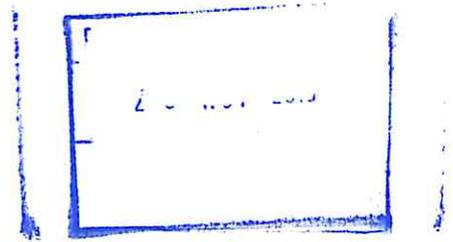




**CITTA' DI LISSONE**  
(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)  
SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO  
UFFICIO URBANISTICA



**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

CITTA' DI LISSONE

Ente: ENTE                      AOO: AOO

Pr: (A) 2013/0047729 del 28/11/13

T01                      URBANISTICA



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

Settore Pianificazione del Territorio

OSSERVAZIONE N. 39

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

**DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'Osservazione)**

Il sottoscritto Ennio Arosio \_\_\_\_\_  
in qualità di (indicare se proprietario dell'area) proprietario \_\_\_\_\_  
residente a Carate Brianza \_\_\_\_\_  
in via/piazza Cusani, 16 \_\_\_\_\_

**Nel caso di società (ente, associazione, altro)**

in qualità di \_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_  
con sede a \_\_\_\_\_  
in via/piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

tel. \_\_\_\_\_ e-mail [ennio.ariosio@yahoo.it](mailto:ennio.ariosio@yahoo.it)

**DATI GENERALI DELL'AREA**

in via Gorizia n.16

foglio n 28 mappali 170

**di cui si allegano in duplice copia :**

- Tav. 1 con planimetra, estratti mappa con indicazione area intervento
- Tav. 2 schema prospetti, volumi
- Relazione tecnica illustrativa



## 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).

Si riportano di seguito le osservazioni e richieste di modifiche al PGT con riferimento al progetto che si vorrebbe realizzare nella proprietà che si affaccia su Via Gorizia, Piazza Maria Bambina, Via Aliprandi (maggiori dettagli sul progetto sono presenti nelle tavole e relazione allegati).

- In accordo con quanto indicato nella norma si chiede di poter effettuare la demolizione e ricostruzione dei fabbricati indicati come di interesse storico scarso o nullo affacciati su via Gorizia e su Piazza Maria Bambina; la demolizione con ricostruzione fedele all'esistente per gli edifici con affaccio su via Aliprandi e Piazza Maria Bambina. Nel caso delle demolizioni insistenti su Via Gorizia **si chiede di poter spostare le volumetrie sul fronte strada in modo da poter ricostruire la cortina edilizia senza quindi mantenere lo stesso sedime nella ricostruzione.**
- **Eccezione** rispetto alle indicazioni del PGT è rappresentata dall'intervento sull'edificio interno alla corte e considerato edificio d'interesse storico rilevante; si propone infatti la demolizione del fabbricato in quanto staticamente e strutturalmente non integro e di scarsa valenza storica.
- Per gli edifici su Via Aliprandi considerati di interesse storico **si chiede di poter demolire gli edifici con ricostruzione fedele degli stessi**; l'intervento proposto deve essere valutato come una ristrutturazione edilizia che non viene attuata in quanto considerata diseconomica; l'edificio viene però ricostruito con i caratteri originali.
- La norma prevede il recupero dei sottotetti per gli edifici esistenti; in questo caso **si richiede il recupero dei sottotetti nonostante la demolizione e ricostruzione fedele** su Via Aliprandi e Maria Bambina. **Il recupero dei sottotetti attuato come da normativa.**
- Il Piano delle Regole pone alcune norme base di dettaglio da rispettare nel caso di intervento edilizio nel centro storico; il presente progetto **rispetta tali regole** di base proponendo al contempo di poter **agire sugli edifici di scarso interesse storico** con elementi di architettura moderna che ben possano dialogare con il contesto del



tessuto storico; una **reinterpretazione dell'architettura storica in chiave moderna.**

La norma prevede **“SLP aggiuntiva pari al 20%”** nel caso di intervento tramite piano attuativo.

- **In contrasto con quanto previsto nel Piano si richiede un aumento volumetrico di circa il 40%.** Tale aumento trova ragione nel fatto che il progetto prevede la sistemazione di un'area di interesse pubblico quale via Gorizia, con realizzazione di una strada pedonale, piantumazione alberi e arredo urbano. Per incentivare la **sistemazione di porzioni di centro storico a carico di operatori privati**, si propone quindi di poter **usufruire di un bonus volumetrico** in cambio della realizzazione di opere di interesse comune.
- A livello architettonico **si chiede che le nuove architetture possano dialogare con il contesto anche con forme nuove legate all'architettura contemporanea** in particolar modo per gli edifici considerati non di interesse storico e ad esempio su Via Gorizia, caratterizzata da una scarsa omogeneità dei fronti e da una scarsa qualità architettonica degli edifici adiacenti.
- 
- In **accordo** con quanto prevede il PGT si reperiscono n° 2 posti auto per ogni alloggio in progetto. **Per quanto riguarda la quota parcheggi a standard come da articolo art. 39 comma 5 del Piano delle Regole si prevede la monetizzazione degli stessi.**

I nuovi insediamenti a progetto si inseriscono quindi in un contesto più ampio; **l'intervento non vuole solo costruire “il nuovo” ma vuole farlo all'interno di un contesto rivalutato.** Il progetto si sviluppa quindi e trova ragione d'esistere se pensato ad una scala più ampia. Per la vicinanza con il comparto soggetto a Piano Particolareggiato e a riqualificazione morfologica, così come indicato nella norma, la presente proposta si trova **in accordo con le direttrici dettate dal Piano tra cui pedonalizzazione, verde pubblico, valorizzazione dello spazio pubblico.**



Spett.le

**COMUNE DI Lissone**

Ufficio Urbanistica

Via Gramsci, 21

20851 Lissone (MB)

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA  
PROPOSTA INTERVENTO  
VIA GORIZIA – PIAZZA MARIA BAMBINA – VIA ALIPRANDI**

**1) Criteri e impostazione generale della proposta**

La proposta si configura come un progetto di riqualificazione di una porzione significativa di centro storico.

L'area di studio interessa infatti le proprietà che si affacciano su via Gorizia – Piazza Maria Bambina – Via Aliprandi, individuata dal PGT come NAF (Nucleo di Antica Formazione). La posizione dell'area risulta strategica perché si identifica come "inizio del centro storico"; l'intento del progetto è proprio quello di valorizzare questa zona sia attraverso l'intervento architettonico che attraverso quello urbanistico, in modo da caratterizzarla e dotarla di una qualità che ora non possiede.

**- Intervento urbanistico**

La posizione è interessante perché a poca distanza da punti di interesse del centro storico quali la Piazza Libertà, Il Municipio e altri servizi presenti e caratterizzanti il centro; la via Gorizia in particolare si trova sulla direttrice che porta alla Chiesa Prepositurale del Comune.

Per i motivi sopra elencati l'intervento si propone, dal punto di vista urbanistico, di pedonalizzare via Gorizia. Questa scelta progettuale trova giustificazione nel fatto che si vuole dare un'impronta ben definita a questa via e al centro storico, vietando il transito alle auto ai non residenti, eliminando i parcheggi in superficie e creando un viale alberato con panchine di sosta e punti di incontro; in questo modo si ricostruisce una parte di centro storico fino ad oggi rimasta ai margini degli interventi e non qualificata.

Condizione necessaria affinché l'intervento sull'area interessata risulti essere un intervento interessante sia dal punto di vista urbanistico, architettonico, che dal punto di vista dell'investimento economico, è che l'intera area nelle immediate vicinanze del lotto sia riqualificata in modo da migliorare la qualità ambientale e la percezione del centro storico.

Per questo motivo si propone nella proposta allegata un progetto che riguardi la pavimentazione di un'area più ampia che si collega da una parte alla pavimentazione appena effettuata con il nuovo intervento di fronte al Municipio, dall'altra la pavimentazione della via Aliprandi, Piazza Maria Bambina, e della direttrice che porta in Piazza Giovanni XXIII in parte già pavimentata. Il progetto propone anche la piantumazione di alberi ad alto fusto, di siepi, di aiuole e l'inserimento di elementi di arredo urbano. In questo modo anche l'intervento architettonico assumerebbe un altro aspetto in quanto inserito all'interno di un contesto di riqualificazione più ampio.

La proprietà in questo caso si propone di sistemare e realizzare le sole opere su Via Gorizia e su Via Aliprandi nella porzione antistante il proprio lotto; queste opere andrebbero infatti realizzate a scomputo oneri. Per la restante porzione interessata la proprietà e i progettisti si propongono di progettare tale intervento urbanistico da realizzare poi a livello comunale o a livello privato da altri investitori interessati all'area del centro storico.

Grazie a queste opere di arredo urbano il progetto di seguito descritto assume la connotazione di un progetto pilota che possa dare inizio a nuovi discorsi e interventi sui NAF.

#### - Intervento architettonico

L'intervento architettonico riguarda una superficie di 2700 mq rappresentando circa, a livello di superficie, la metà dell'isolato entro il quale si viene a trovare (isolato Via Aliprandi – P.zza Maria Bambina – Via Gorizia – Via Carotto).

Il lotto presenta un fronte frastagliato su via Gorizia con edifici non caratterizzati da comuni caratteri architettonici; l'impianto dell'edificato considerato rappresenta tipologicamente una corte dove però i fronti non sono al momento chiusi e la cortina su via Gorizia non risulta così unitaria e continua; si identifica così una situazione di vuoti e fronti segmentati che il progetto si propone di ricostruire e rendere unitari.

Ricostruendo la cortina su Via Gorizia, si vuole dare un carattere architettonico alla via in oggetto, che a questo punto si configura come un "vicolo del centro storico" e agli edifici in progetto che dovranno dare una nuova qualità alla via e a questa porzione di centro.

Per i motivi sopra elencati l'intervento propone di demolire gli edifici presenti (che non presentano caratteri di qualità storico architettonica) e di trasferire le volumetrie demolite sugli edifici di nuova costruzione posti lungo la via Gorizia. Per l'edificio indicato nel PGT

come di interesse storico, si richiede di non considerarlo come tale in quanto presenta problematiche statiche e strutturali, nonché la mancanza di caratteri storici rilevanti. Con l'operazione sopra indicata di demolizione, ricostruzione e trasferimento delle volumetrie sul fronte strada, si "svuota" la corte dagli edifici lasciando spazio ad una struttura architettonica a corte giardino, creando una nuova cortina su via Gorizia. La nuova facciata su via Gorizia vuole, nell'intento progettuale, porsi in continuità con le caratteristiche architettoniche del centro storico, proponendone però nel contempo una rivisitazione in chiave moderna; se da un lato si possono mantenere alcuni elementi tipici, dall'altra parte si può lavorare con elementi contemporanei che creino un forte dialogo e armonia con l'intorno e l'esistente. Un'analisi dell'isolato in cui si inserisce l'area d'intervento e degli isolati circostanti fa emergere infatti una discontinuità architettonica del costruito. La cosiddetta cortina su via Gorizia non vuole essere una cortina chiusa a barriera; la facciata nell'intento di progetto è infatti movimentata e dinamica. Per quanto riguarda i fronti su Piazza Maria Bambina e via Aliprandi, l'intervento sugli edifici si configura come una demolizione e ricostruzione fedele mantenendo le caratteristiche delle facciate esistenti; per questi volumi si prevede poi il recupero dei sottotetti esistenti.

#### - Volumetrie

L'intervento agisce su un'area di 5224mc volumi esistenti; come sopra descritto per una parte di tali volumi si prevede la demolizione-ricostruzione e per una parte la demolizione parziale con ricostruzione fedele. I volumi demoliti vengono ricostruiti non sullo stesso sedime per poter ricostruire la cortina su Via Gorizia e chiudere in questo modo il fronte.

I nuovi volumi in progetto sono così suddivisi: - Nuova costruzione Via Gorizia 6039 mc; - Demolizione con ricostruzione fedele via Aliprandi 1296 mc; - demolizione con ricostruzione fedele M.Bambina 1128mc totale volume in costruzione 8463 mc.

Il plus volumetrico richiesto trova giustificazione nelle opere di utilità pubblica e valorizzazione della zona (come pedonalizzazione e piantumazione verde) che le proprietà si impegna a realizzare a scomuto oneri.

#### - Spazio verde

Il progetto privilegia in modo evidente l'aspetto verde sia all'interno dell'area di intervento che nell'intorno. All'interno della corte lo spazio verde è protagonista del progetto e rappresenta in termini di mq una superficie maggiore rispetto all'edificato. Il giardino è pensato per avere una parte trattata a prato e piante basse (in corrispondenza dello scavo per i parcheggi sotterranei) e una parte piantumata con alberi a medio fusto.

Per quanto riguarda il progetto del verde dello spazio pubblico, viene proposta una piantumazione di alberi sulla nuova via pedonale in via Gorizia, con installazione di panchine e zone di sosta. Il progetto di riqualificazione propone di creare una via alberata che prosegue fino a Piazza Giovanni XXII creando così un corridoio verde che permette di dare un respiro ad una zona fino ad adesso con carenza di verde. Su questa nuova direttrice si innestano poi piazze già esistenti o in progetto anch'esse piantumate; per Largo Carotto si propone un sistema di pensiline/gazebi che possano ombreggiare e rendere più fruibile la piazza. Con tale progetto si riqualifica una parte del centro storico anche dal punto di vista del sistema del verde.

## - Parcheggi

Attraverso la realizzazione di un parcheggio interrato al di sotto dell'area di intervento, si reperisce la quota parcheggi privati prevista nel numero di n° 2 posti auto per unità immobiliare in progetto. Per quanto riguarda la quota parcheggi pubblici previsti dallo standard, vista l'impossibilità di realizzare parcheggi a raso, la proprietà chiede di poter monetizzare gli stessi.

## 2) Valutazione complessiva dei costi

### VALUTAZIONE INDICATIVA COSTI COSTRUZIONE

AREA VIA GORIZIA - VIA ALIPRANDI - PZZA MARIA BAMBINA

UBICAZIONE	INTERVENTO	VOLUME (mc)	COSTO €/mc	TOTALE €
Via Gorizia	demolizione	2800	15	€ 42.000
	nuova costruzione	6039	500	€ 3.019.500
Via Aliprandi	demolizione parziale	1296	15	€ 19.440
	ricostruzione fedele	1296	500	€ 648.000
Piazza Maria Bambina	demolizione parziale	1128	15	€ 16.920
	ricostruzione	1128	500	€ 564.000
volume corte	nuova costruzione	510	500	
Parcheggi interrati	costruzione	4200	250	€ 1.050.000
Strada pedonale	costruzione	800 mq	750€/mq	€ 600.000
				<b>TOTALE €</b>
				<b>€ 5.959.860</b>

## INCIDENZE COSTI INTERVENTO

MACRO VOCE	INCIDENZA %	COSTO €
Terreno - Area	14	€ 1.668.761
Progetto	5	€ 595.986
Oneri	6	€ 715.183
Costo costruzione	50	€ 5.959.860
Profitto finanziario	25	€ 2.979.930
<b>TOTALE</b>		<b>€ 11.919.720</b>

## CALCOLO MC

ESISTENTI VIA GORIZIA	2800
ESISTENTI VIA ALIPRANDI	1296
ESISTENTI M. BAMBINA	1128
<b>TOT ESISTENTI</b>	<b>5224</b>
NUOVI VIA GORIZIA	6039
NUOVI VIA ALIPRANDI	1296
NUOVI M. BAMBINA	1128
<b>TOT NUOVO</b>	<b>8463</b>
INCREMENTO VOLUME mc	3239
INCREMENTO VOLUME percentuale	38,3

### **3) Rapporto con PGT – Piano delle Regole –**

L'intervento proposto viene attuato tramite Piano Attuativo così come previsto dal Piano delle Regole nei casi di progetti riguardanti interi isolati o corti unitarie.

**“Istituendo un PA è possibile realizzare anche interventi di demolizione e ricostruzione”.**

- **In accordo** con quanto indicato nella norma si prevede la demolizione e ricostruzione dei fabbricati indicati come di interesse storico scarso o nullo affacciati

su via Gorizia e su Piazza Maria Bambina; la demolizione con ricostruzione fedele all'esistente per gli edifici con affaccio su via Aliprandi.

- **Eccezione** rispetto alle indicazioni del PGT è rappresentata dall'intervento sull'edificio interno alla corte e considerato edificio d'interesse storico rilevante; si propone infatti la demolizione del fabbricato in quanto staticamente e strutturalmente non integro e di scarsa valenza storica.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sopra descritti prevedono **la demolizione con ricostruzione su diverso sedime** nei casi degli edifici demoliti all'interno della corte e ricostruiti sul fronte di Via Gorizia; in questo modo si permette di liberare l'area interna a favore di una ricostruzione della cortina su strada.

- La norma prevede il recupero dei sottotetti per gli edifici esistenti; in questo caso **si richiede il recupero dei sottotetti nonostante la demolizione e ricostruzione fedele** su Via Aliprandi e Maria Bambina. L'intervento proposto infatti deve essere valutato come una ristrutturazione edilizia che non viene attuata in quanto considerata diseconomica; l'edificio viene però ricostruito con i caratteri originali e **il recupero dei sottotetti attuato come da normativa**.

Il Piano delle Regole pone alcune norme base di dettaglio da rispettare nel caso di intervento edilizio nel centro storico; il presente progetto **rispetta tali regole** di base proponendo al contempo di poter **agire sugli edifici di scarso interesse storico** con elementi di architettura moderna che ben possano dialogare con il contesto del tessuto storico; una **reinterpretazione dell'architettura storica in chiave moderna**.

La norma prevede **"SLP aggiuntiva pari al 20%"** nel caso di intervento tramite piano attuativo.

- **In contrasto** con quanto previsto nel Piano si richiede un aumento volumetrico di circa il 35%. Tale aumento trova ragione nel fatto che il progetto prevede la sistemazione di un'area di interesse pubblico quale via Gorizia, con realizzazione di una strada pedonale, piantumazione alberi e arredo urbano. Per incentivare la **sistemazione di porzioni di centro storico a carico di operatori privati**, si propone quindi di poter **usufruire di un bonus volumetrico** in cambio della realizzazione di opere di interesse comune.

Il progetto fa della riqualificazione dello spazio pubblico il suo punto focale, con l'intento di valorizzare una porzione significativa di centro storico e di offrire una nuova qualità architettonica e urbanistica. I nuovi insediamenti a progetto si inseriscono quindi in un contesto più ampio; l'intervento non vuole solo costruire "il nuovo" ma vuole farlo all'interno di un contesto rivalutato. Il progetto si sviluppa quindi e trova ragione d'esistere se pensato ad una scala più ampia. Per la vicinanza con il comparto soggetto a Piano Particolareggiato e a riqualificazione morfologica, così come indicato nella norma, la presente proposta si trova in **accordo** con le direttrici dettate dal Piano tra cui pedonalizzazione, verde pubblico, valorizzazione dello spazio pubblico.

- In **accordo** con quanto prevede il PGT si reperiscono n° 2 posti auto per ogni alloggio in progetto. Per quanto riguarda la quota parcheggi a standard come da articolo art. 39 comma 5 del Piano delle Regole si prevede la monetizzazione degli stessi.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI,  
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E  
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA  
DI MONZA E DELLA BRIANZA  
*Beatrice Fanchini*  
BEATRICE  
FANCHINI  
ARCHITETTO  
2910