



GIUSSANO
PIAZZA ALDO MORO, 1

Piano di Governo del Territorio

R01

Piano delle Regole

Adozione:

delibera C.C. n. 57 del 23.11.2018

Approvazione:

.....

Relazione



Data 04.11.2019

Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni

BCG ASSOCIATI
di Massimo Giuliani

Giovanni Sciuto
Licia Morengi
Marco Tosca

Lorenzo Giovenzana
Cristiana Bernasconi
Antonello Borsani



TRT Trasporti e Territorio srl

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Relazione

Sommario

INTRODUZIONE	3
1. INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO	5
1.1 SINTESI EVOLUZIONE STORICA DELLA CITTÀ.....	8
1.2 APPROFONDIMENTI SUL SISTEMA URBANO	10
1.2.1 La città storica: approfondimenti	11
1.2.2 Beni vincolati e edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale	18
1.2.3 Le cascine: approfondimenti	29
1.3 GLI AMBITI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA.....	31
2. IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE.....	33
2.1 STRATEGIE DI INTERVENTO PER IL SISTEMA INSEDIATIVO	36
2.1.1 Obiettivi di sostenibilità per il Sistema Insediativo	36
2.1.2 LE AZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE	38
2.2 COMPOSIZIONE DEL PROGETTO: GLI ASSETTI DELLA CITTÀ.....	42
2.2.1 Impostazione e articolazione dell’impianto normativo	42
2.2.2 Assetto della città storica – ambiti storici testimoniali	43
2.2.3 Assetto della città consolidata	46
2.2.4 Assetto delle aree agricole e di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico	51
2.2.5 Vincoli e tutele.....	51
2.2.6 Sensibilità paesistica.....	53

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Relazione

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Relazione

INTRODUZIONE

Il Piano delle Regole è finalizzato ad assicurare il controllo della qualità urbana e territoriale, attraverso la definizione degli aspetti regolamentativi e degli elementi di qualità della città e del territorio e, insieme al Piano dei servizi, interagire anche con il Documento di Piano, soprattutto nella definizione delle azioni legate alle strategie e obiettivi prefigurati in quest'ultimo.

Allo stesso tempo le azioni, all'interno del Piano delle Regole, trovano fondamento in relazione alle politiche funzionali (residenza, attività economiche primarie, secondarie, terziarie e distribuzione commerciale), alla qualità del territorio e alla tutela dell'ambiente nell'ambito del tessuto urbano consolidato.

In quest'ottica, le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (Legge Regionale n° 12/2005, art. 10, comma 5). Più in particolare, il Piano delle Regole:

- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC), quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- individua le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, secondo quanto previsto dall'art. 57, comma 1, lettera b) della legge regionale, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate, recependo e verificando la coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino per queste componenti;
- individua le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, sulla base dei criteri e delle modalità dettate dal Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento (PTCP);
- individua le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, ritenute meritevoli di valorizzazione locale, dettando ulteriori regole di salvaguardia e valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal PTR, PTPR e PTCP;

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Relazione

- individua le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica (esterne sia alle aree consolidate che alle aree destinate all'agricoltura), che per ragioni oggettive e/o per scelte di piano sono sottratte a qualunque scelta di utilizzazione (aree a rischio geologico ed idraulico, ecc.).

Da questa lettura appare anzitutto evidente come il Piano delle Regole riguardi l'intero territorio comunale, sia nelle sue componenti di territorio urbanizzato, sia nelle sue componenti di territorio non urbanizzato e non urbanizzabile, perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica, in quanto dotati di rilievo ambientale, da salvaguardare e tutelare nel loro stato di fatto.

Il Piano delle Regole concorre al perseguimento degli obiettivi declinati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità urbana, ambientale e paesaggistica del territorio urbanizzato. In coordinamento con il Piano dei Servizi, recepisce le previsioni e i criteri definiti per le aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, i corridoi, le connessioni ecologiche e il sistema del verde, con lo scopo di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio periurbano e rurale.

Il Piano delle Regole definisce sia i criteri per il mantenimento e la valorizzazione dell'esistente, che le modalità insediative per gli interventi edilizi di nuova costruzione, mentre nella classificazione del territorio comunale, individua anche gli elementi fisici esistenti legati alla rete infrastrutturale, alla rete di mobilità, alla rete del verde e al reticolo idrico minore.

Sulla base del lavoro di approfondimento, sia documentale che di consultazione pubblica, elaborato all'interno del Documento di Piano e finalizzato ad evidenziare gli aspetti peculiari della struttura urbana di Giussano, il Piano delle Regole, disponendo del quadro informativo necessario, può affrontare coerentemente la parte progettuale di individuazione delle diverse parti di cui è fatta la città e, conseguentemente prevedere una normativa idonea.

1. INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Relazione generale

INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

Lo scopo della fase relativa al quadro conoscitivo è di costruire una base di conoscenza diretta del territorio comunale. Localizzare e perimetrare questi diversi ambienti è operazione non immediata bensì frutto di diverse scelte, che al pari di altre più evidenti, hanno una chiara impronta progettuale.

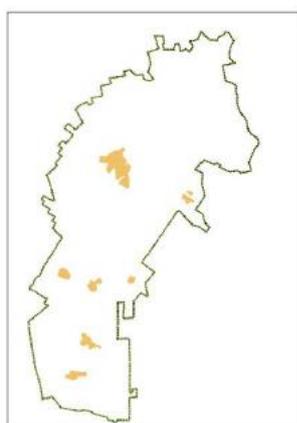
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Relazione

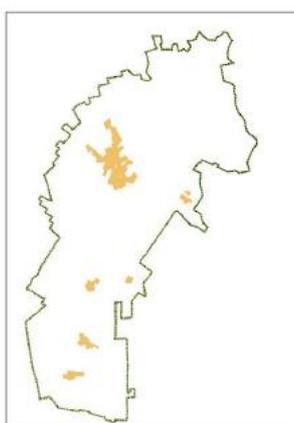
1.1 SINTESI EVOLUZIONE STORICA DELLA CITTÀ

Come esplicitato con maggior dettaglio all'interno dell'analisi conoscitiva del Documento di Piano, l'analisi dello sviluppo insediativo storico del territorio rappresenta un elemento di fondamentale importanza per comprendere i processi di trasformazione territoriale che nel tempo si sono susseguiti. Al fine della ricostruzione del processo evolutivo del territorio si analizza e interpreta il lavoro di comparazione della cartografia storica eseguito durante la redazione del PGT 2009.

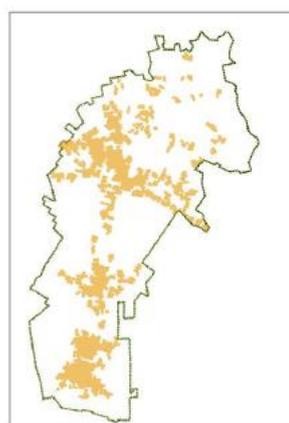
Le soglie storiche oggetto di analisi sono, dello specifico: 1888 (indispensabile per la definizione successiva del NAF all'interno del Piano delle Regole), 1931, 1959, 1981, 1994, 2002. Di seguito viene riportato il raffronto della crescita del sistema urbano nei differenti anni.



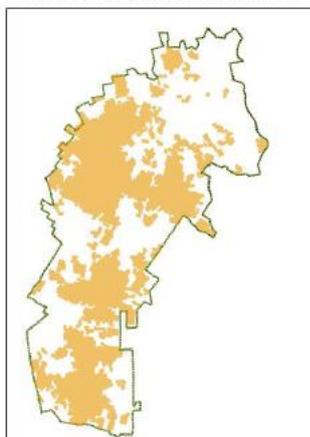
Estensione degli insediamenti al 1888



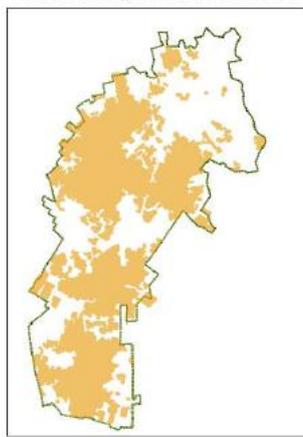
Estensione degli insediamenti al 1931



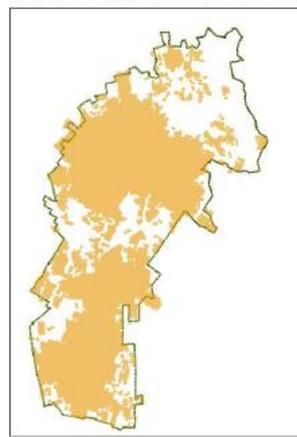
Estensione degli insediamenti al 1959



Estensione degli insediamenti al 1981



Estensione degli insediamenti al 1994



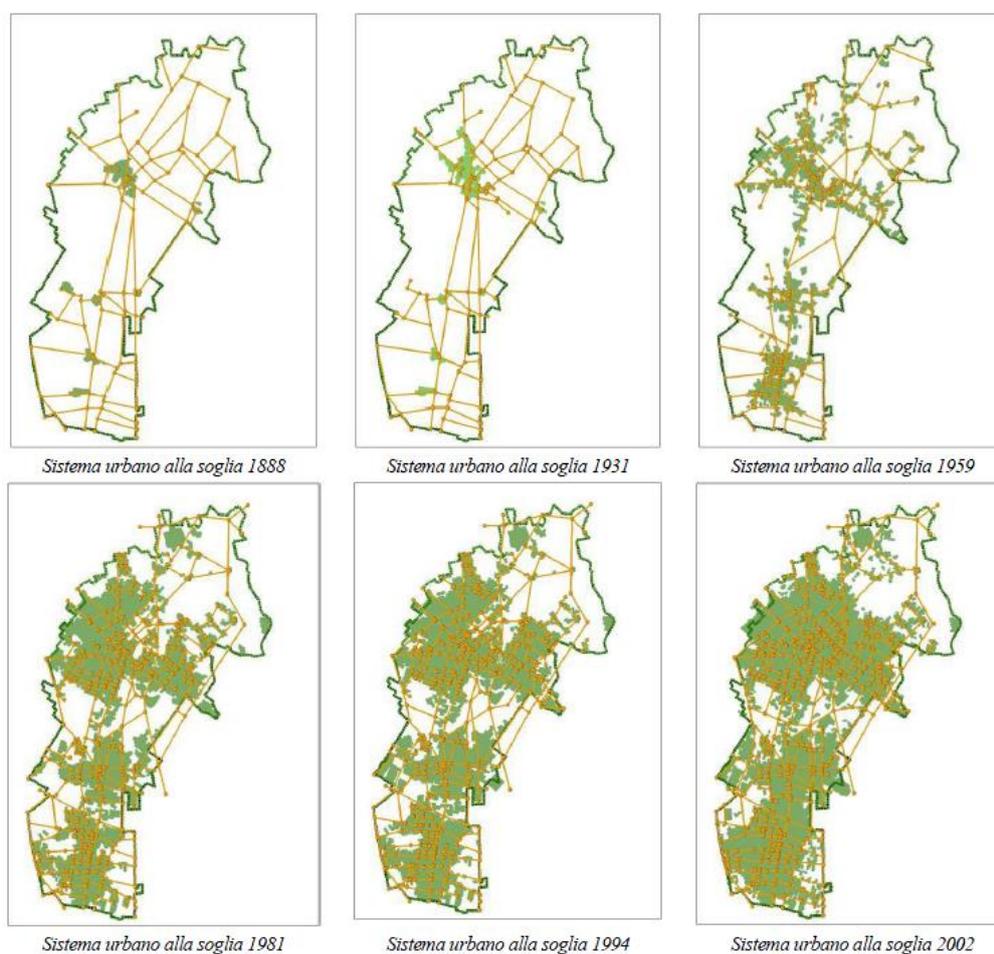
Estensione degli insediamenti al 2002

1.1 Comparazione assetto insediativo di Giussano – fonte: PGT 2009

INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

È possibile notare il processo di sviluppo insediativo avvenuto con il passare degli anni, dapprima concentrato intorno ai nuclei originari e, successivamente, esteso a coprire sempre più la superficie territoriale in modo omogeneo. Dalla lettura delle comparazioni emerge il forte sviluppo che capoluogo e frazioni hanno subito a partire dal 1931, sviluppo non significativo nelle epoche precedenti. Il momento di maggior crescita per il centro di Giussano si verifica tra il 1959 e il 1981: periodo in cui si assiste altresì alla crescita insediativa a macchia d'olio e al forte processo di saldatura tra i centri; da qui in poi la situazione comincia a stabilizzarsi per Birone e Paina, mentre per Robbiano e Giussano prosegue l'andamento irreversibile innescato gli anni precedenti.

La lettura dell'evoluzione del sistema infrastrutturale fornisce ulteriori indicazioni sulle trasformazioni del tessuto insediativo.



1.2 Comparazione del sistema urbano – fonte: PGT 2009

Appare significativo ribadire che, fino al 1931, le attuali frazioni appaiono leggibili e separate tra loro, di queste è possibile identificarne chiaramente i perimetri. Dal 1959

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Relazione

si assiste ad un importante fenomeno di diffusione insediativa; in un primo momento distribuita lungo i principali assi infrastrutturali e, successivamente, interessante tutto il territorio comunale. È da ascrivere entro questa dimensione la progressiva perdita di unicità delle singole frazioni nonché l'impossibilità di distinguerne i perimetri. Questo intenso processo di diffusione insediativa ha come diretta conseguenza la progressiva saturazione degli spazi creati dalle stesse infrastrutture storiche, le quali non appaiono più in grado di rispondere efficacemente all'aggravio di ulteriori insediamenti. Viene a crearsi l'esigenza, in tale condizione, di ulteriori infrastrutture di collegamento, che tuttavia comportano la progressiva frantumazione di isolati già esistenti, ma soprattutto la "banalizzazione" dello spazio urbano e conseguente mancanza di gerarchizzazione del sistema stradale.

La porzione nord-orientale del territorio comunale rappresenta una delle pochissime eccezioni a questo processo di progressiva diffusione insediativa. Sebbene la presenza del Parco della Valle del Lambro costituisca, ora come in passato, l'elemento di difesa dalla progressiva erosione insediativa, quest'ultimo non ha purtroppo scongiurato il verificarsi di episodi di sviluppi insediativi di carattere puntiforme.

1.2 APPROFONDIMENTI SUL SISTEMA URBANO

Per arrivare alla definizione di un apparato normativo in grado di rispondere alle caratteristiche e alle esigenze di Giussano sono stati effettuati, durante le analisi conoscitive, una serie di approfondimenti analitici ed interpretativi sui tre principali macro-sistemi oggetto del Piano delle Regole: città storica, città consolidata e territori agricoli.

Per quanto riguarda la città storica, le analisi si sono rivolte all'approfondimento delle tematiche relative all'individuazione puntuale delle destinazioni funzionali e dello stato conservativo, al fine di determinare il perimetro del Nucleo di Antica Formazione.

Per la città consolidata è stata svolta un'analisi urbanistica, interna al Documento di Piano, relativa ai tessuti urbani, all'evoluzione storica e agli elementi di interesse storico, architettonico ambientale e paesaggistico.

INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

Per il territorio agricolo, oltre all'analisi ecosistemica di tali aree, sono stati analizzati, sempre all'interno del Documento di Piano, gli edifici e i nuclei rurali di interesse storico collocati nelle aree sopraindicate, unitamente all'evidenziazione degli elementi dei valori naturali, ambientali, paesaggistici e produttivi del territorio agricolo.

Lo svolgimento di queste analisi ha permesso di realizzare un apparato normativo basato sulla lettura per tessuti, in aderenza alla concezione della legge regionale.

1.2.1 La città storica: approfondimenti

Alla città storica partecipano non solo i tessuti del centro storico del capoluogo ma anche tutti quei nuclei urbani o rurali, caratterizzati da una matrice insediativa storica. Sono inclusi pertanto in questa categoria: i centri storici; gli ambiti di valore storico monumentale; gli immobili di valore storico monumentale; le ville e i giardini storici di pregio; le testimonianze agricole da conservare.

1.2.1.1 *La perimetrazione dei Nuclei di Antica Formazione*

I centri storici presenti nel territorio di Giuszano, preesistenti alla data di prima levata dell'IGM 1888 sono quattro: oltre al capoluogo, ogni frazione si caratterizza per la presenza di un centro storico, mantenuto come tale e che vede al proprio interno la presenza di numerosi edifici storici. Il PTCP individua in via preliminare i Nuclei di Antica Formazione definendoli primariamente sulla base dell'IGM del 1888.

All'interno del Piano delle Regole (nella tavola R 03 – Definizione del Nucleo di Antica Formazione) viene identificato il perimetro del NAF, seguendo le modalità definite dal Piano paesaggistico regionale e dal PTCP, con particolare riferimento alla cartografia IGM di prima levata e all'IGM del 1931.

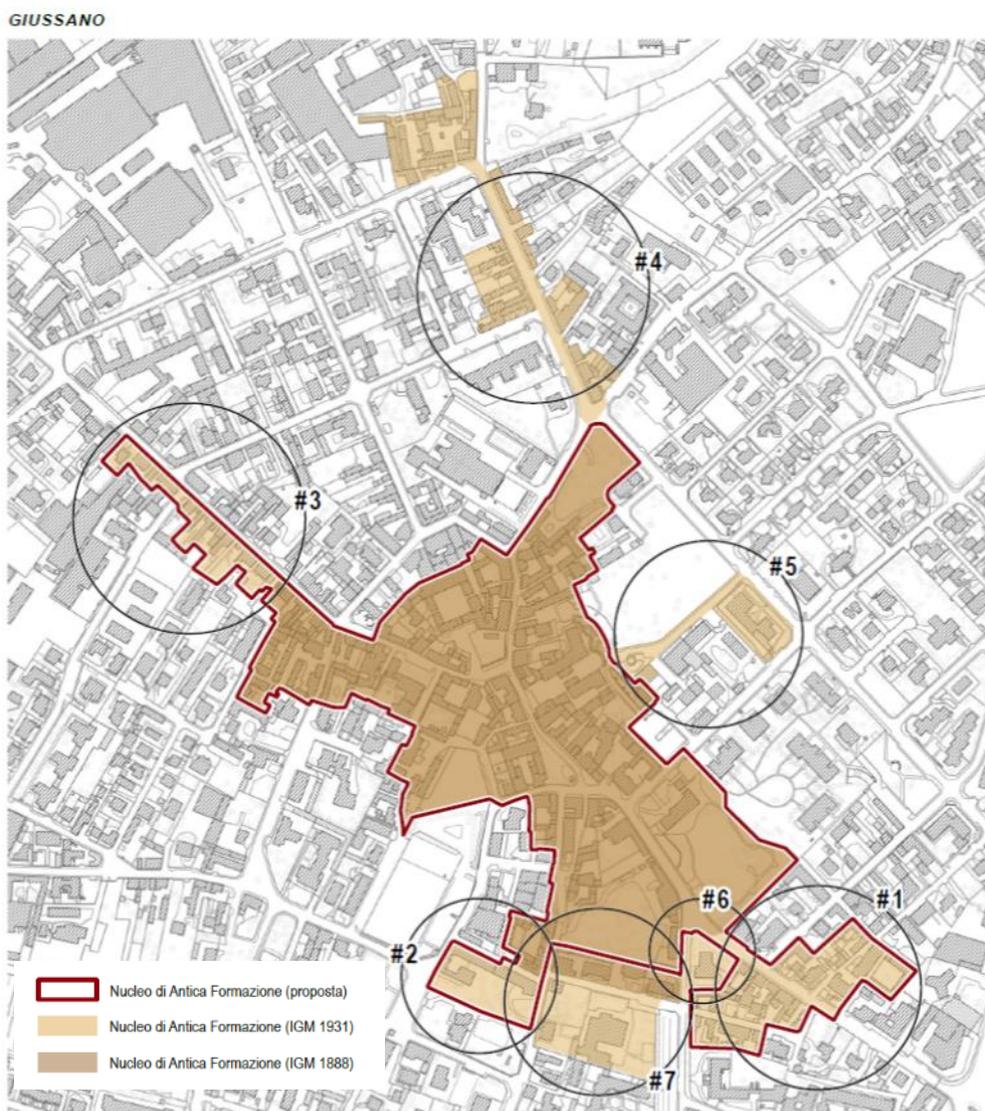
Dall'analisi delle due cartografie storiche, punto di riferimento per la determinazione dei perimetri dei Nuclei di Antica Formazione, si è notato il processo di consolidamento dell'insediamento originario in tutti i centri comunali nel passaggio tra un'epoca e l'altra, fatta eccezione per il capoluogo (Giuszano), nel quale si è assistito a una espansione lineare, lungo le principali direttrici di ingresso al centro (precedentemente descritta). L'analisi ha altresì rilevato come la città storica giussanese abbia subito nel corso del tempo (anche in tempi recenti) variazioni consistenti e, a volte, irrimediabili.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Relazione

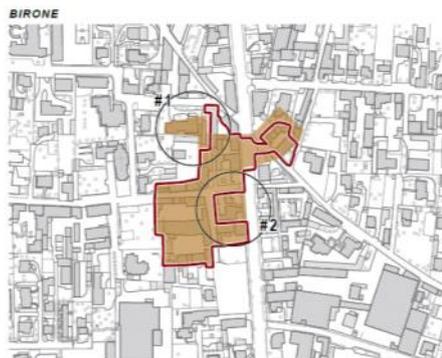
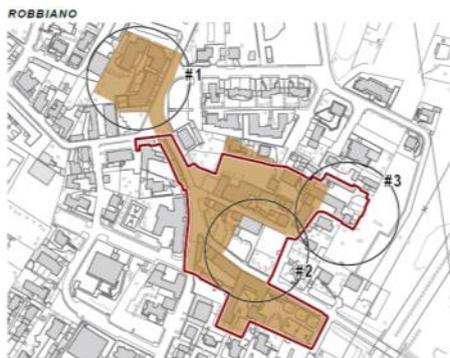
Tali tessuti, privi di alcuna caratteristica storica, dopo un'attenta valutazione, sono stati esclusi dal perimetro di NAF proposto.

Si riportano di seguito alcuni stralci della tavola R03, alla quale si rimanda per l'analisi dettagliata e motivata della perimetrazione del Nucleo di Antica Formazione.



1.3. Stralcio tavola R03 – definizione del Nucleo di Antica Formazione – NAF Giussano

INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO



1.4. Stralcio tavola R03 – definizione del Nucleo di Antica Formazione – NAF Robbiano e Birone



1.5. Stralcio tavola R03 – definizione del Nucleo di Antica Formazione – NAF Paina e Brugazzo

1.2.1.2 **Analisi degli aggregati storici**

Il Piano delle Regole rileva le aggregazioni degli edifici storici in fronti e spazi urbani (si veda la Tavola R 03.1. Nuclei di Antica Formazione – aggregati storici), classificandoli secondo omogeneità tipologica e morfologica e integrità delle connotazioni originali, così come previsto dal PTCP di Monza e della Brianza.

Nello specifico l'analisi individua differenti tipologie di aggregati storici.

Aggregati storici omogenei

- Aggregato omogeneo di edifici storici (di 2/3 piani in media) **con struttura originaria ben definita** e sistema distributivo di grandi dimensioni. Tali aggregati definiscono l'impianto fondamentale degli isolati anche nel rapporto con gli spazi aperti (creando, al loro interno corti, cortili di dimensioni significative o giardini).

- Aggregato omogeneo di edifici storici (di 2/3 piani in media) **con pianta irregolare** e struttura costituita dall'aggiunta di elementi a schiera e articolazioni non coordinate dei corpi edilizi. Le aggregazioni di tali edifici creano corti e cortili di dimensioni medio-

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

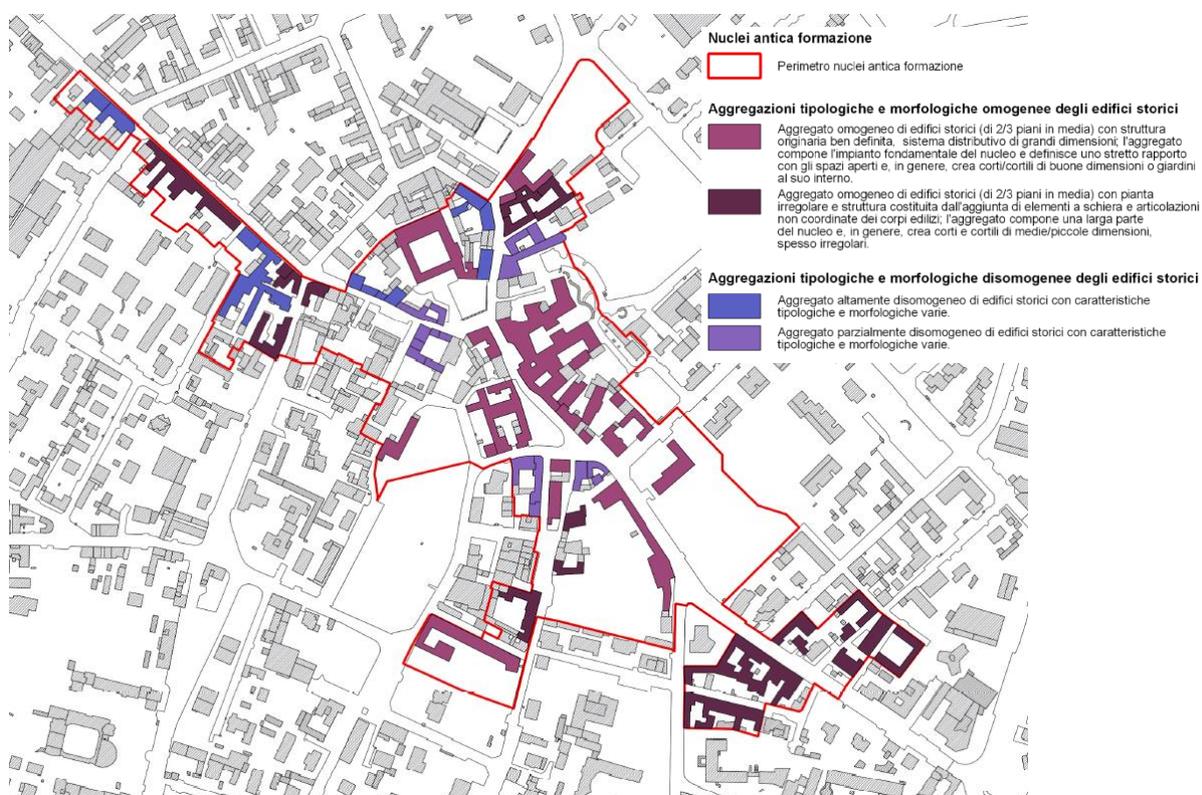
Relazione

piccole, spesso anch'esse irregolari. Rappresentano la maggioranza dei tessuti storici esistenti.

Aggregati storici disomogenei

- Aggregato storico altamente disomogeneo di edifici storici con caratteristiche tipologiche e morfologiche varie.

- Aggregato storico parzialmente disomogeneo di edifici storici con caratteristiche tipologiche e morfologiche varie.



1.6. Stralcio tavola R03.1 – Nucleo di Antica Formazione – aggregati storici – NAF Giussano

INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO



1.7. Stralcio tavola R03.1 – Nucleo di Antica Formazione – aggregati storici – NAF Robbiano e Birone



1.8. Stralcio tavola R03.1 – Nucleo di Antica Formazione – aggregati storici – NAF Paina e Bruggazzo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Relazione

1.2.1.3 *Metodologia di definizione delle modalità d'intervento per gli edifici del NAF*

Il Piano delle regole individua come “Ambiti storico-testimoniali” le parti di territorio interessate da edifici e complessi di edifici aventi rilevante valore storico, monumentale, architettonico e documentale, in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico del singolo edificio, sia dal valore morfologico urbano dell'insieme di edifici aggregati.

Il Piano delle Regole, classifica gli edifici interni al NAF in **tre (quattro) classi** (Tavola R03.2 – Nuclei di antica formazione: modalità di intervento), le quali rispecchiano tipologie, caratteri architettonici, urbanistici di intervento e di trasformazione differenziate:

- T 1. Edifici di interesse storico ed architettonico;
- T 2.* Edifici di interesse tipologico, planimetrico ed ambientale;
- T 2. Edifici di interesse ambientale;
- T 3. Edifici di epoca contemporanea.

In base alla classe dell'edificio sono definite differenti modalità di intervento.

EDIFICI IN CLASSE T1

Tale classe comprende, oltre agli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004, gli organismi edilizi e gli edifici che per le loro caratteristiche tipologiche e architettoniche, per il loro valore storico, per il significato simbolico che hanno assunto per la comunità, devono essere essenzialmente conservati, recuperando il loro stato originale con tutti i suoi caratteri planivolumetrici, formali e strutturali, valorizzando gli elementi architettonici e decorativi e ripristinando le parti alterate. Si tratta di edifici coerenti con l'impianto dei centri storici il cui fronte principale, generalmente prospettante su spazi pubblici, si distingue per uso di materiali e decorazioni.

Le modalità di intervento previste sono orientate all'utilizzo e alla valorizzazione con l'obiettivo della conservazione, del recupero e della trasmissione degli elementi artistici, storici e documentari significativi dell'edificio. Gli interventi sugli edifici dovranno pertanto rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale, tipologico, architettonico,

INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

nonché tutte le partiture decorative, assicurando al contempo la funzionalità dell'organismo edilizio in relazione alle destinazioni d'uso ammesse e compatibili con le sue caratteristiche e la sua qualità complessiva.

EDIFICI IN CLASSE T2*

Rientrano in questa classe edifici e tessuti storici stratificati su impianti originari, che connotano per le loro caratteristiche di riconoscibilità testimoniale i nuclei storici. Comprende edifici di conformazione tradizionale che esprimono le qualità insediative e architettoniche più tipiche della tradizione abitativa locale e che contribuiscono nel loro complesso ad imprimere al tessuto storico il suo specifico volto, non monumentale, ma propriamente civile. Si tratta di edifici interessanti sia singolarmente, sia per il rapporto che instaurano con l'ambiente e con i nuclei di antica formazione.

Gli interventi previsti per tali edifici sono finalizzati a garantire il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti, assicurandone la conservazione dell'impianto tipologico e morfologico esistente. Tutti gli interventi dovranno essere attuati al fine di perseguire la ricomposizione dei caratteri stilistici dei fabbricati ed il loro migliore inserimento nel contesto dei nuclei di antica formazione, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale. Il criterio è quello del recupero volumetrico e funzionale. Tale criterio è particolarmente auspicato per ciò che riguarda gli edifici, o parti di edifici, aventi destinazione fierili, magazzini e depositi.

EDIFICI IN CLASSE T2

Una particolare categoria di edifici, denominata appunto T2 è concepita per tutti quei fabbricati che per caratteristiche soprattutto ambientali e solamente in via secondaria per qualità architettoniche intrinseche, sono in grado di conferire al centro storico caratteri di omogeneità e riconoscibilità. Si tratta di edifici civili, i quali mantengono la cortina edilizia tradizionale, le altezze e spesso i materiali costruttivi tradizionali. Sono edifici che acquistano risalto poiché messi in relazione con altri aventi medesime caratteristiche e che solo se concepiti unitariamente acquistano valore.

Gli interventi previsti per tale classe sono finalizzati al mantenimento dei caratteri morfo-tipologici tradizionali e che prioritariamente consentono al singolo fabbricato di porsi in relazione con il contesto.

EDIFICI IN CLASSE T3

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Relazione

Tale categoria comprende gli edifici costruiti, ricostruiti, o profondamente trasformati in epoca recente, più o meno correttamente inseriti nella morfologia del nucleo antico, privi pertanto di valore storico-architettonico, la cui presenza nella zona di interesse ambientale richiede tuttavia attenzione al rapporto con gli elementi della tradizione, soprattutto nel caso di interventi di una certa rilevanza. Sono edifici generalmente in buono stato, con caratteristiche tipologiche ed architettoniche assai differenti rispetto all'edilizia di impianto storico, costruiti o profondamente trasformati in epoca recente, che si presentano per caratteristiche costruttive, materiali ed in alcuni casi anche per le altezze, non integrati e non omogenei ai caratteri morfologici e tipologici dei nuclei storici.

Gli interventi, in ordine alla loro estensione e tipologia, devono quindi essere contestualizzati per quanto attiene a rapporti proporzionali, materiali, colori e particolari architettonici, qualora facciano complessivamente riferimento ai tipi della tradizione. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, o di ristrutturazioni complessive, dovrà essere valutata la possibilità del completamento di cortine e l'allineamento alle altezze di gronda prevalenti compatibilmente con la volumetria da realizzare. Tali scelte sono quindi prescrittive qualora la situazione ne evidenzia la facilità di attuazione.

1.2.2 Beni vincolati e edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale

I nuclei storici nel territorio di Giussano, unitamente al tessuto consolidato, presentano valori storico-architettonici e ambientali di elevata qualità, che costituiscono valore testimoniale e documentario da rilevare, censire e, conseguentemente, salvaguardare.

L'attuazione degli interventi previsti dal PGT sul patrimonio edilizio esistente vincolato e di valore storico, architettonico, ambientale, dovranno raggiungere i seguenti principali obiettivi:

- ricostituzione e mantenimento del paesaggio urbano storico e identificazione degli originari caratteri dei centri in relazione al loro contesto;
- tutela conservativa dei singoli beni, volta al mantenimento e al ripristino della loro originaria struttura e consistenza, dell'integrità e della significatività;

INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

- promozione di riutilizzi e recuperi, indirizzati anche alla conservazione degli organismi, dei luoghi e dei contesti che li hanno prodotti originariamente;
- valorizzazione di siti e luoghi che rappresentano un valore diffuso e capillare sul territorio, in grado di attribuire identità storica e culturale ai luoghi;
- tutela dell'integrità del reticolo viario e dell'impianto urbano e mantenimento delle tipologie edilizie storiche, evidenziando i caratteri di unitarietà e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio (materiali, componenti edilizie, colori, ecc.).

1.2.2.1 *Gli edifici vincolati*

Sono sottoposti a vincolo, ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004, i seguenti edifici:

Villa Mazenta



Tipologia: villa

Epoca di costruzione: sec. XVII - XVIII

Morfologia: edificio a corte chiusa

Rilevanza contesto paesaggistico: alta

Stato di conservazione: ottimo

Il complesso di villa Mazenta, situato nel centro abitato di Giussano, per dimensione del complesso, localizzazione e relazione con gli spazi aperti pubblici e privati, rendono la villa uno dei più importanti elementi costitutivi del nucleo storico.

L'edificio padronale su due piani è preceduto da un vasto cortile, fiancheggiato da due corpi di fabbrica più bassi (le vecchie scuderie e i servizi) e chiuso sul quarto lato da un altro corpo di fabbrica più alto, di due piani fuori terra. La facciata interna del corpo principale presenta un portico a 5 fornici con colonne tuscaniche binate e archi a tutto sesto, coperto da volte a crociera. Interessante è l'accoppiamento colonna/lesena che segna la fine del portico e l'inizio dei corpi rustici. La scansione delle colonne, che diventano lesene binate, e l'imposta dell'arco, finta e chiusa a muro, si ripetono per le due ali basse di rustici. Austero e nello stesso tempo semplice è lo scalone d'onore.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Relazione

La struttura, abbandonata per anni, è stata completamente ristrutturata nel 1992. Il restauro ha, da un lato, rispettato le linee e gli spazi dell'architettura antica; dall'altro è intervenuto con una certa spregiudicatezza in alcune sventrature architettoniche, sacrificando il principio della conservazione totale a favore della rivitalizzazione dell'intero complesso.

La destinazione attuale è mista, prevale la residenza con alcune parti destinate a uffici e commerciale.

Il Broletto



Localizzazione: via A. da Giuszano

Tipologia: palazzo

Epoca di costruzione: secolo XIII

Morfologia: edificio a cortina

Rilevanza contesto paesaggistico: alta

Stato di conservazione: mediocre

Il palazzo denominato “broletto” o “casone” si presenta come un unico corpo edilizio di tre piani omogeneo con alcuni elementi architettonici di rilievo quali i pilastri ottagonali inclusi nella muratura.

L'utilizzo prevalente è residenziale ad esclusione del piano terra destinato a commerciale.

Villa del Dosso e annessi



Localizzazione: via Foscolo 19 (esterna al NAF)

Tipologia: villa

Epoca di costruzione: secolo XVI

Morfologia: complesso di edifici a corte

Rilevanza contesto paesaggistico: alta

Stato di conservazione: pessimo

INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

Il complesso si presenta come un corpo principale omogeneo di due piani con “pianta a L” completato da alcuni corpi secondari alti di altezza più ridotta.

L’intera area risulta al momento inutilizzata e fortemente degradata, gli edifici presentano criticità sia a livello materico sia a livello strutturale (i corpi secondari mancano di alcuni elementi strutturali) sia nelle caratteristiche tipologiche e architettoniche. Attualmente verte in stato di abbandono.

Torre medioevale: resti



Localizzazione: via Gran Paradiso (nel centro abitato)

Tipologia: architettura fortificata

Epoca di costruzione: secolo XI - XII

Morfologia: Torre

Rilevanza contesto paesaggistico: alta

Stato di conservazione: pessimo

L’edificio in pietra e mattoni con solai lignei ai vari piani. Fronti in ciottoli di fiume con spigoli in conci di pietra squadrati. Oggi verte in stato di abbandono.

Caseggiato colonico Mazenta



Localizzazione: p.za San Giacomo

Tipologia: caseggiato

Epoca di costruzione: secolo XVII (circa)

Morfologia: edifici a cortina

Rilevanza contesto paesaggistico: alta

Stato di conservazione: pessimo

Il 24 ottobre 2016, con decreto del Segretario Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, è stato dichiarato bene di interesse storico e come tale sottoposto definitivamente alle disposizioni di tutela del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Relazione

La verifica di interesse culturale è stata avviata su istanza del Comune di Giussano, proprietario dell'immobile dal 2014.

Il caseggiato si presenta come unione di differenti corpi edilizi di due/tre piani in passato pertinenza della villa Mazenta. Parte dell'edificio di due piani prospiciente villa Mazenta presenta uno stato pessimo con forti criticità sia per quanto riguarda l'aspetto materico, sia per quanto riguarda l'aspetto strutturale (la struttura esterna presenta cedimenti e l'assenza di strutture essenziali di copertura). Tutto il complesso presenta un mediocre stato di conservazione e rivela la presenza di elementi e stili architettonici eterogenei. Questo contesto urbano costituisce il vero fulcro storico della città. Attualmente l'edificio non è utilizzato.

Inoltre, all'interno del PTCP, vi è il Repertorio degli altri "beni storico-architettonici" non sottoposti a vincolo D.Lgs. n° 42/2004, dal quale viene estrapolato un elenco dei beni presenti a Giussano:

- VILLA BOFFI - VIALE RIMEMBRANZE
- VILLA CATTANI - VIA CARROCCIO
- VILLA GIANORINI VIGANO - VIA ALBERTO DA GIUSSANO
- VILLA LONGONI - VIA TOFANE
- VILLA PIOLA - P.ZZA ROMA ANG. VIA CAVOUR
- VILLA VARENNA - VIA BORELLA
- VILLA VIGANO' - VIA ALBERTO DA GIUSSANO
- VILLA FORLANELLI - VIA DELLA MADONNINA
- CASA ARIENTI - P.ZZA S. GIACOMO
- CASA BALLABIO - P.ZZA S. GIACOMO
- CASA BALLABIO NICOLINI - VIA ALBERTO DA GIUSSANO
- CASA SARTIRANA - VIA UMBERTO I
- CASA ACORTE DETTA "CORTE DEL POZZO" - P.ZZA SAURO, 4
- GIARDINO DI VILLA GIANORINI VIGANO' - VIA ALBERTO DA GIUSSANO, 26
- GIARDINO DI VILLINO VARENNA - VIA BORELLA, 34
- GIARDINO DI VILLA SARTIRANA CATTANI - VIA CARROCCIO ANG. VIA UMBERTO
- GIARDINO DI VILLA SARTIRANA BORELLA BOFFI - VIA RIMEMBRANZE, 2
- PARCO DI VILLA LONGONI - VIA TOFANE, 30
- STAZIONE TRANVIARIA (EX) - VIA MILANO ANG. VIA FERMI
- TORRE DI VILLA BOFFI - VIALE RIMEMBRANZE
- TORCITURA FRATELLI VITALI - VIA MONTE S. MICHELE
- CHIESA DELLA BEATA VERGINE ADDOLORATA - VIA DELL'ADDOLORATA
- CHIESA DEI SS. GIACOMO E FILIPPO - VIA ALBERTO DA GIUSSANO

INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

- CHIESA DI S. MARGHERITA - P.ZZA SAURO
- CHIESA DEI SS. QUIRICO E GIUDITTA - P.ZZA CADORNA
- ORATORIO DI S. FILOMENA - P.ZZA CADORNA
- ORATORIO FEMMINILE - VIA MONTESANTO
- ASILO GIUSEPPE ALIPRANDI - VIA ALIPRANDI
- SCUOLA ELEMENTARE - ora MUSEO "CENTRO STUDI NATURALISTICI") VIA IV NOVEMBRE
- OSPEDALE BORELLA - VIA MILANO
- CIMITERO - VIALE RIMEMBRANZE
- CASA DEL FASCIO (ORA BIBLIOTECA COMUNALE) - VIA DELL'ADDOLORATA.

Tra queste alcuni sono classificate come "architetture civili di interesse provinciale" – Ville e Giardini.

Se ne riporta di seguito una breve analisi.

Villa Longoni



Tipologia: villa con parco storico

Epoca di costruzione: 1930 (circa)

Morfologia: edificio isolato

Rilevanza contesto paesaggistico: alta

Stato di conservazione: ottimo

La villa si presenta come edificio unico di due piani implementato da un elemento a torre (4 piani) completamente integrato nel complesso. La presenza di un ampio

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Relazione

parco e la posizione dominante dell'edificio (posto su un promontorio) rendono considerevole la sua rilevanza nel contesto paesaggistico. L'utilizzo attuale è residenziale.



Tipologia area verde: parco recintato

Epoca di costruzione: 1930 (circa) contestualmente alla villa

Morfologia: area collinare con alberature rare e diffuse

Rilevanza contesto paesaggistico: alta

Stato di conservazione: ottimo

Il parco è privato e recintato ma è godibile alla vista anche dall'esterno della proprietà grazie alla conformazione collinare del terreno.

Villa Sartirana



Tipologia: villa con giardino storico

Epoca di costruzione: secolo XV

Morfologia: edificio isolato

Rilevanza contesto paesaggistico: alta

Stato di conservazione: ottimo

La villa si presenta come un edificio unico di due piani recentemente ristrutturato e con importanti servizi pubblici quali la biblioteca, la sala conferenze e spazi per attività.

INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO



Tipologia area verde: giardino recintato
Epoca di costruzione: XV secolo (circa)
contestualmente alla villa
Morfologia: area in piano con alberature
rade e diffuse
Rilevanza contesto paesaggistico: alta
Stato di conservazione: ottimo

Il parco è pubblico, facilmente accessibile durante gli orari di apertura. La recinzione, parzialmente in muratura, rende il parco facilmente osservabile anche dall'esterno.

Villa Boffi



Tipologia: villa con giardino storico
Epoca di costruzione: prima metà del 1800
Morfologia: complesso di edifici a cortina
Rilevanza contesto paesaggistico: alta
Stato di conservazione: sufficiente

La villa si presenta come un complesso articolato da edifici di due piani e implementato da un elemento a torre con un forte sviluppo verticale (7 piani circa). L'utilizzo attuale è residenziale.

Il parco è privato e recintato, l'area in cui si sviluppa il giardino è parzialmente racchiusa entro gli edifici esistenti, poco percepibile dall'esterno della proprietà, presenta alberature dense e concentrate.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Relazione

Villino Varenna



Tipologia: villa con giardino storico

Epoca di costruzione: fine 1800

Morfologia: complesso di edifici a cortina

Rilevanza contesto paesaggistico: alta

Stato di conservazione: buono

La villa si presenta come un edificio unico di due piani addossato ad una cortina di edifici con medesima altezza ma minore interesse architettonico. Il complesso risulta comunque particolarmente omogeneo. L'utilizzo attuale è residenziale. Il parco è privato e recintato, solo parzialmente percepibile dall'esterno della proprietà.

Villa Gianorini Viganò



Tipologia: villa con giardino storico

Epoca di costruzione: ante 1722

Morfologia: edificio a corte

Rilevanza contesto paesaggistico: alta

Stato di conservazione: ottimo

INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

La villa si presenta come un unico edificio addossato su di un lato ad altri complessi edilizi. Tale insieme, particolarmente denso, costituisce il tessuto principale del centro storico. Il complesso, recentemente ristrutturato, risulta omogeneo. L'utilizzo attuale è residenziale. Il parco è privato e recintato, con la presenza di alberature dense e concentrate, solo parzialmente percepibile dall'esterno della proprietà.

Villa Viganò



Tipologia: villa con giardino

Epoca di costruzione: 1900

Morfologia: edificio isolato

Rilevanza contesto paesaggistico: alta

Stato di conservazione: ottimo

La villa si presenta come un edificio unico di due piani implementato da un elemento a torre (3 piani) completamente integrato nel complesso. La presenza di un ampio giardino e la posizione centrale dell'edificio (rispetto al nucleo storico) rendono considerevole la sua rilevanza nel contesto paesaggistico. L'utilizzo attuale è residenziale.

Casa Arienti

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Relazione



Tipologia: caseggiato

Epoca di costruzione: ante 1722

Morfologia: edificio a corte

Rilevanza contesto paesaggistico: alta

Stato di conservazione: ottimo

Il complesso si presenta come un edificio omogeneo di due piani implementato da un elemento a torre (4 piani circa). L'utilizzo attuale è residenziale.

Casa Ballabio Nicolini

INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO



Tipologia: caseggiato

Epoca di costruzione: ante 1900

Morfologia: complesso di edifici a cortina

Rilevanza contesto paesaggistico: media

Stato di conservazione: buono/sufficiente

Il complesso si presenta come un insieme di edifici eterogenei, sia nelle altezze, sia nelle caratteristiche tipologiche e architettoniche. L'utilizzo attuale è residenziale.

1.2.3 Le cascine: approfondimenti

Nel territorio agricolo di Giussano, si collocano gli edifici e i nuclei di interesse storico e i nuclei sparsi rurali; a questi si aggiungono i nuclei rurali con origine agricola, ma che sono ormai compresi all'interno del tessuto urbano consolidato e che il piano ritiene utile evidenziare come elemento testimoniale, legato alla memoria storica.

Il valore di molti di queste cascine e nuclei rurali è dimostrato inoltre dal loro inserimento all'interno del Repertorio dei "beni storico-architettonici", parte del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Tali edifici sono:

- CASCINA BRENNIA - MARGINE DELL'ABITATO
- CASCINA - NUCLEO ESTERNO O RURALE
- CASCINA GUZZAFAME - MARGINE DELL'ABITATO
- CASCINA - MARGINE DELL'ABITATO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Relazione

- CASCINA REBECCA - NUCLEO ESTERNO O RURALE
- CASCINA SALA - MARGINE DELL'ABITATO
- CASCINA TORRE - NUCLEO ESTERNO O RURALE
- CASCINA BRIOSCHINA - MARGINE DELL'ABITATO
- CASCINA MUGNANO - MARGINE DELL'ABITATO
- CASCINA CAGETTO - NUCLEO ESTERNO O RURALE
- CASCINA - MARGINE DELL'ABITATO
- CASCINA CASTAROLA - MARGINE DELL'ABITATO
- CASCINA LAZZARETTO - MARGINE DELL'ABITATO
- CASCINA ROSELLO - MARGINE DELL'ABITATO

Nell'ambito del paesaggio rurale l'elemento più percepibile e persistente nel tempo è costituito dalle cascine e dalle case rurali a corte che, a seguito del ruolo marginale svolto attualmente dall'attività agricola, sono state trasformate, oppure versano in stato di abbandono.

La trama insediativa è costituita da piccoli nuclei urbani e insediamenti sparsi, disposti soprattutto lungo le strade a valle, e presenta una certa qualità paesaggistica e ambientale grazie agli ampi ambiti boscati e alla presenza del Parco della Valle del Lambro.

Partendo dal censimento delle cascine effettuato nel PGT del 2009, sono stati analizzati gli insediamenti rurali, allora individuati, e confermati all'interno del Piano delle Regole quelli che, ancora oggi, seppur in condizioni degradate, mantengono i caratteri storici che li contraddistinguono. Essi, a seguito dell'individuazione, all'interno del Documento di Piano nell'analisi conoscitiva, alla tavola D06 - carta del paesaggio, sono stati azionati e normati nel Piano delle Regole. Il sistema delle "cascine" e dei percorsi interpoderali, costituiscono memoria storica collettiva e rappresentano non solo un elemento dalla significativa valenza ambientale ma soprattutto culturale.

Il territorio agricolo di Giussano, principalmente collocato all'interno del Parco della Valle del Lambro, ma anche inglobato nel tessuto consolidato residenziale più recente,

INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

è costellato da molteplici esempi di architetture rurali, veri “scrigni” in grado di conservare linguaggi architettonici e potenzialmente sociali di grande valore. Risulta pertanto importante riconoscerle ed identificarle all’interno del territorio agrario, al fine di indagarle come elemento singolo e come sistema (la cascina, i corsi d’acqua, i percorsi ...) che deve essere riscoperto e valorizzato. Il riconoscimento dell’ordine tipico del paesaggio agrario, fatto di centri abitati e cascine sparse nelle campagne, collegati da questa ricca rete di percorsi, potrebbe essere utile quale supporto su cui organizzare un possibile sviluppo urbano futuro.

Il Piano delle Regole, individua a tal fine tali ambiti come **“A2 - Ambiti del Patrimonio Rurale”** disciplinandone gli interventi.

Gli interventi previsti hanno come obiettivo la conservazione dei caratteri peculiari di ogni singolo edificio, la conservazione delle idee progettuali originarie relative allo specifico impianto architettonico, anche desumendolo da documentazione d’archivio, la conservazione e il ripristino dei caratteri originali degli edifici, in particolare rispetto all’integrità dei volumi, al trattamento dei fronti, ai particolari costruttivi e agli impianti distributivi. Pertanto, gli interventi dovranno tendere alla valorizzazione degli aspetti di interesse e valore non solo storico e testimoniale relativo ai manufatti, ma anche e soprattutto ecologico-ambientale, relativo agli spazi verdi di pertinenza, attraverso interventi di conservazione e di incremento del verde esistente. Si dovrà altresì porre attenzione al mantenimento ed alla salvaguardia dei caratteri tipologici, architettonici e morfologici dei fabbricati edilizi, e in particolare del rapporto fra singolo edificio e spazio libero circostante, consentendo un utilizzo diverso rispetto a quello originario, ma comunque compatibile.

1.3 GLI AMBITI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA

L’analisi condotta ai fini della costruzione del quadro conoscitivo della città esistente è stata completata attraverso una lettura e un’interpretazione della forma della città,

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Relazione

con la finalità di costruire la base per la nuova classificazione superando la lettura funzionale, legata alla zonizzazione del piano tradizionale. Tale analisi riporta una rinnovata lettura del sistema insediativo attraverso l'individuazione morfo-tipologica e funzionale dei tessuti che lo compongono distinguendo tra quelli appartenenti alla città storica (tessuto storico consolidato, tessuto dei nuclei storici rurali e ville con parco), quelli della città per aggiunta.

Tale analisi riveste una funzione fondamentale in relazione alla definizione dei principi e delle regole di gestione dei futuri interventi sulla città esistente, che costituiranno i contenuti specifici del Piano delle Regole.

È stata quindi svolta un'attenta analisi finalizzata, da un lato a cogliere le differenze tra i diversi ambienti insediativi di Giussano e dall'altro a evidenziare le note comuni, i caratteri ripetutamente rintracciabili, stabilendo delle regole nei modi insediativi.

Per individuare le diverse parti di città sono stati utilizzati più livelli di analisi che si sono nel corso della lettura incrociati e sovrapposti: un approccio di tipo morfologico, un approccio spaziale e percettivo, un'analisi del trattamento dello spazio pubblico.

Altro elemento interessante da sottolineare sono gli edifici dismessi o non completamente utilizzati, prevalentemente capannoni, accessori e strutture una volta artigianali: queste tessere sono inserite nel tessuto insediativo creando incongruenze che costituiscono una potenziale risorsa, ma allo stato attuale una notevole criticità.

Il sistema della residenza e dei servizi è rappresentato da un lato dai luoghi dell'abitare, vale a dire gli edifici, gli spazi scoperti e la viabilità di servizio dei quartieri e, dall'altro, dai luoghi di incontro collettivo, che attraggono flussi di persone, comprendendo con tale termine sia gli edifici, che gli spazi scoperti. I servizi, anche se non adeguatamente messi in rete, presentano un buon livello qualitativo, che andrà comunque adeguato in relazione alle rinnovate esigenze della città e dei suoi abitanti.

2. IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Relazione

La proposta progettuale del Piano delle Regole si fonda sull'esigenza di rileggere siti e contesti, di decostruirli e interpretarli attribuendo a loro messaggi e linguaggi, spesso dimenticati. Pertanto, da un'articolazione tipo-morfologica operata sulla base di una ricerca dei fattori conformativi dell'edilizia e dell'ambiente urbano, con il Piano delle Regole si passa ad una ripartizione progressiva della struttura territoriale per sottosistemi denominati Ambiti, ai quali si potranno sovrapporre diversi elementi.

Tutto ciò presuppone una impostazione metodologica che pone l'attenzione non tanto sul singolo manufatto, quanto, piuttosto, sulla struttura urbana, cercando di evidenziare i caratteri fisici visibili del territorio costruito e della città.

Ne consegue l'individuazione di parti di città i cui caratteri di omogeneità, sotto il profilo della stratificazione storica della morfologia e delle tipologie urbanistiche insediate, sintesi di funzioni, forma urbana, tipologie edilizie, sono prevalenti sulle differenze comunque presenti e in cui gli elementi edilizi e urbani che le compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi tra loro differenti, ma costantemente ripetuti ed articolati.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Relazione

2.1 STRATEGIE DI INTERVENTO PER IL SISTEMA INSEDIATIVO

La lettura ed interpretazione del tessuto urbano consolidato in tessuti omogenei dal punto di vista tipologico e morfologico, è finalizzato a sottolineare specifiche differenze, da cui discendono modalità di intervento differenziate (in termini di salvaguardie, limitazioni, sostituzioni, ...), comunque finalizzate alla definizione di regole che garantiscano il controllo delle trasformazioni urbanistiche diffuse, funzionali e morfologiche.

All'interno del Piano delle Regole il territorio è inteso come sistema complesso, come luogo e prodotto della stratificazione della vita di una comunità e dell'ecosistema in cui essa è inserita, letto nelle sue valenze tridimensionali, secondo forme di organizzazione spaziale basate su logiche relazionali di tipo sistemico, che considera il territorio nella sua totalità e complessità, come parte in relazione con un sistema che deve contribuire a governare.

2.1.1 Obiettivi di sostenibilità per il Sistema Insediativo

Il Piano delle Regole affonda le proprie radici, da una parte, nella riflessione disciplinare degli ultimi decenni e dall'altra nelle riflessioni intorno allo sviluppo di un piano in grado di suscitare attenzione verso gli elementi del territorio, indagati contemporaneamente come testimonianza e come risorsa. Più in generale, gli obiettivi del Piano delle Regole, fanno riferimento ai seguenti elementi individuati dal sistema conoscitivo del Documento di Piano: struttura e forma urbana; rapporti tra forma della città e forma del territorio (morfologia territoriale, idrografia superficiale, paesaggio agrario) da salvaguardare, valorizzare o riqualificare; aree di ridefinizione o recupero paesaggistico; aree interstiziali e aree libere da completare; tipologie insediative (isolate, a schiera, a corte, ..); spazi a verde o liberi da edificazione; spazi pubblici e gerarchia di strade, piazze, viali; riguardano la disciplina degli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e sostituzione attraverso parametri di tipo quantitativo, morfologico, funzionale, prestazionale.

Gli indirizzi individuati dal Piano delle Regole per gli interventi all'interno del Sistema Insediativo sono i seguenti:

- **dare efficacia agli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana.** Si tratta di interventi diffusi sia nell'urbanizzato consolidato (la parte storica e quella consolidata, relativamente al recupero, alla riqualificazione ed alla trasformazione del patrimonio edilizio esistente, compresi gli interventi di ampliamento), sia in quello più recente, al fine di addivenire, al miglioramento della qualità e delle prestazioni del patrimonio abitativo (in termini di prestazioni, di risparmio energetico, di sostenibilità complessiva), al rimodellamento e alla qualificazione dello spazio pubblico esistente, ma anche alla realizzazione di nuovi spazi pubblici ambientali;

- **massimizzare gli effetti degli interventi sull'ambiente,** finalizzati al miglioramento delle condizioni di vivibilità dell'impianto urbano (riduzione dei fattori inquinanti, mitigazione dell'inquinamento da traffico, ecc.), alla realizzazione di un nuovo sistema del verde pubblico e privato, alla costruzione di una "rete ecologica" che colleghi tra loro aree con valore ambientale esistenti e di progetto e queste con gli ambiti di valore ambientale presenti nel territorio;

- **sostenere una nuova strategia di sviluppo economico del territorio,** con una normativa non restrittiva, ovvero che consenta recupero o la rifunzionalizzazione degli immobili a tale scopo;

- puntare sulla politica di **rigenerazione del tessuto urbano consolidato,** attraverso un insieme coordinato di azioni e di interventi finalizzati a favorire la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente e la conseguente diminuzione delle emissioni sul territorio, attraverso l'utilizzo di aree pubbliche e private.

In applicazione delle disposizioni contenute all'art. 10.c.3 lettere h) e l) della L.R. n°12/2005, in forza delle quali il Piano delle Regole deve individuare i requisiti qualitativi degli interventi, nonché i requisiti di efficienza energetica dei fabbricati, il piano enuncia quale primario obiettivo qualitativo l'assunzione dei principi di contenuto energetico e sostenibilità ambientale nella progettazione e nell'esecuzione degli interventi.

L'obiettivo a cui tende il Piano delle Regole, ed a cui i progettisti dovranno uniformarsi, è quindi, di migliorare le condizioni abitative attraverso la costruzione di edifici energeticamente efficienti e rispettosi dell'ambiente e del contesto entro il quale si inseriscono, utilizzando al meglio tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento ambientale degli elementi tecnologici e degli impianti.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Relazione

Saranno quindi ritenuti elementi qualitativi dell'intervento l'applicazione dei principi di bioarchitettura e tecnologie che si riferiscano all'utilizzo di fonti rinnovabili e a sistemi passivi di alimentazione energetica degli edifici, nel rispetto delle normative vigenti in materia di contenimento energetico.

2.1.2 LE AZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

L'obiettivo prioritario che il Piano delle Regole assume come elemento portante, dal quale ne scaturiscono tutte le azioni intraprese, è la rigenerazione urbana ad ampio spettro. Per giungere a questo obiettivo, il Piano delle Regole mette in campo un ventaglio di azioni, successivamente descritte.

2.1.2.1 *Individuazione del Nucleo di Antica Formazione e delle modalità di intervento per gli edifici del tessuto storico*

Una delle prime azioni necessarie per la corretta gestione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è l'identificazione puntuale del perimetro del Nucleo di Antica Formazione (come esplicitata al capitolo precedente).

Tale passaggio ha permesso di prevedere idonee modalità di intervento per quegli ambiti edificati che costituiscono la formazione storica della città e mantengono, ancora oggi, quelle caratteristiche morfo-tipologiche ed identitarie del patrimonio storico locale. Queste modalità non mirano ad essere eccessivamente limitative e vincolanti, bensì tendono a stimolare la trasformazione e il recupero di parti di città, nel rispetto delle peculiarità esistenti.

2.1.2.2 *riconoscimento dei caratteri ambientali e paesaggistici degli ambiti urbani*

Il territorio urbanizzato di Giussano presenta alcuni caratteri paesaggistici e ambientali che il Piano riconosce e tutela. Nello specifico, nella definizione del quadro conoscitivo, sono stati identificati ambiti di particolare interesse, i quali vengono trattati e normati all'interno del Piano delle Regole.

Tali ambiti, che saranno illustrati dettagliatamente al capitolo successivo dedicato, oltre al Nucleo di Antica Formazione, sono: gli Ambiti del Patrimonio Rurale – A2; gli Ambiti residenziali radi – B3.

2.1.2.3 *Incentivi all'interno del piano delle regole per il recupero aree dismesse*

Il quadro conoscitivo ha portato all'identificazione di un ingente patrimonio edilizio esistente in stato di dismissione o sottoutilizzo (si veda tavola D 10 – Carta della rigenerazione urbana) per il quale si ritiene importante attivare azioni che facilitino un processo di rigenerazione e riutilizzo di tali spazi, anche con funzioni diverse.

Per tale ragione, all'interno della normativa del Piano del Regole si prevede, a fronte della demolizione ed eventuale bonifica dell'area, la possibilità di mantenere tutti i diritti edificatori utilizzabili dai proprietari, in un secondo momento.

Inoltre, per talune aree individuate nell'azzonamento del Piano delle Regole, che si localizzano all'interno degli "addensamenti commerciali" (definiti nella normativa di Piano ed esplicitati nel capitolo successivo) si è definito un meccanismo atto a incentivare il loro recupero. Tale meccanismo coinvolge l'apertura di nuove medie strutture di vendita, ritenute, per Giussano, un valido motore capace di spingere la rigenerazione di ampie parti di città. Per questa ragione si prevede la possibilità di realizzare nuove medie strutture di vendita commerciali solamente all'interno delle aree dismesse individuate nell'azzonamento del Piano delle Regole (R 04 – Azzonamento: intero territorio comunale e sotto tavole).

2.1.2.4 *Revisione normativa che non limiti le attività esistenti*

Le attività lavorative, nelle loro diverse forme, rivestono un ruolo centrale nella vita e nella società di Giussano: il mondo delle imprese, delle attività commerciali e terziarie deve essere supportato anche da azioni urbanistiche che sappiamo intercettare le mutevoli esigenze. Per tale ragione il Piano non vincola gli interventi edilizi nei comparti produttivi, terziari e commerciali, a proporzioni tra destinazioni principali e destinazioni ammesse, ma si "limita" ad escludere le attività non compatibili. Inoltre, al fine di non ostacolare le piccole trasformazioni, ampliamenti e riorganizzazioni interne delle attività, dovute a nuove esigenze lavorative, non attribuisce un indice fondiario alle proprietà e pertanto, all'interno di ogni singola proprietà esistente sarà possibile qualsivoglia intervento, nel solo rispetto delle norme ambientali (Rapporto di Copertura, superficie drenante), igienico-sanitarie e di sicurezza.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Relazione

2.1.2.5 *Allineamento della normativa di piano con la normativa del Parco Regionale della Valle del Lambro*

Il previgente PGT assegnava ai tessuti urbanizzati in prossimità ed interni al Parco della Valle del Lambro una specifica normativa, la quale non coincideva con l'identificazione delle aree urbanizzate all'interno del PTC del Parco. Pertanto, a seguito dell'analisi conoscitiva effettuata, il Piano rivede tale disciplina, riconoscendo un tessuto urbanizzato denominato "B3 – Ambiti residenziali radi" al quale assegna una normativa rinnovata, in conformità con le previsioni e gli obiettivi previsti dalla normativa del Parco Regionale. Tale scelta è tesa, da un lato, ad una semplificazione normativa per agevolare gli interventi e dall'altro ad un allineamento degli obiettivi di Piano con quelli del Parco Regionale.

2.1.2.6 *Rivitalizzazione attraverso la definizione di nuove regole per gli addensamenti commerciali*

L'elemento innovativo di questa variante sta, anche, nell'occuparsi di tutte le attività "affini" al commercio, ma ad esso non del tutto assimilabili. Il Piano pertanto norma tali attività in modo da favorire un loro ruolo attivo nel mix di servizi urbani, senza confonderli né con il commercio "tout court" né con l'artigianato, ma elaborando delle norme di localizzazione che tengono conto della loro specificità funzionale e di integrazione nell'ambiente.

Il modo alternativo di affrontare i problemi della pianificazione del commercio, che si propone per il PGT, consiste nel partire dall'analisi della realtà commerciale locale per individuarne le caratteristiche distributive in rapporto al territorio ed in particolare verificare l'esistenza e le caratteristiche di veri e propri "sistemi commerciali", che innervino la struttura distributiva presente sul territorio, in alternativa ad una distribuzione pressoché casuale rispetto all'edilizia presente sul territorio.

La normativa di piano si pone l'obiettivo di razionalizzare la crescita del comparto valorizzando ed incentivando il più possibile la collocazione delle attività all'interno dei sistemi commerciali, e intendendo gli insediamenti esterni ai sistemi commerciali più che altro come una eccezione, di cui prendere atto laddove esistente (garantendo ovviamente i diritti acquisiti), e da consentire per i nuovi insediamenti solo in particolari

condizioni limite o comunque atipiche. La normativa di Piano prevede, quindi, l'inseparabilità o meno delle varie tipologie di attività a seconda del sistema commerciale di collocazione, anziché genericamente della zona urbanistica o degli addensamenti e localizzazioni. In questo modo viene evitato uno dei problemi fondamentali dell'urbanistica commerciale, ossia quello del pretendere di regolamentare un'attività a distribuzione sostanzialmente puntiforme, quale è il commercio, con delle norme concepite essenzialmente da applicarsi ad aree più o meno omogenee, quali appunto le classiche zone urbanistiche.

2.1.2.7 azioni di incentivi per la realizzazione della "spina centrale di connessione"

In un territorio particolarmente frammentato, come quello di Giussano, appare importante prevedere azioni che tendano a ricucire il tessuto urbano e che sappiano superare le difficoltà di connessione (territoriale e sociale) tra le diverse frazioni presenti nel comune. A tal fine, le azioni previste dal Piano delle Regole sono: riconoscimento dell'addensamento commerciale lungo l'asse viabilistico, impiego di prescrizioni per un'omogeneizzazione dell'arredo urbano al fine di dare riconoscibilità al luogo e per il mantenimento delle aree a verde che vi si affacciano.

2.1.2.8 Prescrizioni per le trasformazioni di definizione di principi di invarianza idraulica

Il PGT nel suo complesso definisce i principi di invarianza idraulica e idrogeologica che gli interventi nella città devono rispettare. Tale principio, entro il Piano delle Regole, trova applicazione all'interno della normativa riguardante il tessuto consolidato, la quale prevede il rispetto di tale principio nel caso di interventi edilizi su aree già urbanizzate del territorio comunale.

2.1.2.9 Definizione del progetto di rete ecologica comunale

Il PGT, al fine del raggiungimento degli obiettivi di Piano, individua all'interno del territorio di Giussano gli ambiti destinati alla rete ecologica comunale.

Per far ciò, oltre a quanto previsto nel Documento di Piano (Preverdissment degli Ambiti di Trasformazione) e nel Piano dei Servizi (acquisizione al patrimonio pubblico di alcune aree per garantirne la tutela e per aumentarne progressivamente la valenza ecosistemica, il Piano delle Regole, al fine di attuare la strategia esplicitata alla tavola "S04 – strategia per la realizzazione dei corridoi ecologici comunali", individua le aree

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Relazione

di proprietà privata che contribuiscono alla creazione della Rete Ecologica Comunale. Tali ambiti vengono evidenziati all'interno dell'azonamento del Piano delle Regole prescrivendone il mantenimento allo stato attuale ed evitandone la riduzione delle aree a verde e delle piantumazioni esistenti. Dovrà altresì essere evitato l'aumento dell'impermeabilizzazione dei suoli realizzando pavimentazioni e strutture di qualsiasi tipo.

2.2 COMPOSIZIONE DEL PROGETTO: GLI ASSETTI DELLA CITTÀ

2.2.1 Impostazione e articolazione dell'impianto normativo

Le norme del Piano delle Regole sono suddivise in cinque parti:

- Titolo I. Disposizioni generali, definizione degli obiettivi, effetti e validità, elaborati costitutivi, definizioni, indici, parametri, distanze e destinazioni d'uso;
- Titolo II. Attuazione del Piano delle Regole, individuazione degli strumenti per l'attuazione degli interventi e per situazioni particolari (parcheggi, cambi di destinazione d'uso, sottotetti);
- Titolo III. Azonamento del Piano, classificazione del territorio e fornitura delle relative prescrizioni per i nuclei di antica formazione, per gli ambiti del tessuto consolidato, per le zone agricole e ambientali, per le aree speciali, vincolate e di rispetto;
- Titolo IV. Piano Paesaggistico Comunale, definizione degli ambiti ed elementi di rilevanza ambientale e paesaggistica, individuando le relative norme;
- Titolo V. Norme per il commercio, definizione delle norme specifiche in materia rispetto alle tipologie di strutture commerciali ed alla loro localizzazione sul territorio comunale.

Da segnalare l'articolo 6 che disciplina le destinazioni d'uso, definite nei diversi usi e rispetto all'utilizzo nel tessuto consolidato, in una tabella di sintesi che definisce, per ciascuna zona di classificazione del territorio, le destinazioni d'uso non ammesse e, conseguentemente quelle ammesse.

L'argomento viene poi affrontato in modo specifico all'interno del Titolo III – Azonamento del Piano, dove per ciascuna delle zone e/o ambiti in cui è suddiviso il territorio

comunale, vengono individuate la destinazione principale, la destinazione secondaria e, di conseguenza quella non consentita.

L'articolo 10 disciplina in modo innovativo la dotazione dei parcheggi privati pertinenziali che vengono determinati in relazione alla destinazione d'uso, considerando l'apporto di due elementi: gli abitanti e/o addetti e gli utenti e/o visitatori specificati per le diverse destinazioni funzionali previsti dal piano, che concorrono alla determinazione della superficie minima di parcheggi privati pertinenziali che deve essere realizzata per ogni intervento di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione e di cambio di destinazione d'uso, oltre a tutti gli interventi interessati da pianificazione attuativa.

Sempre all'interno del medesimo articolo, è stata inserita una norma che prevede anche una dotazione minima di spazi per il deposito delle biciclette, da rispettare in ogni intervento di nuova costruzione e per le destinazioni residenziali, commerciali e terziarie/direzionali.

Infine, si evidenzia come all'interno del Titolo III – Azionamento del Piano, per quanto riguarda le modalità di intervento è stata inserita una tabella di correlazione tra il parametro dimensionale di riferimento e lo strumento di attuazione:

- nei nuclei di antica formazione per una superficie lorda di pavimento fino a 500 mq è previsto il permesso di costruire o titolo equipollente, da 501 mq è previsto l'atto d'obbligo assentito/permesso di costruire convenzionato;
- negli ambiti della città consolidata per una superficie territoriale fino a 500 mq è previsto il titolo abilitativo semplice, per interventi oltre i 500 è previsto il permesso di costruire convenzionato/atto d'obbligo

Questa suddivisione consente di utilizzare il fabbisogno indotto dall'intervento di aree di interesse pubblico, quale strumento per dimensionare correttamente la capacità edificatoria degli interventi soggetti a pianificazione attuativa: la necessità di individuare e cedere aree pubbliche all'interno del perimetro, consentirà quindi occasione per ridurre la capacità insediativa dell'intervento.

2.2.2 Assetto della città storica – ambiti storici testimoniali

Il Titolo IIIA (ambiti storici testimoniali) delle norme di attuazione del Piano delle Regole, disciplina gli obiettivi e le finalità degli interventi in questi tessuti.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Relazione

Rientrano in tale categoria i seguenti ambiti: Nuclei di Antica Formazione (A1); Ambiti del patrimonio rurale (A2); Ambiti di interesse storico, architettonico e ambientale (A3); Fascia cimiteriale (A4).

A differenza della città consolidata, per l'assetto della città storica si procederà nella definizione delle norme in maniera puntuale, per categorie e non per tessuti, in modo da sottolineare ogni singola emergenza.

Per tali città il PGT individua specifiche politiche mirate, da un lato alla tutela, alla salvaguardia e alla valorizzazione dei caratteri di valore storico e testimoniale, dall'altro alla ridefinizione del ruolo urbano e territoriale dei tessuti che la compongono, con azioni puntuali indirizzate alla rivitalizzazione e al rilancio delle attività presenti, soprattutto in relazione al ruolo di attrattività e di promozione, che le città storiche devono avere all'interno della città contemporanea. In questa logica, l'attuazione degli interventi dovrà fare i conti con i processi che hanno interessato non solo la formazione sociale locale, ma anche con l'utilizzo del patrimonio edilizio, rispetto al quale si dovranno considerare alterazioni tipologiche e superfetazioni, attuate in nome dell'adeguamento funzionale, che hanno rimodellato, anche in modo improprio.

Le norme del Piano delle Regole, all'interno del Titolo IIIA – Ambiti storici testimoniali, forniscono obiettivi e finalità di carattere generale da raggiungere con gli interventi da eseguire sugli edifici, classificati secondo le seguenti tipologie: Nuclei di Antica Formazione (A1); Ambiti del patrimonio rurale (A2); Ambiti di interesse storico, architettonico e ambientale (A3); Fascia cimiteriale (A4).

Per quanto riguarda gli edifici all'interno di questi nuclei, sulla base del valore architettonico e/o storico testimoniale, sono classificati secondo le seguenti classi:

- **edifici in classe "T1"** vincolati e di pregio storico-architettonico e ambientale, per tali edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, consolidamento e demolizione delle superfetazioni.

Ai fini dell'individuazione di coerenti e corrette modalità di intervento, sono individuate le seguenti tipologie di edifici: edifici religiosi; ville e palazzi storici con giardino; edifici di civile abitazione; edifici o parti di edifici di archeologia industriale; edifici pubblici e di uso pubblico; cascine e nuclei rurali.

- **edifici in classe "T2*"** edifici civili tradizionali, interessanti singolarmente per il rapporto con l'ambiente e con il tessuto urbano storico. Per tali edifici sono consentiti tutti gli interventi, compresa la nuova costruzione, limitata ad ampliamenti di edifici esistenti oppure alla sostituzione edilizia, ad esclusione della completa demolizione e ricostruzione.

- **edifici in classe "T2"** edifici civili tradizionali, interessanti per il rapporto con l'ambiente e con il tessuto urbano storico. Per tali edifici sono consentiti tutti gli interventi, compresa la nuova costruzione, limitata ad ampliamenti di edifici esistenti oppure alla sostituzione edilizia.

- **edifici in classe "T3"** comprende edifici di recente costruzione, privi di valore storico-ambientale, che quindi si ritengono riprogettabili e relativi edifici di servizio, per tali edifici sono consentiti tutti gli interventi, compresa la nuova costruzione limitata all'ampliamento di edifici esistenti, previa verifica dell'opportunità di demolizione e ricostruzione.

La Tavola D 03.2 - **Nuclei di antica formazione - Modalità di intervento**, rimanda alla normativa del Piano delle Regole l'indicazione puntuale di intervento, definisce, per ogni singolo edificio, le modalità e le forme di intervento, individuando, per gli edifici di tipo "T1", "T2*", "T2" e "T3", le seguenti modalità di intervento: Restauro – Rs; Risana-mento conservativo – Rc; Ristrutturazione edilizia parziale – Rp; Ristrutturazione edilizia – Re; Demolizione e ricostruzione – Dr.

Tale articolo normativo costituisce approfondimento dei contenuti della tavola, la quale identifica altresì gli spazi non edificati.

Per ciascuno dei nuclei storici, dopo aver classificato, in relazione alla morfologia ed alle caratteristiche, gli spazi aperti (verde pubblico e verde privato, spazi pubblici attrezzati e parcheggi a raso), le tavole definiscono criteri e modalità di intervento sulle aree libere e sugli spazi pubblici: per quanto riguarda il verde pubblico, viene individuato quello da conservare e tutelare, quello da valorizzare, migliorare e rinnovare; per quanto riguarda gli spazi pubblici, vengono individuati quelli da mantenere e conservare, quelli da valorizzare, attrezzare e rinnovare, quelli da riprogettare attraverso interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale.

Le norme contengono indicazioni rispetto alle destinazioni d'uso ed alle modalità di intervento.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Relazione

All'interno degli ambiti e delle aree di interesse storico, architettonico ed ambientale – A3, il piano riconosce e classifica anche i nuclei, i complessi e gli edifici con origine legata all'attività agricola ed oggi, in parte o in toto, non più destinati all'utilizzo per l'attività agricola. Tali edifici sono riconosciuti come elementi di valore testimoniale, storico e culturale. Le finalità degli interventi consentiti sono mirati al mantenimento ed alla salvaguardia dei caratteri tipologici, architettonici e morfologici dei fabbricati edilizi, e in particolare del rapporto fra singolo edificio e spazio libero circostante, consentendo un utilizzo diverso da quello originario, ma comunque compatibile con la tipologia e con l'assetto planimetrico degli edifici esistenti. Pertanto, le modalità di intervento sono orientate a garantire la conservazione e la valorizzazione delle caratteristiche morfologiche e tipologiche degli edifici esistenti e le destinazioni d'uso consentite sono finalizzate a garantire un utilizzo, permettendo l'insediamento di una vasta gamma di funzioni, simile a quella prevista per il tessuto urbano consolidato.

Per quanto riguarda le destinazioni funzionali sono ammesse come destinazione principale: la residenza, le residenze collettive; gli alberghi; studi professionali. Come destinazioni secondarie: Abitazioni di servizio alleattività; Servizi alla residenza; Attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande; Attività paracommerciali; Attività relative alla vendita di merci; Esercizi di vicinato; Artigianato di servizio; Attività per il tempo libero e alla cura della persona; Uffici direzionali; Banche, finanziarie, assicurazioni e agenzie.

Le destinazioni d'uso secondarie sono ammesse in edifici con destinazione d'uso prevalentemente residenziali in quota massima pari a 40% della SLP complessiva dell'edificio e, limitate ai primi due piani fuori terra, in quota pari al 100% della SLP dell'edificio.

2.2.3 Assetto della città consolidata

La città consolidata è il negativo della città storica: Sono i tessuti più recenti, dove i valori in gioco non spingono a necessità di interventi di tutela, ma è necessario creare le condizioni affinché si possano attuare interventi di riorganizzazione e rinnovo del tessuto edilizio, soprattutto finalizzati a migliorare le prestazioni e il comfort degli edifici esistenti, preservando e valorizzando le caratteristiche morfologiche e tipologiche del tessuto esistente. Tuttavia è riduttivo ritenerla soltanto una parte residuale o meno

degni di attenzione. In primo luogo perché costituisce la maggior parte del tessuto edificato, in secondo luogo perché questa costituisce la città della produzione, dell'artigianato e di un commercio in parte minuto e legato alle attività di vicinato, fortemente integrate con la funzione residenziale.

La città consolidata si definisce tale in quanto il suo assetto ormai è stabile e definito al di là di ogni valore storico e, come la città storica, porta con sé elementi di valore e di criticità che occorre individuare. Il PGT previgente, anche in questo caso, costituisce la base da cui partire, tuttavia la città consolidata costituisce una realtà maggiormente dinamica rispetto alla città storica e perciò si è proceduto con la raccolta di molte informazioni attraverso rilievi.

Il progetto per la città consolidata conclude il processo di analisi e conoscenza del tessuto urbano, che ha portato ad una classificazione del tessuto consolidato edificato, esterno alle città storiche, articolata come segue.

Ambiti residenziali

- **ambiti residenziali omogenei (B1)**. Sono porzioni del tessuto urbano omogenei per destinazione, per densità e per tipologia edilizia. L'obiettivo della disciplina è preservare l'omogeneità del comparto, evitando trasformazioni che possano creare interferenze funzionali o di carattere edilizio all'interno del sistema consolidato. Le trasformazioni puntuali dovranno quindi preservare l'omogeneità dell'isolato; la modifica morfo-tipologica degli edifici esistenti è subordinata ad un Piano Attuativo che interessi una porzione significativa dell'intero isolato limitando così la presenza di edifici in contrasto ambientale con l'intorno.

- **ambiti residenziali compositi (B2)**. Sono porzioni del tessuto urbano di Giussano che allo stato di fatto risultano ad alta commistione di destinazione d'uso e di tipologie edilizie presenti, in particolare con la compresenza di destinazioni residenziali, produttive e terziarie che determinano criticità diffuse. Gli interventi edilizi devono essere volti al risanamento, alla ricostruzione, al completamento ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, favorendo il recupero delle aree degradate o degli edifici dismessi ed una evoluzione verso una configurazione omogenea degli isolati, limitando così le interferenze funzionali tra destinazioni non compatibili

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Relazione

come produttivo e residenziale. La finalità degli interventi è l'evoluzione della configurazione attuale, caratterizzata dall'alta frammistione di funzioni, verso un sistema omogeneo di destinazione residenziale consolidando così la vocazione dei comparti.

- **ambiti residenziali radi (B3)**. Le zone B3 rappresentano ambiti con una specifica fisionomia urbanistica ed edilizia e si configurano come sistemi di frangia, in cui l'edificazione singola ed indipendente si è via via espansa occupando ambiti agricoli. Ne fanno parte anche quelle porzioni del tessuto urbano situate in prossimità e all'interno del Parco Valle del Lambro e, pertanto, in un contesto ambientale di pregio e da tutelare. La finalità degli interventi è volta alla conservazione della configurazione attuale, caratterizzata da un sistema omogeneo di destinazione residenziale, ammettendo solamente limitati e circoscritti ampliamenti degli edifici esistenti alla data di approvazione del Piano, entro il limite di 40,00 mq di superficie lorda (SL) per unità immobiliare. Tale ampliamento è consentito "una tantum" e, pertanto, tale possibilità può essere esercitata una sola volta, ancorché l'ampliamento realizzato sia più contenuto di quello ivi consentito, e non può dar luogo ad un edificio comunque separato da quello di cui costituisce ampliamento.

Ambiti produttivi

I comparti produttivi, nel territorio di Giussano, rientrano tutti in un'unica categoria.

ambiti produttivi (D1). Sono porzioni del tessuto urbano di carattere produttivo, in parte edificato e, in parte, in fase di completamento. In tali ambiti sono consentiti insediamenti produttivi di qualsiasi natura. Per tali comparti vengono esplicitate le destinazioni d'uso non ammesse e, al fine di incentivare l'evoluzione delle attività, non si definisce un Indice fondiario ma, solamente, l'altezza massima da rispettare, il rapporto di copertura, il verde filtrante e il verde privato.

Inoltre, al fine del miglioramento ambientale, viene prescritto che almeno il 20% della superficie fondiaria degli insediamenti produttivi (localizzata preferibilmente verso strada) dovrà essere interessata da spazi piantumati con alberi di alto fusto. Ove sia

dimostrata l'impossibilità di ricavarla a sé stante, l'area piantumata con alberi d'alto fusto potrà sovrapporsi all'area destinata a parcheggio privato, purché tali aree vengano opportunamente sistemate ed arredate secondo le indicazioni grafiche del progetto approvato. Lungo le strade della zona industriale sono prescritte fasce verdi di rispetto stradale della profondità di almeno 5 metri. La loro destinazione è a verde con possibilità, se opportunamente attrezzate, di parcheggio privato. I lotti ubicati all'incrocio di due strade devono formare la fascia verde di almeno metri 20 lungo il lato minore. Lungo il lato maggiore dei lotti dovrà essere formata una fascia di rispetto di metri 10 per lo sviluppo lineare del fabbricato non superiore a metri 100, oltre il quale l'edificazione dovrà nuovamente arretrare verso l'interno del lotto di metri 10 in modo da garantire la continuità di formazione della prescritta fascia di rispetto di metri 20 per gli insediamenti produttivi confinanti. Sulle aree comprese nelle fasce di rispetto stradale è vietata qualsiasi costruzione, anche a carattere provvisorio, ad esclusione di cabine per servizi pubblici in genere.

Ambiti terziari e commerciali

I comparti terziari e commerciali rientrano tutti in un'unica categoria di seguito esposta.

Ambiti terziari e commerciali (D2). Sono ambiti a forte integrazione funzionale, risultato di processi di stratificazione edilizia e funzionale che hanno determinato un tessuto misto terziario e commerciale. Le porzioni facenti parte dell'ambito sono vocate alla localizzazione e destinazioni d'uso che permettano il completamento del sistema urbano e delle attività lavorative, con l'insediamento di uffici, attività terziarie in genere e attività commerciali. Pertanto le destinazioni d'uso ammesse sono: terziaria, direzionale e commerciale.

È data facoltà che in tutto o in parte le superfici a parcheggio pubblico indotte dagli insediamenti terziario-direzionali e commerciali siano garantite, anziché in cessione dell'area, in costruzioni a più piani dentro e fuori terra (anche all'interno delle stesse costruzioni terziario-direzionali-commerciali), come opera pubblica o d'uso pubblico, e quindi senza che ciò si traduca in un incremento della volumetria. Un'analogha facoltà è concessa al fine di garantire all'interno delle costruzioni terziario-direzionali-commerciali la realizzazione di attrezzature pubbliche di interesse comune.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Relazione

All'interno del Piano delle Regole viene altresì prevista una normativa specifica per il commercio, la quale ha validità in riferimento ad ogni edificio o area esistente a destinazione d'uso commerciale, costituisce recepimento della normativa nazionale e regionale in materia di commercio e contiene le disposizioni specifiche relative all'inse-diamento di attività commerciali e paracommerciali, nonché alla valutazione della compatibilità urbanistica ai fini commerciali.

Interessante evidenziare che, Il Piano individua 3 diversi addensamenti commerciali: Addensamenti commerciali dei centri cittadini; Addensamenti commerciali di livello locale; Addensamenti commerciali di livello sovracomunale. Al fine di favorire la concentrazione delle attività di vendita e commercio (nelle loro diverse forme) quale stimolo alla rivitalizzazione e potenziamento delle strutture urbane, il Piano prevede che, all'interno degli addensamenti commerciali, possa avvenire la concentrazione delle attività di vendita senza le limitazioni delle attività secondarie appartenenti a ciascun ambito del Tessuto Urbano Consolidato.

Va altresì esplicitato che l'apertura o il trasferimento di nuove medie strutture di vendita, in qualsiasi articolazione prevista dal Piano e dalla disciplina vigente, possa avvenire solamente all'interno di edifici appositamente individuati nelle tavole di azzonamento. Tali edifici, dismessi e/o degradati e/o sottoutilizzati alla data di adozione del presente Piano, possono accogliere l'apertura di nuove medie strutture di vendita secondo la loro appartenenza ai diversi addensamenti commerciali, così suddivisi:

- **Addensamenti commerciali dei centri cittadini:** medie strutture di vendita di prossimità, tra i 251 mq e i 500 mq di superficie di vendita;

- **Addensamenti commerciali di livello locale:** medie strutture di vendita di rilevanza locale, tra i 501 mq e i 1.000 mq di superficie di vendita;

- **Addensamenti commerciali di livello sovracomunale:** medie strutture di vendita di interesse territoriale, tra i 1.001 mq e i 2.500 mq di superficie di vendita.

2.2.4 Assetto delle aree agricole e di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico

Nel territorio comunale di Giussano, le aree agricole e, pertanto, le parti del territorio utilizzate per attività agricole, sono di due tipologie: Ambiti agricoli (E1) e Ambiti agricoli di interesse strategico (E2). Entrambe le tipologie sono destinate al mantenimento dell'attività agricola ed alla tutela delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio.

- **Ambiti agricoli E1.** Per gli ambiti agricoli E1 sono valide la disposizione dell'art. 59 comma 3 e articoli seguenti della LR 12/2005 e successive modifiche. Per gli edifici a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola, presenti nell'ambito agricolo E1 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia parziale e ristrutturazione edilizia; è inoltre consentito un ampliamento massimo pari a 20% della SLP esistente fino ad un massimo di 50 mq, per ciascuno dei fabbricati esistenti. È consentita la vendita e la somministrazione diretta dei prodotti delle aziende agricole, singole o associate, nonché di beni e prodotti affini che consentono un utilizzo completo dei beni prodotti. Per le aree ricadenti all'interno del Parco Valle del Lambro valgono le prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento.

- **Ambiti agricoli E2.** Tali ambiti ricomprendono la totalità delle aree individuate dal PTCP come aree agricole strategiche. Il PGT, oltre alle prescrizioni per le aree agricole, stabilisce che vengano applicate le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Monza e della Brianza.

2.2.5 Vincoli e tutele

Il Piano delle Regole individua i vincoli e le tutele gravanti sul territorio comunale in virtù della legislazione nazionale, regionale ed alle prescrizioni derivanti da scelte del PGT. Oltre a questi vincoli sovraordinati il Piano ne identifica altri, a livello comunale e di dettaglio.

Zone destinate alla viabilità

Il Piano delle Regole individua la rete della viabilità locale ove le indicazioni grafiche, nell'azonamento di Piano, hanno valore di salvaguardia per lo sviluppo dei tracciati e

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Relazione

valore indicativo ai fini della progettazione esecutiva. Per quanto riguarda la rete principale dei percorsi ciclopedonali individuate nel Piano dei Servizi, le indicazioni grafiche hanno carattere di salvaguardia fino alla redazione di progetti di dettaglio. Anche in questo caso si è trattato di configurare un sistema di collegamenti fra gli insediamenti residenziali e i principali poli di concentrazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse generale.

Fasce di rispetto stradale

Il Documento di Piano individua le fasce di rispetto stradale entro le quali non è ammessa l'edificazione, ad esclusione di parcheggi, piste ciclopedonali, eventuali pensiline al servizio di fermate dei servizi di trasporto pubblico. Valgono inoltre le norme generali in materia di sicurezza stradale, soprattutto in riferimento agli incroci stradali, all'apertura di passi carrabili, ecc. Queste norme generali sono comunque applicabili lungo tutti gli assi stradali per i quali l'azzonamento non prevede fasce di rispetto.

Fasce di rispetto cimiteriale

Negli ambiti di rispetto cimiteriale (F) il Piano non consente alcuna edificazione. Qualora vi fosse la presenza di qualche edificio esistente, alla data di adozione del PGT, in aree destinate a fascia di rispetto stradale, ferroviario, ambiti di rispetto cimiteriale e altri specifici utilizzi, sono consentiti solamente i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e negli edifici a destinazione produttiva sono consentiti interventi di adeguamento igienico-sanitario ed impiantistico legato a sopravvenute normative.

Alberi monumentali

Nelle tavole di azzonamento del Piano delle Regole sono individuati con apposita simbologia gli alberi monumentali. Non è ammesso l'abbattimento di tali specie arboree se non per estremi motivi di sicurezza e, comunque, di concerto con le autorità preposte alla loro tutela. Inoltre, per una fascia di 50 m intorno al fusto, è vietata la realizzazione di interventi edilizi che possano compromettere la percezione degli esemplari arborei.

Rete ecologica comunale in aree private

Nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole sono individuati con apposito segno grafico gli ambiti di tutela dei corridoi ecologici che si sviluppano su aree di proprietà privata. Tali aree sono da mantenere allo stato attuale evitando la riduzione delle aree a verde e delle piantumazioni esistenti. Dovrà inoltre essere evitato l'aumento della impermeabilizzazione dei suoli realizzando pavimentazioni e strutture di qualsiasi tipo.

2.2.6 Sensibilità paesistica

Lo studio paesistico redatto a scala comunale ha inoltre individuato la sensibilità paesistica dei luoghi in relazione alle componenti del paesaggio: in accordo all'art. 24 del PTPR, infatti, il comune nell'ambito della redazione degli strumenti urbanistici con valenza paesistica, ha la facoltà di predeterminare la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale o di parti di esso.

La valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi è stata effettuata in base alle caratteristiche del sito, ed ai rapporti che esso intrattiene con il contesto: un forte indicatore di sensibilità paesistica è indubbiamente il grado di trasformazione recente o, inversamente, di relativa integrità del paesaggio, sia rispetto ad un'ipotetica condizione naturale, sia rispetto alle forme storiche di elaborazione antropica. Oltre a questo modo di valutazione, sono state considerate le condizioni di visibilità più o meno ampia, o meglio di co-visibilità, tra il luogo considerato e l'intorno. Infine è stato considerato il ruolo che la società attribuisce ad un luogo, in relazione ai valori simbolici che ad esso associa.

La classificazione che esprime i diversi livelli di sensibilità paesistica, desunti dalle considerazioni sopra espresse, è stata abbinata ad una scala di sensibilità, articolata nelle seguenti classi: sensibilità paesistica molto bassa; sensibilità paesistica bassa; sensibilità paesistica media; sensibilità paesistica alta; sensibilità paesistica molto alta.

L'intero territorio comunale è classificato nella "Tavola D13 – sensibilità paesistica" dal Documento di Piano in base della sensibilità paesistica dei luoghi.

Le categorie individuate sono:

1= sensibilità paesistica molto bassa: Ambiti produttivi (D1), terziari e commerciali (D2); Ambiti di Trasformazione AT2

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Relazione

2= sensibilità paesistica bassa: Ambiti residenziali B1, B2, H, G; Ambiti di Trasformazione (AT 3, 4, 5, 6, 7)

3= sensibilità paesistica media: parte degli ambiti residenziali B3; attrezzature per servizi esistenti e di progetto; rete ecologica comunale in aree private;

4= sensibilità paesistica alta: Ambiti residenziali A4, parte degli ambiti B3, F; Aree agricole strategiche;

5= sensibilità paesistica molto alta: Ambiti residenziali A1, A2, A3.

La classificazione indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale. Nelle zone classificate 4 e 5 (sensibilità alta e molto alta) sono esclusi nuovi edifici che per ubicazione possono compromettere la percezione delle qualità ambientali del contesto, i coni visuali e in generale le qualità paesistiche dei luoghi, e ridurre sensibilmente gli spazi a verde circostanti.