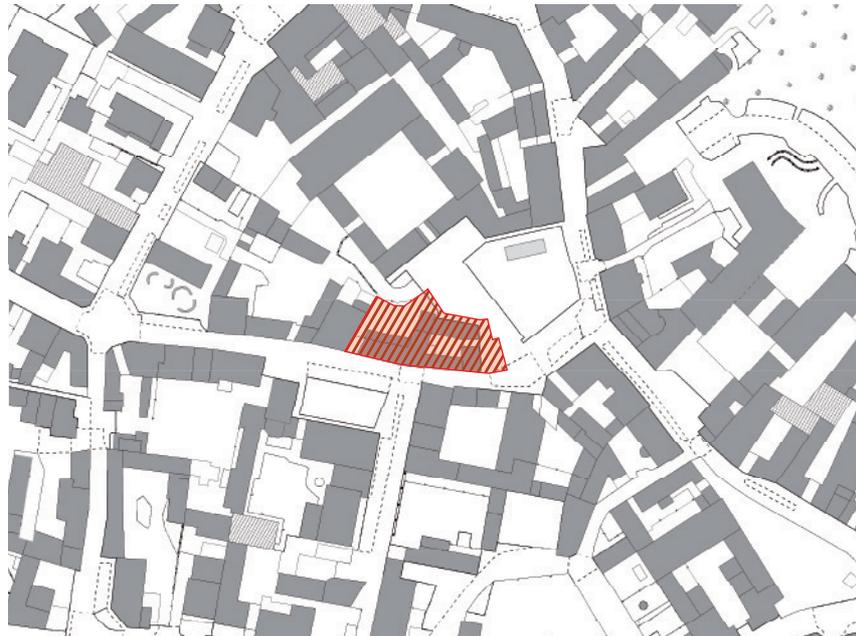


Ambito TR7 (via addolorata, piazza San Giacomo)**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**Superficie territoriale = **1.000 mq**Proprietà - **PUBBLICA/PRIVATA**

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

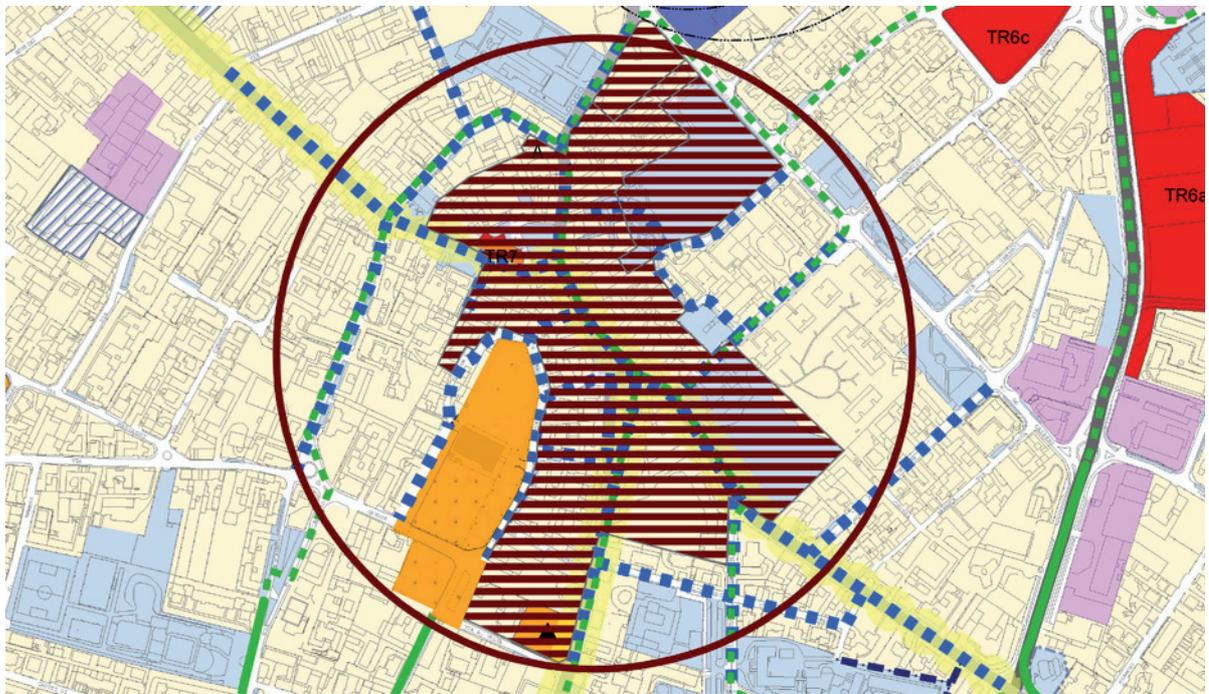
- Centralità dell'area
- Ruolo strategico di promotore di sviluppo nei confronti della valorizzazione urbana del centro storico
- Casggiato colonico Mazenta, permanenza di rilevanza storico-culturale.

Ambito TR7 (via addolorata, piazza San Giacomo)

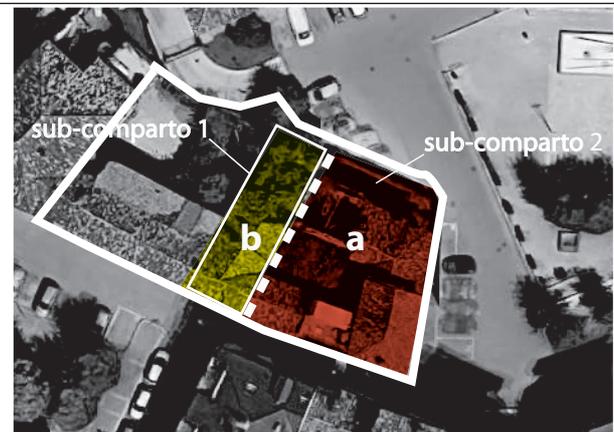
PROGETTO

| | |
|--|---|
| 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: - Residenza - Terziario/Ricettivo/ Commerciale (EdV)/ Servizi sub-comparto 2: - Servizi - Residenza - Terziario/Ricettivo/ Commerciale (EdV) Tutte le altre non sono ammesse |
| Procedura di intervento permesso di costruire convenzionato | 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