



CITTÀ DI
GIUSSANO



VARIANTE PUNTUALE AGLI ATTI DEL PGT PER L'AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR7

ai sensi dell'art. 13, c. 13 della L.R. 12/05 e ss.mm.ii.

Relazione

Adozione con Delibera C.C. n. 49 del 06 dicembre 2016

Approvazione con Delibera C.C. n. del

SINDACO

Dott. Matteo Riva

ASSESSORE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA

Arch. Emanuela Bellotti

SEGRETARIO GENERALE

Dott. Filippo Ballatore

COMUNE DI GIUSSANO:

Per il Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

Arch. Ambrogio Mantegazza – Dirigente Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, referente per il programma;

arch. Esterino Nigro – Responsabile del procedimento e Autorità Procedente verifica assoggettabilità VAS;

arch. Marcella Malzanni – Responsabile del Servizio Patrimonio e Opere Pubbliche e Autorità Competente verifica assoggettabilità VAS;

arch. Chiara Viganò – Servizio Territorio – Referente Urbanistica;

arch. Alessandra Annoni – Servizio Territorio – Urbanistica;

dott.ssa Marta Bitonti – SIT;

ing. Anna Pasquini – Servizio Territorio – Referente Edilizia;

geom. Silvia Vimercati - Servizio Territorio – Edilizia;

arch. Daniela Rizzi – Servizio Patrimonio e Opere Pubbliche - Referente Servizio Stabili e Verde;

p.i. Fausto Parisi – Servizio Patrimonio e Opere Pubbliche - Referente Servizio Strade e Servizi a Rete.

Per il Settore Sicurezza del Territorio e dei Cittadini

dott. Martino De Vita – Dirigente Settore Sicurezza del Territorio e dei Cittadini;

Commissario Aggiunto Matteo Pontiggia - Servizio Polizia Stradale - Polizia giudiziaria e Pubblica Sicurezza - Edilizia – Ambiente.

CENTRO STUDI PIM:

Direttore responsabile

Dott. Franco Sacchi

Il gruppo di lavoro è composto da:

Variante PGT - arch. Cristina Alinovi, arch. Dario Corvi

VAS – ing. Francesca Boeri

Mobilità – ing. Mauro Barzizza

[IST_12_16_ELA_TE01_rev10]

Emissione documento: settembre 2016 – Revisione n. 10 del 14/04/2017.

Descrizione aggiornamento rev 10 del 05/05/2017:

Proposte di recepimento di errori materiali e modifiche non sostanziali a seguito dei pareri delle Commissioni urbanistiche e del Paesaggio.

Descrizione aggiornamento rev 8 del 22/11/2016:

- inserimento Decreto interesse storico 24/10/2016 Segretariato Regionale MiBACT (pp. 5, 15, 22, 28, 29, 71);
- integrazione ai suggerimenti e proposte pervenuti oltre termine, con indicazione dei soggetti giuridici (pp. 6 e 7);
- correzione refusi (pp. 7, 15).

Sommario

1. Variante puntuale agli atti del Piano di Governo del Territorio per l’Ambito di Trasformazione	
TR7	5
1.1 Strumentazione urbanistica Vigente	5
1.2 Oggetto e finalità della Variante puntuale al PGT	5
1.3 Obiettivi della Variante puntuale al PGT	6
1.4 Azioni funzionali predisposizione della Variante puntuale al PGT	6
1.5 Istanze e processo partecipativo	7
2. Previsioni e contenuti del PGT Vigente	12
2.1 Il PGT vigente.....	12
2.2 Le previsioni del PGT	14
2.3 L’Ambito TR7 nel PGT Vigente.....	16
2.4 Dati socio – economici: alcuni cenni	17
2.5 Permanenze storico-culturali	23
3. Variante al Documento di Piano.....	28
3.1 La Variante puntuale dell’Ambito TR7	28
3.2 Le nuove previsioni per le aree interessate dall’Ambito TR7.....	28
3.3 Dimensionamento e sostenibilità delle previsioni in variante	40
3.4 Elenco degli elaborati da modificare per l’adozione della variante puntuale.....	42
4. Schede di approfondimento.....	43
4.1 Sintesi indagini ambientali.....	43
4.2 Prima sintesi rispetto al sistema della mobilità	46
4.3 Sintesi della Pianificazione sovracomunale, con particolare riferimento all’aspetto del Consumo di suolo	48
5. ALLEGATO	
ELABORATI TESTUALI MODIFICATI E/O INTEGRATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO....	76

1. Variante puntuale agli atti del Piano di Governo del Territorio per l'Ambito di Trasformazione TR7

1.1 Strumentazione urbanistica Vigente

La Variante Generale al vigente Piano di Governo del Territorio è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 25 novembre 2011 e Pubblicato sul B.U.R.L. della Regione Lombardia Serie Avvisi e Concorsi n. 2 del 11/01/2012, data dalla quale ha assunto efficacia.

Con deliberazione n. 88 del 10 maggio 2016, la Giunta Comunale ha stabilito di dare *“Avvio al procedimento per la Variante puntuale agli atti del Piano di Governo del Territorio per l'Ambito di Trasformazione TR7 (via Domenico Savio, via Pontida, via Cavour, piazza San Giacomo) e relativo procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS”*.

I contenuti di Variante individuati dalla Delibera riguardano:

- Modifica delle previsioni per le aree ricadenti nell'Ambito di Trasformazione TR7

1.2 Oggetto e finalità della Variante puntuale al PGT

Oggetto della Variante è l'**Ambito di Trasformazione TR7**, previsto dal Vigente PGT tra gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.

Finalità della Variante è quella di definire i nuovi contenuti per quest'Ambito di trasformazione secondo le indicazioni contenute nella **Delibera di Giunta Comunale n. 88 approvata in data del 10 maggio 2016**. La relazione dell'Assessore all'Urbanistica ed Edilizia privata, in accompagnamento alla Delibera, evidenzia come lo sviluppo urbanistico di Giussano ha lasciato un importante vuoto urbano che, per la sua posizione strategica, possiede notevoli potenzialità in termini di rigenerazione urbana e paesistica del centro città.

Una potenzialità che non è stata finora sfruttata a seguito della dismissione negli ultimi decenni delle funzioni in precedenza insediate. Dismissione che, al momento, ha prodotto *“fisicamente”* una grande area irrisolta e sotto utilizzata composta da una serie di spazi liberi dequalificati, eterogenei e, in parte, degradati. Nel dettaglio, infatti, la parte del **TR7** libera è attualmente organizzata, partendo da nord, con una zona sterrata a parcheggio, un'area cani e uno spazio utilizzato per un mercatino settimanale di produttori agricoli collocato sopra gli ex – campi da gioco verso via Cavour. L'area, a sud di via Cavour, è occupata da un giardino pubblico non attrezzato, poco fruibile e privo di identità.

L'Amministrazione comunale ritiene dunque improrogabile la restituzione di quest'ampio spazio centrale all'uso quotidiano e partecipato dei cittadini, con un potenziale notevole contributo al miglioramento della qualità della vita.

L'ipotesi di un intervento in tempi brevi, infatti, è funzionale a sottrarre l'Ambito al degrado che contraddistingue questa porzione centrale di città. L'effetto di sottoutilizzo di quest'area si riflette, anche, sul contesto urbano circostante che vede la presenza di immobili degradati e fenomeni di abbandono.

La riqualificazione di quest'area, pertanto, assumerebbe un carattere strategico non solo per il centro ma per l'intera città attraverso un progetto di rigenerazione urbana dalla forte valenza

paesistico – ambientale legato anche al tema dell’accessibilità del centro storico con particolare riferimento alla mobilità dolce.

Gli indirizzi prefigurano un utilizzo che trovi il corretto equilibrio tra la funzione di parco urbano e spazi da destinare a funzioni pubbliche contemperando insieme anche le questioni legate al tema dell’accessibilità al centro storico.

Pertanto, rispetto all’attuale previsione di PGT, l’orientamento dell’Amministrazione comunale è quello di operare verso una decisa riduzione del consumo di suolo, modificando la vocazione dell’Ambito di Trasformazione TR7 attraverso la rideterminazione della scheda d’ambito e dei suoi parametri edilizio –urbanistici nonché della previsione di nuova viabilità di attraversamento dell’Ambito che “taglia” l’area ridefinendo il tracciato di via Cavour. Quest’ultimo elemento non secondario nella ridefinizione e ripensamento dell’intera area centrale.

Vista la complessità delle questioni in gioco, si è scelto di procedere attraverso un atto di Variante parziale al PGT, che permetta di valutare in un contesto più ampio le possibilità di trasformazione per l’area in oggetto, al fine di indirizzare la successiva fase di progettazione.

1.3 Obiettivi della Variante puntuale al PGT

In sintesi, l’atto di indirizzo prevede dunque di:

- riqualificare e rigenerare il tessuto urbano e sociale di una porzione significativa di centro storico, dotando il centro storico di un parco urbano verde che possa essere fruito quotidianamente dai cittadini;
- perseguire l’obiettivo primario della riduzione di consumo di suolo, rispetto alle previsioni della scheda d’ambito TR7, alla luce dei disposti della LR 31/2014, a favore dell’incremento di superfici a verde pubblico, incrementando la dotazione di superfici a verde pubblico della città e del centro storico;
- realizzare un ampio parco urbano con funzioni pubbliche connesse, con spazi da dedicare ad attività ludico ricreative e come luogo di incontro e partecipazione, a servizio e qualificazione del centro cittadino, di cui allo studio di fattibilità approvato in sede di Programma Triennale delle Opere Pubbliche (Delibera di Giunta Comunale n. 279/2015);
- riqualificare gli immobili degradati del centro storico, con particolare riferimento alla proprietà comunale, sita in Piazza San Giacomo, vincolata ai sensi del Codice dei beni culturali per effetto del Decreto di riconoscimento interesse storico emanato in data 24/10/2016 dal Segretariato Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo;
- operare una valutazione complessiva dell’assetto viabilistico indotto dai precedenti enunciati obiettivi, privilegiando la mobilità dolce e limitando i flussi viabilistici di attraversamento nel centro storico.

1.4 Azioni funzionali predisposizione della Variante puntuale al PGT

Operativamente, saranno svolte azioni di:

- Analisi e verifica degli elaborati costituenti il PGT per individuare le precisazioni e le modifiche da apportare;
- Individuazione delle eventuali problematiche di carattere normativo;

- Predisposizione delle relazioni, in forma di addendum ai rispettivi strumenti, in grado di raccogliere le argomentazioni e definire le scelte tecniche apportate;
- Predisposizione degli elaborati modificati sia testuali (normativi, illustrativi) che cartografici, costituenti il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole in forma idonea per l'adozione;
- Analisi delle eventuali osservazioni presentate e predisposizione delle relative controdeduzioni alla Variante adottata, nonché redazione degli elaborati modificati in forma idonea per l'approvazione;
- Redazione del materiale per il SIT regionale attraverso la predisposizione dei file con i requisiti indicati dalle Circolari emanate dalla Regione Lombardia per rispondere alle esigenze di formazione del SIT integrato regionale ed indispensabili per ottenere la pubblicazione sul BURL e la conseguente entrata in vigore del PGT.

1.5 Istanze e processo partecipativo

Con deliberazione n. 88 del 10 maggio 2016, la Giunta Comunale ha stabilito di dare “avvio al procedimento per la variante puntuale agli atti del Piano di Governo del Territorio per l’Ambito di Trasformazione TR7 (via Domenico Savio, via Pontida, via Cavour, piazza San Giacomo) e relativo procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS”, i cui atti sono stati depositati presso la segreteria generale, visionabili negli orari d’ufficio, e pubblicati nel sito dell’Amministrazione Comunale.

Relativamente al procedimento, l’arch. Esterino Nigro è stato individuato quale Responsabile del Procedimento e Autorità Procedente per la verifica di assoggettabilità alla VAS; l’arch. Marcella Malzani è stata individuata quale Autorità Competente per la verifica di assoggettabilità alla VAS.

Istanze

A seguito dell’avvio di procedimento, l’iter procedurale prevede la raccolta delle istanze da parte dei cittadini. L’Amministrazione Comunale, a seguito della Delibera di avvio del procedimento e la pubblicazione degli atti correlati, ha aperto la fase di raccolta delle istanze, rivolta a chiunque abbia interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, a presentare suggerimenti e proposte secondo le modalità previste per legge. È stata fissata la data del 23 giugno 2016 come termine ultimo per la raccolta di tali istanze.

Alla conclusione del **termine** fissato dall’AC sono state protocollate **numero 9 istanze** e fuori termine n. 1 contributo a seguito di una richiesta presentata nei termini fissati.

PG 14222 – 27/05/2016

Proprietario di due mappali catastali nel comparto A dell’ambito TR7, esprime un parere favorevole all’impostazione della Variante puntuale, con il superamento della previsione di perequazione dei volumi nel comparto C1. Condivide inoltre la possibilità di riqualificare l’edificio comunale “Caseggiato colonico Mazenta”, vincolato ai sensi del Codice dei beni culturali per effetto del Decreto di riconoscimento interesse storico emanato in data 24/10/2016 dal Segretariato Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo. Rispetto alla

possibile trasformazione del comparto A, come prospettato, chiede che sia tutelata la possibilità di accesso e manovra al box di proprietà dello scrivente, che sarebbe interessato dall'intervento.

PG 14531 – 30/05/2016

Si propone di: caratterizzare l'area con funzioni quotidiane e temporanee (eventi); riconnettere il centro con il potenziamento della mobilità dolce, prevedere stazione di bike sharing; migliorare le aree verdi, integrandole con un campo da calcio/basket, spazio espositivo/culturale, spazi di sosta con nuove sedute e nuove aree alberate; mantenere l'area rialzata rispetto alla sede stradale per protezione dell'area stessa; mettere in relazione con gli altri spazi pubblici limitrofi e non solo, creando un asse Nord/Sud; rendere l'area attrattiva anche nel fine settimana e nelle ore serali.

PG 16807 – 20/06/2016 (Centro Studi Naturalistici)

Il Centro Studi Naturalistici, condividendo in linea generale l'orientamento della Variante puntuale richiede: di destinare il più possibile delle aree a verde; di prevedere piste ciclabili; di installare segnaletica esplicativa di Giussano; adeguati strumenti di controllo dell'area.

PG 17206 – 23/06/2016

Si propone un ripensamento del trasporto pubblico attraverso l'eliminazione della fermata del pullman di Villa Sartirana e la creazione di una nuova fermata (con capolinea?) in Via Cavour. Prevedere posti auto, punto di ristoro, servizi igienici.

PG 17207 – 23/06/2016

Propone per l'Ambito TR7 la realizzazione di: un'area verde; campo calcio-basket; piccolo palco; colonnina della corrente (utilizzabile su autorizzazione).

PG 17215 – 23/06/2016 (Skating Club)

Si propone una pista piana per gli allenamenti nell'area Palatenda

PG 18017 – 22/06/2016 (Osservatorio Stabile della Città OSC)

Vengono inoltrate le tavole della mostra "Il verde nel grigio" facente parte del progetto "Giussano vive: PP1 Partecipa per primo". Il progetto prevede la riqualificazione dello spazio interamente a parco, con la presenza in particolare di orti collettivi autogestiti.

PG 18027 – 22/06/2016

Si inoltra una planimetria schematica con l'indicazione di una possibile ripartizione funzionale dell'area, con la previsione di aree parcheggio, verde, servizi al cittadino, spazi polifunzionali.

PG 18030 – 23/06/2016 (Civitas Pro)

Manifestazione di interesse a presentare proposte in futuro.

PG 22145 - 05/08/2016 (Civitas Pro)

Si inoltra una planimetria schematica con l'indicazione di una possibile ripartizione funzionale dell'area, con la previsione di aree parcheggio, verde, servizi al cittadino, spazi polifunzionali.

La Variante puntuale, in fase di predisposizione, tiene conto dei contenuti delle suddette istanze che in larga parte manifestano una condivisione negli obiettivi e indirizzi espressi dall'Amministrazione Comunale sull'Ambito TR7.

In estrema sintesi, evidenziano la necessità di individuare un'area verde pubblica attrezzata polifunzionale attraverso l'implementazione della mobilità dolce, risoluzione della accessibilità e questione della sosta.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR7 - CONTRIBUTI DEI CITTADINI				
	Sintesi del contributo	Enti, associazioni proponenti	Data	N° prot.
1	Piazza San Giacomo - Si auspica che la sua proprietà non venga trasferita a terzi "in permuta per la demolizione, sistemazione e cessione della piazza a nord dell'ambito di trasformazione A" (cit. allegato). Segnala la presenza di una comunicazione del 2013 con cui l'amministrazione esclude suddetta permuta. Auspica un intervento pubblico o semi- pubblico che tuteli la privacy e l'utilizzo della corte da parte dei comproprietari. Auspica l'assegnazione di uno spazio recintato adeguato per l'accesso al box dell'abitazione. Mantenere memoria storica del luogo. Spazio per Informa Giovani.		27/05/2016	14222
2	Caratterizzare l'area con f.ni quotidiane e f.ni temporanee (eventi). Riconessione al centro con potenziamento della mobilità dolce, prevedere stazione di bike sharing; miglioramento delle aree verdi, integrandole con un campo da calcio/basket, spazio espositivo/culturale, spazi di sosta con nuove sedute e nuove aree alberate. Mantenere l'area rialzata rispetto alla sede stradale per protezione dell'area stessa. Connessione con gli altri spazi pubblici limitrofi e non solo, creazione di un asse Nord/Sud; rendere l'area attrattiva anche nel fine settimana e nelle ore serali.		30/05/2016 protocollata il 31/05/2016	14531
3	Area verde più estesa possibile; piste ciclabili; spazi per eventi (mostre, mercatini, conferenze); installazione di pannelli illustrativi del territorio; forme di controllo adeguate per evitare atti vandalici.	Centro Studi Naturalistici	20/06/2016	16807
4	Ripensamento del trasporto pubblico: eliminazione della fermata del pullman di Villa Sartirana e creazione di una nuova fermata (con capolinea?) in Via Cavour. Prevedere posti auto, punto di ristoro, servizi igienici.		23/06/2016	17206
5	Area verde; campo calcio-basket; piccolo palco; colonnina della corrente (utilizzabile su autorizzazione). Area da destinarsi a eventi e concerti.		23/06/2016	17207
6	Chiedono una pista piana per gli allenamenti nell'area Palatenda		23/06/2016	17215
7	Tavole della mostra "Il verde nel grigio" facente parte del progetto "Giuszano vive: PP1 Partecipa per primo" come contributo dell'Osservatorio Stabile della Città in collaborazione con il Liceo Artistico Modigliani per la riqualificazione della zona TR7.	Skating Club Osservatorio Stabile della Città OSC	22/06/2016	18017
8	Planimetria con indicazione delle destinazioni: parcheggi, spazio per eventi, parco, area gazebo.		22/06/2016	18027
9	Manifestazione di interesse a presentare proposte in futuro.		23/06/2016	18030
	Planimetria con indicazione delle destinazioni: parcheggi, spazio per eventi, parco, area gazebo.	Civitas Pro	05/08/2016	22145

Processo partecipativo

L'Amministrazione Comunale, oltre alla raccolta delle istanze, ha avviato anche un percorso partecipativo aperto alla popolazione e ai portatori di interesse, che ha previsto nella prima fase due incontri pubblici, tenutisi presso la sala consigliere Aligi Sassu.

Il **primo incontro**, che si è tenuto il giorno **19 maggio 2016**, ha visto la presentazione da parte dell'Assessore arch. Bellotti dei principali obiettivi della variante urbanistica, con l'evidenziazione delle principali preminenze architettoniche di contorno alla zona interessata e le principali caratteristiche dell'area. Viene esplicitata la volontà dell'Amministrazione, anche attraverso il recupero dell'area in oggetto, della messa a sistema di piazze e spazi pubblici esistenti, affrontando le problematiche relative a verde, parcheggi e viabilità dolce.

L'Assessore ha poi mostrato, attraverso i catasti storici, gli sviluppi nel tempo dell'area e i suoi utilizzi passati, per arrivare alle proposte sviluppate negli anni scorsi, che non hanno trovato attuazione.

Sono poi state illustrate le linee guida dell'Amministrazione funzionali allo sviluppo di un parco urbano per rigenerare il centro, ridefinendo contestualmente la viabilità, veicolare e dolce, e i parcheggi, cercando di valorizzare le testimonianze storiche e le preesistenze.

Gli interventi del pubblico hanno poi contribuito a sottolineare determinati aspetti e avanzare alcune idee e proposte.

Complessivamente le richieste dei cittadini sono andate nella direzione di non consumare suolo e dunque di localizzare in quell'area nuove volumetrie, in particolare residenziali. Oltre alla realizzazione del parco urbano, che viene accolta positivamente, si chiede la localizzazione di qualche servizio (biblioteca, uffici comunali, ecc.) e la necessità di rigenerazione più complessiva del contesto, che presenta situazioni di degrado e abbandono.

Il **secondo incontro** si è tenuto il giorno **7 giugno 2016**.

L'assessore arch. Bellotti ha approfondito le Linee di indirizzo dell'Amministrazione comunale, definendo le priorità, in particolare rispetto alla dimensione contestuale dell'intervento, che dovrà essere finalizzato a:

- valorizzare la mobilità dolce;
- risolvere le problematiche della viabilità e dei parcheggi;
- riconnettere le piste ciclopedonali con il sistema degli spazi pubblici;
- riqualificare il centro storico e lo spazio pubblico (piazze, zone pedonali, ecc) nel suo complesso.

Viene poi descritto lo scenario specifico per l'area, con la possibilità di realizzare:

- parco urbano con rilevante superficie a verde ;
- realizzazione di un parcheggio pubblico in prossimità del Centro;
- miglioramento della viabilità e ricucitura senza volumi del tessuto urbano;
- organizzazione della viabilità dolce con piste ciclopedonale;
- piccole strutture di servizio, di ristoro e di supporto al parco;
- valorizzazione delle presenze storiche;
- valutare l'opportunità per spazi da destinare ad eventi.

Gli interventi del pubblico hanno sottolineato diversi aspetti. L'idea di un parco come luogo d'incontro di culture, per costruire socialità; l'ipotesi di realizzare un centro per le feste, un anfiteatro per musica ed eventi; si evidenzia la presenza di un lavatoio, come rilevabile nei Catasti storici, di cui si propone il recupero.

Dal punto di vista viabilistico si evidenzia la necessità di ridurre i flussi di traffico sul centro storico, ipotizzando anche la possibilità di non permettere l'accesso alla viabilità veicolare in Piazza Roma via Cavour, dando priorità alla viabilità ciclopedonale.

Rispetto al contesto, si propone di incentivare il privato nel recupero degli immobili degradati, per valorizzare la rigenerazione complessiva del centro storico, che però come sottolineato da altri partecipanti, sarà oggetto di una successiva Variante generale al PGT.

In data **1 settembre 2016**, a seguito della pubblicazione della bozza dei documenti della Variante avvenuta sul portale dell'Amministrazione, in Sala Consiglio si è tenuto l'**incontro di consultazione con le parti sociali ed economiche** (ai sensi dell'art. 13, c. 3, LR12/2005), aperto anche a tutta la cittadinanza.

La serata ha visto la descrizione dei contenuti della proposta di Variante puntuale da parte dell'Amministrazione, seguita da un ampio confronto con i partecipanti, che hanno contribuito con idee e proposte, oltre a porre quesiti in merito ai contenuti della Variante.

In particolare gli interventi si sono concentrati sulle previsioni per l'ambito pubblico di via Pontida/Cavour. Per questa porzione si è chiaramente espressa la propensione per una soluzione progettuale che privilegi il verde e i servizi pubblici, nella logica di un parco urbano, sottolineando ancora una volta la forte carenza di verde pubblico fruibile in città. Non solo verde: da un lato si chiedono funzioni e organizzazione degli spazi che possano favorire la vitalità del luogo. Dall'altra la richiesta di attenzione a non replicare le tipologie di parchi già esistenti.

2. Previsioni e contenuti del PGT Vigente

La Variante puntuale al PGT ha per oggetto l'Ambito di Trasformazione TR7 previsto dallo strumento Vigente tra gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.

A tal fine si procede, in linea con gli Indirizzi dell'Amministrazione comunale, ad una valutazione dei principali elementi del PGT Vigente, in particolare del Documento di Piano, valutando gli effetti della Variante puntuale rispetto agli altri atti del PGT: Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

2.1 Il PGT vigente

Il Documento di Piano approvato con la Variante Generale del PGT del 2012, definisce la sua visione attraverso l'individuazione di "cinque quartieri di Giussano" riconoscendo, al tempo stesso, il progressivo superamento delle discontinuità urbane tra le cinque frazioni che hanno nel tempo generato la città di Giussano.

Il nucleo storico di Giussano

Il DdP riconosce una criticità ancora irrisolta in cui vi è una compresenza di strutture temporanee, spazi ed immobili degradati, ridotta fruizione pubblica e flussi di traffico non efficienti. Vi è inoltre una difficoltà di accessibilità oltre ad aree di parcheggio non sufficienti.

La struttura urbana del nucleo storico presenta però anche elementi qualificanti ed architetture di pregio che potrebbero diventare, se valorizzate, strumento di sviluppo e quindi parte del rilancio del centro storico.

Gli **obiettivi** pongono al centro la necessità di:

- trovare nuovi parcheggi;
- aumentare la vivacità col commercio incentivando l'insediamento di attività commerciali;
- integrare il centro con la grande piazza;
- controllare la qualità edilizia negli interventi di manutenzione o di trasformazione urbana.

In particolare viene confermato l'Ambito di trasformazione "TR7" (già presente con diverse indicazioni nel PGT 2009, denominato PP1), per il quale si prevede uno sviluppo attraverso un mix funzionale con attività e funzioni di carattere di servizio alla città ma che nel contempo garantiscano la sostenibilità economica. L'Ambito TR7 viene previsto come grande opportunità per il recupero e la valorizzazione del centro storico.

Il verde

Il verde si caratterizza anzitutto per l'importante presenza del Parco della Valle del Lambro che rappresenta il principale contributo dal punto di vista quantitativo – dimensionale e territoriale.

Se si esclude il Parco della Valle del Lambro, le aree verdi pubbliche all'interno del tessuto urbano consolidato sono quantitativamente insufficienti, di ridotta entità e non costituiscono un sistema del verde locale. Probabilmente tale situazione è legata alla tipologia del tessuto urbano consolidato di carattere residenziale che, in Giussano, si caratterizza per piccole unità residenziali spesso dotate di verde autonomo. Tale dotazione però svolge una funzione diversa rispetto ad un sistema di verde pubblico che potrebbe essere arricchito attraverso una rete di polarità dalle

dimensioni sufficienti per diventare poli non solo di fruizione ma anche isole ambientali. Isole ambientali che facciano rete con l'importante presenza periferica del Parco della Valle Lambro.

A completamento di questo sistema vanno segnalati alcuni parchi privati, segnalati anche nel PTCP vigente della Provincia di Monza e della Brianza, che dovranno essere considerati come parte integrante del sistema verde locale attraverso politiche di conservazione e tutela perché contributi significativi alla valorizzazione del centro storico.

Vi sono poi una serie di zone di confine comunale o in adiacenza a importanti infrastrutture quali la strada Valassina che si configurano come aree residuali ereditate da un'attività agricola non più presente sul territorio. Queste aree sostanzialmente dismesse e abbandonate sono esposte a un tendenziale processo di degrado e sulle quali si dovrà, in future, promuovere azioni di rinaturalizzazione e mantenimento.

I servizi

Giussano si caratterizza per la presenza di una "spina dei servizi" tra il centro storico e Robbiano e le altre frazioni a sud. In questa porzione di territorio è presente una concentrazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale a scala comunale con aree sportive, scuole, ospedale etc. Ciascuna di queste attrezzature costituisce un'unità quasi autonoma mentre sarebbe opportuno riuscire a configurare in un sistema articolato con spazi comuni e continui. Questo intervento può rappresentare l'elemento di completamento e di sutura tra i due tessuti consolidati, quello a nord e quello a sud.

Vi sono poi una serie di servizi di "quartiere" in corrispondenza dei diversi quartieri. In termini quantitativi non si riscontrano delle carenze particolari, tranne che per il verde (se si esclude il Parco della Valle del Lambro). Si riscontra però che le aree individuate per i servizi risultano talvolta eccessivamente parcellizzate e di piccola dimensione.

La dotazione di servizi esistenti è pari a **826.631 mq** di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale, che equivale a **34,07 mq/ab.**, al netto del Parco della Valle del Lambro.

Questa dotazione di servizi, se raffrontata a quanto richiesto come minimo dalla normativa nazionale (18 mq/ab) oppure come quello ex LR 51/75 (26,5 mq/ab), si posiziona molto oltre i parametri minimi.

Questo valore dimensionale diminuisce considerevolmente se si considerare la quantità di verde pubblico urbano senza il Parco della Valle del Lambro. Questo dato, infatti, diventa circa **7,93 mq/ab**: un valore molto sotto i minimi richiesti dalla ex LR 51/75 (15 mq/ab). Tutto ciò conferma un deficit rispetto a questa categoria di servizi.

La mobilità

Il sistema della mobilità si appoggia nella sua dimensione sovracomunale in primo luogo sulla strada nuova Valassina, principale arteria di connessione con Monza, Milano e Lecco, che comporta dei traffici di scorrimento veloce che non attraversano la città. Il Principale asse di attraversamento stradale nord-sud è definito dalla SP9, che connette la nuova Valassina con il centro città e prosegue a nord verso Arosio, ponendosi in parte come barriera con la frazione di Robbiano.

Gli assi di attraversamento est-ovest si attestano in particolare sull'asse di via Garibaldi/Diaz/De Gasperi, a nord del centro storico, verso Carugo; la direttrice su via Cavour, verso Mariano Comense e più a sud, l'asse via Nenni/Prealpi; infine tra Birone e Paina, l'asse Viale Como/Lario. Qui il principale tema attiene al traffico di attraversamento che lambisce e interessa il centro storico, in particolare tra i Comuni ad ovest e la connessione con la nuova Valassina.

L'area di Giussano usufruisce inoltre della stazione ferroviaria di Carugo/Giussano lungo la linea Milano-Meda-Carugo/Giussano-Canzo-Asso.

La rete della mobilità ciclopedonale è ancora molto limitata e soprattutto molto frazionata, elemento che porta a una difficoltosa messa in rete in particolare delle aree verdi e dei servizi, nonché del centro storico e dell'interconnessione tra i diversi quartieri della città.

2.2 Le previsioni del PGT

Il PGT Vigente prevede un numero di **12 Ambiti di Trasformazione**, di cui 2 di attuazione pubblica, che interessano complessivamente ca. **532mila mq di aree**, con la previsione di ca. **170mila mq di SIp**, di cui potenziali 16mila mq per funzioni residenziali e i restanti per altre funzioni (produttivo, terziario, commerciale e servizi).

La maggior parte degli abitanti vengono dunque previsti nel Piano delle Regole, in particolare attraverso un sistema di perequazione/compensazione che ha comportato l'individuazione di due tipologie di aree: quelle generatrici di volumetrie nelle quali non è possibile edificare (S3) e quelle di utilizzo (atterraggio) degli indici perequativi. Le volumetrie originate nelle aree S3 (servizi di sussidiarietà e compensazione) sono pari a 79.598 mq di SIp e possono dunque essere insediate negli ambiti C1, C2 e negli Ambiti di Trasformazione.

Complessivamente il Documento di Piano prevede una popolazione massima teorica di Giussano di **29.428 abitanti**, con dunque un potenziale di ca. 5.000 abitanti previsti (di cui al momento 1.000 sono già stati insediati). Rispetto alla dotazione di servizi, si rileva però che solo il capoluogo (Giussano centro) presenta una quantità di standard superiori a 26,5 mq/ab. ex LR 51/75, mentre in tutte le frazioni sussistono quote di necessità arretrate.

In particolare le aree per spazi pubblici e attrezzature per **il verde e lo sport** oggi esistenti nel territorio comunale hanno una consistenza pari a circa 193.241 mq. Rispetto alla popolazione teorica futura (29.428 abitanti), lo standard verificato è di **6,57 mq/ab. molto inferiore ai 15 mq/ab. indicati dalla ex LR 51/75 per un deficit di 248.074 mq.**

Per sopperire a tali carenze la Variante generale al PGT del 2012 è intervenuta sui servizi in maniera sostanziale sia dal punto di vista della quantità sia da quello della qualità con particolare attenzione alla loro ubicazione. In particolare dal punto di vista quantitativo sono stati previsti servizi di varia natura nelle zone S3 servizi di sussidiarietà e compensazione, S5 e negli Ambiti di Trasformazione.

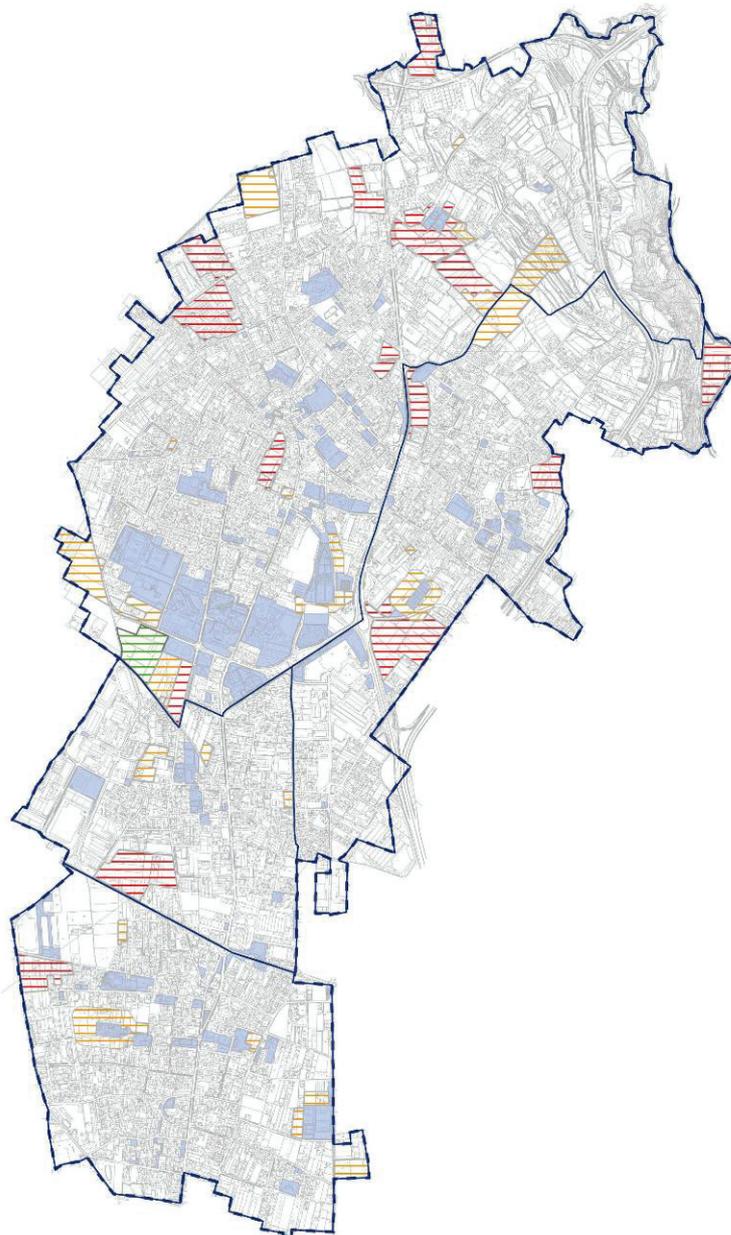
Per le previsioni la dotazione minima di servizi è calcolata:

- per la destinazione residenziale pari ad un minimo di mq 26,5 per abitante teorico insediabile (considerati 100 mc/ab negli ambiti di trasformazione e 150 mc/ab nelle restanti aree);

- per le destinazioni terziaria, direzionale, la dotazione minima è pari ad almeno il 100% della SIp reale ammessa, di cui almeno la metà per parcheggi;
- per la destinazione produttiva la dotazione minima è pari ad almeno il 20% della SIp reale ammessa.

Popolazione futura	Standard necessari (mq.) ex Lr. 51/1975	Servizi presenti (mq.)	Saldo ex Lr. 51/1975	Servizi presenti (mq.) +S3	Saldo ex Lr. 51/1975	Servizi presenti (mq.) +S3 +S5+AdT	Saldo ex Lr. 51/1975
29.464	779.656	826.631	46.789	1.224.622	444.780	1.424.583	644.741

Servizi esistenti e di progetto (estratto dalla relazione del PdS)



-  Servizi esistenti
-  Aree di trasformazione nella quale sono previsti nuovi servizi
-  S3 - Nuovi servizi di sussidiarietà e compensazione
-  Area florovivaistica

Servizi esistenti e di progetto (estratto dalla relazione del PdS vigente)

Stato di attuazione del Documento di Piano

Trascorsi quattro anni dall'approvazione della Variante generale al PGT (2012), lo stato di attuazione dei 12 Ambiti di Trasformazione evidenzia ancora **un residuo considerevole**, in quanto **sono stati approvati e convenzionati solo due Ambiti di Trasformazione a carattere extra residenziale**. Va poi aggiunto un **terzo AT** approvato ma per il quale il bando di gara a procedura ristretta è andato deserto.

A fronte di questi risultati, si evidenzia una scarsa domanda residenziale incrementata probabilmente anche dalla lunga crisi economica. Crisi economica che ha privilegiato interventi più minuti all'interno del tessuto urbano consolidati piuttosto che grandi interventi di nuova costruzione. Si rileva come opportunità la presenza significativa di corti e cascinali da riqualificare, dove gli interventi disomogenei realizzati provocano una sensazione di disordine; occorre incentivare gli interventi di recupero, onde arrestare il degrado in atto e migliorare l'aspetto urbano e la qualità della vita in questi luoghi.

Elenco Ambiti di Trasformazione approvati:

- TR1 a b sottoscritta la convenzione ma non ancora attuato Lamplast;
- TR3 a b sottoscritta la convenzione ma non ancora attuato Longoni gomme;
- TR10 approvato il piano attuativo, bando gara procedura ristretta ma gara deserta.

Di conseguenza, le previsioni del Piano dei Servizi risentono della mancata attuazione del Documento di Piano.

2.3 L'Ambito TR7 nel PGT Vigente

L'Ambito di Trasformazione TR7 si colloca nel centro storico del territorio comunale e si compone di due comparti, che interessano complessivamente 21.800 mq di superficie territoriale (St).

Complessivamente viene attribuito un indice territoriale (It) pari a 0,4 mq/mq con un indice perequativo (Ip) fino a 0,1 mq/mq. L'applicazione dell'indice territoriale porterebbe alla generazione di una SIp pari a 8.720 mq, ai quali si potrebbero aggiungere altri 2.100 mq di SIp di indice perequativo, per un totale di 10.900 mq di SIp.

Nello specifico, l'ambito denominato A, interessa una cortina edilizia esistente del centro storico, in affaccio su piazza S. Giacomo. L'edificio di testa di questo comparto è di proprietà pubblica ed è vincolato da Decreto del 24/10/16 del MiBACT, che ha riconosciuto il suo valore di testimonianza storico-culturale. Il corpo edilizio che si sviluppa su via Addolorata è composto da una cortina storica con edifici a ringhiera, in stato di abbandono e degrado.

Nello specifico, l'ambito denominato A, interessa una cortina edilizia esistente del centro storico, in affaccio su piazza S. Giacomo. La scheda dell'ambito di trasformazione riconosce al comparto A,

in permuta per la demolizione, sistemazione e cessione della piazza, 2.627 mq di Slp da edificare su parte del comparto a sud, specificamente nell'ambito denominato C1. (N.B. A seguito del Decreto di riconoscimento di interesse storico emanato, in data 24/10/2016 dal Segretariato Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, sugli edifici di proprietà pubblica rende non più realizzabile la previsione di demolizione sulla parte vincolata dell'AT).

La volumetria di nuova costruzione, pertinenza del solo operatore pubblico, sarà concentrata nell'ambito C2, a sud dell'area dove attualmente insiste il parco pubblico di Piazza della Repubblica.

L'ambito B, identificato dove attualmente è presente l'area parcheggio, viene destinato a spazio di uso pubblico.

Sotto il profilo funzionale, è prevista la possibilità di insediare un mix di funzioni tra residenza, commercio, servizi collettivi, direzionale/terziario, oltre a parcheggi.

Le linee guida del progetto, oltre a quanto descritto, prevedono inoltre:

- lo standard sulle destinazioni commerciali e direzionali è calcolato al 50% della Slp;
- l'utilizzo dell'indice premiale (0,02 mq/mq) nell'ipotesi di realizzare edifici di Classe A, di prevedere strutture commerciali di vicinato e esercizi pubblici, di realizzare parcheggi in quantità superiore a quella prevista dalla legge, spazi all'aperto con piantumazioni ed elementi significativi di arredo urbano;
- in fase di pianificazione attuativa dovrà effettuarsi la valutazione previsionale del clima acustico per garantire un'adeguata distribuzione degli spazi a standard (verde, ecc.).

Dal punto di vista delle indicazioni/prescrizioni, la Zonizzazione acustica individua l'area in Classe acustica II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale e classe III- aree di tipo misto. L'ambito viene infine classificato nello stato della sensibilità paesaggistica come alta.

Il Piano dei Servizi prevede per il TR7 la realizzazione di un nuovo asilo nido data la carenza nella zona centro nord di Giussano e di altri servizi data la centralità dell'area e la necessità di spazi comuni per il tempo libero (verde, piazze, parcheggi).

2.4 Dati socio – economici: alcuni cenni

Attualmente la popolazione conta **25.529** abitanti al 31 dicembre 2015, poco superiore al dato del 31 dicembre 2011 di 24.461 ab., mostrando una crescita in linea a quella rilevata tra il 2009 e la fine del 2011 (+ 4,5%). L'andamento demografico risulta essere pertanto sempre positivo, registrando però un rallentamento negli ultimi due anni. Il grafico mette in evidenza un valore pressoché stazionario fra il 2014 e 2015 con una variazione percentuale del 0,15%.

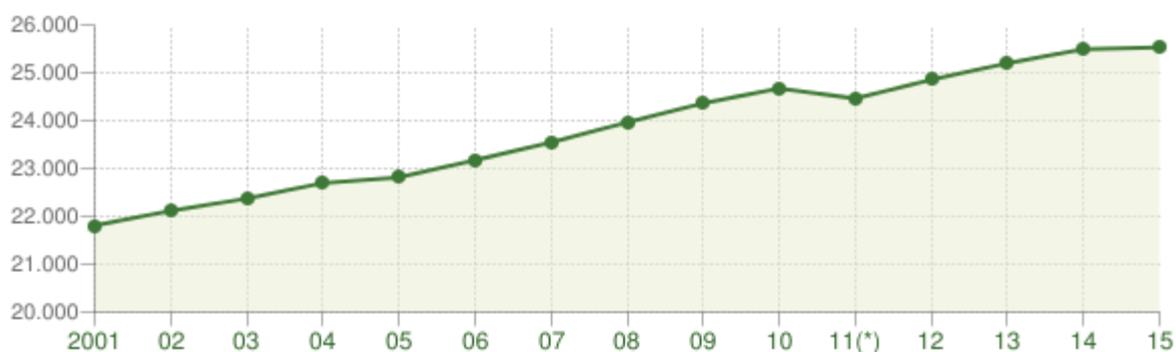
Medesimo andamento si riflette sulla composizione della famiglia che risulta stabile dal 2012 con un numero medio di componenti per famiglia pari a 2,42.

Per quanto riguarda, anche, i dati relativi ai flussi migratori si rileva un sviluppo positivo, con un rallentamento nel 2015. In quest'ultimo anno, il valore risulta essere negativo rimanendo però molto prossimo allo zero, confermando una situazione stabile ma non di crescita.

Leggendo i dati relativi al saldo naturale, si conferma un andamento positivo senza grandi variazioni quantitative però superiore agli ultimi dati relativi ai flussi migratori.

Passando, poi, alla componente di popolazione straniera presente nel comune di Giussano, anche, questi numeri sono positivi. Negli ultimi due anni, però, viene confermato un momento di stasi con il valore percentuale rispetto alla totalità dei residenti di Giussano pari a 6,6% al 1 gennaio 2016. Per quanto riguarda la componente straniera va precisato che la crescita avvenuta negli ultimi anni si deve in gran parte al Decreto Legislativo n. 109/2012 che ha consentito la regolarizzazione dei residenti stranieri favorendo l'emersione di stranieri che di fatto erano già presenti sul territorio.

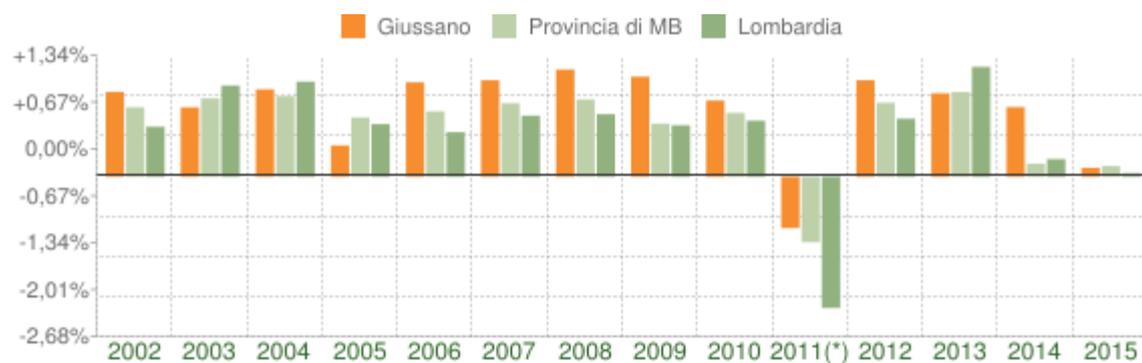
Pur tuttavia, gli indicatori demografici calcolati rispetto alla popolazione residente in Giussano emerge una tendenza, negli ultimi anni, verso una popolazione dalla struttura sempre più regressiva. Nel dettaglio, una popolazione dove la componente anziana risulta essere in aumento rispetto a quella giovane con particolare riferimento agli sviluppi dell'indice di vecchiaia, dipendenza strutturale, ricambio della popolazione attiva e struttura della popolazione attiva.



Andamento della popolazione residente (Fonte dati Istat al 31 dicembre – elaborazioni TUTTITALIA.IT)

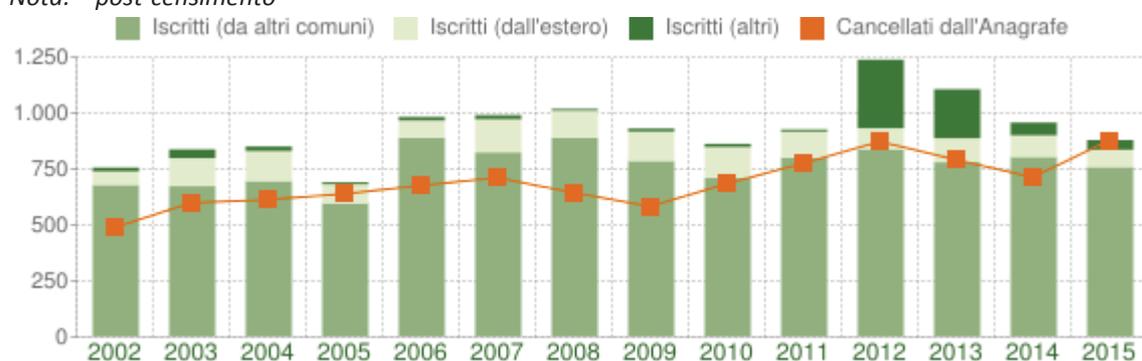
Nota: * post-censimento

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	21.808	-	-	-	-
2002	31 dicembre	22.116	+308	+1,41%	-	-
2003	31 dicembre	22.371	+255	+1,15%	8.495	2,63
2004	31 dicembre	22.696	+325	+1,45%	8.697	2,60
2005	31 dicembre	22.814	+118	+0,52%	8.792	2,59
2006	31 dicembre	23.172	+358	+1,57%	9.047	2,55
2007	31 dicembre	23.544	+372	+1,61%	9.268	2,53
2008	31 dicembre	23.964	+420	+1,78%	9.540	2,50
2009	31 dicembre	24.363	+399	+1,66%	9.737	2,49
2010	31 dicembre	24.672	+309	+1,27%	9.921	2,48
2011 ⁽¹⁾	8 ottobre	24.973	+301	+1,22%	10.081	2,47
2011 ⁽²⁾	9 ottobre	24.527	-446	-1,79%	-	-
2011 ⁽³⁾	31 dicembre	24.461	-211	-0,86%	10.076	2,42
2012	31 dicembre	24.854	+393	+1,61%	10.271	2,41
2013	31 dicembre	25.199	+345	+1,39%	10.377	2,42
2014	31 dicembre	25.491	+292	+1,16%	10.447	2,44
2015	31 dicembre	25.529	+38	+0,15%	10.534	2,42



Variatione percentuale della popolazione (Fonte dati Istat al 31 dicembre – elaborazioni TUTTITALIA.IT)

Nota: * post-censimento

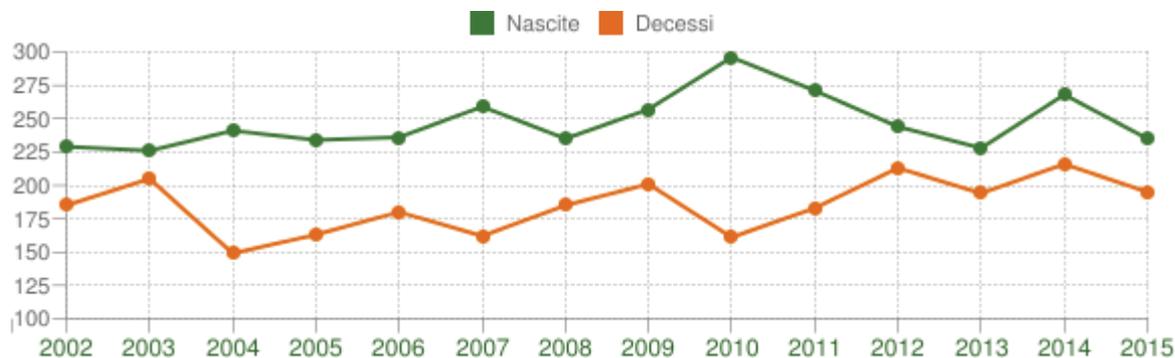


Flusso migratorio della popolazione (Fonte dati Istat bilancio demografico 1 gen -31 dic – elaborazioni TUTTITALIA.IT)

Nota: * post-censimento

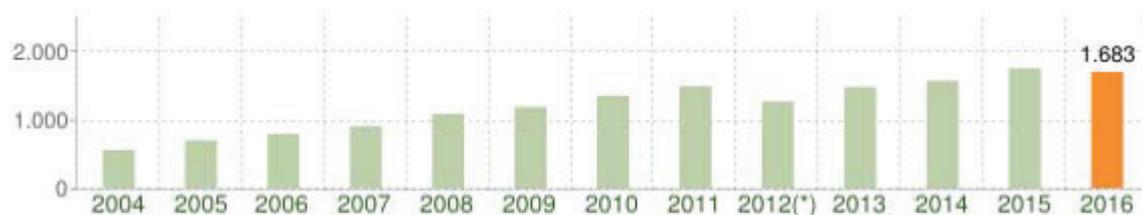
Anno 1 gen-31 dic	Iscritti			Cancellati			Saldo Migratorio con l'estero	Saldo Migratorio totale
	DA altri comuni	DA estero	per altri motivi (*)	PER altri comuni	PER estero	per altri motivi (*)		
2002	675	60	17	482	6	0	+54	+264
2003	669	125	39	571	2	26	+123	+234
2004	692	134	20	580	8	25	+126	+233
2005	593	84	9	619	15	5	+69	+47
2006	886	76	16	645	20	11	+56	+302
2007	820	148	18	660	27	24	+121	+275
2008	886	120	8	607	18	19	+102	+370
2009	782	131	13	552	29	2	+102	+343
2010	705	139	14	647	31	6	+108	+174
2011 (¹)	638	92	6	454	14	38	+78	+230
2011 (²)	159	24	3	149	5	115	+19	-83
2011 (³)	797	116	9	603	19	153	+97	+147
2012	834	94	306	742	25	105	+69	+362

2013	776	107	219	663	35	93	+72	+311
2014	800	96	57	659	49	5	+47	+240
2015	755	77	43	729	69	79	+8	-2



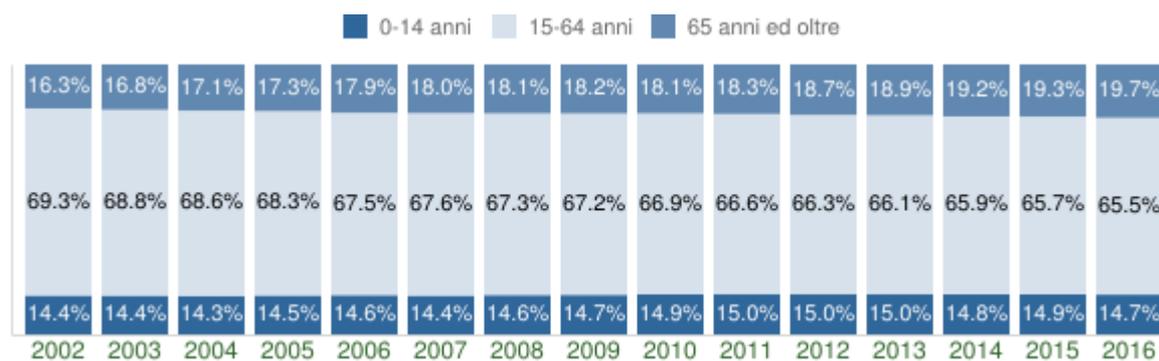
Movimento naturale della popolazione (Fonte dati Istat bilancio demografico 1 gen -31 dic – elaborazioni TUTTITALIA.IT)

Nota: * post-censimento



Andamento della popolazione con cittadinanza straniera (Fonte dati Istat bilancio demografico 1 gennaio 2016 – elaborazioni TUTTITALIA.IT)

Nota: * post-censimento



Struttura della popolazione (Fonte dati Istat al 1° gennaio di ogni anno – elaborazioni TUTTITALIA.IT)

Nota: * post-censimento

<i>Anno</i>	<i>Indice di vecchiaia</i>	<i>Indice di dipendenza strutturale</i>	<i>Indice di ricambio della popolazione attiva</i>	<i>Indice di struttura della popolazione attiva</i>	<i>Indice di carico di figli per donna feconda</i>	<i>Indice di natalità (x 1.000 ab.)</i>	<i>Indice di mortalità (x 1.000 ab.)</i>
	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1 gen-31 dic	1 gen-31 dic
2002	112,8	44,3	126,1	88,8	19,6	10,4	8,4
2003	116,4	45,3	120,2	89,6	19,7	10,2	9,2
2004	119,4	45,8	116,5	91,8	19,5	10,7	6,6
2005	119,4	46,5	109,5	93,4	20,0	10,3	7,2
2006	123,1	48,2	107,6	97,2	19,3	10,3	7,8
2007	124,9	48,0	109,7	100,3	19,7	11,1	6,9
2008	124,1	48,7	115,2	103,7	19,1	9,9	7,8
2009	123,8	48,9	119,5	105,7	18,8	10,6	8,3
2010	121,2	49,4	123,4	109,9	18,2	12,1	6,6
2011	122,2	50,0	124,7	114,3	19,0	11,0	7,4
2012	124,4	51,0	124,1	117,6	19,3	9,9	8,6
2013	125,8	51,2	126,0	120,4	19,0	9,1	7,8
2014	129,8	51,7	123,2	123,0	20,0	10,6	8,5
2015	129,4	52,1	126,2	127,4	20,7	9,2	7,6
2016	133,8	52,7	123,8	131,9	21,4	-	-



popolazione residente
24.461
al 31/12/11

INCIDENZA DI RESIDENTI STRANIERI
per 1000 residenti italiani



INDICE DI VECCHIAIA



N. MEDIO COMPONENTI

2,42 / famiglia

GIUSSANO 2011



10,29 kmq
SUPERFICIE TERRITORIALE

TASSO DI OCCUPAZIONE

53,4% + 2,6%
dal 1991

INDICE DI RICAMBIO OCCUPAZIONALE

247,4

INDICE DI DISOCCUPAZIONE

6,6 + 0,1%
dal 1991

SPOSTAMENTI PER LAVORO O STUDIO SUL TOTALE DEGLI SPOSTAMENTI GIORNALIERI

IN AUTO O MOTOVEICOLO

76,2% sul totale

12,3% sul totale

IN BICICLETTA O A PIEDI

MOBILITÀ FUORI COMUNE

42,7% sul totale

4,6%
POTENZIALITÀ D'USO DEGLI EDIFICI

39,5 mq/occupante
nelle abitazioni occupate

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE DI GIUSSANO

DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI

826.631 mq

34,07 mq/ab

DOTAZIONE DI VERDE

7,93 mq/ab



minimo previsto da ex LR 51/75

> 15
mq/ab

AMBITO TR7

2 COMPARTI

21.800 mq

SUPERFICIE TERRITORIALE

0,4 mq/mq IT

8.720 mq SLP

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

residenza/commercio/servizi collettivi/direzionale-terziario/parcheggi

2.5 Permanenze storico-culturali

Caseggiato colonico Mazenta¹

L'edificio cosiddetto "Caseggiato colonico Mazenta" è situato tra Piazza San Giacomo e Via Addolorata, nel centro storico. Lo stabile si inserisce in un ambito di notevole interesse in virtù dell'alto valore storico - architettonico per la città di Giussano; a questo si aggiunge Piazza San Giacomo, da sempre luogo importante per la sua posizione strategica, sull'antica via di principale comunicazione che collegava tra Milano e l'alta Brianza.

Dal punto di vista urbanistico - spaziale si inserisce in un sistema complesso, per la stretta relazione con Villa Mazenta, lo spazio pubblico aperto dato da Piazza San Giacomo e il Casone, antico edificio del potere economico - amministrativo comunale. A questo contesto e a tutto l'ambito circostante si assegna un ruolo di matrice formativa, e può essere considerato il fulcro di un impianto urbano originario che ha regolato morfologicamente il rapporto tra l'abitato e la campagna, tale da modificare e organizzare le trasformazioni future del tessuto urbano di Giussano. Oggi a livello urbanistico l'immobile, vincolato ai sensi del Codice dei beni culturali per effetto del Decreto di riconoscimento interesse storico emanato in data 24/10/2016 dal Segretariato Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, si inserisce nell'Ambito di Trasformazione denominato dal PGT vigente – Ambito TR7 (via Domenico Savio, via Pontida, via, Cavour, piazza San Giacomo).

La scheda di attuazione contenuta nel Documento di Piano e richiamata dalle Norme tecniche di attuazione del PGT vigente prevede la demolizione dell'edificio stesso per traslarne le volumetrie in un altro sub ambito. Il "Caseggiato colonico Mazenta" si presenta come una corte chiusa a forma irregolare. In origine, come si rileva dall'estratto catastale teresiano del 1722, la prima porzione di fabbricato costruita è quella posta sul lato nord, in tal modo l'edificio si presentava come corte a pianta aperta, composta da due piani fuori terra. Solo in un'epoca successiva, presumibilmente intorno alla metà dell'800, la corte trova la sua conformazione definitiva con l'edificazione della porzione di edificio su Via dell'Addolorata; corpo composto da tre piani fuori terra e da una porzione interrata e caratterizzata da una terrazza esterna rivolta verso via Addolorata. La pianta a corte chiusa, di forma irregolare è caratterizzata da due accessi, il principale rivolto su Piazza San Giacomo e uno secondario orientato su Via Addolorata.

L'immobile presenta una superficie totale di circa 550 mq, della superficie catastale di 456 mq, mentre la corte comune ha una superficie di 90 mq di superficie catastale.

L'edificio attualmente è inutilizzato e versa in stato di degrado, sono visibili danni classificabili come gravi, dato che vi è stato un crollo di una sua porzione; in particolare la porzione di fabbricato posta a nord si presenta senza copertura e senza impalcati, pertanto il Comune per cercare di preservare le condizioni, già critiche, ha provveduto a diverse azioni di messa in sicurezza.

¹ Estratti della relazione di accompagnamento alla richiesta di "Verifica dell'Interesse Culturale del Patrimonio Immobiliare Pubblico", elaborata e trasmessa dal Comune di Giussano, in data 21 aprile 2016, alla Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Lombardia.

Il Parco di Villa Piola

L'importanza dell'Ambito di Trasformazione TR7 è rappresentata non solo dalla sua posizione centrale rispetto alla città di Giussano ma anche dalla sua storia e dalle sue dimensioni relativamente significative.

Coerentemente con la sua storia, questo lotto di terreno ineditato, delimitato dalla via Pontida, via Conte di Cavour e via Savio Domenico, può contribuire a formare la corona verde fruibile e attrezzata intorno al nucleo storico di Giussano. Centro storico che non si contraddistingue per la presenza di un'unica grande piazza/sagrato ma per un insieme di spazi urbani che si succedono a partire da via Alberto da Giussano fino a via Umberto I-via Carroccio creando una serie di scorci e vedute all'interno di un tessuto urbano densamente costruito, oggi in buona parte degradato, e incentrato sulla presenza di ville storiche gentilizie con i relativi parchi privati come rilevato nella tavola 3a del PTCP vigente della provincia di Monza e della Brianza.

A coronamento di questo sistema vi sono due grandi parchi urbani: il primo è quello di piazza Lombardi e il secondo quello di Villa Sartirana. La naturale conclusione di questa struttura urbana è l'Ambito di Trasformazione del Documento di Piano vigente (TR7) che, ancor'oggi, rappresenta l'occasione più importante per una riqualificazione e valorizzazione del Centro storico della città.

La vocazione di quest'area per gran parte della sua esistenza è sempre stata quella di essere un'area non edificata, come si può dedurre già dal Catasto Teresiano dove l'intera area era destinata a coltivazione.

Con il trascorrere del tempo, l'area rimane sempre un lotto ineditato fino a diventare il grande parco di una delle ville gentilizie di Giussano (Villa Piola) che si affacciava direttamente su piazza Roma. Testimonianza della presenza di un importante giardino disegnato, si può cogliere nei rilievi ottocenteschi fatti dall'ing. Giovanni Brenna e pubblicati nelle tavolette nella prima della metà dell'800. In particolare, si fa riferimento alla tavola relativa alla Brianza centrale, pubblicata nel 1841 che, nella sua parte sud-orientale, illustra con precisione forme e utilizzazione del suolo nella zona di Giussano e del Lambro.

La mappa del cessato Catasto, data la sua natura non riporta l'organizzazione-trama del giardino, ma la presenza di piccola vasca d'acqua su via C. B. conte di Cavour.

Il grande parco privato permane fino alla metà del secolo scorso, quando nel 1955 viene posta la prima pietra per l'Oratorio di San Domenico Savio dall'allora vescovo di Milano Montini.

Da questo momento, per poco più di 50 anni, su quest'area si ergerà prima l'Oratorio con chiesetta e poi, una volta acquisita al patrimonio pubblico dall'Amministrazione comunale nel 1988, verrà trasformato nell'Istituto statale d'Arte fino al suo trasferimento in via Rimembranze – Caimi.

Nel 2008 verrà demolito l'intero complesso, ripristinando l'originario stato dei luoghi che per alcuni secoli aveva connotato l'area. In particolar l'ex area dell'oratorio è stata adibita in maniera provvisoria a parcheggio, lasciando il resto dell'area dedicata ad attività sportive, in maniera informale.

All'interno del grande lotto, vi sono delle permanenze storiche a testimonianza del suo legame originario con Villa Piola è rimasto, ad ovest, un tratto di muro in mattoni e sassi con il grande portale monumentale. Villa Piola figura, infatti, fra gli edifici storici a corte più significativi della città: anch'essa caratterizzata da una torretta (che presentava una bifora ogivale), oggi scomparsa, e dalla presenza del suo giardino esteso dove poi venne costruito l'oratorio privato di San Domenico Savio.

Mentre a testimonianza di un suo più recente passato è rimasta l'edicola della Madonna, sempre collocata nei pressi del muro antico di recinzione.

Lo stato attuale dell'Ambito con il sotto utilizzo e aspetto di precarietà del luogo e delle sue funzioni si riflette, anche, sul contesto urbano circostante che vede la presenza di immobili degradati e fenomeni di abbandono.

Rassegna cartografia storica



Catasto Teresiano, 1722



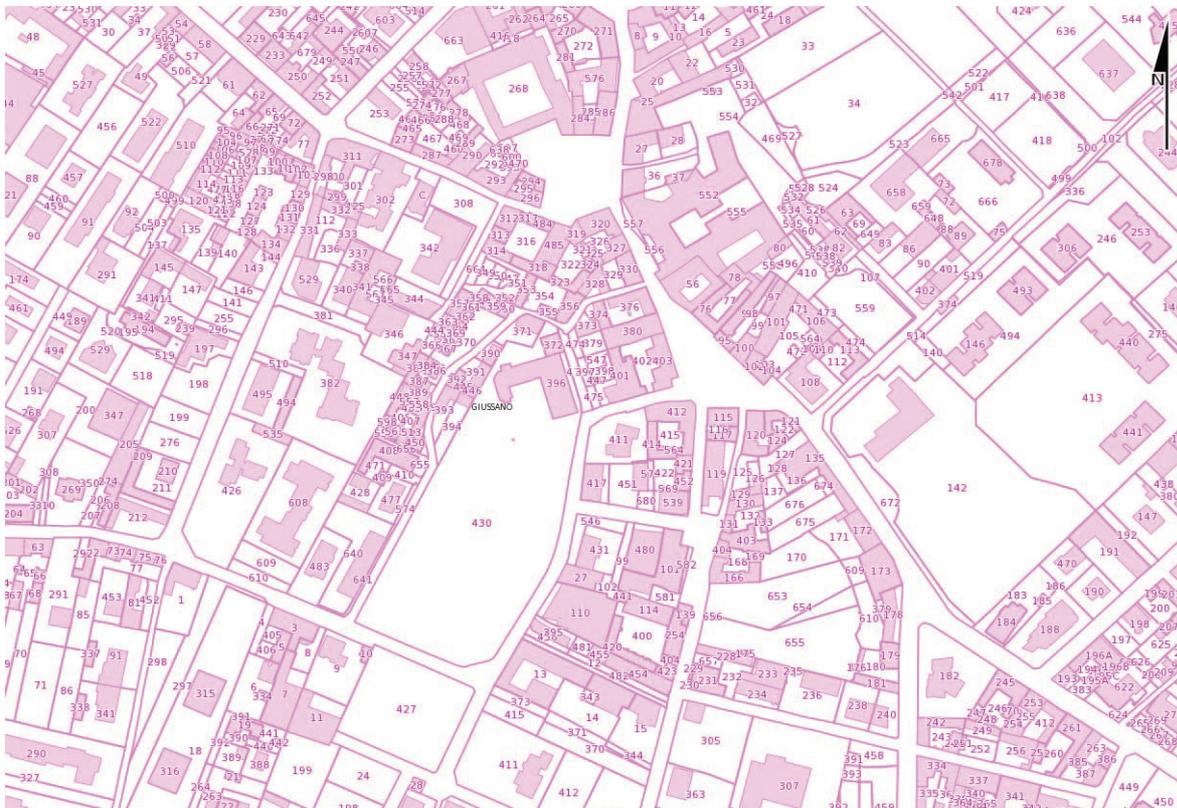
Carta Brianza centrale dall'ing. Giovanni Brenna, pubblicata nel 1841



Catasto Lombardo Veneto, 1873



Catasto cessato, 1903



Catasto 2014

3. Variante al Documento di Piano

3.1 *La Variante puntuale dell'Ambito TR7*

Gli obiettivi declinati dall'Amministrazione comunale, richiedono dunque di variare gli atti di PGT attualmente vigenti. In particolare risulta necessario modificare le previsioni per l'Ambito TR7, che nella formulazione dell'attuale PGT Vigente non risponde ai rinnovati obiettivi dell'Amministrazione. In particolare, per rendere conforme la strumentazione urbanistica ai nuovi obiettivi, risulta necessario intervenire su tre aspetti, che riguardano:

- la nuova previsione per il comparto A, prospiciente Piazza San Giacomo;
- la nuova previsione per l'area ricompresa tra via Cavour e via Pontida;
- la ridefinizione delle previsioni di viabilità, sia veicolare che ciclopedonale, interessate l'ambito TR7.

Queste condizioni renderanno necessario ridefinire nel complesso le previsioni per l'Ambito TR7, scindendo in particolare le previsioni per i due comparti che lo compongono, oggi legati nella loro attuazione.

3.2 *Le nuove previsioni per le aree interessate dall'Ambito TR7*

La ripianificazione delle previsioni per l'Ambito di Trasformazione TR7 vigente, deve confrontarsi con la necessità di definire nuove previsioni urbanistiche per i due comparti (comparto A e comparto B - C) che interessa. In fase di costruzione della Variante si sono costruiti e valutati due possibili scenari per l'ambito di trasformazione, che sono stati oggetto di confronto e valutazione nella fase preliminare all'adozione, sia in sede amministrativa che attraverso raccolta di istanze e confronti diretti con i cittadini, e di verifica di assoggettabilità alla VAS, che ha contribuito a individuare potenzialità e criticità delle alternative proposte.

L'elemento che accomuna i due scenari è la rottura del legame tra le previsioni dei due comparti (Comparto A e Comparto B-C), che ha finora fortemente contribuito a limitare le possibilità di attuazione delle previsioni di piano. Si sottolinea dunque la necessità di scindere i due comparti, valutando poi per ciascuno le modalità di trattamento, alternativamente nei differenti strumenti del PGT.

Pertanto la Variante puntuale va a ripianificare i due ambiti in forma differenziata e autonoma:

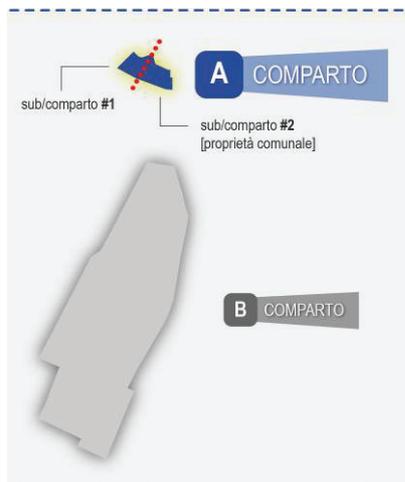
- *Comparto A* (corti urbane storiche lungo via Addolorata e in affaccio su piazza San. Giacomo – ex Comparto A del TR7)
- *Comparto B* (spazio urbano pubblico via C. B. Conte di Cavour, via Pontida e piazza della Repubblica- ex comparto B-C del TR7)

Dunque, a seguito del confronto con le parti sociali ed economiche, con la cittadinanza, del processo di valutazione in sede di verifica di assoggettabilità alla VAS, l'Amministrazione, analizzando i pro e i contro delle due ipotesi inizialmente avanzate, ha scelto di optare per lo

scenario 1, di seguito descritto, di cui si forniscono le indicazioni relative agli obiettivi e ai contenuti per i due comparti.

A seguire, a fini documentativi, si riportano i contenuti dell'alternativa dello scenario 2, che viene scartata.

COMPARTO A



Per il **comparto A**, prospiciente Piazza San Giacomo e via Addolorata, porzione di tessuto storico edificato in stato di avanzato degrado, viene individuata la previsione di un nuovo Ambito di Trasformazione nel Documento di Piano.

Il **nuovo Ambito di Trasformazione TR7** si sviluppa su una superficie territoriale pari a **ca. 1.000 mq**, corrispondente al sedime delle due corti di cui si compone. Risulta particolarmente importante il ruolo di questo ambito, in particolare per le relazioni che intrattiene con il tessuto storico, la p.zza San Giacomo e Villa Mazenta. Dunque particolare attenzione dovrà essere posta in fase di progettazione a questi aspetti, che ne determinano un'elevata classe di sensibilità paesistica.

Questo ambito di trasformazione interessa un tessuto del centro storico da riqualificare, che va a comporre la cortina edilizia lungo via Addolorata, con uno sviluppo che va a completare i due isolati con affaccio su piazza S. Giacomo e in relazione diretta con Villa Mazenta. L'ambito si compone di due corti. La prima, di proprietà privata, qui indicata come sub-comparto 1, è costituita da una cortina edilizia che versa in condizioni di avanzato degrado e in stato di totale dismissione e abbandono. Il corpo di fabbrica si sviluppa verso la corte interna, delimitando il confine con l'altro sub-comparto, con edifici in stato di parziale dissesto e la presenza di alcune superfetazioni di bassa qualità edilizia. L'aspetto più critico riguarda il fronte nord/est, verso piazza San Giacomo, caratterizzato da una vegetazione spontanea ed edifici diroccati.

Nel sub-comparto 2, di proprietà pubblica, insiste il Caseggiato colonico Mazenta, anch'esso in stato di avanzato degrado edilizio, vincolato ai sensi del Codice dei beni culturali per effetto del Decreto di riconoscimento interesse storico emanato in data 24/10/2016 dal Segretariato Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo. Anche in questo caso la

parte più problematico è in affaccio alla piazza, sia per la presenza di edifici diroccati, sia per le deboli e irrisolte relazioni intrattenute con la piazza, con la presenza di alcuni parcheggi e un complessivo livello di mancato completamento dell'isolato.

Al fine rendere attuabili le previsioni per i due comparti, si prevedono delle modalità di incentivazione al recupero complessivo per gli edifici che insistono nell'ambito, per questo suddiviso in due sub-comparti.

Di fatto, in ragione delle specificità sopra descritte, si prevede **la possibilità di recupero degli edifici privati** (sub-comparto 1), con possibilità di **restauro e risanamento conservativo per il solo corpo di fabbrica, orientato nord-sud, confinante con il Caseggiato colonico sottoposto a tutela per il quale si opererà tramite restauro conservativo (sub – comparto 2) e per la restante parte di demolizione e ricostruzione, mantenendo l'allineamento sul fronte strada di via Addolarata, mentre dando la possibilità, per i corpi in affaccio su Villa Mazenta, di mantenere l'altezza esistente o di allinearsi alla quota di gronda del secondo piano fuori terra (piano terra e primo piano) del Caseggiato colonico sottoposto a tutela. ~~Ai corpi arretrati viene data la possibilità di allinearsi in altezza all'edificio più alto all'interno dell'ambito di trasformazione, al fine di poter completare la cortina edilizia in affaccio a Piazza S. Giacomo, ricreando così una nuova quinta sulla piazza.~~²**

A tal fine, rispettando il del principio insediativo esistente, **potrà essere concesso un incentivo pari al 10% della volumetria esistente.**

Al fine di mettere a coerenza le nuove previsioni per l'Ambito di Trasformazione TR7 con le indicazioni fornite dalla variante si modifica il testo dell'**art. 4 delle NTA del PdS** come segue:

Nelle aree C1 e C2 è stato assegnato un indice perequativo pari rispettivamente a 0,3 mq/mq nelle aree C1 con destinazione residenziale e produttiva e 0,4 mq/mq nelle zone C2 esclusivamente a destinazione produttiva. L'indice fondiario assegnato pari a 0,6 mq/mq per le aree C1 e 0,8 mq/mq per le zone C2 dovrà essere raggiunto con l'acquisizione di 0,3 mq/mq per le C1 e 0,4 mq/mq per le C2 di nuovi diritti edificatori provenienti dalle aree S3.

Negli ambiti di trasformazione Tr1a, Tr6, ~~Tr7~~, Tr8, Tr11 e Tr12 all'indice fondiario riportato nelle singole schede è stato assegnato un indice compensativo aggiuntivo pari a 0,1 mq/mq.

Negli ambiti di trasformazione Tr3 e Tr5 all'indice fondiario riportato nelle singole schede è stato assegnato un indice compensativo aggiuntivo pari a 0,05 mq/mq.

Nell'ambito di trasformazione Tr4 all'indice fondiario riportato nelle singole schede è stato assegnato un indice compensativo aggiuntivo pari a 0,01 mq/mq.

Nell'ambito di trasformazione Tr9 all'indice fondiario riportato nelle singole schede è stato assegnato un indice compensativo aggiuntivo pari a 0,2 mq/mq.

Negli ambiti di iniziativa pubblica Tr2 e Tr10 e nell'ambito di iniziativa privata Tr1b non sono previsti indici compensativi.

La finalità principale del sub-comparto 2 è il recupero del Caseggiato colonico Mazenta. In questo caso, vista la rilevanza dell'edificio, in accordo con il giudizio da parte della soprintendenza, si

² Modifica a seguito delle proposte di controdeduzioni alle Osservazioni, 07 aprile 2017

prevedono opere di restauro e risanamento conservativo per le parti dell'organismo edilizio di rilevanza storico-architettonica.

In fase di definizione del masterplan di progetto, dovranno essere avanzate soluzioni finalizzate a ridefinire le relazioni con piazza San Giacomo, di cui si dovrà prevedere il completamento della riqualificazione (già in parte compiuta) per le aree residue prospicienti gli edifici, in continuità con il resto della piazza.

Nel complesso dell'intervento si prevede la possibilità di destinare gli oneri derivanti dall'attuazione dell'Ambito di Trasformazione per il sub-comparto 1 alla riqualificazione del caseggiato colonico Mazenta.

Al fine di favorire l'**attuazione**, si prevede di semplificare le modalità di attuazione, attraverso la possibilità di intervenire per mezzo di **Permesso di costruire convenzionato**. Gli aspetti convenzionali dovranno riguardare in primo luogo gli aspetti planivolumetrici, prestando particolare attenzione al rapporto con la piazza e lo spazio pubblico, nonché all'attacco a terra degli edifici.

Sempre per favorire l'attuazione, come già sottolineato, questa potrà avvenire per sub-comparti autonomi (1 e 2, individuati sulle rispettive proprietà) facendo riferimento però ad un unico masterplan per l'intero ambito di trasformazione, che definisca i principali aspetti planivolumetrici dell'intervento.

Dal punto di **vista funzionale**, si prevede:

per il *sub-comparto 1* funzioni residenziali, terziario/ricettivo/commerciale (EdV) e servizi;

per il *sub-comparto 2* funzioni per servizi, con possibilità di insediare quali funzioni compatibili residenza/terziario/ricettivo/commerciale (EdV).

Sono escluse in entrambi i sub – comparti le funzioni produttive e commerciali (MSV e GSV).

Nuova scheda Ambito di Trasformazione TR7 - Allegato 7.1 DdP

Comune di Giussano (MB)

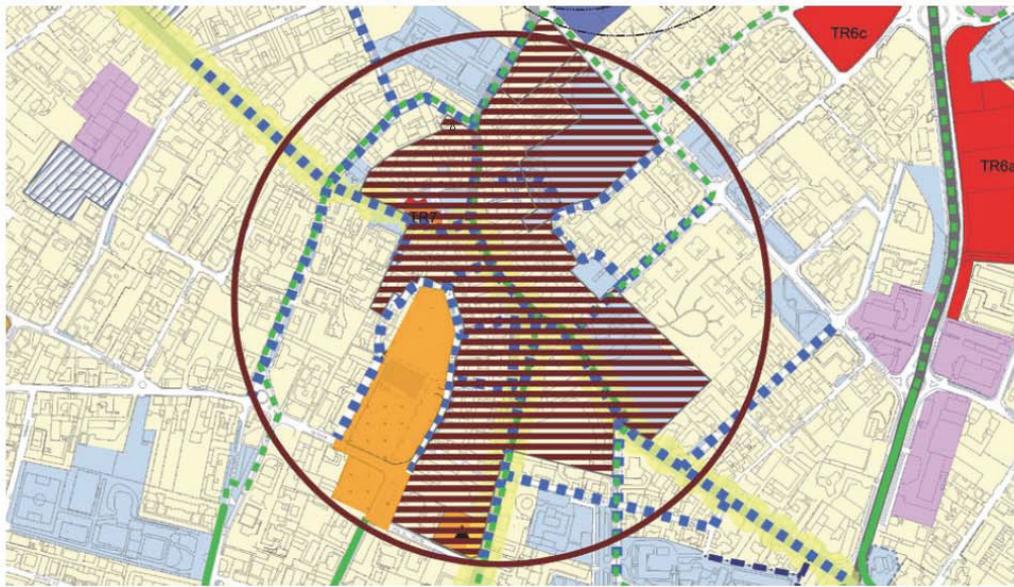
Scheda Ambiti di trasformazione

Ambito TR7 (via addolorata, piazza San Giacomo)	
INQUADRAMENTO TERRITORIALE	
	
Superficie territoriale = 1.000 mq	Proprietà - PUBBLICA/PRIVATA
Riferimenti catastali - Foglio 8, mappali 292, 293, 294, 295, 296, 470, 595, 601	
DESCRIZIONE DELL' AMBITO	
	<p>DESCRIZIONE L'ambito di trasformazione si colloca nel centro storico di Giussano, e interessa un tessuto da riqualificare che si sviluppa con una cortina edilizia lungo via Addolorata e in affaccio su p.zza S. Giacomo.</p> <p>ELEMENTI NOTEVOLI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Centralità dell'area - Ruolo strategico di promotore di sviluppo nei confronti della valorizzazione urbana del centro storico - Caseggiato colonico Mazenta, permanenza di rilevanza storico-culturale.

Piano di Governo del Territorio - Documento di Piano

Comune di Giussano (MB)

Scheda Ambiti di trasformazione

Ambito TR7 (via addolorata, piazza San Giacomo)		
PROGETTO		
Superficie territoriale = 1.000 mq	It	-
Slp realizzabile = esistente + 10%	Ip	-
Superficie drenante minima = pari alla esistente. ⁶	Rapporto di copertura -	
Altezza massima In allineamento al fronte strada su via Addolorata e alla quota di gronda del secondo piano fuori terra (piano terra e primo piano) del caseggiato colonico sul fronte verso Villa Mazenta. ⁴	Destinazioni d'uso ammesse: sub-comparto 1: sub-comparto 2: - Residenza - Servizi - Terziario/Ricettivo/ - Residenza Commerciale (EdV)/ - Terziario/Ricettivo/ Servizi Commerciale (EdV)	
Procedura di intervento permesso di costruire convenzionato	Tutte le altre non sono ammesse Aree per servizi e attrezzature di uso pubblico (Da definire e quantificare in sede di progetto preliminare da sottoporre alla PA)	
LINEE GUIDA DEL PROGETTO		
		
		
<p>Corpi di fabbrica individuati nel Catasto Teresiano, 1722⁷</p> <p>a - Restauro e risanamento conservativo (Dec. di riconos. interesse storico 24/10/2016); b - Restauro e risanamento conservativo.⁷</p>		

Piano di Governo del Territorio - Documento di Piano

- Obiettivo primario dell'ambito è la riqualificazione urbanistica ed edilizia della porzione di tessuto urbano in oggetto e la collocazione di servizi e funzioni che promuovano la rivitalizzazione del centro storico.
- L'ambito si compone di due comparti (sub 1 e sub 2).
- L'attuazione potrà avvenire per sub-comparti autonomi (individuati sulle rispettive proprietà) facendo riferimento ad un unico masterplan per l'intero ambito **condiviso e sottoscritto dai rispettivi proprietari.**²
- **L'attuazione del Sub comparto 1 potrà avvenire, altresì, attraverso il trasferimento di SIp massima prevista (esistente + 10%), ai sensi dell'articolo 6 degli Indirizzi normativi, verso gli Ambiti di Trasformazione e le zone C a fronte della cessione al Comune di aree e di immobili del comparto stesso.**¹
- Convenzionamento degli aspetti planivolumetrici per i relativi comparti, secondo le successive indicazioni.
- Utilizzo dell'indice premiale (0,02 mq/mq) nell'ipotesi di realizzare edifici di Classe A.
- Classe acustica II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale e classe III - aree di tipo misto;
- Stato della sensibilità paesistica: alta.

Sub-comparto 1

- ristrutturazione edilizia con possibilità di demolizione e ricostruzione.

- restauro e risanamento conservativo per il solo corpo di fabbrica, orientato nord-sud, confinante con il Caseggiato colonico sottoposto a tutela per il quale si opererà tramite restauro conservativo (Sub -comparto 2).³

- si chiede di rispettare il principio insediativo esistente, con la possibilità, in fase di convenzionamento, di completare la cortina edilizia ricostruendo la corte verso Piazza S. Giacomo, creando una nuova quinta in affaccio a palazzo Mazenta.

- dovrà essere rispettato l'allineamento sul fronte strada di via Addolorata.

- ai corpi in affaccio su Villa Mazenta viene data la possibilità di mantenere l'altezza esistente o di allinearsi alla quota di gronda del secondo piano fuori terra (piano terra e piano primo) del Caseggiato colonico sottoposto a tutela.

~~- Ai corpi arretrati viene data la possibilità di allinearsi in altezza all'edificio più alto esistente nel perimetro dell'ambito di trasformazione.~~⁵

Sub-comparto 2

- finalità principale è il recupero del Caseggiato colonico Mazenta.
- restauro e risanamento conservativo per le parti dell'organismo edilizio di rilevanza storico-architettonica. Possibilità di ristrutturazione edilizia per le restanti parti.
- In fase di definizione del masterplan di progetto, dovranno essere avanzate soluzioni finalizzate a ridefinire le relazioni con piazza San Giacomo, di cui si dovrà prevedere il completamento della riqualificazione (già in parte compiuta) per le aree residue prospicienti gli edifici, in continuità con il resto della piazza.

note:

¹ Proposta di modifica a seguito proposta di controdeduzione all'Osservazione n. 1

² Proposta di modifica a seguito proposta di controdeduzione all'Osservazione n. 2

³ Proposta di modifica a seguito proposta di controdeduzione all'Osservazione n. 4; Oss. n. 5 punto 2; Oss. n. 6 punto 2; Oss. n. 7 punto 2

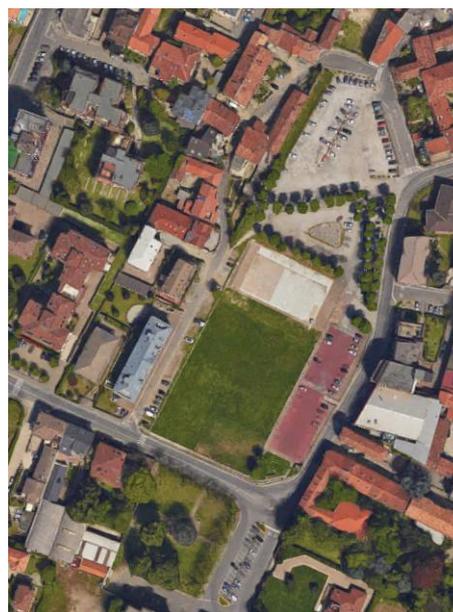
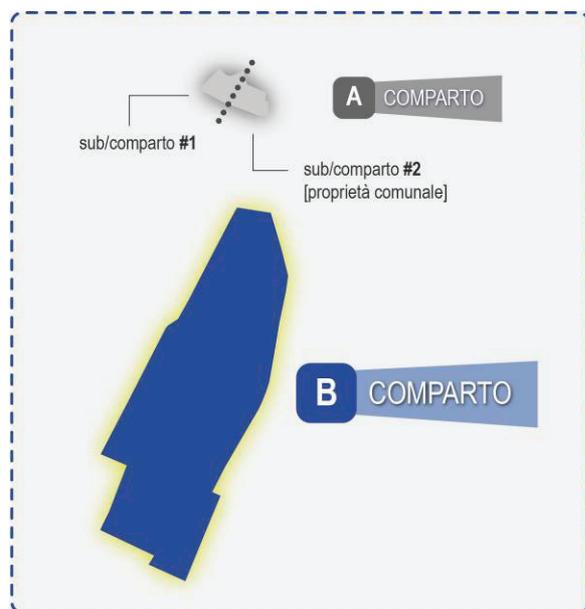
⁴ Proposta di modifica a seguito proposta di controdeduzione all'Osservazione n. 5 punto 1; Oss. n. 7 punto 1

⁵ Proposta di modifica a seguito proposta di controdeduzione all'Osservazione n. 5 punto 3; Oss. n. 7 punto 3

⁶ Proposta di modifica a seguito proposta di controdeduzione all'Osservazione n. 6 punto 1

⁷ Proposta di modifica a seguito proposta di controdeduzione all'Osservazione n. 4; Oss. n. 5 punto 2; Oss. n. 6 punto 2; Oss. n. 7 punto 2

COMPARTO B



Gli ex comparti B e C del TR7 vigente vengono ricondotti ad un unico ambito qui denominato “Comparto B”. L’obiettivo primario per il presente ambito è quello di andare a realizzare un parco urbano, a prevalenza verde pubblico, con la possibilità di individuare funzioni compatibili, in particolare ludiche e sportive, integrato con spazi per la sosta e altre attrezzature e servizi di interesse pubblico e generale che si riterranno funzionali a garantire la vitalità dell’ambito.

Essendo l’area interamente di proprietà pubblica, viste le previsioni dell’attuale TR7, che lega il destino della presente area al “comparto A”, si è posta la necessità di prevedere una destinazione urbanistica che possa garantire la migliore attuazione delle previsioni pubbliche per quell’ambito. A tal fine si è valutata come migliore ipotesi quella di eliminare la previsione di Ambito di Trasformazione sul comparto, in ragione della necessità di attuazione diretta del progetto di opera pubblica, ad oggi resa impossibile a causa delle previsioni complessive dell’ambito TR7.

Essendo intenzione dell’amministrazione destinare l’ambito a servizi di interesse pubblico e generale, ed essendo questo già di proprietà pubblica, non si ritiene utile confermare la previsione di AdT, valutando una nova previsione urbanistica per lo stesso. Ciò significa ricondurre le aree in oggetto alla disciplina del Piano dei Servizi (dall’attuale Documento di Piano). Posta questa premessa, valutate le alternative, si è ritenuto di destinare e individuare le aree stralciate dall’Ambito di Trasformazione TR7, come “Aree di sussidiarietà e compensazione (S3)” – ai sensi dell’art. 3 NTA PdS.

Questa previsione potrà garantire l’attuazione degli indirizzi posti dall’amministrazione per queste aree, garantendo una minima flessibilità progettuale. Il succitato art. 3 NTA PdS, così come attualmente formulato, contempla esclusivamente la possibilità di compensazione, dunque finalizzato a permetterne l’acquisizione delle stesse da parte dell’Amministrazione comunale a fronte del riconoscimento di un indice fondiario (0,2 mq/mq), da trasferire nelle zone C1 - C2 o negli Ambiti di Trasformazione.

Al fine di dare attuazione e concretezza al principio di sussidiarietà, attualmente solo richiamato nel titolo stesso dell’articolo, e dunque la possibilità da parte dei privati di contribuire alla

realizzazione dei servizi anche in loco, si propone di ampliare l'articolato normativo in oggetto come segue:

Testo attuale art. 3 NTA PdS

Le Tavole 2 e 3 in scala 1:5000 e 5a, b, c, d in scala 1:2000 definiscono le aree di sussidiarietà e compensazione destinate ai servizi, sia esistenti, che in progetto.

A ciascuna area per servizi previste viene attribuito un indice fondiario omogeneo pari a 0,2 mq/mq.

Tale volumetria potrà essere trasferita nelle zone C1 – C2 e negli ambiti di trasformazione previa cessione dell'area in oggetto all'Amministrazione Comunale.

A seguito della cessione l'Amministrazione stessa potrà valutare, per ragioni legate alla conservazione del paesaggio e dell'ambiente agricolo il mantenimento e/o lo sviluppo delle attività agricola in tali aree.

Proposta di integrazione al testo art. 3 NTA PdS

Le Tavole 2 e 3 in scala 1:5000 e 5a, b, c, d in scala 1:2000 definiscono le aree di sussidiarietà e compensazione destinate ai servizi, sia esistenti, che in progetto.

A ciascuna area per servizi previste viene attribuito un indice fondiario omogeneo pari a 0,2 mq/mq.

Tale volumetria potrà essere trasferita nelle zone C1 – C2 e negli ambiti di trasformazione previa cessione dell'area in oggetto all'Amministrazione Comunale.

A seguito della cessione l'Amministrazione stessa potrà valutare, per ragioni legate alla conservazione del paesaggio e dell'ambiente agricolo il mantenimento e/o lo sviluppo delle attività agricola in tali aree.

Al fine di favorire il principio di sussidiarietà nell'attuazione e realizzazione dei servizi, nei casi in cui le aree siano già di proprietà pubblica, l'Amministrazione può valutare l'ipotesi di utilizzare l'indice fondiario omogeneo in loco. In caso di compartecipazione all'iniziativa di soggetti privati, l'attuazione delle previsioni dovrà essere avviata per mezzo di procedura a evidenza pubblica e regolata da specifico atto di convenzionamento, secondo gli artt. 5 e 6 delle NTA del PdS.

Attraverso questa modalità sarà dunque possibile lasciare "aperta" la definizione dei servizi insediabili sulla base dei fabbisogni e della proposta progettuale, anche in una differente prospettiva temporale, garantendo il pieno controllo pubblico degli interventi.

Nuova scheda ambito S3 – Allegato 4.2 PdS

Comune di Giussano (MB)

Scheda Servizi

**S3 - Ambiti monofunzionali a servizi di interesse collettivo:
servizi di sussidiarietà e compensazione nuovi da variante del Pgt**



Id area	20
UUI	1
Frazione	Giussano
Localizzazione	Via Cavour
Foglio	8, 14*
Mappale	372, 396, 430, 427*
Superficie	20.800 mq

Servizi e attrezzature pubbliche o di interesse generale previste:

- parco urbano a prevalenza verde pubblico
- attrezzature di interesse pubblico e generale
- spazi a verde per il gioco e lo sport
- parcheggi pubblici e di uso pubblico
- percorsi ciclo-pedonali

Prescrizione

In fase di definizione del progetto, dovranno essere svolte indagini preventive riguardo alla salute, sicurezza e qualità delle specie di alberi esistenti in funzione della destinazione d'uso a parco urbano. ¹

note:

¹ Proposta di modifica a seguito proposta di controdeduzione all'Osservazione n. 3

Mobilità

Accanto al tema più prettamente legato alla pianificazione urbanistica e alle previsioni insediative, appare necessario rivalutare anche le ipotesi viabilistiche oggi contenute nel PGT e in particolare insistenti sull'area oggetto di variante. Attualmente nel PGT è infatti prevista una viabilità di collegamento ovest-est che attraversa il "comparto B". Nello specifico si prevede di riqualificare via Pontida nel tratto sud e connetterla con via Cavour, verso piazza Roma, attraverso la realizzazione di una nuova viabilità in attraversamento al "comparto B", all'altezza dell'attuale parcheggio.

Al fine di valutare i possibili effetti di questa soluzione sono stati condotti una serie di rilevazioni di traffico nel quadrante urbano di riferimento per l'ambito. Le rilevazioni hanno mostrato la presenza di un intenso traffico veicolare di attraversamento sull'asse est-ovest.

L'attuazione di questa soluzione porterebbe dunque a due effetti che divergono con gli obiettivi dell'amministrazione. In primo luogo si andrebbe a frazionare l'area al suo interno, limitando fortemente le possibilità progettuali per la realizzazione del parco urbano. In secondo luogo si andrebbe di fatto ad agevolare, dunque incentivare, il traffico veicolare di attraversamento sull'asse est-ovest, in contrasto con gli obiettivi definiti dall'Amministrazione, che si propone invece di limitare questi movimenti veicolari, portandoli verso l'esterno.

Per questi motivi si propone di eliminare la previsione di viabilità come individuata dal Vigente PGT, identificando altresì la necessità di riqualificazione degli incroci Cavour/D'Azeglio e Cavour/Galilei, attraverso misure di limitazione della velocità per il traffico veicolare in alcuni tratti di via Cavour, in particolare: all'altezza dell'attraversamento verso piazza della Repubblica e dell'incrocio con via Savio Domenico fino a via Umberto I.

In contemporanea sarà previsto il potenziamento della viabilità ciclopedonale in direzione nord/sud, attraverso il nuovo ambito S3, andando a ricucire tratti esistenti e già previsti e creando migliori condizioni di accessibilità ciclo-pedonale all'area in oggetto e al centro storico.

Ai fini di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete della mobilità, essendo la Variante puntuale in riduzione delle previsioni attuali e, dunque dei carichi urbanistici indotti, non produce carichi di traffico aggiuntivi ma un alleggerimento degli effetti sulla rete di mobilità.

Nel seguente box si riporta, a titolo documentale, l'ipotesi 2 che è stata scartata.

Comparto A

In questo scenario, le aree interessanti il comparto A del TR7, saranno riclassificate entro il Piano delle Regole, mentre le aree del comparti B -C del TR7 saranno riclassificate nel Piano dei Servizi.

Le aree ricomprese nel **comparto A del TR7 vigente** dovranno essere riclassificate nel Piano delle Regole. In particolare, i tessuti in oggetto, per caratteristiche morfo-tipologiche, dovranno essere catalogati nei **“Nuclei di interesse storico e ambientale”**, disciplinati dall'art. 15 delle NTA del PdR. Per questi tessuti “il Piano si propone la conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio storico, evitando fenomeni di degrado o abbandono delle strutture.

Nel caso di ristrutturazione edilizia è ammessa la **demolizione e ricostruzione mantenendo il volume preesistente**, con ripristino delle facciate su spazi pubblici o di uso pubblico. Sono ammessi interventi di ripristino filologico, se attestati da una documentazione adeguata dell'assetto originario”.

In particolare, il contesto di inserimento è classificato nella sottocategoria **A1 – Aggregati storici**. Per questi ambiti la previsione è:

If (mq/mq)	Rc (%)	Ro (%)	Ipm			H (m)	Lm (%)
esistente	esistente	esistente		-		esistente	100

Non sono dunque previsti particolari forme di incentivazione al recupero.

In alternativa, si potrebbero classificare nel sottoambito **A2 - Ambiti di valore storico-testimoniale da conservare e riqualificare**, che prevede:

If (mq/mq)	Rc (%)	Ro (%)	Ipm			H (m)	Lm (%)
esis.	esis. + una tantum	esis. + una tantum		-		esis. + 3	80

In questo caso sarebbero previste delle forme di incentivazione volumetriche (5% SIp) e la possibilità di incrementare l'altezza fino a 3m. Se da un lato questa ipotesi potrebbe garantire un minimo incentivo, sotto il profilo della classificazione sarebbe un'anomalia, in quanto in questa categoria sono stati classificati i borghi rurali. Pertanto, non sembra un'ipotesi di difficile adozione. Da escludersi invece la categoria A3 - Ambiti di valore storico-monumentale, che interessa ville e palazzi storici.

Comparto B

In questo scenario, le aree stralciate dall'Ambito di Trasformazione, saranno ricondotte al Piano dei Servizi e individuate come “Aree per servizi esistenti – S1” – art. 6 NTA PdS, specificando la destinazione dell'area nella categoria “Attrezzature di interesse comune”. In questo caso la scelta sarebbe legata all'individuazione di un servizio esistente, senza entrare nello specifico azionamento attuale dell'area, che andrebbe aggiunto al catalogo dei servizi, con la prospettiva di riqualificazione – fisica e funzionale – dello stesso, riconosciuto lo stato di degrado e bassa fruibilità.

In questa opzione dovranno essere individuate le aree per la viabilità, con l'ipotesi allo stato attuale di confermare quelle esistenti.

3.3 Dimensionamento e sostenibilità delle previsioni in variante

La proposta di Variante puntuale andrà a modificare le previsioni insediative e quantitative di sviluppo per la ridefinizione dell'Ambito TR7.

Attualmente l'**Ambito TR7 prevede** complessivamente la possibilità di insediare **8.720 mq di SIp base** (IT 0,4 mq/mq), ai quali si potrebbero aggiungere altri 2.100 mq di SIp di indice perequativo (IP 0,1 mq/mq), per **un totale di 10.900 mq di SIp**.

All'operatore privato spetterebbero 2.627 mq di SIp che, nell'ipotesi di sviluppo interamente residenziale, applicando il parametro di 100 mc/ab previsto dal Piano dei Servizi, porterebbero alla possibilità di insediare ca. 80 nuovi abitanti.

A questi va sommata la restante SIp di pertinenza dell'operatore pubblico, che potrebbe liberamente rientrare tra quelle ammesse (Residenza, Commercio, Servizi collettivi, Direzionale/terziario), per un totale di ca. 6.100 mq di SIp.

Nella previsioni da PGT vigente di **sviluppo residenziale massimo** (intera SIp), sarebbero insediabili **ca. 260 nuovi abitanti**.

Dal punto di vista dei suoli, l'attuale previsione individua un **Rapporto di Copertura** massimo pari al 20% della Sf.

La Variante puntuale al PGT in corso, privilegia gli aspetti di sostenibilità ambientale e di riqualificazione dello spazio pubblico e dei servizi, anche in funzione di una più generale spinta verso i processi di rigenerazione del tessuto urbano.

Per il nuovo **Ambito di Trasformazione TR7** è previsto un **potenziale massimo** di insediamento pari a circa **20 nuovi abitanti teorici** derivanti dal recupero delle volumetrie esistenti³ e computando la volumetria derivante dalla possibilità di utilizzo dell'incentivazione volumetrica del 10% pari della SIp di comparto (poco più di 100 mq di SIp).

Dal punto di vista del carico insediativo previsto nel PGT vigente, tale ridefinizione porta ad una riduzione delle quantità che passa dai 5.000 (n. 5.065) abitanti teorici insediabili a poco più di 4.800 (n. 4.825) abitanti. La diminuzione del valore è dovuto alla riduzione complessiva del TR7 di 240 abitanti.

Per il **nuovo ambito S3**, in attuazione del principio di sussidiarietà del PdS le volumetrie potenzialmente insediabili in loco, su aree pubbliche, sono unicamente per servizi e attività compatibili, con possibile estensione fino agli esercizi pubblici e al commercio di vicinato. **Non è prevista la possibilità di insediare residenza**. In ogni caso le modalità di realizzazione e gestione dovranno essere oggetto di convenzionamento.

³ Il calcolo delle superfici esistenti è stato effettuato sulla base del DBT topografico.

La **volumetria massima insediabile** per tali funzioni, considerando una St pari a 21 mila mq ca., con un indice fondiario 0,2 mq/mq, sarebbe al massimo poco superiore a **3.500 mq di Slp** dunque con un carico volumetrico molto inferiore rispetto alle attuali previsioni.

Questa ridefinizione, dal punto di vista puramente quantitativo, comporta una diminuzione della domanda per servizi pari a circa 6.300 mq. applicando il parametro del PGT vigente 26,5 mq/ab.

In questa logica, che di fatto va a neutralizzare le nuove previsioni residenziali e dunque la domanda di ulteriori servizi, andrebbe di fatto a ritenersi in parte superata la necessità di previsione di un nuovo asilo, o quantomeno la necessità di legarlo allo specifico intervento previsto dal TR7. L'ipotesi di insediare un importante intervento residenziale avrebbe, infatti, portato alla necessità di integrazione del sistema dei servizi esistenti. Nel complesso il PGT continua a mantenere la previsione di realizzare altri due asili nido in altrettanti ambiti di trasformazione (TR8 e S3 11), che garantiscono la possibilità, congiuntamente all'offerta privata esistente, di coprire l'eventuale deficit in futuro.

Resta però inteso che le nuove previsioni per l'ambito oggetto di Variante puntuale non andrebbero a precludere la possibilità da parte dell'Amministrazione comunale di insediare un asilo nido o altre strutture per servizi pubblici, perché al contempo classificando il comparto B a servizi come S3 vengono aggiunti 20.800 mq di superficie territoriale all'interno delle previsioni del Piano dei Servizi.

Per il *Comparto B*, classificando l'ambito nel Piano dei Servizi come "*Aree di sussidiarietà e compensazione (S3)*" – art. 3 NTA PdS e, modificando la norma e dando la possibilità di realizzare in loco tale volumetria a servizi, s'introduce un elemento di maggiore flessibilità. Infatti, sviluppando il principio di sussidiarietà, non si preclude la possibilità di realizzare un minimo di servizi (ad esempio un asilo nido, una struttura coperta per un mercato o polifunzionale) qualora l'Amministrazione comunale lo ritenesse necessario.

3.4 *Elenco degli elaborati da modificare per l'adozione della variante puntuale*

La presente relazione illustrativa integra la documentazione del PGT Vigente. Pertanto non si modificano gli elaborati costituenti le relazioni illustrative generali del Documento di Piano e del Piano dei Servizi, in ragione della natura puntuale della presente variante.

Vengono altresì modificati/integrati:

- gli elaborati cartografici (DdP, PdS e PdR) di seguito indicati;
- le Norma tecniche di Attuazione del PdS;
- l'Allegato 7.1 al Documento di Piano "Schede di trasformazione", con la scheda relativa alle nuove previsioni per l'Ambito di trasformazione TR7;
- l'Allegato 4.2 al Piano dei Servizi "Servizi di sussidiarietà e compensazione e schede servizi complementari all'area di riqualificazione", con la scheda del nuovo ambito S3.

Documento di Piano

TESTI

- Allegato "Schede di trasformazione".

ELABORATI CARTOGRAFICI:

- Tavola 4;
- **Tavola 8;**
- Tavola 11.

Piano dei Servizi

TESTI

- Norma tecniche di Attuazione;
- Allegato "Servizi di sussidiarietà e compensazione e schede servizi complementari all'area di riqualificazione".

ELABORATI CARTOGRAFICI:

- Tavola 2;
- Tavola 3;
- Tavola 4;
- Tavola 5b.

Piano delle Regole

ELABORATI CARTOGRAFICI:

- **Tavola 5;**
- Tavola 6;
- Tavola 7b;
- **Tavola 8.**

4. Schede di approfondimento

4.1 Sintesi indagini ambientali

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali, è stata svolta un'indagine ambientale preliminare ai sensi del D.Lgs.152/06 - Parte IV – Titolo V. Indagine che è stata realizzata su due giornate distinte.

Nella prima giornata⁴ sono state fatte otto indagini con prelievi da trincee con escavatore, l'esito di questa prima giornata ha messo in evidenza un dato anomalo rispetto all'insieme dei risultati dei prelievi. Il dato anomalo era riferito al prelievo fatto nel giardino pubblico di piazza della Repubblica e, nel dettaglio, evidenziava un valore superiore alla media di piombo. Pertanto, è stato deciso di svolgere delle ulteriori indagini di verifica e approfondimento rispetto questo punto di prelievo.

Si è svolta una seconda campagna di prelievi intorno a questo punto (TR8) con altri 5 scavi con escavatore⁵. Il risultato di queste seconde indagini non ha confermato la presenza di piombo, evidenziando l'anomalia del primo dato.

Di seguito si riporta l'ultimo capitolo del **Rapporto conclusivo** "4 Esiti dell'indagine":

"A conclusione delle indagini eseguite sull'area in oggetto, ha sono stati rilevati materiali di riporto entro il primo metro di profondità nelle trincee: TR1, TR2, TR3, TR5, TR7, TR8, TR9, TR10, TR11, TR12 e TR13, seguito da terreno naturale.

Nell'area del parco alberato in corrispondenza della superficie delimitata dalle trincee: TR8, TR9, TR10, TR11, TR12 e TR13 è stato rilevato un manufatto interrato costituito da un'opera di muratura in mattoni pieni, sormontato da grossi ciottoli e lastre di pietra, dello spessore di circa 30 cm.

Nelle trincee TR4 e TR6 è stato rilevato terreno naturale già nel primo metro di profondità, senza presenza di riporti.

I test di cessione eseguiti sui riporti sono risultati tutti conformi alle CSC per acque sotterranee di Tab.2 del D.Lgs.152/06.

Le analisi condotte ai sensi del D.Lgs.152/06 hanno verificato, per tutti i punti di indagine, la conformità alle CSC di Tab. 1 Col. A per aree verde/residenziale per tutti i parametri ricercati, ad eccezione del campione superficiale TR8 (0,0-1,0 m) in cui è stato riscontrato un superamento del parametro piombo (valore rilevato di 230 mg/kg rispetto ad un limite normativo di 100 mg/kg).

Tale dato si può configurare come un falso positivo, in quanto le verifiche del parametro piombo sulla nuova e coincidente trincea TR9 (stessa profondità di campionamento 0,0-1,0 m da p.c.) non hanno rilevato superamenti di questo parametro (valore rilevato 30 mg/kg).

Anche nelle 4 trincee circostanti (TR10÷TR13), non sono stati rilevati superamenti del parametro piombo, sia nello strato superficiale (riporto sopra il manufatto in mattoni) che in quello sottostante (terreno naturale) più profondo. Tale verifica ha permesso di escludere eventuali presenze di piombo nell'intorno della trincea e migrazioni di inquinanti negli strati di terreno sottostanti.

⁴ Prima giornata di indagini 30/05/16

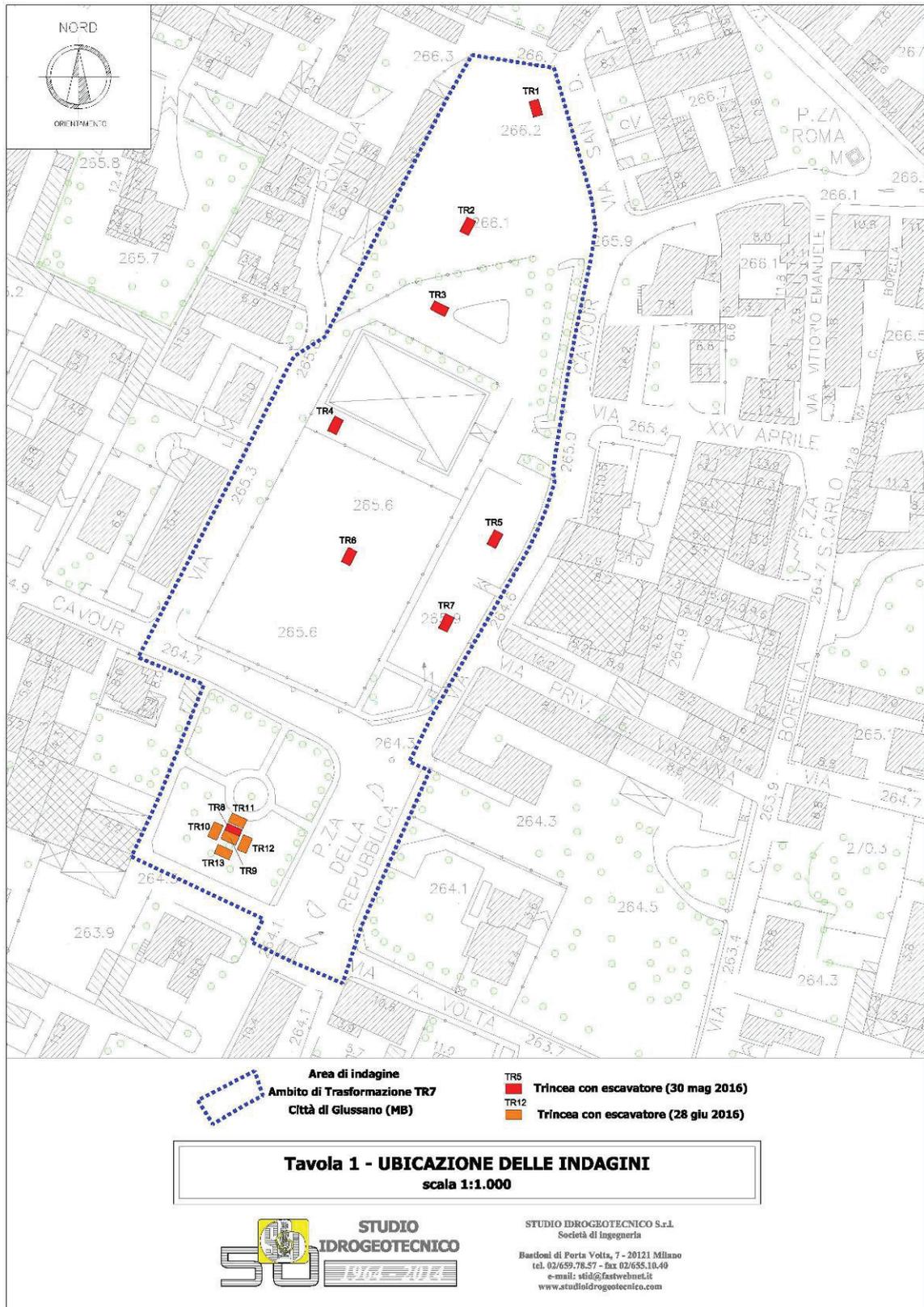
⁵ Seconda giornata di indagini 28/06/16

Alla luce di quanto riscontrato, si ritiene possano essere verificate le condizioni di conformità di terreni e riporti alla vigente normativa.

Qualora si ritenga in ogni caso, a titolo cautelativo, di procedere ad un intervento di bonifica in corrispondenza della TR8 (scavo e smaltimento del volume di terreno nell'intorno della trincea TR8 - 5 x 5 m per una profondità di 1,0 m, fino al raggiungimento del manufatto in mattoni), esso dovrà essere condotto secondo i disposti del D.lgs. 152/06 e s.m.i.

In proposito, in relazione della modestia e rapidità di intervento, potrebbe essere adatta una procedura semplificata ai sensi dell'art. 242-bis."

Per una lettura completa si rinvia all'Allegato relativo all'indagine ambientale preliminare ai sensi del D.Lgs.152/06 - Parte IV – Titolo V. Rapporto conclusivo.



4.2 Prima sintesi rispetto al sistema della mobilità

L'ambito di trasformazione TR7 risulta centrale e nevralgico per il rilancio e la messa a sistema dei servizi presenti nel nucleo storico della città di Giussano e per la valorizzazione dei beni di interesse storico paesistico presenti, oltre che per una maggior fruibilità degli spazi disponibili (aree a verde, spazi di sosta, ecc.).

Il sistema di mobilità e di accessibilità dell'ambito risulta fondamentale in quanto deve favorire l'accesso nelle diverse modalità di spostamento disponibili (piedi, bici, TPL e auto) senza attrarre quote di traffico parassitario, di puro attraversamento poco compatibili con il reticolo viario del nucleo storico.

Al fine di individuare le strategie per garantire una buona accessibilità, si è proceduto ad una lettura relativa alla situazione attuale (schema di circolazione, caratteristiche degli assi viari, dotazione e localizzazione degli spazi di sosta, dotazione di marciapiedi e percorsi ciclo-pedonali, percorsi del trasporto pubblico locale, entità dei carichi di traffico con riferimento alle fasce di punta 7-9, 17-19), estesa ben oltre l'ambito di trasformazione TR7 e precisamente all'area interclusa fra le vie Viganò, De Gasperi, Diaz, Rossini, D'Azeglio, Nenni, Prealpi.

Gli assi viari Cavour, Galilei, Volta e a seguire Piola e Milano rappresentano le dorsali portanti di accesso all'ambito di trasformazione TR7, e conseguentemente al nucleo storico.

Esse sono percorse dal trasporto pubblico locale (linee Z221 e Z231) e pertanto tali assi dovranno mantenere il doppio senso di circolazione, mentre sarà necessario attuare interventi volti a ridurre dove possibile i calibri stradali per moderare la velocità dei veicoli, scoraggiarne l'uso come bypass di assi più esterni e per garantire maggiori spazi alla mobilità sostenibile (pedoni e cicli).

Gli obiettivi quindi da gerarchizzare in relazione al contesto e alle priorità dell'Amministrazione comunale sono:

- riduzione della pressione del traffico e conseguente riduzione dell'inquinamento;
- sostegno della mobilità ciclabile e pedonale;
- ottimizzazione della politica dei parcheggi;
- riqualificazione ambientale.

Molti di questi obiettivi sono correlati fra di loro: per esempio, con una migliore definizione della gerarchia della rete, accompagnata da una puntuale segnaletica d'indirizzo e l'applicazione di strumenti di moderazione, si ottiene la riduzione della congestione, il miglioramento della sicurezza delle strade, della gradevolezza e sicurezza della mobilità non motorizzata, riduzione dell'inquinamento e il miglioramento dell'ambiente urbano.

In particolare ci si pone l'obiettivo di:

- realizzare ambiti a precedenza pedonale ed isole ambientali: aree con movimenti veicolari ridotti e a velocità moderata, interne alla maglia viaria comunale principale, finalizzate al recupero della vivibilità degli spazi urbani e ad incentivare la mobilità dolce;

- realizzare percorsi ciclabili attraverso l'ambito TR7, di connessione con gli itinerari esistenti (Galilei), con i principali poli attrattori del comune traguardando gli spazi a verde, al fine di incentivare e mettere in sicurezza la mobilità dei pedoni e dei ciclisti e disincentivare di conseguenza l'uso dell'auto privata;
- realizzare interventi di riqualificazione/messa in sicurezza e fluidificazione di determinati assi stradali e di specifiche intersezioni;
- ridefinire lo schema di circolazione, in particolare nel quadrante a nord-ovest dell'ambito TR7, al fine di scoraggiare il traffico parassitario di puro attraversamento, favorendo la mobilità locale, tramite la modifica/introduzione di sensi unici nelle vie prettamente residenziali, al fine di disincentivare la dispersione a pioggia del traffico di attraversamento alla ricerca di itinerari alternativi per bypassare la congestione sugli assi intercomunali e di migliorare la mobilità interna, recuperando spazi per la sosta e per la realizzazione di adeguati marciapiedi.
- regolarizzare/organizzare spazi per la sosta veicolare, concentrando una buona disponibilità di sosta nel quadrante nord dell'ambito TR7 (più prossimo al nucleo storico e ai servizi), evitando il proliferare di spazi di sosta sparsi, poco accessibili, che inducono movimenti parassitari alla ricerca di un posto libero il più vicino alla propria destinazione.

Si concentra quindi l'attenzione sull'attuazione di interventi, che non necessitano di un controllo sistematico del rispetto delle regole, che non limitino la mobilità dei fruitori dei servizi, ma che orientino l'utenza in funzione della propria destinazione a utilizzare assi urbani appropriati, favorendo la mobilità sostenibile.

4.3 Sintesi della Pianificazione sovracomunale, con particolare riferimento all'aspetto del Consumo di suolo

Principali novità legislative in materia di consumo e di difesa del suolo dal 2014 ad oggi

Da alcuni anni anche in adeguamento alla legislazione europea, il tema di consumo e difesa del suolo sono diventati argomenti sensibili sui quali iniziare a riflettere e porre attenzione all'interno della pianificazione territoriale.

A livello nazionale è stata recentemente stato approvato dalla Camera dei Deputati il provvedimento sul "*Contenimento del consumo di suolo e riuso del suolo edificato*" (DdL 2039). Questo passaggio, pur importante, è parte di un percorso che è stato avviato da più di due anni (febbraio 2014) e il cui traguardo finale potrebbe essere ancora distante. Ora il Disegno di Legge è stato trasmesso al Senato, che dovrebbe a breve definire l'iter di esame.

In opposizione al consumo di suolo la legge pone la priorità del riuso e della rigenerazione, in tale quadro, da un lato, si prevede venga effettuato da parte dei Comuni un censimento degli edifici e delle aree dismesse, non utilizzate o abbandonate (art. 4), da un altro lato, si delega il Governo ad operare in materia di rigenerazione delle aree urbane degradate (art. 5).

Altri aspetti di interesse contenuti nella legge riguardano: impedimenti al mutamento della destinazione d'uso dei suoli agricoli (art. 7); misure di incentivazione per quanto riguarda gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, consistenti nel prevedere una definizione delle tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione con valori più favorevoli a tale tipo di interventi (art. 8); inoltre, l'indicazione che i proventi dei titoli edilizi siano esclusivamente destinati alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Da un rapido sguardo emergono elementi di rilievo, soprattutto nella formulazione di principi; si notano, inoltre, alcuni aspetti che necessiteranno di verifica nell'applicazione, in particolare per quanto concerne, ad esempio, le incombenze affidate ai Comuni nel caso della gestione del censimento sulla dismissione e nella revisione degli oneri. Sono ulteriori carichi affidati ai Comuni in assenza di risorse che potrebbero frenare l'attuazione dei pur positivi propositi contenuti nel disegno di legge.⁶

A livello regionale è stata approvata la legge regionale n. 31 del 28 novembre 2014 "*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*", in attuazione a quanto previsto dalla Commissione Europea a tale proposito. Il testo definitivo della Legge è stato pubblicato il 1 dicembre 2014 sul BURL – Supplemento n° 49, divenendo così immediatamente operativo. Alla LR 31/14 ha fatto seguito l'approvazione sempre da parte della Regione Lombardia del Comunicato n. 50 del 25 marzo 2015, che contiene **gli indirizzi applicativi** della legge sul consumo di suolo.

La ratio della legge è quella di giungere al consumo di suolo zero attraverso una serie di provvedimenti che conducano a un progressivo equilibrio fra le porzioni di territorio costruito e quelle agricole, in coerenza con l'obiettivo previsto dalla Commissione Europea per il 2050.

⁶ Sintesi dell'articolo pubblicato sulla Newsletter n. 28 del Centro Studi Pim a cura di Piero Nobile

All'interno del testo di legge vengono previste una serie di misure volte a premiare la rigenerazione urbana e il recupero delle aree dismesse. Allo stesso tempo, per contrastare il consumo di suolo vengono immediatamente bloccate le Varianti al PGT per nuovi interventi su suolo libero, prevedendo esclusivamente l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione vigenti in un arco temporale stabilito dalla Legge stessa in 30 mesi. Misura che prende atto dello stato di fatto della pianificazione vigente.

Il testo di legge è organizzato in sei articoli e si presenta anche come una modifica alla Legge regionale n° 12/2005 in materia di governo del territorio.

Le finalità generali di tutela dell'ambiente e del paesaggio del nuovo testo legislativo, vengono introdotte nell'articolo 1, con l'obiettivo finale di contrastare il consumo di suolo agricolo inserito anche in una più ampia prospettiva europea. Si definisce il suolo come risorsa non rinnovabile, bene comune e di fondamentale importanza per l'equilibrio ambientale, la salvaguardia della salute.

Dopo aver precisato (art 2 c. 1) le definizioni necessarie rispetto al tema del consumo di suolo, riferendosi alla legge urbanistica regionale, il nuovo testo si appoggia al Piano Territoriale Regionale al quale affida il compito di individuare i criteri per l'azzeramento del consumo di suolo, quindi rimanda al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e allo Strumento di pianificazione territoriale della Città metropolitana per il recepimento di criteri, indirizzi e linee tecniche atti a contenere il consumo del territorio e, infine, ai Piani di Governo del Territorio comunali per l'applicazione di tali elementi ordinatori. Il percorso di adeguamento complessivo della pianificazione ai diversi livelli ha tre anni di tempo per svolgersi.

La nuova legge, poi, individua diverse misure di incentivazione (art. 4) per favorire il recupero delle aree da rigenerare attraverso la riduzione degli oneri di urbanizzazione, fino ad un massimo del 60%, ma anche attraverso la semplificazione relativa agli aspetti inerenti il recupero energetico. La legge prevede, come disincentivo, contributi per il costo di costruzione più elevati rispetto alla rigenerazione urbana, partendo da una maggiorazione minima del 5% per gli interventi su suolo libero interno al tessuto consolidato, fino a una massima del 30% per quelli esterni al consolidato.

Un'altra misura consiste nel dare priorità nella concessione di finanziamenti regionali ai Comuni che avviano azioni concrete per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana.

Un ulteriore elemento che viene messo a disposizione ai fini dell'incentivazione alla riqualificazione è il "bonus volumetrico" (diritti edificatori) per la rigenerazione volontaria. La legge, infatti, prevede la possibilità per chi ha edifici o strutture dismesse, fuori dal tessuto urbano e non più utilizzate a fini agricoli da almeno 5 anni, di demolire questi immobili riconvertendo l'ambito ad agricolo o verde mantenendo la proprietà. La demolizione e il ripristino dell'area a verde attribuisce dei diritti edificatori (bonus volumetrico) da utilizzare all'interno del tessuto urbano consolidato in opportuni ambiti individuati dal PGT.

La legge prevede inoltre che la Regione, nell'ambito dell' "Osservatorio permanente per la programmazione territoriale", dia risalto e riscontro, ai fini della programmazione economica e finanziaria, alle buone pratiche proposte dai Comuni, dalle Province e dalla Città metropolitana.

Non ultimo farà consumo di suolo anche la realizzazione di opere pubbliche e infrastrutture sovra comunali, a esclusione di quelle che soddisferanno i criteri che la Giunta regionale definirà entro un anno.

Approvazione della proposta di Integrazione del PTR ai sensi della l.r. n. 31 del 2014

In attuazione della **L.R. n. 31 del 28 novembre 2014** per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato (d.g.r. n. 4738 del 22 gennaio 2016), la **Giunta regionale ha approvato** la proposta di Piano e di VAS per l'**Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR)**. **Gli elaborati sono pubblicati per 60 giorni**, a partire da lunedì 1° febbraio 2016, **sul sito di Regione Lombardia dedicato alla VAS** per acquisire i contributi - pareri, osservazioni, proposte - dei soggetti interessati (soggetti competenti in materia ambientale, enti territorialmente interessati e confinanti, soggetti e settori del pubblico interessati all'iter decisionale).

L'Integrazione del PTR costituisce il primo adempimento per l'attuazione della nuova legge con cui Regione Lombardia ha introdotto un sistema di norme finalizzate a perseguire, mediante la pianificazione multiscalare - regionale, provinciale e comunale - le politiche in materia di consumo di suolo e rigenerazione urbana, con lo scopo di concretizzare sul territorio il traguardo previsto dalla Commissione europea di giungere entro il 2050 a una occupazione netta di terreno pari a zero.

Tale integrazione si inserisce nell'ambito del procedimento di approvazione della Variante finalizzata alla **revisione complessiva del PTR comprensivo del PPR** (Piano Paesaggistico Regionale) e **si inquadra in un percorso più ampio** in cui Regione Lombardia promuove contestualmente anche la revisione della Legge per il governo del territorio (l.r. n. 12 del 2005).

Il processo di partecipazione a livello territoriale già intrapreso con Province, Città metropolitana di Milano e soggetti portatori di interessi proseguirà nei prossimi mesi attraverso un percorso di co-pianificazione con Province e Città metropolitana, la sperimentazione con alcuni Comuni campione, l'organizzazione di incontri di confronto sul territorio e la convocazione del Forum pubblico e Conferenza di VAS.

Legge regionale sulla difesa del suolo (LR 4/16)⁷

Con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia del 18 marzo 2016, è entrata in vigore la nuova Legge Regionale n. 4 del 15/03/2016 "Revisione della normativa regionale in materia di difesa del suolo, di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e di gestione dei corsi d'acqua".

Scopo principale della legge è la tutela dei cittadini e delle attività economiche, attraverso iniziative capaci di mettere in sicurezza il territorio e di intervenire sull'attenuazione del livello di rischio idrogeologico.

Primo argomento disciplinato nella legge è quello relativo al specificare le attività di competenza di Regione Lombardia riguardanti la difesa del suolo e la gestione dei corsi d'acqua e del demanio idrico nel territorio regionale.

I principali temi che la legge affronta sono:

- gestione coordinata del reticolo idrico minore, di competenza comunale, e dei reticoli principali e consortili (art. 5). Viene introdotto il principio della funzione di polizia idraulica esercitata in forma associata fra Comuni;
- realizzazione di un sistema integrato di banche dati, archivi informatizzati e procedure telematiche, al fine di realizzare un quadro regionale delle conoscenze sulla difesa del

⁷ Sintesi dell'articolo pubblicato sulla Newsletter n. 28 Centro Studi PIM, a cura ing. Francesca Boeri

suolo e sul demanio idrico fluviale, che costituirà parte integrante del sistema informativo territoriale regionale (art. 6);

- norme in materia di polizia idraulica, fra cui la disciplina dell'uso del territorio compreso nelle fasce di rispetto (stabilita non inferiore ai 10 m) del reticolo idrico principale e minore. Le norme riguardano sia gli interventi di nuova edificazione che le opere e le occupazioni esistenti (art. 10 e 11);
- manutenzione diffusa del territorio, dei corsi d'acqua, delle opere di difesa del suolo. La Regione promuove e finanzia la manutenzione delle opere di difesa del suolo necessarie a garantire la mitigazione del rischio idrogeologico, al fine di difendere prioritariamente i centri abitati e le infrastrutture strategiche (art. 19);
- riordino delle funzioni conferite ai consorzi di bonifica e ad AIPO;
- La realizzazione di interventi di riqualificazione e di rinaturazione dei corsi d'acqua, viene incentivata al fine del miglioramento della sicurezza idraulica del territorio e del perseguimento degli obiettivi di qualità previsti per i corsi d'acqua (art. 20).

La **novità principale introdotta dalla legge è il concetto di invarianza idraulica**, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile (art. 7). Al fine di prevenire e mitigare i fenomeni di esondazione e di dissesto idrogeologico provocati dall'incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli e, conseguentemente, di contribuire ad assicurare elevati livelli di salvaguardia idraulica e ambientale, gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi comunali recepiscono il principio di invarianza idraulica e idrologica per le trasformazioni d'uso del suolo.

Il principio di invarianza idraulica e idrologica stabilisce che sia le portate che i volumi di deflusso meteorico scaricate dalle nuove aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione. I principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano a tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione.

I Piani di Governo del Territorio devono recepire tali principi all'interno del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

I regolamenti comunali, sulla base di criteri e metodi stabiliti da un apposito regolamento regionale, che dovrà essere approvato entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore della legge, disciplinano le modalità per il conseguimento dell'invarianza idraulica e idrologica.

Infine, viene introdotto il **concetto di drenaggio urbano sostenibile** quale sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche, volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.

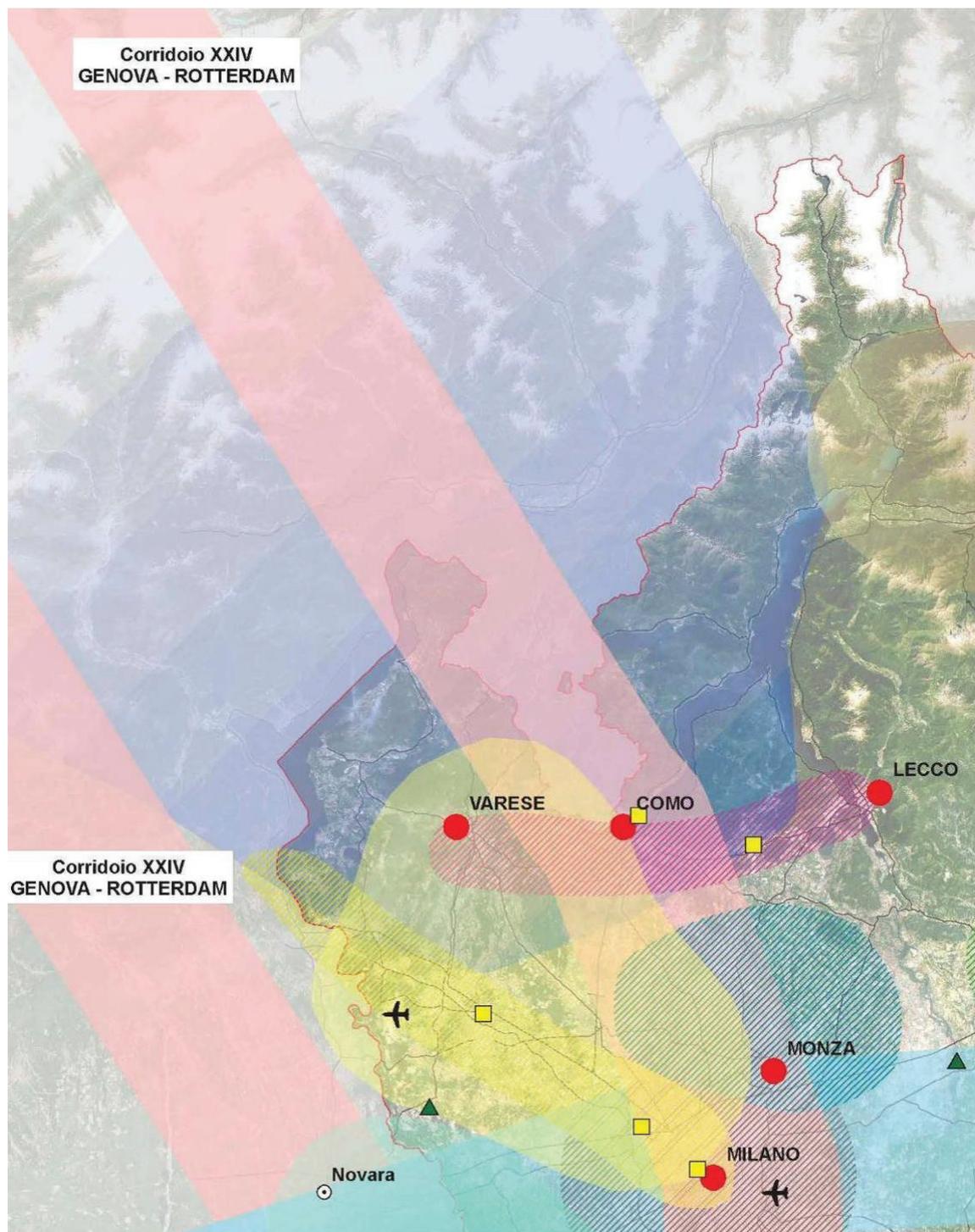
Piano Territoriale Regionale [PTR] - Documento di Piano

Il Piano Territoriale Regionale [PTR] è stato approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 951 del 19 Gennaio 2010. Come previsto dall'articolo 22 della L.R. 12/2005 il PTR è stato poi aggiornato annualmente, l'ultimo è stato approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 557 del 9 dicembre 2014, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 51 del 20 dicembre 2014.

Il PTR *"costituisce atto fondamentale di indirizzo, agli effetti ambientali, della programmazione di settore della Regione, nonché di orientamento della programmazione e pianificazione territoriale dei comuni e delle province"*; *"indica gli elementi essenziali del proprio assetto territoriale e definisce*

altresì i criteri e gli indirizzi per la redazione degli atti di programmazione territoriale di province e comuni”, come definito dall’art. 19 della LR 12/05.

Il PTR della Lombardia si pone come strumento di supporto all’attività di governance territoriale della Regione e si propone di rendere coerente la visione strategica della programmazione generale e di settore con il contesto fisico, ambientale, economico e sociale, di cui analizza i punti di forza e di debolezza, evidenzia potenzialità ed opportunità per le realtà locali e per i sistemi territoriali, quindi, per l’intera Regione.



Polarità e poli di sviluppo regionali [PTR]

Gli obiettivi proposti dal Piano derivano dalle sintesi dei principali orientamenti della programmazione comunitaria e nazionale, dalle previsioni del Programma Regionale di Sviluppo e dal dialogo con le pianificazioni di settore, attraverso un percorso di partecipazione e confronto con il territorio.

Il PTR si configura come un patto condiviso tra Regione ed Enti territoriali per contemperare le diverse esigenze locali e verificarne la compatibilità con gli obiettivi di sviluppo territoriale più generale.

La proposta di progetto territoriale definita dal PTR si pone non solo in senso “ordinatorio”, ovvero finalizzata a regolare le funzioni sul territorio, ma come strumento che consente di incidere su una nuova qualità complessiva del territorio, orientando ed indirizzando le condizioni di trasformazione in termini di compatibilità e di migliore valorizzazione delle risorse, riconoscendo nel territorio stesso la risorsa primaria da salvaguardare.

Il Piano assume una duplice valenza, da un lato di strumento di conoscenza strutturata delle caratteristiche, potenzialità e dinamiche della Lombardia, dall’altro di mezzo di orientamento e cooperazione finalizzato a dare corpo alle proposte maturate ai diversi livelli territoriali e a realizzare la coesione tra i molteplici interessi in gioco.

Il Documento di Piano è la componente del PTR che contiene gli obiettivi e le strategie, articolate per temi e sistemi territoriali, per lo sviluppo della Lombardia. In particolare il Documento di Piano:

- indica i principali obiettivi di sviluppo socio-economico del territorio regionale;
- individua gli elementi essenziali e le linee orientative dell’assetto territoriale;
- definisce gli indirizzi per il riassetto del territorio;
- costituisce elemento fondamentale quale quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio di comuni, province, comunità montane, enti gestori di parchi, nonché di ogni altro ente dotato di competenze in materia;
- identifica i principali effetti del PTR in termini di obiettivi prioritari di interesse regionale e di individuazione dei Piani Territoriali d’Area Regionali.

I tre macro-obiettivi, individuati dal PTR quali basi delle politiche territoriali lombarde per il perseguimento dello sviluppo sostenibile, sono:

- *rafforzare la competitività dei territori della Lombardia*, dove per competitività si intende la capacità di una regione di migliorare la produttività rispetto ad altri territori, incrementando anche gli standard di qualità della vita dei cittadini;
- *riequilibrare il territorio lombardo*, cercando di valorizzare i punti di forza di ogni sistema territoriale e favorire il superamento delle debolezze e mirando ad un “equilibrio” inteso quindi come sviluppo di un sistema policentrico;
- *proteggere e valorizzare le risorse della Regione*, siano esse risorse primarie (naturali, ambientali, capitale umano) o prodotte dalle trasformazioni avvenute nel tempo (paesaggistiche, culturali, d’impresa).

Essi discendono dagli obiettivi di sostenibilità della Comunità Europea: coesione sociale ed economica, conservazione delle risorse naturali e del patrimonio culturale, competitività equilibrata dei territori.

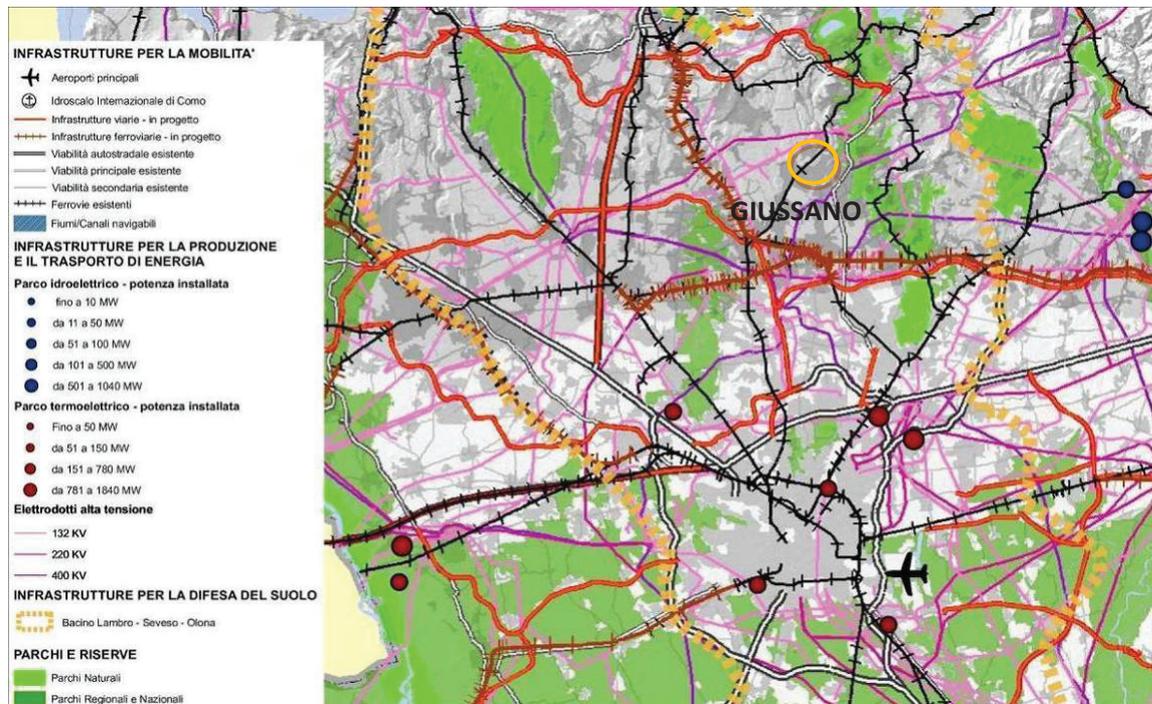
Sulla base delle strategie per il rafforzamento della struttura policentrica regionale e di pianificazione per il sistema rurale-paesistico-ambientale nel suo insieme, il PTR identifica, su scala

regionale:

- i principali poli di sviluppo regionale;
- le zone di preservazione e salvaguardia ambientale;
- le infrastrutture prioritarie.



Zone di preservazione e salvaguardia ambientale [PTR]



Infrastrutture prioritarie per la Lombardia [PTR]

I tre macro-obiettivi sono successivamente articolati in 24 obiettivi specifici. Al fine di consentire una lettura più immediata sia da parte delle programmazioni settoriali, sia da parte dei diversi territori della Regione, i 24 obiettivi del PTR vengono declinati secondo due punti di vista, tematico e territoriale.

I temi individuati, anche in coerenza con i fattori di interrelazione individuati parallelamente nella procedura di Valutazione Ambientale Strategica, sono:

- ambiente (aria e fattori climatici, acqua, suolo, flora, fauna e biodiversità, rumore, radiazioni),
- assetto territoriale (infrastrutture e mobilità, diffusione urbana, utilizzo del suolo, rifiuti, reti commerciali),
- assetto economico/produttivo (energia, agricoltura, industria, turismo, competitività, fiere),
- paesaggio e patrimonio culturale,
- assetto sociale.

Ogni tema è declinato in obiettivi e linee di azione atte al loro perseguimento. Ogni obiettivo tematico permette il raggiungimento di uno o più dei 24 obiettivi del PTR.

I sistemi territoriali che il PTR individua costituiscono sistemi di relazioni che si riconoscono e si attivano sul territorio regionale, all'interno delle sue parti e con l'intorno. Essi sono:

- sistema Metropolitano,
- sistema della Montagna,
- sistema Pedemontano,
- sistema dei Laghi,
- sistema della Pianura Irrigua,
- sistema del Po e Grandi fiumi.

Per ciascun sistema vengono individuati i tratti e gli elementi caratterizzanti che lo contraddistinguono rispetto agli altri. Gli obiettivi territoriali del PTR, proposti per i sei sistemi territoriali, non si sovrappongono agli obiettivi tematici, ma sono ad essi complementari, rappresentando le priorità specifiche dei vari territori. Anche gli obiettivi territoriali sono declinati in linee d'azione e perseguono il raggiungimento dei 24 obiettivi del PTR.

Il **Comune di Giussano** si colloca nella Polarità emergente del sistema Fiera Malpensa, in parte nella polarità storica della Brianza ed è posizionato all'interno del corridoio XXIV Genova –Rotterdam.

Nei sistemi territoriali il **comune di Giussano** è incluso nel *sistema metropolitano a confine con quello territoriale Pedemontano*, non ultimo fa parte, anche se marginalmente, del sistema territoriale dei Laghi.

Nel dettaglio, per quanto riguarda l'ambito TR7, si riportano di seguito alcuni dei 24 obiettivi del PTR che potrebbero riguardare la variante parziale al PGT:

- 3 assicurare, a tutti i territori della regione e a tutti i cittadini, l'accesso ai servizi pubblici e di pubblica utilità, attraverso una pianificazione integrata delle reti della mobilità, tecnologiche, distributive, culturali, della formazione, sanitarie, energetiche e dei servizi;

(omissis)

- 5 migliorare la qualità e la vitalità dei contesti urbani e dell'abitare nella sua accezione estensiva di spazio fisico, relazionale, di movimento e identitaria attraverso:
 - la promozione della qualità architettonica degli interventi,

- la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici,
 - il recupero delle aree degradate,
 - il riequilibrio tra aree marginali e centrali,
 - la promozione di processi partecipativi.
- 7 tutelare la salute del cittadino, attraverso il miglioramento della qualità ambientale, la prevenzione e il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico, luminoso e atmosferico;
- 8 perseguire la sicurezza dei cittadini rispetto ai rischi derivanti dai modi di utilizzo del territorio, agendo sulla prevenzione e diffusione della conoscenza del rischio, sulla pianificazione e sull'utilizzo prudente del suolo e delle acque;
- 13 realizzare, per il contenimento della diffusione urbana, un sistema policentrico di centralità urbane compatte ponendo attenzione al rapporto tra centri urbani e aree meno dense, alla valorizzazione dei piccoli centri come strumenti di presidio...;
- 17 garantire la qualità delle risorse naturali ed ambientali, attraverso: la progettazione delle reti ecologiche; la riduzione delle emissioni climalteranti ed inquinanti; il contenimento dell'inquinamento delle acque acustico, elettromagnetico e luminoso; la gestione idrica integrata;
- 21 realizzare la pianificazione integrata del territorio e degli interventi, con particolare attenzione alla rigorosa mitigazione degli impatti, assumendo l'agricoltura e il paesaggio come fattori di qualificazione progettuale e di valorizzazione del territorio;

(omissis)

I 24 obiettivi del PTR vengono declinati secondo due punti di vista: tematico e territoriale. In particolare i Comuni, in sede di predisposizione del Documento di Piano di PGT, indicano i Sistemi Territoriali del PTR cui fanno riferimento per la definizione delle proprie strategie e azioni, oggetto di verifica di compatibilità.

Nella progettazione dell'ambito TR7 dovrà essere posta alle questioni riguardanti l'ambiente, il paesaggio, l'accessibilità e mobilità dolce nell'eventualità di una previsione di ampliamento della struttura.

Non ultimo visto il contesto paesaggistico di pregio nel quale l'eventuale ampliamento dovrà essere fatto, si dovrà considerare con attenzione l'inserimento paesaggistico.

Piano Paesaggistico Regionale [PPR]

Il Piano Territoriale Regionale [PTR], in applicazione dell'art. 19 della l.r. 12/2005, ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale (Dlgs.n.42/2004).

Il PTR in tal senso recepisce consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale [PTPR] vigente in Lombardia dal 2001, integrandone e adeguandone contenuti descrittivi e normativi e confermandone impianto generale e finalità di tutela. Il Piano Paesaggistico Regionale diviene così sezione specifica del PTR, disciplina paesaggistica dello stesso, mantenendo comunque una compiuta unitarietà ed identità.

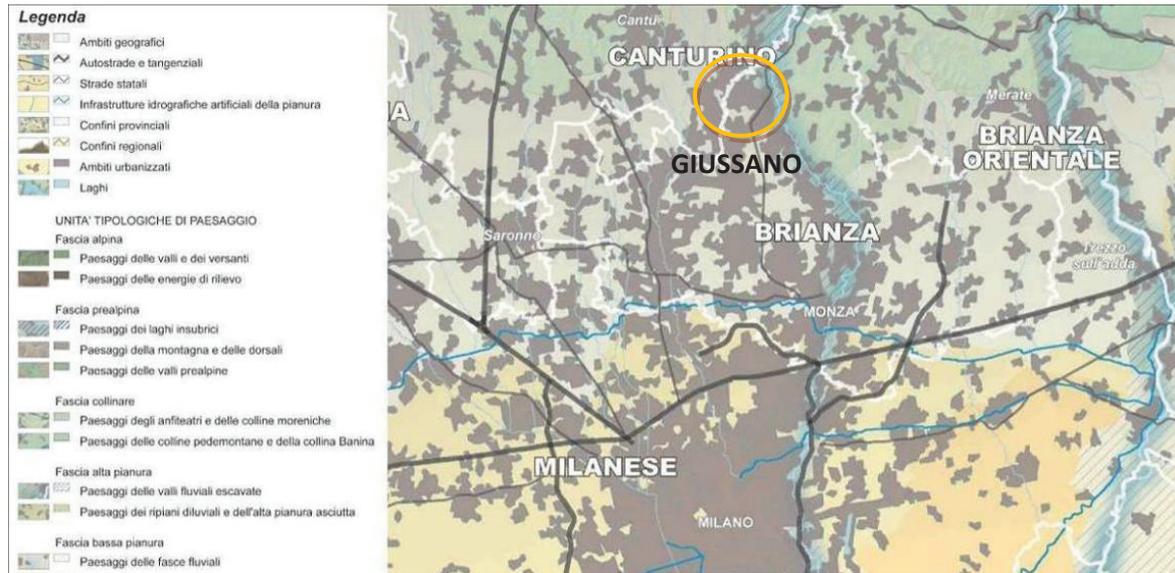


Tavola A - Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio [PPR]



Tavola F - Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale [PPR]



Le principali modifiche introdotte dal PPR rispetto al PTPR vigente riguardano:

- l'aggiornamento e l'integrazione degli elementi identificativi del quadro paesistico e delle tutele della natura;
- la descrizione dei principali fenomeni regionali di degrado e compromissione del paesaggio e delle situazioni a rischio di degrado, definendo gli indirizzi di tutela per il loro contenimento;
- l'aggiornamento normativo, volto a migliorare l'efficacia della pianificazione paesaggistica e delle azioni locali.

Analogamente a quanto avveniva nel precedente PTPR, anche il PPR suddivide la Regione in "ambiti geografici" che rappresentano territori organici, di riconosciuta identità geografica, spazialmente differenziati, dove si riscontrano componenti morfologiche e situazioni paesistiche peculiari. All'interno degli ambiti geografici, il territorio è ulteriormente modulato in "unità tipologiche di paesaggio", che corrispondono ad aree caratterizzate da una omogeneità percettiva, fondata sulla ripetitività dei motivi, sull'organicità e unità dei contenuti e delle situazioni naturali e antropiche.

Il **Comune di Giussano** appartiene alla Fascia dell'alta pianura nei paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta a confine con la fascia collinare. Quest'ambito viene identificato come *Brianza e Brianza orientale (n. 8) a confine con il Comasco e Canturino (n.5)*, caratterizzato da un elevato grado di urbanizzazione che va attenuandosi procedendo verso nord e che lascia ben poco spazio alle aree agricole e naturali che meritano, pertanto, attenzione e salvaguardia. In particolar modo individua tre aspetti particolari per i quali dà indirizzi di tutela rispetto al suolo e le acque, gli insediamenti storici e le brughiere.

Proposta di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/14

L'integrazione del PTR costituisce il primo adempimento per l'attuazione della nuova legge con cui Regione Lombardia ha introdotto un sistema di norme finalizzate a perseguire, mediante la pianificazione multiscale - regionale, provinciale e comunale - le politiche in materia di consumo di suolo e rigenerazione urbana, con lo scopo di concretizzare sul territorio il traguardo previsto dalla Commissione europea di giungere entro il 2050 a una occupazione netta di terreno pari a zero. Tale integrazione si inserisce nell'ambito del procedimento di approvazione della Variante finalizzata alla revisione complessiva del PTR comprensivo del PPR (Piano Paesaggistico Regionale) e si inquadra in

un percorso più ampio in cui Regione Lombardia promuove contestualmente anche la revisione della Legge per il governo del territorio (l.r. n. 12 del 2005). Il processo di partecipazione a livello territoriale già intrapreso con Province, Città metropolitana di Milano e soggetti portatori di interessi proseguirà nei prossimi mesi attraverso un percorso di co-pianificazione con Province e Città metropolitana, la sperimentazione con alcuni Comuni campione, l'organizzazione di incontri di confronto sul territorio e la convocazione del Forum pubblico e Conferenza di VAS.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale Vigente [PTCP]

A livello provinciale il principale riferimento in materia di ambiente è costituito dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP). Il percorso di redazione del PTC della Provincia di Monza e Brianza, avviato nel dicembre 2009, ha visto la sua adozione nella seduta consiliare del 22 dicembre 2011 (delibera n. 31/2011) ed è giunto all'approvazione il 10.7.2013 (delibera consiliare n. 16/2013), divenendo efficace con la pubblicazione sul Burl n. 43 del 23.10.2013 del relativo avviso di approvazione.

Recentemente sono state avviate alcune varianti specifiche, in particolare una Variante normativa, avviata con decreto deliberativo presidenziale n.75 del 24 luglio 2015 la Provincia di Monza e della Brianza ha dato avvio al procedimento di variante alle norme del Piano territoriale di coordinamento provinciale ed al relativo procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS). La variante delle norme del piano è finalizzata alla semplificazione dei procedimenti, a migliorare l'efficienza del piano ed a chiarire e meglio precisare i contenuti delle norme stesse.

Indirizzi

Si ritiene necessario illustrare gli indirizzi e gli obiettivi di assetto del territorio a livello sovracomunale contenuti nel vigente Piano provinciale, con i quali sono stati anche confrontati gli obiettivi della proposta di PGT.

Il piano è articolato nelle seguenti tematiche:

- Struttura socio-economica o quadro conoscitivo.
 - o Dinamiche demografiche, densità insediativa, caratteristiche della struttura economica e dell'offerta territoriale di commercio e servizi;
 - o linee di azione. Competitività e attrattività del territorio; qualità e sostenibilità degli insediamenti per attività economiche-produttive; razionalizzazione e sviluppo equilibrato del commercio.
- Uso del suolo e sistema insediativo o quadro conoscitivo.
 - o Utilizzazione del suolo; rapporto tra dinamiche insediative e consumo di suolo; aree produttive dismesse;
 - o politiche del piano. Le politiche del piano si rapportano alla domanda insediativa (inclusa quella di residenza sociale) e all'individuazione di criteri insediativi che indirizzino le scelte localizzative in carico ai PGT comunali (priorità alla capacità insediativa residua interna al tessuto urbano consolidato; attenzione alle condizioni di accessibilità sostenibile, ovvero all'offerta di servizi di trasporto pubblico, ed alla capacità residua della rete stradale). Per gli insediamenti produttivi sono inoltre individuati parametri di compatibilità urbanistica (rapporto tra insediamento produttivo e tessuti residenziali), logistica (accessibilità alla rete stradale di grande

comunicazione senza attraversare centri urbani) e ambientale-paesaggistica.

- Sistema infrastrutturale

Il PTCP fornisce un quadro programmatico della rete stradale e del trasporto su ferro orientato a raggiungere gli obiettivi di: decongestionare il traffico; favorire la migliore integrazione tra nuovi interventi insediativi e caratteristiche delle aree in cui si inseriscono; rendere riconoscibile l'articolazione funzionale e gerarchica del sistema infrastrutturale; favorire le relazioni trasversali est-ovest; incentivare il trasporto sostenibile; integrare le diverse modalità di trasporto; migliorare il servizio di trasporto pubblico.

- Sistema paesaggistico ambientale

Le strategie delineate dal PTCP sono prioritariamente orientate alla conservazione e continuità degli spazi liberi e alla riqualificare dei paesaggi rurali, urbani e periurbani. I principali punti di forza risiedono nell'individuazione della rete verde di ricomposizione paesaggistica (con valenza anche di rete ecologica), nei PLIS, negli ambiti di azione paesaggistica; particolare attenzione è stata inoltre rivolta al tema della conservazione dei beni paesaggistici e all'individuazione e salvaguardia di percorsi di fruizione paesaggistica.

- Ambiti agricoli strategici

Le scelte sono state guidate dagli obiettivi di conservazione del territorio rurale, di conservazione e tutela del paesaggio rurale e di valorizzazione del patrimonio rurale. Al territorio agricolo è riconosciuto un ruolo trasversale in quanto ricopre funzione ecologica, paesaggistica, ambientale, ricreativa e turistico-educativa. Il PTCP ha individuato, anche a seguito di consultazioni dirette con i Comuni, 10 kmq di aree destinate all'attività agricola. Difesa del suolo e assetto idrogeologico Il tema è sviluppato in termini di prevenzione del rischio idrogeologico, risanamento delle acque superficiali e sotterranee, tutela degli aspetti ambientali e paesaggistici.

La componente insediativa

Dall'analisi della prima tavola del Quadro conoscitivo del PTCP che riporta l'uso del suolo del DUSAF l'Ambito TR7, oggetto della Variante parziale, viene individuato:

- nella porzione nord, prossima alle cortine storiche, come area impianti pubblici e privati,
- nella porzione contigua, verso sud, come impianti sportivi,
- nell'ultima parte, a sud di via Cavour, come parco e giardino.

Non ultimo il contesto che circonda il TR7 è costituito da un tessuto prevalentemente residenziale continuo dalla densità edilizia alta.

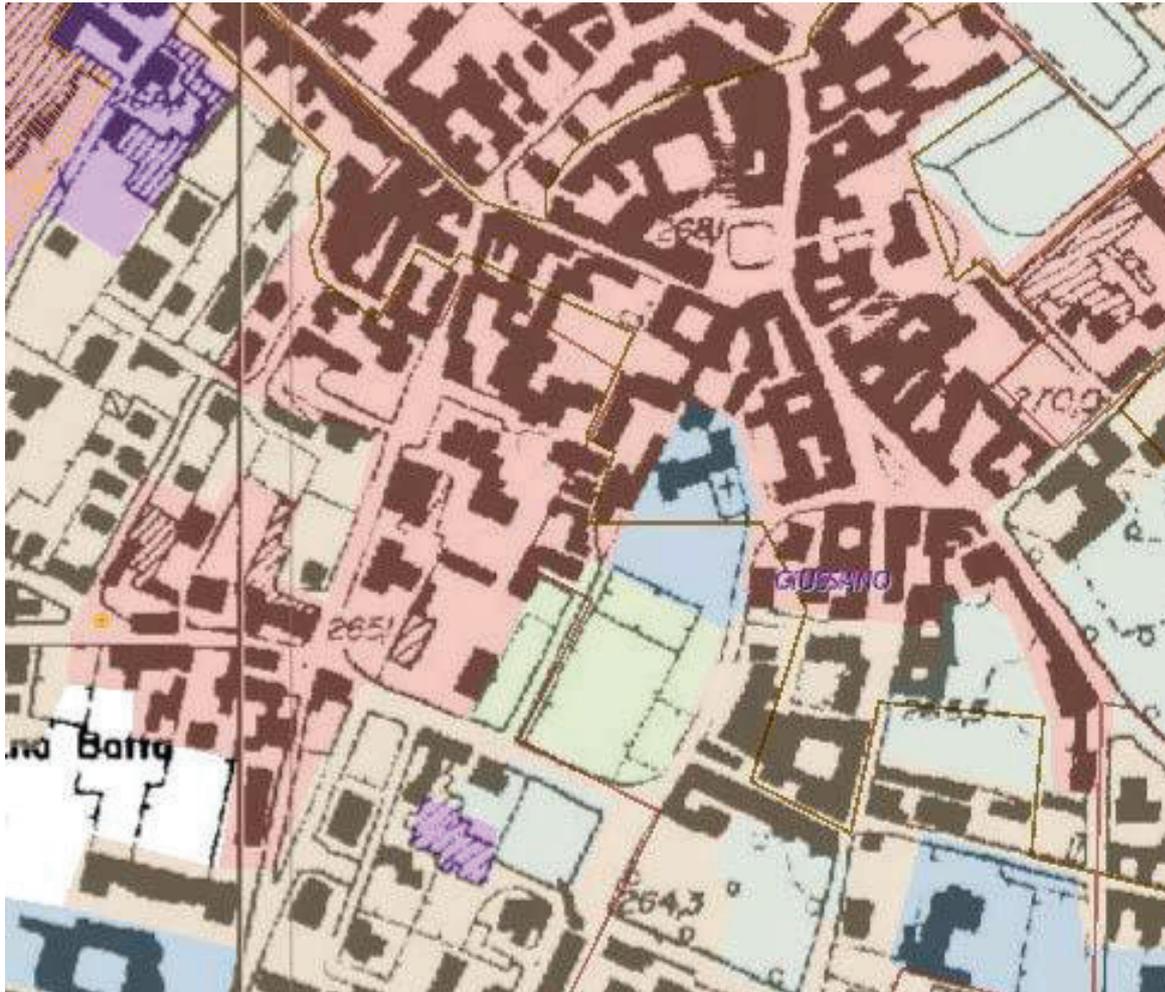


Tavola 1 “Caratteristiche del sistema insediativo e interventi del sistema urbano di rilevanza sovracomunale”
[PTCP – Quadro Conoscitivo; 19/07/16 SITI della provincia di Monza e Brianza]

La componente paesaggistico-ambientale

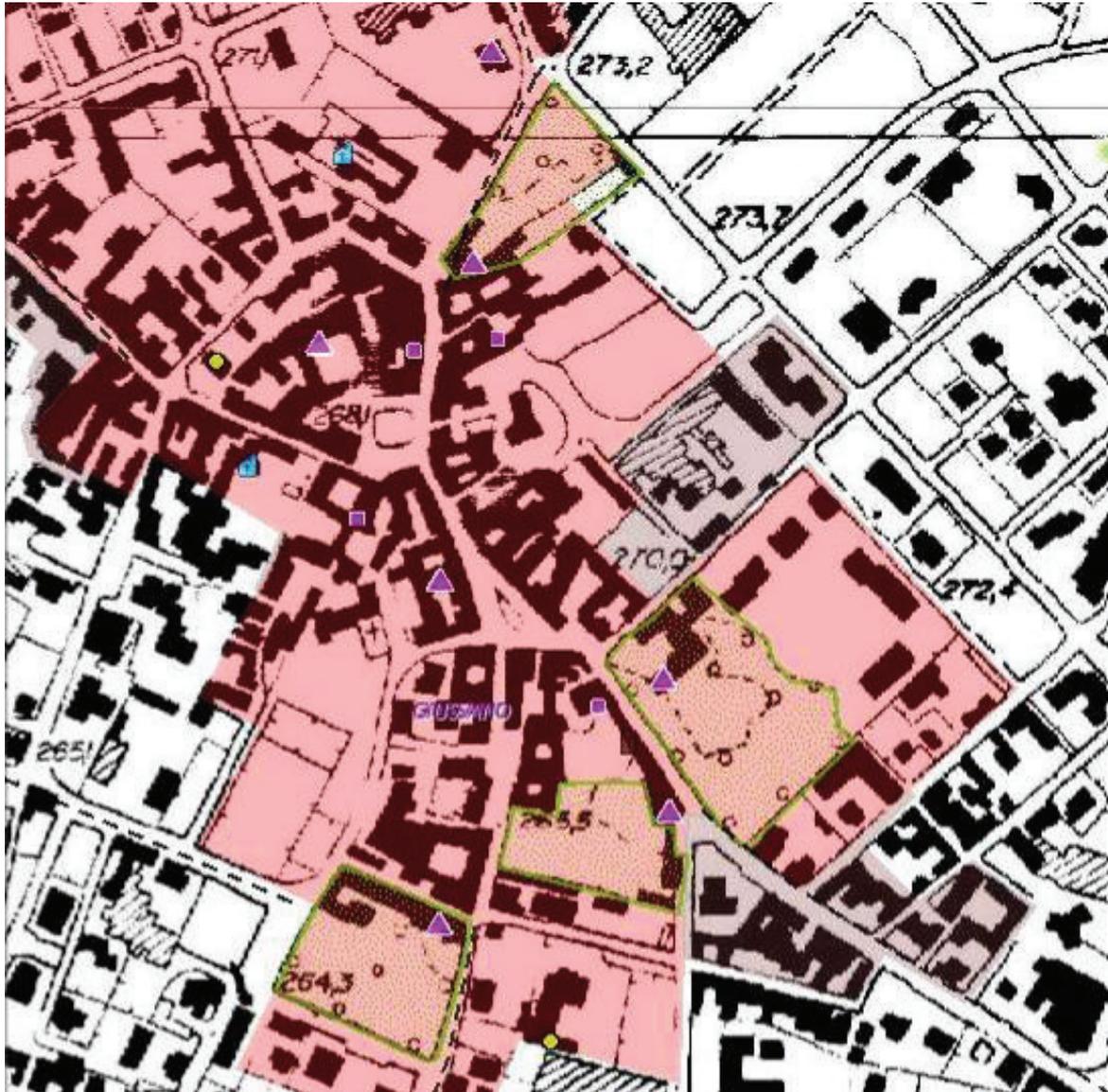
La prima tavola del Quadro conoscitivo che tratta della componente paesaggistico - ambientale e, in particolare, degli elementi di caratterizzazione ecologica del territorio è la tavola 2.

All'interno di questa tavola vengono messe in evidenza, come elementi significativi di caratterizzazione ecologica comunale, le porzioni dell'Ambito TR7 classificate come impianti sportivi e parchi pubblici.



Tavola 2 "Elementi di caratterizzazione ecologica del territorio" [PTCP – Quadro Conoscitivo; 19/07/16 SITI della provincia di Monza e Brianza]

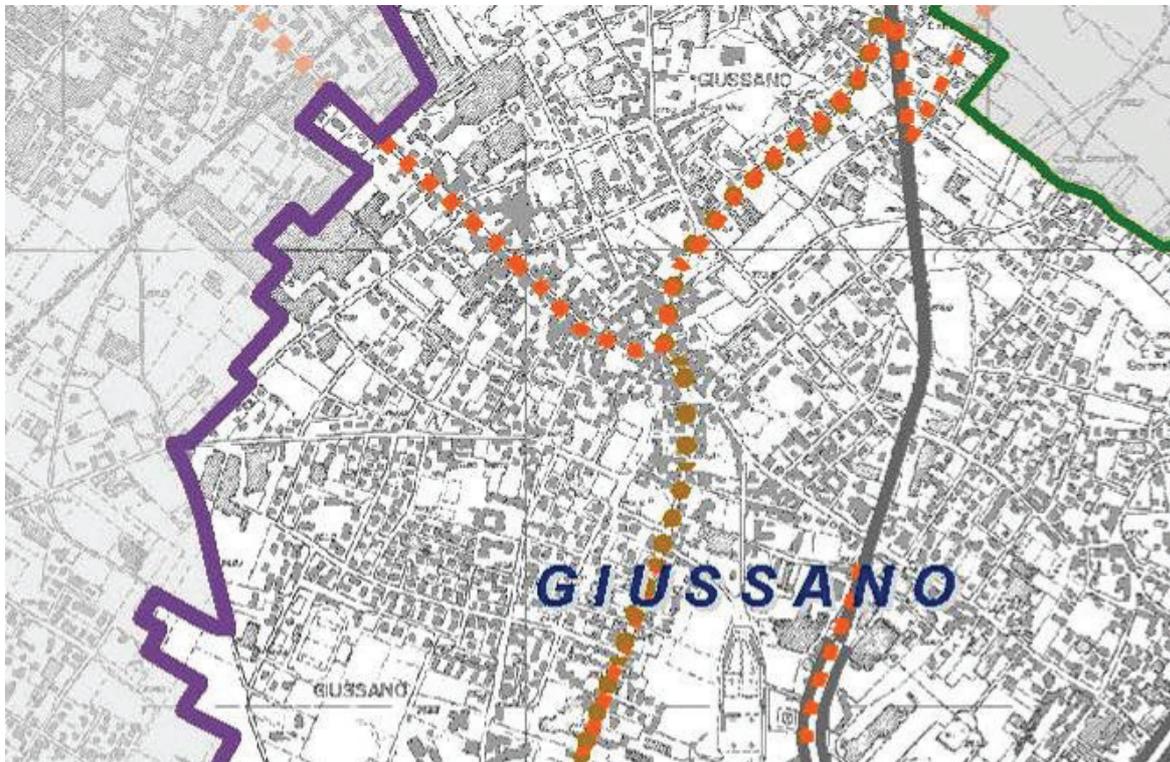
Proseguendo nella lettura degli elaborati cartografici del Quadro conoscitivo del Piano, l'ambito del TR7 ricade all'interno degli "Aggregati storici" e in particolare nei nuclei storici di cui all'art. 14 delle NdA. Per questi ambiti il PTCP indica, nell'Allegato D2 "Documento degli obiettivi", come obiettivo generale (O. 5.2) la conservazione dei singoli beni paesaggistici, delle loro reciproche relazioni e del rapporto con il contesto, come capisaldi della più complessa struttura dei paesaggi della provincia e dell'identità paesaggistico/ culturale della Brianza. Non ultimo, la carta mette in evidenza che il contesto urbano circostante è un'area con diverse emergenze storico-architettoniche come villa Mazenta e Sartirana. Entrambe oggetto di recupero e oggi importanti centri culturali a carattere sovralocale. Vengono messi in evidenza anche la presenza di alcuni parchi storici che vanno ad incrementare il valore sia delle emergenze storico-architettoniche sia il nucleo storico nel suo insieme (att. 15,16 e 17 NdA).



Estratto tavola 3a sul SITI della provincia di Monza e Brianza [PTCP – 19/07/16 SITI]

<p>BENI STORICO-ARCHITETTONICI art. 13</p> <p><i>Aggregati storici art. 14</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Centri storici Nuclei storici Comparti urbani al 1930 Quartieri di impianto omogeneo Insediamenti rurali <i>Architettura civile residenziale art. 15</i> Villa Casa, palazzo Architettura civile non residenziale Parco storico, giardino art. 16 <i>Architettura religiosa art. 17</i> Chiesa o edificio per culto Monastero, abbazia, convento, chiostro, seminario Monumento religioso o altro edificio religioso 	<p>SISTEMI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE NATURALE</p> <p>SISTEMI DI PARTICOLARE RILEVANZA GEOMORFOLOGICA</p> <ul style="list-style-type: none"> Creste di morena Orli di terrazzo Geositi <p>IDROGRAFIA NATURALE</p> <ul style="list-style-type: none"> Fontanili Fiumi Laghi <p>AREE DI RILEVANZA AMBIENTALE</p> <ul style="list-style-type: none"> Zone umide <p> Rete stradale principale</p>
--	---

L'elaborato successivo è la tavola 3b "Rete della mobilità dolce" che individua, nell'immediato intorno del TR7, lungo via Borella un percorso di interesse paesaggistico e in via Garibaldi e General Cantore percorsi ciclopedonali di valenza provinciale.



RETE DELLA MOBILITA' DOLCE		art. 35
	Percorsi ciclopedonali	
	Trame dei percorsi rurali e ricomposizione del sistema agroforestale	
	Ferrovie di interesse turistico	
	Percorsi di interesse paesaggistico	

Tavola 3b "Rete della mobilità dolce" [PTCP – Quadro Conoscitivo]

La tavola 4 non evidenzia elementi di degrado o compromissione sia internamente all'ambito TR7 che nel contesto urbano circostante.

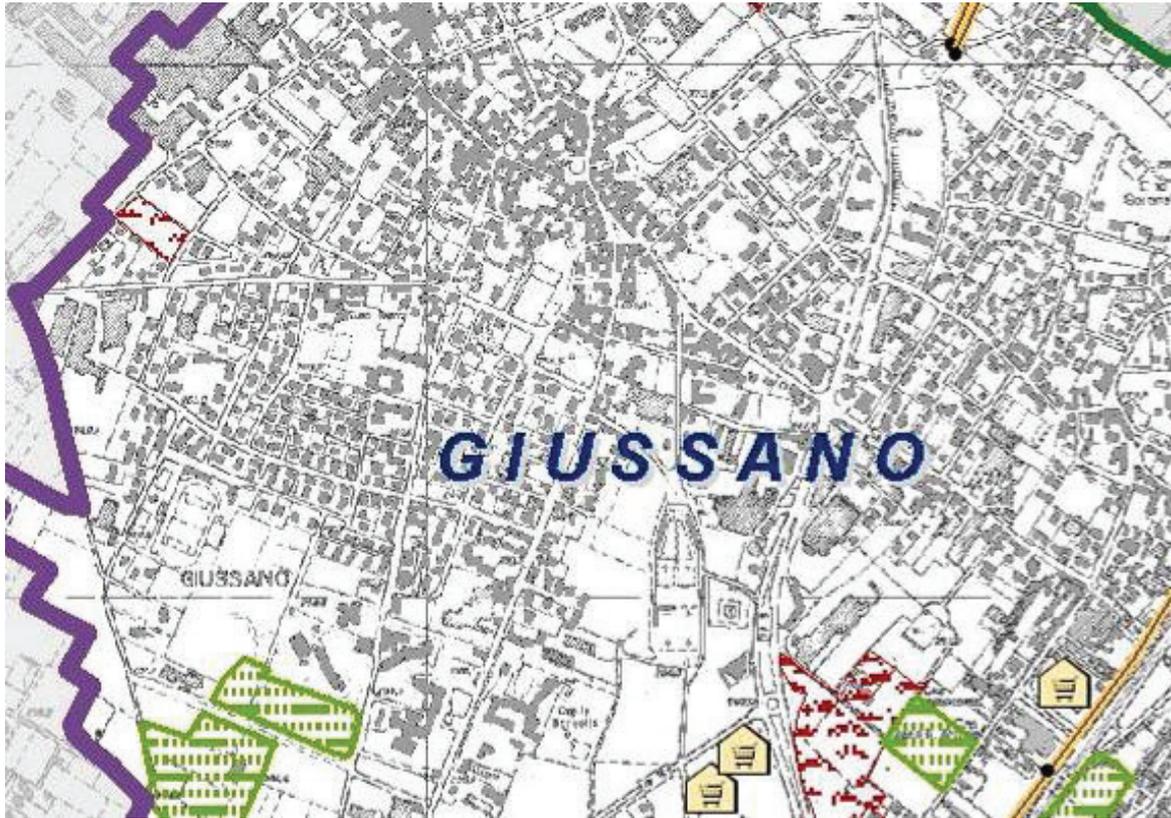


Tavola 4 "Ambiti, sistemi ed elementi di degrado e compromissione paesaggistico" [PTCP – Quadro Conoscitivo]

Per quanto riguarda invece il sistema dei vincoli e delle tutele paesaggistico-ambientali vengono confermate le emergenze storico architettoniche già segnalate nella tavola 3a come beni di interesse storico architettonico di cui al DLgs 42/04.

Non ultimo, al livello di lettura a scala ampia, in questa tavola si riporta intorno al corso del fiume Lambro sia il perimetro del Parco regionale che la fascia di tutela ai sensi del DLgs 42/04 art. 142 che i boschi e foreste vincolati.

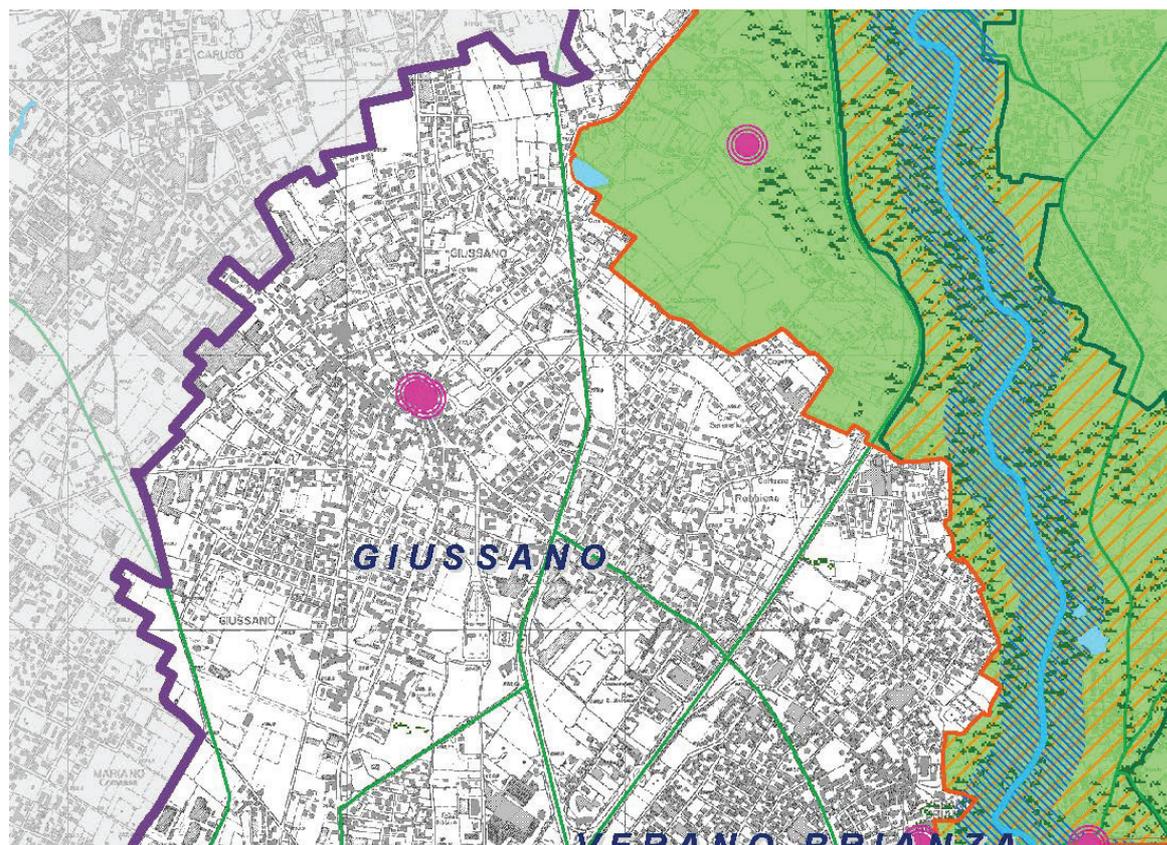


Tavola 5a "Sistema dei vincoli e delle tutele paesaggistico - ambientali" [PTCP – Quadro Conoscitivo]

Nella tavola 6a. 1 dal punto di vista del progetto di tutela e di valorizzazione del paesaggistico a scala provinciale ripropone esclusivamente l'ambito del fiume Lambro e relativo parco regionale come parte della Rete verde di Ricomposizione paesaggistica e parte di un Corridoio ecologico primario.

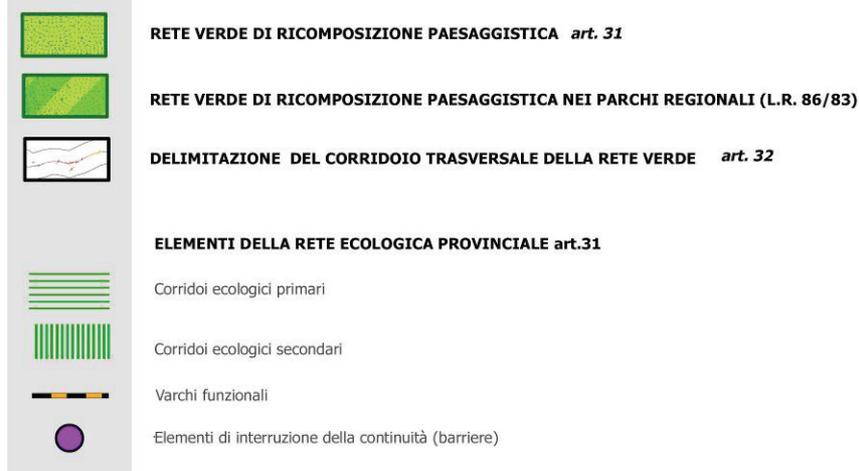
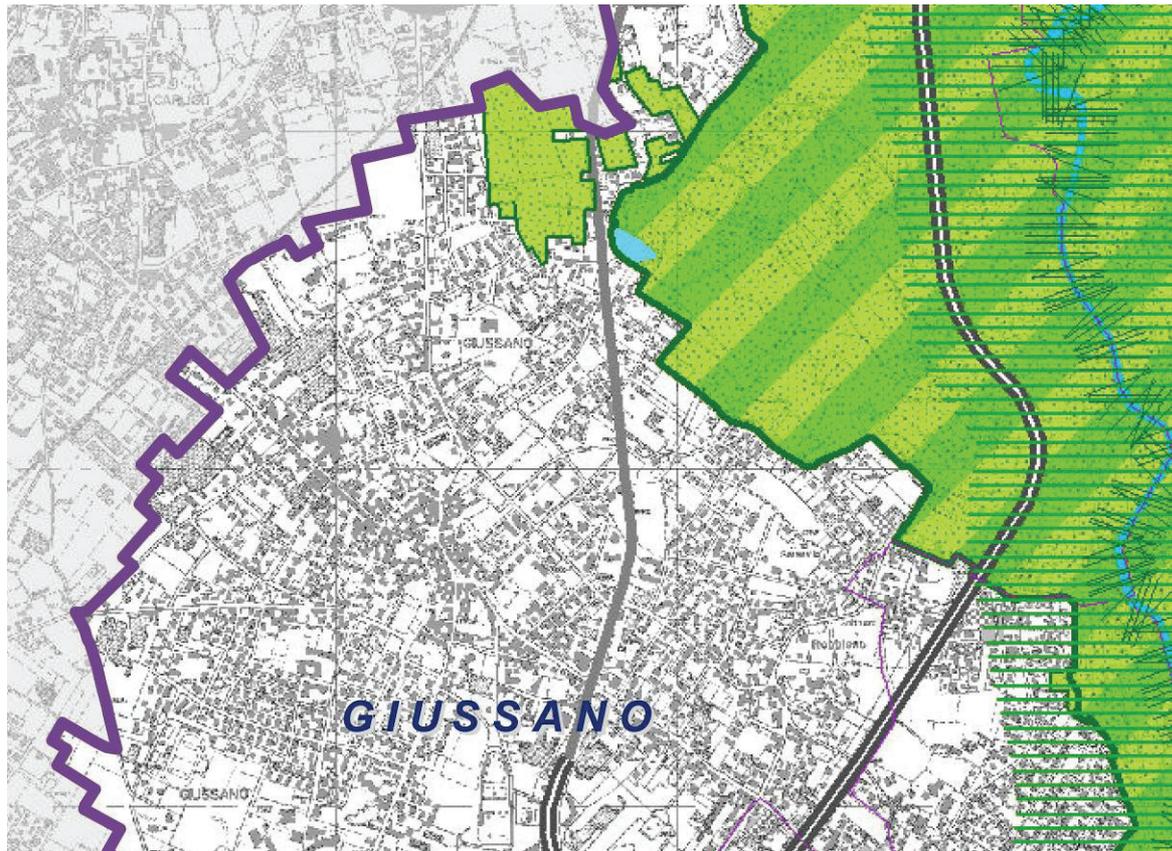


Tavola 6a.1 "Progetto di tutela e valorizzazione del paesaggio" [PTCP – Quadro Conoscitivo]

Il TR7 non ricade in alcun Ambito di Interesse paesaggistico (art. 34 Nda), pur tuttavia il comune di Giussano è interessato da due ampi Aip che interessano la fascia "cuscinetto", ancora in edificata, di separazione fra la frazione di Giussano e Birone.

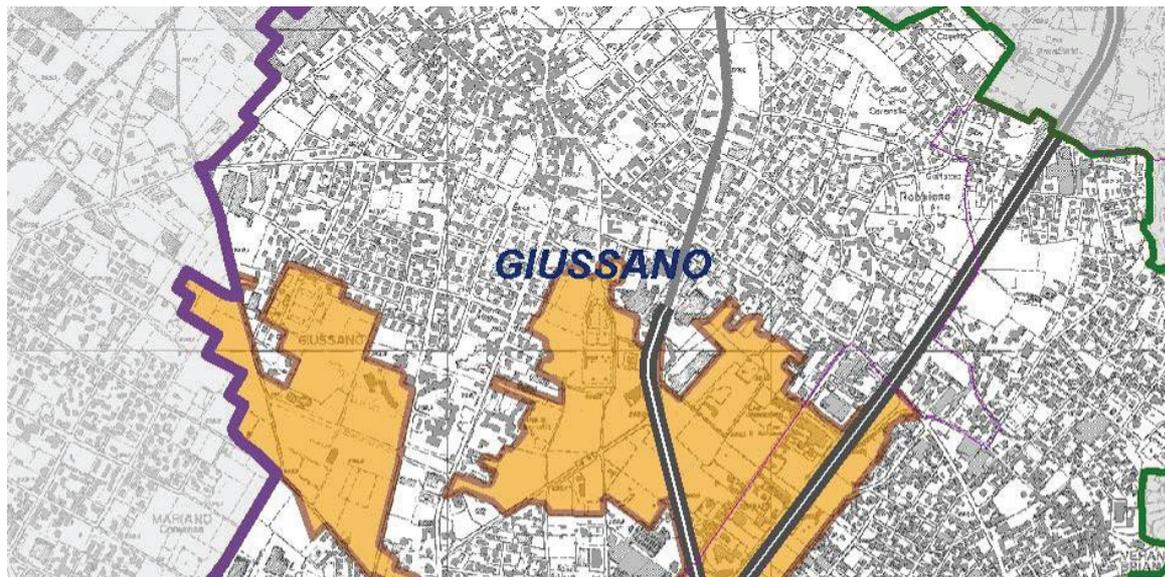


Tavola 6d "Ambiti di interesse paesaggistico" [PTCP – Quadro Conoscitivo]

La componente geologica, idrogeologica e sismica

Per quanto riguarda la componente geologica, idrogeologica e sismica non vengono rilevati questioni e aspetti di particolare criticità nelle diverse tavole del PTCP.

Il TR7 nel suo insieme è inserito in un livello basso per quanto riguarda il grado di suscettibilità al fenomeno degli "occhi pollini", mentre fa parte di una più ampia porzione di ricarica degli acquiferi che interessa una porzione più ampia e del Comune verso sud. si segnala anche la presenza di tre pozzi d'acqua potabile nella porzione meridionale del TR7 sul lato sud del giardino esistente in piazza della Repubblica.

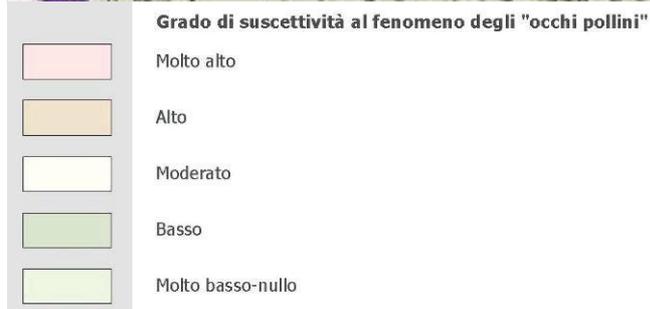
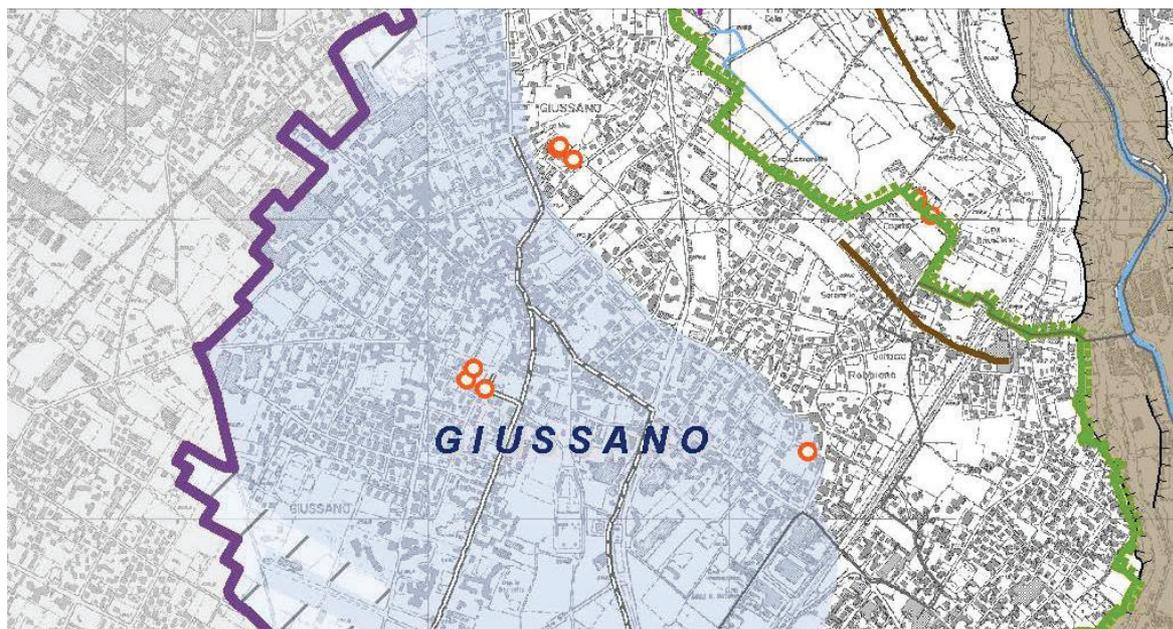


Tavola 8 "Assetto idrogeologico" [PTCP – Quadro Conoscitivo]



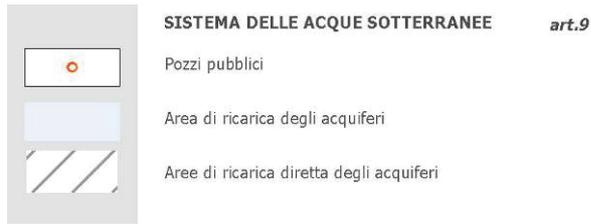


Tavola 9 "Sistema geologico e idrogeologico" [PTCP – Quadro Conoscitivo]

La componente relativa della mobilità

Per quanto riguarda la componente della mobilità, sviene individuata nella tavola 14 una linea di trasporto pubblico su gomma che sembrerebbe lambire il TR7.

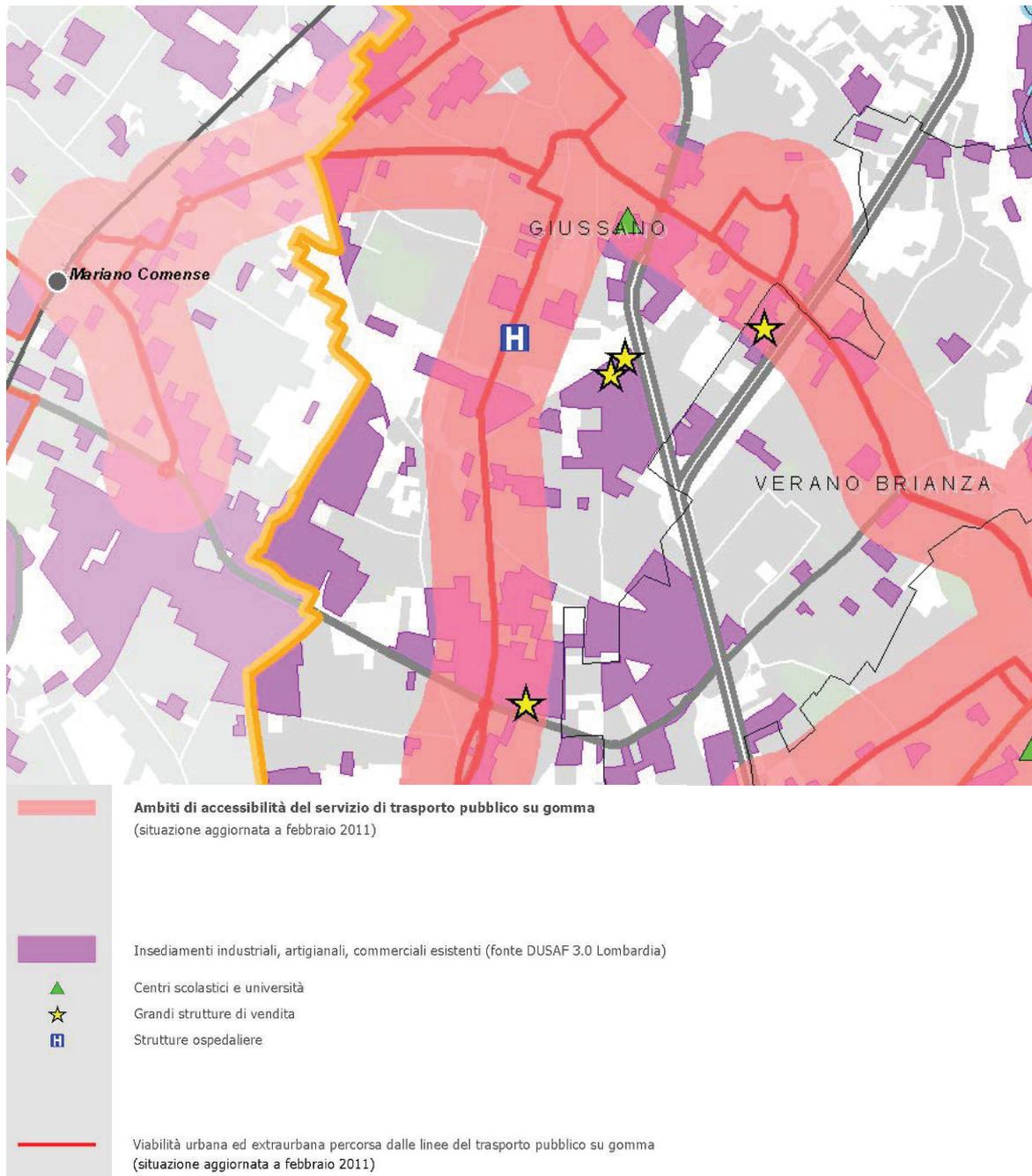


Tavola 14 "Ambiti di accessibilità sostenibile" [PTCP – Quadro Conoscitivo]

Proseguendo l'analisi delle tavole, rispetto al tema della mobilità, nella tavola 16 "Aree urbane dismesse e aree sottoutilizzate" il DUSAF riporta il TR7 come area libera esclusivamente per quanto riguarda la parte del giardino pubblico esistente a sud di via Cavour costruito intorno a piazza della Repubblica.

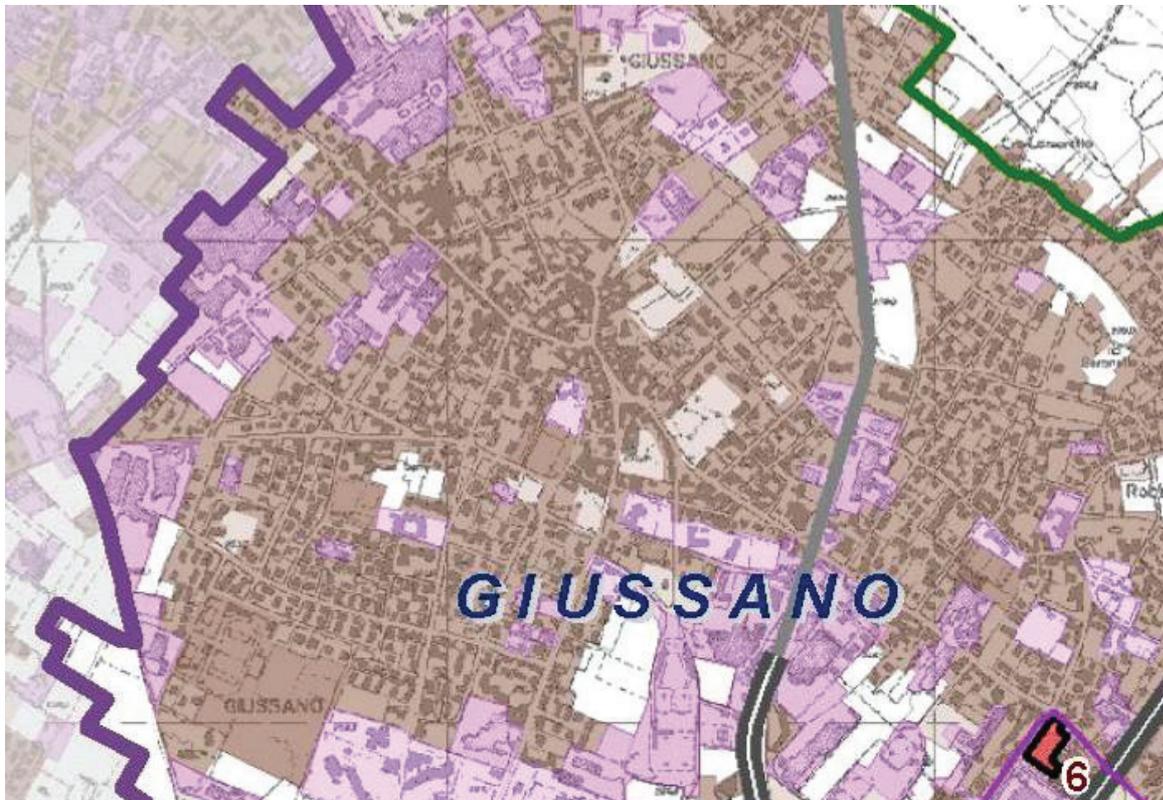


Tavola 16 "Aree urbane dismesse e aree sottoutilizzate" [PTCP – Quadro Conoscitivo]

Aree urbanizzate	
	Insedimenti industriali, artigianali, commerciali esistenti (fonte DUSAF 3.0 Lombardia)
	Tessuto residenziale e misto esistente (fonte DUSAF 3.0 Lombardia)
Aree non urbanizzate	
	Aree libere urbane (fonte DUSAF 3.0 Lombardia)
	Aree non antropizzate (fonte DUSAF 3.0 Lombardia) (Aree agricole, Territori boscati ed ambienti seminaturali, Aree umide, Corpi idrici)

Il quadro progettuale

All'interno del Quadro progettuale del PTCP, viene dato risalto alla componente della viabilità ad elevata compatibilità operativa di traffico operativo in quanto potenzialmente idonea ad accogliere insediamenti che generano traffici di qualche rilevanza e ad accedere alla grande viabilità di scorrimento senza transitare attraverso i centri urbani e zone residenziali. Tutto ciò premesso per confermare l'estraneità del TR7 rispetto a questo aspetto in quanto facente parte del nucleo di antica formazione e quindi lontano da flussi importanti di traffico sia veicolare leggero che pesante.



Tavola 15 "Classificazione funzionale delle strade nello scenario programmatico: individuazione delle strade a elevata compatibilità di traffico operativo" [PTCP – Quadro Progettuale]

Conclusioni

La Variante puntuale riguardante il TR7 interessa un ambito pubblico libero, interno al tessuto urbano consolidato storico a carattere prevalentemente residenziale molto compatto dal punto di vista morfologico. Contesto urbano che al suo interno ha delle emergenze storico architettoniche già vincolate e recepite nel PTCP vigente, come evidenziato nella tavola 3a, ad integrazione delle tutele già esistenti, l'Amministrazione comunale segnala il "Caseggiato colonico Mazenta", di proprietà pubblica, come bene vincolato ai sensi del Codice dei beni culturali per effetto del Decreto di riconoscimento interesse storico emanato in data 24/10/2016 dal Segretariato Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo.

Il PTCP individua, inoltre, confermando le potenzialità storico - paesaggistiche del centro storico di Giussano, il sistema dei parchi storici e giardini privati (n. 4, art. 16 NdA del PTCP) del sistema di ville storiche che costituiscono uno degli elementi fondativi della trama insediativa della città.

Nella tavola 4 viene segnalato, anche, un percorso paesaggistico che attraversa, ad est, il centro storico di Giussano su via Borella.

La Variante puntuale intende perseguire gli Indirizzi del PTCP, per quanto riguarda:

- minimizzare il consumo di suolo, andando a riqualificare un'area pubblica, oggi, irrisolta e parzialmente inutilizzata. Area già oggetto di un primo intervento di demolizione di un edificio pubblico;
- diminuire il carico insediativo previsto dal PGT vigente,
- tutelare beni storici e paesaggistici e la qualità del paesaggio nel suo complesso attraverso un progetto unitario di riqualificazione e recupero alla fruizione dell'area;
- incrementare la qualità e la salubrità del contesto urbano, sempre attraverso interventi di riqualificazione naturalistica;
- incrementare l'uso efficiente delle reti di urbanizzazione primaria, la buona accessibilità ai servizi e ai sistemi di trasporto pubblico, andando anche a limitare il traffico urbano veicolare e implementando il sistema della sosta nel centro storico.

Per quanto riguarda gli aspetti relativi al **consumo di suolo**, di cui all'articolo 46 e all'Allegato A delle NdA del PTCP, considerato il fatto che si tratta di una Variante puntuale che interessa solo un Ambito di Trasformazione viene svolta la verifica solamente considerando le aree ricadenti nel TR7.

L'ambito TR7 nella sua interezza ricade nell'Urbanizzato, nello specifico nel suolo antropizzato ad eccezione del giardino pubblico intorno a piazza della Repubblica che viene individuato come parco e giardino.

Nel dettaglio, essendo il TR7 un ambito di Trasformazione composto da due comparti, si precisa che il primo comparto (Comparto A del TR7: via Addolorata e piazza S. Giacomo), trattandosi di due corti urbane storiche, risulta ricadere nell'urbanizzato antropizzato in quanto si tratta di un tessuto prevalentemente residenziale continuo e denso. Per tale comparto entrambi gli scenari non prevedono variazioni sostanziali rispetto allo stato dei luoghi se non di riqualificazione dell'esistente.

Il secondo comparto (Comparto B-C del TR7: via Pontida, via C.B. conte di Cavour), come è emerso dalla sintetica ricognizione svolta sugli elaborati del PTCP vigente, è uno spazio pubblico libero e irrisolto dal punto di vista dell'utilizzo. Infatti, il comparto una volta era parzialmente costruito con una struttura per attrezzature religiose, oggi già demolita, e in parte adibito ad impianti sportivi all'aperto dei quali, oggi, rimane traccia nel diverso trattamento di copertura dei suoli. Di questa destinazione rimane traccia anche nella classificazione, operata dal Dusaf nel PTCP, che individua il comparto in parte destinato a servizi pubblici/privato (oggi parcheggio), impianti sportivi (area cani, spazio a parcheggio e mercato settimanale) e a sud di via Cavour giardino pubblico.

Anche in questo caso la Variante puntuale, in entrambi gli scenari, è volta ad individuare un'area verde pubblico di fruizione con un eventuale minima parte di servizi pubblici, con l'obiettivo di risolvere la questione della sosta e dell'accessibilità. Pertanto rispetto allo stato dei suoli è previsto un incremento considerevole della parte a parco urbano.

Di seguito, si riportano per i rispettivi comparti le tabelle della verifica del consumo di suolo.

TAB - CS01 Usi del suolo comunale
Contabilizzazione del grado di urbanizzazione

	Categoria		Denominazione		Previsioni variante puntuale PGT mq.
			Carta CS - 01 comunale	DUSAF 4.0	
Urbanizzato	Antropizzato	Urbanizzato	Aree prevalentemente residenziale, tessuto continuo compatto e denso	1.000	1.000
		Aree in trasformazione	Ambito di Trasformazione (Sup. Terr.)	-	-
		Aree libere urbane	Parchi e giardini	-	-
			Aree verdi incolte	-	-
Non urbanizzato	Agricolo	Seminativi, colture e prati		-	-
	Naturale e semi - naturale	Aree boscate e altro		-	-
	Zone umide	Vegetazioni delle aree umide		-	-
	Corpi idrici	Sistema delle acque		-	-
Totale superficie				1.000	1.000



Primo comparto (A) del TR7 vigente.

TAB - CS01 Usi del suolo comunale

Contabilizzazione del grado di urbanizzazione

Urbanizzato	Categoria		Denominazione		Previsioni variante puntuale PGT mq.
			Carta CS - 01 comunale	DUSAF 4.0	
				tot. mq	
Urbanizzato	Antropizzato	Urbanizzato	Aree prevalentemente servizi pub/priv; sportivi; parcheggi; sedi stradali	18.160	9400 (*)
		Aree in trasformazione	Ambito di Trasformazione (Sup. Terr.)	-	-
		Aree libere urbane	Parchi e giardini	2.640	11.400
			Aree verdi incolte	-	-
Non urbanizzato	Agricolo	Seminativi, colture e prati		-	-
	Naturale e semi - naturale	Aree boscate e altro		-	-
	Zone umide	Vegetazioni delle aree umide		-	-
	Corpi idrici	Sistema delle acque		-	-
			Totale superficie	20.800	20.800

* Aree previste nel PdS per spazi per servizi, sosta, piazza e viabilità



Secondo comparto (B -C) del TR7 vigente.

5. ALLEGATO

ELABORATI TESTUALI MODIFICATI E/O INTEGRATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1 - Documento di Piano:

- Nuova scheda Ambito di Trasformazione TR7 scheda - Allegato 7.1 DdP.

2 - Piano dei Servizi:

- Normativa artt. 3, 4;
- Nuova scheda ambito S3 – Allegato 4.2 PdS.

Ambito TR7 (via addolorata, piazza San Giacomo)**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**Superficie territoriale = **1.000 mq**Proprietà - **PUBBLICA/PRIVATA**

Riferimenti catastali - Foglio 8, mappali 292, 293, 294, 295, 296, 470, 595, 601

DESCRIZIONE DELL' AMBITO**DESCRIZIONE**

L'ambito di trasformazione si colloca nel centro storico di Giussano, e interessa un tessuto da riqualificare che si sviluppa con una cortina edilizia lungo via Addolorata e in affaccio su p.zza S. Giacomo.

ELEMENTI NOTEVOLI

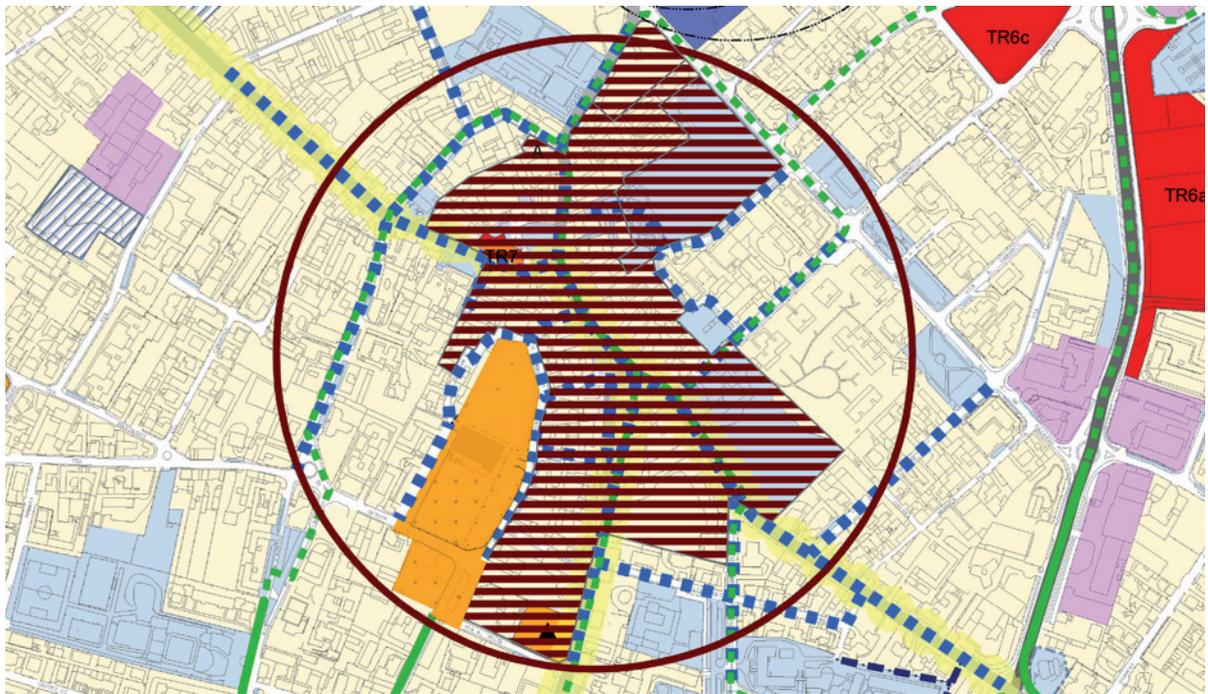
- Centralità dell'area
- Ruolo strategico di promotore di sviluppo nei confronti della valorizzazione urbana del centro storico
- Casggiato colonico Mazenta, permanenza di rilevanza storico-culturale.

Ambito TR7 (via addolorata, piazza San Giacomo)

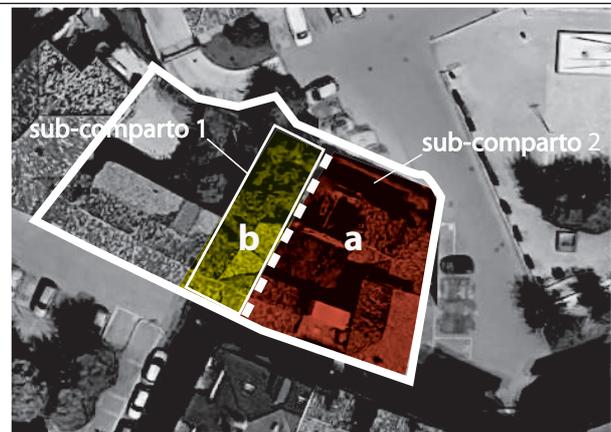
PROGETTO

Superficie territoriale = 1.000 mq	It	-
Slp realizzabile = esistente + 10%	lp	-
Superficie drenante minima = pari alla esistente. ⁶	Rapporto di copertura	-
Altezza massima In allineamento al fronte strada su via Addolorata e alla quota di gronda del secondo piano fuori terra (piano terra e primo piano) del caseggiato colonico sul fronte verso Villa Mazenta. ⁴	Destinazioni d'uso ammesse: sub-comparto 1: sub-comparto 2: - Residenza - Servizi - Terziario/Ricettivo/ - Residenza Commerciale (EdV)/ - Terziario/Ricettivo/ Servizi Commerciale (EdV)	
Procedura di intervento permesso di costruire convenzionato	Tutte le altre non sono ammesse Aree per servizi e attrezzature di uso pubblico (Da definire e quantificare in sede di progetto preliminare da sottoporre alla PA)	

LINEE GUIDA DEL PROGETTO



Corpi di fabbrica individuati nel Catasto Teresiano, 1722⁷



a - Restauro e risanamento conservativo (Dec. di riconos. interesse storico 24/10/2016);
b - Restauro e risanamento conservativo.⁷

- Obiettivo primario dell'ambito è la riqualificazione urbanistica ed edilizia della porzione di tessuto urbano in oggetto e la collocazione di servizi e funzioni che promuovano la rivitalizzazione del centro storico.
- L'ambito si compone di due comparti (sub 1 e sub 2).
- L'attuazione potrà avvenire per sub-comparti autonomi (individuati sulle rispettive proprietà) facendo riferimento ad un unico masterplan per l'intero ambito **condiviso e sottoscritto dai rispettivi proprietari.**²
- **L'attuazione del Sub comparto 1 potrà avvenire, altresì, attraverso il trasferimento di SIp massima prevista (esistente + 10%), ai sensi dell'articolo 6 degli Indirizzi normativi, verso gli Ambiti di Trasformazione e le zone C a fronte della cessione al Comune di aree e di immobili del comparto stesso.**¹
- Convenzionamento degli aspetti planivolumetrici per i relativi comparti, secondo le successive indicazioni.
- Utilizzo dell'indice premiale (0,02 mq/mq) nell'ipotesi di realizzare edifici di Classe A.
- Classe acustica II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale e classe III - aree di tipo misto;
- Stato della sensibilità paesistica: alta.

Sub-comparto 1

- ristrutturazione edilizia con possibilità di demolizione e ricostruzione.

- restauro e risanamento conservativo per il solo corpo di fabbrica, orientato nord-sud, confinante con il Caseggiato colonico sottoposto a tutela per il quale si opererà tramite restauro conservativo (Sub-comparto 2).³

- si chiede di rispettare il principio insediativo esistente, con la possibilità, in fase di convenzionamento, di completare la cortina edilizia ricostruendo la corte verso Piazza S. Giacomo, creando una nuova quinta in affaccio a palazzo Mazenta.

- dovrà essere rispettato l'allineamento sul fronte strada di via Addolorata.

- ai corpi in affaccio su Villa Mazenta viene data la possibilità di mantenere l'altezza esistente o di allinearsi alla quota di gronda del secondo piano fuori terra (piano terra e piano primo) del Caseggiato colonico sottoposto a tutela.

~~- Ai corpi arretrati viene data la possibilità di allinearsi in altezza all'edificio più alto esistente nel perimetro dell'ambito di trasformazione.~~⁵

Sub-comparto 2

- finalità principale è il recupero del Caseggiato colonico Mazenta.

- restauro e risanamento conservativo per le parti dell'organismo edilizio di rilevanza storico-architettonica.

Possibilità di ristrutturazione edilizia per le restanti parti.

- In fase di definizione del masterplan di progetto, dovranno essere avanzate soluzioni finalizzate a ridefinire le relazioni con piazza San Giacomo, di cui si dovrà prevedere il completamento della riqualificazione (già in parte compiuta) per le aree residue prospicienti gli edifici, in continuità con il resto della piazza.

note:

¹ Proposta di modifica a seguito proposta di controdeduzione all'Osservazione n. 1

² Proposta di modifica a seguito proposta di controdeduzione all'Osservazione n. 2

³ Proposta di modifica a seguito proposta di controdeduzione all'Osservazione n. 4; Oss. n. 5 punto 2; Oss. n. 6 punto 2; Oss. n. 7 punto 2

⁴ Proposta di modifica a seguito proposta di controdeduzione all'Osservazione n. 5 punto 1; Oss. n. 7 punto 1

⁵ Proposta di modifica a seguito proposta di controdeduzione all'Osservazione n. 5 punto 3; Oss. n. 7 punto 3

⁶ Proposta di modifica a seguito proposta di controdeduzione all'Osservazione n. 6 punto 1

⁷

Proposta di modifica a seguito proposta di controdeduzione all'Osservazione n. 4; Oss. n. 5 punto 2; Oss. n. 6 punto 2; Oss. n. 7 punto 2

art. 3 NTA PdS (Testo vigente)

Le Tavole 2 e 3 in scala 1:5000 e 5a, b, c, d in scala 1:2000 definiscono le aree di sussidiarietà e compensazione destinate ai servizi, sia esistenti, che in progetto.

A ciascuna area per servizi previste viene attribuito un indice fondiario omogeneo pari a 0,2 mq/mq.

Tale volumetria potrà essere trasferita nelle zone C1 – C2 e negli ambiti di trasformazione previa cessione dell'area in oggetto all'Amministrazione Comunale.

A seguito della cessione l'Amministrazione stessa potrà valutare, per ragioni legate alla conservazione del paesaggio e dell'ambiente agricolo il mantenimento e/o lo sviluppo delle attività agricole in tali aree.

art. 3 NTA PdS Proposta di integrazione al testo

Le Tavole 2 e 3 in scala 1:5000 e 5a, b, c, d in scala 1:2000 definiscono le aree di sussidiarietà e compensazione destinate ai servizi, sia esistenti, che in progetto.

A ciascuna area per servizi previste viene attribuito un indice fondiario omogeneo pari a 0,2 mq/mq.

Tale volumetria potrà essere trasferita nelle zone C1 – C2 e negli ambiti di trasformazione previa cessione dell'area in oggetto all'Amministrazione Comunale.

A seguito della cessione l'Amministrazione stessa potrà valutare, per ragioni legate alla conservazione del paesaggio e dell'ambiente agricolo il mantenimento e/o lo sviluppo delle attività agricole in tali aree.

Al fine di favorire il principio di sussidiarietà nell'attuazione e realizzazione dei servizi, nei casi in cui le aree siano già di proprietà pubblica, l'Amministrazione può valutare l'ipotesi di utilizzare l'indice fondiario omogeneo in loco. In caso di compartecipazione all'iniziativa di soggetti privati, l'attuazione delle previsioni dovrà essere avviata per mezzo di procedura a evidenza pubblica e regolata da specifico atto di convenzionamento, secondo gli artt. 5 e 6 delle NTA del PdS.

art. 4 NTA PdS Proposta di modifica e messa a coerenza al testo

Nelle aree C1 e C2 è stato assegnato un indice perequativo pari rispettivamente a 0,3 mq/mq nelle aree C1 con destinazione residenziale e produttiva e 0,4 mq/mq nelle zone C2 esclusivamente a destinazione produttiva. L'indice fondiario assegnato pari a 0,6 mq/mq per le aree C1 e 0,8 mq/mq per le zone C2 dovrà essere raggiunto con l'acquisizione di 0,3 mq/mq per le C1 e 0,4 mq/mq per le C2 di nuovi diritti edificatori provenienti dalle aree S3.

Negli ambiti di trasformazione Tr1a, Tr6, ~~Tr7~~, Tr8, Tr11 e Tr12 all'indice fondiario riportato nelle singole schede è stato assegnato un indice compensativo aggiuntivo pari a 0,1 mq/mq.

Negli ambiti di trasformazione Tr3 e Tr5 all'indice fondiario riportato nelle singole schede è stato assegnato un indice compensativo aggiuntivo pari a 0,05 mq/mq.

Nell'ambito di trasformazione Tr4 all'indice fondiario riportato nelle singole schede è stato assegnato un indice compensativo aggiuntivo pari a 0,01 mq/mq.

Nell'ambito di trasformazione Tr9 all'indice fondiario riportato nelle singole schede è stato assegnato un indice compensativo aggiuntivo pari a 0,2 mq/mq.

Negli ambiti di iniziativa pubblica Tr2 e Tr10 e nell'ambito di iniziativa privata Tr1b non sono previsti indici compensativi.

S3 - Ambiti monofunzionali a servizi di interesse collettivo: servizi di sussidiarietà e compensazione nuovi da variante del Pgt



Id area	20
UUI	1
Frazione	Giussano
Localizzazione	Via Cavour
Foglio	8, 14*
Mappale	372, 396, 430, 427*
Superficie	20.800 mq

Servizi e attrezzature pubbliche o di interesse generale previste:

- parco urbano a prevalenza verde pubblico
- attrezzature di interesse pubblico e generale
- spazi a verde per il gioco e lo sport
- parcheggi pubblici e di uso pubblico
- percorsi ciclo-pedonali

Prescrizione

In fase di definizione del progetto, dovranno essere svolte indagini preventive riguardo alla salute, sicurezza e qualità delle specie di alberi esistenti in funzione della destinazione d'uso a parco urbano. ¹

note:

¹ Proposta di modifica a seguito proposta di controdeduzione all'Osservazione n. 3