in Italia. Una scelta ancora più discutibile per il fatto che è stata perseguita non solo e non tanto attraverso il riuso di qualche area dismessa (in particolare attorno alla stazione) ma anche e soprattutto attraverso una massiccio consumo di suolo (in una situazione già critica).

D'altra parte l'enorme quota di rendita (e di vantaggi privati conseguenti, indipendentemente da qualsiasi iniziativa imprenditoriale) che le successive trasformazioni di suoli agricoli in suoli edificabili e di suoli produttivi in suoli residenziali e terziari è stata in minima parte raccolta per migliorare la qualità ambientale del Comune. La dotazione di servizi, fatto salvo il rinnovato museo e il sistema dei parcheggi in prossimità della stazione, non ha avuto significativi incrementi; i non pochi interventi di miglioramento delle sezioni stradali sono stati realizzati una tantum senza un disegno d'insieme, per episodi isolati, non riuscendo a garantire significative prestazioni (degli spazi stradali) per i cittadini (automobilisti, ma soprattutto pedoni e ciclisti) e tanto più un'azione di ridefinizione della qualità diffusa del paesaggio urbano; non si è costruita una rete di mobilità ciclabile all'interno del comune impedendo di fatto forme di mobilità dolce al suo interno, soprattutto non c'è stata nessuna significativa iniziativa di costruzione di un sistema verde per il comune nel pochissimo territorio comunale non urbanizzato.

Persino a parità della quota irrisoria di rendita intercettata dal pubblico si sarebbe potuto fare qualche cosa in più. Ad esempio con le non irrisorie risorse destinate alla riqualificazione delle strade esistenti, avrebbe consentito, con opportuni interventi di riordino del traffico, costruire una rete di percorsi ciclabili e di zone a precedenza pedonale. Egualmente una consistente azione di manutenzione straordinaria degli edifici pubblici che pur c'è stata avrebbe consentito un parallelo ripensamento degli spazi aperti adiacenti un più felice rapporto tra ciascuna di queste strutture e l'abitato intero. Parimenti con un equilibrato meccanismo perequativo e/o compensativo con quella mole di edificazione e di consumo di suolo si sarebbe almeno potuto realizzare con facilità un grande parco urbano a est del comune in forme gestionali lowcost (come è stato fatto in altri comuni) e con qualche incentivo e la costruzione di un PLIS si sarebbe potuto riqualificare da un punto di vista economico, sociale paesistico ed ecologico lo spazio agricolo a nord-est del comune al confine con Macherio Sovico Albiate e Seregno e a sud-ovest al confine con Desio e Muggiò. Le poche indicazioni a riguardo (un ipotetico parco urbano agricolo a est) dei piani precedenti sono rimaste parole vuote. Nessun approfondimento su un suo possibile disegno di assetto (percorsi, piantumazioni, prati fruibili coltivazioni compatibili). Nessuna riflessione su un suo effettivo finanziamento e sulla sua possibile gestione. Infine con la straordinaria mobilitazione di risorse nel comparto edilizio, favorita negli anni precedenti, si sarebbe almeno potuto promuovere una diffusa riqualificazione residenziale di tutta la "città continua" (che risponde a quasi tutto l'urbanizzato del 1936) offrendo spazi di residenza ma anche di abbinamento tra residenza e piccoli uffici di una qualche originalità ed evitando inopportune sostituzioni edilizie e lasciando in uno stato di cattiva manutenzione il resto del patrimonio. Quello che ha prevalso è stata invece

una costruzione per sostituzione e soprattutto per estensione di una urbanizzazione di palazzine, talvolta dignitose nei loro linguaggi edilizi, ma quasi sempre incapaci (nel loro disporsi al suolo, nel loro rapportarsi con altri edifici adiacenti e tra di loro) di “fare città” anziché generica periferia, con effetti particolarmente negativi nelle urbanizzazioni più esterne e prive di prossimità con un tessuto urbano centrale povero ma comunque riconoscibile. Il tutto in un crescendo di attività che negli ultimi anni ha visto sempre più spesso convivere nuove costruzioni e consistenti patrimoni edilizi invenduti (residenziali e produttivi), consumo di suolo e sottoutilizzo e degrado di zone già urbanizzate.

11. Un documento di piano senza (quasi) ambiti strategici

E' nella vicenda succintamente riassunta che trova le radici un documento di piano atipico. Già in altri piani (come nel nuovo PGT di Desio a questo PGT strettamente correlato), il ruolo degli ambiti di trasformazione viene fortemente ridotto e ridimensionato e assume un ruolo non prioritario nel definire le strategie del piano. Questa tendenza assume una valenza radicale ed estrema nel caso di Lissone. Non potrebbe che essere così visto l'eccezionalità della situazione.

Il documento di piano rispetto agli ambiti di trasformazione opera infatti tre scelte.

In primo luogo elimina molti di quei comparti che avrebbero comportato una ulteriore dilatazione dell'urbanizzato, riazzonandoli a zone agricole (AT1, AT2, AT5, AT6, AT7, AT8, AT9, AT25, AT26, AT29, AT30) e che avrebbero saturato le aree già edificate interne, riazzonandoli a verde privato (AT17, AT12, AT13, AT18, AT22, AT31, parte AT10 e AT11) o ad uso pubblico (AT4, AT23, AT24) ad altre destinazioni del tessuto consolidato con indici più contenuti (le due aree commerciali sulla Valassina AT27, AT28). In questo modo non vengono ulteriormente ridotti i pochi spazi aperti su quali deve concentrarsi la politica di riqualificazione urbana e si mantiene una certa permeabilità e presenza verde in zone interne all'urbanizzato pur rimanendo esse con destinazioni private.

In secondo luogo mantiene con un qualche ridimensionamento delle volumetrie e con più precise indicazioni urbanistiche l'unico ambito che interveniva su un area dismessa (AT14): la fabbrica Motta. Per quanto la riqualificazione dell'area non assuma una rilevanza strategica per l'intero abitato, il recupero di una area già urbanizzata è assunto come un obiettivo prioritario, per evitare situazioni di spreco e di abbandono. Il piano definisce le modalità di reinsediamento, con una apposita scheda di progetto; a est a cinque metri dal limite dell'area un edificio di quattro piani perpendicolare alla strada è destinato ad uso residenziale, a nord rimane a filo strada un corpo basso con destinazioni di servizio alla residenza (spazi per il “fai da te”, ecc,..) e a uffici. Il risanamento conservativo di alcuni edifici a ovest e la demolizione e ricostruzione di alcuni edifici al centro dell'area definiscono tre sistemi di spazi aperti: una corte interna a nord-ovest con

funzioni miste a piano terra, a est più spiccatamente legata alla nuova residenza, a sud-ovest a fianco della strada, una piccola piazza parcheggio alberata. Negli edifici ricostruiti al centro dell'area sul sedime di edifici preesistenti è prevista la presenza di una offerta di edilizia sociale.

In terzo luogo per gli stessi pochi ambiti di trasformazione interclusi nell'urbanizzato il Piano prevede non solo un indice di edificabilità assai contenuto (0.2 mq su mq) da concentrarsi attraverso un unico comparto in poche aree (parte del AT 10 e dell AT 16), in una zona con buona accessibilità e dove una quota dell'offerta residenziale potrebbe essere legata al bacino del polo ospedaliero-universitario del san Gerardo di Monza. Il contenimento delle previsioni edificatorie anche su questi ambiti e l'individuazione di un unico grande comparto con la concentrazione delle volumetrie in poche aree, risulta per la nuova amministrazione prioritario rispetto a due altri possibili obiettivi: a) una più facile cessione al comune di una parte di esse (con il mantenimento della stessa edificabilità, ma la possibilità di procedere ambito per ambito concentrando il volume su un terzo del lotto e cedendo gratuitamente i due terzi); b) il recupero (con compensazioni e cessioni aggiuntive) di aree e risorse per cofinanziare le politiche strategiche di rigenerazione urbana e di riqualificazione del paesaggio di cui si dirà in seguito. Questi obiettivi altrove ragionevoli diventano inaccettabili in un contesto così urbanizzato, dove è urgente dare un segnale di discontinuità nel governo del territorio e il mantenimento delle poche porosità verdi nel tessuto urbanizzato.

Complessivamente si passa dai 133.000 mq di nuova SLP del vecchio Documento di piano ai 22.472 di nuova SLP del nuovo Documento di piano, con una forte riduzione del nuovo consumo di suolo rispetto al precedente PGT (si prevede una nuova urbanizzazione su suolo libero solo su parte del vecchio AT 10 E AT16).

12. La rideterminazione degli obiettivi di sviluppo e il nuovo azionamento

La presente variante pertanto si pone come obiettivo di massimo sviluppo la realizzazione di mq 22.472 di SLP (con destinazione residenziale e terziaria in un mix che sarà oggetto di valutazione in sede di pianificazione attuativa), quindi riducendo in maniera considerevole le precedenti previsioni che ammontavano a 130.233 mq per la residenza, 32.108 mq per la destinazione produttiva e 141.890 mq per la destinazione terziaria commerciale che in parte si sovrappongono a quanto già esiste negli ambiti occupati da Esselunga e Leroy Merlin.

Il consumo di suolo che nel PGT vigente veniva dichiarato in mq 117.000 (dato comunque non coerente con quanto stabilito nel PTCP adottato dalla Provincia di Monza e Brianza per il quale il consumo di suolo risulta essere qualsiasi forma di urbanizzazione, quindi anche il passaggio ad

area a servizi, contrariamente a quanto elaborato nel piano vigente che utilizzava criteri differenti) diventa nullo in quanto nessuna area agricola viene utilizzata.

Il nuovo incremento di residenti quindi ammonta a 449 abitanti teorici, qualora negli ambiti di trasformazione residui non si utilizzi alcun mix funzionale e si destini tutto a residenza. Sempre in questo caso teorico va ricordato che gli edifici dovranno obbligatoriamente essere realizzati almeno in classe A e il 5% della SLP (quindi teoricamente pari a 1.123 mq per 25 abitanti teorici) dovrà essere destinata ad edilizia sociale.

Le aree che sono state stralciate dal documento di piano e che non hanno trovato riconferma nella variante vengono riclassificate con le seguenti destinazioni che fanno riferimento al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi vigente:

Ambiti di trasformazione	Destinazione da PGT vigente	ST mq	Modifica da Variante	Piano delle Regole	Piano dei Servizi
AT1	Residenziale	23.498	Agricolo	art.58	
AT2	Residenziale	24.887	Agricolo	art. 58	
AT3	Residenziale	6.007			
AT4	Residenziale	23.186			parcheggi/altri servizi
AT5	Residenziale	17.327	Agricolo	art. 58	
AT6	Residenziale	12.367			
AT7	Residenziale	61.620	Agricolo	art. 58	
AT8	Residenziale	38.888	Agricolo	art. 58	
AT9	Residenziale	18.225	Agricolo	art. 58	
AT10	Residenziale	12.443			servizi
AT10	Residenziale	5.820	Verde privato	art. 18	
AT10	Residenziale	8.759		art.72	servizi
AT11	Residenziale	7.562	Verde privato	art. 18	
AT11	Residenziale	2.611			
AT12	Residenziale	1.889	Verde privato	art. 18	
AT13	Residenziale	2.085	Verde privato	art. 18	
AT14	Residenziale	9.374			
AT15	Residenziale	5.024			
AT16	Residenziale	9.092			
AT16	Residenziale	1.327	Piano attuativo in corso	art. 50	
AT17	Residenziale	5.798	Verde privato	art. 18	
AT18	Residenziale	1.526	Verde privato	art. 18	
AT19	Residenziale	2.251			
AT20	Residenziale	3.203			

AT20	Residenziale	4.919			verde di compensazione
AT21	Residenziale	12.443			
AT22	Residenziale	2.588	Verde privato	art. 18	
AT22	Residenziale	1.667			verde gioco sport
Ambiti di trasformazione	Destinazione da PGT vigente	ST mq	Modifica da Variante	Piano delle Regole	Piano dei Servizi
AT23	Residenziale	4.282			cultura
AT24	Residenziale	722			parcheggi
AT25	Residenziale	26.451	Agricolo	art. 58	
AT26	Produttivo	37.245	Agricolo	art. 58	
AT27	Terziario/commerciale	31.927	terziario/commerciale	art. 55	
AT28	Terziario/commerciale	60.877	terziario/commerciale	art. 55	
AT29	Terziario/commerciale	104.893	Agricolo	art. 58	
AT30	Residenziale	7.211	Agricolo	art. 58	
AT31	Residenziale	1.411	Verde privato	art. 18	
Tot		601.405			

Con le nuove destinazioni assunte vengono quindi trasformati da edificabili ad agricolo 360.245 mq, a servizi 34776 mq, a verde privato 28679 mq, a fascia di rispetto stradale 8.759 mq, e 92.804 mq di ambiti con destinazione commerciale vengono stralciati e ricondotti al Piano delle Regole per lo stato di fatto esistente, da ultimo 1.327 mq sono impegnati con un piano attuativo già approvato.

13. Primo obiettivo strategico: tutelare e riqualificare i (pochi) grandi spazi aperti residui

La prima e la più importante strategia definita dal documento di piano riguarda la costruzione di due grandi ambienti verdi a servizio della comunità. Nel corso degli ultimi vent'anni nei territori fortemente urbanizzati lo spazio aperto collettivo e la presenza di ampi spazi verdi fruibili sono diventate la più importante infrastruttura di "servizio" (di welfare/benessere) e per lo sviluppo (qualitativo) urbano diventando fattore attrattore di popolazione e di attività qualificate. Con riferimento in particolare allo spazio verde, ciò che viene sempre più apprezzato e riproposto non è un tradizionale sistema non continuo di piccoli giardini di quartiere sempre meno in grado di ospitare le attività allo spazio aperto degli abitanti e di non facile gestione, ma due altre tipologie di spazi: la presenza di reti e corridoi verdi nelle porosità dell'urbanizzato e quella di ampi spazi aperti. Lissone stante il livello di saturazione dell'urbanizzato non consente più di tanto di costruire una rete diffusa di corridoi verdi (legando tra loro gli stessi giardini di quartiere) ma possiede

ancora due ampi spazi ineditati. Il documento strategico si concentra su questi due ambiti proponendo cinque azioni:

- a) Il mantenimento della loro dimensione eliminando una serie di ambiti di trasformazione che ne avrebbero comportato una ulteriore riduzione
- b) Il loro inserimento –assieme ad altri residuali spazi ineditati del comune e tuttavia collocati al confine con importanti spazi aperti di altri comuni, in particolare ad ovest, verso il comune di Desio- nel Plis della Brianza centrale (o meglio ancora nell’ipotizzato nuovo Parco regionale o grande PLIS proposto dai due Plis del Grugnotorto, del Brianza centrale e dai comuni di Desio, Lissone e Sovico, al fine di una loro più sicura e duratura tutela.
- c) L’individuazione di una rete di fasce di 13 m di ampiezza da attrezzare con percorso ciclabile, siepe, filare e sedute (talvolta ad ampliamento di storiche vicinali, talvolta di nuova realizzazione) che renda fruibili queste aree pur rimanendo la gran parte delle superfici di proprietà privata e di utilizzo agricolo. Complessivamente si tratta di circa 5 km di fasce la cui realizzazione richiede circa 3,5 milioni di euro). Queste fasce che si connettono a vicinali esistenti e fruibili e a piccoli tratti di percorsi ciclo pedonali già realizzati (o previsti con le compensazioni dell’autostrada Pedemontana) consentono di riqualificare il paesaggio di queste aree e permettono il loro utilizzo per il passeggio, la corsa all’aperto e altre pratiche di vita collettiva e sportiva.
- d) L’individuazione di alcune zone a prato e a prato alberato dove è possibile la sosta dei cittadini. Nell’orizzonte del quinquennio di validità del documento di piano questi spazi coincidono sostanzialmente con le aree già di proprietà comunale o di prevista acquisizione (in particolare le zone attorno al laghetto o con quelle di cui è prevista l’acquisizione con le compensazioni di pedemontana)
- e) L’individuazione di una serie di aree in cui prevedere la realizzazione di boschi cedui (di forestazione urbana) accompagnando e sostenendo proprietari e agricoltori nell’accesso ai finanziamenti della nuova PAC (politica agraria comunitaria) per le apposite misure di rinverdimento (che costituiscono una parte significativa dei finanziamenti).

Nel complesso queste azioni consentono di prefigurare due spazi differenti.

A est il documento di piano individua uno spazio ben delimitato nei suoi confini che nella lunga durata potrà diventare un parco urbano lowcost (dell’ampiezza circa del parco 2 Giugno della Porada a Seregno), con la progressiva sostituzione delle coltivazioni dei campi con dei prati stabili e la realizzazione delle suddette zone boscate. In una prima fase accanto alla rete dei percorsi gli spazi più fruibili dovrebbe essere la zona del laghetto, liberata dalla sua triste condizioni di insularità (isolamento) e connessa con una più ampia rete di percorsi fruibili. Di primaria importanza è anche il ripensamento degli spazi aperti ai margini delle scuola secondaria Europa Unita, della scuola primaria Bonarroiti, della scuola per l’infanzia Tiglio, del Peep e delle zone verdi

della casa di cura Maungeri e del bosco urbano di Via San Giorgio, il cui disegno del verde attuale è di scarsa qualità o comunque autoreferenziale. Per queste aree è indispensabile individuare un insieme di percorsi ciclabili che le connettono e ridisegno unitario delle piantumazioni. Ancor più rilevante è la connessione con un percorso ciclabile a sud ovest tra il centro storico (in particolare piazza della Libertà-Palazzo Terragni), il verde al confine del cimitero, l'area sportiva di via Fermi e l'area agricola degli ex-AT 1 e 26 salvaguardata da una previsione di urbanizzazione particolarmente devastante e l'intero parco urbano.

A Nord-est il documento di piano individua una porzione di una più ampia radura inedita della Brianza centrale che si pone a cavaliere tra i comuni di Lissone, Seregno, Albiate, Macherio, Sovico. Per questa area in coerenza con il progetto di compensazione di Pedemontana si prevede la sistemazione a prato e bosco della zona a sud e la costruzione di un doppio anello di percorsi pedonali ciclabili con relative piantumazioni. Un anello intercomunale la cui realizzazione è legata alle compensazioni di pedemontana e un anello a nord che contiene al suo interno l'impianto di lavorazione degli inerti e risulta tangente a sud-ovest alla cascina Bini. La greenway di pedemontana consente di legare questi due anelli alla area a verde pubblico a sud della nuova zona industriale e all'area di servizio della scuola primaria e secondaria di via De Amicis. La non edificazione del AT9, consente altresì un collegamento tra questo spazio aperto e un'altra storica cascina (Cascina Santa Margherita). L'area a nord deve comunque mantenere una destinazione agricola strettamente connessa con quella dei comuni di Albiate, Seregno, Macherio e Lissone. L'istituzione di un PLIS o di un parco regionale dovrà darsi come obiettivo, oltre alla connessione dei percorsi pedonali-ciclabili dei diversi comuni, un attività di sostegno e diaccompagnamento alle poche imprese agricole presenti, con l'obiettivo della costituzione di una unica impresa multifunzionale che alterni ad attività produttiva (allevamento bovino e orticoltura), commercializzazione diretta dei prodotti (riduzione della filiera), fornitura di prodotti locali alle mense scolastiche, infine fondamentali attività educative e di cura del paesaggio adeguatamente retribuite dai comuni del parco (in quanto esternalità positive di una diversa agricoltura).

A questi due spazi da tutelare ma soprattutto da riqualificare ecologicamente, paesisticamente e fruitivamente nel tempo medio-breve del documento di piano, si aggiungono due altri ampi spazi aperti che il documento di piano tutela ma il cui ridisegno potrà realizzarsi solo in tempi più lunghi: quello dell'ex AT8 e AT7 dove una infelice edificazione a ridosso dell'autostrada potrà e dovrà essere sostituita con una area di forestazione urbana e quella del ex AT 29 da salvaguardarsi come zona agricola connessa con l'ampia e ancora relativamente integra "radura" agricola tra Muggiò-Lissone e Desio.

14. Secondo obiettivo strategico: organizzare la mobilità pedonale e ciclabile

Un secondo obiettivo strategico del documento di piano (che opera su questo terreno in modo coordinato con il piano del traffico) è quello di ridisegnare il sistema della mobilità lenta ciclabile e pedonale di Lissone. Di questo sistema fanno parte integrante i percorsi del parco urbano e del parco agricolo. La struttura fondamentale della mobilità lenta può essere così descritta:

- a) Un asse portante ovest-est di valenza sovracomunale. Esso parte dalla radura agricola a confine tra Lissone, Desio e Muggiò collegandosi ad un grande Y ciclabile che in Desio da un lato entra nel cuore della radura agricola e piegando verso sud entra nell'abitato di Muggiò e arriva al Villorosi, dall'altro passa a nord del nuovo cimitero attraversa la frazione Spaccone entra in un'altra radura agricola del PLIS del Grugnotorto arrivando alla cascina villa Agnesi-cascina Valera e alle zone sportive di Varedo e da queste piegandosi a sud si connette di nuovo con la ciclabile del canale Villorosi. Muovendosi verso est si connette con la ciclabile della Valassina, supera l'autostrada sulla ciclabile già realizzata sul ponte, lambisce la zona sportiva di Lissone e attraversa il sistema verde urbano e sportivo perpendicolare che va dalla zona sportiva di Lissone alla scuola per l'infanzia Tasso, sottopassa la ferrovia (lungo un percorso già realizzato) e si sviluppa lungo via Verdi. Dall'incrocio con via Matteotti, il percorso cessa di essere sede protetta e continua su un percorso che deve diventare a precedenza pedonale (10km all'ora) o totalmente pedonale su via Loreto, Assunta, piazza della Libertà, lambisce palazzo Terragni e arriva fino a via Origo. Da questo incrocio il percorso ritorna ad essere su corsia protetta si sviluppa lungo via Manzoni e arriva al cimitero e lì si biforca da un lato puntando verso il parco urbano e il laghetto, dall'altro dirigendosi verso la scuola primaria san Mauro prosegue verso Biassono lungo un percorso ciclabile esistente che arriva al parco di Monza.
- b) Un asse nord-sud. Questo asse a nord muove dalla greenway di pedemontana e dal parco agricolo nord e si sviluppa lungo via Santa Margherita inglobando un piccolo tratto già realizzato. Arrivati su via san Giorgio il percorso si divide in tre percorsi. Un primo percorso dirigendosi a est sul tratto già realizzato di via Catalani, arriva direttamente alla testata nord del parco urbano e alla Cascina Paolina. Un secondo percorso si sviluppa lungo viale Martiri della Libertà e salvo un delicato passaggio a nord è già realizzato arrivando fino al cimitero dove si interseca con il percorso est-ovest. Un terzo percorso si sviluppa nell'area verde all'angolo di via Bonarroti, riprende un percorso storico che lambisce la casa di cura si sviluppa per un tratto di via Saura e punta verso la propaggine nord del centro storico e le scuole Dante Alighieri e Benedetto Croce e l'adiacente giardinetto. A quel punto si sviluppa entro un secondo percorso a precedenza pedonale (o totalmente pedonalizzato) che consente di collegarsi alla chiesa canonica arriva in piazza Libertà, arriva villa Reati, costeggia la scuola per l'infanzia Cagnola e termina alla stazione di Lissone.
- c) Un terzo percorso si configura come una sorta di semicirconvallazione ciclabile come un arco che rimanendo fuori dal centro storico innerva alcuni quartieri, recuperando alcuni fazzoletti verdi e

connette una serie di servizi pubblici. Il percorso parte dalle scuole san Mauro e pertanto dal percorso est-ovest prima richiamato, attraversa una serie di strisce a verde pubblico nella porosità del tessuto residenziale esistente, recupera un piccolo tratto esistente su via Copernico e da qui si biforca. Da un lato si dirige all'ex ambito di trasformazione AT16 e AT10, dove è prevista la concentrazione dell'edificabilità del comparto di trasformazione e da qui dirigendosi verso Monza. Dall'altro piega a ovest arrivando alla scuola primaria Aldo Moro e al verde pubblico adiacente, arriva alla zona industriale a sud-est della stazione oggi in trasformazione e alla stazione ferroviaria. Dalla stazione si sviluppa per un tratto lungo via Matteotti, reinterseca il primo percorso est-ovest all'incrocio con via Verdi , passando più a nord su viabilità minore e una zona verde. Arrivati all'ex AT4 area mercato, piega su via Volturno e arrivando alla scuola Dante Alighieri si riconnette al percorso nord-sud prima richiamato

- d) La rete è completata da due elementi di raccordo. Un tratto già richiamato che riunisce i percorsi del parco urbano le aree verdi del complesso scolastico delle Nazioni Unite, del quartiere di edilizia popolare e l'area della casa di cura (e così facendo si interseca con due rami del secondo percorso nord-sud. Un arco che muove dalla zona sportiva passa nell'ex AT6 arriva alle scuole per l'infanzia Tasso e sviluppandosi lungo le vie Rossetti e Pellico interseca due fazzoletti verdi, riutilizza la ciclabile sotto la ferrovia di via Bramante da Urbino e si riconnette al terzo percorso.

15. Terzo obiettivo strategico: estendere il nucleo di antica formazione e facilitare la sua riqualificazione

Il terzo obiettivo del documento anticipa un aspetto che dovrà essere approfondito con il piano delle regole. E ovvio che nei prossimi anni la totalità degli interventi edilizi riguarderà il tessuto già urbanizzato. Da qui scaturiranno gli oneri di urbanizzazione per cofinanziare gli interventi definiti nelle due precedenti strategie. Non solo più in generale l'elevamento della qualità urbana di Lissone, definita dalle prestazioni energetiche degli edifici, dalla permeabilità dei lotti, dalle modalità di attacco al suolo degli edifici, della loro capacità di codeterminare nei loro reciproci rapporti degli spazi aperti di qualità pubblici e privati e più in generale un paesaggio urbano rinnovato, ma definita pure da una giusta e flessibile mixità delle funzioni e delle differenti destinazioni sociali della residenza e dalla possibilità di ridefinire un sistema di spazi collettivi, che tuttavia vengano gestiti curati e tutelati da comunità di cittadini (siano essi la via a fondo cieco, il giardino di quartiere o qualche nuova dotazione tecnologica condivisa) dipenderà dalle regole definite da questo strumento, di prossima revisione. Regole che dovranno risultare differenziate nei diversi ambienti insediativi e paesaggi urbani di Lissone evitando una omologazione delle regole che fa perdere i pur deboli caratteri differenti dei diversi ambienti e paesaggi lissonesi.

La presente variante estende la delimitazione del nucleo di antica formazione che a Lissone non ha senso limitare ad una porzione ristrettissima come è quella individuata dal PGT vigente, il quale risulta ancora più contenuta dell'abitato riconoscibile alla primo rilievo Igm. Il nucleo di antica formazione individuato risponde viceversa a due criteri.

- a) Corrisponde all'impronta dell'urbanizzato al 1936 così come rilevabile dalla cartografia dell'istituto geografico militare e al sistema delle cascine storiche in esso riconoscibile
- b) Corrisponde al tessuto in cui fatti salvi molti puntuali interventi discontinui (realizzati negli ultimi cinquant'anni con sostituzioni edilizie spesso con elevate densità), rimane ancor oggi riconoscibile un tessuto edilizio continuo con edificazione a due/tre piani filo strada e corti interne o più raramente l'edificazione a pettine con edifici allineati lungo le strade e corpi ad essi perpendicolari aperti (un tempo) verso la campagna.

In questa parte di città il documento di piano non solo non consente operazioni di sostituzione edilizia che comportino densificazione, ma ribadisce la necessità di mantenere rigorosamente questo principio insediativo identificativo di un paesaggio urbano privo di grandi qualità, ma decoroso e sobrio con strade scavate nel volume e con stanze e unità immobiliari che si dispongono attorno alla corte interna. Questo tessuto non può e non deve più essere manomesso da sostituzioni edilizie che rompono questi principi insediativi, deve essere invece sottoposto principalmente ad operazione ora di restauro, ora di risanamento conservativo, ora di ristrutturazione edilizia vincolata tuttavia al mantenimento di alcuni aspetti dell'edificio originario (un muro, un portale, dei materiali, ecc...). Una buona parte (di minor qualità edilizia) potrà anche conoscere operazioni di ristrutturazione edilizia generica (nella legislazione italiana si contempla la totale demolizione e ricostruzione a condizione che si mantenga sedime e sagoma) o di demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia con modifica di sagoma e/o sedime e parità di volumetria) a condizione tuttavia che non ne sia modificato il principio insediativo (edificazione filo strada costituzione di corti). Il piano delle regole per la prima famiglia di interventi (restauro, risanamento, ristrutturazione vincolata) dovrà definire (con apposite schede) edificio per edificio le tipologie degli interventi ammessi e alcune eventuali ulteriori indicazioni. Per entrambe le famiglie di interventi il piano delle regole definirà una generale guida degli interventi sugli edifici (definendo alcuni tratti di un linguaggio urbano condiviso) e sugli spazi aperti (interno delle corti).

Nel complesso questi criteri tendono a tutelare un patrimonio storico identitario del Comune e a preservare la specificità di uno dei paesaggi urbani che connotano il Comune di Lissone evitando la sua scomparsa o ulteriore frammentazione ma anche offrire un habitat per la vita delle famiglie e per alcune attività lavorative complementare a quello offerto nelle abitazioni isolate su lotto, nelle case a schiera, nelle palazzine e in alcuni più densi insiemi di edifici pluriappartamento nella convinzione che la qualità, la vitalità e l'attrattività di un comune nasca anche dal consentire la scelta (pluralistica) tra diverse modalità dell'abitare e del lavorare che non possono definirsi a livello del singolo edificio, ma per diversi ambienti/paesaggi. Al piano delle regole spetterà del resto definire un insieme di usi ammessi in questa "città continua", usi differenziati per piano terra

e piani superiori che consentano di mantenere e per quanto possibile favoriscano un certo mix di attività di ufficio, commerciali, di alto artigianato di servizio e di residenza al suo interno.

Entro questa strategia di valorizzazione della città continua definita dal perimetro del nucleo di antica formazione proposto dalla presente variante, spetterà invece al piano dei servizi (in coerenza con la classificazione delle strade operata dal piano del traffico) riconoscere i criteri per migliorare lo spazio stradale scavato in questo tessuto. Anche in questo caso urge la definizione di un linguaggio comune evitando una proliferazione di sezione stradali, di materiali di pavimentazione, di elementi tecnici (lampioni, ecc) e di arredo urbano (cestini, panchine) che caratterizza Lissone (e la gran parte dei comuni italiani). Già da ora anticipiamo che al suo interno si definiranno due tipi di strade. Le strade trenta all'ora dove comunque dovrà prevedersi uno spazio protetto per il pedone, e le strade a precedenza pedonale o totalmente pedonalizzate dove la sezione sarà continua (senza marciapiedi, semmai con trottatoie o elementi di arredo che definiscono in modo meno rigido del marciapiede spazi totalmente pedonali e spazi a precedenza pedonale ma attraversabili a 10 all'ora anche dall'automobile). Parimenti sarà necessario completare il ridisegno delle poche piazze presenti ultimando il lavoro iniziato con Piazza della libertà.

16. Adesione al PLIS Brianza Centrale

Il Documento di Piano, recependo quanto già deliberato dal Consiglio Comunale relativamente alla proposta di costituzione di un nuovo Parco Regionale attraverso l'unione del PLIS Brianza Centrale con il Grugnotorto, individua le aree sulle quali attivare la procedura di adesione al PLIS Brianza Centrale. L'adesione al PLIS costituisce il primo ineludibile passo dell'azione coordinata di tutti i comuni dell'area che hanno aderito all'iniziativa volta a porre le basi di un'azione di tutela degli spazi aperti residui addivenendo all'unione dei due PLIS esistenti. L'unione dei due PLIS è una delle condizioni che la normativa regionale pone come base per la costituzione di un nuovo parco.

17. Aziende a Rischio di Incidente Rilevante

Il Documento di Piano, secondo quanto disposto dalla DGR IX/3753, individua le due aziende a rischio di incidente rilevante presenti sul territorio. Lo specifico documento ERIR previsto dalla normativa regionale quale allegato del Piano delle Regole è in fase di predisposizione e sarà allegato al PdR nel corso della sua Variante in atto.

Il Documento di Piano, secondo una precisa scelta dell'Amministrazione Comunale, non ha individuato specifiche strategie di delocalizzazione delle due aziende, ritenendo che una scelta in tal senso avrebbe costituito un obiettivo la cui realizzazione rischiava di non essere attuabile. L'Amministrazione ritiene invece che per situazioni di questo tipo, sulle quali dimostrare la massima attenzione, ricorrano tutte le condizioni per l'utilizzo di strumenti differenti dall'ordinaria pianificazione, quali i Programmi Integrati di Interventi, gli Accordi di Programma e l'attività di SUAP in variante. Pertanto ritiene che sarà più opportuno valutare congiuntamente con le aziende stesse se, quando e quali politiche attivare per la riduzione del rischio.

La loro presenza comunque, a differenza del PGT vigente, non interferisce con alcun ambito di trasformazione previsto.

18. Le risorse attivabili per il raggiungimento degli obiettivi

Gli obiettivi strategici del Documento di Piano sono in parte attivabili attraverso i meccanismi di attuazione degli ambiti stessi (acquisizione di aree destinate e servizi e acquisizione di aree all'interno del parco) e in parte troveranno attuazione attraverso le trasformazioni consentite dal Piano delle Regole (percorsi ciclopedonali, zone a 30 km/h, ecc.)

Le politiche di acquisizione di aree e di attuazione del sistema ambientale e fruitivo del parco potrà avvenire per step successivi e in un arco di tempo medio lungo. Sono infatti legate alle trasformazioni più auspicabili (AT2) le politiche di acquisizione legate alla più immediata fruibilità proprio per poter garantire un più veloce risultato attraverso la messa a disposizione dei cittadini del sistema fruitivo dell'intero parco.

19. Elaborati costituenti il Documento di Piano.

Il Documento di Piano è costituito dalla presente relazione e dalle Schede degli Ambiti di Trasformazione allegate nonché dai seguenti elaborati grafici:

Tav. DP1 – Strategie insediative e ambientali

Tav. DP2 – Carta delle Istanze

Tav. DP3 – Strategie di Piano

Tav. DP4 – Ambiti oggetto di variante

Tav. DP5 – Tavola delle previsioni di piano

Tav. DP6 – Carta condivisa del Paesaggio