



CITTÀ DI
GIUSSANO

Piazzale Aldo Moro, 1
20034 Giussano (MB)
tel. 0362358.1
fax. 0362358290



***Variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT)
Lr. 12/2005 approvato (B.U.R.L.) il 20 maggio 2009***

Piano delle Regole (PdR)
Elaborato modificato a seguito delle osservazioni

Relazione

Relazione

NdA

Tavole

Allegati

Novembre, 2011

Il Sindaco

Gian Paolo Riva

L'Assessore

Ettore Trezzi

**Il Responsabile del
procedimento**

Felice Teresio Pozzi

Professionisti Incaricati:
F. Tartaglia (Capogruppo)

Segretario e D.G.:
Filippo Ballatore

CS TAT Centro Studi Tecnologia Architettura e Territorio: A. Majocchi

Collaboratori: A. Negretto, E. Valenti, G. Boncinelli

1	ANALISI DEL TERRITORIO - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	2
1.1	INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI CONSOLIDATI.....	3
2	INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI PARTICOLARI.....	9
2.1	IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA	9
2.2	IMMOBILI A RISCHIO DI COMPROMISSIONE O DEGRADO	10
2.3	IMMOBILI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE	12
3	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E BENI OGGETTO DI TUTELA	14
3.1	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE – AGGREGATI STORICI	14
3.2	BENI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO VINCOLATI.....	16
4	CARATTERI DEL PAESAGGIO URBANO, PERIURBANO E DELLE ZONE NON RICADENTI NEL TESSUTO CONSOLIDATO	18
4.1	AREE BOSCADE	19
4.2	EMERGENZE PAESAGGISTICHE	22
5	COMMERCIO E ATTIVITÀ PRODUTTIVE.....	23
5.1	COMMERCIO	23
5.2	ATTIVITÀ PRODUTTIVE	26
6	CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	36
6.1	CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE	36
6.2	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	40
6.3	ZONIZZAZIONE PREVISTA.....	40
6.4	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	42
6.5	COMPENSAZIONE/PEREQUAZIONE.....	42
6.6	PREMIALITA'	42
6.7	REGISTRO.....	43

I contenuti e il materiale grafico inerenti l'analisi territoriale e urbana della presente relazione, per tutte le parti non modificate, sono direttamente riprese dai materiali di analisi costituenti il PGT del 2009.

1 ANALISI DEL TERRITORIO - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

La Legge regionale 12/2005 (lett. A), c. 1, art. 10) riporta che il Piano delle regole “definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali 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”.

Nel Documento di Piano sono stati già analizzati i diversi tessuti urbani che strutturano il territorio con riferimento alla loro evoluzione storica, architettonica e infrastrutturale e all'aspetto funzionale-tipologico. In particolare sono stati identificati:

- i nuclei storici di Giussano, Robbiano, Birone, Paina e Brugazzo;
- le cascine esistenti che caratterizzano il paesaggio agricolo;
- lo sviluppo dal territorio con riferimento alla infrastrutturazione, frammentazione, decomposizione e urbanizzazione degli assetti insediativi storici;
- le tipologie edilizie, articolate in tipi edilizi residenziali (14 classi), produttivi (3 classi), storici di servizio e di edilizia specialistica non residenziale.

Tale analisi è stata sviluppata in occasione della redazione del PGT 2009 con le informazioni desunte dal censimento urbanistico effettuato capillarmente su ogni costruzione esistente, in base al quale si sono identificati:

- numero di edifici per isolato;
- densità edilizia;
- superficie edificata per isolato;
- quota percentuale di superficie edificata su quella pertinenziale;
- volume edificato per isolato;
- volume edificato sulla superficie dell'isolato;
- numero di abitanti per isolato;
- densità abitativa;
- volumetria per abitante;
- numero medio di piani per edificio;
- volume medio per edificio;
- anno di prima restituzione cartografica prevalente per isolato;
- grado di uniformità per isolato rispetto all'anno di prima restituzione cartografica;
- grado di uniformità per isolato rispetto al numero di piani;
- grado di uniformità per isolato rispetto alla funzione;
- grado di uniformità per isolato rispetto al tipo cui sono ricondotti gli edifici;
- grado di uniformità degli isolati;
- presenza di edifici senza verde pertinenziale;
- presenza di edifici senza parcheggi pertinenziali;
- presenza di edifici senza cortile;

- presenza di edifici senza pertinenze;
- stato di manutenzione e conservazione degli edifici;
- qualità architettonica dell'edificio;
- qualità dello spazio pertinenziale.

Tale mole di analisi ha permesso di definire gli ambiti del tessuto urbano consolidato, evidenziando anche alcuni luoghi con valenza simbolica, aspetti vedutistici, caratteri morfologici e strutturali del paesaggio locale nonché il grado di integrità del territorio.

1.1 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI CONSOLIDATI

La cartografia storica (fogli dell'Istituto Geografico Militare del 1888, 1931, 1959, la cartografia tecnica regionale della regione Lombardia del 1980 e 1994, la base aereofotogrammetrica) ha permesso di identificare i differenti tessuti consolidati classificati sulla base dei caratteri morfologici e tipologici, oltre a fornire informazioni sullo sviluppo urbano dal territorio comunale nel corso degli anni, sull'uso del suolo e sul potenziamento del sistema infrastrutturale.

Sono stati individuati gli ambiti edificati o non ancora edificati, incluse le aree libere intercluse o di completamente individuate.

Inoltre sono stati approfonditi gli ambiti di valore storico monumentale e le testimonianze agricole.

Nel primo caso si tratta delle ville e delle corrispondenti pertinenze all'interno del territorio di Giussano, in particolare: le ville Boffi (già villa Borella), Viganò, Varenna, Gianorini Viganò (già villa Pedetti); le case Sartirana, Ballabio, Nicolini; le ville lontane dal centro storico, tra cui si distingue villa Longoni, dotata di un grande giardino all'italiana e di una torre, ben visibile dal Laghetto e caratterizzata anche dal monumento di Alberto da Giussano, opera del Ricci, collocato lungo la facciata sud, anch'esso considerato simbolo della città. Significativi anche gli edifici a corte senza giardino quali Casa Piola (o Piola-Daverio), anch'essa caratterizzata da una torretta (che presentava una bifora ogivale), oggi scomparsa, e da un giardino esteso dove poi venne costruito l'oratorio privato di San Domenico Savio.

Nel caso invece degli ambiti delle testimonianze agricole, si tratta delle cascine presenti sul territorio: Badino o Mozzanica, Brenna, Capra, Guzzafame o Belott, Lazzaretto, Peregolo, Preziosa, Rebecca, Rosello, Sala, S. Damiano o Fiammella, Brioschina, Cagetto, Costa, Costatola, Dell'Oca, Dosso di Sopra, Dosso di Sotto (Foscolo), Gibbina, Mieè, Mognano, Botta, Petazzi, il Fabbricone.

Gli interventi relativi a questi ambiti necessariamente salvaguarderanno e potenzieranno il valore storico testimoniale degli edifici e, pertanto, i differenti interventi edilizi dovranno essere autorizzati e realizzati tenendo in considerazione gli aspetti storici e caratteristici che contraddistinguono ogni immobile.

Sono state individuate le cascine che caratterizzano il territorio e le realtà rurali in cui è necessario l'avvio di processi di riqualificazione e recupero dei valori storici testimoniali anche salvaguardando le tipologie edilizie.

La forma urbana ottocentesca, ben concentrata e di morfologia perimetrale compatta, si è fortemente sfrangiata a causa della disomogeneità insediativa della crescita urbana e i tessuti storici - che avevano improntato lo spazio comunale con ben definiti nuclei (Giussano, Robbiano, Birone, Paina e Brugazzo) - hanno subito nuove modalità di trasformazione territoriale più estensive che, nel corso degli anni, hanno saldato quelli che un tempo erano nuclei ben definiti: espansioni talvolta poco rispettose del territorio, e non sempre adeguate al contesto circostante, ma che riflettono l'impostazione urbanistica degli ultimi quaranta anni in Italia.

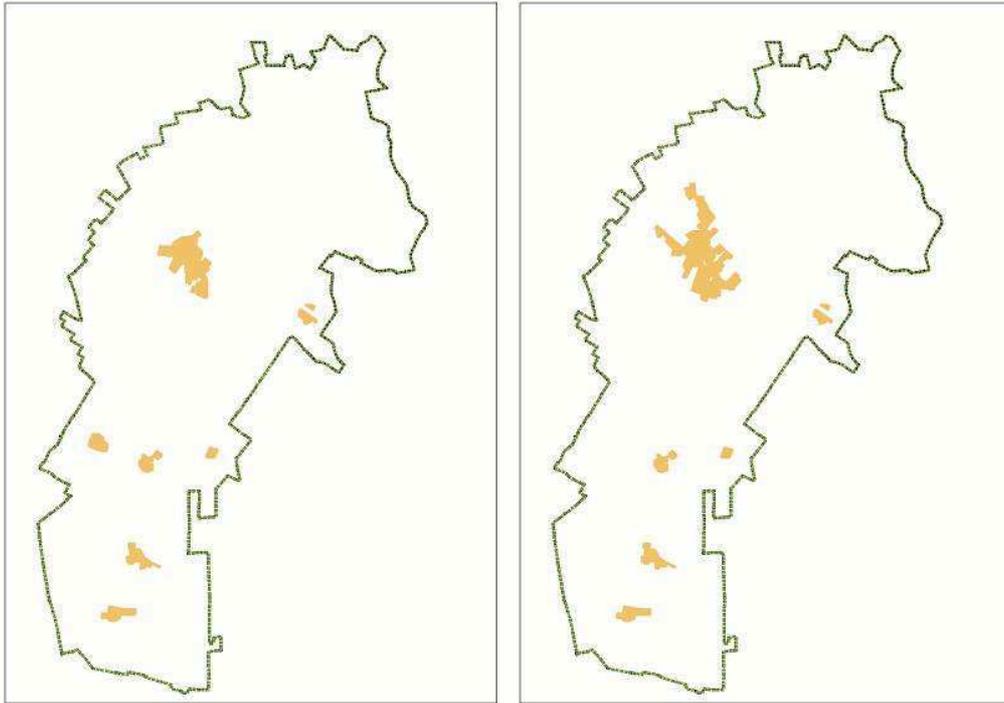


Figura 1 Estensione degli insediamenti al 1888 Estensione degli insediamenti al 1931 (Fonte: PGT 2009)

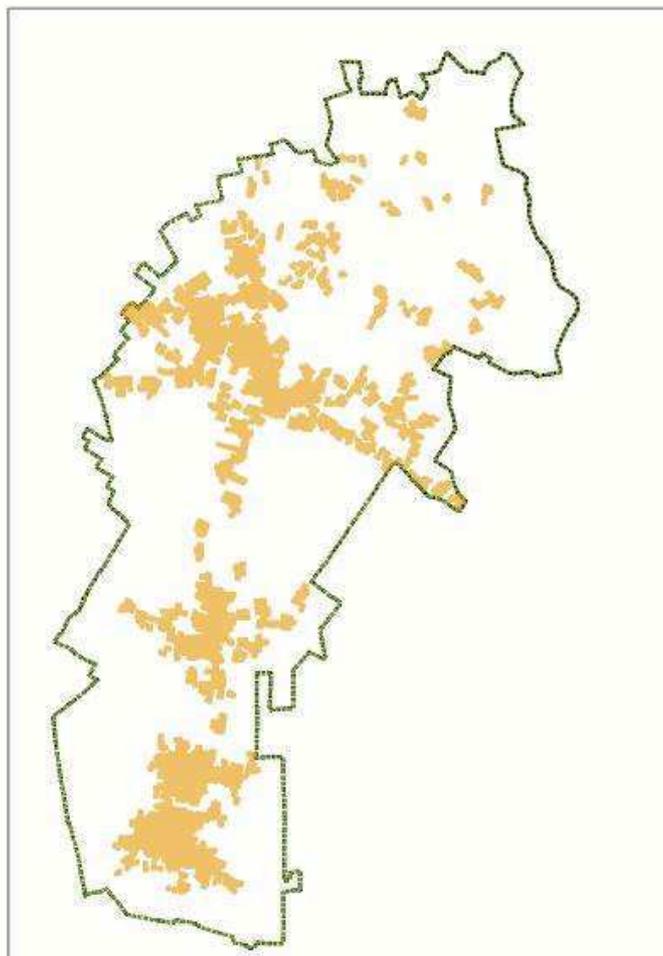


Figura 2 Estensione degli insediamenti 1959 (Fonte: PGT 2009)

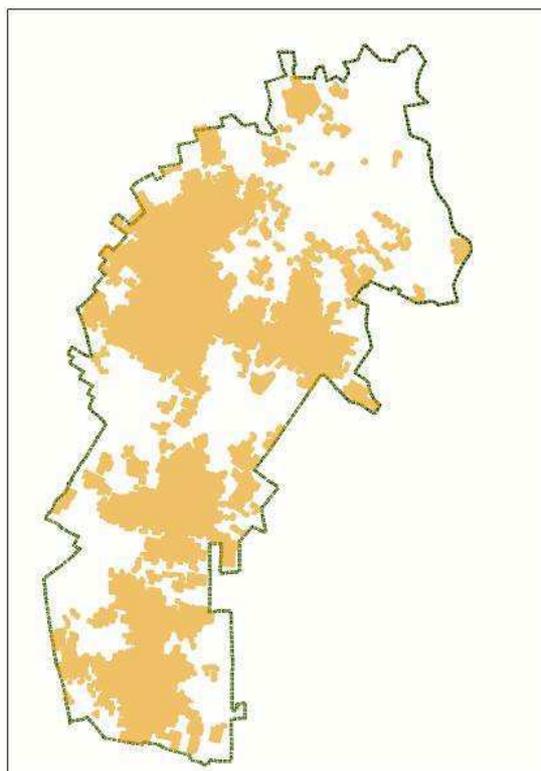


Figura 3 Estensione degli insediamenti 1981 (Fonte: PGT 2009)

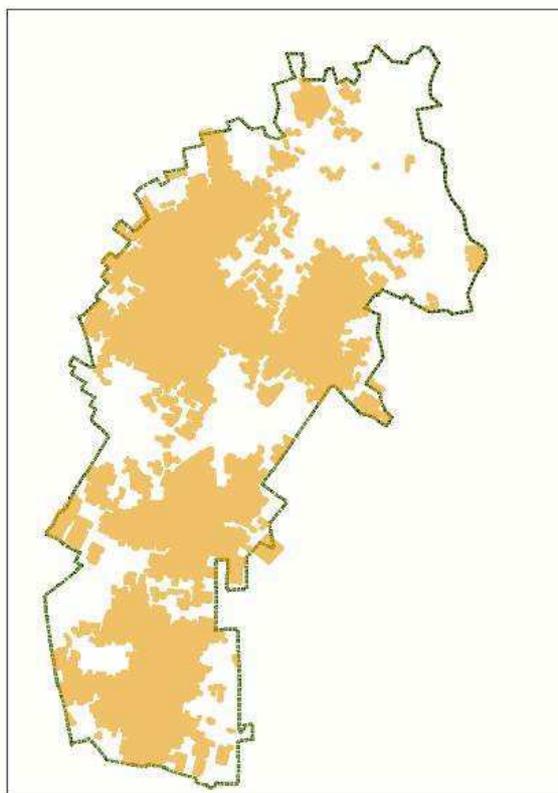


Figura 4 Estensione degli insediamenti 1994 (Fonte: PGT 2009)

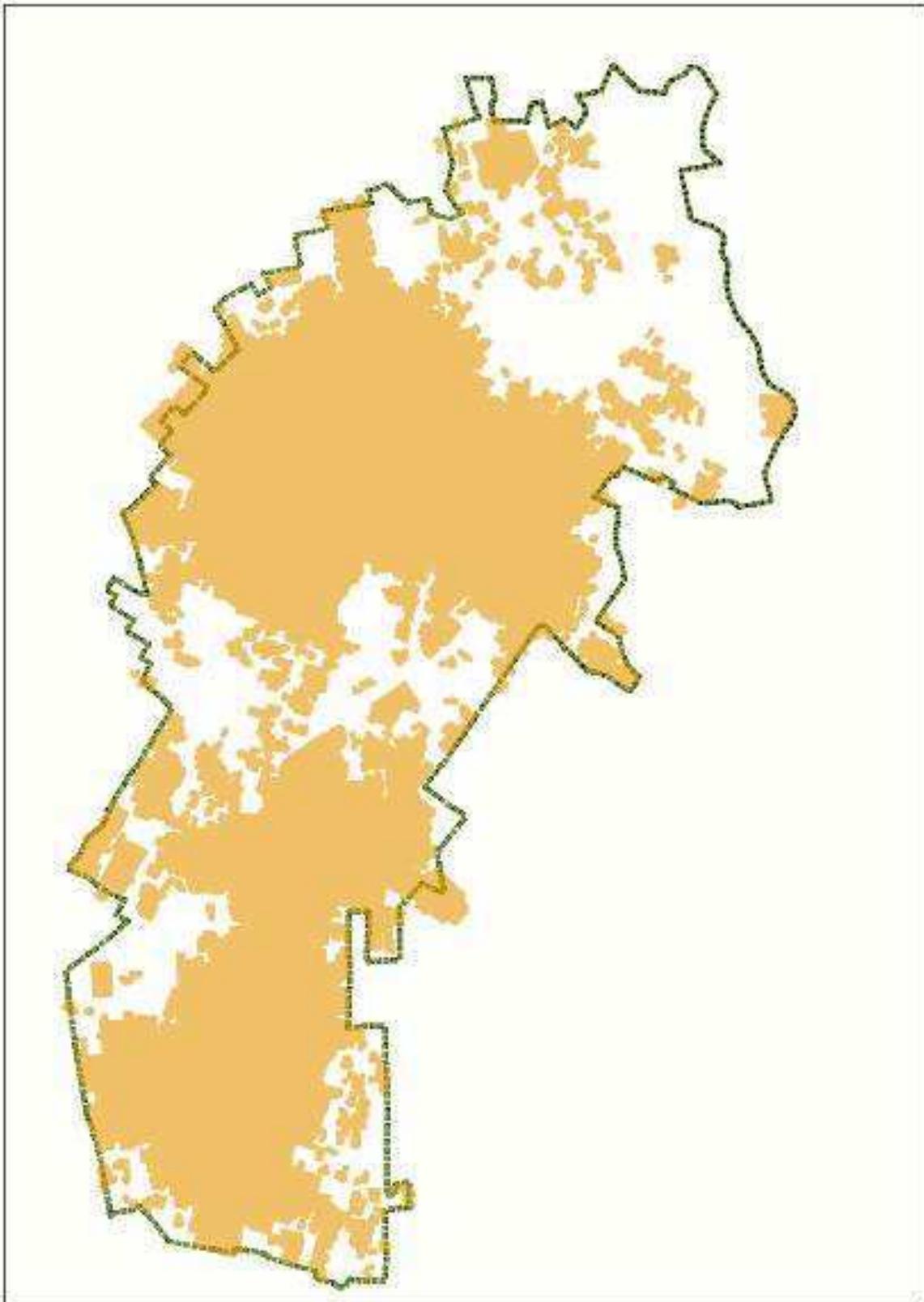


Figura 5 Estensione degli insediamenti 2002 (Fonte: PGT 2009)

Riprese fotografiche delle cascine rilevate durante il censimento urbanistico, terminato in data 31 dicembre 2006



1 Cascina Badino



2 Cascina Brenna



3 Cascina Brioschina



4 Cascina Cagetto



5 Cascina Capra



6 Cascina Costa



7 Cascina Costaiola



8 Cascina Dell'Oca



9 Cascina Dosso



10 Cascina Foscolo



11 Cascina Gibbina



12 Cascina Guazzafame



13 Cascina Lazzaretto



14 Cascina Miodè



15 Cascina Mognano



16 Cascina Peregolo



17 Cascina Peschiera



18 Cascina Preziosa



19 Cascina Rebecca



20 Cascina Rosario



21 Cascina Rosello



22 Cascina Sala



23 Cascina San Damiano



24 Cascina San Giovanni



25 Cascina Serenella



26 Cascina Torre



27 Azienda agricola Elli

(Fonte: Rilievo urbanistico 2006 - PGT 2009)

2 INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI PARTICOLARI

2.1 IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA

Oltre a definire gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle regole, individua gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale.

Come già individuato nel PGT 2009, gli immobili soggetti a tutela sono:

Avanzi del Broletto (Casone) - Decreto Min. Beni Culturali e Ambientali del 14 aprile 1914, rinnovato il 28 novembre 1977.

Il Casone, ovvero il “castrum de Gluxiano”, è uno degli edifici di più forte valore storico esistente a Giussano. Edificato nel XI secolo con caratteristiche architettoniche differenti rispetto a quelle attualmente esistenti, è stato dimora di importanti famiglie locali; il piano terreno in origine era aperto, a porticati, con colonne in arenaria; il piano superiore presentava inizialmente ampi “finestroni”, poi sostituiti con finestre gotiche a sesto acuto con fregi in terracotta: in corrispondenza delle colonne di arenaria del piano terreno si innalzavano colonne di mattoni (esagone e ottagonale) che sostenevano grosse travature, le quali sorreggevano il pavimento del secondo piano.

Ora il secondo piano è molto più basso del primo, ma in origine doveva avere un aspetto ben diverso, presentando (secondo V. Rossi) merlature, feritoie, vedette e una torre angolare: “all’interno, l’edificio offre un maggiore interesse per i superstiti capitelli a foglie d’acanto, motivo ornamentale della parte superiore di colonne a forma di prisma ottagonale. Dai capitelli partono delle crepe, che segnano l’intonaco formando archi a sesto acuto; prova evidente che l’originaria costruzione, almeno in parte, ancora esiste”.

L’edificio è stato restaurato nel 1980/1981, occasione in cui è stata rinvenuta una colonna ottagonale in arenaria sul cui capitello è scolpito uno stemma che risulta essere il più antico stemma dei “da Giussano” fin’ora ritrovato.

Casa Mazenta in piazza S. Giacomo – Decreto Min. Beni Culturali e Ambientali del 28 novembre 1977.

La realizzazione di casa – o, come più spesso viene definita – “villa” Mazenta è dovuta a Giovanni Battista da Giussano, probabilmente su progetto dell’architetto Pellegrino Tibaldi, detto il Pellegrini, intorno alla metà del XVII secolo.

L’edificio originario, che costituisce l’ala centrale della villa, è caratterizzato da grandi sale con soffitti a cassettoni, e un ampio portico esterno con sei gruppi di colonne binate in granito rosa; le costruzioni che definiscono il cortile sono successive all’edificio centrale, il che ne giustifica le diverse caratteristiche e la disomogeneità. Con l’estinzione della famiglia Giussano l’edificio, insieme al resto del patrimonio, passò alla famiglia Mazenta.

Residui di torrione, presso la cascina Torre – Decreto Min. Beni Culturali e Ambientali del 22 settembre 1912.

L’edificio deve il suo nome alla torre di origine medievale inserita nell’angolo settentrionale dell’omonima cascina, ampliata tra il 1500 e il 1600; la sua altezza, originariamente di 25 metri, permetteva di controllare tutto lo spazio circostante, subì danni nell’incendio del 1822 e venne modificata nella ricostruzione del 1959. Ancora nell’Ottocento fu sottoposta ad altre trasformazioni: il proprietario, marchese Carlo Emanuele Mazenta, volle che la torre fosse ampliata e al contempo abbassata al livello della cascina; altri cambiamenti vennero poi effettuati per realizzare una modifica della viabilità che permettesse l’inserimento dell’edificio nel circuito delle altre caschine (prima era connesso solo e direttamente al centro abitato). La cascina appare oggi parzialmente riqualficata.

Cascina Dosso, localizzata in angolo tra le vie Ugo Foscolo e della Tecnica – Decreto Min. Beni Culturali e Ambientali del 22 giugno 1981.

Localizzata in un'area densamente edificata e caratterizzata principalmente da strutture industriali, il contesto territoriale di questa cascina risulta assai più trasformato del contesto che invece caratterizza le cascine poste nell'area settentrionale di Giussano. La cascina Dosso è situata in un area di confine tra il centro abitato di Birone e l'area industriale di via dell'Artigianato e via dell'Industria: il suo contesto, di per sé non particolarmente curato, rappresenta un'area periferica dove è evidente lo stato di degrado.

2.2 IMMOBILI A RISCHIO DI COMPROMISSIONE O DEGRADO

Il Piano delle Regole “individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante” (lett. c, c. 1, art. 10 Lr. 12/2005).

In particolare basandosi sul censimento urbanistico effettuato nel dicembre 2006 si sono evidenziati gli edifici che presentavano uno stato di compromissione e/o degrado.

Grazie all'ausilio del censimento urbanistico eseguito capillarmente su tutto il territorio di Giussano è stato possibile individuare, nell'insieme degli edifici che caratterizzano il tessuto urbano comunale, le costruzioni degradate nonché quegli edifici che - pur non potendosi classificare in assolute condizioni di degrado - sono tuttavia apparsi contraddistinti da un mediocre stato manutentivo.

Nella prima tipologia - costruzioni degradate - ricadono 116 immobili mentre nella seconda tipologia - costruzioni in mediocre stato manutentivo - si contano ben 931 edifici.

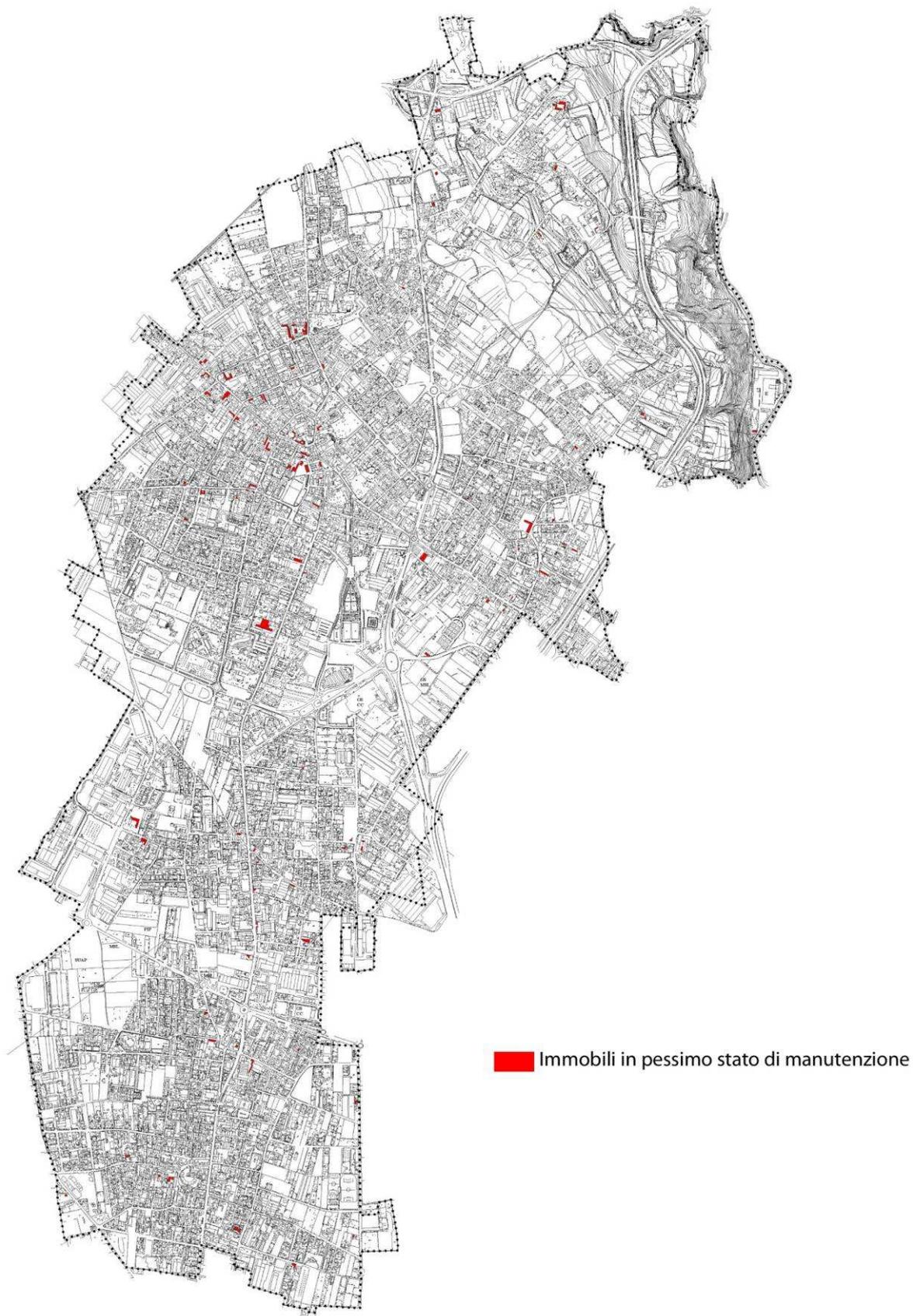


Figura 6 Localizzazione degli immobili in pessimo stato di manutenzione già individuati nel PGT 2009.

2.3 IMMOBILI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

Come previsto dalla Legge regionale 12/2005 ” (lett. c, c. 1, art. 10) sono state individuate “le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante”.

In particolare nel territorio di Giussano è stata individuata una azienda a rischio di incidente rilevante. Si tratta della Chemetall Italia S.r.L., localizzata in via della Tecnica 5/7, a Birone. L’Amministrazione comunale ha fatto quindi predisporre apposito Documento Tecnico “Elaborato Tecnico RIR”, secondo quanto dettato dal D.M. 9 maggio 2001. La presente Variante generale al PGT ha quindi recepito quanto contenuto nel RIR.

Nello specifico, prima di procedere all’identificazione dei vincoli sul territorio e di opportune soluzioni di natura preventiva o mitigativa, è stata definita l’estensione di un’area che deve essere gestita al fine di controllare e minimizzare gli effetti diretti e indiretti del rischio industriale.

Tale area è stata denominata “Area di Osservazione” ed è stata determinata vincolando il raggio delle aree di danno e un’area di estensione pari a 132 m dal confine dell’area produttiva Chemetall Itali S.r.l. (estensione coincidente con l’attuale area di danno più ampia). Tale area è stata altresì confinata esclusivamente nei limiti amministrativi del Comune di Giussano.

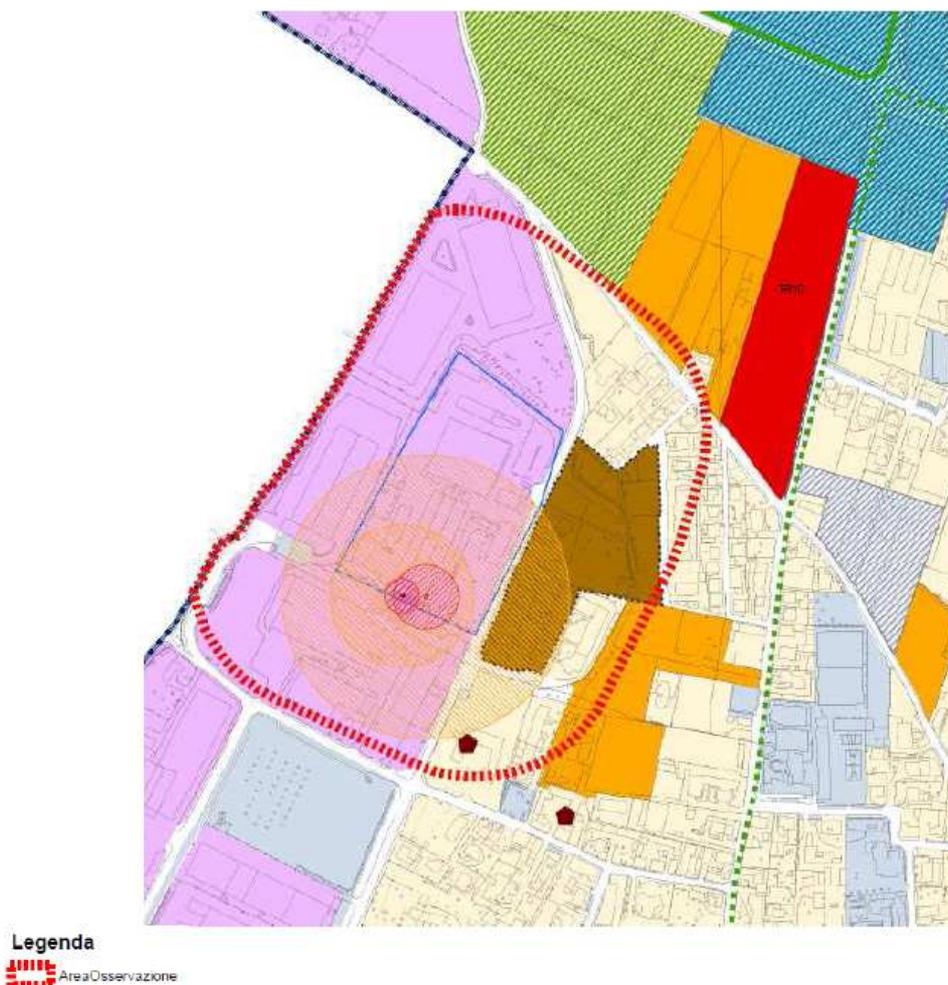


Figura 7 - Mappa dell’Area di Osservazione (Fonte: Comune di Giussano – Elaborazione ECO.VE.MA. S.r.l.)

Sono state poi individuate le di azioni di pianificazione, finalizzate a ridurre il livello di rischio industriale, da perseguire all’interno dell’area di osservazione

I vincoli gestionali sono:

- predisporre un piano di emergenza esterna ovvero di protezione civile per la gestione del rischio industriale;
- predisporre un piano di emergenza interno all'attività produttiva ed effettuare prove periodiche di evacuazione;
- non sovraccaricare la viabilità esistente con mezzi pesanti, ma destinare al traffico pesante arterie dedicate che siano esterne ai nuclei più urbanizzati;

I vincoli progettuali per le nuove edificazioni e per le ristrutturazioni/recuperi/ampliamenti degli edifici esistenti sono invece:

- garantire una duplice viabilità per l'accesso dei mezzi di emergenza e vie di fuga adeguate a gestire eventuali evacuazioni;
- qualora le attività produttive insediate detengano sostanze tossiche (in quantitativi tali da rientrare nella categoria delle Attività ai sensi del D.Lgs. 334/99 o attività Sottosoglia), dotare tutti gli edifici presenti di un sistema di ventilazione e condizionamento con sistema automatico di blocco in emergenza che permetta, in caso di rilascio e conseguente formazione di nube tossica, di arrestare detti sistemi e isolare gli ambienti interni per evitare l'immissione di aria contaminata;
- procedere ad una attenta valutazione e progettazione di elementi territoriali che comportano elevato carico antropico;
- nel caso di attività produttive che detengono sostanze tossiche e/o infiammabili (in quantitativi tali da rientrare nella categoria Attività Sottosoglia) con densità relativa all'aria > 1 (gas densi), si raccomanda di predisporre sistemi di ventilazione automatica e rilevazione gas (dotati di allarme) per i locali interrati;
- localizzare le aree con elevata frequentazione di pubblico all'aperto (parcheggi, aree di svago, ecc.) in posizione protetta rispetto all'attività produttiva, in modo tale che questa sia separata da una barriera fisica di tipo strutturale (muri, edifici, ecc.)

nel caso di edifici confinanti con le Attività ai sensi del D.Lgs. 334/99 e attività sottosoglia:

- prevedere un muro di separazione sul lato confinante con l'attività di altezza adeguata;
- minimizzare le aperture degli edifici (porte, finestre) sul lato affacciato all'attività;
- prevedere un accesso carraio sull'area confinante l'attività per l'eventuale accesso di mezzi di soccorso, prevedere l'installazione lungo l'area di confine di idranti UNI70 con distanza reciproca non superiore ai 60 m, predisporre un'area di intervento per i mezzi dei Vigili del Fuoco con possibilità di attacco di motopompa;

nel caso di insediamento di nuove aree produttive o di completamento:

- garantire la doppia viabilità di accesso per un'adeguata gestione delle emergenze in ogni punto dell'area produttiva;
- garantire un'adeguata viabilità interna;
- dotare l'area produttiva di servizi comuni per la gestione delle emergenze (ad esempio la rete antincendio, i sistemi di allertamento, ecc.).

In fine i vincoli connessi alla destinazione d'uso sono:

- evitare modifiche di destinazione d'uso che determinano un aumento di carico antropico;
- ridurre il carico antropico nelle destinazioni d'uso, ove è possibile;
- non ammettere le categorie territoriali A e B di cui tabella 1 estratta dal DM 9 maggio 2001.

3 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E BENI OGGETTO DI TUTELA

Il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione e identifica i beni ambientali e storico artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ex art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo.

3.1 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE – AGGREGATI STORICI

Il Piano delle Regole, quindi, identifica gli aggregati storici, che caratterizzano il territorio di Giussano, al confronto tra le due soglie storiche del 1888 e 1930 (soglia definita dal Ptcp) per verificarne il perimetro rispetto a quello individuato dallo strumento di pianificazione provinciale.

In base all'individuazione dei nuclei d'antica formazione si possono approfondire i tipi edilizi presenti. L'individuazione sulle differenti tipologie edilizie ha consentito di definire sull'intero territorio comunale 14 classi residenziali, 3 produttive, di servizio, religiose e civili specialistiche, per definire puntualmente gli interventi di riqualificazione nei nuclei storici di Giussano, Robbiano, Birone, Paina e Brugazzo, comprese quindi le aree identificate e classificate dal Ptcp attualmente in vigore predisposto dalla Provincia di Milano. Nelle trasformazioni di parti di tali ambiti sarà necessario porre particolari attenzioni ai rapporti morfologici, edilizi, architettonici, tipologici e relazionali del tessuto storico. La tavola 1 del Piano della regole "Tavola di analisi fotografica dei nuclei di interesse storico", riporta quindi l'attuale stato dei nuclei originari delle frazioni che nel tempo hanno costituito Giussano.

Prescrizioni per i rapporti morfologici

Gli interventi di trasformazione ammessi negli ambiti storici dovranno perseguire la permanenza dei caratteri e rapporti morfologici attuando i seguenti obiettivi e azioni:

- conservare i rapporti morfologici esistenti, pervenuti in forma definita;
- correggere i rapporti morfologici, alteratisi nel tempo per effetto di interventi impropri, sostituzioni edilizie, degrado;
- proporre nuovi rapporti morfologici in continuità e coerenza con quelli che caratterizzano e strutturano la percezione del nucleo storico;
- modificare i rapporti morfologici in atto, derivandone altri congruenti con quelli storici e tali da garantire migliori prestazioni alla funzionalità urbana.

Prescrizioni per i rapporti tipologici

Gli interventi di trasformazione ammessi dovranno perseguire la conservazione o la corretta caratterizzazione dei tipi edilizi costitutivi dell'insieme del nucleo attuando i seguenti obiettivi e azioni:

- conservare i tipi edilizi esistenti, pervenuti in forma definita;
- correggere gli elementi tipologici che, per effetto di precedenti interventi edilizi, abbiano perduto l'originale identificabilità, per garantire migliore coerenza in relazione al tipo edilizio;
- definire nuovi elementi tipologici, coerenti con quelli strutturanti dell'assetto generale del nucleo storico.

Prescrizioni per i rapporti edilizi

Gli interventi di trasformazione ammessi dovranno perseguire la corretta valorizzazione degli elementi edilizi che costituiscono l'insieme del nucleo storico valutando elementi edilizi quali i manti di copertura e gli sporti di gronda, le superfici di facciata, i vani delle aperture, le soglie, i davanzali, le cornici, i serramenti e sistemi di oscuramento, i portoni carrabili e pedonali, le inferriate, le ringhiere e le balaustre, i balconi, i ballatoi e le scale esterne; le trasformazioni dovranno garantire la permanenza dei caratteri edilizi che risultino essenziali per la riconoscibilità degli insediamenti storici, attuando i seguenti obiettivi e azioni:

- conservare gli elementi edilizi esistenti che sono pervenuti in forma definitiva e che risultino originali sotto il profilo del materiale;
- conservare gli elementi edilizi recenti purché risultino coerenti con il complesso degli elementi edilizi storici; sostituire o integrare gli elementi edilizi oggetto dell'intervento qualora quelli esistenti non risultino coerenti con i caratteri edilizi propri del nucleo nel suo complesso o qualora sia necessaria e consentita la realizzazione di nuovi elementi edilizi;
- introdurre nuovi elementi edilizi, anche interpretativi di quelli originali mediante linguaggio contemporaneo, nel caso di completa trasformazione dell'edificio e di impossibilità di interpretazione dell'edificio originario.

Prescrizioni per i rapporti architettonici

Gli interventi di trasformazione ammessi dovranno perseguire la valorizzazione dell'architettura d'insieme del nucleo storico attraverso la corretta interpretazione dei tipi edilizi e degli elementi tipologici esistenti nonché con l'introduzione di nuovi elementi progettuali necessari per il corretto riuso degli immobili; progetti dovranno pertanto attuare i seguenti obiettivi e azioni:

- conservare gli elementi architettonici esistenti e di primaria importanza per la comprensione della costruzione in relazione al contesto;
- definire nuovi elementi architettonici coerenti con quelli esistenti qualora questi ultimi consentano comunque la leggibilità dell'organismo architettonico originario;
- definire nuovi elementi architettonici coerenti con quelli storici, pur caratterizzati da un linguaggio contemporaneo.

Prescrizioni per i rapporti con gli spazi aperti

Gli interventi di trasformazione ammessi dovranno perseguire la valorizzazione e fruibilità degli spazi aperti, in quanto di fondamentale importanza per la percezione e vivibilità del nucleo storico.

Dovranno essere valutati gli elementi che creano relazioni funzionali e percettive tra spazi privati e spazi pubblici, la presenza di elementi arborei rilevanti, i materiali.

Gli interventi di trasformazione dovranno attuare i seguenti obiettivi e azioni:

- migliorare la qualità degli spazi aperti;
- salvaguardare lo stato delle aree a verde evitando di danneggiare le presenze vegetali rilevanti;
- ricercare l'uniformità delle pavimentazioni degli arredi e degli spazi aperti nelle corti;
- migliorare i caratteri dello spazio aperto affinché possano essere leggibili gli impianti originali;
- conservare giardini e parchi esistenti, compatibilmente lo stato di conservazione.

In caso di intervento su edifici all'interno dei nuclei storici, le proposte dovranno essere oggetto di un'attenta valutazione relativa all'eventuale portata e peculiarità storica, per meglio definire gli interventi attuabili.

All'interno di questi nuclei storici insistono anche edifici assoggettati a tutela.

Altri edifici assoggettati a tutela si rinvencono all'interno del tessuto urbano consolidato, e sono stati individuati nel Piano territoriale di coordinamento della provincia di Milano, dove si evidenziano i beni di interesse storico e paesaggistico ai quali si fa riferimento.

3.2 BENI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO VINCOLATI

Il Piano delle regole individua, ai sensi dell'art. 10 c. 4, lett. f) della Lr.12/2005 e dell'art. 136, c. 1, lett. b) del "Codice Urbani" ex D.Lgs. 42/2004 le ville e i relativi giardini storici presenti all'interno del territorio comunale.

In particolare all'interno degli ambiti di valore storico il Piano delle regole differenzia i manufatti di valore testimoniale da conservare e riqualificare degli ambiti di valore monumentale, differenziando le logiche e le modalità di intervento.

4 CARATTERI DEL PAESAGGIO URBANO, PERIURBANO E DELLE ZONE NON RICADENTI NEL TESSUTO CONSOLIDATO

L'individuazione dei parametri da rispettare negli ambiti insediati consolidati è definita in dettaglio nelle norme tecniche attuative, a cui si rinvia per tutte le prescrizioni relative agli interventi di trasformazione e/o riqualificazione del tessuto urbano consolidato.

Il Piano delle Regole conferma i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- rapporti di copertura esistenti e previsti;
- altezze massime e minime;
- modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- destinazioni d'uso non ammissibili;
- requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

Come indicato dalla Legge regionale 12 del 2005 “per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche” il Piano delle regole “detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale”. Quindi, in conformità alle analisi descrittive e classificatorie riportate nel Documento di Piano, si individuano le azioni di tutela del paesaggio e di garanzia della qualità e della compatibilità delle trasformazioni mediante l'attuazione delle corrispondenti norme tecniche.

Tali azioni si fondano sull'applicazione di un concetto evolutivo di tutela mediante la definizione di indirizzi derivati:

- dalla lettura dello stato del paesaggio esistente;
- dalla definizione degli obiettivi di trasformazione.

Il Piano delle regole stabilisce i requisiti degli interventi attuabili per contribuire al perseguimento dello scenario di sviluppo stabilito. Oltre a individuare le modalità per tutelare il verde, elevare i valori ecologici del territorio, orientare gli interventi edilizi verso maggiori standard di qualità e conformare puntualmente i diritti edificatori, il Piano delle regole suggerisce l'assetto tipologico e morfologico del paesaggio urbano, declinando gli obiettivi paesaggistici in indicazioni specifiche, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano; come indicato dalla Legge regionale 12 del 2005 il Piano delle regole “riveste in tal senso un ruolo fondamentale ai fini della gestione delle trasformazioni anche minute e all'attenta contestualizzazione degli interventi”.

Dal punto di vista ambientale l'immagine di Giussano si caratterizza per una grande parte di territorio interessata da una edificazione diffusa con diversi gradi di densità che si contrappone con le caratteristiche paesaggistiche delle aree all'interno del Parco Regionale della Valle del Lambro caratterizzate da una significativa valenza ecologica ambientale e che conserva quella che probabilmente era l'immagine del territorio di Giussano prima che col secondo dopoguerra si attivasse il processo di edificazione diffusa.

Risulta quindi importante definire indicazioni specifiche da attuarsi per far sì che gli obiettivi di piano, soprattutto in materia paesaggistica, vengano perseguiti virtuosamente. In fase di trasformazione del paesaggio possono manifestarsi due differenti estremi:

- la trasformazione riguarda ambiti di paesaggio, o singole sue parti, di significativo valore;
- la trasformazione interessa ambiti di paesaggio, o singole sue parti, già compromessi da eventi che non risultano coerenti rispetto alle caratteristiche tipiche della zona.

Per tale ragione l'intero territorio comunale è stato suddiviso dal Piano delle regole in aree sulla base della sensibilità paesaggistica dei luoghi. In particolare tale suddivisione viene riportata nella Tavola 8 del Piano delle Regole "Tavola di valutazione della sensibilità paesaggistica".

Le categorie individuate sono le seguenti:

- 1 - sensibilità molto bassa: riguarda il sedime delle strade principali;
- 2 - sensibilità bassa: aree edificate residenziali, produttive e aree miste residenziali/produttive;
- 3 - sensibilità media : corridoi ecologici lungo i collegamenti fra i nuovi grandi insediamenti e quelli unitari esistenti;
- 4 - sensibilità alta: Parco Regionale della Valle del Lambro, Parco Naturale;
- 5 - sensibilità molto alta; cascate storiche e ambiti di valore storico e ambientale.

Nelle zone classificate 3, 4 e 5 viene esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici che per ubicazione possano compromettere la percezione delle qualità ambientali del contesto e ridurre sensibilmente gli spazi a verde circostanti. Sugli edifici esistenti possono invece essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; eventuali ristrutturazioni e demolizioni con costruzioni che non devono però ridurre le aree a verde esistenti, aumentare il carico antropico, indurre nuove infrastrutture e comunque incidere negativamente sulle qualità ambientali dei luoghi.

4.1 AREE BOScate

La Tavola 4 del Piano delle Regole individua le aree boscate all'interno del territorio di Giussano.

Mediante provvedimento di Giunta regionale, sono stati definiti puntualmente i casi in cui un popolamento è definibile bosco ai sensi dell'art. 3 della Lr. 27/2004 (recante "Tutela e valorizzazione delle superfici, del paesaggio e dell'economia forestale"), che definisce cosa debba intendersi come tale: "sono considerati boschi: i) le formazioni vegetali, a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui esse sorgono, caratterizzate simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo, esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore al 20%, nonché da superficie pari o superiore a 2.000 mq e larghezza non inferiore a 25 metri; ii) i rimboschimenti e gli imboschimenti; iii) le aree già boscate, prive di copertura arborea o arbustiva a causa di trasformazioni del bosco non autorizzate. Sono assimilati a bosco: a) i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale; b) le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali e incendi; c) le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2.000 mq che interrompono la continuità del bosco".

Le aree boscate erano già state individuate cartograficamente all'interno del PGT 2009 usando come riferimento sia la cartografia digitale esistente e disponibile (in particolare, quella derivata dal Piano

territoriale di coordinamento provinciale dal piano territoriale di coordinamento del Parco della Valle del Lambro), sia l'interpretazione visiva del territorio sulla base di ortofoto digitali riprese nel 2006; tali aree sono state successivamente confrontate con gli spazi boscati identificati nella variante generale al Pgt, e sono state eventualmente modificate nei casi necessari.

Per l'avvio di procedure di trasformazione ovvero per gli interventi compensativi (art. 4, Lr. 27/2004 e art. 80, Lr. 12/2005), definite tecnicamente e proceduralmente nella Dgr. 21 settembre 2005, n. VIII/675, sono necessarie due specifiche autorizzazioni:

- quella paesaggistica rilasciata dalla Provincia, ai sensi dell'art. 80 della Lr. 12/2005;
- quella di carattere forestale, rilasciata dagli enti gestori dei parchi e riserve regionali ai sensi dell'art. 4 della Lr. 27/2004; l'autorizzazione paesaggistica deve necessariamente precedere quella forestale, mentre per l'autorizzazione forestale sono previsti gli interventi compensativi.

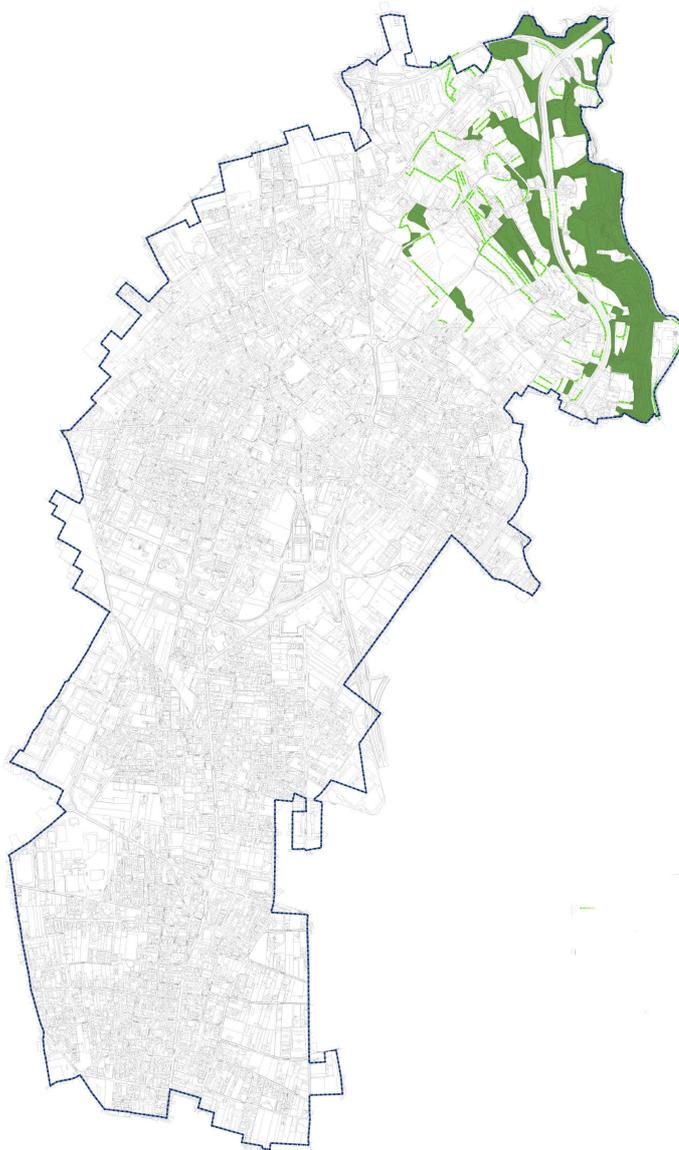


Figura 9 Aree boscate (fonte Variante al PGT 2009)

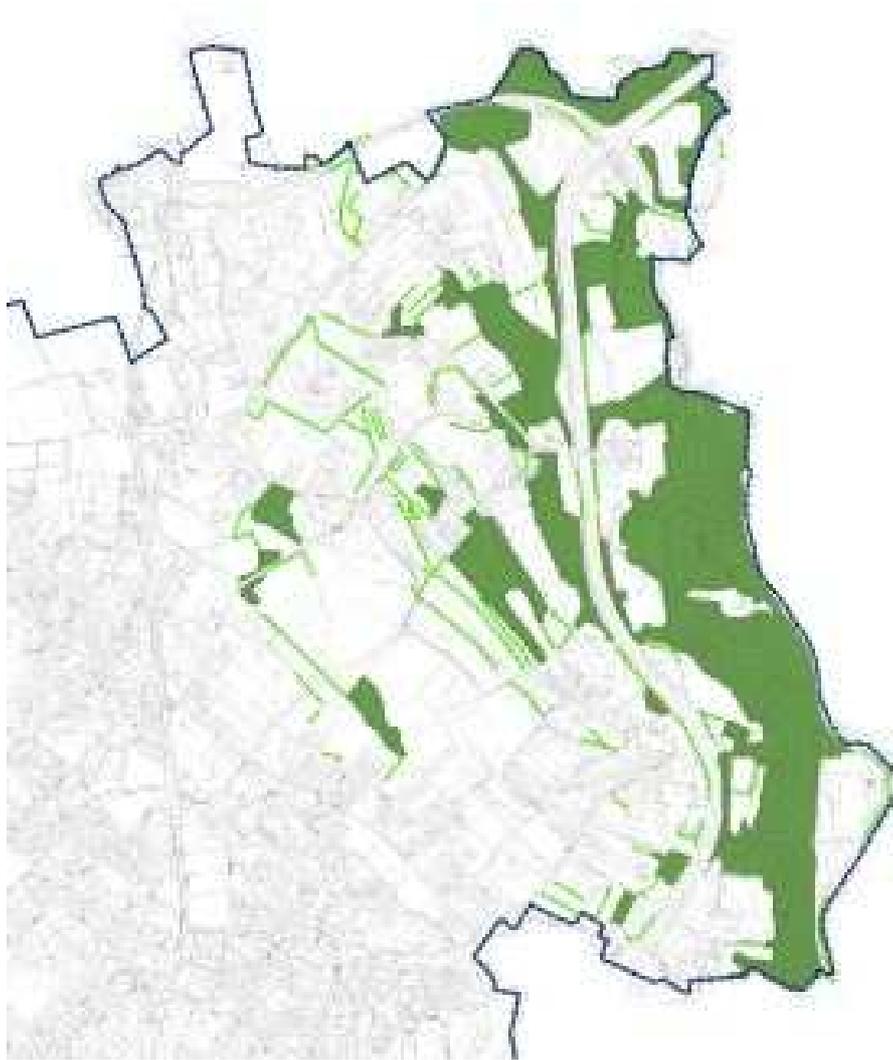


Figura 10 Superficie aree boscate (Fonte Variante al PGT 2009)

4.2 EMERGENZE PAESAGGISTICHE

Il tessuto urbano di Giussano si caratterizza per la presenza sul suo territorio di cinque nuclei storici (Birone, Brugazzo, Giussano centro, Paina, Robbiano). Tali nuclei antichi sono di origine rurale e, quindi, gli insediamenti non sono caratterizzati da architetture monumentali o di pregio artistico. Anche per tale ragione gli edifici originari e storici hanno subito dei processi di forte modificazione anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione che pur mantenendo l'impostazione morfo-tipologica dei nuclei storici ha portato alla quasi completa scomparsa delle architetture. Ciò non significa però che il territorio di Giussano non abbia importanti eccellenze storico culturali e paesaggistiche. In particolare esistono diverse ville storiche con parco, nonché casine in cui è ancora leggibile la struttura originaria.

Per Giussano il paesaggio è sicuramente una risorsa importante ed in taluni casi da salvaguardare e valorizzare. In particolare grande valenza non solo paesaggistica, ma anche ambientale ha sicuramente il sistema d'acqua e di verde legato al Parco Regionale Valle del Lambro. Esso rappresenta una grande ricchezza che non deve essere soltanto salvaguardata, ma la sua valorizzazione e fruizione, soprattutto con riferimento al tempo libero e alle attività sportive devono sicuramente essere incentivate. All'interno delle aree di pertinenza del Parco vi sono ampie aree boscate e verdi che confinano verso nord ovest con terreni non coltivati e verso sud ovest con aree urbanizzate intervallate da alcune non coltivate.

5 COMMERCIO E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

5.1 COMMERCIO

L'attività commerciale in Lombardia è normata attraverso la Legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere" e nell'articolo 2 vengono espresse le finalità del testo di legge. In particolare tra le diverse finalità, e con riferimento alla realtà di Giussano è importante sottolineare come la Regione intenda:

- a) favorire la realizzazione di una rete distributiva che assicuri sia la migliore produttività del sistema, sia la qualità e l'economicità dei servizi da rendere al consumatore;
- b) integrare la pianificazione territoriale e urbanistica e la programmazione commerciale per un equilibrato ed armonico assetto del territorio e delle diverse tipologie di vendita al dettaglio;
- c) salvaguardare e riqualificare i centri storici mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche degli insediamenti ed il rispetto dei vincoli relativi alla tutela del patrimonio artistico ed ambientale, favorendo un'integrazione armonica degli insediamenti commerciali con il tessuto urbano esistente, nel rispetto dei valori architettonici ed ambientali e del contesto sociale;
- d) valorizzare la funzione commerciale al fine di una riqualificazione del tessuto urbano e dei centri storici;
- f) agevolare gli insediamenti che prevedono la ricollocazione di piccole e di medie imprese già operanti sul territorio interessato, anche al fine di salvaguardare i livelli occupazionali ed il contesto sociale nelle relative aree..."

In linea con le indicazioni Regionali, il Piano delle regole si pone l'obiettivo di incentivare gli esercizi di vicinato e la collocazione della media superficie di vendita in contesti adeguati che con creino conflittualità con altre funzioni, ma anzi in contesti in cui possano rappresentare un elemento qualificante.

Di seguito si riportano i dati rispetto alle attività commerciali presenti nel territorio di Giussano secondo i dati riportati dall'Osservatorio Regionale per il Commercio al 30-06-2010.

N.	Prov.	Comune	C.C	Titolare	Indirizzo	Sup. alim.	Sup. non alim.	Sup. totale
206	MB	GIUSSANO	SI	ESSELUNGA SPA	Via Lario Ang. Via Pola	1.497,00	2.435,00	3.932,00
207	MB	GIUSSANO	SI	SOCIETÀ SVILUPPO COMMERCIALE SRL E KLECAR ITALIA SPA	Via Prealpi, 41	3.859,00	10.215,00	14.074,00
TOTALE GRANDI SUPERFICI						5.356,00	12.650,00	18.006,00

Prov.	Comune	C.C	Titolare	Indirizzo	Sup. alim.	Sup. non alim.	Sup. totale
MB	GIUSSANO	NO	VIGANO' STEFANO	Viale Monza, 18	-	407	407
MB	GIUSSANO	NO	TREZZI INTERNI SNC DI TREZZI FAUSTO FRANCESCO E DARIO	Viale Lario 12	-	330	330
MB	GIUSSANO	NO	TOP 20 SRL	Viale Como 6	-	598	598
MB	GIUSSANO	NO	PROSERPIO RENATO	Via Mascagni, 2	-	348	348
MB	GIUSSANO	NO	PENTA COLOR SNC DI ELLI ALBERTO E ALESSANDRO E ARIENTI PAOLO E ROBERTO	Viale Monza, 12	-	650	650
MB	GIUSSANO	NO	NESPOLI & LOMBARDO SNC DI LOMBARDO FRANCESCO & C.	Via Stradivari, 25	-	1.450	1.450
MB	GIUSSANO	NO	MONZACAR	Via Prealpi, 31	-	520	520
MB	GIUSSANO	NO	MOBILIFICIO MONTEROSA SAS DI MAGGIONI VINCENZO & C.	Via Milano, 73	-	400	400
MB	GIUSSANO	NO	MOBILI BARNI HAPPENING & HOUSE SRL	Via Statuto, 3	-	1.164	1.164
MB	GIUSSANO	NO	MOBILI BARNI HAPPENING & HOUSE SRL	Via Statuto, 6	-	720	720
MB	GIUSSANO	NO	MIDA STORE SRL	Viale Como, 40	-	532	532
MB	GIUSSANO	NO	MEDLAR'S SAS DI LUIGI NESPOLI E C.	Via De Gasperi, 103/105	-	1.346	1.346
MB	GIUSSANO	NO	MAXI ZOO ITALIA SPA	Viale Como 6	-	600	600
MB	GIUSSANO	NO	MASCHERONI SNC DI MASCHERONI CARLO & C.	Via Piola, 15	-	333	333
MB	GIUSSANO	NO	MASCHERONI SNC DI MASCHERONI CARLO & C.	Via Piola, 23	-	1.261	1.261
MB	GIUSSANO	NO	LONGONI POLTRONE E DIVANI	Via Verdi 76	-	454	454
MB	GIUSSANO	NO	HU YANGPING	Via Milano 96	-	477	477
MB	GIUSSANO	NO	GATTI GROUP	Via Prealpi 80	-	311	311
MB	GIUSSANO	NO	FRATELLI TAGLIABUE ANTONIO E CESARE	Via Piola, 25	-	1.480	1.480
MB	GIUSSANO	NO	FILARDI MARIA TERESA	Viale Como 18	-	394	394
MB	GIUSSANO	NO	ELLI LUIGI	Via Garibaldi, 59	-	331	331
MB	GIUSSANO	NO	DIAL SRL	Viale Como 6	-	600	600
MB	GIUSSANO	NO	COLZANI SERGIO E FIGLI SRL	Via Vigano', 105/107	-	315	315
MB	GIUSSANO	NO	CIVE SRL	Via Mercalli Ang. Via Milano	598	120	718
MB	GIUSSANO	NO	CIESSECI SPA	Viale Como, 8	-	2.300	2.300
MB	GIUSSANO	NO	CEPPI ARREDAMENTI DI CEPPI ENRICO ALBERTO E MAURIZIO GIUSEPPE SNC	Viale Monza, 64	-	1.290	1.290
MB	GIUSSANO	NO	BUSNELLI AUTO SRL	Viale Como, 40	-	350	350
MB	GIUSSANO	NO	BARZAGHI LUIGI & C. ARREDAMENTI SNC	Via Cavour, 50	-	268	268
MB	GIUSSANO	NO	AUTOBRIANZA SNC DI LOMBARDELLI LODOVICO & C.	Viale Monza, 2	-	315	315
MB	GIUSSANO	NO	ARREDAMENTI COLZANI DI COLZANI DIEGO E C. SNC	Via Giusti, 1/B	-	319	319
TOTALE MEDIE SUPERFICI					598	19.983	20.581

Prov.	Comune	N. alimentari	Sup. alimentari	N. non alimentari	Sup. non alimentari	N. misti	Sup. misti
MB	AGRATE BRIANZA	12	636	75	4.902	4	196
MB	AICURZIO	2	185	7	273	0	-
MB	ALBIATE	4	128	31	1.835	4	251
MB	ARCORE	30	4.050	120	6.405	20	1.500
MB	BARLASSINA	6	233	32	1.985	3	197
MB	BELLUSCO	9	327	62	5.809	5	318
MB	BERNAREGGIO	13	668	41	2.643	4	352
MB	BESANA IN BRIANZA	8	300	74	3.803	12	784
MB	BIASSONO	15	970	66	5.500	2	164
MB	BOVISIO MASIAGO	20	976	116	10.010	18	1.535
MB	BRIOSCO	4	94	18	1.127	5	626
MB	BRUGHERIO	19	643	152	10.771	31	1.586
MB	BURAGO DI MOLGORA	7	160	15	600	2	130
MB	BUSNAGO	4	253	10	723	0	-
MB	CAMPARADA	1	30	3	155	1	60
MB	CAPONAGO	5	121	23	1.270	4	42
MB	CARATE BRIANZA	25	1.790	129	8.257	2	226
MB	CARNATE	4	226	17	942	0	-
MB	CAVENAGO DI BRIANZA	5	383	24	2.217	0	-
MB	CERIANO LAGHETTO	6	293	23	1.343	3	298
MB	CESANO MADERNO	4	680	29	2.511	0	-
MB	COGLIATE	14	480	47	2.901	8	289
MB	CONCOREZZO	26	1.562	95	7.834	7	700
MB	CORNATE D'ADDA	10	561	50	2.502	5	203
MB	CORREZZANA	1	60	6	622	0	-
MB	DESIO	58	3.383	267	17.654	14	930
MB	GIUSSANO	35	2.199	178	14.417	8	969
MB	LAZZATE	10	601	25	1.490	0	-
MB	LENTATE SUL SEVESO	21	1.240	83	8.420	2	75
MB	LESMO	11	499	49	4.622	4	144
MB	LIMBIATE	46	1.848	221	16.372	23	2.122
MB	LISSONE	82	3.938	416	37.753	14	618
MB	MACHERIO	3	92	25	1.455	4	227
MB	MEDA	30	1.625	175	15.769	18	1.244
MB	MEZZAGO	0	-	14	800	0	-
MB	MISINTO	6	360	14	1.182	1	60
MB	MONZA	311	14.692	1.466	100.296	48	2.385
MB	MUGGIO'	21	1.518	148	10.735	5	376
MB	NOVA MILANESE	21	1.020	105	6.110	9	961
MB	ORNAGO	4	170	22	1.297	3	265
MB	RENATE	5	364	21	1.477	3	210
MB	RONCO BRIANTINO	0	-	12	769	2	60
MB	SEREGNO	65	3.760	450	37.566	30	2.905
MB	SEVESO	34	1.700	136	11.152	0	-
MB	SOVICO	3	67	33	2.037	2	140
MB	SULBIATE	4	210	15	691	5	424
MB	TRIUGGIO	6	196	27	1.522	9	566
MB	USMATE VELATE	10	417	51	2.978	1	148
MB	VAREDO	22	1.200	110	7.350	0	-
MB	VEDANO AL LAMBRO	13	845	35	1.996	4	217
MB	VEDUGGIO CON COLZANO	4	145	34	1.989	3	307
MB	VERANO BRIANZA	10	432	42	2.958	2	138
MB	VILLASANTA	13	527	90	6.456	7	677
MB	VIMERCATE	41	4.710	260	25.480	11	1.253
TOTALE ESERCIZI DI VICINATO		1.143	63.567	5.789	429.733	372	26.878

5.2 ATTIVITÀ PRODUTTIVE

L'analisi delle attività produttive presenta un quadro informativo organico e completo fornito dall'ISTAT solo fino al 2001 (e l'aggiornamento dei dati ufficiali dovrebbe avvenire solo nel 2012). Quindi per il periodo successivo al 2001 i dati istituzionali sono parziali e provengono da fonti differenziate (Camera di Commercio di Milano, Unioncamere). Inoltre, anche i dati più recenti, non fotografano ancora gli effetti della recente crisi economica.

Al fine di inquadrare i fenomeni evolutivi di Giussano di seguito si riportano quindi alcuni dati tra i più significativi di confronto tra la scala comunale e la media dei comuni che fanno parte della Provincia di Milano e dalla Provincia di Monza e Brianza considerate unitariamente.

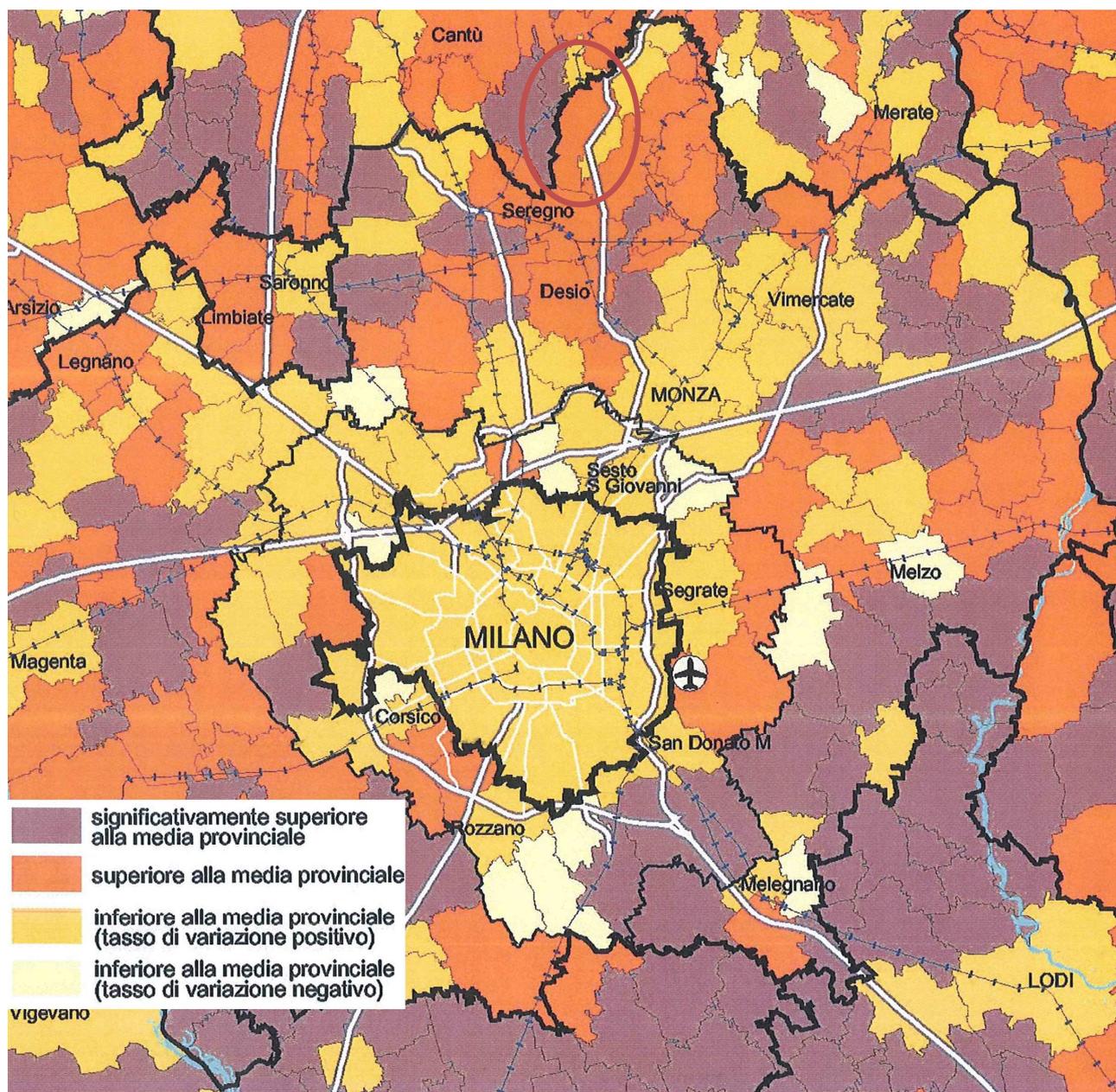


Figura 11 Dinamica demografica tra il 2001 e il 2006 (Fonte: Centro Studi PIM)

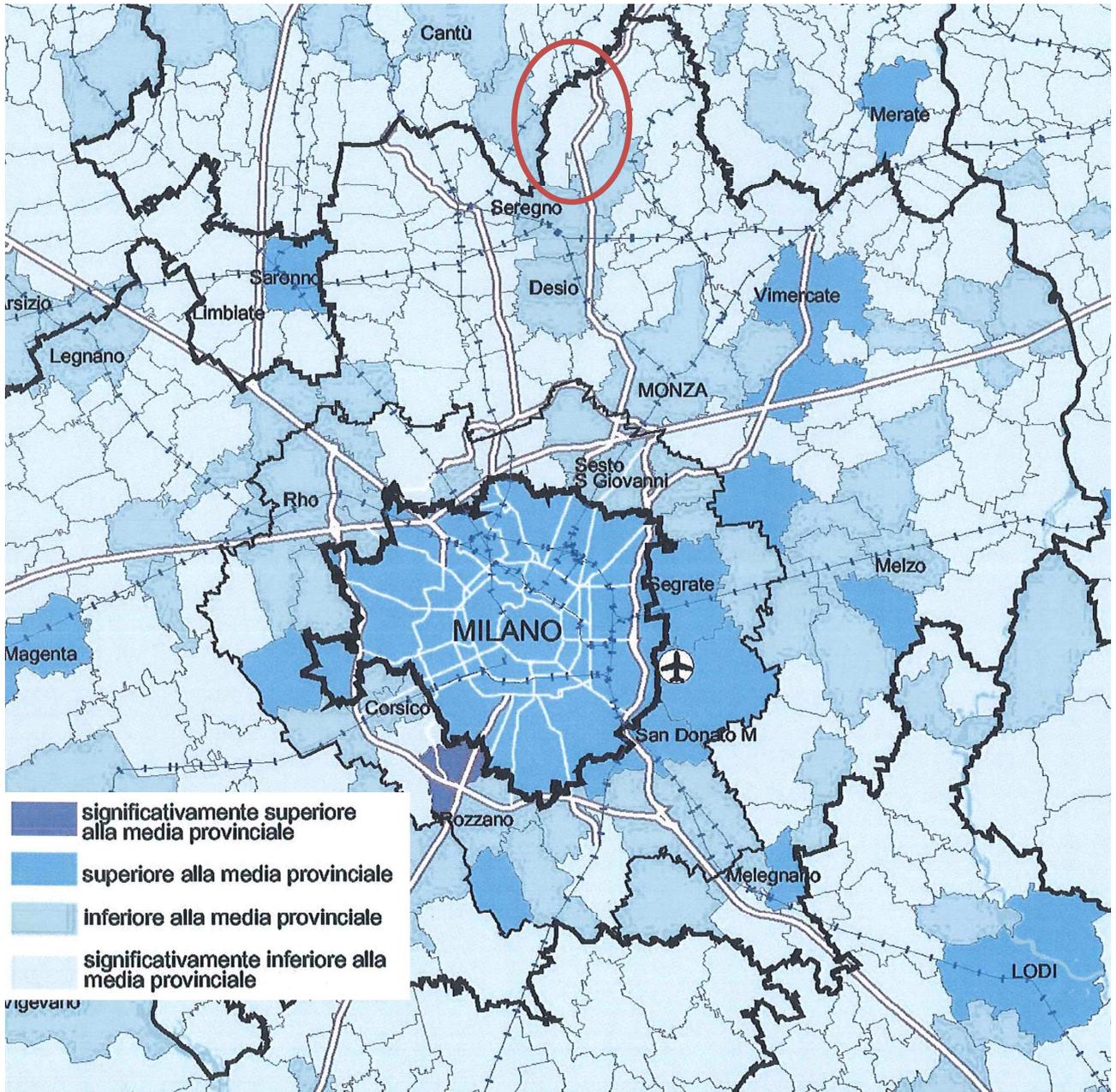


Figura 12 Indice di occupazione nel terziario nel 2001 (Fonte: Centro Studi PIM)

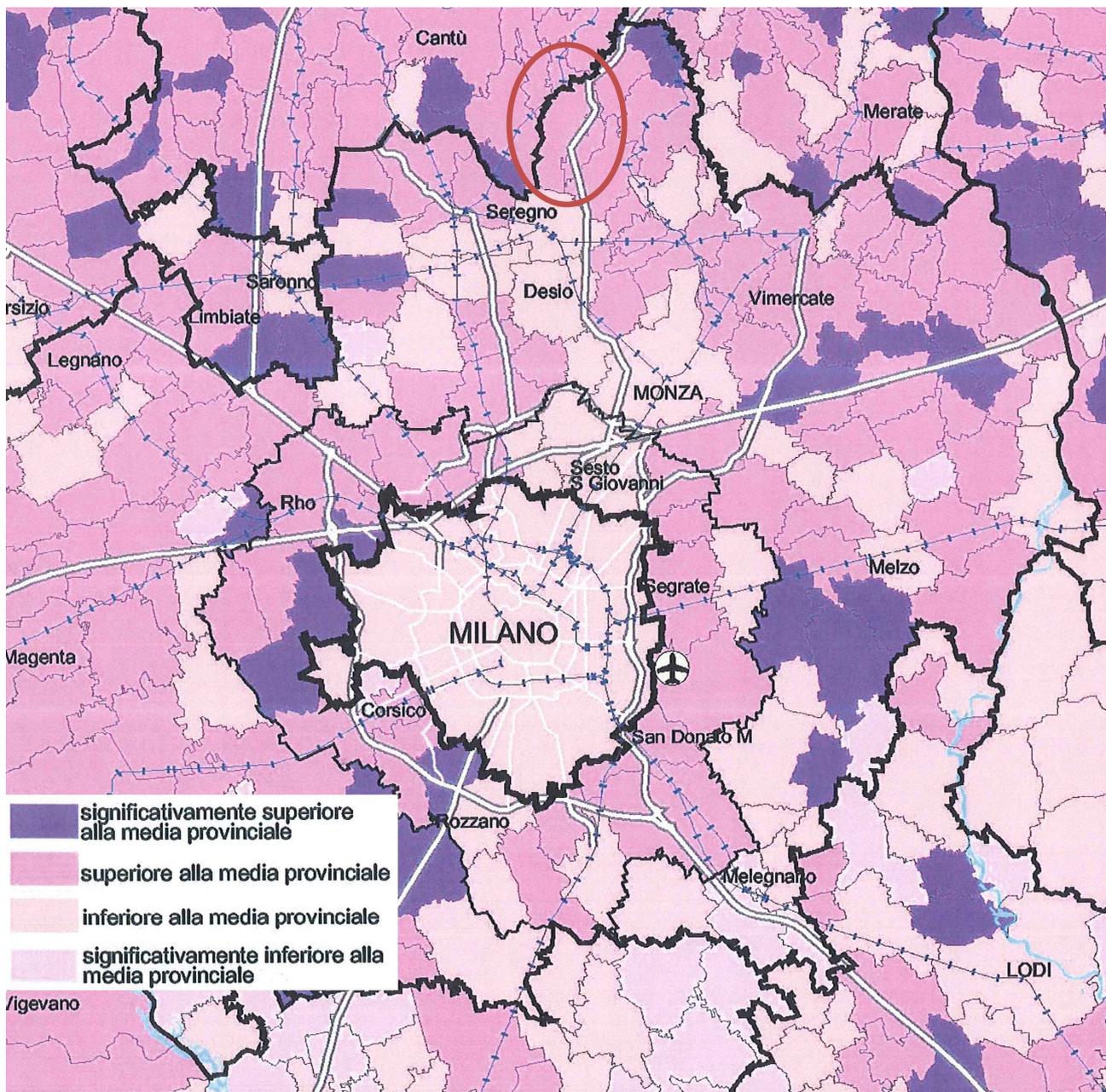


Figura 13 Indice di occupazione nell'industria nel 2001 (Fonte: Centro Studi PIM)

Certamente la lettura della dinamica occupazionale evidenzia però come anche a Giussano sia in atto il generale processo che caratterizza l'intera realtà italiana, di progressiva chiusura dell'attività industriale e sua sostituzione da parte di attività maggiormente legate ai servizi e al commercio.

Tale trend è confermato anche dai dati dell'archivio ASIA (Archivio Statistico delle Imprese Attive) che evidenziano come nel 2005 in provincia di Milano più dell'80% delle imprese faceva riferimento ai macrosettori dei servizi e del commercio, mentre solo il 10,7% operava nel settore industriale. Il restante 10% era invece relativo al settore delle costruzioni.

Naturalmente tali rapporti si modificano se si considera invece il numero di addetti, in quanto la dimensione media di un'impresa nel settore industriale è circa il doppio delle imprese operanti negli altri settori, ed infatti l'industria nel 2005 impiegava il 22,2% degli occupati nella Provincia di Milano.

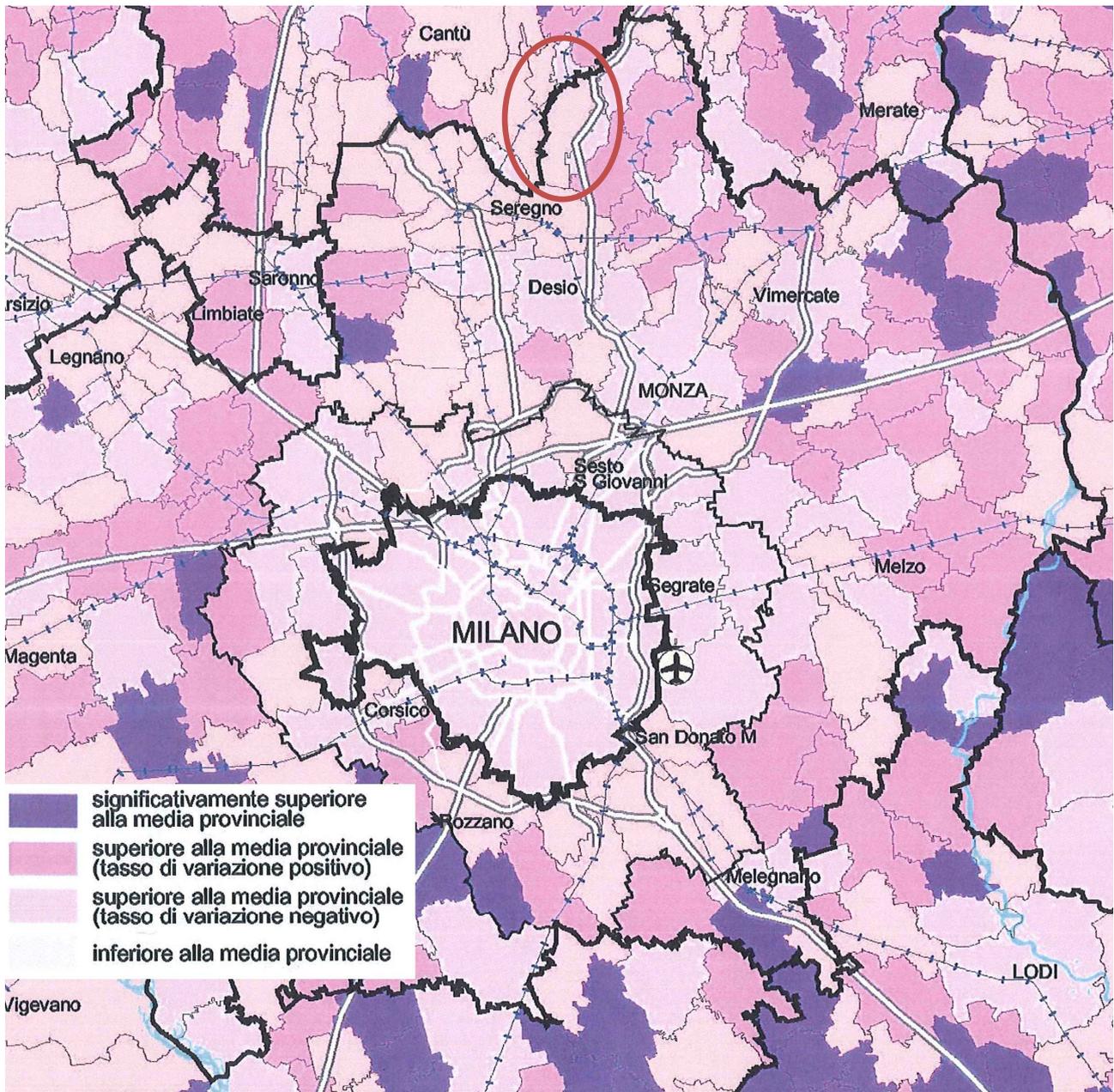


Figura 14 Dinamiche dell'occupazione nell'industria tra il 1999 e il 2001 (Fonte: Centro Studi PIM)

Analizzando invece i dati più specifici relativi al Comune di Giussano si evidenzia come nel 2001 le opportunità occupazionali nel territorio di Giussano sono significativamente superiori alla popolazione in età lavorativa che risiede nel comune.

SETTORE	N	%
Agricoltura	3	0,14%
Pesca	0	0,00%
Estrazione mineraria	0	0,00%
Industria manifatturiera	414	19,79%
Energia, gas, acqua	1	0,05%
Costruzioni	309	14,77%
Commercio e riparazioni	590	28,20%
Alberghi e ristoranti	61	2,92%
Trasporti	61	2,92%
Intermediazioni finanziarie	57	2,72%
Attività professionali	390	18,64%
Pubblica amministrazione	2	0,10%
Istruzione	17	0,81%
Sanità	70	3,35%
Altri servizi	117	5,59%
Totale	2.092	100,00%

(Fonte: Istat 2001)

Interessante è anche il dato relativo agli addetti per unità locali per 1.000 abitanti residenti nel comune.

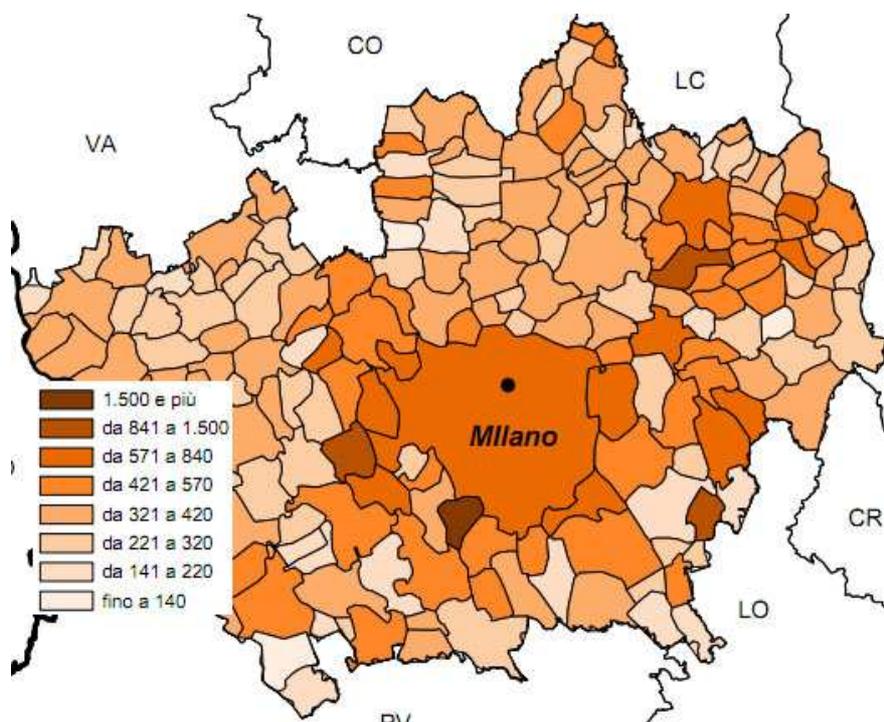


Figura 15 Addetti alle unità locali per 1.000 abitanti per comune (Fonte: ISTAT 2001)

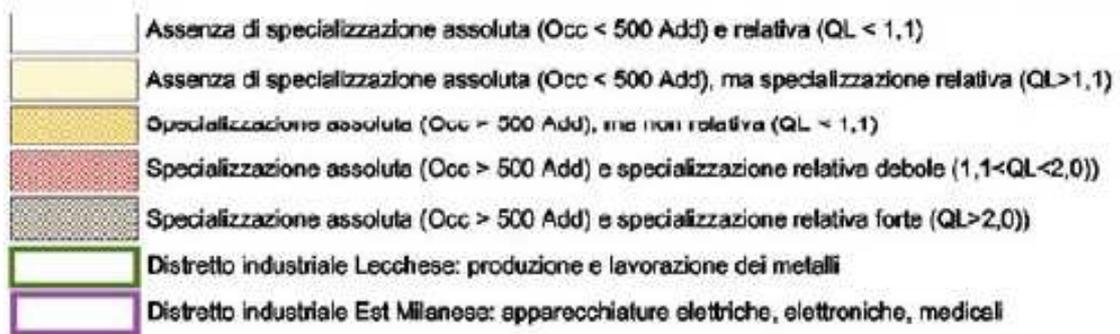
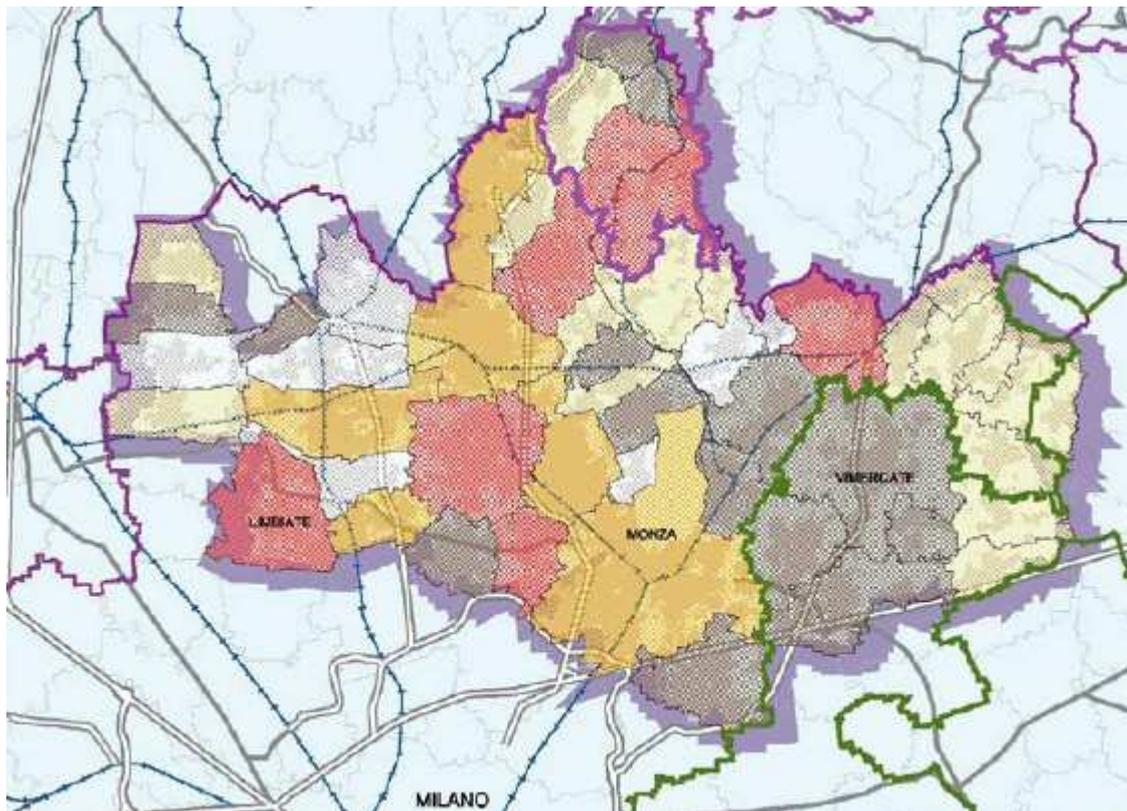


Figura 16 Settore meccanico (Fonte: Centro Studi PIM)

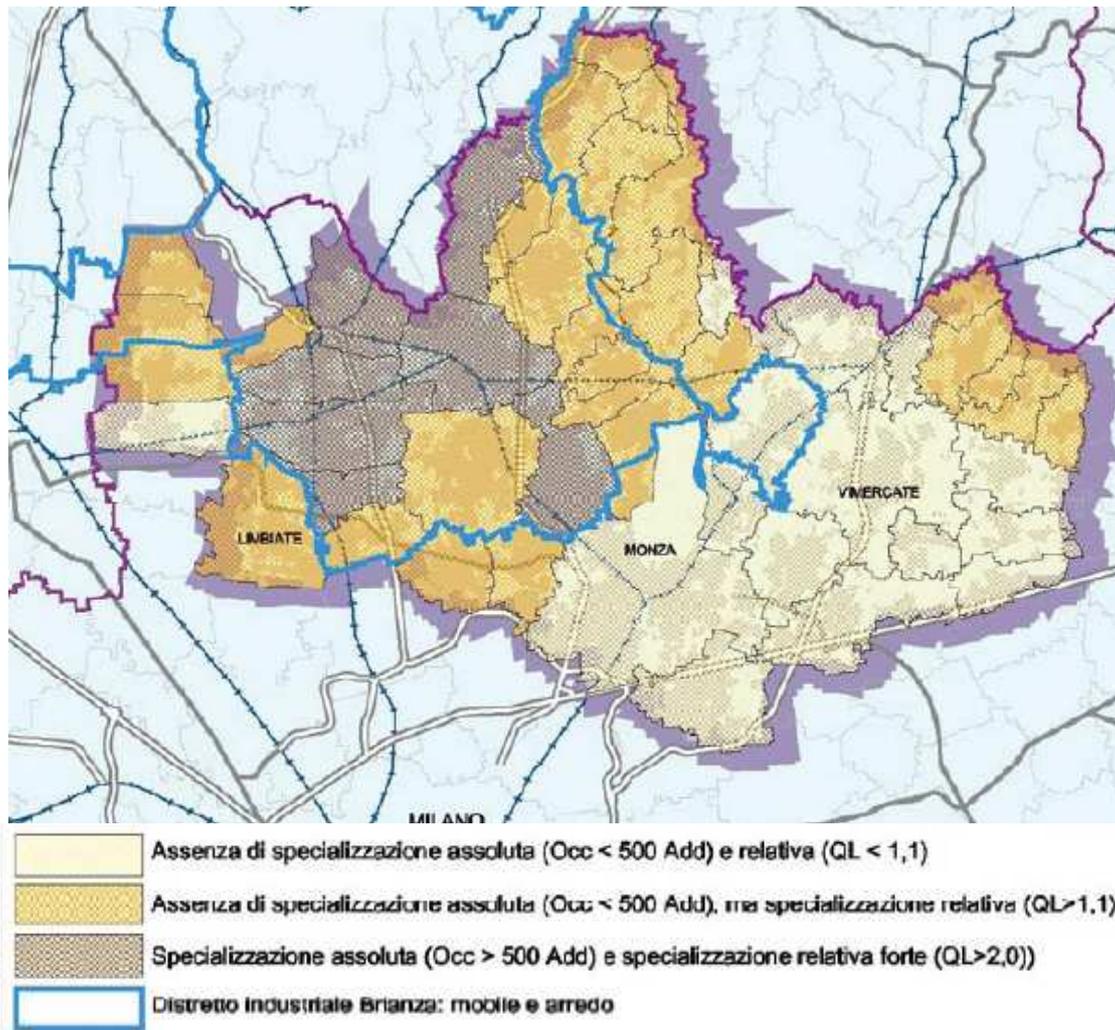


Figura 17 Settore del mobile

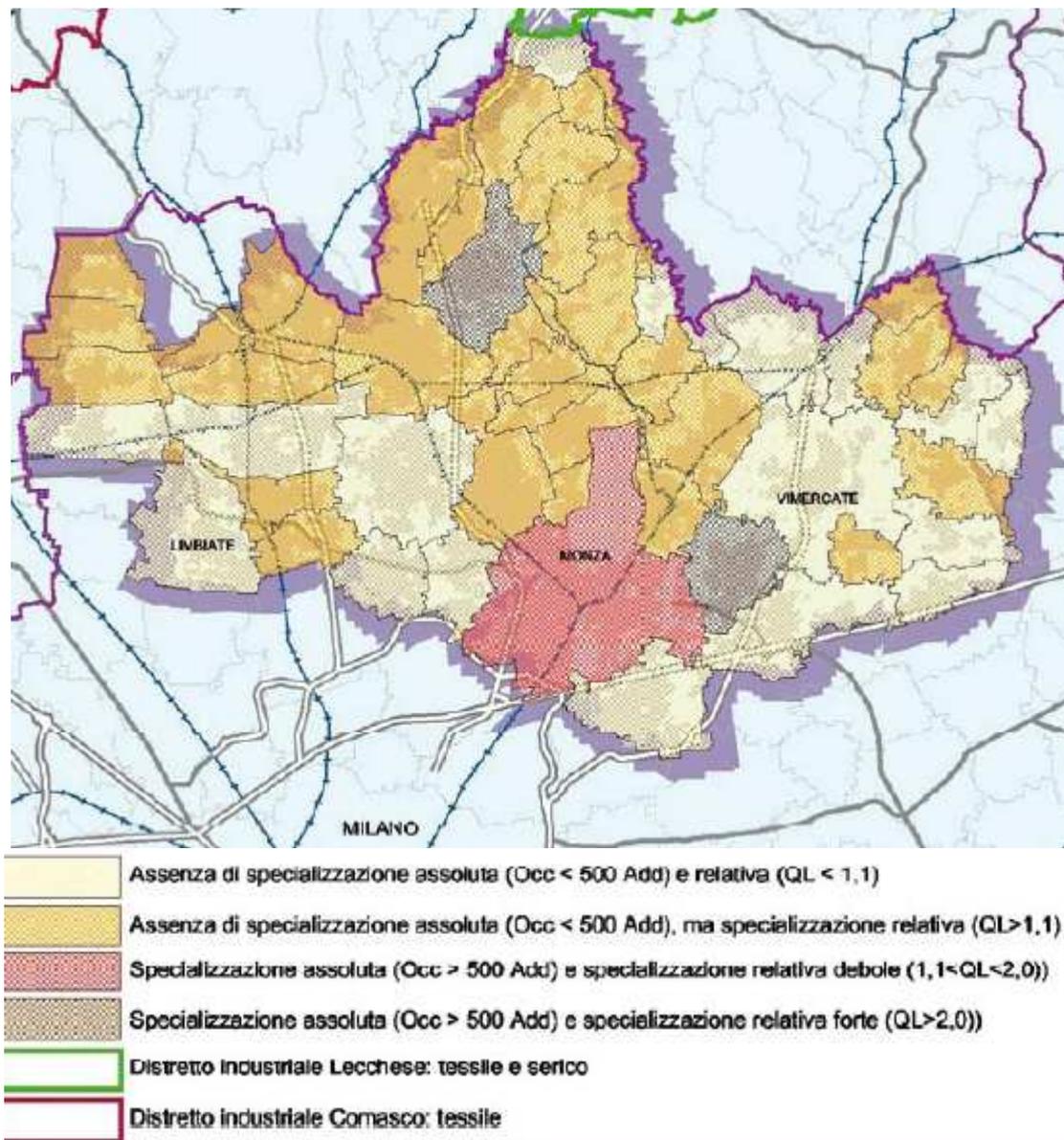


Figura 18 Settore tessile e abbigliamento

Con riferimento invece all'evoluzione sportelli bancari, si evidenzia che dal 1995 al 2009 vi è stato un aumento progressivo degli sportelli bancari che sono passati da 8 a 11. Tale aumento corrisponde ad una percentuale di circa 30% a fronte invece di un aumento medio in Lombardia nello stesso periodo del 50%.

È importante segnalare come in termini assoluti rispetto alla popolazione di Giussano nel 2009 si aveva uno sportello ogni 2.214 abitanti mentre in Lombardia nello stesso anno ad ogni sportello corrispondevano mediamente 1.465 abitanti.

Questo dato evidenzia come Giussano possa essere considerato in Lombardia un comune non ricco, ed in effetti se analizziamo il parco macchine al 2009 si nota che in Lombardia vi sono 1,7 abitanti ogni autoveicolo e nella Provincia di Milano gli abitanti diventano 1,8, in Giussano invece ad ogni autoveicolo corrispondono solo 1,6 abitanti.

Tipo di veicolo	Numero	Popolazione / veicoli
Autobus	11	2.214,82
Autocarri merci	1.625	14,99
Autoveicoli speciali	161	151,32
Autovetture	14.729	1,65
Motocarri	9	2.707,00
Motocicli	1.897	12,84
Totale	18.432	1,23

Addetti alle unità locali per 1.000 abitanti per Comune

(Fonte: A.C.I. – Istat – ASR Lombardia)

In fine, anche in considerazione della collocazione di Giussano rispetto alle grandi infrastrutture di trasporto e degli scenari evolutivi previsti nel Documento di Piano, nonché delle prospettive legate all'EXPO2015, è interessante analizzare la consistenza delle aziende alberghiere e relativi posti letto.

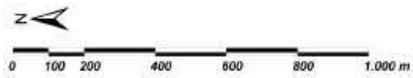
In particolare si evidenzia come le strutture presenti sul territorio di Giussano abbiano una dimensione media nettamente superiore a quelle presenti nei restanti comuni della Provincia di Milano, ma in realtà il numero di posti letto a disposizione, rispetto alla dimensione del territorio amministrato è abbastanza allineato con il dato provinciale.

	Giussano	Provincia di Milano
Numero di strutture	1	697
Posti letto	167	80.550
Camere	79	41.425
Bagni	77	40.168

Confronto tra Giussano e la provincia di Milano rispetto alle dotazioni alberghiere al 2009

(Fonte: ASR Lombardia)

Nella tavola seguente, basata su recenti studi sugli aspetti commerciali del comune vengono individuati quattro distinti ambiti di aggregazione commerciale. Si evidenzia come nell'ambito relativo al centro storico di Giussano siano previsti singoli interventi non superiori ai 250mq mentre per gli altri ambiti gli interventi possano prevedere superfici fino a 800 mq senza piano attuativo e 1500 mq con piano attuativo, sempre con il divieto di realizzare grandi strutture di vendita.



LEGENDA

- Fronti vetrali
- Ambiti di aggregazione commerciali urbani
- Ambiti di aggregazione commerciale extraurbani

Piano delle Regole

Perimetrazioni di riferimento per la localizzazione delle attività commerciali all'interno del tessuto urbano consolidato

- Ambito di aggregazione commerciale del centro storico del capoluogo
- Ambiti di aggregazione commerciale dei centri storici minori
- Ambiti di aggregazione commerciale extraurbani di livello locale
- Ambiti di aggregazione commerciale extraurbani di livello sovralocale
- Ampliamento degli Ambiti di aggregazione commerciale extraurbani di livello locale

Documento di Piano

Individuazione degli Ambiti di trasformazione funzionale alla valorizzazione del commercio

- Ampliamento degli Ambiti di aggregazione commerciale dei centri storici
- Ampliamento degli Ambiti di aggregazione commerciale extraurbani di livello sovralocale

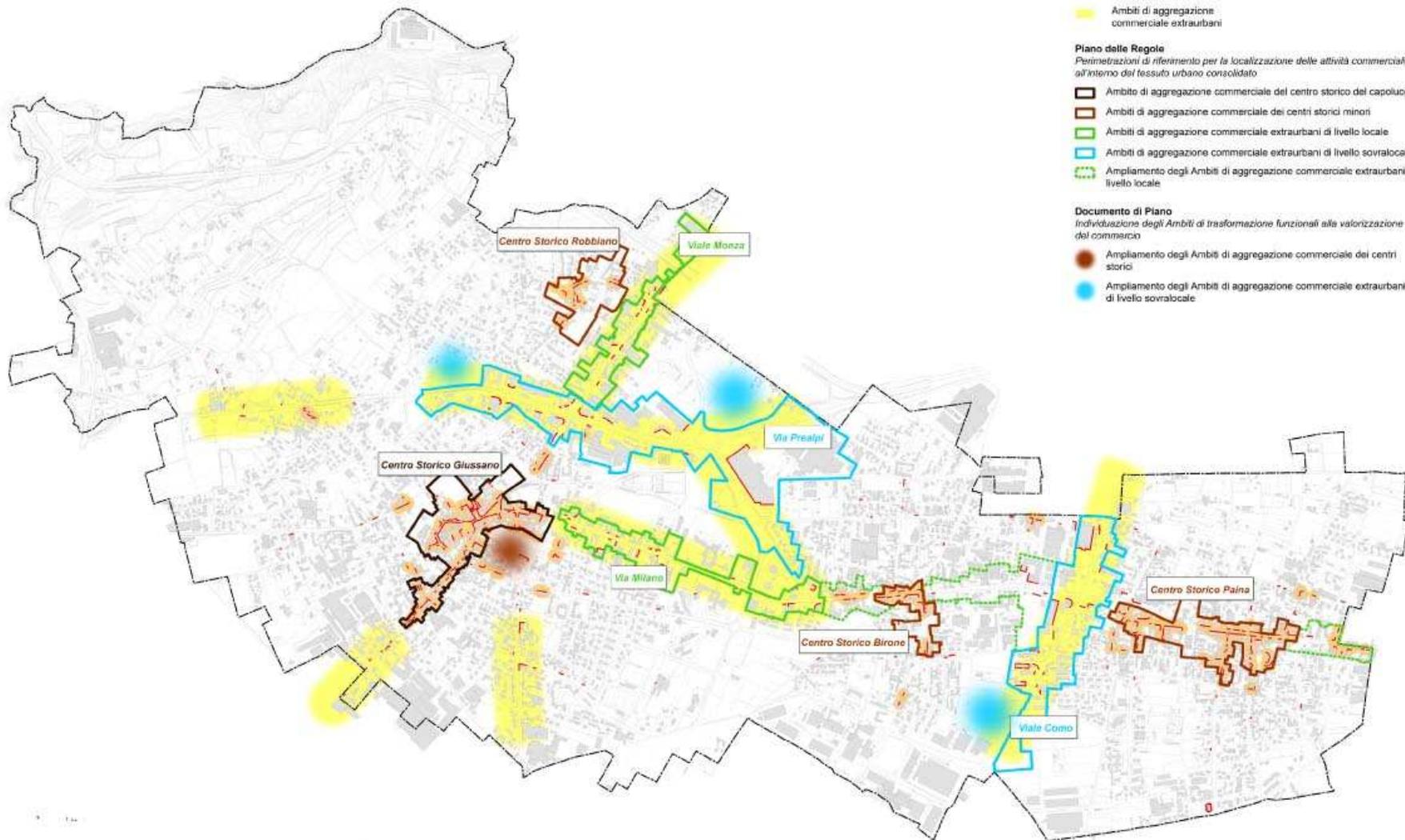


Figura 19 Ambiti di aggregazione commerciale

6 CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

6.1 CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole, come regolato dal capo II della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, è uno dei tre atti, con il Documento di Piano e il Piano dei Servizi, in cui si articola il Piano di governo del territorio (PGT).

Con riferimento all'articolo 10 della l.r. 12/2005, il Piano delle Regole:

- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali 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;
- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP, l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale compresa l'indicazione di aree da assoggettare a eventuali piani di demolizione degli insediamenti esistenti, ripristino provvisorio delle condizioni di sicurezza, interventi di rinaturalizzazione dei siti o interventi di trasformazione urbana, PRU o PRUSST
- individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, nonché le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Inoltre entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento al quadro conoscitivo del territorio comunale, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Per quanto concerne il tessuto consolidato il Piano delle Regole deve identificare i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- rapporti di copertura esistenti e previsti;
- altezze massime e minime;
- modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- destinazioni d'uso non ammissibili;
- interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;
- requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;
- requisiti di efficienza energetica.

Inoltre per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal Piano territoriale regionale, dal Piano paesaggistico territoriale regionale e dal Piano territoriale di coordinamento provinciale. Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

A differenza del Documento di Piano è importante sottolineare come invece le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

In fine il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

La legge prevede la facoltà per i Comuni di avvalersi della tecnica urbanistica perequativa sia in ambiti circoscritti che in tutto il territorio comunale, definendo una dettagliata disciplina all'art. 11, secondo comma: "nel Piano delle Regole i comuni, ai fini di perequazione urbanistica, possono attribuire a tutte le aree del territorio comunale ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, un identico indice di edificabilità territoriale, inferiore a quello minimo fondiario, differenziato per parti del territorio comunale, disciplinandone altresì il rapporto con la volumetria degli edifici esistenti, in relazione ai vari tipi di intervento previsti. In caso di avvalimento di tale facoltà, nel Piano delle Regole è inoltre regolamentata la cessione gratuita al comune delle aree destinate nel Piano dello stesso alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto della utilizzazione dei diritti edificatori, così come determinati in applicazione di detto criterio perequativo".

Tale normativa così si caratterizza:

- previsione diretta dei meccanismi perequativi con l'indicazione dei criteri di attribuzione degli indici edificatori;
- possibilità di estensione della disciplina perequativa al tessuto urbano edificato;
- obbligo di cessione gratuita al Comune delle aree da cui i diritti edificatori vengono trasferiti;
- riconoscimento di una forma di indennizzo delle aree da destinare ad aree e servizi pubblici o di interesse generale.

Oltre alla consapevolezza dell'esigenza di introdurre criteri perequativi e compensativi, motivati da un crescente e diffuso spirito di equità nei confronti delle proprietà immobiliari, sono realistiche le considerazioni sulle effettive possibilità della finanza pubblica di far fronte agli oneri derivanti dalla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche.

I meccanismi perequativi e compensativi consentono di accrescere il patrimonio delle aree comunali, riducendo significativamente l'onerosità degli interventi pubblici di infrastrutturazione e attribuendo alle previsioni dello strumento urbanistico un notevole livello di positività e attuabilità.

Al fine di avvalorare l'operatività del Piano dei Servizi, si è quindi deciso di attribuire un valore commerciabile alle aree previste per nuove attrezzature e servizi pubblici, assegnando diritti edificatori sulle aree stesse con il Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole è stato indirizzato a costruire un sistema di pianificazione che persegua i seguenti principali obiettivi:

- contenimento del consumo di suolo mediante l'individuazione e la riqualificazione dell'intero patrimonio insediativo (costruzioni e aree) in stato di sottoutilizzo, e mediante un'attenta valorizzazione degli ambiti non insediati, considerati come elementi fondanti della rete dei servizi (ecologici) del territorio comunale;
- fornire maggiore operatività alle esigenze di rinnovamento funzionale e edilizio;

- garantire e implementare la qualità urbana ed edilizia del tessuto consolidato;
- creare un asse di servizi comunali e sovracomunali lungo un'arteria viaria principale;
- favorire il mantenimento delle attività commerciali di grande distribuzione presenti sul territorio, favorendone l'integrazione con le altre attività produttive e di servizi ;
- implementare gli spazi pubblici e i percorsi pedonali intervenendo sul completamento delle aree e dei tratti esistenti;
- coordinare e controllare gli interventi di trasformazione e manutenzione del tessuto consolidato;
- costruire un'immagine maggiormente coordinata del centro storico della Città di Giussano, attraverso il sia la riqualificazione di alcune aree strategiche, sia il ripensamento della viabilità pedonale anche per promuovere l'identità del territorio;
- favorire la riqualificazione ecosistemica nell'area verde del Parco Regionale Valle del Lambro, e la valorizzazione e integrazione delle numerose cascine presenti sul territorio;
- qualificare o favorire la sostituzione degli ambiti produttivi non più compatibili all'interno del Parco Regionale, anche attraverso strumenti di incentivazione alla dislocazione delle attività in ambiti esterni al centro abitato, così da favorire la riqualificazione delle aree;
- uniformare e omogeneizzare la dotazione dei servizi pubblici minimi nelle varie frazioni;
- il miglioramento della qualità paesaggistica del tessuto urbano sulla base di analisi ambientali relative al contesto nel quale insiste l'eventuale trasformazione;
- la valorizzazione e salvaguardia di tutte quelle realtà edilizie storiche di valore ambientale che rappresentano un contributo non irrilevante all'innalzamento di livello della qualità urbana giussanese;
- la valorizzazione dei nuclei storici mediante un'attenta lettura delle caratteristiche tipologiche, morfologiche, edilizie del tessuto urbano storico;
- adottare regole di trasformazione che consentano la dotazione di un patrimonio di aree pubbliche da destinare a nuove attrezzature e servizi di interesse pubblico e generale programmate dal Piano dei Servizi;
- introdurre un'omogeneità di trattamento nell'attribuzione dei diritti edificatori, secondo l'obiettivo di una partecipazione generalizzata alle trasformazioni pubbliche e private.

Al fine di perseguire tale obiettivi il Piano delle regole identifica gli ambiti di tutela indicando modalità di gestione differenziate con riferimento a:

- sistemi puntuali di alto valore architettonico-storico che, distribuiti sul territorio, qualificano e caratterizzano la struttura urbana di Giussano. Tali edifici, che rappresentano una minima parte dell'edificato presente, devono quindi essere valorizzati e, quando necessario, tutelati;
- sistema ambientale consolidato di qualità – sistema ambientale che concorre a definire le specificità urbane di Giussano e che costituiscono parte integrante dell'immagine della città stessa. Tali sistemi devono essere mantenuti e valorizzati;
- aree a verde – si tratta di aree verdi, talvolta residuali, collocate lungo i confini amministrativi di Giussano, che, per la loro posizione, rivestono un significativo ruolo per l'equilibrio ambientale del sistema urbano.

Inoltre, per le sue caratteristiche di centralità, in considerazione delle specifiche dotazioni di servizi e per la vicinanza e le relazioni che si genereranno con il Parco Regionale, si identifica il nucleo di Giussano centro come ambito di riqualificazione in cui promuovere la riqualificazione urbana di alcuni isolati e valorizzare e trasformare dal punto di vista funzionale alcuni assi urbani.

Infine vengono anche evidenziati degli ambiti per i quali si prevede l'attivazione di processi di evoluzione. In particolare si identifica l'area circostante la nuova stazione ferroviaria quale struttura urbana complessa caratterizzata da forti criticità principalmente dovute alla commistione di un sistema del costruito disarticolato e numerosi terreni attualmente non utilizzati.

Ambiti di evoluzione sono anche alcune aree produttive per le quali si prevede un processo di integrazione delle attività produttive presenti verso dei contenuti funzionali a carattere direzionale-terziario.

Le norme tecniche che definiscono le modalità attuative per il perseguimento degli obiettivi sopra descritti sono state organizzate in cinque titoli:

- **TITOLO I - Disposizioni generali.** Individua gli ambiti di applicazione del Piano delle regole, la sua struttura, nonché la validità ed efficacia. Individua e descrive parametri, indici e definizioni che regolano l'utilizzazione edificatoria sia in termini planivolumetrici che urbanistici. Norma i parcheggi privati e individua le tipologie di intervento.
- **TITOLO II - Attuazione del Piano delle Regole.** Individua gli strumenti di attuazione per il Piano delle regole. Norma l'applicazione della perequazione e degli indici premiali, nonché individua le norme particolari per i processi di trasformazione urbana.
- **TITOLO III - Azzonamento del Piano.** Individua le categorie di classificazione del territorio che fa parte del tessuto urbano consolidato e norma le possibilità di intervento e di trasformazione nelle diverse zone. Regola la riqualificazione degli assi stradali e dei relativi spazi di pertinenza, nonché gli interventi all'interno delle fasce di rispetto e le zone destinate alla viabilità.
- **TITOLO IV - Norme per il commercio.** Individua le disposizioni relative alle attrezzature commerciali e all'ammissibilità delle medie e grandi strutture di vendita. Inoltre norma strutture e servizi a rete particolari come: distributori di carburante, gasdotti, elettrodotti.
- **TITOLO V - Piano Paesaggistico Comunale.** Definisce le categorie di classificazione del territorio in base alla sensibilità paesaggistica dei luoghi, con riferimento anche alla verifica di incidenza dei progetti. Norma le modalità autorizzative delle infrastrutture tecnologiche. Individua gli strumenti finalizzati alla tutela e sviluppo del verde. Infine disciplina dei caratteri geologici, idrogeologici e sismici con riferimento alle trasformazioni edilizie e dei suoli.

La tavola di azzonamento del Piano delle Regole classifica l'ambito comunale in aree con caratteristiche territoriali omogenee.

Nella classificazione si è tenuto conto dei caratteri fisici delle aree comprese entro i confini comunali, le aree che presentano elementi di interesse ambientale e storico monumentale: il centro storico, i nuclei di antica formazione e gli ambiti sottoposti a Piano di Attuazione.

Il Piano delle regole si concretizza nei seguenti elaborati: relazione; norme tecniche; allegati testuali; elaborati grafici.

Gli elaborati grafici riportano e rappresentano su base cartografia sia le analisi relative ai nuclei di antica formazione e casine, alle caratteristiche del tessuto insediativo e del sistema urbano, sia definiscono e individuano su base cartografica la visione progettuale relativa agli azzonamenti, alle modalità di intervento e di utilizzo degli strumenti di perequazione, compensazione, di incentivazione e premialità per il governo del tessuto consolidato, nonché i beni costitutivi del paesaggio e il livello di sensibilità paesaggistica delle diverse aree territoriali.

L'individuazione degli immobili particolari è invece una raccolta di schede in cui sono individuati e descritti anche fotograficamente gli edifici assoggettati a tutela, a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante individuati all'interno del territorio del comune di Giussano.

6.2 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

La superficie del Comune di Giussano è pari a 10,32 km² mentre la superficie del tessuto urbano consolidato (dato dalla somma delle superfici dei Nuclei di interesse storico e ambientale (A), Tessuto residenziale (B), Tessuto produttivo (D), Aree per servizi e attrezzature pubbliche e/o di interesse collettivo (S) consta in 6.144.787 m² pari a circa il 61% dell'intero territorio comunale. La maggior parte del tessuto urbano consolidato è costituito dal tessuto residenziale (B) 3.350.873 m², al cui interno prevale il tessuto residenziale a densità media (B2) 2.543.760 m².

6.3 ZONIZZAZIONE PREVISTA

L'intero territorio comunale di Giussano oltre ad essere interessato dal tessuto urbano consolidato, comprensivo degli utilizzi esistenti e previsti quali le aree per servizi, le aree di utilizzo degli indici perequativi e i Piani Attuativi in corso di realizzazione, comprende anche alcune tipologie di frange urbane di salvaguardia nelle quali è prevista o la volumetria esistente oppure minimi incrementi e il complesso delle aree del Parco della Valle del Lambro che è pari a 1.719.789 mq di cui 103.861 mq sono stati già conteggiati nelle rispettive destinazioni.

Di seguito si riporta il quadro riassuntivo delle destinazioni d'uso con valore conformativo e le relative superfici.

Per quanto riguarda nello specifico la zonizzazione si sono apportate delle diminuzioni di consistenza insediativa riducendo, rispetto al PGT vigente, gli indici di edificabilità. In particolare nelle zone B di tessuto consolidato gli indici variano ora da 0,2 a 0,6 mq/mq, rispetto al massimo di 0,7 applicato precedentemente. Si tenga inoltre presente che nelle zone di maggiore densità e più estese in termini di occupazione del suolo gli indici previsti nella variante variano da 0,3 a 0,6 mq/mq rispetto a 0,5 e 0,7 mq/mq. Nelle zone a bassa densità l'indice è stato ridotto a 0,2 – 0,3 mq/mq, rispetto a 0,3 – 0,5 mq/mq del PGT 2009.

Nelle zone C di utilizzo dell'indice perequativo si sono previsti indici compresi fra 0,6 e 0,8 mq/mq rispetto a 1,0 mq/mq del PGT 2009. Analogamente per le zone di nuovo impianto ci si è attestati su 0,5 mq/mq rispetto a 1,0 mq/mq.

Negli ambiti di trasformazione l'indice medio è pari a 0,34 mq/mq, rispetto a 1,0 mq/mq prevalente nelle aree definite nel PGT vigente.

	ZONIZZAZIONE	Superficie m ²	Indice fondiario If	Slp m ²
-	Tessuto urbano consolidato:			
1.	<i>Nuclei di interesse storico e ambientale (A)</i>			
	A1 - Aggregati storici	69.421	esistente	
	A2 - Ambiti di valore storico-testimoniale da conservare e riqualificare	62.423	esistente	
	A3 - Ambiti di valore storico-monumentale	76.631	esistente	
	TOTALE 1	208.475	(m³/m²)	
2.	<i>Tessuto residenziale (B)</i>			
	B1 - Tessuto residenziale a densità medio/alta	654.473	0,6 m ² /m ²	392.684
	B2 - Tessuto residenziale a densità media	2.543.760	0,3 m ² /m ²	763.128
	B3 - Tessuto residenziale a densità bassa	104.311	0,2 m ² /m ²	20.862
	B4 - Edilizia Convenzionata	48.329	0,2	9.666

			m ² /m ²	
	TOTALE 2	3.350.873		
	TOTALE 1 +2	3.559.348		
3.	Tessuto produttivo (D)			
	D1 - Tessuto produttivo e commerciale da mantenere	1.305.732	0,8 m ² /m ²	1.044.586
	D2 - Tessuto Direzionale e terziario	45.210	0,5 m ² /m ²	22.605
	TOTALE 3	1.350.942		
4.a	Aree per servizi e attrezzature pubbliche e/o di interesse collettivo (S)			
	S1 - Servizi esistenti	812.040	/	/
	S2 - Servizi tecnologici	46.781	/	/
	S3 - Aree di sussidiarietà e compensazione	397.991	0,2 m ² /m ²	79.598
	S4 - Aree florovivaistiche	40.657	/	
	S5 - Paina - Servizi complementari all'area di riqualificazione	10.791		
4.b	SP - Servizi privati per le imprese	23.921		
	TOTALE 4	1.234.497		
	TOTALE TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (1+2+3+4):	6.144.787	/	2.329.146
5.	Aree utilizzo indici perequativi C			
	C1 - Residenziale/Produttivo	42.902	0,6 m ² /m ²	25.741
	C2 - Produttivo	31.651	0,8 m ² /m ²	25.321
	TOTALE 5	74.554	/	
	TOTALE (1+2+3+4+5):	6.219.341	/	
	P.A. IN CORSO DA RIDISTRIBUIRE TRA RESIDENZA/PRODUTTIVO	253.593		

	TOTALE TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (1+2+3+4) +5 + PA IN CORSO	6.472.934	/	
-	Ambiti di trasformazione:			
6.	Ambiti di trasformazione di iniziativa privata (ATp)	434.809	(0,34)*	148.087
7.	Ambiti di trasformazione di iniziativa pubblica (ATpb)	98.060	(0,26)*	25.143
	TOTALE (6+7)	532.869	/	
	TOTALE (1+2+3+4+5+6+7) + PA	7.005.803	/	
8.	Frangere urbane di salvaguardia:			
-	<i>Aree a densità limitata nella fascia del Preparco e Paina</i>	254.118	esistente	254.118
-	<i>Aree agricole esterne al PRVL</i>	203.583	esistente	203.583
-	<i>Aree intercluse da riqualificare</i>	184.117	0,1 m ² /m ²	17.956
	TOTALE (8)	641.818		
9.	Parco Valle Lambro:			
	<i>(esclusa la viabilità)</i>			
	Aree a densità limitata	245.374		
	Aree Agricole	1.370.554		
**	Aree urbanizzate all'interno de l parco	(103.861)		
	TOTALE (9)	1.615.928		
	TOTALE TERRITORIO PARCO	1.719.789		
	TOTALE GENERALE (1+2+3+4+5+6+7+8+9) + PA	9.367410		

- * Valore medio
- ** Già conteggiati

6.4 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli Ambiti di Trasformazione individuati sono così caratterizzati:

- TR1a (31.665 m²) con destinazione: produttivo beni e servizi.
- TR1b (35.174 m²).
- TR2 (79.622 m²) con destinazione: servizi collettivi per il tempo libero.
- TR3a, b, c (32.102 m²) con destinazione: attività produttive di beni e servizi.
- TR4 (33.875 m²) con destinazione: residenza.
- TR5 (53.496 m²) con destinazione: attività produttive di beni e servizi, attività terziario direzionali, residenza.
- TR6a, b, c (35.856 m²) con destinazione: terziario direzionale, commerciale, servizi e attrezzature di uso pubblico.
- TR7 (21.800 m²) con destinazione: residenza, commercio, servizi collettivi, parcheggi.
- TR8 (22.905 m²) con destinazione: residenza, servizi e attrezzature di uso pubblico.
- TR9 (74.798 m²) con destinazione: alberghiero, sanitario, terziario direzionale, produttivo di soli servizi, commerciale di media e piccola superficie.
- TR10 (18.438 m²) con destinazione: servizi e attrezzature collettive e sociali.
- TR11 (61.592 m²) con destinazione: terziario direzionale, produttivo di beni e servizi, commerciale.
- TR12 (31.546 m²) con destinazione: terziario direzionale.

In particolare gli ambiti TR2 e TR10 sono già di proprietà pubblica e dovranno contenere attività esclusivamente di carattere pubblico o comunque di interesse collettivo. L'ambito TR7 anch'esso di proprietà quasi totalmente pubblica, comporta la realizzazione di un complesso insediativo di carattere privato.

6.5 COMPENSAZIONE/PEREQUAZIONE

È stato previsto un sistema di perequazione/compensazione che ha comportato l'individuazione di due tipologie di aree: quelle di origine delle volumetrie, nelle quali non è possibile edificare (S3) e quelle di utilizzo degli indici perequativi. Queste ultime sono di due categorie le C e gli stessi Ambiti di Trasformazione. In particolare le volumetrie originate nelle aree S3 è pari a 79.598 m² di Slp ovvero 238.794 m³.

Tale volumetria sarà realizzata per 38.612 m³ nelle zone C1 e per 30.385 m³ nelle zone C2, pari a 68.997 m³ complessivi, la rimanente (238.794 – 68.997) pari a 169.797 m³ potrà essere utilizzata negli Ambiti di Trasformazione.

6.6 PREMIALITÀ

Sono previsti incrementi edificatori a seguito di interventi che comportino un aumento del livello qualitativo o di miglioramento energetico. L'indice si applica negli Ambiti di trasformazione privati, nelle zone B del

tessuto consolidato e nelle zone D. Inoltre sono previsti indici premiali anche nel caso di trasferimento di attività incompatibili con la residenza e il commercio di vicinato dalle zone A e B. L'indice si applica sia ai nuovi edifici di classe energetica A, sia per interventi migliorativi della situazione ambientale

6.7 REGISTRO

L'Amministrazione Comunale tiene un registro nel quale sono iscritti, in due sezioni separate, tutti i terreni produttivi di diritti ed i crediti edificatori.

I terreni sorgente produttivi di diritti ed i crediti edificatori. I fondi produttivi di diritti edificatori sono iscritti nel registro contestualmente all'approvazione della variante al PGT. I crediti edificatori sono iscritti nel registro al momento dell'attribuzione ad un proprietario in seguito alla cessione gratuita di un'area all'Amministrazione. Al fine di favorire la circolazione dei crediti edificatori, è consentita l'iscrizione nel correlativo registro anche precedentemente alla cessione dell'area all'Amministrazione: in questo caso la circolazione del credito è condizionata alla effettiva cessione gratuita dell'area all'Amministrazione, evento a cui consegue l'attribuzione del credito all'avente diritto.

L'amministrazione tiene anche un registro dei terreni che utilizzano i diritti edificatori.

I proprietari possono chiedere l'inserzione in apposita sezione del registro dei diritti e crediti in offerta di cessione.

L'Amministrazione garantisce specifica pubblicità a tale sezione del registro e ne segnala, anche in via informatica, i contenuti ai proprietari dei terreni utilizzatori che ne abbiano fatto richiesta.

Ogni semestre il comune indice una sessione pubblica volta a favorire lo scambio di diritti e crediti edificatori.

I proprietari delle aree produttive di diritti sono identificati tramite partita e/o particella catastale risultante dal catasto urbano e dei terreni. I titolari di credito comprovano tale condizione soggettiva mediante la produzione dell'atto di cessione gratuita dell'area all'Amministrazione e del provvedimento di attribuzione dei crediti.

Entro 30 giorni dalla entrata in vigore della variante al PGT, la giunta identifica la struttura comunale competente alla tenuta del registro dei diritti edificatori e disciplina la gestione di tale registro, in particolare prevedendo adeguate forme di pubblicità.