



COMUNE DI LISSONE

Provincia di Monza e Brianza

Via Gramsci 21

20035 Lissone (MB)



PIANO di GOVERNO del TERRITORIO

Documento di Piano

Vol. II

Documento programmatico

studio
favole

via Casentino 8

20159 Milano

tel. 02/66803318 – fax 02/6688337

e-mail: favolep@tiscali.it

I progettisti

Dott. Arch. Paolo Favole

Dott. Arch. Claudio Scilieri

Avv. Antonio Chierichetti

Dott. Arch. Pian. Vittorio Tarantini

Collaboratori

Dott. Arch. Pian. Marta Arosio

Dott. Arch. Pian. Guglielmo Contro

Indice

SEZIONE F - QUALE RUOLO PER LISSONE	3
1. PREMESSE	4
1.1. INQUADRAMENTO NORMATIVO: LA STRUTTURA DEL PGT	4
1.2. RELAZIONI TRA DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI	4
2. PRINCIPI DI RIFERIMENTO	7
3. QUALE RUOLO PER LISSONE	8
3.1. LE DINAMICHE IN ATTO A LIVELLO INTERCOMUNALE	8
3.1.1. IL RUOLO SOCIO-ECONOMICO E URBANO	9
3.1.2. IL RUOLO INFRASTRUTTURALE	10
3.1.3. IL RUOLO AMBIENTALE	10
3.2. VERIFICA CON LE PRESCRIZIONI DEL PTCP	11
3.3. I VINCOLI SOVRAORDINATI	12
3.3.1. VINCOLI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI	12
3.3.2. VINCOLI MONUMENTALI	13
3.3.3. VINCOLI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI	13
3.3.4. VINCOLI INFRASTRUTTURALI	14
SEZIONE G - DEFINIZIONE DELLE STRATEGIE	15
4. LETTURA STRUTTURALE DEL TERRITORIO	18
5. DEFINIZIONE DELLE STRATEGIE DI GOVERNO E TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO	20
5.1. SISTEMA URBANO	20
5.1.1. POLITICHE PER LA RESIDENZA	20
5.1.2. POLITICHE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE	23
5.1.3. POLITICHE PER LE ATTIVITÀ TERZIARIE E DIREZIONALI	25
5.1.4. POLITICHE PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI	25
5.1.5. POLITICHE PER LE ATTIVITÀ CULTURALI	28
5.2. SISTEMA AMBIENTALE	30
5.2.1. POLITICHE PER I PARCHI TERRITORIALI	30
5.2.2. POLITICHE PER LA RETE AMBIENTALE URBANA	31
5.3. STATO DEI SERVIZI	32
5.4. SISTEMA INFRASTRUTTURALE	34
5.4.1. POLITICHE PER IL TRAFFICO TERRITORIALE D'ATTRAVERSAMENTO	34
5.4.2. POLITICHE PER IL TRAFFICO URBANO E LA MOBILITÀ	34
5.4.3. POLITICHE PER LA MOBILITÀ LEGATA AI CENTRI DI QUARTIERE	36
5.4.4. POLITICHE PER LE INFRASTRUTTURE A RETE	37
5.5. INDICAZIONI PER LA SOSTENIBILITÀ ENERGETICA	37
5.5.1. RIDUZIONE DEI CONSUMI ENERGETICI	37
5.5.2. RIUSO DELLE ACQUE METEORICHE	38
5.5.3. USO DI MATERIALI A BASSO IMPATTO AMBIENTALE	38
5.5.4. DISPOSIZIONI GENERALI	38
6. RAPPORTI INTERCOMUNALI	40
7. DIMENSIONAMENTO DEMOGRAFICO DEL PGT	41
7.1. AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	42
8. ATTUAZIONE DEL PGT	46
8.1. COMPENSAZIONE	46
8.2. PEREQUAZIONE	46
8.3. RISORSE:	46
8.4. MARKETING URBANO	46
8.5. CRITERI TECNICI DI ATTUAZIONE	46

8.6.	CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONE D'USO: NORMA DI COORDINAMENTO CON IL PIANO DELLE REGOLE	53
	SEZIONE H - SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	57
9.	SCHEDE DESCRITTIVE PROGETTUALI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI	58
10.	SCHEDE DESCRITTIVE PROGETTUALI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI	110
11.	SCHEDE DESCRITTIVE PROGETTUALI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE TERZIARI	114
	ALLEGATO 1.....	122

Sezione F

Quale ruolo per Lissone

1. PREMESSE

1.1. Inquadramento normativo: la struttura del Pgt

L'applicazione della direttiva emanata dalla Direzione generale Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia denominata Modalità per la pianificazione comunale (art. 12 della legge regionale 12/2005) ha contribuito a ridefinire il percorso di elaborazione del nuovo piano di governo del territorio della città di Lissone. La nuova legge impone uno sforzo concettuale capace di cogliere la pianificazione territoriale come atto di programmazione e negoziazione in divenire, come strumento in grado di includere la variabile temporale al proprio interno, facendo del tempo dell'attuazione una delle variabili essenziali del progetto.

Il Pgt assume con ciò le caratteristiche di strumento strategico e operativo finalizzato al governo del territorio, discostandosi concettualmente dall'impostazione di un'urbanistica ormai desueta che tendeva a fossilizzare un territorio con le ipotesi di sviluppo prefigurate per lo stesso, anche nei casi in cui l'ipotesi stessa fosse disattesa. Per fare fronte allo sfalsamento dei tempi di attuazione, così come alle diverse fasi di maturazione di scelte spesso diverse strutturalmente (per peso, significato, dimensione ecc.) le Modalità per la pianificazione comunale, chiariscono definitivamente come il Pgt, si connota come un unico piano articolato in tre atti concepiti entro un disegno coordinato, ciascuno dotato di propria autonomia tematica.

1.2. Relazioni tra Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi

Il tradizionale sforzo di sintesi operato in sede urbanistica tende ora, alla luce delle modifiche introdotte, ad essere diversamente articolato il Pgt anziché formulare un quadro onnicomprensivo esteso all'intero territorio, scinde quindi i temi della pianificazione in tre nuclei tematici diversi, collegati ma sufficientemente autonomi. I tre documenti di cui trattasi sono:

1. Il Documento di Piano
2. Il Piano delle Regole
3. Il Piano dei Servizi

Documento di Piano: rappresenta lo strumento strategico – programmatico per la definizione delle **strategie di sviluppo** di medio – breve periodo (arco temporale di riferimento pari a 5 anni). Indica le strategie di sviluppo che la comunità locale, attraverso il piano, intende perseguire integrando le componenti sociali, fisiche ed economiche, e determina gli obiettivi quali-quantitativi dello sviluppo complessivo del Pgt. A partire dal *Quadro di riferimento Programmatico* e dal *quadro conoscitivo* di riferimento (basato sulle analisi della composizione socio-economico-demografica, dei servizi, infrastrutturale, ambientale del territorio) il Documento di Piano contiene le strategie di governo del territorio che l'Amministrazione Comunale intende perseguire. Il Documento di Piano contiene inoltre le previsioni di incremento della capacità insediativa generale, motivate da valide argomentazioni. Sono inoltre contenuti:

- l'individuazione delle **caratteristiche fisico-morfologiche** sulle quali saranno stabiliti i criteri per la pianificazione comunale;

- la descrizione delle **tendenze socio-economiche** in atto a livello locale, interpretate anche in riferimento all'andamento più generale di area vasta/sovracomunale; il recepimento degli strumenti di pianificazione sovraordinati e comunali vigenti;
- gli **obiettivi qualitativi di uso del territorio**, secondo il *Quadro di riferimento territoriale-ambientale*, costruito sulla base delle risultanze dell'esame sulle componenti Aria, Acqua, Suolo, Morfologia urbana, Sociale, Economica e del Paesaggio;
- gli ambiti destinati alla **trasformazione urbanistica**;
- la scelta del **modello perequativo-compensativo** che si intende adottare;
- una **definizione preliminare dello standard qualitativo**: nell'ipotesi che le aree di trasformazione vengano attuate mediante Programmi Integrati di Intervento, e comunque in qualsiasi piano attuativo a discrezione della Pubblica Amministrazione, si possono impiegare differenti tipologie di standard qualitativo;
- le **politiche per la residenza e per le attività produttive** in rapporto alle risorse disponibili sul territorio;
- i metodi del **processo partecipativo** nella elaborazione e nella successiva gestione del Pgt nel suo complesso;
- una descrizione complessiva delle **strategie di piano**.

Il Documento di Piano graficamente comprende, la "Tavola delle Previsioni di Piano".

A livello di quadro di coerenza, la nostra scelta è quella di dotare il Documento di Piano di schemi prestazionali per ciascuna delle aree in trasformazione, che ne definisca le modalità di attuazione, i criteri e gli obiettivi generali a cui ricondurre le trasformazioni insediative, gli obiettivi qualitativi del progetto

Si cercherà cioè di offrire all'operatore privato quelle "regole del gioco" che è imprescindibile rispettabile, demandando alla fase progettuale ed attuativa qualsiasi scelta vincolante di conformazione dei diritti di uso del suolo, tipologie edilizie ed altro.

Piano dei Servizi: è lo strumento che definisce le necessità di servizi della popolazione locale. Si compone come strumento programmatico che contiene anche indicazioni prescrittive a valenza temporale illimitata e soggette a continuo e costante aggiornamento. Estende il concetto di standard urbanistico da semplice localizzazione quantitativa di aree libere per il pubblico utilizzo, a una concezione basata sul coinvolgimento di attori pubblici e privati nella fornitura dei servizi dei quali effettua una valutazione quantitativa e in particolare qualitativa del servizio offerto. Fondamentale diviene così il passaggio da una valutazione effettuata in termini quantitativi, a una redatta a livello qualitativo. Ma non solo: diventa cruciale l'interpretazione del contesto locale, in modo tale da definire le differenti priorità in termini di offerta e di fruizione del servizio, esigenze che possono variare col tempo e con i luoghi. A questa analisi noi crediamo deve affiancarsi una attenta valutazione quali-quantitativa in termini di offerta dei servizi in base al livello di accessibilità, sia locale sia sovralocale (per i servizi di livello superiore).

Piano delle Regole: non ha vincoli temporali, è sempre modificabile e possiede carattere vincolante con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Si compone come l'atto che definisce il livello operativo delle prescrizioni urbanistiche (tipologie, caratteristiche volumetriche, superfici ammissibili, rapporto di copertura, destinazioni d'uso).

Il Piano delle Regole disciplina il territorio comunale individuando:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento;
- gli immobili assoggettati a tutela;
- le eventuali aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio incidente rilevante;
- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

2. PRINCIPI DI RIFERIMENTO

Condivisi questi principi di riferimento, un corretto governo del territorio è oggi perseguibile attraverso un'urbanistica della qualità.

Gli elementi su cui si fonda tale accezione sono:

- l'uguaglianza tra tutti i cittadini nelle loro diverse forme: singoli privati, soggetti istituzionali, portatori di interessi economici ecc.;
- la considerazione che il plusvalore economico attribuito dagli strumenti urbanistici alle aree attraverso la pianificazione debba essere pubblico o almeno avere un forte interesse pubblico: ogni intervento privato deve quindi garantire un vantaggio pubblico non discrezionale;
- evitare una scriteriata attribuzione dell'edificabilità: essa deve costituire un mezzo per il perseguimento dei propri progetti di vita, delle proprie realizzazioni, e non il fine ultimo per un arricchimento immediato e senza merito;
- la sostenibilità ambientale delle azioni di trasformazione e modificazione del territorio;
- creare le condizioni perché si determinino nuove relazioni tra gli abitanti ed il loro territorio;
- la coesione sociale.

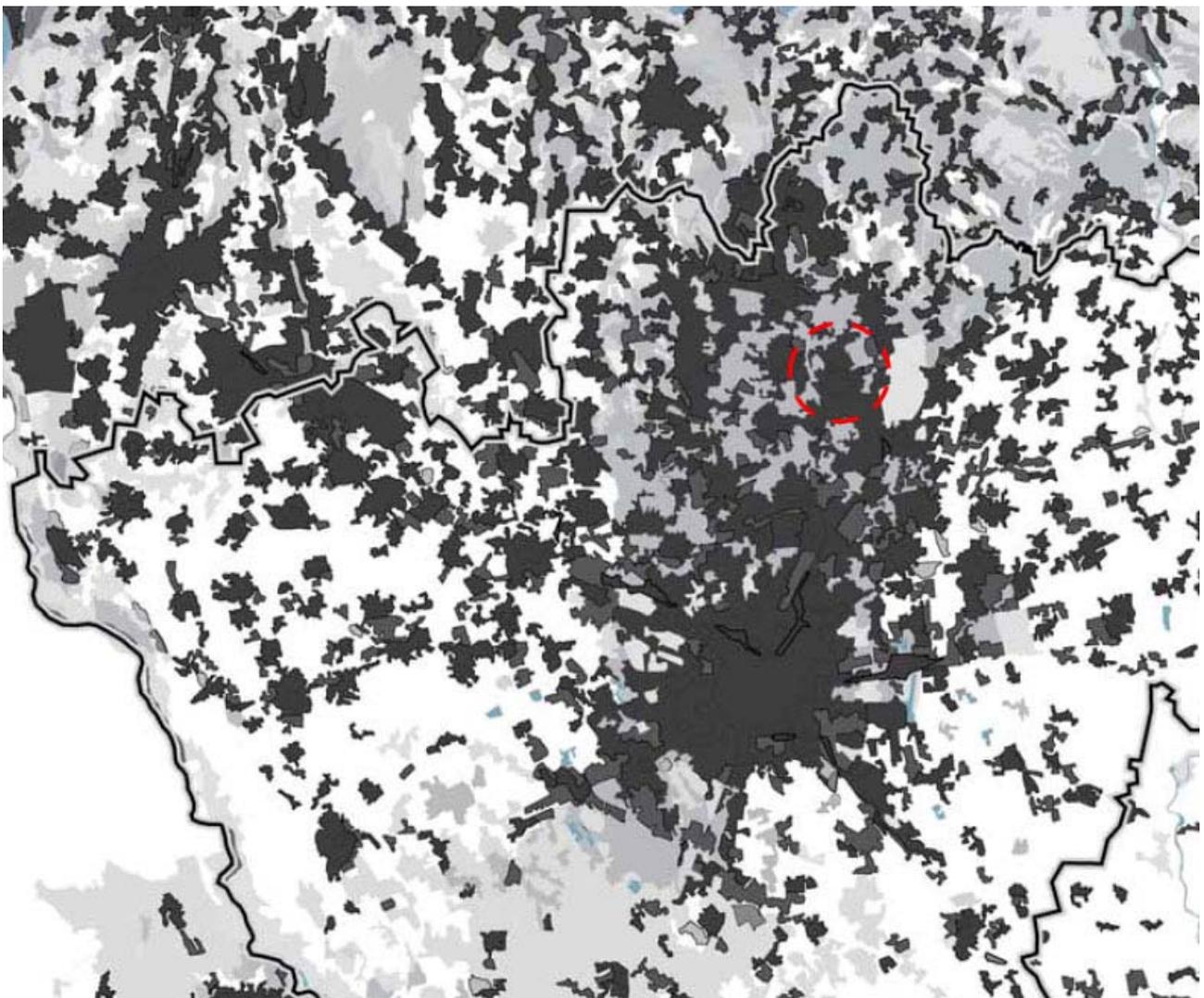
Da un punto di vista operativo, questi elementi trovano a loro supporto precisi strumenti urbanistici che verranno impiegati per il Pgt di Lissone, che sono:

- la perequazione urbanistica per settori;
- la definizione preliminare dello standard qualitativo;
- l'uso di meccanismi di incentivazione e premialità finalizzati all'obiettivo di sostenibilità ambientale e di ricostruzione del paesaggio legati a trasformazioni private;
- la monetizzazione delle aree per servizi in eccesso a favore della realizzazione di opere/fornitura di servizi.

3. QUALE RUOLO PER LISSONE

3.1. Le dinamiche in atto a livello intercomunale

L'idea di partenza è quella di considerare il comune di Lissone come una parte della più vasta regione urbana milanese: Lissone, infatti, non si relaziona esclusivamente con sé stessa, né tanto meno coi soli comuni limitrofi; si relaziona e si confronta coi molti territori che compongono l'area metropolitana di Milano, assumendola come riferimento di scala vasta, in particolare con Monza, che è il nuovo capoluogo di provincia e il più grande polo attrattore che confina direttamente con la città. Abitabilità e coesione sociale vengono assunti come fattori fondamentali di orientamento e governo dei processi di trasformazione della Milano contemporanea. L'urbanizzazione degli ultimi 30 anni ha avuto l'esito di aver creato una cosiddetta "città infinita" che da Milano si estende senza soluzione di continuità fino ai territori pedemontani, ai laghi prealpini e a città quali Novara e Brescia (dilatandosi sino a Torino e Venezia). La carta seguente mostra uno stralcio di questa conurbazione, all'interno della quale è difficile distinguere con chiarezze ambiti territoriali un tempo facilmente riconoscibili e portatori di una propria identità.



A una scarsa riconoscibilità insediativa, questi ambiti tuttavia contrappongono una distinta fisionomia relazionale con il capoluogo milanese: il tema dei servizi e delle infrastrutture che un territorio è in grado di offrire alla popolazione determina il livello di relazioni che si instaurano tra un territorio, l'area metropolitana e Milano. Per questo motivo la Provincia di Milano ha avviato, a partire dal 2006, un progetto strategico di area vasta (i cui contenuti sono già stati richiamati nella sezione B del presente documento) denominato "Città di Città", proprio per rimarcare la presenza di "città" diverse all'interno della grande regione urbana milanese, che comprende pienamente anche Lissone.

In tal senso l'obiettivo principale della città è rafforzare e migliorare le relazioni con Monza, il polo attrattivo principale con il quale si relaziona, oltre a Milano, e con cui si sono ormai fusi i tessuti insediativi.

La sfida principale che la Provincia propone ai propri territori è quella dell'abitabilità, che vale qui la pena di definire più dettagliatamente. L'abitabilità non rappresenta semplicemente l'abitare in un territorio (sinonimo di risiedere) ma l'abitare un territorio, alludendo alle diverse realtà che caratterizzano un territorio, ai diversi livelli qualitativi e prestazionali dei servizi offerti, alle opportunità (lavorative, culturali, sociali, ecc.) che si generano nello spazio. Per questo motivo la scelta del presente Pgt è quella di assumere e far proprio il concetto di abitabilità: abitare, e non solamente risiedere.

3.1.1. Il ruolo socio-economico e urbano

Dal punto di vista socio-economico Lissone rappresenta una realtà urbana inserita nel contesto produttivo della Brianza. Una realtà all'interno della quale la nuova residenza rappresenta da alcuni anni la funzione di gran lunga più ambita, dove storicamente si è sviluppata una residenza estensiva e dove negli ultimi anni sta avendo un buon successo la residenza semintensiva, costituita da edifici di nuova realizzazione generalmente a 3 o 4 piani con giardino condominiale e rifiniture di pregio. Spesso la nuova residenza sostituisce edifici produttivi di antico impianto siti nei contesti centrali o semicentrali del tessuto urbano. Si tratta di spazi residenziali che sono stati appetiti, in primo luogo, da coloro che scelgono Lissone come luogo in cui risiedere. Spesso le motivazioni di questa scelta sono riconducibili a:

- una migliore qualità della vita, dovuta a ridotti effetti di esternalità quali il traffico e a un livello prestazionale maggiore dei servizi di base (parcheggi, scuole, uffici pubblici, ecc.);
- un costo della vita minore e più accessibile da parte di larghe porzioni di popolazione metropolitana;
- buoni livelli di sicurezza;

La scelta che Lissone si pone è se oltre a continuare a garantire una cospicua offerta di immobili residenziali e produttivi, andando ad individuare nuove aree di espansione sul territorio comunale destinate ad una popolazione che tendenzialmente mantiene i legami lavorativi, familiari e parte di quelli commerciali nel comune di origine, predisporre anche obiettivi di più ampio respiro, garantendo

non solo aree per la residenza ma anche per le attività di commercio, di servizio e terziarie, ipotizzando anche la possibilità di sviluppare nuovi spazi flessibili legati alle attività del terziario e del quaternario, o anche produttive abbinate alla residenza e al tempo libero. Il flusso di popolazione pendolare che gravita per motivi di lavoro su Monza, Milano o Lecco costituisce ancora una parte consistente degli spostamenti quotidiani, che incidono negativamente sulla qualità della vita per due motivi:

- determinano un flusso di traffico maggiore;
- riducono il tempo libero a disposizione della persona.

3.1.2. Il ruolo infrastrutturale

Lissone è interessata direttamente da importanti infrastrutture territoriali che la connettono ad altri territori e ad altri poli importanti (la SS36 "Valassina", che connette Milano con Lecco, e la ferrovia Milano-Como).

La realizzazione dell'Autostrada Pedemontana costringerà ad una ridefinizione:

- del ruolo di Lissone, che si troverà al centro di un'infrastruttura di portata regionale;
- delle politiche insediative di alcuni grandi attrattori di traffico veicolare (centri commerciali e logistici, che l'amministrazione comunale vuole evitare, e in ogni caso andrebbero individuate con decisioni intercomunali estese), spesso localizzati lungo le strade di scorrimento veloce;
- dei tempi di raggiungimento delle destinazioni: in quanto i territori aumentano nel complesso i loro livelli di accessibilità.

Riflessioni maggiormente dettagliate e contestualizzate dovranno essere sviluppate in un eventuale piano di settore specifico.

3.1.3. Il ruolo ambientale

Il ruolo ambientale di Lissone è piuttosto marginale, se visto da un'ottica territoriale. La questione è però molto delicata e da affrontare comunque in maniera decisa. Il comune è infatti tra i più urbanizzati d'Italia, tanto che rimangono solo due aree libere di dimensioni rilevanti. Una di queste due confluirà all'interno del Plis Alma Solis, assieme ad ambiti di Albiate, Macherio e Sovico. Sull'altro è già presente un parco agricolo comunale, che è intenzione del piano confermare e, se possibile, espandere. Su quest'ultima area è anche presente l'unico (piccolo) specchio d'acqua della città, il cosiddetto Laghetto di Lissone e una delle poche esigue aree boschive, attorno al laghetto stesso.

Rispetto a questi temi il piano individua i seguenti obiettivi di sviluppo strategici:

- L'istituzione di un **Parco Locale d'Interesse Sovracomunale**, per salvaguardare le aree a nord e inserirle nella rete ecologica provinciale, attraverso gli altri ambiti del parco e attraverso la vicinanza con il Plis della Brianza Centrale di Seregno.
- La salvaguardia delle aree agricole a est con la conferma del **Parco agricolo** comunale, e del patrimonio di cascate e ambiti naturali siti all'interno di esso. Tali azioni consentirebbero anche la **difesa dell'agricoltura** quale attività che preserva e tutela il territorio, che crea

opportunità di lavoro e nello stesso tempo offre alla popolazione la possibilità di rifornirsi di prodotti ortofrutticoli a chilometri zero.

- La creazione di una **rete verde urbana** composta da micro-aree tenute assieme da un serie di piccoli corridoi verdi. Il raggiungimento di tale obiettivo verrà perseguito lavorando parallelamente su due fronti. Da una parte preservare, ingrandire, aumentare il numero di aree verdi/giardini/parchi comunali che, seppur di piccole dimensioni, costituiscono base imprescindibile per la costituzione di un reticolo ambientale. In secondo luogo la creazione e l'implementazione di una serie di corridoi verdi, possibilmente lungo gli assi stradali principali, in modo che siano continuativi e attraversino il territorio comunale nel suo complesso. Questi sottili filari di alberi, piantumazioni, aree di verde urbano d'arredo non sono sicuramente considerabili come usufruibili dai cittadini, ma sono fondamentali per la comunicazione ecologica tra le varie piccole isole naturali e contribuiscono a un certo miglioramento delle condizioni ambientali generali.

3.2. Verifica con le prescrizioni del Ptcp

Rispetto alla verifica di compatibilità di nuove previsioni di espansioni insediative, espresse in metri quadri di SIp, prevista dal Capo II "Disposizioni per la pianificazione comunale" del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, artt. 83 e 84, viene di seguito riassunta la situazione ad oggi esistente. Il Ptcp dalla Provincia di Milano prescrive che i nuovi strumenti urbanistici possano prevedere nuove aree di espansione insediativa soltanto qualora abbiano raggiunto un livello di attuazione delle previsioni del Prg vigente pari al 75% del totale (Art. 84, comma 2). L'incremento percentuale di superficie urbanizzata concessa dal Ptcp, nel caso fosse raggiunto il 75% di attuazione delle previsioni, varia in funzione della Classe di appartenenza e degli intervalli di estensione e del relativo indice di consumo di suolo. Come visto nella Sezione C di questo elaborato, Lissone si inserisce nella Classe E - ICS (Indice di consumo del suolo) della tab. 3 allegata alle NtA del Ptcp, nell'ambito "Brianza", e può dunque consumare aree libere per un massimo dell'1% della propria superficie urbanizzata (pari all'87% del proprio territorio).

TABELLA 3 - CLASSI DI CONSUMO DI SUOLO E RELATIVI INCREMENTI PERCENTUALI AMMESSI DI SUPERFICIE URBANIZZATA

TAVOLI INTERISTITUZIONALI	INTERVALLI DI ESTENSIONE DELLE CLASSI DI CONSUMO DI SUOLO (ICS - Indice del consumo di suoli: rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata e la superficie territoriale comunale)				
	CLASSE A - ICS	CLASSE B - ICS	CLASSE C - ICS	CLASSE D - ICS	CLASSE E - ICS
	1 BRIANZA	0 - 25	26 - 35	36 - 45	46 - 65
2 NORD MILANO	CLASSE UNICA = CLASSE E				
3 NORD E GROANE	0 - 25	26 - 35	36 - 45	46 - 65	66 - 100
4 RHODENSE	0 - 25	26 - 35	36 - 45	46 - 65	66 - 100
5 LEGNANESE	0 - 25	26 - 35	36 - 45	46 - 60	61 - 100
6 CASTANESE	0 - 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	51 - 100
7 MAGENTINO	CLASSE UNICA = CLASSE B				
8 ABBIATENSE BINASCHINO	0 - 10	11 - 15	16 - 20	21 - 30	31 - 100
9 SUD MILANO	0 - 15	16 - 25	26 - 50	51 - 60	61 - 100
10 SUD EST MILANO	0 - 15	16 - 25	26 - 35	36 - 45	46 - 100
11 MARTESANA ADDA	0 - 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	51 - 100
12 MILANO	CLASSE UNICA = CLASSE E				
INCREMENTO PERCENTUALE RISPETTO ALLA SUPERFICIE URBANIZZATA	5	4	3	2	1

L'1% del territorio urbanizzato corrisponde a 81.082 mq, mentre la quantità di territorio agricolo effettivamente consumato dalla trasformazione in aree urbane (escluse le aree a standard) si attesta a 19.332 mq (0,24% del territorio urbanizzato), rimanendo ben sotto la soglia massima stabilita dal Ptcp.

3.3. I vincoli sovraordinati

Determinando la previsione di nuove espansioni, occorre chiarire dove queste **non** possono essere localizzate. A tal riguardo si identificano i seguenti ambiti, che verranno specificati e spazializzati all'interno della tavola dei vincoli alla pianificazione, che costituisce il supporto da cui partire per la determinazione delle strategie di Piano, e non la sintesi del processo di pianificazione territoriale.

3.3.1. Vincoli paesaggistici e ambientali

I vincoli di natura paesaggistica e ambientali non sono molti, come già detto nella sezione B di questo stesso lavoro; il Ptcp indica soprattutto i boschi e i parchi storici, oltre che una serie di filari di alberi e/o arbusti mal connessi alla rete ecologica locale.

Bisogna però specificare che, essendo il Ptcp vigente piuttosto datato, ci sono stati alcuni cambiamenti rispetto alle indicazioni, che il Pgt intende aggiornare, in attesa del nuovo piano territoriale di coordinamento che la Provincia di Monza e Brianza sta mettendo a punto.

Le aree boscate, già esigue nel Ptcp, sono leggermente aumentate grazie a interventi di riforestazione.

L'unico parco storico esistente è quella su cui sorge la casa di riposo, servizio che ha in gestione il parco stesso; il vincolo viene comunque ribadito dal piano, anche se il gestore ha tutto l'interesse a mantenerlo (par il funzionamento stesso del servizio).

Il Prg vigente, inoltre, individua una serie di aree verdi urbane storiche, tutte private, che ha preservato in quanto memoria storica della città, per preservare gli edifici (spesso di un certo rilievo) che vi sorgono e in quanto piccoli nuclei ambientali locali. Vengono indicati come Vp1 e Vp2 dagli elaborati del piano. Il Pgt sceglie di continuare sulla strada indicata dallo strumento vigente, riconoscendo in tali ambiti caratteri di storicità peculiari e da tutelare.

3.3.2. Vincoli monumentali

A Lissone sono presenti monumenti storico-artistici vincolati dal Codice dei Beni culturali e altri edifici di interesse storico artistico, tutti segnalati nella Carta Condivisa del Paesaggio:

- il Duomo di Lissone;
- la chiesa di San Carlo;
- la chiesa del Borgo;
- la chiesa della Bareggia;
- la chiesetta di Santa Margherita;
- il cimitero e la sua cappella;
- altri edifici di proprietà ecclesiastica;
- Palazzo Terragni;
- Palazzo Magatti;
- Palazzo del mobile;
- Villa Reati;
- la casa di riposo;
- la biblioteca;
- alcuni edifici scolastici storici;
- alcuni edifici pubblici storici;
- alcuni edifici privati aventi pregio artistico;

Oltre a queste individuazioni puntuali, il Pgt individua anche diverse aree tutelate in quanto Nuclei di Antica Formazione (Naf). Essi sono:

- Il nucleo del centro cittadino di Lissone;
- Il nucleo di Santa Margherita;
- Il nucleo della Cascina Bini sito in località Santa Margherita;
- Il nucleo della Cascina Baldironi/S. Mauro, vicino alle aree del Parco Agricolo;
- Il nucleo della Cascina Convenio, a est del centro abitato.

3.3.3. Vincoli geologici e idrogeologici

Sul territorio lissonese non è presente nessun'ambito riconducibile alla classe 4, lasciando come classe di maggior attenzione la 3, in particolar modo la sottoclasse 3b, che comunque non è soggetta alle limitazioni della 4.

Sono stati localizzati poi 10 pozzi d'acqua, gestiti dalla società locale Asml, municipalizzata di Lissone; l'area di prossimità entro i 10 metri è soggetta a tutela assoluta.

3.3.4. Vincoli infrastrutturali

Sul territorio comunale sono presenti alcuni vincoli derivanti da fasce di rispetto infrastrutturali, e nello specifico i seguenti vincoli:

- la fascia di rispetto ferroviario (30 metri);
- la fascia di rispetto lungo la futura Pedemontana per ogni lato;
- le aree ricadenti nelle opere di compensazione e mitigazione ambientale previste da Pedemontana;
- la fascia di rispetto lungo la futura "viabilità connessa TRMI10" (la strada tangenziale a est), facente sempre parte del progetto Pedemontana.

Sezione G

Definizione delle strategie

"La città deve apparire al passante come un paesaggio e accoglierlo come una casa"

La frase di Walter Benjamin contenuta in uno scritto minore su *"passages"* di Parigi sembra lo slogan di ogni piano di città. Almeno il fuoco prospettico cui tendere. Quanto più la città è costruita (immodificabile) tanto più quel fuoco sembra lontano, ma c'è una parte della città, quella dello spazio pubblico per cui la trasformazione in "paesaggio" è sempre possibile.

Da questo deve iniziare la gestione di un piano, perché l'architettura che definisce lo spazio dei luoghi pubblici, non è gestibile dai comuni il cui controllo qualitativo è (per norma) molto limitato.

Il Documento di Piano per sua natura è un atto di programma per cui ritengo sempre che il Pgt possa contribuire al rilancio di una città salvaguardando i posti di lavoro e favorendo le iniziative che ne possano prevedere, inserendo nuove attività, trasformando i tessuti urbani obsoleti, puntando su architetture qualificate, e una qualificazione complessiva degli spazi pubblici.

Ritengo che proprio quest'aspetto progettuale debba indurre i comuni a gestire da protagonista il Pgt con un ufficio destinato alla sua promozione, monitoraggio e utilizzo degli oneri dedicati.

Paolo Favole

Hi-lights del Pgt

- Aree di trasformazione residenziale gestite con il principio della perequazione, con concentrazione dell'edificazione e cessione di aree per standard
- Piani attuativi a destinazione terziaria lungo la Valassina, per costituire la "vetrina di Lissone"
- Piano per insediamenti produttivi di circa 35.000 mq da utilizzare prevalentemente per artigiani locali, piccole attività e in parte per nuove unità produttive, oltre ad area di trasformazione produttiva di circa 15.000 mq
- Centro per attività creative presso la stazione e il museo definito "798"
- Ampio ambito di possibile rigenerazione urbana
- Previsione della Pedemontana e della viabilità connessa che dovrebbe diminuire il traffico di attraversamento
- Gestione delle strade minori a senso unico e loro "civiltizzazione" (percorsi pedonali, ciclabili, parcheggi e alberi)
- Rete ciclabile interna e esterna verso il Parco di Monza
- Buona dotazione di servizi sia per quantità che per qualità
- Plis intercomunale
- Parco agricolo
- Formazione di un sistema verde a "macchie e corridoi" costituito da giardini e filari
- Possibilità di ridisegno e qualificazione del sistema espositivo di via Carducci
- Possibilità di realizzare edifici ricettivi in ogni ambito, residenziale e terziario
- Ampliamento del Museo d'arte contemporanea
- Isole pedonali nei centri di Lissone e Santa Margherita.

4. LETTURA STRUTTURALE DEL TERRITORIO

La lettura strutturale di Lissone deve prendere in considerazione sia il livello locale che quello territoriale.

Dal primo punto di vista Lissone è una città monocentrica con un centro storico piccolo (e di scarso interesse) senza edifici monumentali (perché il palazzo Terragni è degli anni '30) con alcune ville liberty e pochi giardini.

Una città cresciuta per successive aggregazioni, molto diverse tra loro: un piccolo centro storico, un ampio tessuto a scacchiera con l'insediamento dovuto al boom artigianale del mobile (isolati con abitazione, esposizione, laboratorio, garage, corte, ecc.), quartieri a palazzine e poi con condomini, e infine isolati con capannoni.

Ha in pratica una sola frazione, a sua volta simile per compattezza dell'edificato, fatte le opportune proporzioni: Santa Margherita. L'altra frazione, la Bareggia, è ormai quasi completamente inglobata nel centro cittadino. Col toponimo di "Da là dal Punt", coniato in tempi recenti, si vuole indicare quella parte di tessuto a sudovest della linea ferroviaria, che non costituisce una vera e propria frazione, ma presenta alcune peculiarità, una su tutte l'essere particolarmente denso e "compresso" tra la linea ferroviaria e la SP 36, con pochi valichi verso Lissone.

L'ordine dei problemi è generalmente comune, solo in minima parte specifico per ogni frazione. Di certo le frazioni devono essere adeguatamente collegate nel rispetto della gerarchia pedone, ciclista, automobilista, perché alcuni servizi sono unici. La creazione di un servizio pubblico di linea in grado di connettere, attraversandolo in modo diretto, il territorio, permetterebbe una maggior fruibilità di alcuni servizi.

L'architettura è tutta conforme alle diverse epoche di costruzione, ma la città del mobile, frequentata da molti architetti e *designer*, ha diversi edifici "di disegno", tentativi di architetture originali, ma in fondo nessuno di particolare pregio. Il tessuto urbano più legato alla produzione tradizionale è invecchiato con essa (via Carducci e il quartiere a scacchiera) e sembra richiedere o un *restyling* o una rigenerazione urbana. Il resto del tessuto, invece, si è così consolidato nel tempo da risultare immodificabile.

Dal punto di vista territoriale Lissone presenta un abitato che ha ormai occupato più dell'80% del territorio comunale, lasciando sostanzialmente libere solo due ambiti. Il fenomeno della metropolizzazione del territorio e della diffusione insediativa non si fa sentire solo in termini di percentuale di territorio urbanizzata, ma anche a livello di congiunzione del tessuto insediativo che è saldato a Monza sul lato sud, e per tratti a Desio, Biassono, Macherio, Vedano al Lambro, in una forte complessità di mix funzionale.

I grandi elementi antropici che caratterizzano la città sono la Valassina e la ferrovia che, passando da Lissone, collegano Milano rispettivamente a Lecco e a Como, attraversando un continuum urbano che presenta poche soluzioni di continuità. Il traffico nord-sud attraversa la città in attesa della Pedemontana e della conseguente circonvallazione est, che da un lato migliorerà l'accessibilità e dall'altro dovrebbe offrire un'alternativa per l'attraversamento, permettendo una diversa gestione del traffico a livello urbano.

Dalla lettura strutturale si possono desumere tematiche interessanti per l'organizzazione del Pgt, indifferentemente che vengano approfonditi da uno dei tre strumenti di cui si compone:

- Urbanizzazione e tutela ambientale
- Ripensamento infrastrutturale
- Riqualificazione dei tessuti consolidati
- Ruolo della Valassina
- Attenzione verso alcuni micro-progetti di centralità urbane

5. DEFINIZIONE DELLE STRATEGIE DI GOVERNO E TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

5.1. Sistema urbano

Lissone gioca un ruolo economico importante nel sistema metropolitano milanese; storicamente polo della produzione manifatturiera e della lavorazione del legno, la città sta vivendo una sempre maggiore trasformazione in senso commerciale-espositivo, oltre che avvertire primi segnali di debole terziarizzazione. Queste trasformazioni non stanno però espellendo il tessuto produttivo, ma stanno piuttosto affiancando tali attività, nell'allargamento di una filiera che prevede produzione, lavorazione, esposizione e vendita.

Altro tema chiave per Lissone sono le infrastrutture: già attraversata dalla SP36 "Valassina", stanno per essere realizzate l'autostrada Pedemontana e la tangenzialina al confine con Biassono e Veduggio al Lambro, che permetteranno nuovi orizzonti strategici per quanto riguarda la viabilità, anche quella locale.

Infine, ultimo grande tema è la salvaguardia delle grandi aree aperte rimaste, diventato tema imprescindibile dato l'elevato tasso di urbanizzazione del territorio comunale.

Il Pgt punta:

- a potenziare le attività economiche locali espandendo la filiera legata alla lavorazione del legno e salvaguardando le attività produttive e quelle commerciali connesse;
- a far giocare alla Valassina il ruolo di vetrina commerciale ed espositiva delle attività economiche produttive lissonesi, oltre che delle attività commerciali/terziarie in genere;
- a tutelare le grandi aree libere e a rivalutarle in senso ambientale, anche grazie alla creazione di un sistema di rete ambientale urbano composto da corridoi che colleghino le grandi aree ambientali e le micro-aree verdi interne all'abitato;
- ad aumentare la dotazione di aree verdi urbane e di servizi pubblici;
- a ripensare il sistema viabilistico interno per sgravarlo dal grande traffico di attraversamento (facendolo confluire nelle nuove infrastrutture), per favorire gli spostamenti locali ed eco-compatibili (flussi ciclopedonali) e per riorganizzare in maniera più efficiente gli spazi pubblici;
- a recuperare i comparti divenuti vecchi e sottoutilizzati in modo da sfruttarli appieno, aumentandone contemporaneamente la dotazione di servizi e spazi pubblici, rigenerando i tessuti urbani.

5.1.1. Politiche per la residenza

Le politiche per la residenza si compongono principalmente di due strategie differenti e integrate. Da una parte la gestione dell'esistente, che prevede la gestione degli ambiti consolidati e di antica formazione, ma soprattutto il recupero di quelle parti di tessuto urbano oggi sottoutilizzate a causa delle caratteristiche morfologiche intrinseche delle tipologie edilizie e urbanistiche della residenza e delle funzioni che vi si alternano.

- Azioni per la rigenerazione urbana

Tra il centro storico e il territorio comunale di Monza c'è una zona di tessuto urbano che presenta caratteristiche peculiari ereditate dagli sviluppi microeconomici e produttivi che hanno caratterizzato Lissone per molti decenni, soprattutto nel periodo del boom economico italiano.

Il tessuto dell'ambito è a maglia ortogonale e individua una serie di isolati rettangolari e quadrati, come buona parte degli spazi circostanti. L'area presa in considerazione però presenta ripetutamente la tipologia edilizia dell'edificio a corte o semicorte, di due piani fuori terra e con facciata a filo strada. Questa tipologia rispecchia il modello della casa-bottega, molto usata nel settore manifatturiero, quindi anche in quello della produzione di mobili e arredamenti, caratteristico della città. Il proprietario predisponendo la produzione/lavorazione del prodotto nella parte interna del lotto (con magazzino, deposito, garage), usava la corte come piazzale e la parte a filo strada come spazio espositivo/commerciale; il primo piano serviva da abitazione per la famiglia.

A oggi queste tipologie sono piuttosto sottoutilizzate, essendo spesso svuotate (totalmente o parzialmente) della loro funzione produttiva e di conseguenza anche di quella commerciale, a cui era legata; le densità abitative in essere sono dunque piuttosto basse a discapito della sensazione visiva opposta, causata dall'affaccio a filo strada degli edifici, e dalla generale ristrettezza delle vie.

Si può utilizzare in modo più efficiente tale tessuto, modificando al contempo la sensazione di densità modificando le volumetrie esistenti e aumentando gli spazi liberi. Per fare ciò occorre lavorare parallelamente sulle tipologie edilizie, sugli spazi pubblici e sulle strade.

Il perimetro individuato, suscettibile di modifiche e/o integrazioni è indicato nella prima tavola metaprogettuale.

Grazie ai dati del Database Topografico si è potuto calcolare che l'ambito di trasformazione individuato negli elaborati cartografici ha una superficie complessiva dei lotti (al netto delle strade) pari a circa 27 ettari; su questa superficie insistono poco meno di 320.000 mq di SIp di edificato, di cui il 15% circa riguarda edifici a destinazione produttiva, mentre il restante 85% è riconducibile alle tipologie edilizie sopradescritte, salvo sporadici interventi moderni di edilizia residenziale (edifici pluripiano isolati).

Contando la sola SIp residenziale e un generale sottoutilizzo delle tipologie a corte e/o a semicorte si può desumere come indice medio di sfruttamento residenziale dell'ambito circa 2,5 mc/mq pari a poco più del 70% della SIp complessiva di cui poco sopra.

La rigenerazione dell'ambito si incentra sulla trasformazione in senso residenziale, commerciale, terziario e ricettivo, con le sole esclusioni delle funzioni commerciali alimentari.

Eventuali edifici di valenza architettonica da tutelare verranno valutati ambito per ambito.

Dall'altra parte il piano punta al potenziamento dello stock di alloggi residenziali, strategia con la quale si vuole anche reperire quantità di aree a standard sempre maggiori, in modo tale che aumenti la dotazione procapite finale (vale a dire mq futuri su abitanti futuri). Ciò grazie a un sistema perequativo che il piano mette a punto, come verrà illustrato più avanti.

Le strategie di potenziamento derivano in minima parte dal fabbisogno endogeno, come dimostrano i dati precedentemente studiati; la popolazione ha tassi di crescita naturale positivi ma bassi (inferiori all'1%), e in generale si nota una certa tendenza regionale all'abbassamento dei tassi e/o alla regressione della popolazione (sempre in termini endogeni). È lecito comunque pensare che i tassi di natalità futuri tendano ad abbassarsi, rendendo il fabbisogno della popolazione locale quasi ininfluenza, anche in funzione della tendenza all'aumento del numero medio di componenti per famiglia, segno di un "ricompattamento" degli abitanti in un numero minore di nuclei bisognosi di alloggio.

Discorso completamente differente invece per quanto riguarda il fabbisogno esogeno, come dimostrano i dati sull'immigrazione, i dati sull'aumento della popolazione straniera e le analisi specifiche approntate dal Tavolo interistituzionale Brianza. Le strategie di espansione sono state approntate proprio in funzione di questo fabbisogno, cercando di definire un limite massimo entro il quale Lissone deve sottostare, per i problemi legati al consumo di suolo e al reperimento di spazi pubblici e per servizi. La definizione di un limite è necessaria anche alla luce delle analisi sulla popolazione. La piramide delle età e gli indici di struttura della popolazione mostrano come ci sia un gran numero di abitanti in età avanzata, mentre solo un terzo del totale è sotto i 30 anni. Il ricambio generazionale che avverrà nei prossimi decenni dunque renderà potenzialmente liberi un gran numero di alloggi, che riusciranno molto probabilmente a soddisfare i bisogni esogeni dettati dalle dinamiche migratorie interne all'area metropolitana e internazionali.

Il Pgt non prevede interventi di edilizia sociale, per specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale e per l'aumento della dotazione di edilizia di questo tipo avvenuto in tempi recenti e che si sta perpetrando grazie a diversi progetti: da un lato il Contratto di Quartiere, che prevede l'aumento di 16.670 mc di volume residenziale rispetto all'esistente, dall'altro lato i Piani di Zona (5 in totale) che contano 40.320 nuovi mc di volume residenziale in corso di realizzazione o da poco ultimati.

Le linee generali del piano sono dunque:

- il recupero e la riorganizzazione dei tessuti sottoutilizzati, con PA previsti nel PdR;
- il recupero dei nuclei di antica formazione, vale a dire i tessuti urbani consolidatisi storicamente e che conservano in misura significativa le caratteristiche morfologiche, architettoniche, urbane dei periodi in cui sono stati realizzati, in maniera tale da rendere riconoscibili caratteri unitari dell'impianto insediativo, con previsione di PA per ogni corte, ma anche con possibilità di interventi singoli rispettando norme di base indicate nel PdR;
- l'aumento dello stock di alloggi tramite un sistema perequativo con il quale recuperare aree per servizi e aumentarne la dotazione procapite, rispettando tutte le richieste di Pii e di cambio di destinazione;
- la densificazione dei tessuti urbani consolidati; viene mantenuta la destinazione residenziale con attività compatibili per le aree libere presenti nel consolidato urbano e già edificabili in base al Prg vigente, oltre a un bonus volumetrico per edifici mono-bifamiliari;

Le aree di trasformazione residenziale sono state definite includendo gli ambiti presi in considerazione dai vari Programmi Integrati d'Intervento giacenti in Comune e mai approvati e includendo gli ambiti a standard (secondo il Prg vigente) che il Comune non è ancora riuscito ad

acquisire. Tutte le aree vengono gestite dalla macchina perequatrice messa a punto dal piano, ma alle due tipologie sono stati attribuiti indici diversi, in considerazione della diversa origine. Alle aree già a standard, infatti, è stato attribuito un indice più basso.

Le previsioni di espansione residenziale non riguardano comunque la totalità delle suddette aree, poiché alcune rientrano nelle strategie di espansione produttiva e/o commerciale/terziaria, a seconda dell'ubicazione o di altri parametri presi in considerazione dal Pgt. L'estensore del Pgt ha effettuato la scelta delle parti edificabili, di quelle da mantenere inedificabili, delle opere infrastrutturali da realizzare.

- **Naf**

A Lissone sono stati individuati diversi ambiti definibili come Naf (Nuclei di Antica Formazione), che corrispondono a: 1) il principale ambito identificato su ciò che rimane del centro storico della città; 2) la corte della cascina Bini di Santa Margherita; 3) ciò che resta del centro storico di Santa Margherita; 4) la corte della cascina Baldironi/San Mauro; 5) la corte della cascina Convenio lungo via Filippo Meda.

Il principale indirizzo per questo ambito è la tutela senza trasformazione dell'edificato, la pedonalizzazione parziale di spazi pubblici importanti, la razionalizzazione della viabilità interna. Gli interventi permessi (solo risanamento e restauro; è esclusa la ristrutturazione edilizia) vanno attuati attraverso Piani Attuativi che coinvolgono almeno un'intera corte o un intero isolato, e hanno un premio volumetrico del 10% per adeguamenti strutturali. In assenza dei Piani Attuativi potranno essere approntati solo interventi di base, che verranno successivamente ripresi dal Piano delle Regole. In ogni caso non possono essere realizzati sottotetti a meno che non esistano già gli spazi necessari e i parcheggi devono essere interrati, al piano terra dei rustici, o nelle corti.

Per quanto riguarda i Tuc (Tessuti Urbani Consolidati), invece, i Piani Attuativi regolano tutte le trasformazioni dei lotti di superficie superiore o uguale a 2.000 mq. Le residenze uni e bi-familiari non vincolate e non di carattere storico possono essere ampliate con indice 1,5 mc/mq, oltre al recupero residenziale dei sottotetti e all'applicazione del risparmio energetico. L'indice può essere aumentato di 0,25 mc/mq con pagamento di onere aggiuntivo. Gli standard minimi da cedere in luogo ammontano a 10 mq/ab, mentre la quantità di standard rimanente potrà essere monetizzata. Sulle funzioni non residenziali gli standard ammontano al 100% della Slp.

Tutte le trasformazioni e gli interventi sopradescritti devono avvenire senza compromettere le aree verdi private storiche, già individuate nel precedente Prg con le sigle Vp1 e Vp2.

5.1.2. Politiche per le attività produttive

Il Pgt, condividendo la tradizione artigianale-produttiva di Lissone e della Brianza e considerando la situazione contingente, favorisce l'espansione delle attività produttive del settore secondario in modo articolato secondo differenti criteri:

- mantenendo intatto il patrimonio di attività funzionanti e concedendo spazi per l'espansione e il miglioramento della produzione, anche recependo le istanze pervenute e i bisogni delle imprese;
- individuando ambiti di espansione delle attività del settore secondario;

- individuando un'area su cui viene istituito un comparto Pip (Piano d'Insediamento Produttivo); il piano ha il preciso obiettivo di aumentare le attività artigianali/manifatturiere, escludendo i grandi stabilimenti da questo comparto, accogliendo i trasferimenti dal centro o dall'ambito di rigenerazione;
- aumento degli indici e/o permesso di sopralcare a fronte di qualificazioni stabilite nel Piano delle Regole (parcheggi, alberature, pannelli solari/fotovoltaici, ecc.); in questo caso l'obiettivo è quello di perseguire un interesse pubblico attraverso la possibilità per il privato di usufruire di migliori condizioni di edificabilità.

Il Pip è l'ambito nel quale rilocalizzare le aree produttiva che creano conflitti con le attività residenziali, specialmente per quelle comprese nell'ambito della città consolidata da rigenerare, ma anche quelle comprese nei Tessuti Urbani Consolidati (Tuc). Il Comune può decidere di riservare una quota di massimo un quarto di area Pip per cederla in comodato d'uso (massimo 5 anni) a chi realizza una nuova attività manifatturiera/artigianale.

Per quanto riguarda le aree industriali consolidate:

- Non sono ammessi cambi di destinazione per singoli lotti;
- Per isolati completi è ammessa la trasformazione con PA avente 50% minimo di SIp per spazi dedicati alla produzione, 50% massimo di SIp per spazi di magazzino, 20% massimo di SIp per eventuali spazi a destinazione ricettiva, terziaria direzionale, servizi integrati. La ristrutturazione produttiva, anche frazionata e con capannoni a due piani, deve avere una percentuale per esposizione e vendita diretta;
- Riutilizzo degli edifici come locali d'intrattenimento, palestre e centri benessere, con adeguamento dei parcheggi al 50% della SIp;
- Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento, certificazione minima. Il permesso di costruire dev'essere convenzionato alla realizzazione delle aree e/o attrezzature d'interesse pubblico/generale;
- È possibile la realizzazione di alcuni servizi, quali parcheggi, mense, ecc., anche in forma privata;
- Possono essere concessi premi riguardanti aumenti volumetrici per le aziende che si dotano di attrezzature tecnologiche qualitative:
 - Copertura del tetto con pannelli fotovoltaici;
 - Realizzazione di un impianto di riciclo delle acque.

Per i nuovi insediamenti, costruzioni e/o ristrutturazioni produttivi, invece:

- La SIp dev'essere 50% minimo per spazi dedicati alla produzione e 50% massimo per spazi di magazzino, 20% massimo per eventuali spazi a uffici, espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini;
- I piani interrati, senza permanenza di persone, non computano nella SIp complessiva;
- Sono ammessi il frazionamento della proprietà o l'accorpamento, anche con ristrutturazione urbanistica.

Per tutti gli insediamenti, nuovi o esistenti:

- Si prescrive la dotazione minima di superficie a parcheggi pari al 10% della SIp produttiva e di 1 mq ogni 10 mq di SIp per uffici e/o spazi espositivi;

- I volumi tecnici fuori sagoma sono ammessi se compresi nell'involucro, determinato dall'inclinata di 30° spiccata dalla sommità della recinzione all'altezza di m 2,50;
- L'altezza massima (H max) è di 10 m all'estradosso;
- Il rapporto di copertura (Rc) è del 65% della superficie fondiaria (Sf).

È assolutamente fatto divieto di localizzare aree per la logistica. Il Piano delle Regole normerà gli ampliamenti di alcune unità industriali importanti che ne necessitano (Vefer, Caspani) con piani attuativi convenzionati, che prevedano la cessione al comune di aree all'interno del Parco agricolo.

Il PdR normerà anche gli utilizzi misti (produttivo e commerciale) in atto.

Le aree oggetto di istanze a destinazione produttiva sono normate dal PdR.

5.1.3. Politiche per le attività terziarie e direzionali

Le attività terziarie vanno favorite soprattutto nell'ambito della Vetrina di Lissone, in particolar modo nei sottoambiti della Vetrina extraurbana e della Vetrina nord, che si affacciano sulla SP 36 "Valassina".

La ristrutturazione urbanistica delle aree a est della Valassina e comprese nel perimetro della "Vetrina di Lissone" è normata dal PdR.

Rimane la possibilità di realizzare attività ricettive in tutte le aree del territorio comunale, eccezion fatta per gli ambiti sui quali vengono esplicitamente vietate.

5.1.4. Politiche per le attività commerciali

Il commercio di vicinato va favorito in tutti i piani terra dei Naf, anche spostando le banche al primo piano (tranne per l'atrio d'ingresso e gli sportelli bancomat, che devono rimanere a piano terra).

La media distribuzione (a eccezione di quella alimentare) va favorita soprattutto negli ambiti di via Carducci e via della Repubblica, negli ambiti di rigenerazione urbana e negli ambiti di espansione previsti dal Pgt.

La media-grande distribuzione, sempre a eccezione di quella alimentare, va anche favorita nell'ambito della Vetrina di Lissone, in quanto ambito strategico per le politiche commerciali e dotato dell'asse infrastrutturale di maggior rilievo per questa funzione. Questo ambito riguarda quella parte di tessuto comunale caratterizzata dall'attraversamento dell'arteria principale che innerva il territorio, la SP 36 "Valassina"; proprio per la presenza di quest'asse, il tessuto urbano si sta già naturalmente conformando come vetrina commerciale espositiva, caratterizzata da ampi spazi commerciali (Gsv o Msv) con grandi aree di esposizione e/o vendita dei prodotti.

È un ambito fondamentale dal punto di vista dell'economia locale, poiché può fornire le basi per la basilare attività di commercio e di esposizione dei prodotti industriali e manifatturieri realizzati a Lissone (interventi agevolati), in particolar modo nel settore del mobile e dell'arredamento. Trattandosi di una vera e propria vetrina espositiva ha la facoltà di rinvigorire la produzione e le attività locali rilanciandone l'immagine. Inoltre verranno trovati qui nuovi posti di lavoro, cercando di recuperare almeno una parte del deficit oggi presente tra occupati e addetti.

Può essere suddiviso in sottoambiti dalle particolarità specifiche:

1. la vetrina extraurbana, contraddistinta dalla presenza della Valassina e degli spazi commerciali/espositivi che vi si affacciano;
2. la vetrina urbana, che si distingue per essere attraversata dall'asse di penetrazione urbano principale, via Carducci;
3. la vetrina nord, situata di fianco alla frazione di Santa Margherita, si differenzia per un'alta mescolanza di attività commerciali, terziarie e produttive;
4. Viale Repubblica, asse interno ai tessuti consolidati, dove si è sviluppato il sistema delle esposizioni.

Il sottoambito della vetrina extraurbana è quello su cui si concentreranno i maggiori sforzi di allocazione delle funzioni commerciali e terziarie principali, data l'altissima accessibilità garantita dalla Valassina, e l'altissima visibilità determinata dalla presenza di densi flussi di traffico d'attraversamento. Al giorno d'oggi è caratterizzato dalla quasi totale monofunzionalità del settore terziario, con una consistente presenza di grandi e medie superfici di vendita, spazi espositivi e spazi d'intrattenimento.

Nello specifico vanno inoltre previsti questi ambiti di intervento:

- Vetrina extraurbana

Aree di trasformazione delle aree libere, con lotti minimi di 5.000 mq, indice 3mc/mq non contrattabili destinati a tutte le funzioni del terziario, con esclusione della residenza.

Possono avere valutate attività di produzione se connesse al terziario insediato.

La fascia in confine comunale per la profondità di m 15 deve essere alberata con alberi sempreverdi: murazione verde

- Vetrina nord ed extraurbana

- A. L'ambito dell'Esselunga: il parcheggio a raso attualmente esistente attorno all'Esselunga va posto in edificio pluripiano, in modo da non avere aree inutilizzate. Le aree così ricavate potranno essere riutilizzate come segue: l'area a parcheggio posta a nord dell'edificio potrà essere riutilizzata per la realizzazione di nuove installazioni commerciali/terziarie, mentre l'area a parcheggio posta a est dovrà essere piantumata con arbusti ed essenze di vario genere. Quest'ultima area non potrà prevedere cartellonistica, tuttavia la disposizione degli arbusti e delle essenze è libera e può essere utilizzata anche per scopi pubblicitari.
- B. Nell'ambito di Decathlon e Leroy Merlin: similmente all'ambito Esselunga, i parcheggi di queste Gsv se nuove dovranno essere spostati interamente in interrato o sui tetti degli edifici o in edifici pluripiano. Sulle aree così liberate potranno essere localizzate nuove funzioni commerciali, espositive, terziarie o polifunzionali (con quote libere delle funzioni). Decathlon può realizzare impianti sportivi per farne un centro prova (d'uso e accesso convenzionato) dei prodotti commercializzati.
- C. Ambito non edificato da sottoporre a uno o più piani attuativi secondo gli obiettivi delle aree di trasformazione lungo la Valassina. La superficie minima di un piano attuativo è di 5.000 mq.

I parcheggi per il 90% delle loro superficie devono stare in interrato, sulle coperture o in edifici autonomi. Il rapporto di copertura massimo è del 65%, l'altezza è libera, i distacchi di norma. La mobilità interna sarà definita nel/nei piani attuativi.

Parcheggi standard e viabilità rimarranno privati di uso pubblico, anche gestiti secondo gli orari degli insediamenti terziari.

Si propone che ogni PA terziario possa essere oggetto di un concorso internazionale di architettura, a inviti promosso dal soggetto attuatore in collaborazione con il Comune. In questo caso l'indice volumetrico è 6 mc/mq.

D. Ambito normato come il precedente C

- Via Carducci

Il sottoambito della vetrina urbana è quello di via Carducci, che è l'asse principale di collegamento tra lo svincolo "Lissone centro" della SP 36 e il centro della città. Fa parte dell'ambito delle vetrine in quanto ricca di spazi espositivi e dotata di un'elevata accessibilità e visibilità. Il tessuto è denso, ma gli spazi commerciali possono essere aumentati recuperando alcune volumetrie produttive esistenti e realizzando dehors.

Molto importanti sono le proposte che si possono fare su via Carducci, caratterizzata da una buona accessibilità e visibilità e dalla presenza di una mescolanza di aree residenziali, commerciali, espositive e anche produttive, seppur in quota minoritaria rispetto al tessuto ai lati della SP 36 stessa e con edilizia modesta.

La via dovrà subire una radicale riorganizzazione, atta ad accogliere nel migliore dei modi i clienti delle numerose esposizioni già oggi presenti e presentarsi come asse espositivo urbano. La strada verrà organizzata a senso unico in direzione nord (centro di Lissone) dall'incrocio con via Bramante fino al sottopasso ferroviario per favorire l'ingresso dalla Valassina; per permettere il ritorno sulla SP 36 le parallele vie Luini e Pascoli saranno organizzate in senso unico contrario in direzione sud.

Gli spazi così ricavati potranno essere riutilizzati per aumentare i parcheggi, per arredare con installazioni e/o piantumazioni basse, per permettere grandi dehors, per aumentare le vetrine, per posizionare deck pedonali su ciascun lato della strada. La normativa permette esposizioni su più piani. I parcheggi dovranno essere completamente a disposizione degli spazi espositivi e di vendita, quindi, onde evitare conflitti con altri utilizzi, saranno gratuiti ma gestiti (dalle 9:00 alle 20:00, da lunedì a sabato) con disco orario e possibilità di parcheggiare per massimo 3 ore. Durante gli altri orari e gli altri giorni la sosta è libera, a meno che non sia fatta richiesta dai commercianti in caso di apertura straordinaria delle attività (come per esempio nel periodo natalizio).

L'accesso alla SP 36 per coloro che abitano a nord della ferrovia è comunque garantito dall'asse di via Mascagni e via Verdi e dalla viabilità che porta allo svincolo di Lissone Sud.

Gli spazi ottenuti dalla diminuzione della carreggiata vengono recuperati per parcheggi e per spazi pedonali, per favorire la sosta lungo gli spazi espositivi e commerciali presenti lungo l'asse d'accesso principale al centro città.

Sul tessuto urbano dell'ambito corrispondente (individuato nelle tavole del Pgt) sono ammessi tutti i tipi d'intervento e le funzioni espositive, commerciali, uffici, terziarie di ogni tipo. È permesso anche lo sfruttamento polifunzionale di una stessa area. Le funzioni che differiscono con quelle

ammesse e che sono già presenti nell'ambito possono essere mantenute, ma la loro metratura attuale non può essere aumentata. Non sono ammessi centri commerciali, Gsv, funzioni ricettive o attività d'intrattenimento.

Gli edifici di tipologia industriale che vogliono ristrutturarsi hanno un'area di compensazione nel Pip se realizzano parcheggi pluripiano, interrati o fuori terra, d'accesso e uso pubblico.

- Via Repubblica

Via Repubblica è l'altra asse di Lissone che ha avuto un'evoluzione in senso commerciale.

Le norme del PdR prevederanno la possibilità di spazi espositivi, anche di medie e grandi strutture (non alimentari), la realizzazione di dehors, e la possibilità di altezze interne doppie a parità di Slp. I parcheggi saranno ricavati nei singoli isolati.

- Vetrina nord

Il sotto ambito della Vetrina Nord è posto a nord-ovest della frazione di Santa Margherita, dove il territorio comunale di Lissone comprende un altro tratto di SP 36, a ridosso della quale si sono collocate principalmente attività legate al commercio, alla produzione industriale, all'intrattenimento. Questo sottoambito è confinante con due zone industriali: quella situata a nord di Santa Margherita, facente sempre parte di Lissone, e quella localizzata sul territorio comunale di Seregno, a ridosso della Valassina, segno di come questa zona sia appetibile anche per le attività produttive, oltre che per quelle commerciali/terziarie.

Le aree comprese in questo comparto sono destinate alle attività terziarie e normate secondo i criteri generali della "vetrina di Lissone". Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica e/o nuova edificazione per lotti di almeno 5.000mq.

- EdV commerciali comunali e banche nei Naf

Nei NAF il comune potrà acquisire in cambio di diritti volumetrici reali a piano terra, esercizi di vicinato, da affittare a canone convenzionato a esercenti di negozi al dettaglio che ne garantiscano la gestione per almeno cinque anni. A questo scopo gli EdV sono identificati nel piano dei servizi.

Le banche potranno avere a piano terra solo ingresso, bancomat e collegamenti verticali mentre la sportelleria e gli uffici possono essere allocati solo ai piani superiori.

Il PdR definisce l'ambito più esteso in cui le banche non possono stare a piano terra; lo scopo è evitare che le banche creino discontinuità nei distretti del commercio al dettaglio.

5.1.5. Politiche per le attività culturali

Il museo d'arte contemporanea (e moderna) di Lissone, di grande interesse nel settore, ha bisogno di essere potenziato in almeno due direzioni: da un lato lungo l'attrattività e l'accessibilità (tematiche correlate da prendere in considerazione anche nel *masterplan* della stazione, illustrato tra le politiche del sistema infrastrutturale), dall'altro lungo l'arricchimento delle collezioni (sia nel numero sia nella qualità dei pezzi esposti).

Il tema dell'accessibilità va trattato principalmente nel già citato *masterplan* della stazione, ma può essere utile anche trovare degli accordi di messa in rete con altri musei (accordo già esistente

ma estendibile principalmente il museo del '900 e la Triennale di Milano) e con le FS, per poter creare un servizio di biglietto unico integrato tra i tre musei e la tratta Milano-Lissone delle ferrovie (biglietto a prezzo unico valido per l'ingresso nei tre musei e per il treno).

Il tema dell'attrattività è in parte legato all'accessibilità, di cui non può fare a meno, ma è leggermente più complesso; sicuramente la messa a rete con altri poli museali e la creazione di un biglietto unico possono migliorare decisamente questo aspetto, tuttavia occorre lavorare anche nella direzione dell'arricchimento delle collezioni. A tal proposito è opportuno ricercare di ottenere in comodato d'uso pezzi da alcune collezioni private esistenti oggi a Milano e in Brianza, che contano numerosi pezzi di pregio, ipotesi già presa in considerazione dal museo stesso e che bisogna portare avanti. Tali collezioni possono essere anche esposte a rotazione per aumentare e variare l'offerta complessiva. Ulteriori spazi espositivi possono essere ricavati realizzando strutture pluriplano sopra gli attuali parcheggi di interscambio a piano terra, uno per aumentare gli spazi espositivi museali, l'altro come piccolo agglomerato commerciale (o per il successivo "798"). Questi spazi devono essere collegati principalmente alla stazione.

- Il "798"

Sempre per aumentare l'attrattività, si può differenziare l'offerta culturale affiancando al museo d'arte contemporanea uno spazio che ricalchi l'esperienza del centro "798" di Pechino, creando un vero e proprio polo lissonese dei "creativi". Questa attività può essere insediabile semplicemente in un capannone, in un campus o in una ex parrocchia localizzati vicino alla stazione, il cui interno sia suddiviso in spazi utilizzati da pittori, scultori, stilisti, grafici, galleristi, fotografi, o altri artigiani creativi di diverso tipo per portare avanti la loro attività, di produzione, di esposizione e di vendita. Il richiamo culturale della galleria verrebbe così amplificato. Esistono già oggi realtà a Lissone (e di Lissone) che si gioverebbero dei benefici di essere localizzate in un centro simile: si fa riferimento a studi quali l'«Osservatorio del colore» o la «Famiglia artistica». I capannoni dismessi nei quali insediare il centro possono essere acquisiti dal comune con compensazioni e attribuzioni di diritti volumetrici. Il progettista ritiene che il "798" potrebbe essere esteso in edifici da realizzare su pilotis sopra i due parcheggi contigui alla stazione (come l'ampliamento del Kunstmuseum di Winthertur) realizzati in concessione e con convenzioni da privati su area pubblica. Le tre strutture dovrebbero essere collegate da gallerie o percorsi pedonali.

I benefici derivanti da un'operazione del genere riguardano il richiamo, la pubblicità, l'incremento della clientela, la circolazione d'idee, la giustapposizione di più prodotti. Per esempio, un cliente interessato a un certo prodotto potrebbe esserlo anche per altri tipi esposti nel centro; un quadro o una fotografia hanno bisogno di cornici, un abito di accessori, una piccola scultura di un mobile/piedistallo. Maggior richiamo potrebbe essere garantito anche dalla presenza di punti di ristoro etnici/regionali, per invogliare la clientela a sostare maggiormente nel centro, durante i pasti.

È opportuno anche mettere in rete eventuali altre realtà site nei pressi del nuovo polo museale lissonese, come la Galleria d'arte Radice, ma crediamo che gli spazi potrebbero interessare altre gallerie milanesi, un tempo concentrate (Brera, Manzoni, ecc.) e poi disperse dall'espansione della moda.

- Il patrimonio edilizio

Per quanto riguarda il patrimonio storico-culturale della città, si nota una generale mancanza di ricchezza, per la qualità media ma soprattutto per il numero. È quindi conseguente la necessità di tutelare in modo assoluto gli edifici vincolati e le ville storiche presenti, segnalate nelle apposite tavole del Pgt.

Sono comunque degni di nota il Palazzo Terragni, opera dell'architetto a cui l'edificio è dedicato, e la Villa Reati. Tra le architetture religiose storiche si annoverano la chiesa di San Carlo e la piccola chiesetta del Borgo.

L'elenco completo dei beni vincolati e da tutelare è ripreso dal Prg vigente, da cui si attingono anche i giardini e i parchi storici (individuati nella Carta condivisa del paesaggio). Il parco storico segnalato nel Ptcp vigente (tavola 3) è il giardino della casa di riposo, rientrando nel verde da tutelare. Questo l'elenco:

- Asilo Cagnola;
- Biblioteca;
- Cappella del cimitero;
- Casa canonica;
- Casa del custode del cimitero;
- Casa di riposo;
- Chiesa Bareggia;
- Chiesa del Borgo;
- Chiesa dell'Addolorata;
- Chiesa di San Carlo;
- Chiesetta Santa Margherita;
- Croce verde;
- Duomo;
- Edificio ex vigilanza urbana;
- Edificio liberty di via Giuliani;
- Edificio residenziale tra via Menotti e via Oberdan;
- Galleria d'arte Radice;
- Palazzo del mobile;
- Palazzo Magatti;
- Palazzo Terragni;
- Scuola elementare Dante Alighieri;
- Scuola media Benedetto Croce;
- Villa Reati.

Per questi edifici sono ammessi solo interventi di restauro.

5.2. Sistema ambientale

5.2.1. Politiche per i parchi territoriali

Le aree agricole attualmente esistenti a nord-est della frazione di Santa Margherita possono essere tutte comprese nell'area del Parco Locale d'Interesse Sovracomunale denominato, almeno in fase iniziale, "Alma Solis" (dalle iniziali dei comuni su cui sorgerà: ALbiate, MAcherio, SOvico, LISsone) di prossima istituzione. Tali aree erano individuate come aree agricole dal Prg precedente (identificate come "Zona E1" dall'art. 25 delle NtA).

All'interno dell'ambito individuato si trovano alcuni elementi di possibile criticità che dovranno essere presi in considerazione dal Plis, come l'area del canile comunale e l'area sfruttata a fini estrattivi; bisognerà affrontare anche il tema dell'attraversamento di Pedemontana, nonostante non tocchi direttamente la parte lissonese di parco.

Il parco avrà la doppia funzione di salvaguardare le (poche) aree libere rimaste nei territori di questa parte di Brianza e di connettersi con il Plis della Brianza Centrale di Seregno, creando un'unica area a parco di importanza ancora maggiore. Trovare un'intesa col Plis seregnese è fondamentale data l'esigua dimensione territoriale di entrambi i parchi (grandi da un punto di vista locale, ma non da un punto di vista provinciale/regionale), ma ancor di più dalle esigue dimensioni degli spazi liberi/non urbanizzati rimasti nella zona della bassa Brianza, estremamente urbanizzata e congestionata.

Le aree comprese nel Plis sono gestite direttamente dal parco stesso e sono considerate aree agricole strategiche dal Pgt.

Altro ambito molto importante è il Parco Agricolo di Lissone. Quest'ambito è costituito da una serie di aree libere ad Est, già parzialmente individuate come parco agricolo dal Prg precedente (identificate come "Zona F1" dall'art. 26 delle NtA). È costituito in prevalenza da aree sfruttate a fini agricoli, frammiste a boschi e aree parzialmente forestate, e include diverse cascate e piccoli edifici.

Gli obiettivi principali sono il mantenimento delle attività agricole o la trasformazione con quanto previsto nel Piano delle Regole, vale a dire la forestazione e/o il riutilizzo e il recupero delle cascate secondo parametri e allocando attività compatibili con l'utilizzo a parco, sempre secondo quanto definito nel PdR.

Il comune prevede di acquisire aree nel parco agricolo con convenzionamenti con unità produttive. Dopo l'acquisizione di queste aree si potrà prevedere a un più articolato piano di utilizzo, che comprenda l'utilizzo del laghetto e i collegamenti ciclabili.

5.2.2. Politiche per la rete ambientale urbana

Se si fa eccezione per i due parchi considerati finora, il sistema di aree verdi di Lissone risulta essere fortemente frammentato in diversi ambiti di dimensioni sufficientemente piccole da risultare poco rilevanti se presi singolarmente.

È dunque opportuno creare un insieme di corridoi ambientali e/o fasce alberate o almeno filari che metta in rete l'insieme di piccole aree e di grandi parchi in modo da incrementare significativamente il valore ambientale e paesaggistico del sistema nel suo complesso.

Gli interventi necessari sono distinguibili in tre grandi gruppi:

- Opere di forestazione lungo il progetto Pedemontana;
- Creazione di corridoi verdi interni alla città;

- Creazione di corridoi verdi esterni e di collegamento tra diversi comuni;
- Murazione verde all'esterno degli ambiti terziari.

Il primo gruppo di interventi è stato parzialmente previsto dal progetto Pedemontana stesso, tuttavia va integrato, anche in accordo con i comuni confinanti, prevedendo la forestazione degli spazi aperti lungo gli svincoli (altrimenti lasciati nudi e inutilizzati) e la forestazione di fasce laterali all'autostrada e alla viabilità di compensazione. Oltre a implementare i corridoi territoriali si otterranno anche delle barriere sonore, visive e ambientali.

Il secondo gruppo di interventi riguarda la creazione di corridoi interni ai tessuti urbani sfruttando due ordini di azioni: la creazione di aree/fasce verdi di collegamento sulle aree di espansione e l'alberatura dei principali assi della viabilità. L'alberatura deve però aspettare la generale riorganizzazione della rete stradale principale, la quale deve attendere a sua volta l'apertura della viabilità di compensazione della Pedemontana per poter essere avviata.

Il terzo gruppo, da concordare necessariamente con i comuni limitrofi prevede la creazione di fasce alberate che colleghino diversi ambiti verdi, interni o esterni a Lissone, difficilmente realizzabili in città, data l'elevata urbanizzazione del comune.

Grazie al sistema di perequazione messo a punto per il Pgt, quasi due terzi degli ambiti di espansione saranno ceduti come standard. Salvo incombenti necessità riscontrate dalle altre categorie di servizi, verranno quasi tutte dedicate a spazi verdi. A tale superficie va aggiunta quella ottenuta dal limite di copertura del 50% delle aree su cui sarà possibile realizzare gli interventi, mantenute come verde privato (con attrezzature funzionali), il che vuol dire che più di quattro quinti delle aree di espansione sarà dedicato all'aumento della dotazione di aree verdi, che non andranno ad accrescere semplicemente le già numerose aree di verde urbano d'arredo (che pure possono contribuire all'implementazione della rete ecologica urbana), ma ingrandiranno soprattutto le aree a giardino o parco urbano direttamente usufruibili dalla popolazione.

Norme per il reperimento di ulteriori aree a verde pubblico sono presenti anche nell'ambito di rigenerazione della città consolidata, e si andranno a sommare al resto della rete, anche se però impiegheranno verosimilmente più tempo per essere realizzate.

Per implementare ulteriormente il sistema delle fasce alberate è possibile inserirle anche nei progetti di riqualificazione della viabilità minore, in modo tale da creare delle connessioni secondarie che, se collegate adeguatamente alle fasce alberate degli assi principali, possono creare un valore aggiunto non marginale.

È opportuno prevedere anche una fascia alberata sul lato sud-ovest dell'ambito "Vetrina di Lissone", in prossimità dal confine comunale, sempre per creare valore aggiunto alla rete ecologica, ambientale e paesaggistica locale.

5.3. Stato dei servizi

La dotazione a standard attuale ammonta a 1.425.000 mq così suddivisi:

Categoria	Area attuale	Popolazione attuale 41.800	Variazione attesa	Popolazione attesa 44.712
Istruzione (fino a sec. di 1° grado)	113.322,06 mq	2,71 mq/ab	<i>n.c.</i>	2,53 mq/ab
Istruzione (sec. di 2° grado)*	87.801,57 mq	2,1 mq/ab	<i>n.c.</i>	1,96 mq/ab
Cultura	17.446,21 mq	0,42 mq/ab	<i>n.c.</i>	0,39 mq/ab
Sanità	57.980,72 mq	1,39 mq/ab	<i>n.c.</i>	1,3 mq/ab
Assistenza	18.369,85 mq	0,44 mq/ab	<i>n.c.</i>	0,41 mq/ab
Culto	79.159,33 mq	1,89 mq/ab	<i>n.c.</i>	1,77 mq/ab
Sicurezza	4.547,24 mq	0,11 mq/ab	<i>n.c.</i>	0,1 mq/ab
Impianti tecnologici*	11.284,63 mq	0,27 mq/ab	<i>n.c.</i>	0,25 mq/ab
Parcheggi ¹	240.478,72 mq	5,75 mq/ab	<i>n.c.</i>	5,37 mq/ab
Trasporti*	5.932 mq	0,14 mq/ab	<i>n.c.</i>	0,13 mq/ab
Verde usufruibile e sport	466.976,6 mq	11,17 mq/ab	<i>n.c.</i>	10,44 mq/ab
Verde urbano di decoro*	248.655,98 mq	5,95 mq/ab	<i>n.c.</i>	5,56 mq/ab
Interesse generale e altri servizi	73.892,55 mq	1,77 mq/ab	<i>n.c.</i>	1,65 mq/ab
TOTALE	1.425.847,46 mq	34,1 mq/ab	+100.965 mq	34,15 mq/ab

* Servizi considerati sovralocali o non direttamente usufruibili dai cittadini di Lissone.

Se si contano semplicemente i servizi urbani e usufruibili (istruzione fino all'obbligo, cultura, sanità, assistenza, culto, sicurezza, parcheggi, verde usufruibile e interesse generale), si può dire che il totale della aree a servizio per il cittadino locale è pari a **1.072.173,28 mq**, cioè **25,65 mq/ab**.

Nel Piano dei Servizi si passerà poi alle analisi successive e alla determinazione di eventuali implementazioni e adeguamenti dei servizi esistenti.

Grazie al Pgt le aree a standard aumentano di 217.779 mq (vedere capitolo 7) per cui lo standard risultante sarà poco meno di 1.300.000 mq, che, corrispondendo a 27 mq/ab, viene preso come standard di riferimento per tutti i piani attuativi.

¹ Dato aggregato per le varie funzioni: anche se si considerano soli 200.000 mq di aree a parcheggio il dato procapite si attesta tra 4,78 mq/ab e 4,47 mq/ab.

Per quanto riguarda le strategie per i servizi, può essere però utile iniziare a considerare le due nuove grandi aree a verde, che si porranno come nuovi poli attrattori di livello sovra locale e andranno quindi a creare una nuova voce, quella del "verde sovralocale". Tra il Parco agricolo e il Plis si contano più di 1.125.000 mq di aree, di cui però 145.000 mq sono già stati contanti nella tabella sopra riportata. In sostanza i mq che si aggiungono sono circa 980.000.

5.4. Sistema infrastrutturale

5.4.1. Politiche per il traffico territoriale d'attraversamento

Lungo il lato ovest, sud-ovest del centro abitato scorre già la SP 36 "Valassina", la principale arteria del territorio grazie alla quale ci si può connettere a Lecco e Milano e al sistema autostradale lombardo. Nei prossimi anni verranno realizzate anche due importanti infrastrutture nei pressi di Lissone: l'autostrada Pedemontana Lombarda e la viabilità connessa TRMI10 prevista tra lo svincolo di Macherio e la nuova sede dell'ospedale San Gerardo di Monza.

L'autostrada Pedemontana corre a nord, tagliando in senso est-ovest l'unico lotto del territorio comunale di Lissone che collega il centro città alla frazione di Santa Margherita: gli svincoli progettati che più interessano la città sono quelli di Desio (che collega l'autostrada al territorio e alla Valassina) e quello di Macherio (che collega l'autostrada al territorio e alla viabilità connessa stessa).

L'altra opera infrastrutturale, invece, passerà a est correndo lungo il confine tra Lissone, Biassono e Veduggio al Lambro fino all'altezza dell'ospedale, svolgendo in pratica il ruolo di tangenzialina est. La sua parte finale presenta diverse diramazioni, che hanno l'obiettivo di distribuire/raccogliere il traffico locale per convogliarlo verso la futura autostrada.

Il centro abitato si verrà così a trovare in mezzo a un sistema viabilistico di scorrimento che lo circonda completamente, tranne per una piccolo tratto tra l'ospedale e lo svincolo di "Lissone Sud" della SP 36.

L'opportunità che si viene a creare è quella di poter convogliare gli attuali flussi d'attraversamento (che tagliano i comparti insediati e i tessuti residenziali passando lungo i principali assi viabilistici urbani) lungo queste grosse arterie, lasciando le strade lissonesi ai flussi locali e di corto raggio, favorendo anche modalità di trasporto più deboli (pedoni, biciclette). L'unico punto debole risulta essere proprio il tratto lasciato scoperto, lungo il quale il Pgt prevede il completamento di questo grosso "anello infrastrutturale", riprendendo grossomodo il tracciato di un precedente intervento simile realizzato solo in minima parte (SP 6).

Il rischio di essere "ingabbiati" in uno spazio completamente circondato da infrastrutture di scorrimento è già scongiurato dalla natura stessa dei progetti in corso di realizzazione, che prevedono ampi tratti di viabilità in galleria o in trincea, permettendo le comunicazioni trasversali con tutte le tipologie di mezzi di trasporto.

5.4.2. Politiche per il traffico urbano e la mobilità

Una volta realizzata l'autostrada e la tangenziale potranno essere messi a punto una serie di progetti di revisione della viabilità interna alla città.

La presenza di una maglia stradale perlopiù a scacchiera sviluppatasi su tutto il territorio permette di prevedere la trasformazione degli assi principali in viali alberati a senso unico su cui ricavare, ottenendoli dagli spazi levati al doppio senso, parcheggi e piste ciclabili. L'orientamento dei sensi unici deve garantire la presenza di assi paralleli in entrambe le direzioni (in direzione nord e in direzione sud, così come in direzione est e in direzione ovest), e va ripensata accuratamente la segnaletica per le autovetture. I mezzi pesanti devono essere quanto prima convogliati verso la viabilità sovralocale: la Valassina da un lato, la tangenziale dall'altro e la Pedemontana a nord.

La gestione a senso unico della viabilità minore, a differenza di quella dei grandi assi, può essere applicata immediatamente, poiché non necessita del supporto dei grandi assi territoriali per scaricare il traffico d'attraversamento. I benefici che se ne ricavano però sono diffusi e aumentano sensibilmente la qualità urbana tanto più quante strade verranno sottoposte a riqualificazione. Gli obiettivi sono gli stessi: creazione di fasce alberate, aumento dei parcheggi, allargamento dei marciapiedi e creazione di una rete di piste ciclabili diffusa e capillare. Tale rete dev'essere implementata non solamente all'interno dei tessuti urbani cittadini, ma anche lungo i grandi assi di comunicazione che permettano al trasporto ciclabile di raggiungere i poli urbani principali (biblioteca, scuole, parrocchie, ecc.) e il Parco di Monza. La gestione della viabilità a senso unico non porta solo benefici di tipo "fisico" (spazi per verde, parcheggi, ciclabili, ecc.) ma anche aumento del benessere derivante dalla diminuzione del rumore, dell'inquinamento e dalla maggiore sicurezza (effettiva e percepita).

Tutti gli interventi di riorganizzazione della rete stradale possono essere attuati in due fasi: la prima dipingendo semplicemente sulla sede stradale le linee di delimitazione delle varie trasformazioni (parcheggi, piste, sensi unici), la seconda, man mano trovati gli stanziamenti necessari, realizzando effettivamente le trasformazioni.

L'area attorno alla stazione necessita di essere organizzata e qualificata; è dunque opportuno dotarsi di un *masterplan* che prenda in considerazione diverse tematiche: l'interscambio tra mezzi pubblici di trasporto di massa e mezzi pubblici locali (coordinamento degli orari dei treni e degli orari e delle fermate degli autobus); l'interscambio tra mezzi pubblici e privati (accessibilità della zona e disponibilità di parcheggi); la gestione coordinata con il museo (accessibilità, visibilità e pubblicità); la gestione, la valorizzazione e l'implementazione del commercio nell'area circostante la stazione (considerando in particolar modo gli spazi espositivi). A tal fine possono essere realizzati, sopra i parcheggi a piano terra adiacenti alla stazione, edifici pluriplano; uno da destinare al museo e uno su cui creare un piccolo agglomerato commerciale costituito da soli esercizi di vicinato senza presenza di Msv o Gsv. Entrambi gli edifici devono essere collegati principalmente alla stazione. L'agglomerato commerciale può avere ingressi anche in altre direzioni (tipo verso il centro). Il *masterplan* dev'essere un piano d'azione che delinea gli obiettivi da raggiungere e definisce precisamente le competenze, le responsabilità e gli strumenti che i singoli attori coinvolti debbono compiere.

Sarebbe molto utile, per migliorare i collegamenti tra la stazione e l'istituto superiore Europa Unita, istituire un servizio di autobus navetta che faccia spola tra la stazione e il complesso, negli orari di ingresso e uscita dei vari licei e istituti tecnici (approssimativamente tra le 7:00 e le 8:00 e tra le 12:00 e le 13:00). Nelle ore intermedie tale servizio può essere sfruttato per altri scopi, come il trasporto per anziani collegando alcuni punti periferici strategici con la casa di riposo, l'ospedale, il centro anziani e il cimitero. I costi possono essere contenuti sfruttando servizi di scuolabus e/o di bus per trasporto disabili eventualmente già presenti nel comune.

Molti cittadini poi, soprattutto nella frazione di Santa Margherita, lamentano disservizi legati al trasporto pubblico locale; è dunque utile avviare una discussione coi gestori di questi servizi per implementare il sistema. In particolar modo è emersa la necessità di un collegamento diretto tra il quartiere di Santa Margherita e la stazione. Ulteriori ragionamenti possono essere fatti sull'accessibilità dei servizi principali e sulla frequenza delle linee.

5.4.3. Politiche per la mobilità legata ai centri di quartiere

Il piano prevede opere di riqualificazione della viabilità dei luoghi centrali dei quartieri che cercano di far convivere diverse modalità di trasporto, quelle veloci (la mobilità veicolare), quelle lente e deboli (la mobilità ciclopedonale) e quelle del trasporto pubblico locale (Tpl).

Nel centro città, all'altezza di piazza Libertà, è necessario rivedere il funzionamento del sistema semi-pedonale lungo via Sant'Antonio, nell'ipotesi di estenderlo e/o di renderne permanentemente pedonali alcuni tratti.

Altro nodo importante è il tratto di via De Amicis in località Santa Margherita, luogo centrale del quartiere ma altamente trafficato. Anche qui il piano prende in considerazione l'ipotesi di pedonalizzare o semi-pedonalizzare il tratto tra via Savio e via Tarra (con possibilità di prolungare la pedonalizzazione fino all'incrocio con via Pestalozzi), coinvolgendo anche l'area davanti al sagrato della chiesa di Santa Maria Assunta e l'area del mercato settimanale. In questo caso ci sono più aspetti da considerare. Il tratto di via è già attraversato da una linea automobilistica del Tpl, che effettua una fermata in corrispondenza della chiesa; il mantenimento del percorso e della fermata è necessario, data l'ubicazione centrale nei confronti del quartiere. Sull'area di fronte alla chiesa può essere predisposto un porticato dove far alloggiare ulteriori servizi. Anche il mantenimento del mercato settimanale dev'essere garantito, mentre il parcheggio ha bisogno di essere riorganizzato per essere maggiormente efficiente (oggi è un grande spiazzo con pochi stalli). Viene Pedonalizzata anche via Savio, dall'incrocio con la stessa via De Amicis all'ingresso del centro civico. Lungo tutte le pedonalizzazioni dev'essere garantito l'accesso ai residenti. Parcheggi d'interscambio vanno trovati, oltre che sull'area del mercato, lungo il centro sportivo nella parte più vicina a via Savio e lungo l'oratorio all'incrocio tra via De Amicis e via Lecco.

La creazione delle aree pedonali dev'essere accompagnata da un'accorta gestione dei parcheggi nelle vicinanze, che devono fungere da micro-poli d'interscambio modale. Il parcheggio del mercato di Santa Margherita dev'essere razionalizzato, mentre i parcheggi del centro di Lissone devono garantire la sosta breve gratuita (per la prima mezz'ora massimo). Per la sosta di lunga durata, invece, data la centralità dell'ubicazione, può essere mantenuta una tariffa oraria.

Il Pgt non ha ritenuto necessario istituire aree pedonali, semi-pedonali o zone a traffico limitato in corrispondenza degli altri nuclei di antica formazione. Ciò perché per la loro conformazione presentano già un sistema viabilistico che automaticamente scoraggia i flussi di attraversamento e non subiscono in modo particolare fenomeni di traffico, congestione e rumore. Il centro della Bareggia, invece, è già pedonale e allontana i flussi di attraversamento.

Micro interventi di pedonalizzazione potranno essere studiati in dettaglio, per esempio in corrispondenza all'ingresso delle scuole o negli attraversamenti stradali dei corridoi verdi.

5.4.4. Politiche per le infrastrutture a rete

Si auspica che si possano trovare accordi con gli enti gestori e con la Società Pedemontana Lombarda S.p.A. per spostare gli attuali elettrodotti passanti sopra la frazione di Santa Margherita lungo il tracciato dell'autostrada di prossima realizzazione, possibilmente interrando. Lo spostamento dell'elettrodotto ridurrà sensibilmente la pressione elettromagnetica attualmente esercitata sulle aree residenziali sottostanti l'infrastruttura. A una distanza di 15/20 m il campo elettromagnetico risulta decisamente ridotto, mentre in caso d'interramento il campo magnetico verrebbe annullato completamente.

5.5. Indicazioni per la sostenibilità energetica

Il PGT favorisce l'utilizzo di architetture sostenibili, con impiego delle tecniche di risparmio energetico.

5.5.1. Riduzione dei consumi energetici

I consumi energetici possono essere abbattuti grazie all'utilizzo delle energie rinnovabili. Sono da considerarsi energie rinnovabili quelle forme di energia generate da fonti che per loro caratteristica intrinseca si rigenerano o non sono "esauribili" nella scala dei tempi umani e, per estensione, il cui utilizzo non pregiudica le risorse naturali per le generazioni future.

Sono dunque generalmente considerate "fonti di energia rinnovabile" il sole, il vento, il mare, il calore della Terra.

Energia solare

L'energia solare può essere utilizzata per generare elettricità (fotovoltaico) o per generare calore (solare termico).

a) Pannello solare termico

Il pannello solare termico o collettore solare è un dispositivo atto alla conversione della radiazione solare in calore. Un sistema solare termico è composto da un *pannello* che riceve l'energia solare, da uno *scambiatore* dove circola il fluido e un *serbatoio* d'acqua utilizzato per immagazzinare l'energia accumulata. I pannelli solari vengono utilizzati principalmente per fornire acqua calda sanitaria (lavaggio delle stoviglie e igiene personale) e per il riscaldamento delle abitazioni.

b) Pannello fotovoltaico

Il pannello fotovoltaico, chiamato anche modulo fotovoltaico ha la capacità di generare corrente elettrica quando viene esposto alla luce del Sole, utilizzabile per tutte le normali attività domestiche. Per ogni 1 kW di prestazione nominale è necessaria una superficie di ca. 8 mq.

Energia geotermica

L'energia geotermica deriva dal calore presente nel terreno.

Le componenti di un **impianto di riscaldamento e condizionamento geotermico** sono quindi sostanzialmente tre: una o più pompe di calore collocate all'interno dell'edificio, un insieme di tubi interrati per scambiare calore con il terreno ed un sistema di scambio di calore con l'ambiente interno. Per rendere l'impianto ancor più energeticamente autosufficiente, lo si può abbinare ad un sistema fotovoltaico che produrrà l'energia necessaria per alimentare la pompa di calore.

Energia da biomassa

Per biomasse si intende un insieme di materiali d'origine vegetale, scarti da attività agricole, allevamento o industria del legno, riutilizzati in apposite centrali termiche per produrre energia elettrica. Le principali materie prime energetiche da biomasse sono: legname da ardere, residui agricoli e forestali, scarti dell'industria agroalimentare, rifiuti urbani (tagli del verde pubblico), specie vegetali coltivate per lo scopo ecc.

La combustione delle biomasse libera nell'ambiente la quantità di carbonio assimilata dalle piante durante la loro crescita e una quantità di zolfo e di ossidi di azoto nettamente inferiore a quella rilasciata dai combustibili fossili. Un uso diffuso delle biomasse lo si ha negli impianti di teleriscaldamento. Il teleriscaldamento è una forma di riscaldamento che consiste essenzialmente nella distribuzione, attraverso una rete di tubazioni isolate e interrate, di acqua calda, acqua surriscaldata o vapore, proveniente da una grossa centrale di produzione, alle abitazioni.

5.5.2. Riutilizzo delle acque meteoriche

Prevede la raccolta delle acque meteoriche in appositi serbatoi.

Gli impieghi che si prestano al riutilizzo delle acque meteoriche sono: il risciacquo dei wc, i consumi per le pulizie e il bucato, l'innaffiamento dei giardini e il lavaggio di automezzi.

5.5.3. Uso di materiali a basso impatto ambientale

Nel campo delle costruzioni, sia che si tratti di edifici di nuova edificazione, sia che si tratti di ristrutturazioni, vi sono una serie di tecniche e di materiali considerati più compatibili con l'ambiente grazie alla loro origine naturale o al basso impatto ambientale che comporta la loro lavorazione rispetto a quelli comunemente utilizzati.

5.5.4. Disposizioni generali

A fronte di interventi di edilizia residenziale sia di nuova edificazione che di ristrutturazione i quali assicurino un razionale utilizzo delle forme di energia, una maggiore vivibilità urbana, l'utilizzo di

tecniche di bioarchitettura ecc., si prevede la possibilità di realizzare una volumetria maggiore rispetto agli indici di zona.

Misure e incentivi premiali verranno applicati ad interventi che prevedano:

1) L'uso di tecnologie che utilizzano energie rinnovabili per la produzione di energia termica:

- Impianti solari termici
- Impianti geotermici

2) L'uso di tecnologie che utilizzano energie rinnovabili per la produzione di energia elettrica:

- Impianto solare fotovoltaico

3) La sostituzione di caldaie di vecchio tipo.

Sostituzione di vecchie caldaie con caldaie ad alta efficienza energetica. Sono da preferire caldaie a condensazione che garantiscono il miglior risparmio energetico attualmente realizzabile.

4) Il riutilizzo dell'acqua piovana attraverso un sistema di raccolta e stoccaggio.

5) *L'isolamento termico sull'esterno dei fabbricati.*

Sono da preferire i sistemi a cappotto esterno i quali permettono un sostanziale risparmio dell'energia.

6) L'uso di infissi con doppi vetri e vetri basso emissivi per il risparmio energetico

7) *L'uso di materiali da costruzione biocompatibili:*

8) Favorire l'approccio bioclimatico al progetto

6. RAPPORTI INTERCOMUNALI

Per poter realizzare tutti gli intenti manifestati in questo documento, che diventeranno gli indirizzi guida del Pgt, occorre mettere in campo una serie di relazioni intercomunali e interistituzionali necessarie al perseguimento delle strategie di piano, dato l'ormai evidente stato di conurbazione e metropolizzazione del territorio di Lissone e dei suoi dintorni. In un comune così profondamente immerso in un'area metropolitana, gestire opportunamente le collaborazioni è fondamentale per tenere sotto controllo anche quei fenomeni e quelle problematiche d'area vasta che si presentano sul territorio comunale ma che non sono risolvibili (del tutto o in parte) esclusivamente con il piano comunale né con gli indirizzi dettati dalla provincia.

Alcuni fenomeni e/o dinamiche, infatti, sono troppo estesi territorialmente per essere esauriti all'interno di un unico Pgt; alcuni indirizzi di gestione ancora più qualitativi e di dettaglio, invece, non possono essere presi in considerazione dagli strumenti provinciali, poiché o troppo complicati da gestire a questi livelli o per problemi di natura normativa/gerarchica e di attribuzione dei poteri di ciascuno strumento.

Qui di seguito viene proposto un breve elenco dei principali rapporti da intrattenere per completare le politiche e le strategie impostate nel Pgt:

- Occorre trovare un accordo col Comune di Desio per la creazione di un corridoio verde passante sul suo territorio comunale e definito nelle tavole metaprogettuali;
- Accordi con l'Anas sono necessari per portare avanti le strategie ambientali di forestazione degli svincoli e della fasce di rispetto della Valassina;
- Di nuovo con il Comune di Desio e con l'Anas per allungare i corridoi ambientali alberati lungo le fasce di rispetto della Valassina;
- Con Società Pedemontana Lombarda S.p.A. sempre per le strategie di forestazione di svincoli (di Desio e Macherio) e fasce di rispetto dell'autostrada e della tangenzialina a est di Lissone;
- Con i Comuni di Biassono e Macherio per l'implementazione della rete ciclopedonale, soprattutto per le direttrici che portano al Parco di Monza;
- Con il Comune di Monza per le strategie sui *college* universitari;
- Di nuovo con il Comune di Biassono per i discorsi sul Pip e sull'individuazione di un'area apposita;
- Con il Comune di Seregno per quanto riguarda i collegamenti tra la porzione del Plis Alma Solis di Lissone e la confinante area del Plis della Brianza Centrale;
- Con Ferrovie dello Stato S.p.A. per definire il servizio di bus navetta tra la stazione e la scuola superiore e per l'idea del biglietto unico di viaggio e ingresso al museo;
- Con i musei del '900 e della Triennale (o altri in alternativa) per l'idea del biglietto unico d'ingresso nei tre poli museali e della messa in rete del museo d'arte moderna lissonese stesso.

7. DIMENSIONAMENTO DEMOGRAFICO DEL PGT

Come già menzionato la popolazione di Lissone ammontava al 31 maggio 2010 a 41.800 abitanti, mentre contando la popolazione attesa dagli interventi attualmente in corso si arriva a 44.712 abitanti stimati.

Obiettivo dell'Amministrazione Comunale è espandere la popolazione ponendosi come tetto massimo i 48.000 abitanti. Ne consegue una scelta quantitativa che vede in 3.000 abitanti circa l'aumento di cui si deve fare carico questo piano.

Sempre precisa volontà della suddetta è stata prendere in considerazione tutte le aree su cui è stata effettuata una richiesta di Programma Integrato d'Intervento (in modo da dare una risposta unitaria a tutte le domande di trasformazione) e tutte le aree a standard previste da Prg, e quindi decadute, di proprietà ancora privata per le quali è stato richiesto un cambio di destinazione o non è reiterabile il vincolo a standard (per riuscire ad acquisirle definitivamente). Tutte le aree vengono gestite da un meccanismo perequativo che prevede due tipi di indice per ogni terreno. I volumi maturati da tutte le aree verranno poi ridistribuiti sulle stesse in modo tale da ottenere le aree considerate di maggior valore strategico per il piano, al fine di raggiungere gli obiettivi descritti. I due indici sono:

- Indice 1,2 mc/mq per le aree su cui insiste un Pii
- Indice 0,8 mc/mq per le aree a standard non ancora acquisite dal comune

Si ricorda che i Pii considerati sono piani attuativi mai approvati definitivamente. Questo significa che verranno presi in considerazione solo gli ambiti territoriali, senza per forza tener conto delle proposte progettuali, anche in virtù del fatto che una lettura strategica complessiva può mettere in luce bisogni e strategie differenti. Allo stesso modo le aree a standard rientrano completamente in gioco, e la loro destinazione finale può essere differente.

A tutto questo insieme di aree sono state tolte alcune superfici, o poiché verranno prossimamente espropriate da Pedemontana Lombarda S.p.A. (che si è già accordata con il comune e i proprietari) o perché si tratta di superfici su cui vige attualmente un contenzioso giudiziario o perché si tratta di zone su cui non è più possibile (o non avrebbe senso) operare una trasformazione gestita dal Documento di Piano (in tali casi verranno prese in considerazione dagli altri elaborati del Pgt). Sono state altresì aggiunte aree laddove gli obiettivi di piano ne abbiano evidenziato l'assoluto bisogno (per ottenere aree a standard strategiche o per problemi di integrazione della viabilità locale).

Al fine di ottenere il maggior numero di aree possibile da destinare a standard o comunque a vantaggio della cittadinanza (aree per la viabilità, per la rete ecologica, ecc.) il volume maturato in tutti gli ambiti d'espansione potrà essere edificato solamente nelle aree espressamente identificate come fabbricabili, utilizzando un indice minimo di 3 mc/mq. Dato l'elevato grado di urbanizzazione del territorio è indubbio che ogni ulteriore sviluppo debba privilegiare interventi maggiormente densi, per salvaguardare le aree o (come in questo caso) per ottenere maggiori quantità di aree pubbliche. La densificazione in atto saprà portare, a costo zero, grandi quantità di aree di cui la città ha bisogno, per implementare i servizi pubblici che eventualmente ne avessero esigenza e soprattutto per dare un impulso definitivo alla rete ecologica locale che necessita di maggiori aree verdi.

Per ogni singolo metro quadro di SIp realizzata, poi, andrà creato un metro quadro di bosco sulle aree di cessione a standard individuate o su aree di proprietà comunale sulle quali il Comune è

interessato a opere di forestazione per soddisfare le proprie strategie, come terreni siti nel Plis o nel Parco Agricolo. Queste opere di forestazione devono essere realizzate dai soggetti attuatori e vanno gestite in accordo col Comune.

7.1. Aree di trasformazione residenziale

Il piano prevede 26 aree di trasformazione (di differente dimensione) per un totale di 340.929 mq. Seguendo quanto detto prima, tali aree si possono suddividere in:

- 12 aree interessate da proposta di Pii, per una superficie complessiva di 241.763 mq;
- 14 aree a standard nel Prg, per una superficie complessiva di 99.166 mq.

Applicando gli indici previsti si ottengono così 369.448 mc di volume residenziale da realizzare (290.115 mc dal primo gruppo di 12 aree e 79.332 mc dal secondo gruppo) che, in virtù dell'indice di edificazione minimo di 3 mc/mq, andranno a occupare una superficie massima di 124.025 mq, lasciando i rimanenti 217.779 mq a standard. La volumetria prevista corrisponde a circa 123.150 mq di Slp, che quindi genera la medesima quantità di opere di forestazione. Le aree cedute a standard non boscate (non calcolabili in virtù della possibilità di forestare aree esterne alle AT) serviranno da aree a prato aperto attrezzato, anche con attrezzature sportive o attrezzature per diverse attività all'aria aperta, oltre che per eventuali altri servizi.

Gli abitanti previsti dal piano sono la somma di tre addendi: la densificazione e il consolidamento dei tessuti consolidati, la rigenerazione dell'ambito della città a scacchiera e le aree di trasformazione. Per ciascuno di questi tre addendi sono previsti:

- Circa 200 abitanti dalla densificazione e dal consolidamento dei tessuti urbani consolidati: dato il già elevato tasso di occupazione del territorio è lecito ipotizzare che non sia rimasto molto margine di sviluppo in tal senso. Si è stimata la possibilità di accogliere altri 200 abitanti, che richiedono 30.000 mc di ulteriore volume residenziale, pari a circa 70/100 alloggi.
- Circa 600 abitanti dalla rigenerazione dell'ambito della città a scacchiera: data la conformazione e la densità dell'ambito è opportuno mettere preventivamente in conto che il periodo di trasformazione possa essere più lungo della durata di soli 5 anni prevista per un Documento di Piano. Si può quindi considerare plausibile l'ipotesi che entro il prossimo lustro arrivino solo 300 abitanti circa da questo ambito.
- 2.463 abitanti dalle aree di trasformazione: sono stati ottenuti dividendo il volume totale (369.448 mc) per 150 mq/ab.

Nei prossimi 5 anni Lissone dovrà dunque accogliere 2.963 nuovi abitanti, raggiungendo la popolazione totale di 47.675 abitanti (partendo dai 44.712 attesi), perfettamente in linea con i principi del Pgt e dell'Amministrazione Comunale, anche considerando gli ulteriori 300 abitanti che arriveranno dall'ambito di rigenerazione successivamente ai 5 anni di durata legale del DdP.

Qui di seguito vengono mostrati i dati per tabelle riassuntive. Nella prima le volumetrie maturate a seconda dell'indice di ogni ambito.

Nome area	Indice	Superficie	Volume maturato
-----------	--------	------------	-----------------

AT1	1,2 mc/mq	23.498 mq	28.197,6 mc
AT2	1,2 mc/mq	20.577 mq	24.692,4 mc
AT3	0,8 mc/mq	6.007 mq	4.805,6 mc
AT4	1,2 mc/mq	23.186 mq	27.823,2 mc
AT5	1,2 mc/mq	17.327 mq	20.792,4 mc
AT6	1,2 mc/mq	12.367 mq	14.840,4 mc
AT7	1,2 mc/mq	46.072 mq	55.286,4 mc
AT8	1,2 mc/mq	34.827 mq	41.792,4 mc
AT9	0,8 mc/mq	18.255 mq	14.604 mc
AT10	1,2 mc/mq	27.401 mq	32.881,2 mc
AT11	0,8 mc/mq	10.173 mq	8.138,4 mc
AT12	0,8 mc/mq	2.816 mq	2.252,8 mc
AT13	0,8 mc/mq	2.085 mq	1.668 mc
AT14	1,2 mc/mq	9.374 mq	11.248,8 mc
AT15	0,8 mc/mq	3.531 mq	2.824,8 mc
AT16	1,2 mc/mq	10.419 mq	12.502,8 mc
AT17	0,8 mc/mq	5.798 mq	4.638,4 mc
AT18	0,8 mc/mq	1.526 mq	1.220,8 mc
AT19	0,8 mc/mq	2.251 mq	1.800,8 mc
AT20	0,8 mc/mq	8.122 mq	6.497,6 mc
AT21	1,2 mc/mq	12.433 mq	14.919,6 mc
AT22	0,8 mc/mq	4.254 mq	3.403,2 mc
AT23	1,2 mc/mq	4.282 mq	5.138,4 mc
AT24	0,8 mc/mq	722 mq	577,6 mc
AT25	0,8 mc/mq	26.415 mq	21.132 mc
AT32	0,8 mc/mq	7.211 mq	5.768,8 mc
TOTALE		340.929 mq	369.448 mc

Nel perseguimento delle strategie di piano, ogni area accoglie una certa quantità di volumetrie, in base all'area edificabile, e cede una certa quantità di aree a standard, come elencato nella seconda tabella, qui di seguito.

Nome area	Area edificabile	Volume edificabile	Standard ceduti
AT1	14.818 mq	44.454 mc	8.681 mq
AT2	7.940 mq	23.820 mc	12.637 mq
AT3	-	-	6.007 mq
AT4	-	-	23.186 mq
AT5	7.251 mq	21.753 mc	10.076 mq
AT6	-	-	12.367 mq
AT7	15.764 mq	47.292 mc	30.308 mq
AT8	17.008 mq	51.024 mc	17.818 mq
AT9	9.547 mq	28.641 mc	8.707 mq
AT10	10.365 mq	31.095 mc	17.036 mq
AT11	-	-	10.173 mq
AT12	-	-	2.816 mq
AT13	-	-	2.085 mq
AT14	9.374 mq	28.122 mc	-
AT15	-	-	3.531 mq
AT16	5.102 mq	15.306 mc	5.317 mq
AT17	3.157 mq	9.471 mc	2.641 mq
AT18	-	-	1.526 mq
AT19	-	-	2.251 mq
AT20	2.671 mq	8.013 mc	5.451 mq
AT21	5.579 mq	16.737 mc	6.854 mq
AT22	2.587 mq	7.761 mc	1.667 mq

AT23	-	-	4.282 mq
AT24	-	-	722 mq
AT25	4.775 mq	14.325 mc	21.640 mq
AT32	7.211 mq	21.633 mc	-
TOTALE	124.025 mq	369.447 mc	217.779 mq

Occorre precisare che le aree sono state misurate in ambiente Gis, che può creare un margine di errore di massimo 0,5 mq. I dati sono stati arrotondati automaticamente dal sistema Gis durante le elaborazioni. È per questo motivo, dunque, che i totali dei volumi (maturati ed edificabili) delle due tabelle hanno una differenza di 1 mc.

8. ATTUAZIONE DEL PGT

8.1. Compensazione

Il Comune dispone di diritti volumetrici derivati dall'inclusione del mercatale nell'ambito delle aree in perequazione.

Il Comune può utilizzare questi diritti per acquisire con compensazione:

- L'area destinate a Pip
- I capannoni per il "798"

8.2. Perequazione

Il Comune studierà meccanismi attuativi che permetteranno l'attuazione in modo semplificato, riducendo il rapporto tra privati e orientandosi a definire una banca di compensazione dei diritti volumetrici.

8.3. Risorse:

L'attuazione del Pgt genera le seguenti risorse:

- Oneri di urbanizzazione da rivedere in funzione del piano triennale delle Opere Pubbliche e del Pugss;
- Oneri aggiuntivi di chi utilizza il bonus volumetrico;
- Monetizzazione degli standard non ceduti in luogo per i PA previsti nel Tuc e del maggior utile realizzato;
- Commercializzazione dei diritti volumetrici computati sull'area del mercatale.

8.4. Marketing urbano

La complessità degli interventi da realizzare, il coinvolgimento di molti soggetti e i tempi brevi concessi dal DdP, suggeriscono di promuovere un'agenzia di marketing urbano con lo scopo di studiare e gestire l'attuazione. Compito dell'agenzia è assicurare l'avvenimento effettivo di tutte le trasformazioni previste, la riuscita del meccanismo perequativo e la cessione delle aree a standard, il miglioramento degli spazi pubblici, cercando di coinvolgere e coordinare tutti i soggetti necessari e supervisionando i progetti nel rispetto degli indirizzi del Pgt.

8.5. Criteri tecnici di attuazione

Art. 1 – Contenuto e finalità del Documento di Piano

1.1. Il Documento di Piano contiene le analisi generali dell'assetto del territorio comunale e definisce le strategie e le azioni specifiche da attivare per il loro conseguimento. A tale scopo i presenti Criteri tecnici di attuazione contengono:

- disposizioni di indirizzo e coordinamento per il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole;
- prescrizioni e indirizzi per l'attuazione degli interventi all'interno degli ambiti di trasformazione.

1.2 Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime dei suoli: le individuazioni e le disposizioni in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, attraverso l'approvazione del Piano dei Servizi, del Piano delle Regole e dei piani attuativi o degli strumenti ad essi assimilabili individuati dallo stesso Documento di Piano.

Art. 2 - Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe.

2.1 Per tutte le materie non disciplinate dai presenti *Criteri tecnici di attuazione*, si rimanda:

- a) agli altri documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale, ai regolamenti comunali;
- b) agli strumenti di pianificazione e ai piani di settore di livello sovracomunale, per le materie di loro specifica competenza;
- c) alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

2.2 Le disposizioni contenute nel Documento di Piano sono derogabili esclusivamente nei casi e con le modalità previsti dall'articolo 40 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Art. 3 - Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi

3.1 Costituiscono "prescrizioni" le disposizioni vincolanti contenute nel Documento di Piano, così nei suoi elaborati grafici come nei presenti *Criteri tecnici di attuazione*. La modifica di una prescrizione vincolante in sede di pianificazione attuativa ovvero di Piano delle Regole, di Piano dei Servizi o di altro piano di settore comporta variante al Documento di Piano.

Hanno valore di "prescrizioni" l'individuazione degli ambiti di trasformazione, la capacità edificatoria e le destinazioni d'uso loro attribuite, definite dai presenti *Criteri tecnici di attuazione* ai sensi dell'art. 8, lett. e, della L.r. n. 12/2005, che dovranno essere recepiti dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

3.2 Costituiscono "indirizzi" tutte le altre disposizioni contenute nel Documento di Piano, volte a orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale e l'attività dei soggetti attuatori nel campo delle variabili lasciate aperte dal Documento di Piano.

In particolare hanno valore di "indirizzo" le indicazioni per la redazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi

Art. 4 - Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi.

4.1 In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di

Governo del Territorio, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:

1. Disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica;
2. Disposizioni contenute nel Piano delle Regole, in ragione del loro valore conformativo;
3. Disposizioni contenute nel Documento di Piano.

4.2 Il Documento di Piano demanda al Piano dei Servizi, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, il compito di:

- recepire le aree per servizi ed infrastrutture individuate all'interno degli ambiti di trasformazione;
- precisare le azioni da intraprendere per la qualificazione del sistema degli spazi pubblici nell'ambito del tessuto urbano consolidato;
- definire gli interventi per la costruzione del sistema del verde comunale.

4.3 Il Documento di Piano demanda al Piano delle Regole il compito di recepire le indicazioni contenute nelle Carta delle classi di sensibilità paesaggistica e dettare specifiche disposizioni per l'approvazione di Programmi Integrati di Intervento per la trasformazione di parti del tessuto edilizio consolidato.

4.4 Il Documento di Piano, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, recepisce la definizione delle destinazioni d'uso, degli indici e dei parametri contenuta nel Piano delle Regole.

4.5 In caso di difformità fra i contenuti delle tavole del Documento di piano e i presenti *Criteri tecnici di attuazione*, prevalgono questi ultimi. In caso di difformità fra previsioni dotate di diversa cogenza, prevalgono nell'ordine:

- a) prescrizioni;
- b) indirizzi.

In caso di difformità fra le previsioni del Documento di Piano e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.

Art. 5 - Componente geologica, idrogeologica e sismica

Il Documento di Piano è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale descritto nei documenti che compongono lo Studio geologico del territorio comunale.

Le norme che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal presente Documento di Piano, dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

Art. 6 - Valenza paesistica del Documento di Piano

6.1 Il Documento di Piano individua con appositi elaborati grafici (Carta delle classi di sensibilità paesaggistiche) i contenuti paesistico ambientali di maggior dettaglio, approfondendo alla scala

comunale i temi e le modalità di trasformazione trattati dal Piano Paesaggistico Regionale e dal PTCP.

6.2 A seguito del riconoscimento della valenza paesistica del Piano, lo stesso entra a far parte degli atti costitutivi del "Piano del Paesaggio Lombardo", quale atto a maggior definizione le cui disposizioni sostituiscono a tutti gli effetti quelle degli atti sovraordinati.

Pertanto le indicazioni a valenza paesistica contenute nel Documento di Piano e negli atti con questo coordinati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole) costituiscono aggiornamento e integrazione del PTCP ed hanno valore prescrittivo.

Alle componenti paesistiche ambientali individuate nelle tavole del Documento di Piano si applicano le relative disposizioni di tutela contenute nel PTCP.

Art. 7 - Ambiti di trasformazione (AT)

7.1 Generalità

Il Documento di Piano individua, con apposito perimetro e sigla numerica nella "Tavola delle Previsioni di Piano" gli ambiti di trasformazione ai quali può essere data attuazione nell'arco del quinquennio di validità del Piano stesso. Ferma restando tale individuazione, i Piani Attuativi, in base a motivazioni tecnicamente documentate al fine di assicurare un migliore assetto urbanistico nell'ambito dell'intervento, sulla scorta di rilevazioni cartografiche di maggiore dettaglio rispetto a quelle del Documento di Piano, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, possono apportare marginali modificazioni ai perimetri degli ambiti stessi.

7.2 Destinazioni d'uso

In relazione alla destinazione d'uso principale gli ambiti di trasformazione si distinguono in:

- ambiti a destinazione residenziale;
- ambiti a destinazione produttiva (industriale-artigianale);
- ambiti a destinazione terziaria.

Nei documenti presentati per l'approvazione dei piani attuativi deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Documento di Piano relativamente alle destinazioni d'uso. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo cui è subordinato il titolo abilitativo deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

La classificazione delle destinazioni d'uso assunta dal Piano è riportata in Appendice "Criteri per la definizione delle destinazioni d'uso: norma di coordinamento con il Piano delle Regole".

E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso passando da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile, indipendentemente dall'esecuzione di opere edilizie.

Le aree per servizi e attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico/generale devono in tal caso essere adeguata alla differente combinazione nelle destinazioni d'uso.

7.3 Ambiti di trasformazione a destinazione residenziale

Gli ambiti di trasformazione individuati nelle planimetrie di Piano sono destinati a nuovi insediamenti residenziali e relative attività complementari.

La destinazione d'uso principale è costituita dalla residenza (Gruppo funzionale Gf1).

Sono compatibili, in quanto integrative e complementari di tale uso:

- le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi ("artigianato di servizio", Gf2.2), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;
- le attività del settore terziario (Gf3), escluse le categorie Gf3.5 e Gf3.6;
- le attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato (Gf5.1) e alle medie strutture di 1° livello (Gf5.2) nelle aree in cui è previsto dal PdR;
- le attività di pubblico esercizio (Gruppo funzionale Gf4)

Sono espressamente escluse:

- le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (Gf2.1);
- le attività di commercio al dettaglio delle medie e grandi strutture (gruppi funzionali Gf 5.3, Gf 5.4, Gf 5.5), salvo laddove sia espressamente previsto dai documenti del Pgt;
- le attività di distribuzione di carburante per autotrazione (Gf 2.3).

7.4 Ambiti di trasformazione a destinazione produttiva (industriale-artigianale)

L'ambito di trasformazione AT 26 prevede nuovi insediamenti produttivi, industriali o artigianali, sottoposti a PIP comunale (ex Art. 27, L. 865/1971).

La destinazione d'uso principale è l'attività del settore secondario (Gf2).

Le destinazioni compatibili sono:

- l'attività terziaria (Gf3) integrata all'attività produttiva, eccetto la logistica (Gf3.6);
- le attività di pubblico esercizio e i locali di intrattenimento e spettacolo (Gf4);

Le destinazioni escluse sono:

- la residenza (Gf1);
- l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf7);
- le attività di commercio al dettaglio delle medie e grandi strutture (gruppi funzionali Gf 5.3, Gf 5.4, Gf 5.5);
- tutte le attività terziarie non integrate;
- ogni attività lavorativa che eserciti lavorazioni con cicli insalubri di prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni.

7.5 Ambiti di trasformazione a vocazione produttiva terziaria

Gli ambiti di trasformazione individuati nelle planimetrie di Piano ad insediamenti terziari (Gf3).

In tali ambiti sono escluse le destinazioni:

- la residenza (Gf1), con la sola eccezione della residenza pertinenziale (cfr. descrizione Gf3), la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alla specifica attività terziaria;
- l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf7);
- la logistica (Gruppo funzionale Gf3.6);

- le attività produttive se non integrate direttamente alle attività del terziario.

Art. 8 – Pianificazione attuativa e piani attuativi vigenti

8.1 Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di piani attuativi ovvero, nei casi previsti dai presenti Criteri tecnici d'Attuazione, di Programmi Integrati d'Intervento. ciascun ambito può essere oggetto di uno o più piani attuativi.

I piani attuativi potranno essere d'iniziativa pubblica o privata.

I tipi di piano attuativo, gli indici e i parametri urbanistici da adottare negli ambiti di trasformazione sono indicati in ciascuna "Scheda descrittivo - progettuale" degli AT e nel Piano delle Regole per tutte le altre previsioni di piano.

8.2 Piani attuativi vigenti

Per i lotti compresi in piani attuativi vigenti o in itinere alla data di adozione del presente Documento di Piano continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di piano attuativo per tutto il periodo di validità di detto piano. Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione, che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PGT in attuazione del quale sono stati approvati.

Art. 9 – Pianificazione attuativa e piani attuativi vigenti

9.1 Pii all'interno degli Ambiti di trasformazione

Per l'attuazione degli interventi all'interno degli Ambiti di trasformazione, in alternativa ai piani attuativi ordinari potrà essere proposta l'adozione di Programmi Integrati d'Intervento dai proprietari delle aree secondo quanto disposto dall'art. 12, c. 4, della L.r. 12/2005, finalizzati a perseguire gli obiettivi generali del presente Pgt, in particolare nel rispetto delle seguenti condizioni:

- conferma del raggiungimento degli obiettivi già individuati nelle schede descrittive - progettuali
- individuazione di ulteriori obiettivi pubblici coerenti con il Piano dei Servizi e con la programmazione triennale delle opere pubbliche
- i volumi eccedenti quelli previsti dal Pgt devono essere acquisiti con la perequazione dagli Ambiti di trasformazione.

I Pii devono comunque rispettare le condizioni di cui all'art. 87 della stessa L.r. 12/2005.

Non sono altresì ammessi per aree inferiori ai 10.000 mq e sulle aree integralmente destinate a verde.

9.2 Pii nel tessuto edilizio consolidato

Nell'ambito del tessuto urbano consolidato possono essere promossi Pii finalizzati al recupero di aree dismesse, inutilizzate o sottoutilizzate e per la loro eventuale conversione ad usi diversi da quelli stabiliti dal Piano delle Regole.

Spetta al Piano delle Regole dettare più precise disposizioni per la promozione dei PII e stabilire criteri per la conduzione delle negoziazioni.

8.6. Criteri per la definizione delle destinazione d'uso: norma di coordinamento con il Piano delle Regole

Ai fini dell'applicazione della disciplina d'uso le stesse vengono suddivise nei Gruppi Funzionali omogenei (Gf) riportati nel prospetto seguente:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
Gf 1 Residenza	Abitazioni dei residenti: Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, in uffici con SLP non superiore a mq 150.
Gf 2 Settore secondario	Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale. Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività di cui ai punti seguenti:
Gf 2.1	Attività industriali e artigianali: attività industriali e artigianali: attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.
Gf 2.2	Attività artigianale di servizio attività artigianale di servizio: sono comprese in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34..
Gf 2.3	Impianti di distribuzione del carburante: per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
Gf 3 Settore terziario	Attività terziarie di produzione di servizi: attività terziarie di produzione di servizi, ivi comprese le attività ricettive, escluse le attività commerciali elencate alla successiva lettera e (Gf5). Per ogni unità locale può essere realizzata una SLP massima di mq

	<p>200 con destinazione residenziale di servizio, purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva.</p> <p>Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.</p> <p>La classificazione per gruppi funzionali del settore terziario è la seguente:</p>
Gf 3.1	Unità immobiliari aventi SLP \leq mq 150: sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per la zona agricola.
Gf 3.2	Medie attività: unità immobiliari aventi SLP >150 e ≤ 500 mq.
Gf 3.3	Grandi attività: unità immobiliari aventi SLP >500 mq.
Le attività terziarie non classificate tra le attività ricettive sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.	
Gf 3.4	Attività ricettive: alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi. Sono comprese in tale gruppo le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la convegnistica e i servizi di cura della persona.
Gf 3.5	Attività di magazzinaggio e autotrasporto: attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
Gf 3.6	Logistica: attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.
Gf 3.7	Attività di commercio all'ingrosso: come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D. Lgs. 114/98.
Gf 4 Pubblici esercizi	Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo Sono comprese in questo Gruppo funzionale le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento.
Gf 5 Commercio	Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

	<p>- alimentare;</p> <p>- non alimentare.</p> <p>Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività, suddivise a seconda della popolazione comunale ai sensi del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e s.m.i., nonché del TU regionale sul commercio L.R. 6/2010</p>
Gf 5.1	Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250.
Gf 5.2	Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1), aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 600.
Gf 5.3	Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2), aventi superficie di vendita superiore a mq 600 ed inferiore o uguale a mq 1.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria MS2 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
Gf 5.4	Medie strutture di vendita di 2° livello (MS3), aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500 ed inferiore o uguale a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria MS3 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
Gf 5.5	Grandi Strutture di vendita (GS) aventi superfici di vendita superiori a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria GS il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
Gf 6 Altre attività terziarie	Palestre, centri benessere e SPA
Gf 7 Agricoltura	Attività del settore primario (agricoltura) , che comprendono:
Gf 7.1	Attività del settore primario: quali attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. E' ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali in applicazione del Titolo III (artt. 59 e segg.) della Legge regionale n. 12/2005.
Gf 7.2	Attività agrituristiche: definite, con riferimento alla L.R. 10/2007, come attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati tra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di

	<p>animali. Rientrano in tale categoria:</p> <p>ospitalità in alloggi o spazi aperti fino a un massimo di sessanta ospiti al giorno;</p> <p>somministrazione di pasti e bevande, fino a un massimo di centosessanta ospiti al giorno, con prodotti di produzione propria e/o acquistati da aziende agricole della zona;</p> <p>eventi di degustazione di prodotti aziendali;</p> <p>attività: ricreative, culturali, educative, seminari, di pratica sportiva, fattorie didattiche e/o sociali, agriturismo-venatorie, pesca-turismo, escursionismo e ippoturismo, comunque tese alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.</p>
Gf 8 Servizi di vicinato e d'interesse generale	Appartengono a questo Gruppo funzionale:
Gf 8.1	Edifici destinati a servizi pubblici di vicinato o d'interesse generale: assistenza e asili nido, scuole obbligo, istruzione superiore, attrezzature civiche, attrezzature religiose, caserme e gli edifici dei corpi di polizia, centri sportivi, parcheggi pluriplano.
Gf 8.2	Edifici per la residenza pubblica o privata convenzionata: edilizia convenzionata e sovvenzionata, housing sociale, residenze per studenti convenzionate.

Sezione H

Schede degli Ambiti di Trasformazione

9. SCHEDE DESCRITTIVE PROGETTUALI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI

Premessa

Per tutte le aree di trasformazione l'onere aggiuntivo è monetizzato con un valore significativamente più alto degli oneri di urbanizzazione rispetto al valore strategico della zona.

In sede di contrattazione parte degli oneri può essere impiegata per opere come la forestazione, la realizzazione di giardini o opere pubbliche, i percorsi ciclopedonali.

L'indice di 3mc/mq è il minimo per ogni area edificabile. L'indice max è pari a 4 mc/mq; in questo caso il volume deve essere acquisito da altre aree edificabili. Le aree a standard in cessione vanno individuate in ambito unico, come determinate dalle tavole del Pgt e dal Piano dei Servizi.

Le superfici sono indicative in quanto calcolate in ambiente GIS. I perimetri indicati sono scaturiti anche facendo riferimento alle istanze presentate dai cittadini. Pertanto andrà verificato in fase attuativa se parte delle aree è stata già utilizzata in altro modo.

Ambito di trasformazione 1



Inquadramento

L'ambito **AT1** è localizzato lungo il confine sud-est del comune di Lissone, in una zona caratterizzata per la maggior parte dalla presenza di insediamenti produttivi.

Dati quantitativi

- Superficie territoriale: 23.498 mq

- Indice territoriale: 1,2 mc/mq
- Volume maturato: 28.197,6 mc
- Area di concentrazione volumetrica in loco: 14.818 mq
- Indice fondiario: 3 mc/mq
- Volume edificabile in loco: 44.454 mc
- Standard ceduti: 8.681 mq

Criteri prestazionali

In fase progettuale e attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri.

Rc max= 50%

Destinazione:

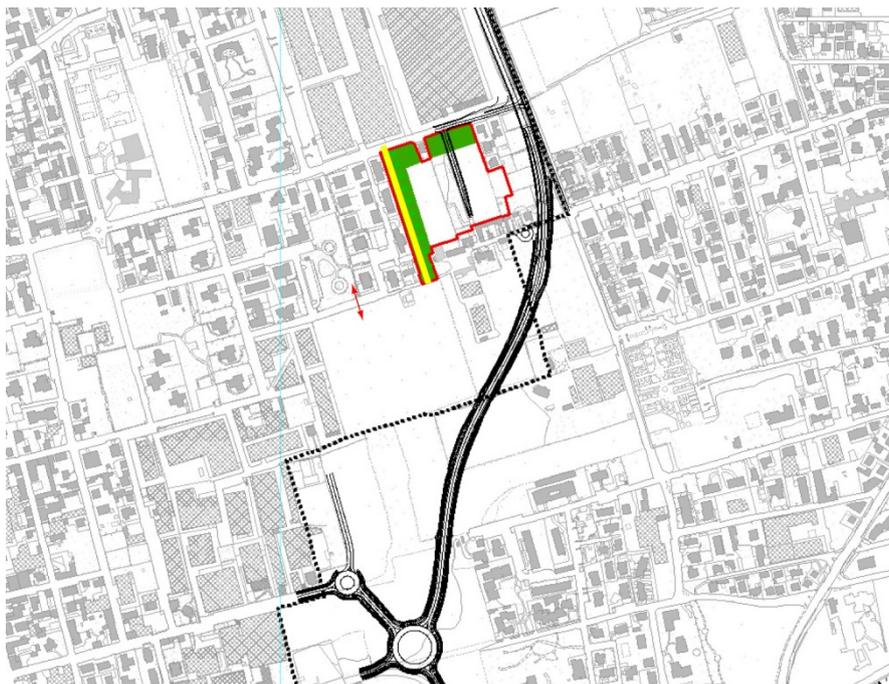
- Residenziale
Altezza libera
Indice copertura pari al 70%, altezza massima 10m, Slp 1/1, piani interrati senza permanenza di persone non computate nella Slp.

Strade:

- Allargamento via Indro Montanelli fino a 10 m
- Cessione al Comune del sedime di una strada indicata in planimetria, larghezza 10 m

Verde pubblico:

- Filari alberati lungo il nuovo sedime stradale
- Fascia verde alberata lungo la via Pacinotti



AT 1 (fuori scala)

Ambito di trasformazione 2



Inquadramento

L'ambito AT2, delimitata a nord da via Volontari del Sangue e a sud da via Beltrame, confina ad est con un centro sportivo e ad ovest con un'area verde.

Dati quantitativi

- Superficie territoriale: 20.577 mq
- Indice territoriale: 1,2 mc/mq
- Volume maturato: 24.692,4 mc

- Area di concentrazione volumetrica in loco: 7.940 mq
- Indice fondiario: 3 mc/mq di cui 1,3 mc/mq pertinenti al lotto e 1,7 in perequazione da altri
- Volume edificabile in loco: 23.820 mc
- Standard ceduti: 12.637 mq

Criteri prestazionali

In fase progettuale ed attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri.

Rc max= 50%

Destinazione:

- Residenziale
Edificazione prevista su 7.940 mq

Strade:

- Allargamento via Volontari del Sangue fino a 10 m;
- Apertura di un percorso ciclo-pedonale tra la fascia verde e l'edificato, al fine di rendere permeabile il lotto;
- Creazione di un parcheggio a servizio del centro sportivo lungo via Beltrame.

Verde pubblico:

- Cessione al Comune dell'area ad ovest e della fascia centrale da destinare a verde pubblico per due scopi:
 - Creare un corridoio verde tra il centro sportivo di Via Beltrame ed il Parco Agricolo ad est;
 - Creare una fascia di rispetto per il centro sportivo.
- Possibilità di creazione campetti per lo sport

Si vengono a creare in tal modo due collegamenti: est/ovest e nord/sud



AT 2 (fuori scala)

Ambito di trasformazione 3



Inquadramento

L'ambito **AT3** è delimitato dalle vie Francesco D'Assisi, Augusto Murri, Fabio Filzi e San Giovanni Bosco. Si trova in posizione centrale rispetto al territorio lissonese, in una zona prevalentemente residenziale.

Dati quantitativi

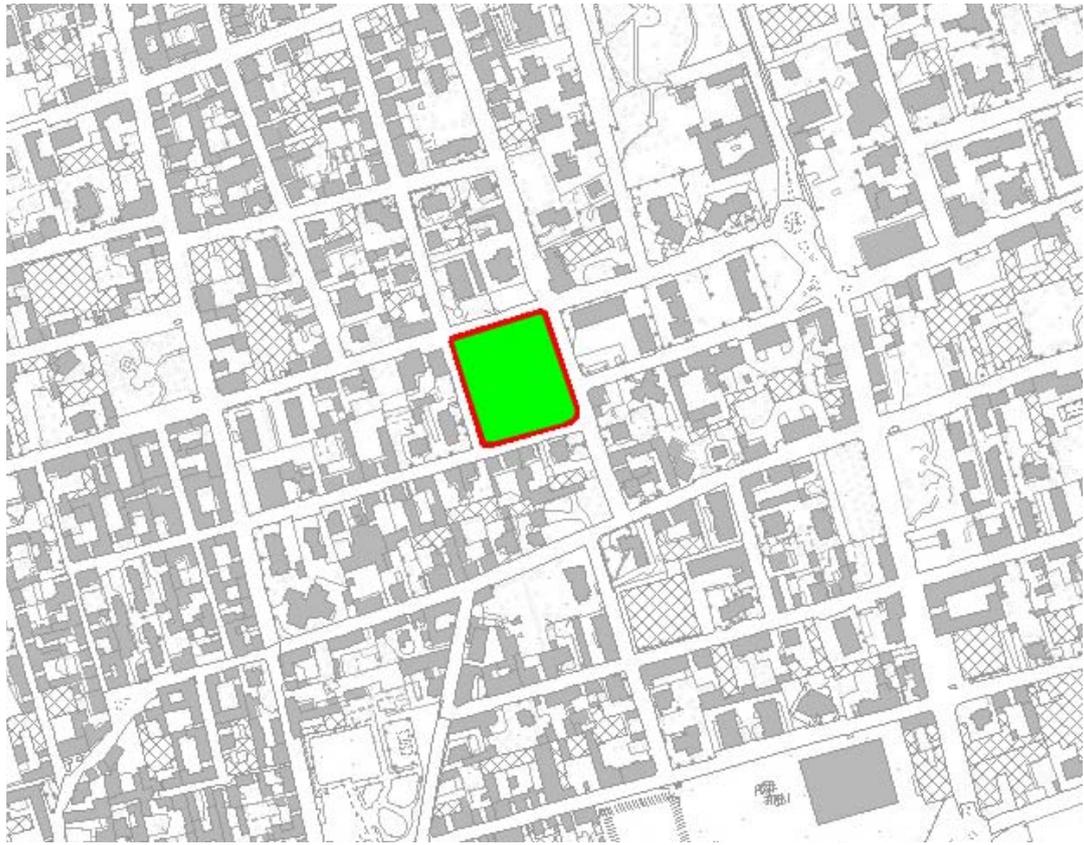
- Superficie territoriale: 6.007 mq
- Indice territoriale: 0,8 mc/mq
- Volume maturato: 4.805,6 mc
- Standard ceduti: 6.007 mq

Criteri prestazionali

In fase progettuale ed attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri.

Destinazione:

- Verde e servizi



AT 3 (fuori scala)

Ambito di trasformazione 4



Inquadramento

L'ambito **AT4** è collocato ad ovest del comune di Lissone, in prossimità del comune di Desio. Denominata "Piazzale degli Umiliati" ospita il mercato settimanale e le altre manifestazioni che si tengono nei vari periodi dell'anno.

Dati quantitativi

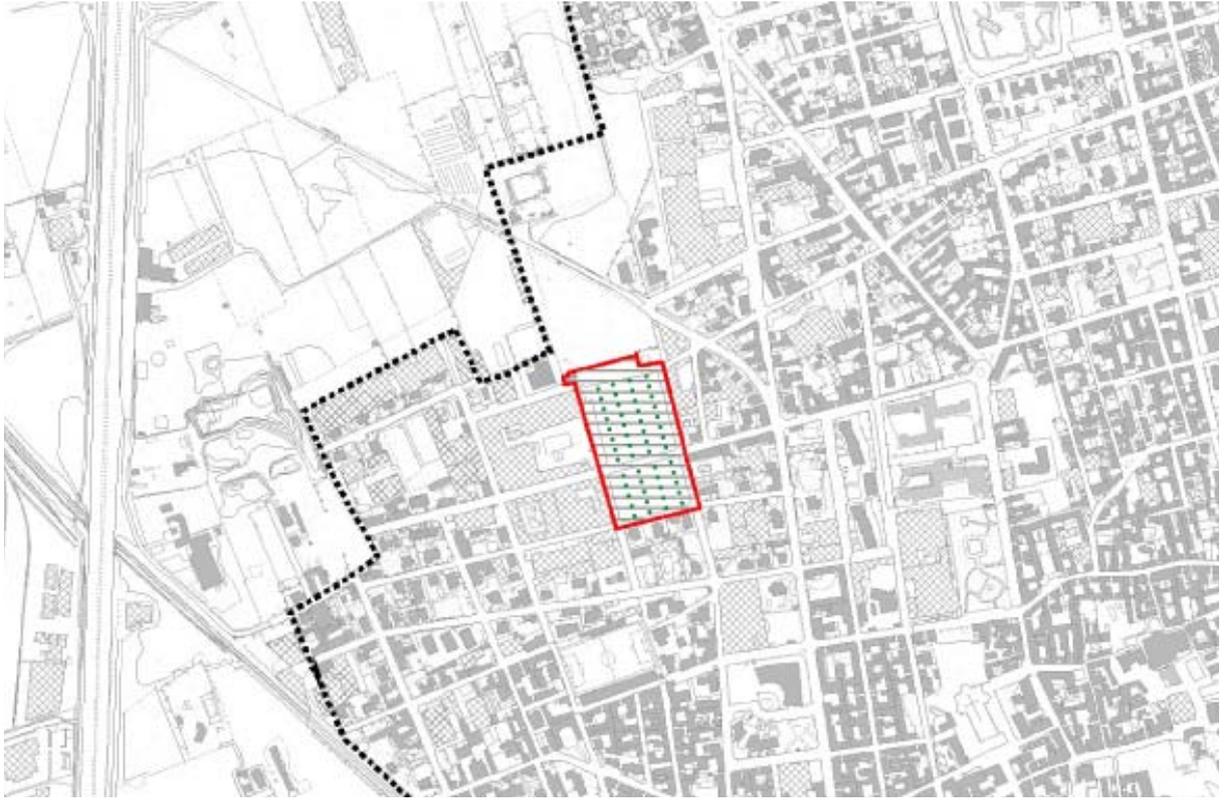
- Superficie territoriale: 23.186 mq
- Indice territoriale: 1,2 mc/mq
- Volume maturato: 27.823,2 mc
- Standard ceduti: 23.186 mq

Criteri prestazionali

In fase progettuale ed attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri.

Destinazione:

- Esistente
Civilizzazione dell'area del mercatale con alberature intervallate agli stalli dei banchi con dotazioni impiantistiche e servizi igienici. Al piano terra degli edifici può essere previsto un esercizi di somministrazione di bevande (bar o altro) cui affidare la gestione del mercatale nelle giornate libere dal mercato. In questo caso i servizi igienici del mercato sono ricavati al piano terra dello stesso edificio.



AT 4 (fuori scala)

Ambito di trasformazione 5



Inquadramento

L'ambito **AT5** confina a sud con l'area sopra descritta. È delimitato a nord dalla via Cesare Battisti.

Dati quantitativi

- Superficie territoriale: 17.327 mq
- Indice territoriale: 1,2 mc/mq
- Volume maturato: 20.792,4 mc

- Area di concentrazione volumetrica in loco: 7.251 mq
- Indice fondiario: 3 mc/mq
- Volume edificabile: 21.753 mc
- Standard ceduti: 10.076 mq

Criteri prestazionali

In fase progettuale e attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri.

Rc= 50%

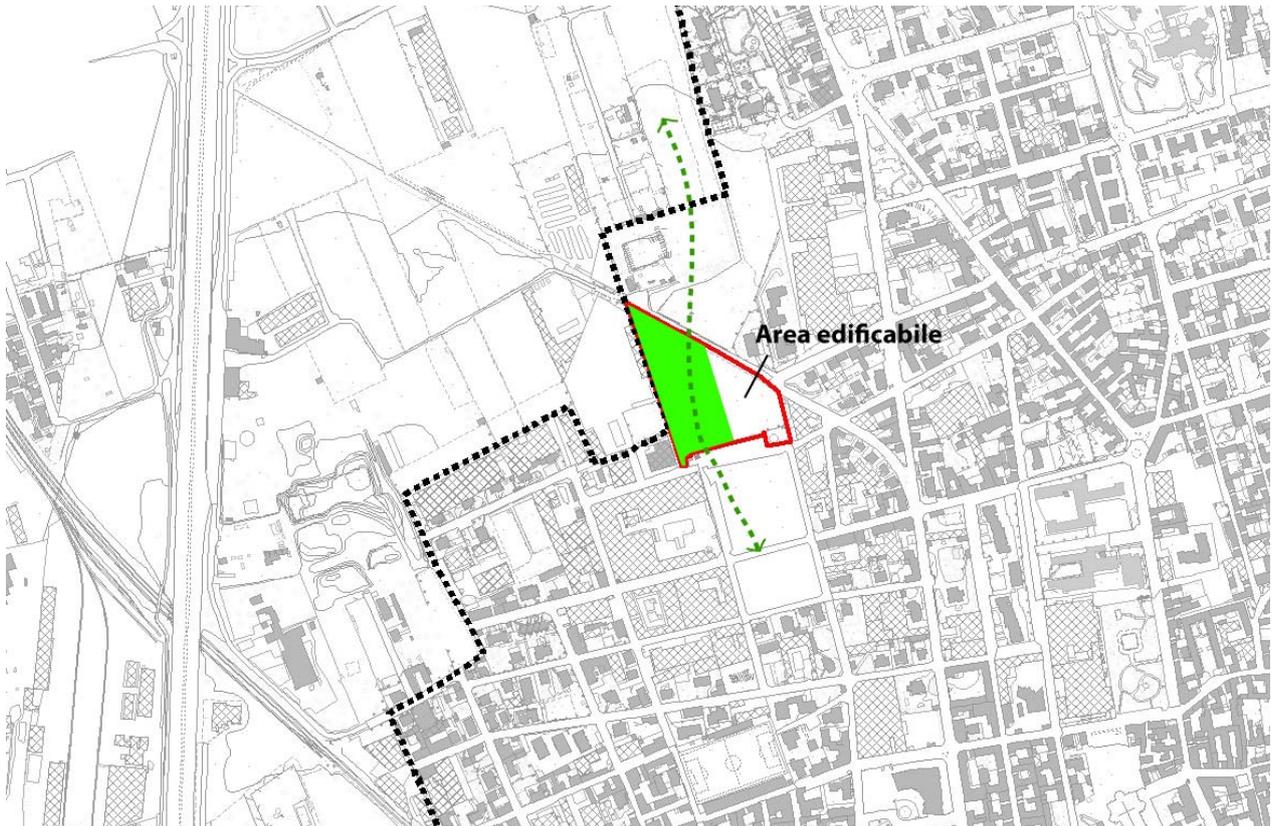
Destinazione:

- Residenziale

La concentrazione dei volumi deve essere tale da garantire la permanenza di un corridoio verde tra l'area del mercato e le aree verdi a nord, per un passaggio verde verso l'area comunale di Desio. A tal fine l'edificazione si concentra nella parte est del lotto.

Verde pubblico:

- Cessione al Comune dell'area ad ovest da destinare a verde.
Si viene a creare in tal modo un collegamento verde nord/sud



AT5 (fuori scala)

Ambito di trasformazione 6



Inquadramento

L'ambito AT6 si trova in prossimità del centro sportivo di via Cilea, ad est del tracciato della superstrada SS36 e ad ovest della linea ferroviaria.

Dati quantitativi

- Superficie territoriale: 12.367 mq
- Indice territoriale: 1,2 mc/mq
- Volume maturato: 14.840,4 mc
- Standard ceduti: 12.367 mq

La volumetria maturata viene perequata su aree edificabili.

Criteri prestazionali

In fase progettuale ed attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri.

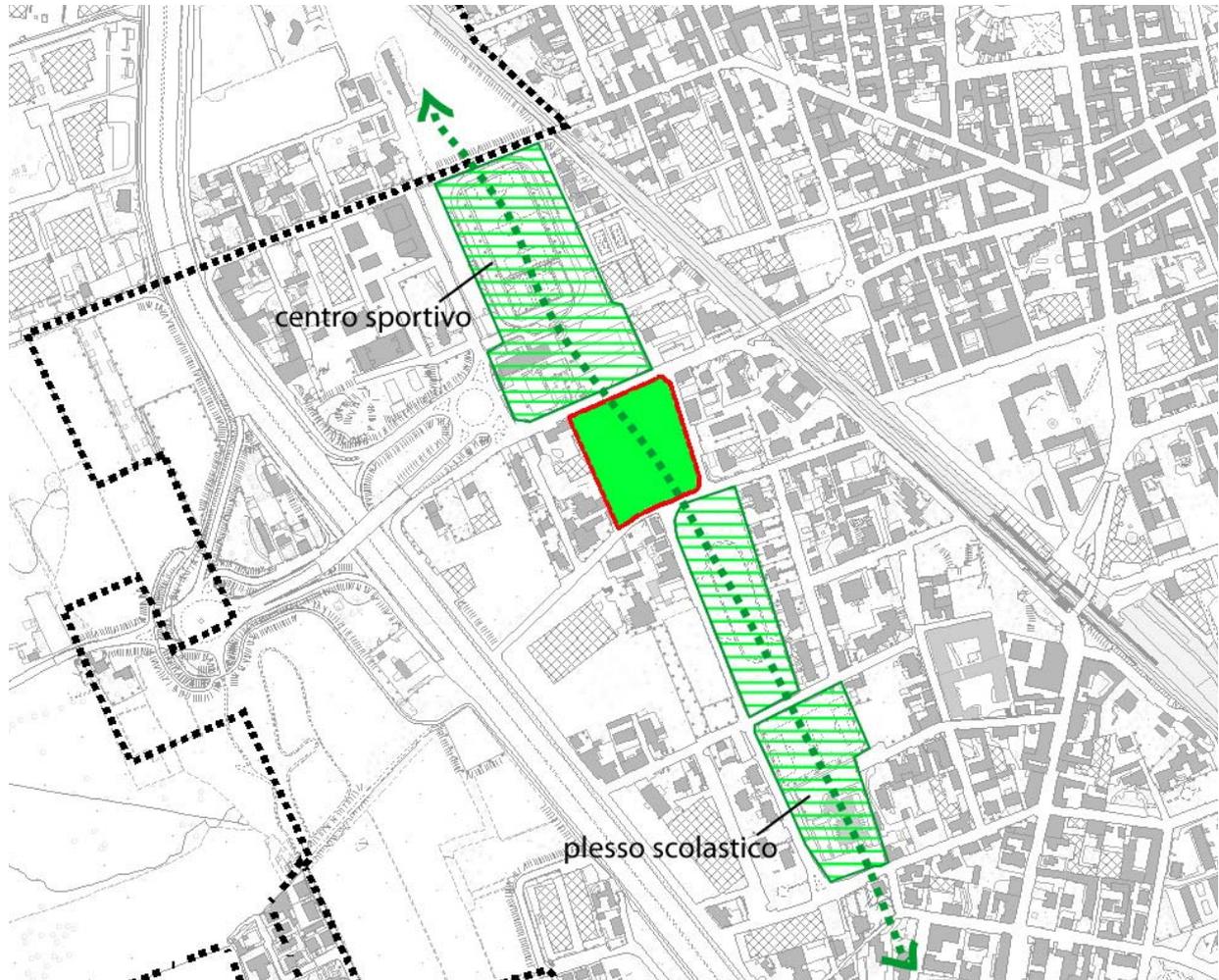
Destinazione:

- Verde e servizi

L'area è destinata esclusivamente a verde per connettere e creare un corridoio verde tra il centro sportivo di via Cilea, l'area verde lungo via Giuseppe Piermarini ed il plesso scolastico di via Torquato Tasso.

Saranno previsti degli attraversamenti protetti ed un percorso ciclabile che dal plesso scolastico si dirama verso il centro sportivo per poi auspicare una prosecuzione nel comune di Desio. L'area potrebbe essere destinata a sede di centro del quartiere "Di là dal punt".

Area attrezzabile con servizi di interesse generale (centro civico, circolo anziani, campo bocce, ecc.)



AT6 (fuori scala)

Ambito di trasformazione 7



Inquadramento

L'ambito **AT7** è situato a nord del comune in prossimità della frazione di Santa Margherita. Confina a nord con la fascia verde di rispetto di Pedemontana. Ad ovest confina con il comune di Desio e a sud è delimitato dalla vie d'Annunzio e Toti.

Dati quantitativi

- Superficie territoriale: 46.072 mq
- Indice territoriale: 1,2 mc/mq
- Volume maturato: 55.286,4 mc

- Area di concentrazione volumetrica in loco: 15.764 mq
- Indice fondiario: 3 mc/mq
- Volume edificabile in loco: 47.292 mc
- Standard ceduti: 30.308 mq

Criteri prestazionali

In fase progettuale ed attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri.

Rc= 50%

Destinazione:

- Residenziale

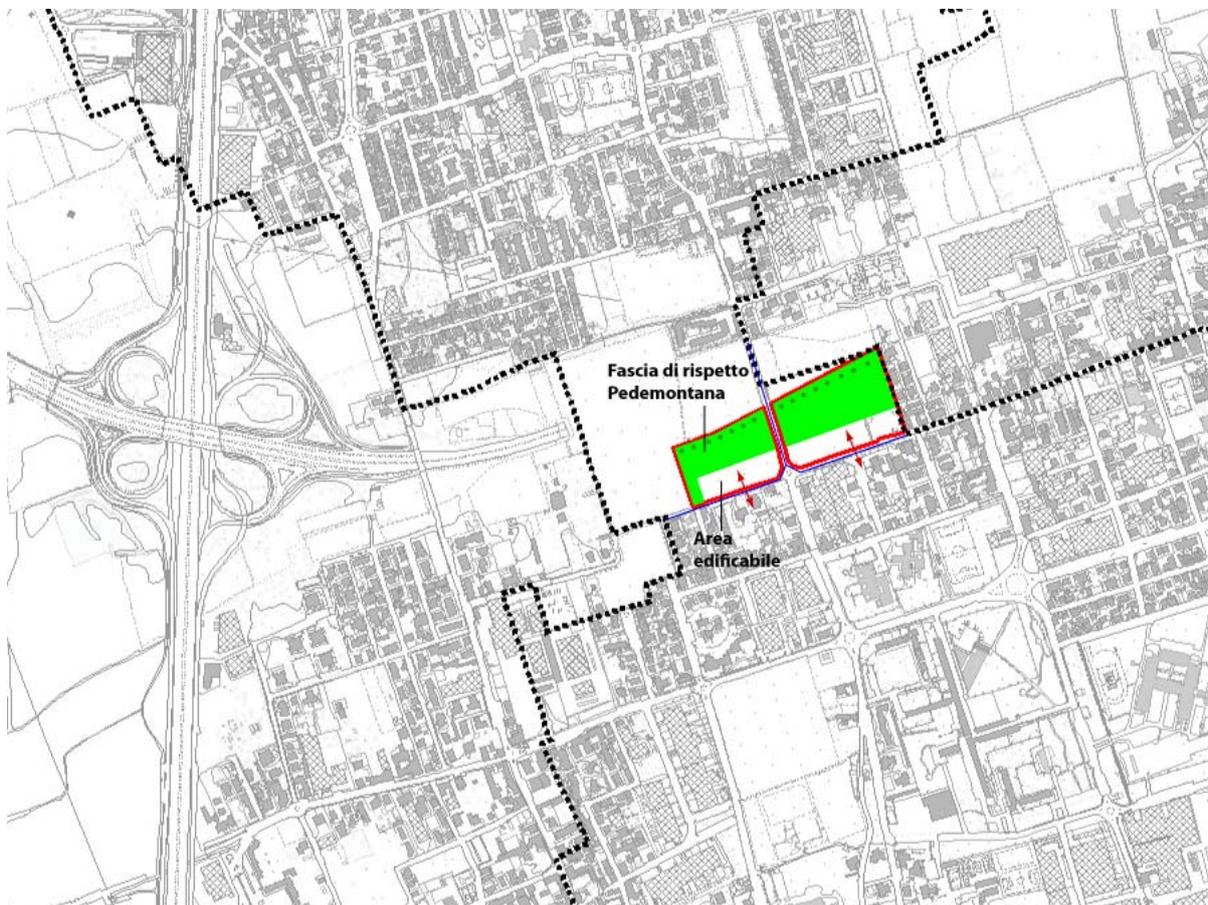
- Terziario amministrativo e ricettivo

Strade:

- Allargamento via Gabriele D'Annunzio e via Enrico Toti fino a 10 m;
- Creazione di una pista ciclabile lungo le via G.D'Annunzio, E.Toti e Via Santa Margherita;
- Apertura di un percorso pedonale fiancheggiato da filari alberati in corrispondenza delle vie Ada Negri e via della Betulla;
- I parcheggi non vanno realizzati su strada ma all'interno dell'area.

Verde pubblico:

- Fascia verde con alberature sulle vie G.D'Annunzio e E.Toti;
- Barriera verde Pedemontana.



AT7 (fuori scala)

Ambito di trasformazione 8



Inquadramento

L'ambito **AT8**, collocato nelle vicinanze della precedente, si compone di due lotti. Il primo ad est è delimitato a nord da via Olona e circondato da aree agricole. Il secondo ad ovest è delimitato per una parte a nord da via Aspromonte e ad est da via Santa Margherita.

Dati quantitativi

- Superficie territoriale: 34.827 mq
- Indice territoriale: 1,2 mc/mq
- Volume maturato: 41.792,4 mc

- Area di concentrazione volumetrica in loco: 17.008 mq
- Indice fondiario: 3 mc/mq
- Volume edificabile: 51.024 mc
- Standard ceduti: 17.818 mq

Criteri prestazionali

In fase progettuale ed attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri.

Rc= 50%

Destinazione:

- Residenziale

La volumetria si concentra nell'area 8B

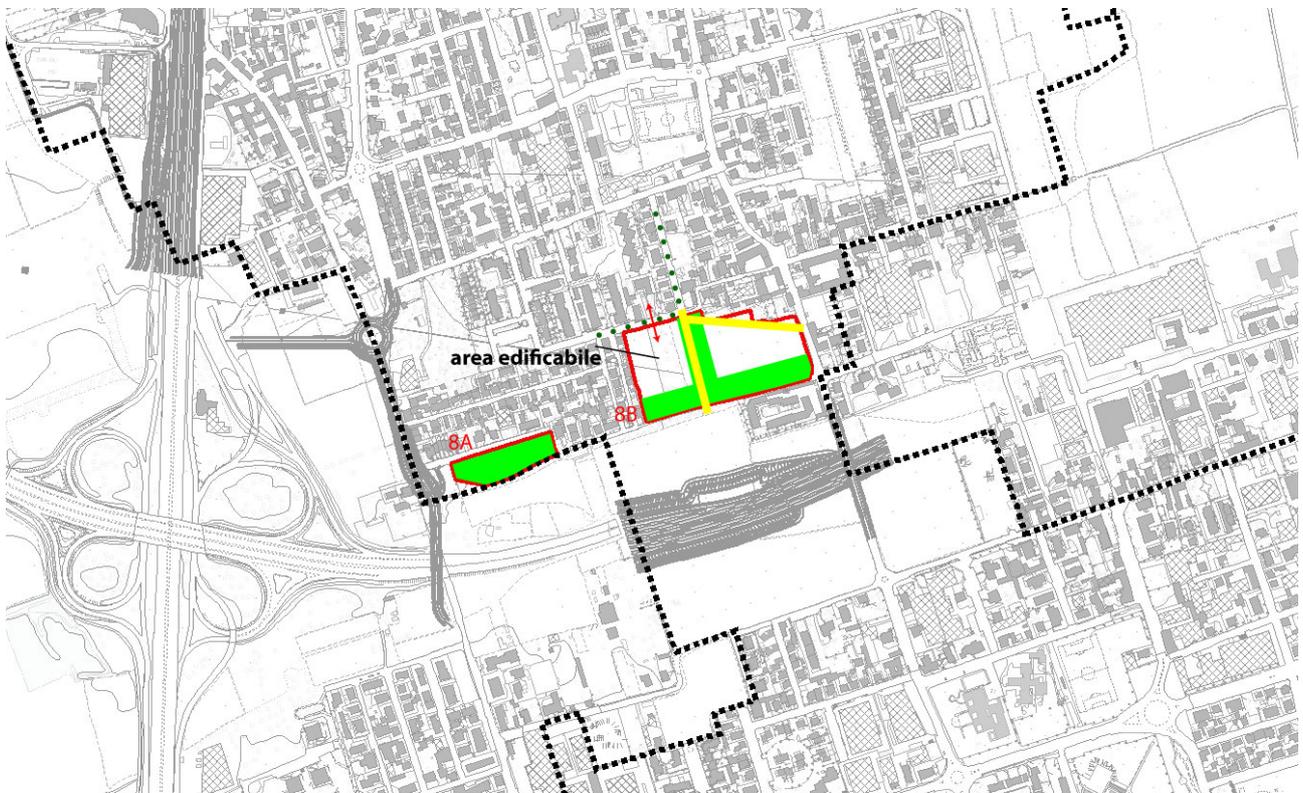
Altezza massima 4 piani, tetti a falda

Strade:

- Allargamento via Aspromonte fino a 10 m più 5m per alberature
- Creazione di un percorso pedonale che attraversa l'area
- Previsione di un sedime stradale di 10 m che taglia l'area in diagonale

Verde pubblico:

- Fascia verde con alberature sulla via Santa Margherita;
- Lotto 1A rimane forestato ad integrazione delle alberature esistenti e delle aree forestate da Pedemontana.



AT8 (fuori scala)

Ambito di trasformazione 9



Inquadramento

L'ambito **AT9** è localizzata a Santa Margherita e compresa tra due zone residenziali.

Dati quantitativi

- Superficie territoriale: 18.255 mq
- Indice territoriale: 0,8 mc/mq
- Volume maturato: 14.604 mc

- Area di concentrazione volumetrica in loco: 9.547 mq
- Indice fondiario: 3 mc/mq
- Volume edificabile: 28.641 mc
- Standard ceduti: 8.707 mq

Criteri prestazionali

In fase progettuale ed attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri.

Rc= 50%

Destinazione:

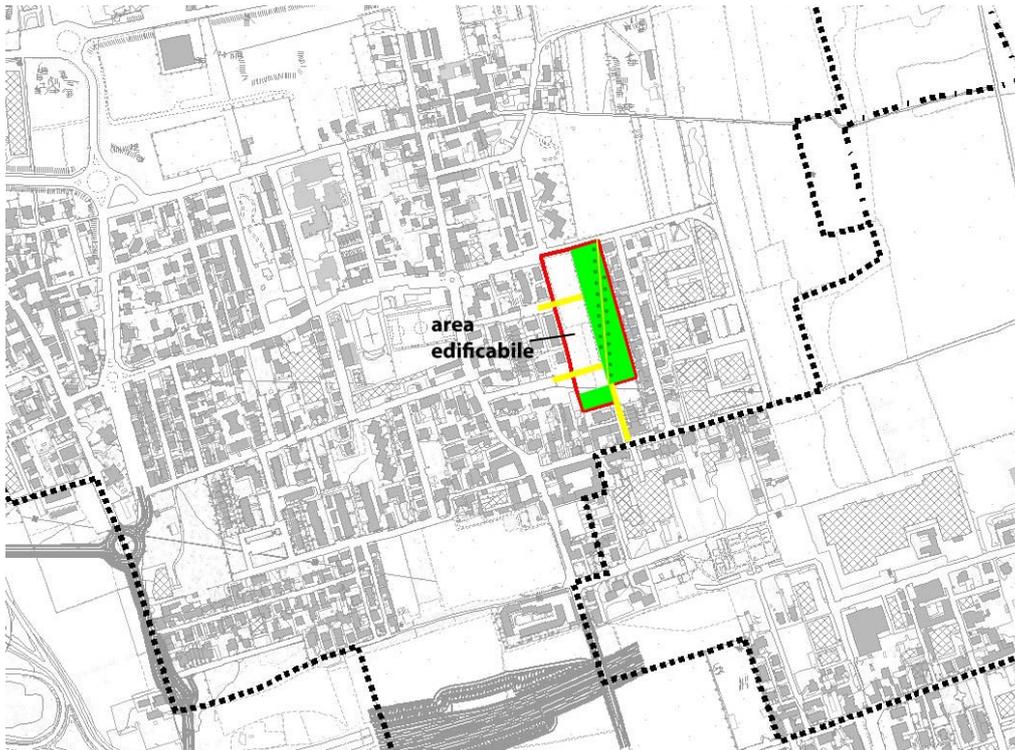
- Residenziale
La volumetria si concentra nella parte ovest del lotto

Strade:

- Continuazione delle vie Tibet Libero e della via Amatore Sciesa collegata alle strade limitrofe
- Creazione di un percorso pedonale protetto che attraversa diagonalmente l'area e collega la parte forestata in contiguità con il PLIS
- Parcheggi interrati

Verde pubblico:

- Fascia verde con alberature nella fascia ad est del lotto



AT9 (fuori scala)

Ambito di trasformazione 10



Inquadramento

L'ambito **AT10** è collocato sul confine con il comune di Monza ed è formato da 5 lotti.

Dati quantitativi

- Superficie territoriale: 27.401 mq
- Indice territoriale: 1,2 mc/mq
- Volume maturato: 32.881,2 mc

- Area di concentrazione volumetrica in loco: 10.365 mq
- Indice fondiario: 3 mc/mq
- Volume edificabile: 31.095 mc
- Standard ceduti: 17.036 mq

Criteri prestazionali

In fase progettuale ed attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri.

Rc= 50%

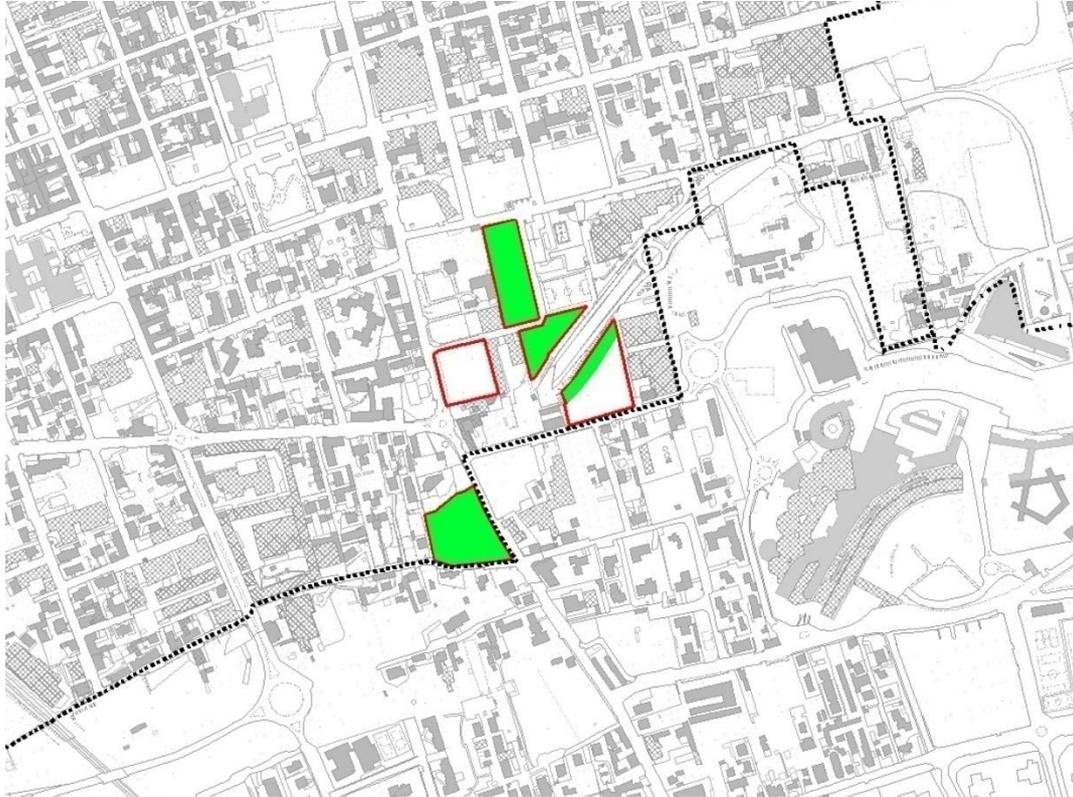
Destinazione:

- Residenziale
La volumetria si concentra in due lotti

Altezza libera

Verde pubblico:

- Tre lotti a verde pubblico



AT10 (fuori scala)

Ambito di trasformazione 11



Inquadramento

L'ambito **AT11** si compone di due lotti. Il primo adiacente alla linea ferroviaria ed il secondo più a sud delimitato dalle vie Gian Lorenzo Bernini e Vittorio Alfieri.

Dati quantitativi

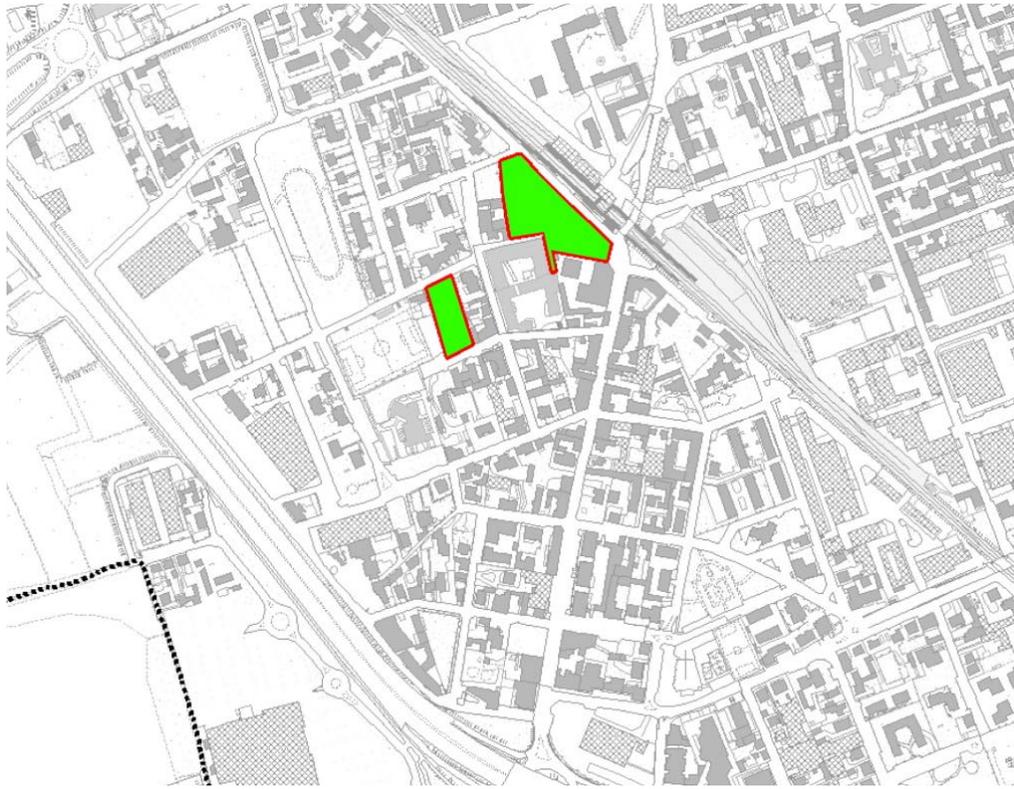
- Superficie territoriale: 10.173 mq
- Indice territoriale: 0,8 mc/mq
- Volume maturato: 8.138,4 mc
- Standard ceduti: 10.173 mq

Criteri prestazionali

In fase progettuale ed attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri.

Destinazione:

- Verde e servizi



AT11 (fuori scala)

Ambito di trasformazione 12



Inquadramento

L'ambito AT12 è situato nelle vicinanze della linea ferroviaria, delimitata ad ovest dalla via Goffredo Mameli.

Dati quantitativi

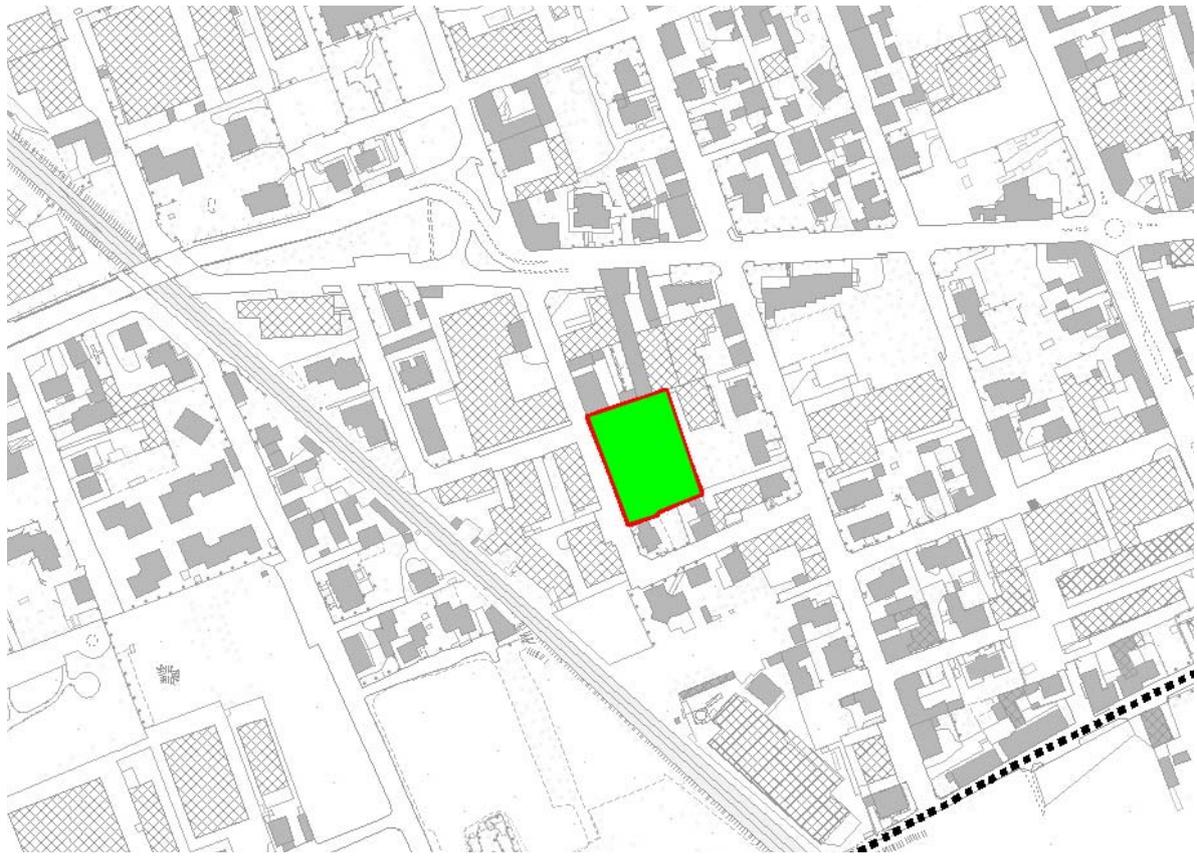
- Superficie territoriale: 2.816 mq
- Indice territoriale: 0,8 mc/mq
- Volume maturato: 2.252,8 mc
- Standard ceduti: 2.816 mq

Criteri prestazionali

In fase progettuale ed attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri.

Destinazione:

- Verde e servizi



AT12 (fuori scala)

Ambito di trasformazione 13



Inquadramento

L'ambito **AT13** è situato a sud del territorio lissonese e delimitata a est dalla via Mentana.

Dati quantitativi

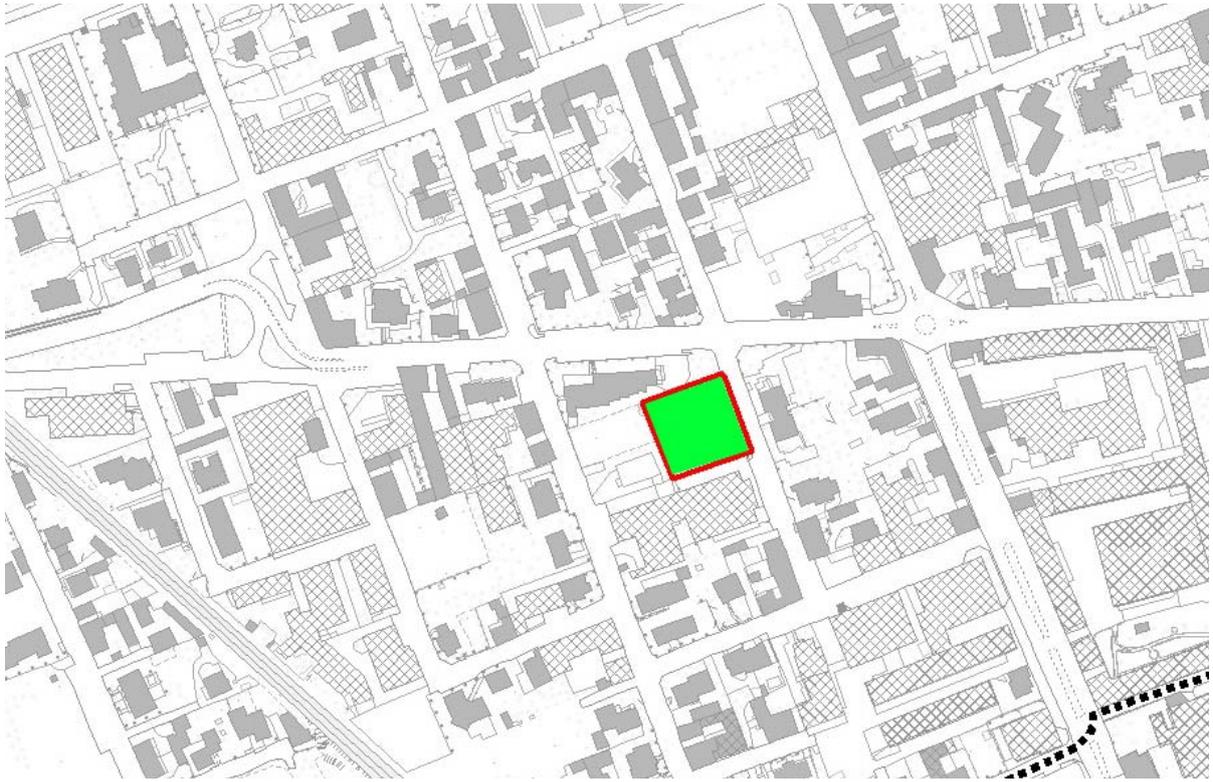
- Superficie territoriale: 2.085 mq
- Indice territoriale: 0,8 mc/mq
- Volume maturato: 1.668 mc
- Standard ceduti: 2.085 mq

Criteri prestazionali

In fase progettuale e attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri.

Destinazione:

- Verde e servizi



AT13 (fuori scala)

Ambito di trasformazione 14



Inquadramento

L'ambito **AT14** è collocato nelle vicinanze delle precedenti aree, delimitato a nord dalla via Trieste e ad est dalla via Giacomo Zanella.

Dati quantitativi

- Superficie territoriale: 9.374 mq
- Indice territoriale: 1,2 mc/mq
- Volume maturato: 11.248,8 mc

- Area edificabile in loco: 9.374 mq
- Indice fondiario: 3 mc/mq
- Volume edificabile in loco: 28.122 mc

Criteri prestazionali

In fase progettuale ed attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri.

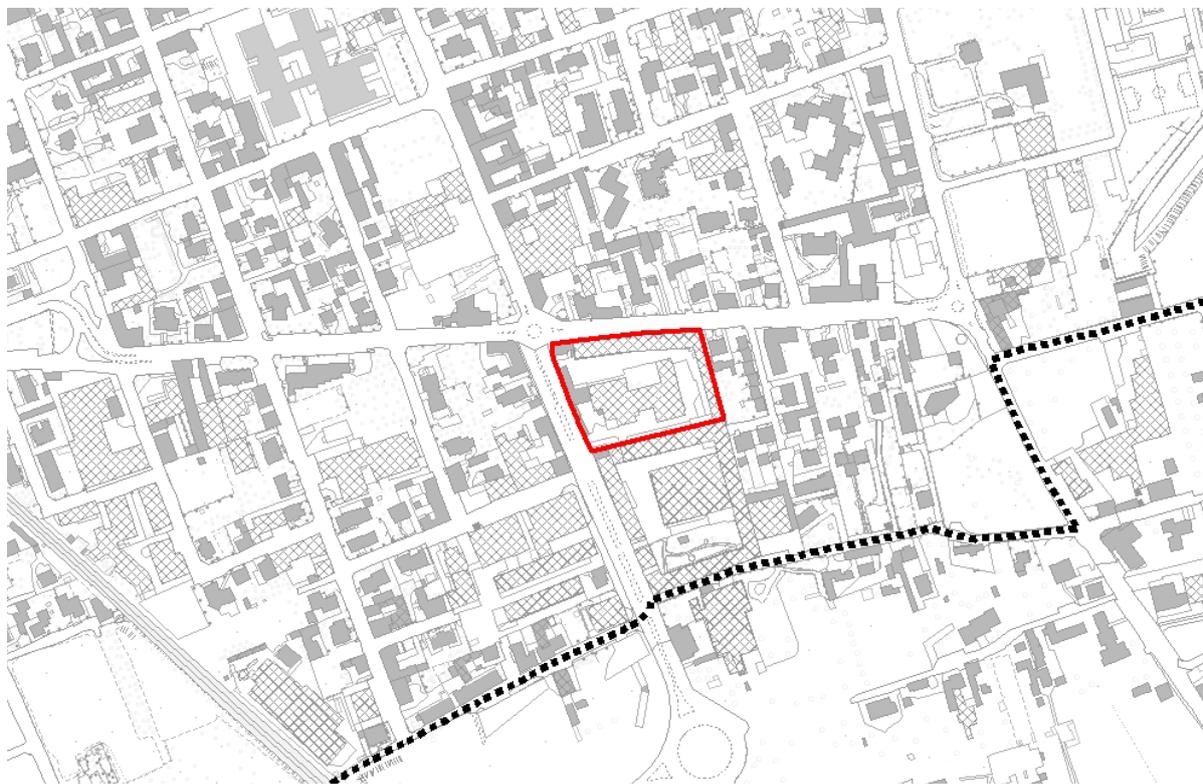
Lo standard qualitativo sarà pagato sulla Slp edificabile detratta la Slp produttiva esistente moltiplicata per il coefficiente di 0,65.

$$\text{oneri qualitativi} = \text{Slp res} - (\text{Slp prod} * 0,65)$$

Il coefficiente di 0,65 deriva dalla stima del rapporto tra il valore residenziale e quello produttivo esistente. Lo standard qualitativo per quest'area vale 120€/mc anziché 70€/mc, così come previsto dal Documento d'Inquadramento.

Destinazione:

- Residenza



AT14 (fuori scala)

Ambito di trasformazione 15



Inquadramento

L'ambito **AT15** si attesta su viale della Repubblica ed è delimitata a nord dalla via Colleoni.

Dati quantitativi

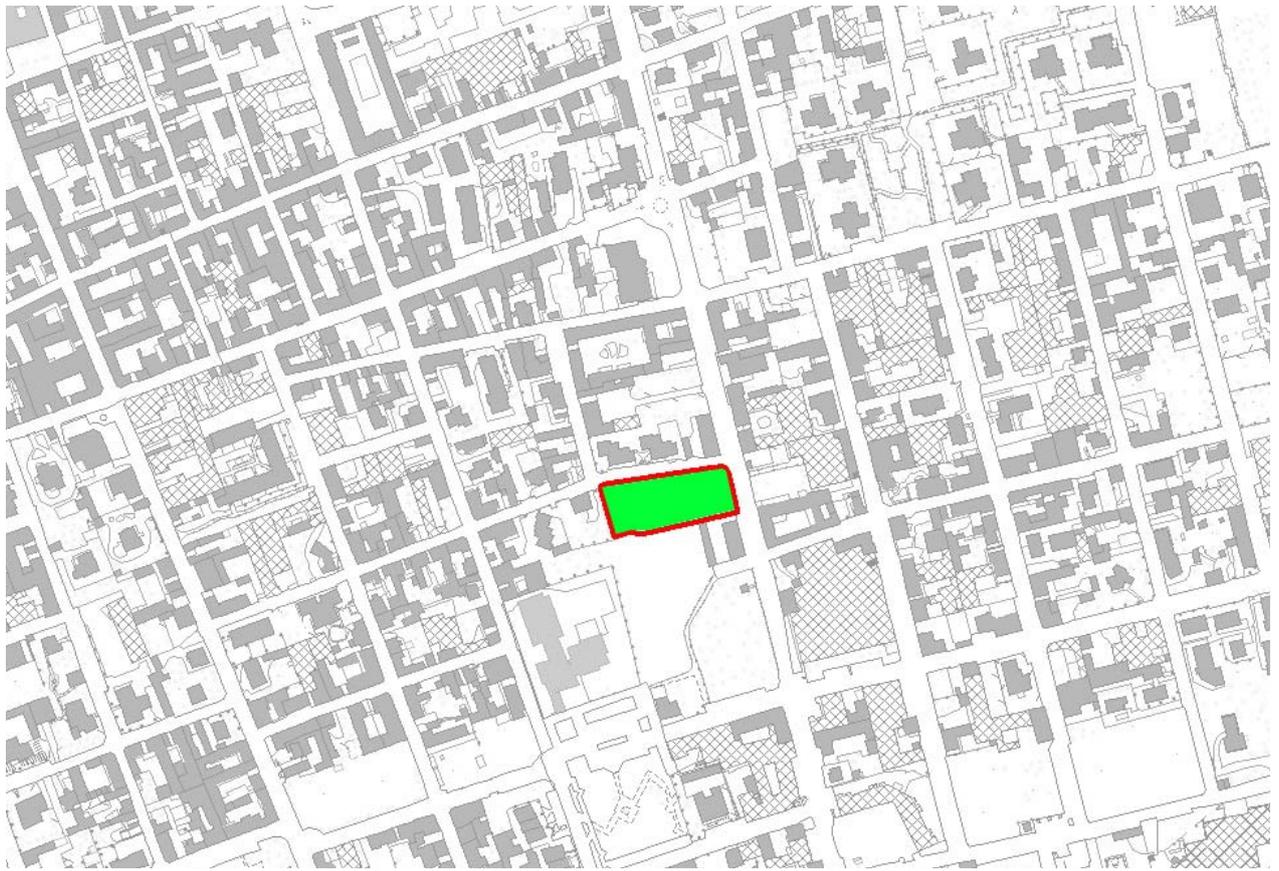
- Superficie territoriale: 3.531 mq
- Indice territoriale: 0,8 mc/mq
- Volume maturato: 2.824,8 mc
- Standard ceduti: 3.531 mq

Criteri prestazionali

In fase progettuale ed attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri.

Destinazione:

- Verde e servizi



AT15 (fuori scala)

Ambito di trasformazione 16



Inquadramento

L'ambito **AT16** è collocato a sud del comune di Lissone, nelle immediate vicinanze della Parrocchia Cuore Immacolato di Maria. È formato da due lotti speculari che si affacciano su via Achille Grandi e tagliati da via Niccolò Copernico.

Dati quantitativi

- Superficie territoriale: 10.419 mq
- Indice territoriale: 1,2 mc/mq
- Volume maturato: 12.502,8 mc

- Area di concentrazione volumetrica in loco: 5.102 mq
- Indice fondiario: 3 mc/mq
- Volume edificabile in loco: 15.306 mc
- Standard ceduti: 5.317 mq

Criteri prestazionali

In fase progettuale ed attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri.

Destinazione:

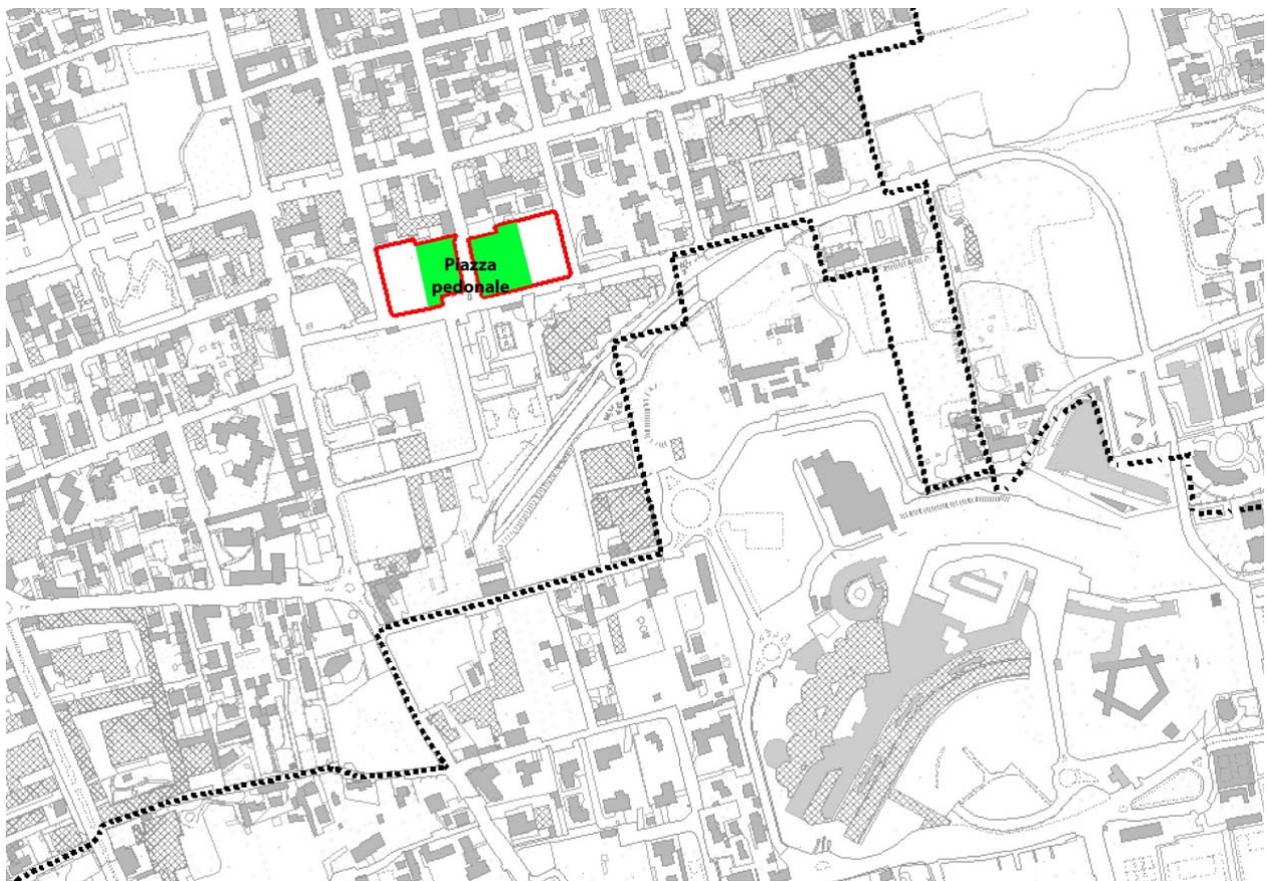
- Verde e servizi
- Residenza

Vanno indicate delle regole per la morfologia e le caratteristiche architettoniche degli edifici prospicienti sulla piazza. I fronti dei nuovi edifici che si affacciano sulla piazza pedonale devono essere coordinati e speculari. I fronti devono altresì prevedere porticati con possibilità di commercio a piano terra (EdV).

Strade:

- Creazione di una piazza pedonale frontalmente alla chiesa

La piazza pedonale dev'essere progettata in modo da prevedere sia spazi pavimentati sia spazi verdi permeabili, eventualmente anche spazi pavimentati semi-permeabili. Occorre prevedere anche interventi di piantumazione e arredo urbano. Tutto ciò in accordo con l'art. 47, comma 3 del Piano delle Regole.



AT16 (fuori scala)

Ambito di trasformazione 17



Inquadramento

L'ambito AT17 è costituito da due lotti che si sviluppano ad est e ovest di via Bruno Buozzi.

Dati quantitativi

- Superficie territoriale: 5.798 mq
- Indice territoriale: 0,8 mc/mq
- Volume maturato: 4.638,4 mc

- Area di concentrazione volumetrica in loco: 3.157 mq
- Indice fondiario: 3 mc/mq
- Volume edificabile: 9.471 mc
- Standard ceduti: 2.641 mq

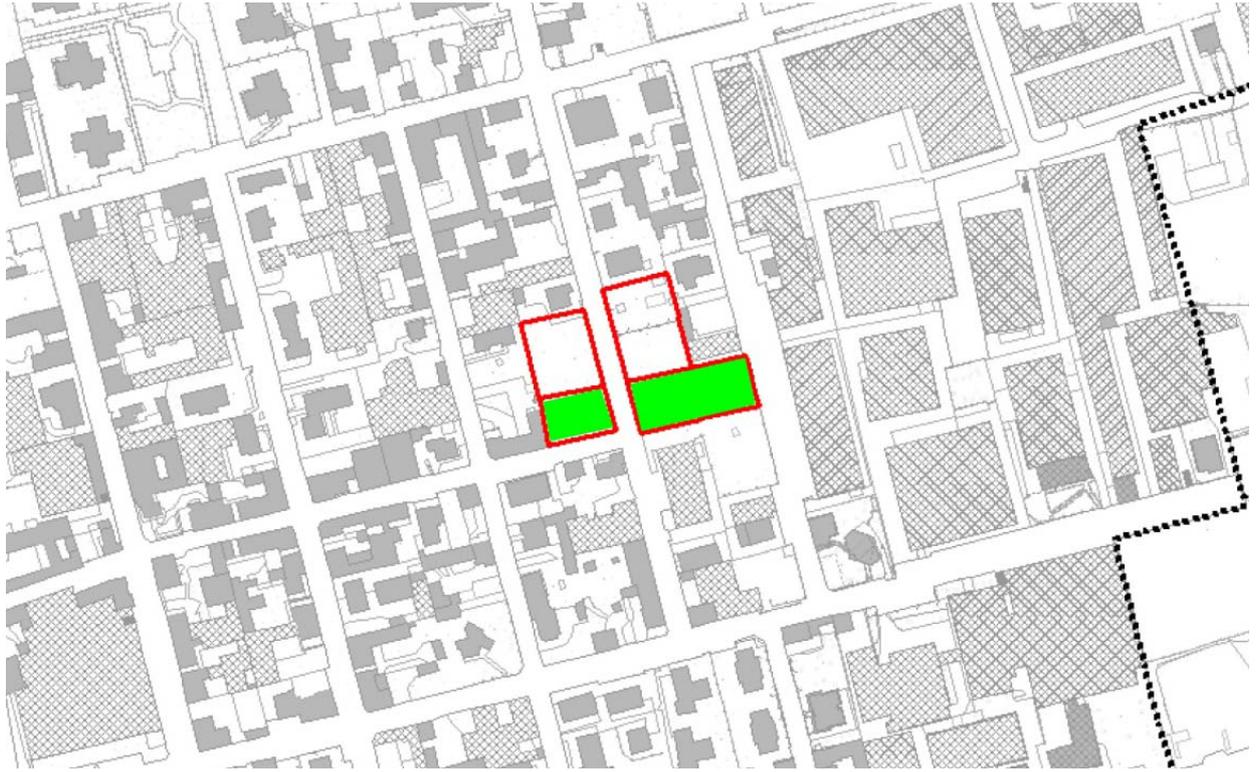
Criteri prestazionali

In fase progettuale ed attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri.

Destinazione:

- Residenziale

- Servizi



AT17 (fuori scala)

Ambito di trasformazione 18



Inquadramento

L'ambito AT18 è situata nelle immediate vicinanze del cimitero e delimitata a nord dalla via Monte Santo.

Dati quantitativi

- Superficie territoriale: 1.526 mq
- Indice territoriale: 0,8 mc/mq
- Volume maturato: 1.220,8 mc
- Standard ceduti: 1.526 mq

Criteri prestazionali

In fase progettuale ed attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri.

Destinazione:

- Verde e servizi



AT 18 (fuori scala)

Ambito di trasformazione 19



Inquadramento

L'ambito AT19 è delimitato dalle vie San Giorgio e Ticino.

Dati quantitativi

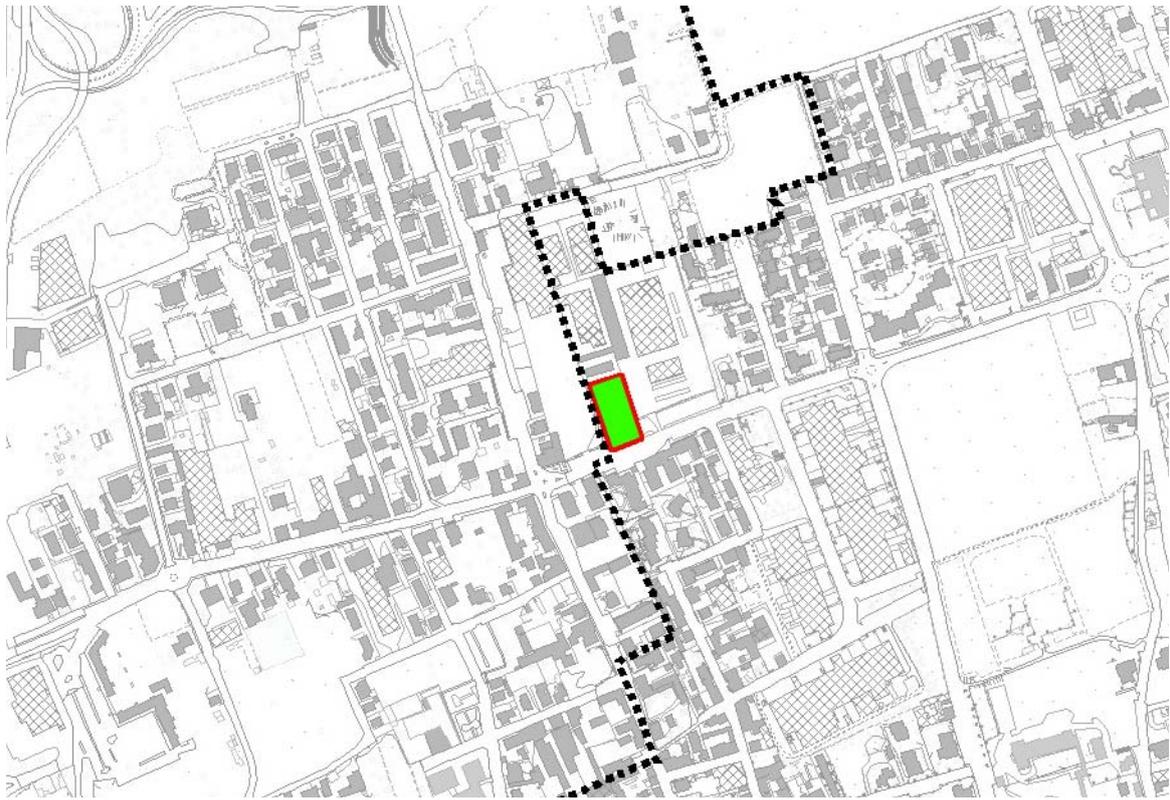
- Superficie territoriale: 2.251 mq
- Indice territoriale: 0,8 mc/mq
- Volume maturato: 1.800,8 mc
- Standard ceduti: 2.251 mq

Criteri prestazionali

In fase progettuale ed attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri.

Destinazione:

- Verde e servizi



AT 19 (fuori scala)

Ambito di trasformazione 20



Inquadramento

L'ambito AT20 è delimitato dalle vie Enrico Fermi e Torricelli.

Dati quantitativi

- Superficie territoriale: 8.122 mq
- Indice territoriale: 0,8 mc/mq
- Volume maturato: 6.497,6 mc

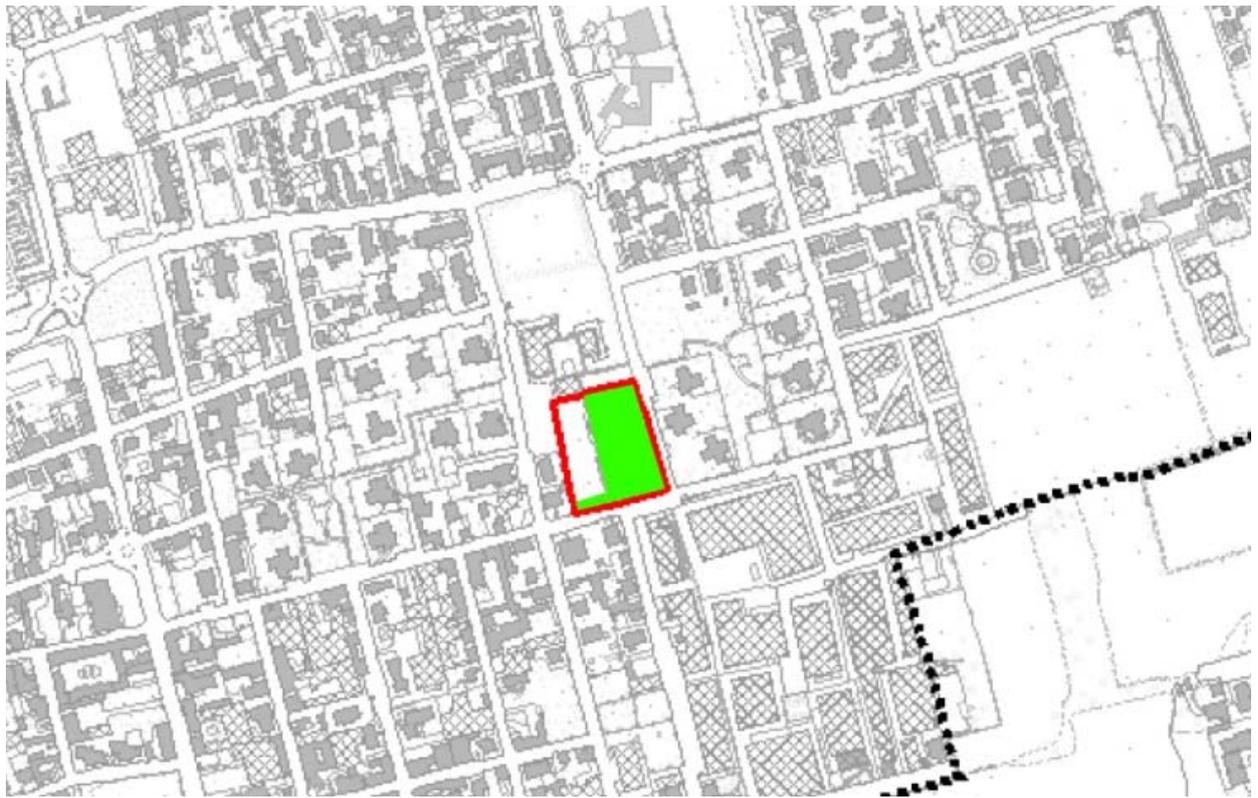
- Area di concentrazione volumetrica in loco: 2.671 mq
- Indice fondiario: 3 mc/mq
- Volume edificabile in loco: 8.013 mc
- Standard ceduti: 5.451 mq

Criteri prestazionali

In fase progettuale ed attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri.

Destinazione:

- Residenziale
- Verde e servizi



AT 20 (fuori scala)

Ambito di trasformazione 21



Inquadramento

L'ambito AT21 è localizzato a Santa Margherita, delimitato a nord dalla via San Filippo Neri, a ovest da via Remo Chiusi e a sud ed est da aree verdi.

Dati quantitativi

- Superficie territoriale: 12.433 mq
- Indice territoriale: 1,2 mc/mq
- Volume maturato: 14.919,6 mc

- Area di concentrazione volumetrica in loco: 5.579 mq
- Indice fondiario: 3 mc/mq
- Volume edificabile in loco: 16.737 mc
- Standard ceduti: 6.854 mq

Criteri prestazionali

In fase progettuale ed attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri.

Rc= 50%

Destinazione:

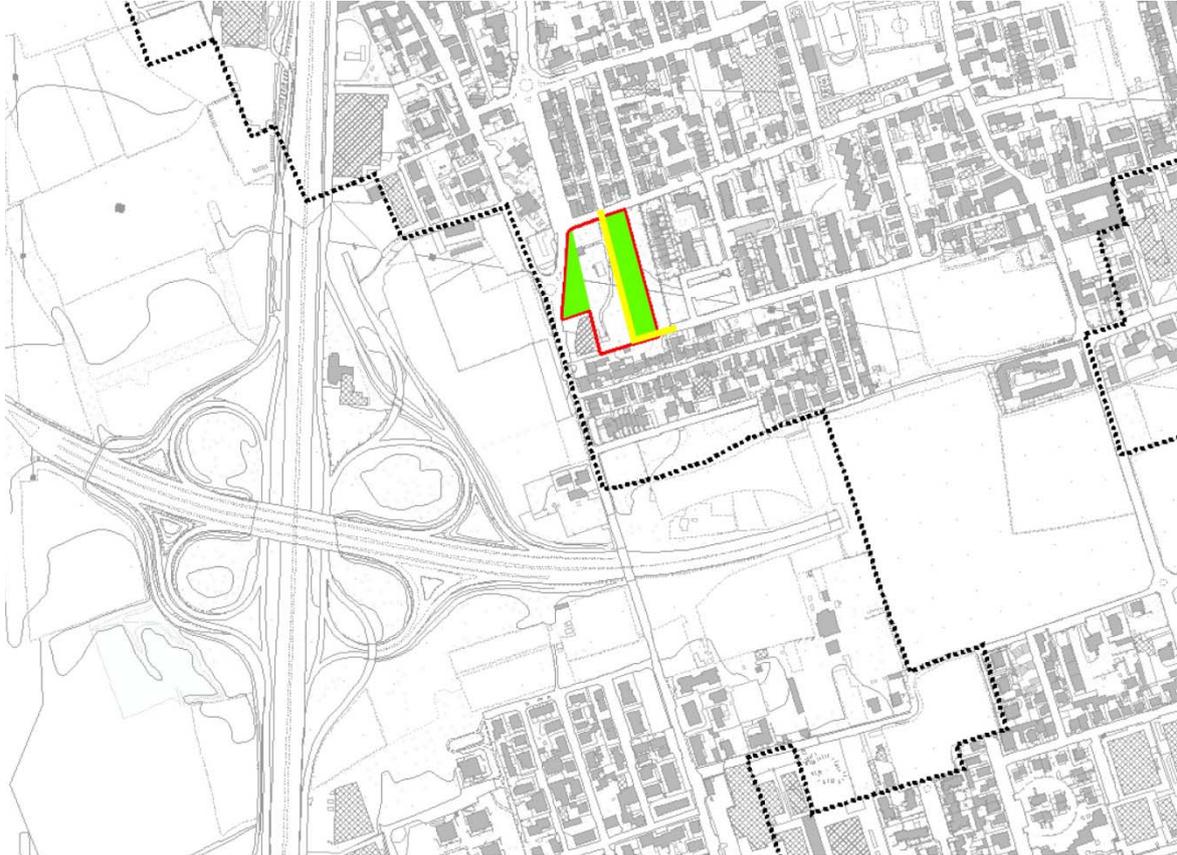
- Residenziale

Verde pubblico:

- È prevista una fascia verde verso via Remo Chiusi

Strade:

- Apertura di una strada in corrispondenza di via Don Gnocchi



AT21 (fuori scala)

Ambito di trasformazione 22



Inquadramento

L'ambito **AT22** è composto da due lotti situati a nord e sud di via Luca Beltrame, nelle immediate vicinanze del centro sportivo.

Dati quantitativi

- Superficie territoriale: 4.254 mq
- Indice territoriale: 0,8 mc/mq
- Volume maturato: 3.403,2 mc

- Area edificabile in loco: 2.587 mq
- Indice fondiario: 3 mc/mq
- Volume edificabile in loco: 7.761 mc
- Standard ceduti: 1.667 mq

Criteri prestazionali

In fase progettuale ed attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri.

Destinazione:

- Residenza (lotto a sud)
- Verde e servizi (lotto a nord)



Area AT22 (fuori scala)

Ambito di trasformazione 23



Inquadramento

L'ambito **AT23** è delimitato ad ovest da via Michelangelo Buonarroti, a sud da via Santa Agnese. È sede dell'ex Teatro Miriam.

Dati quantitativi

- Superficie territoriale: 4.282 mq
- Indice territoriale: 1,2 mc/mq
- Volume maturato: 5.138,4 mc
- Standard ceduti: 4.282 mq

Criteri prestazionali

In fase progettuale ed attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri.

Destinazione:

- Verde e servizi



AT23 (fuori scala)

Ambito di trasformazione 24



Inquadramento

L'ambito **AT24** è collocato a nord di via Volturmo, in prossimità di un plesso scolastico.

Dati quantitativi

- Superficie territoriale: 722 mq
- Indice territoriale: 0,8 mc/mq
- Volume maturato: 577,6 mc/mq
- Standard ceduti: 722 mq

Criteri prestazionali

In fase progettuale ed attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri.

Destinazione:

- Verde e servizi



AT24 (fuori scala)

Ambito di trasformazione 25



Inquadramento

L'ambito **AT25** è collocata lungo il confine est di Lissone, confina ad est con una zona agricola e ad ovest con un tessuto residenziale.

Dati quantitativi

- Superficie territoriale: 26.415 mq
- Indice territoriale: 0,8 mc/mq
- Volume maturato: 21.132 mc

- Area di concentrazione volumetrica in loco: 4.775 mq
- Indice fondiario: 3 mc/mq
- Volume edificabile in loco: 14.325 mc
- Standard ceduti: 21.640 mq

Criteri prestazionali

In fase progettuale ed attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri.

Destinazione:

- Residenza

- Verde e servizi

Strade:

- Percorsi ciclo-pedonali trasversali in prosecuzione della viabilità esistente



AT25 (fuori scala)

Ambito di trasformazione 32



Inquadramento

L'ambito AT32 è collocato in prossimità del comune di Desio, delimitato a sud da via Cesare Battisti.

Dati quantitativi

- Superficie territoriale: 7.211 mq
- Indice territoriale: 0,8 mc/mq
- Volume maturato: 5.768,8 mc

- Area di concentrazione volumetrica in loco: 7.211 mq
- Indice fondiario: 3 mc/mq
- Volume edificabile in loco: 21.633 mc

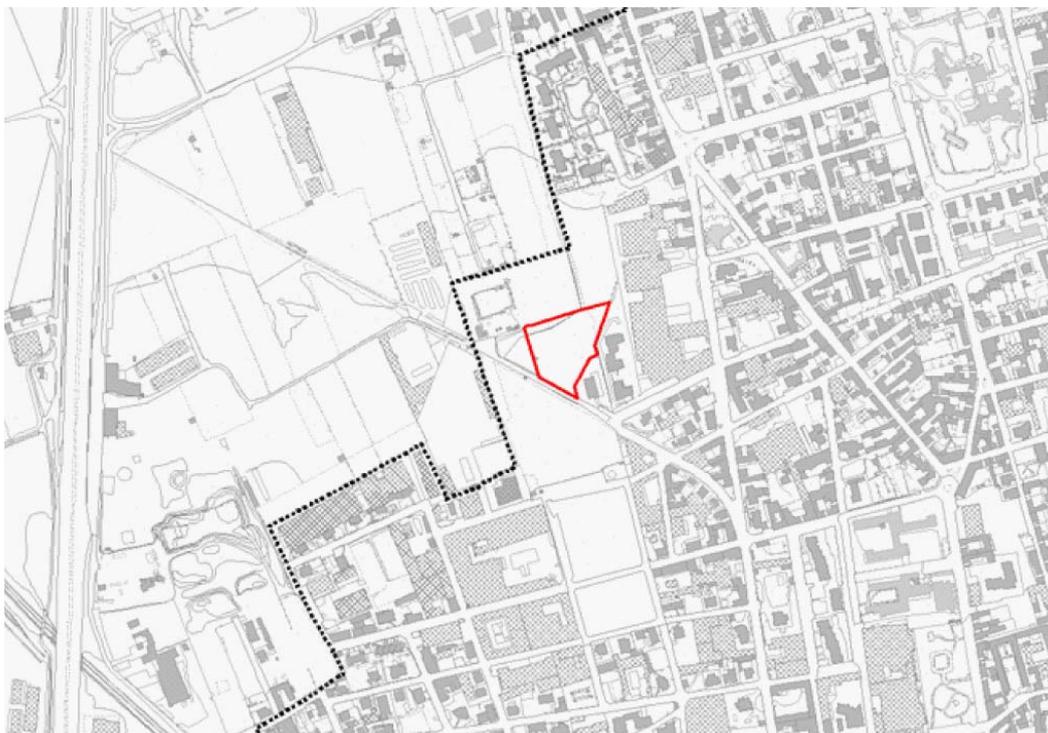
Criteri prestazionali

In fase progettuale ed attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri.

Ai fini della cessione al comune dell'area di proprietà ASML si riconoscono alla stessa società diritti volumetrici per mc 5.768,8. L'area da cedere è il totale della proprietà ASML esclusa la superficie asservita ai volumi edificabili.

Destinazione:

- Residenza



AT32 (fuori scala)

10. SCHEDE DESCRITTIVE PROGETTUALI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI

Ambito di trasformazione 26



Inquadramento

L'ambito **AT26** localizzato lungo il confine sud-est del comune di Lissone, è delimitato a nord da via Indro Montanelli e confina ad ovest con insediamenti produttivi. L'ambito in oggetto viene destinato a PIP, collocato in posizione marginale all'abitato, vicino allo svincolo della nuova viabilità connessa a Pedemontana ed in continuità con una zona produttiva.

Dati quantitativi

- Superficie territoriale: 37.245 mq
- Rc= 65%
- Uf= 1mq/mq
- Standard: 1mq ogni 10 mq coperti

Criteri prestazionali

In fase progettuale ed attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri.

Destinazione:

- PIP, Piano per Insediamenti Produttivi (art.27 L 865/1971)

- Fascia verde alberata lungo via Indro Montanelli

Il Comune disponendo di diritti volumetrici derivati dall'inclusione del mercatale nell'ambito delle aree in perequazione, può utilizzare tali diritti per acquisire con compensazione oltre ai capannoni per il "798" anche delle aree destinate a PIP.

Strade:

- Allargamento via Indro Montanelli fino a 10 m
- Accesso alla viabilità interna di lottizzazione da via Adamello
- Raccordo tra via Adamello e la bretella di collegamento allo svincolo della viabilità connessa TRMI10, in accordo con Vedano e Pedemontana S.p.A.
- Parcheggi a raso con un albero ogni due stalli, parcheggi per autotreni uno ogni 1.000 mq coperti.



AT26 (fuori scala)

Ambito di trasformazione 31



Inquadramento

L'ambito **AT31** è localizzato lungo il confine comunale, a sud del nuovo sedime della Pedemontana. A sud è delimitato da via Gabriele d'Annunzio, collocato in prossimità di aree verdi ed inserito in una zona a prevalenza residenziale.

Dati quantitativi

- Superficie territoriale: 15.549 mq
- $R_c = 65\%$
- $U_f = 1\text{mq}/\text{mq}$
- Standard: 1mq ogni 10 mq coperti

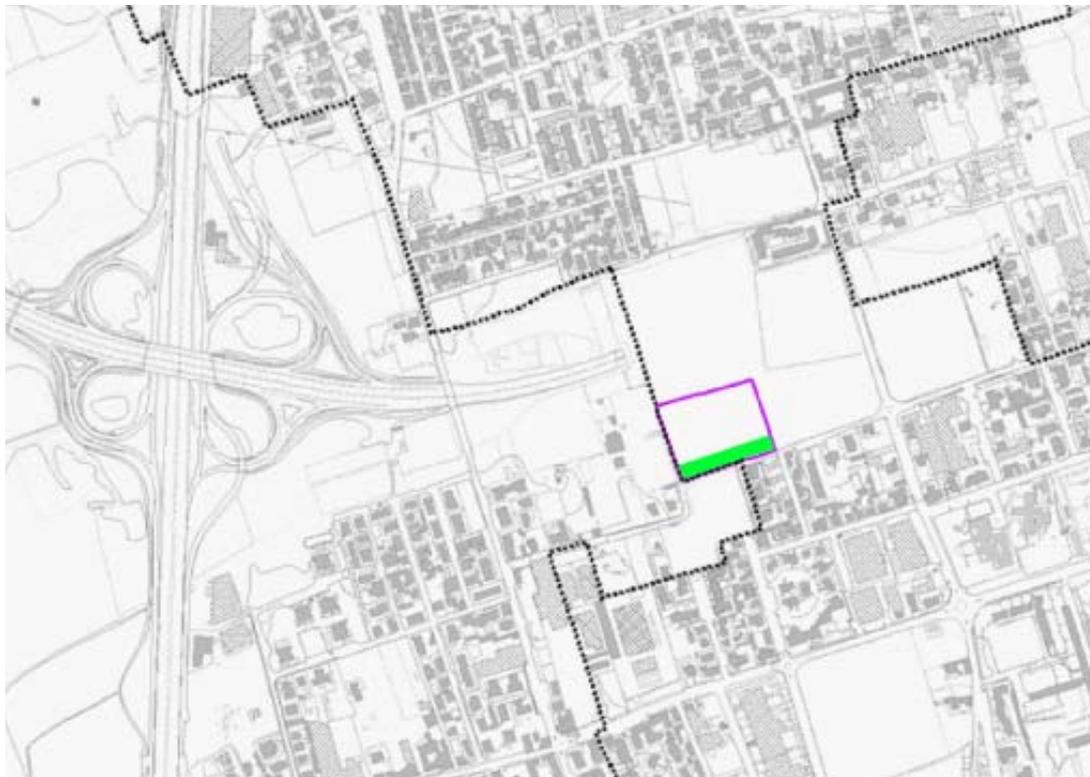
- Espansione produttiva: 12.684 mq
- Fascia verde: 2.865 mq

Criteri prestazionali

In fase progettuale ed attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri.

Destinazione:

- Produttiva
Non possono essere insediate attività RIR
- Verde



AT31 (fuori scala)

11. SCHEDE DESCRITTIVE PROGETTUALI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE TERZIARI

L'indice di edificazione minimo è 1 mq/mq, l'indice massimo è pari a 1,2 mq/mq.

Lo standard per parcheggi deve essere ricavato in loco: i parcheggi sono di norma privati di uso pubblico con gestione convenzionata. Le strade di servizio all'interno delle aree rimangono private, salvo diversa richiesta del Comune. I parcheggi vanno realizzati preferibilmente in interrato, sui tetti o in edifici pluriplano. Eventuali quote marginali di posti auto realizzati a raso andranno alternati da alberature, piantumazioni e/o aiuole verdi, come normato dall'art. 40 del PdR.

Nel caso si attui un concorso di progettazione internazionale con l'approvazione del Comune, l'indice è 2mq/mq.

Il diverso rapporto di copertura degli ambiti dipende dallo stato di fatto attuale: gli ambiti già parzialmente occupati hanno un rapporto più alto per incentivare le trasformazioni, mentre quelli liberi da edificazione hanno un rapporto più alto per preservare più aree.

L'onere aggiuntivo è monetizzato nel doppio degli oneri di urbanizzazione. In sede di contrattazione parte degli oneri può essere impiegato per opere come la "Murazione Verde" e altre di interesse generale.

Ambito di trasformazione 27



Inquadramento

L'ambito AT27 è localizzato in prossimità della SS36. Attualmente è sede di "Leroy Merlin".

Dati quantitativi

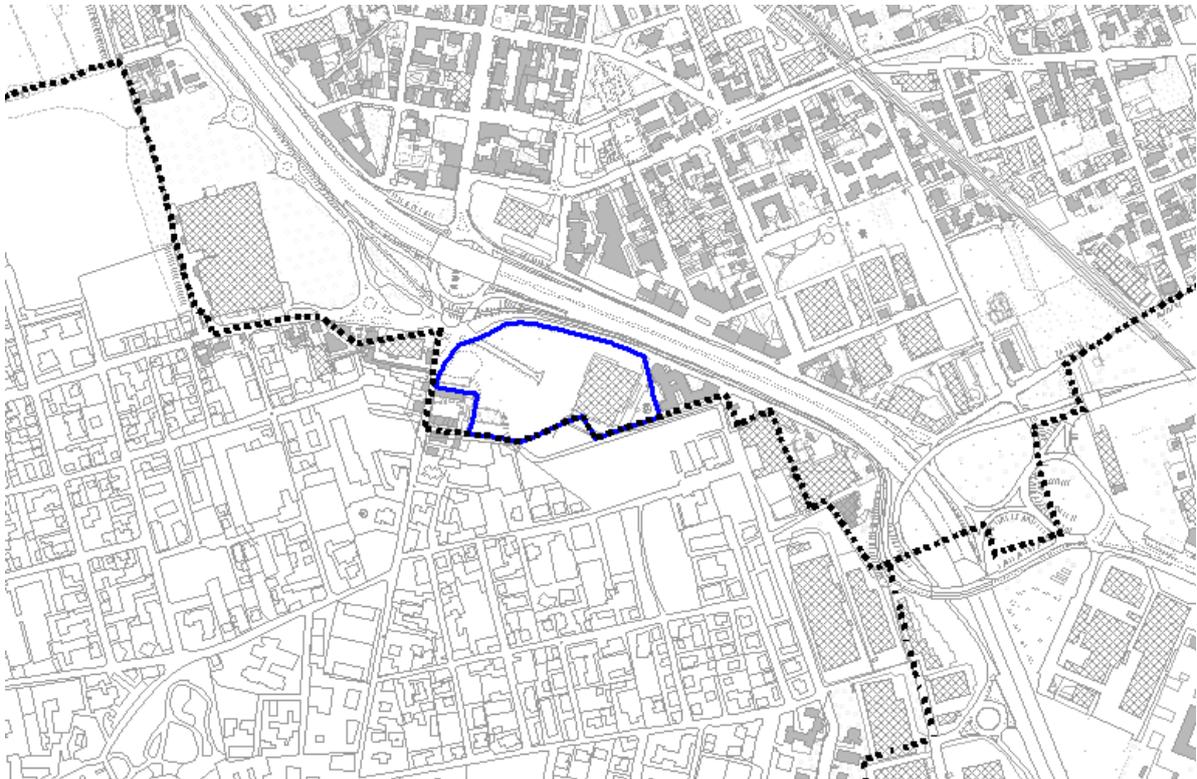
- Superficie territoriale: 31.947 mq

- Rc max= 75%
- Altezza libera

Criteri prestazionali

Valgono i criteri generali stabiliti precedentemente.

Accessi e viabilità interna definiti nel Piano Attuativo.



AT27 (fuori scala)

Ambito di trasformazione 28



Inquadramento

L'ambito **AT28** è collocato lungo la SP36, nelle vicinanze dell'ambito precedente. Qui trova sede il centro commerciale "Esselunga".

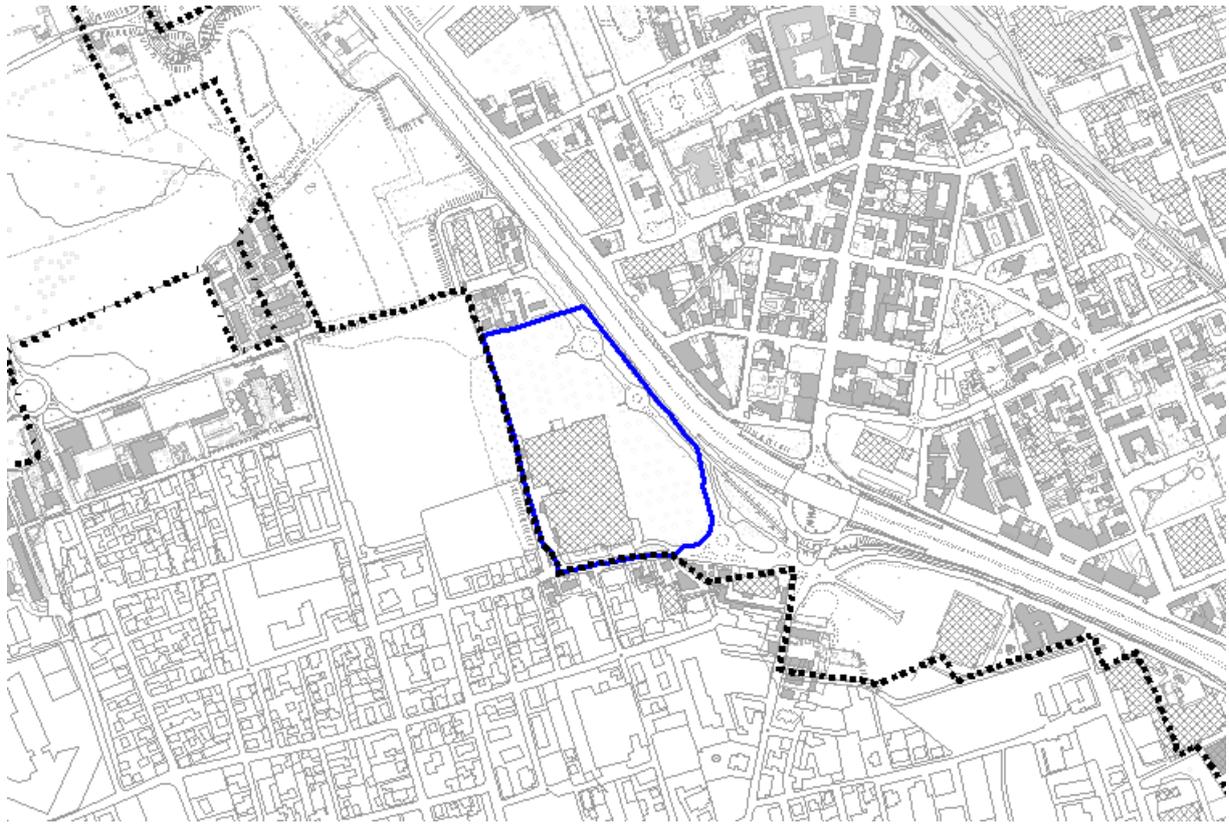
Dati quantitativi

- Superficie territoriale: 60.877 mq
- Rc max= 75%
- Altezza libera

Criteri prestazionali

Valgono i criteri generali stabiliti precedentemente.

Accessi e viabilità interna definiti nel Piano Attuativo.



AT28 (fuori scala)

Ambito di trasformazione 29



Inquadramento

L'ambito **AT29** è collocato come le precedenti lungo la SP36.

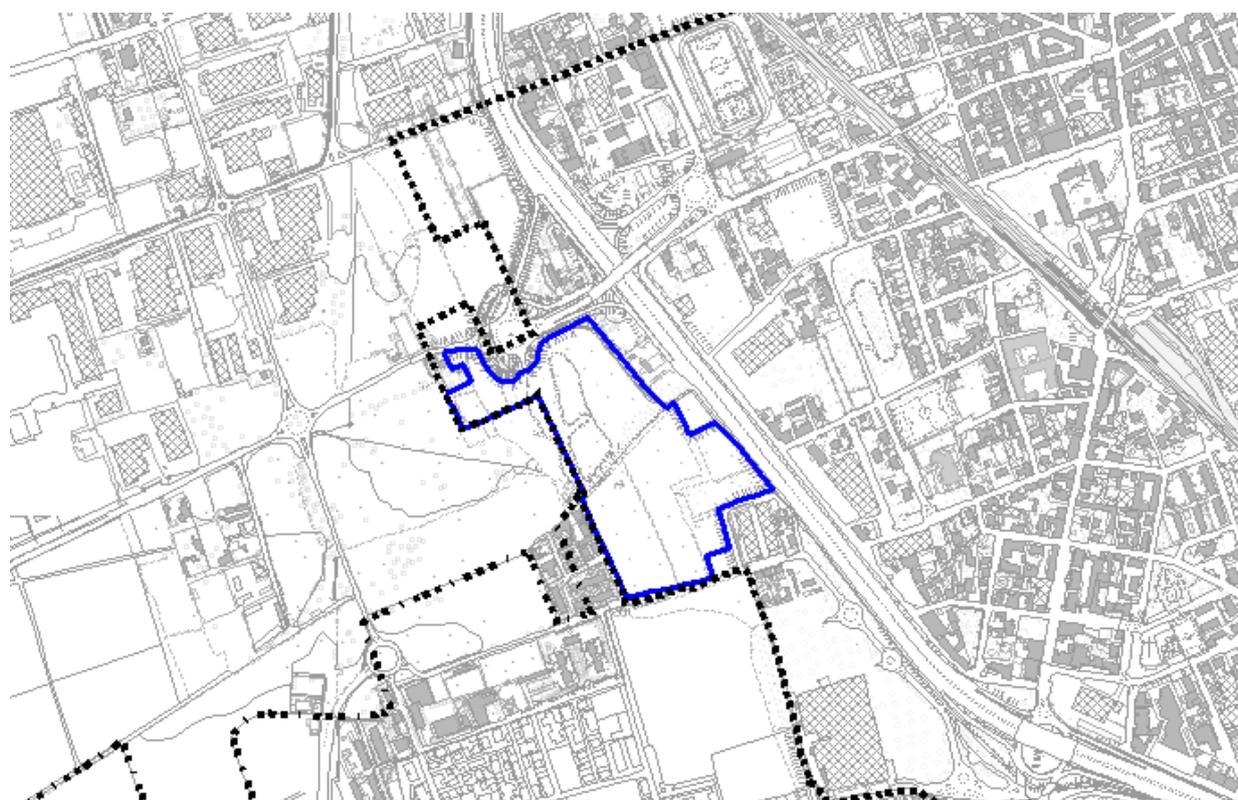
Dati quantitativi

- Superficie territoriale: 84.992 mq
- Rc max= 65%
- Altezza libera

Criteri prestazionali

Valgono i criteri generali stabiliti precedentemente.

Accessi e viabilità interna definiti nel Piano Attuativo.



AT29 (fuori scala)

Ambito di trasformazione 30



Inquadramento

L'ambito AT30 è localizzato lungo la SP36 e delimitato a nord da via del Guado.

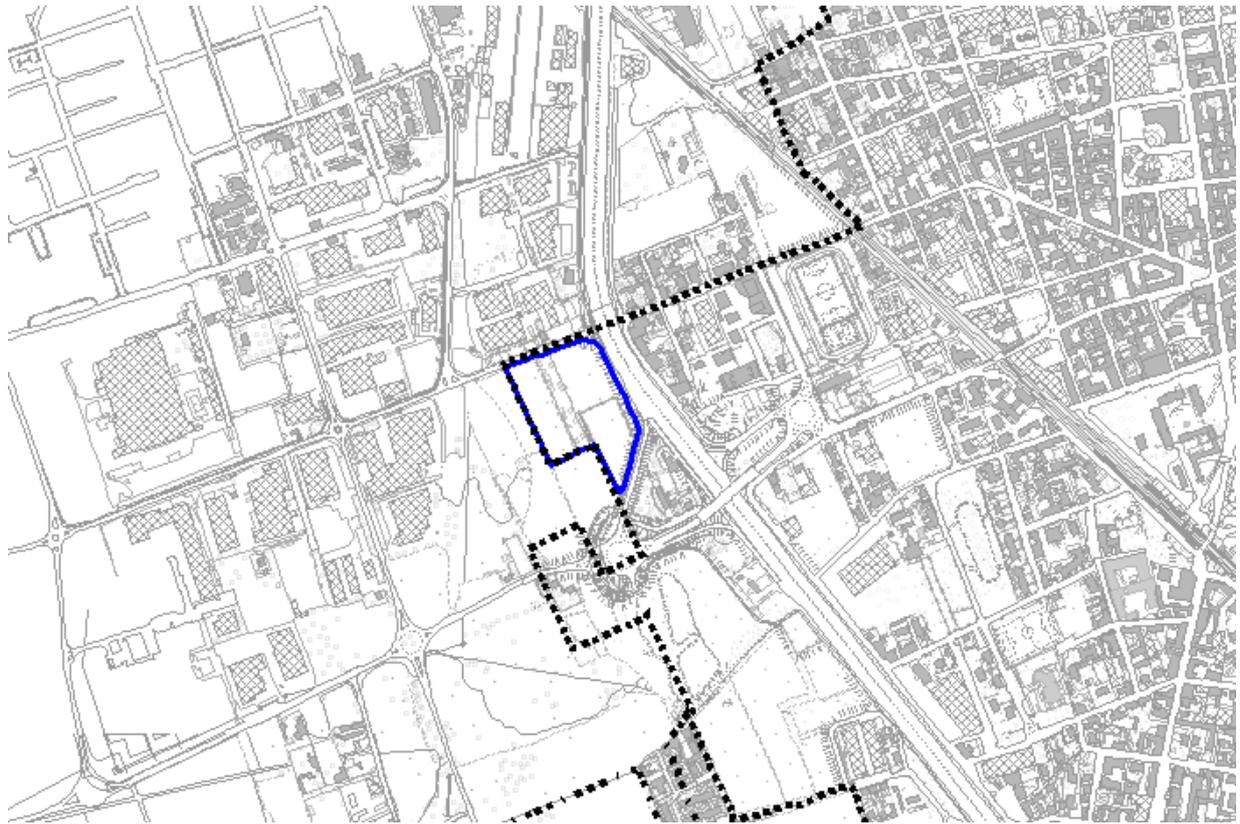
Dati quantitativi

- Superficie territoriale: 26.761 mq
- Rc max= 65%
- Altezza libera

Criteri prestazionali

Valgono i criteri generali stabiliti precedentemente.

Accessi e viabilità interna definiti nel Piano Attuativo.



AT30 (fuori scala)

Ambito di trasformazione	Superficie territoriale
AT27	31.927 mq
AT28	60.877 mq
AT29	84.992 mq
AT30	26.761 mq

Allegato 1

Documentazione fotografica

Si allegano foto esemplificativa di modelli citati:

- Parcheeggi, strade e mercato alberati



S.Mauro torinese - mercatale (in cantiere)



Rotterdam



Rotterdam



Graz



Bollate - progetto Favole

- 798 a Pechino





- Museo di Winthertur



Winthertur – ampliamento museo con parcheggio PT

- Foto a volo d'uccello (datate 2005/2006) degli ambiti di trasformazione:



AT1



AT2



AT3



AT4 e AT5



AT6



AT7



AT8



A

AT9



AT10



AT11



AT12



AT13



AT14



AT15



AT16



AT17



AT18



AT19



AT20



AT21



AT22



AT23



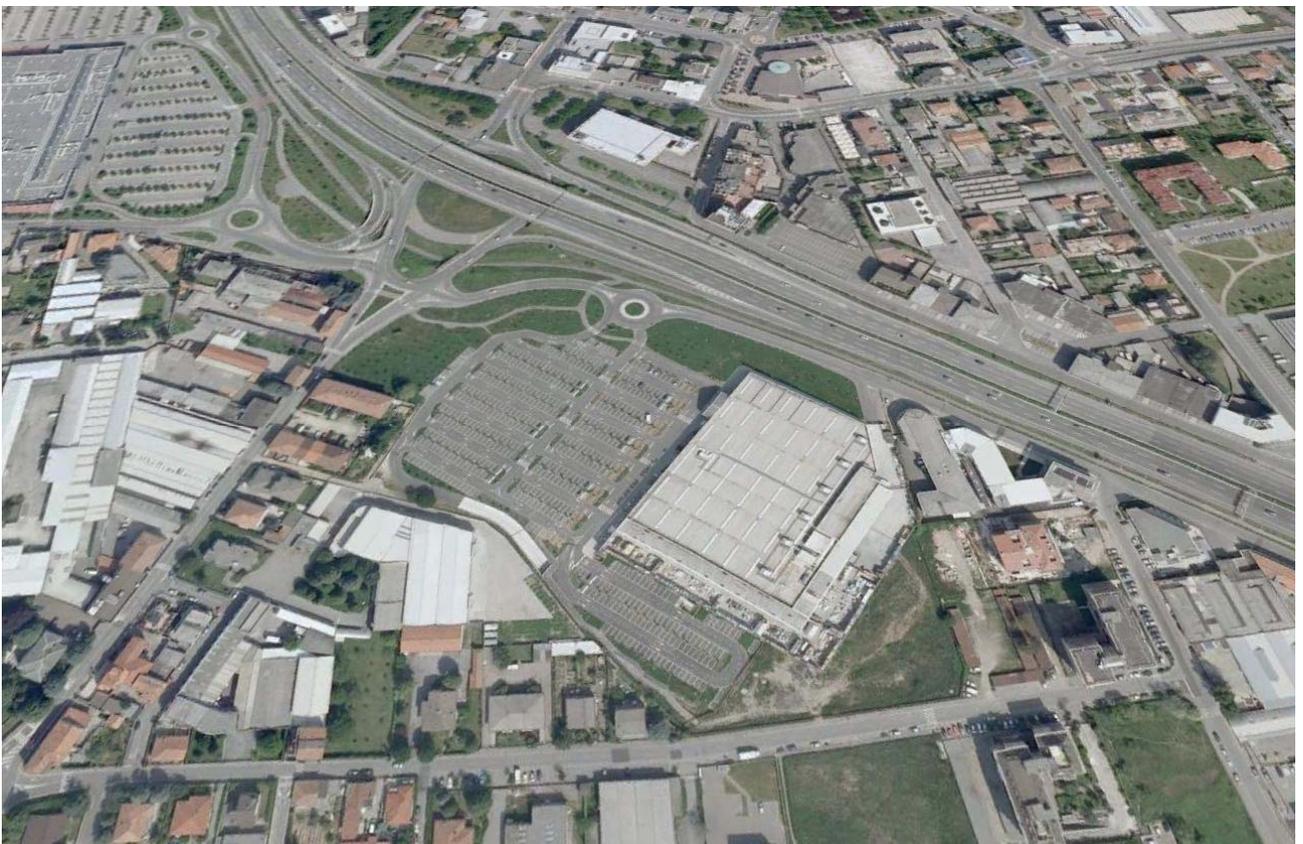
AT24



AT25



AT26



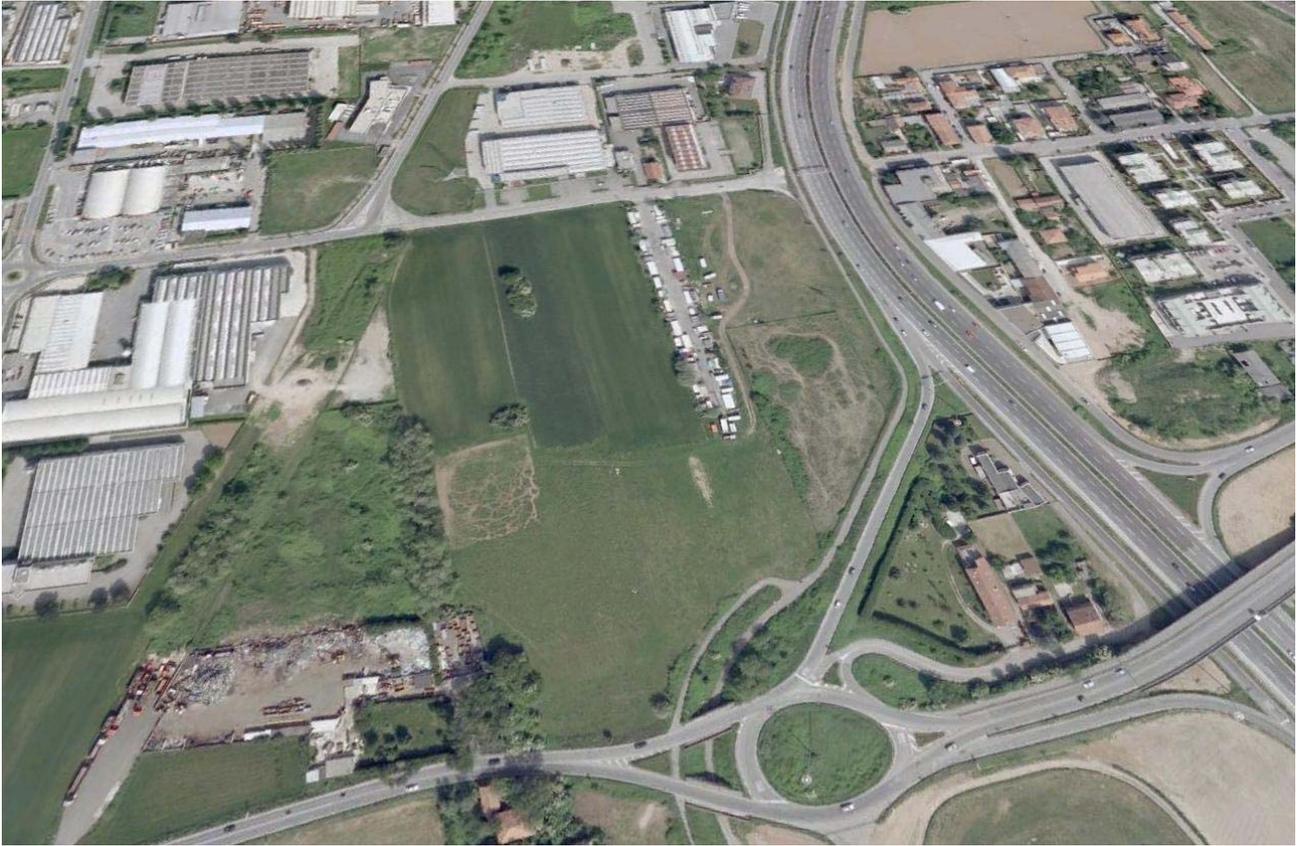
AT27



AT28



AT29



AT30



AT31



AT32