



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

SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA

CITTA' DI LISSONE
Ente: ENTE AOO: AOO
Pr: (A) 2013/0047491 del 27/11/13
T01 URBANISTICA



Osservazione alla deliberazione di C.C. n. 63 del 18.07.13 ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA L.R. 11.03.2005 N. 12 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI DELLA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)

(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i.)

SPAZIO PER TIMBRO PROTOCOLLO

PIAN: _____	_____
28 NOV 2013	

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

Settore Pianificazione del Territorio

OSSERVAZIONE N. 26
SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'Osservazione)

Il sottoscritto **Melzi Luca Egidio**
residente a Monza (MB)
in via Ponchielli 31/A
in qualità di legale rappresentante
della società **Patagonia Srl - P. iva 04271220966**
con sede ad Arcore (MB)
via Umberto I n. 20

tel. 039/320468 e-mail info@melzicostruzioni.it – patagonia.srl@pec.it

DATI GENERALI DELL'AREA

in via della Fortuna angolo via A. Boito
foglio n. 36 mappali 201 291

di cui si allegano in duplice copia :

- estratto di P.G.T. ed estratto mappa con evidenziata l'area interessata all'osservazione

PATAGONIA S.r.l.
Via Alfonso Casati, 89/1
20043 ARCORE (MI)
P.I. e C.F. 04271220966



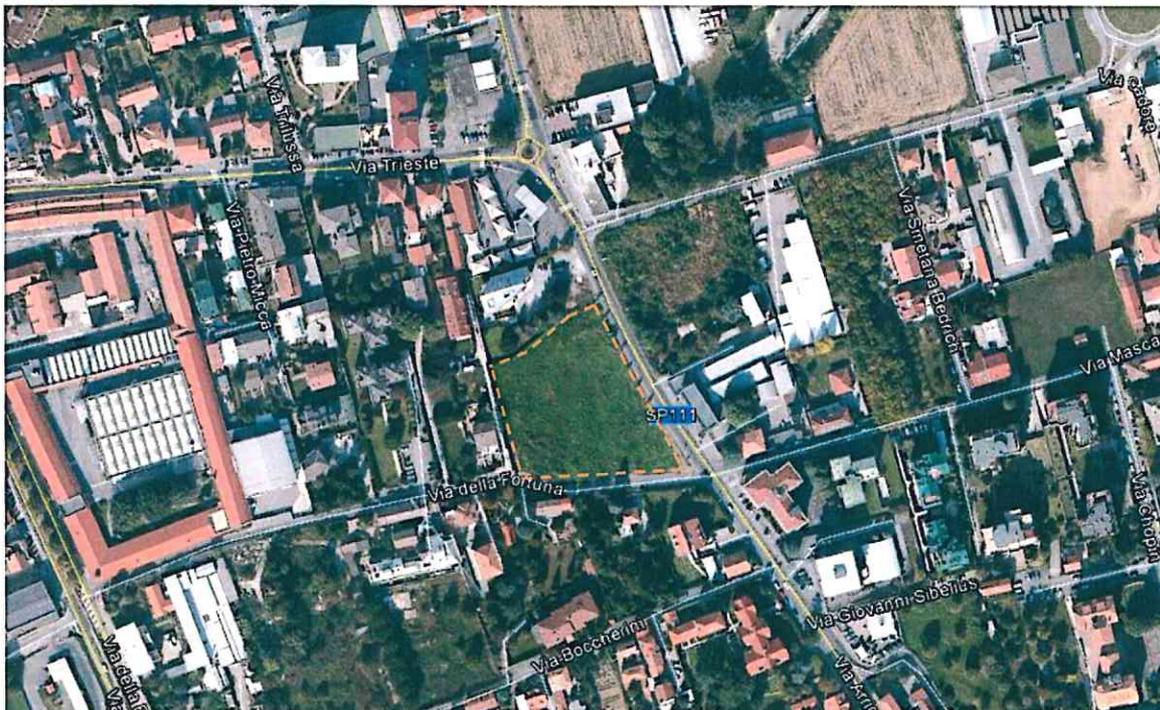
CITTA' DI LISSONE
(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)

SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA

OSSERVAZIONE

ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", la seguente osservazione alla deliberazione di C.C. n. 63 del 18.07.13_ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA L.R. 11.03.2005 N. 12 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI DELLA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) :

L'area di proprietà (mapp. 201 fg.36) oggetto di osservazione ha una superficie di 2.810 mq circa ed è attualmente libera da edificazione ed è destinata a prato con scarsa alberatura. L'ambito unitamente all'area confinante ad ovest in comproprietà (mapp. 291 fg.36 di 3.825 mq) si trova collocata al confine sud di Lissone in adiacenza alle aree edificate in territorio di Monza in fregio alla Via A: Boito. I sedimi di superficie complessiva di circa 6.632 mq sono ubicati in posizione tale da poter rappresentare un elemento di congiunzione tra Lissone e Monza.



Ortofoto con indicazione area oggetto di Osservazione

Da diversi anni la Soc. scrivente ha proposto al comune di Lissone di consentire un utilizzo edificabile dell'ambito con insediamento di funzioni seppure d'interesse privato ma con valenza legata al tema dei servizi in ragione della strategicità del sito che si trova tra l'altro nelle vicinanze dell'ospedale S. Gerardo e attività collegate quali il distaccamento universitario ed annessi laboratori medici specialistici. Complessi sanitari che svolgono attività che superano il livello locale fino ad essere d'importanza regionale, ma anche nazionale per alcune specializzazioni mediche d'eccellenza.



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

SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA



● Ambito oggetto di osservazione

Purtroppo ogni proposta depositata non ha dato esiti effettivi, se non quello di vedere introdotto il l'ambito dal PGT vigente tra quelli destinati a trasformazione tramite le procedure della programmazione integrata d'intervento con la previsione di un'edificabilità pari a 1,2 mc/mq.

Procedura che del resto dalla Ns. società era stata attivata già dal 2007 con la presentazione di elaborati preventivi relativi ad una ipotesi d'intervento preliminare con la definizione di funzioni e quantità insediative da discutere ed approfondire in accordo con l'Amm. Com..

In forza della previsione del PGT vigente di una teorica possibilità edificatoria la Soc. scrivente versa annualmente le somme al comune per ICI prima e IMU poi, con elevati livelli di tassazione, anche se di fatto l'area è sostanzialmente ineditabile vista l'assenza di specifici strumenti attuativi che rendano operativa la teorica possibilità edificatoria.

Si consideri che sarebbe corretto in presenza di ambiti edificabili sottoposti a previo Piano attuativo che gli effetti sulla tassazione prendano corpo solo a seguito della vigenza dei Piani attuativi stessi senza la quale ogni previsione di edificabilità è nulla.

L'area inoltre viene costantemente mantenuta in buono stato di conservazione, con pulitura dalle essenze invasive e dai rifiuti che, essendo lambita da una viabilità ad alto flusso di traffico, costantemente vengono abbandonati; ovviamente con costi a totale carico della proprietà per evitare ordinanze comunali.

Il sedime ora è inserito dal PGT adottato nell'ambito di Trasformazione AT1 che prevede un procedimento di attuazione ancora più complesso rispetto a quello previsto dal PGT vigente da coordinare con **ben dodici ambiti** variamente collocati all'interno del territorio comunale.

PATAGONIA S.r.l.
Via Alfonso Casati, 89/F
20043 ARCOBE (MI)
P.I. e C.F. 04271220966



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

SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA

Parametri e indici:

AT1	ST (mq)	UT (mq/mq)	Slp (mq)	Obiettivo
a	12.433	0,2	0	servizio pubblico
b	2.251	0,2	0	servizio pubblico
c	6.007	0,2	0	servizio pubblico
d	4.490	0,2	0	servizio pubblico
e	5.024	0,2	0	servizio pubblico
f	5.594	0,2	2.851	concentrazione fondiaria
g	2.700	0,2	1.899	concentrazione fondiaria
h	4.569	0,2	3.089	concentrazione fondiaria
i	4.141	0,2	2.816	concentrazione fondiaria
l	3.669	0,2	2.516	concentrazione fondiaria
m	2.611	0,2	0	servizio pubblico
n	12.367	0,2	0	servizio pubblico
totale	65.856	0,2	13.171	

Destinazioni d'uso:

Destinazione principale: Residenza (Gf1)

Destinazioni compatibili:

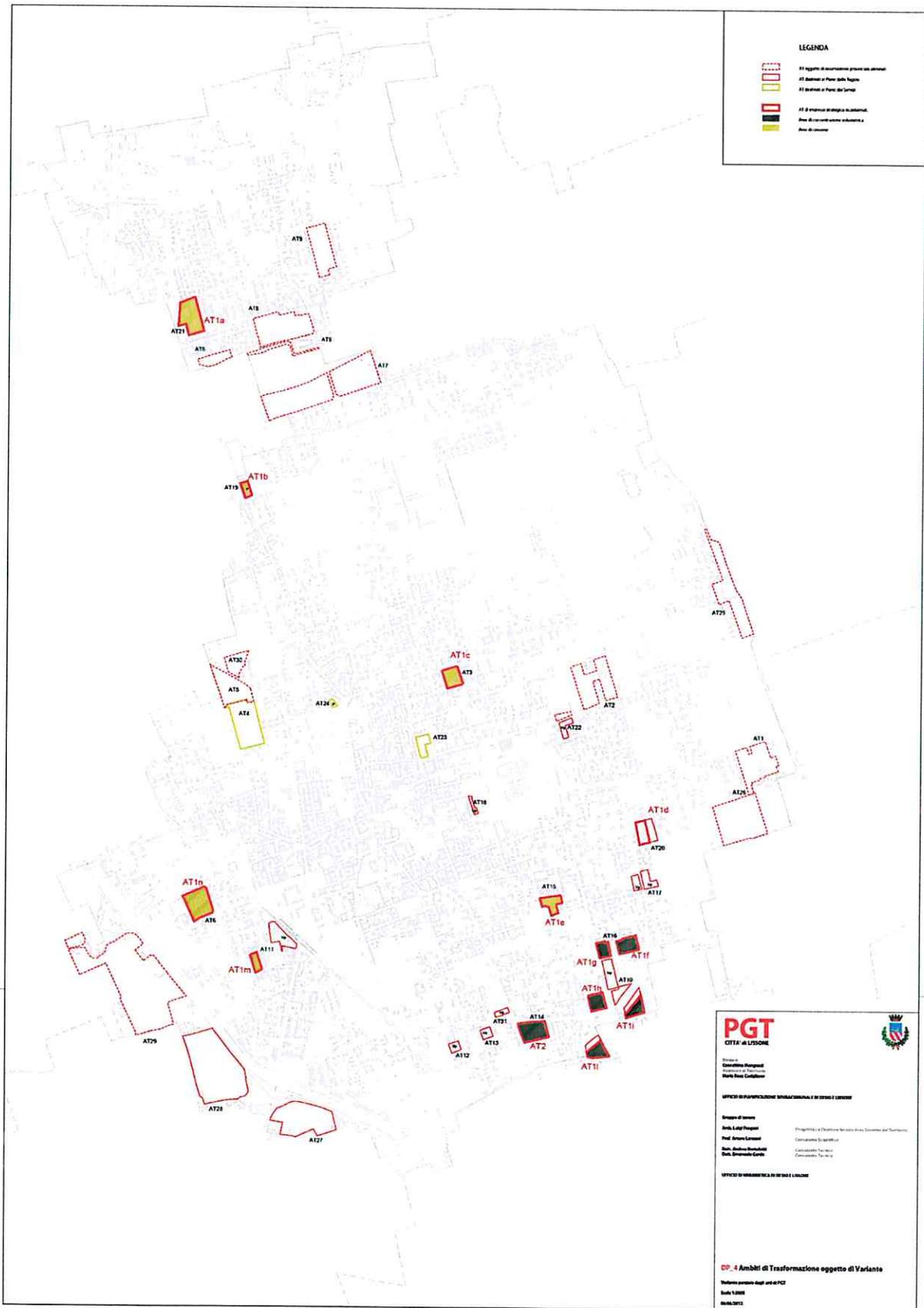
- Settore secondario (Gf2);
- Settore terziario (Gf3 - ad esclusione di Gf3.3 e Gf3.6).

NB: La Slp dovrà essere distribuita secondo le indicazioni della tabella sopra riportata e delle schede che devono intendersi come prescrittive, sia per le quantità che per gli aspetti morfotipologici.



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

SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA



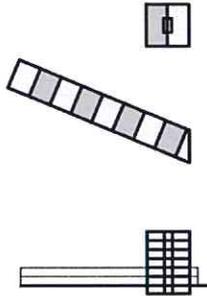
PATAGONIA S.r.l.
Via Alfonso Casati, 89/F
20143 ARCORE (MI)
P.V. e C.F. 04271220966



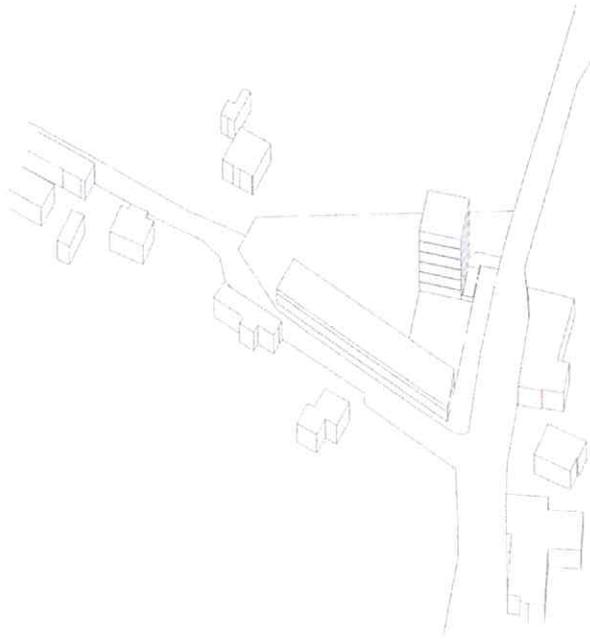
CITTA' DI LISSONE
(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)

SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA

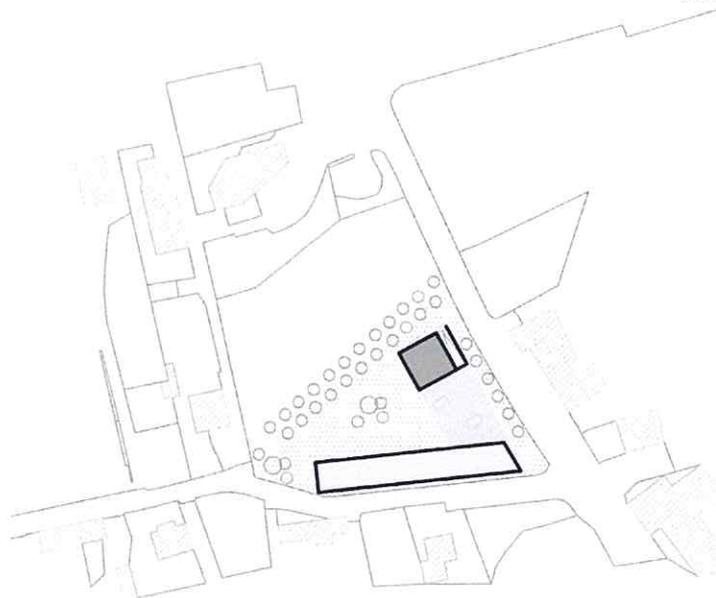
Principio insediativo



Vista assonometrica



Planimetria



0 30 m

Assetto vincolante previsto dal PGT adottato



Tenuto conto che all'interno di questi dodici ambiti le proprietà possono essere sia di singoli che di famiglie o società, appare con evidenza che i soggetti coinvolti possono anche essere quasi centinaia. La situazione prefigurata dallo strumento urbanistico **di fatto rende pressoché inedificabile l'ambito**, in quanto il procedimento costringe a mettere in campo una vera giungla di transazioni che richiederebbero l'attività altamente complessa di una **agenzia ad hoc per coordinare i diversi soggetti** con una tale complessità di accordi, transazioni, approfondimenti e conseguenti innumerevoli incognite che si aggiungono alle difficoltà economiche della pesante crisi in cui versa il settore edilizio. Senza poi contare l'ulteriore ridefinizione finale degli eventuali accordi raggiunti, con le volontà dell'Amm. Com..

Appare tra l'altro evidente il rischio che nell'ambito dello sviluppo di un procedimento tanto complesso, con innumerevoli interessi singoli in campo, emergano **fenomeni speculativi con tendenze al rialzo dei valori delle transazioni** soprattutto per le proprietà residuali per cui si ritiene opportuna che l'Amm. Com. (che ha introdotto e voluto questa procedura) introduca anche meccanismi che salvaguardino gli attuatori da questi rischi che inficerebbero la definizione ed effettiva realizzabilità delle previsioni (a meno che sia questa la reale sottintesa intenzione).

La Ns. Soc. esprime la volontà di rischiare ad effettuare investimenti in un periodo di così grave crisi, con la conseguente ricaduta positiva sull'economia ed occupazione, ed anche di concordare con L'Amm. Com. la tipologia d'intervento, ma nelle condizioni oggi poste dal PGT adottato temiamo che ciò sia improbabile se non impossibile.

Del resto da un'analisi degli elaborati del PGT emerge che vengono allegate **schede** che riprendono per i vari ambiti le proposte dei privati in merito alla previsione di assetto microubanistico dei singoli ambiti piuttosto che pari indicazioni elaborate dall'Amm. Com.. nel caso del sedime di pertinenza della Ns. Soc. vengono in realtà riportate nella scheda del PGT le giaciture dei corpi di fabbrica proposte dalla scrivente: **detti assetti sono dati dal PGT adottato per vincolanti**.

Emerge così chiaramente che l'intervento proponibile per **questo ambito di via della Fortuna è fisicamente autonomo e slegato** per opere pubbliche a quello degli altri lotti di trasformazione indicati dal PGT medesimo nel settore urbano sud di Lissone al confine con Monza.

Quest'ultima constatazione unitamente al tema della estrema complessità del procedimento ci spinge a proporre all'Amm. Com. una modifica delle procedure d'intervento oggi confermate dal PGT adottato senza peraltro stravolgere interamente quanto ipotizzato.

Si propone, mantenendo inalterato ogni parametro d'intervento e gli assetti funzionali e insediativi assegnati dall'Amm. Com.:

- 1) di consentire lo sviluppo delle iniziative anche autonomamente per i singoli ambiti **AT f, AT g, AT h, AT i, AT l**, che in effetti secondo i planivolumetrici indicati nelle schede del PGT sono tra loro funzionalmente disgiunti;
- 2) di consentire un accorpamento delle quote edificabili esterne ai cinque ambiti ove l'AT1 prevede la concentrazione volumetrica, in termini svincolati ed autonomi in modo che ad es. l'ambito **AT1 l** possa coordinarsi con **AT a** parte, oppure con **AT1 d + AT e** parte per definire un ambito d'intervento compiuto;
- 3) di introdurre **meccanismi di controllo pubblico** affinché i valori monetari dei trasferimenti volumetrici siano variabili in ragione di limiti predefiniti in aumento o



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

SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA

diminuzione rispetto agli standard di mercato all'atto del trasferimento onde evitare fenomeni incontrollati di variazioni speculative anomale che possano inficiare le operazioni e in definitiva l'intera previsione di PGT compresi i connessi benefici pubblici in termini di servizi.

- 4) In subordine si propone di attribuire all'ambito oggetto di osservazione una quota edificabile autonoma di circa 6.000 mq di slp, da destinare ad un intervento di "social housing" da coordinare tramite l'Amm. Comunale a servizio del vicino complesso ospedaliero.

Questa proposta permetterebbe da un lato di assecondare le volontà pianificatorie dell'Amm. Com. e dall'altro di consentire ai privati investitori di ottenere una **minima semplificazione** del procedimento che forse potrebbe dare avvio a quelle iniziative che **dallo stesso PGT sono considerate strategiche** per dare soluzione ad alcuni nodi territoriali quali nel caso specifico del Ns. ambito quello di connettere adeguatamente in modo coordinato il tessuto urbano di Lissone con quello di Monza, con elevati vantaggi soprattutto per la città di Lissone nel poter fruire dei servizi e dei valori urbani rappresentati dalla Città maggiore.

Si allegano stralcio Aerofotogrammetrico, estratto Mappe Catastali, stralci PGT vigente e del Documento di Piano del PGT adottato oggetto di osservazione oltre ad una illustrazione fotografica dell'attuale stato dell'area e del contesto.



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

SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA



Foto 1 da Lissone verso Monza



Foto 2 da Monza verso Lissone



Foto 3 da via della Fortuna

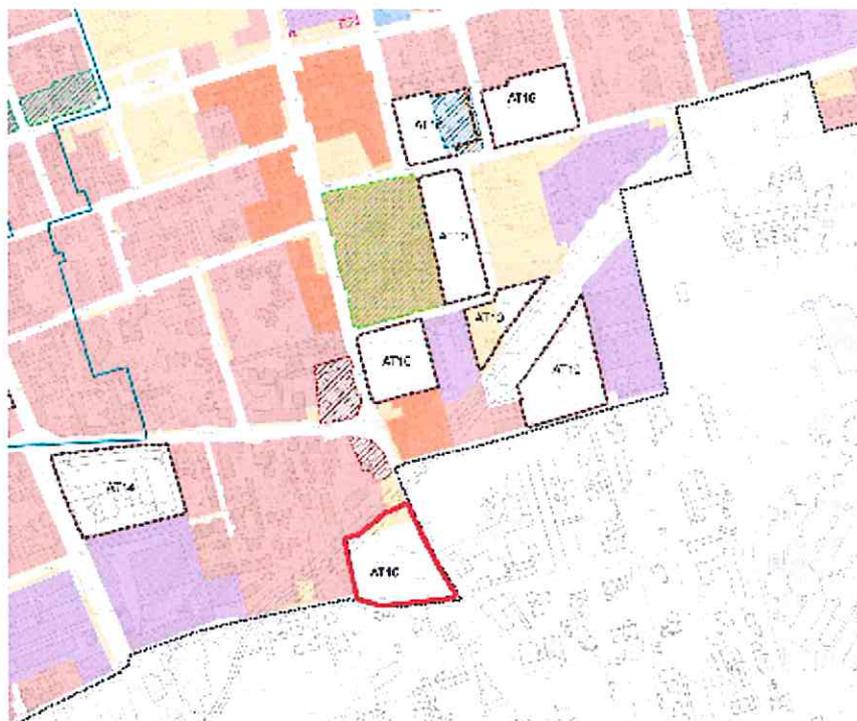


CITTA' DI LISSONE
(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)

SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA

Stralcio PGT vigente 1:5000

 Area oggetto di osservazione: AT 10



Aree di trasformazione

-  Produttive
-  Terziarie
-  Residenziali

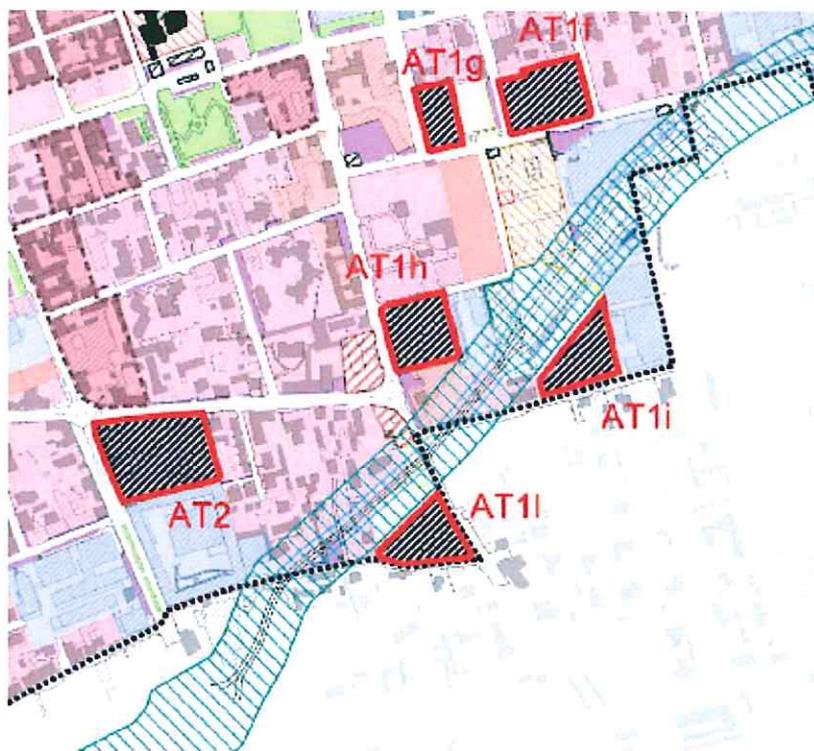


CITTA' DI LISSONE
(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)

SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA

Stralcio Doc. Piano PGT adottato 1:5000

Area oggetto di osservazione: AT 1l



Aree di trasformazione

-  AT di interesse strategico
-  Aree di concentrazione

PATAGONIA S.r.l.
Via Alfonso Casati, 89/F
20043 ARCORE (MI)
P.I. e C.F. 04271220966



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

Informativa ai sensi della legge n. 675 del 31.12.1996

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

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

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Lissone;

Responsabile del trattamento dati è l'Arch. Vittoria di Giglio.

I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico.

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

PATAGONIA S.r.l.
Via Alfonso Casati, 89/F
20043 ARCORE (MI)
P.I. e C.F. 04271220966

data 26/NOV/2013 firma _____

Il presente schema è scaricabile in formato word dal sito internet del Comune di Lissone www.comune.lissone.mb.it
– aree tematiche –edilizia privata ed urbanistica - modulistica