

11. Individuazione delle linee strategiche conclusive del Pgt di Giussano

Siamo ora giunti alle azioni di piano da porre in campo per rigenerare il territorio di Giussano, sulla base di scelte derivanti sia dalle analisi descrittive e classificatorie che hanno scandito le diverse fasi di redazione del Documento di piano, sia dalla visione strategica dell'Amministrazione comunale; il nuovo strumento, chiamato a sostituire non solo epidermicamente la Variante generale al Prg, interiorizza i principi di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, collaborazione, flessibilità, compensazione ed efficienza – che la Lr. 12/2005 ha posto a capo del suo operare – nell'assunzione di uno sviluppo effettivamente sostenibile che innalzi la qualità di vita dei residenti e promuova il comune come centralità di spicco nella nuova provincia di Monza e Brianza, in un'ottica **contenitiva** che – pur minimizzando il consumo di nuovo suolo – migliori l'armatura insediativa preesistente e aumenti in parallelo le superfici a verde (soprattutto nelle frazioni carenti di servizi), assumendo scelte strategiche di potenziamento delle attrezzature di interesse pubblico e collettivo, di miglioramento e riqualificazione del sistema infrastrutturale, di recupero e trasformazione del tessuto urbano misto attraverso il decentramento delle attività produttive incompatibili.

11.1. Le linee strategiche relative al riassetto del sistema infrastrutturale

Il sistema viario esprime l'ossatura dell'armatura urbana, e rappresenta uno dei presupposti fondamentali della crescita del territorio: il piano urbano del traffico, di recente approvazione, ha individuato una serie di priorità d'intervento atte a migliorare e fluidificare i volumi di movimento veicolare esistente a Giussano, potenziando in parallelo le reti pedonali e ciclabili ed esprimendo così scelte di miglioramento e potenziamento infrastrutturale necessariamente da assumersi nel Piano di governo del territorio per adeguare l'accessibilità non solo locale e per riqualificare parti di tessuto urbano.

11.1.1. *Il potenziamento del sistema infrastrutturale*

Dunque, le scelte effettuate nel Piano di governo del territorio in merito al sistema infrastrutturale ribadiscono quelle già assunte nel nuovo Piano urbano del traffico, con particolare attenzione posta al potenziamento e ottimizzazione del sistema infrastrutturale esistente mediante una ridefinizione dei flussi viari che, non di rado, allo stato attuale interferiscono con la residenza.

Tale intenzione si materializza con: **i)** l'asfaltatura e il potenziamento di via Matteotti (anche se su tale via dovranno inoltre essere posti in opera provvedimenti tali da evitare la circolazione dei mezzi pesanti); **ii)** la riqualificazione dell'incrocio tra le vie Matteotti, Bixio e della Tecnica; **iii)** il completamento dell'asfaltatura su via Bixio; **iv)** la realizzazione di un nuovo arco stradale tra la via dell'Artigianato e la nuova rotatoria su viale Como; **v)** la realizzazione della rotatoria su viale Como, in prossimità del confine con Mariano Comense (sono interventi diretti a sgravare il traffico sulla via Catalani nonché ad evitare il passaggio di veicoli industriali nell'abitato di Birone, e l'asse così ottenuto rappresenterà il principale vettore di comunicazione di tutte le attività produttive esistenti nella parte ovest di Birone, in direzione della Nuova Valassina); **vi)** la riqualificazione dell'incrocio tra le vie Trieste, Udine e Di Vittorio (incrocio delle 5 strade); **vii)** il potenziamento del collegamento tra via Venezia e la nuova rotatoria posta su viale Como; **viii)** la riqualificazione di via IV Novembre; **ix)** l'adeguamento dell'intersezione delle vie Udine e IV Novembre; **x)** nuove rotatorie da attivarsi sul viale Como e viale Lario, soprattutto in prossimità degli incroci pericolosi.

Sono, tutti questi, interventi che a differente titolo comportano un miglioramento della sicurezza stradale e minimizzano gli impatti ambientali generati dai flussi di traffico, che troveranno un ulteriore ridimensionamento in base all'attuazione e ridefinizione dei sensi di circolazione definiti dal Put.

11.1.2. *La riqualificazione della rete infrastrutturale a seguito dell'accoglimento delle istanze*

Le istanze presentate a seguito dell'avvio del procedimento del Piano di governo del territorio ex c. 2, art. 13 della Lr. 12/2005 hanno evidenziato alcune esigenze di riqualificazione della rete infrastrutturale.

Tali richieste spaziano da una miglior pulizia e gestione delle strade esistenti (istanze 37, 289), fino allo stralcio di archi previsti ma non ancora attuati (istanze 38, 41, 68, 133), alla riqualificazione e potenziamento di archi esistenti (istanze 5, 10, 37, 224), alla messa in sicurezza di incroci ritenuti pericolosi (istanze 62, 69, 178).

Alcune delle istanze presentate ricalcano anche gli obiettivi strategici, assunti dall'Amministrazione comunale e richiamati nel Piano urbano del traffico, come la riqualificazione e la messa in sicurezza dell'incrocio delle 5 strade (istanza 69), la riqualificazione delle arterie penetranti nel tessuto residenziale di Birone stralciando i flussi di veicoli pesanti che quotidianamente assillano la frazione (istanze 61, 70) mediante la loro deviazione su viale Como, la riqualificazione e il potenziamento di via Viganò mediante la messa in opera di strutture atte alla fruizione dell'area del Laghetto anche per la popolazione definita debole.

Queste istanze hanno permesso di meglio identificare la domanda, spesso latente, di chi quotidianamente vive il territorio facendo acquisire ulteriori informazioni utili a orientare le azioni da intraprendere sia in sede di Piano di governo del territorio, sia in sede di Piano urbano del traffico.

11.2. Le linee strategiche relative al patrimonio edilizio/urbanistico

Il nuovo strumento di governo del territorio di Giussano – nel quantificare nel Documento di piano le differenti aree di trasformazione – deve confrontarsi con le prescrizioni in materia di consumo di suolo previste dallo strumento di pianificazione provinciale.

È già stato prima appurato che, a seguito della constatata attuazione di oltre il 75% della vigente Variante generale al Piano regolatore, il Pgt può ora individuare nuove aree di trasformazione in una quota variabile in relazione sia all'ambito sub/provinciale di appartenenza, sia ad alcuni meccanismi premiali¹ per l'avvio di politiche di sostenibilità urbana².

A valle di tali computi è stato possibile quantificare una superficie massima pari a circa 141.000³ mq (2%) da sottoporre a eventuale trasformazione.

L'adeguamento alla Lr. 12/2005 del Ptcp (peraltro, allo stato attuale non ancora in vigore) ha ridefinito tali modalità di computo rendendole meno difficoltose ma, in alcuni casi, più restrittive; in particolare, dalla loro revisione si evince che *“l'idoneità del Documento di piano ad assicurare il conseguimento degli obiettivi di sviluppo sostenibile del Ptcp [omissis] viene quindi valutata con riferimento a quattro condizioni: i) previsione di azioni di densificazione, riuso e completamento del tessuto urbano consolidato; ii) contenimento del consumo di suolo entro il 5% rispetto al grado di urbanizzazione comunale esistente; iii) verifica della attuazione di almeno il 75% delle previsioni di sviluppo insediativo comunale con riferimento agli strumenti urbanistici comunali; iv) raggiungimento [omissis] di un grado di urbanizzazione del proprio territorio inferiore al grado di urbanizzazione medio dell'ambito preso a riferimento per omogeneità di condizioni insediative”*.

Il comune di Giussano risponde a tre delle condizioni sopra richiamate superando invece di poco (68%) il grado di urbanizzazione medio definito per l'ambito di riferimento (pari al 66%); il calcolo dell'indice di consumo di suolo (ICS) effettuato per Giussano si è pertanto basato sulla sommatoria delle superfici esistenti e di quelle programmate con piano attuativo – a uso residenziale, extraresidenziale, per infrastrutture di mo-

¹ Vengono utilizzati i cosiddetti indicatori di sostenibilità: i) riuso del territorio urbanizzato; ii) permeabilità dei suoli urbani; iii) dotazioni di aree verdi piantumate; iv) frammentazione degli insediamenti produttivi; v) accessibilità alle stazioni ferroviarie e/o metropolitane, parcheggi di interscambio; vi) dotazioni di piste ciclopedonali; vii) connettività ambientale

² In particolare ricordiamo: i) l'attuazione di programmi di azione paesistica; ii) l'attuazione di percorsi formali di sviluppo sostenibile; iii) la valutazione di compatibilità paesistico/ambientale per interventi di consistente trasformazione urbana; iv) la previsione di criteri progettuali e interventi di riqualificazione ambientale; v) il sostegno all'edilizia bioclimatica ed ecosostenibile introducendo un sistema di requisiti atti a contenere i consumi energetici, idrici e di altre risorse naturali; vi) l'attuazione di programmi di governo della mobilità urbana; vii) la localizzazione nel territorio comunale di impianti o attrezzature intrusive di interesse sovracomunale; viii) il sostegno e la riqualificazione della rete commerciale al dettaglio; ix) l'organizzazione di un sistema informativo territoriale coordinato con quello provinciale.

³ Non sono da considerarsi per l'applicazione delle regole di consumo di suolo i seguenti casi: i) zone di espansione già previste dallo strumento urbanistico vigente e riconfermate o ricollocate nel nuovo strumento urbanistico; ii) aree destinate a interventi di rilevanza sovracomunale di cui all'art. 81 delle NdA del Ptcp.

bilità, per servizi e attrezzature pubbliche urbane, nonché per attrezzature d'interesse generale, esclusi i parchi urbani e territoriali – misurata alla data di adozione dello strumento.

Peraltro, dall'adeguamento dello strumento provinciale alla Lr. 12/2005 si ricava la constatazione che la procedura di calcolo risulta in parte modificata giacché: *i*) viene eliminata la definizione relativa alla data di verifica dello strumento; *ii*) vengono eliminate le precisazioni relative all'esclusione dei parchi urbani e territoriali; *iii*) viene inoltre introdotta la formula:

$$GU = (A + B + C) : ST \times 100$$

sulla cui base il grado di urbanizzazione (GU) è definito dal rapporto percentuale tra la somma delle superfici già occupate da insediamenti (A) e da opere di urbanizzazione esistenti, a rete e puntuali (B) e delle superfici interessate dalle trasformazioni previste dagli atti di pianificazione comunale vigenti (C), da un lato e, dall'altro, l'intera superficie territoriale interessata (ST).

In base alle quantità definite nel Documento di piano come superfici urbanizzate, pari a 7.034.261 mq, è possibile sottrarre ulteriori 210.987 mq derivanti dalla mancata attuazione dei servizi nonché ulteriori aree a verde presenti all'interno di ambiti urbanizzati, come i 27.300 mq circa di aree a verde presenti nella pertinenza di Residenza Amica, o i 9.000 mq della scuola Salvo d'Acquisto a Paina e della scuola media Alberto da Giussano, o ancora i 24.800 mq localizzati sulle vie Viganò e Prealpi, necessari per la localizzazione dei corridoi ecologici: già solo facendo rientrare tali valori nell'espressione soprastante è possibile definire un grado di urbanizzazione inferiore a quello definito a livello provinciale come medio, per la Brianza centrale, pari al 66%.

Sulla base di queste valutazioni è possibile sostenere che Giussano rientri a pieno titolo in tutte e quattro le condizioni di idoneità e conformazione al Piano territoriale di coordinamento provinciale.

Nelle norme di attuazione dell'adeguamento del Ptcp si evidenzia inoltre che, ai fini della valutazione di compatibilità degli atti di pianificazione comunale con gli obiettivi del Ptcp, non si considerano comportanti consumo di suolo: *i*) gli interventi relativi alle parti di territorio comunale incluse nel perimetro del tessuto urbano consolidato, nemmeno se si tratti di aree libere, intercluse o di completamento o di aree da ristrutturare o da riorganizzare, che siano da assoggettare o meno a pianificazione attuativa; *ii*) le previsioni di interventi pubblici e di insediamenti di rilevanza sovracomunale; *iii*) i progetti presentati allo Sportello unico per le attività produttive

11.2.1. *La conferma delle volumetrie previste dalla Variante generale del Prg*

Nonostante la possibilità di identificare nuove aree di trasformazione, ***nessuna espansione residenziale sulle aree agricole è stata prevista*** giacché rappresenta esplicita volontà di quest'Amministrazione il mantenimento dell'armatura insediativa in essere, ponendo l'accento solamente sulla sua riqualificazione.

Le nuove possibilità edificatorie di carattere residenziale si materializzano solo a seguito delle trasformazioni funzionali del tessuto urbano, mediante interventi subordinati a strumenti attuativi o finalizzati a ottenere vantaggi collettivi in termini di servizi acquisiti.

I volumi previsti nella Variante generale vengono sostanzialmente confermati e rappresenteranno elemento di riferimento da raggiungere per la riqualificazione, anche mediante piano attuativo, soprattutto in quegli ambiti ove gli indici esistenti risultino superiori a quelli previsti; l'utilizzo degli strumenti attuativi consente peraltro al Comune di: *i*) controllare la buona riuscita degli interventi anche dal punto di vista della qualità architettonica; *ii*) ottenere nuove aree a servizi in grado sia di rispondere alle esigenze dei nuovi residenti sia di contrarre il fabbisogno arretrato locale; *iii*) mitigare gli impatti volumetrici esistenti, soprattutto se produttivi, sulla base del ridimensionamento dei volumi esistenti.

11.2.2. *La necessità di un ridimensionamento delle volumetrie previste nei piani di recupero*

Anche per quanto riguarda la riqualificazione dei sedimi storici è possibile utilizzare le stesse modalità e, in particolare, ricorrere allo strumento del Piano di recupero per mitigare gli impatti dei volumi esistenti in aree storiche; in particolare l'imposizione di piani di recupero consentirebbe il raggiungimento di un duplice o-

biiettivo: **i)** il ridimensionamento degli indici volumetrici, coerenziandoli con quelli del contesto territoriale; **ii)** l'acquisizione di nuove aree per funzioni collettive, soprattutto negli spazi centrali carenti di servizi.

A seguito di verifiche sull'immediato contesto, in sede di predisposizione di piano di recupero risulta inoltre possibile derogare alle altezze definite dallo strumento urbanistico vigente, pur senza omettere l'applicazione della disciplina igienico – sanitaria, per l'acquisizione di aree a servizi da localizzarsi al piano terreno e/o nel sottosuolo, favorendo una riqualificazione urbanistica complessiva (e non solo edilizia) in modo che gli effetti benefici di tali operazioni si ripercuotano positivamente sull'intorno.

11.2.3. *L'individuazione di nuovi volumi per l'edilizia convenzionata*

L'edilizia convenzionata e sovvenzionata grazie al c. 1, art. 8 della Lr. 12/2005 entra a pieno titolo nella compagine dei servizi da considerarsi all'interno del Piano dei servizi e inoltre – sulla base della deliberazione di Giunta regionale 15 giugno 2007, n. 8/4933 – la Regione Lombardia ha approvato i criteri generali della “Attuazione del Programma regionale per l'Edilizia residenziale pubblica 2007/2009 – 2° Programma regionale Contratti di quartiere”, basato su quattro assi fondamentali: **i)** l'edilizia residenziale pubblica; **ii)** la famiglia e la solidarietà sociale; **iii)** la sicurezza; **iv)** la rivitalizzazione economica.

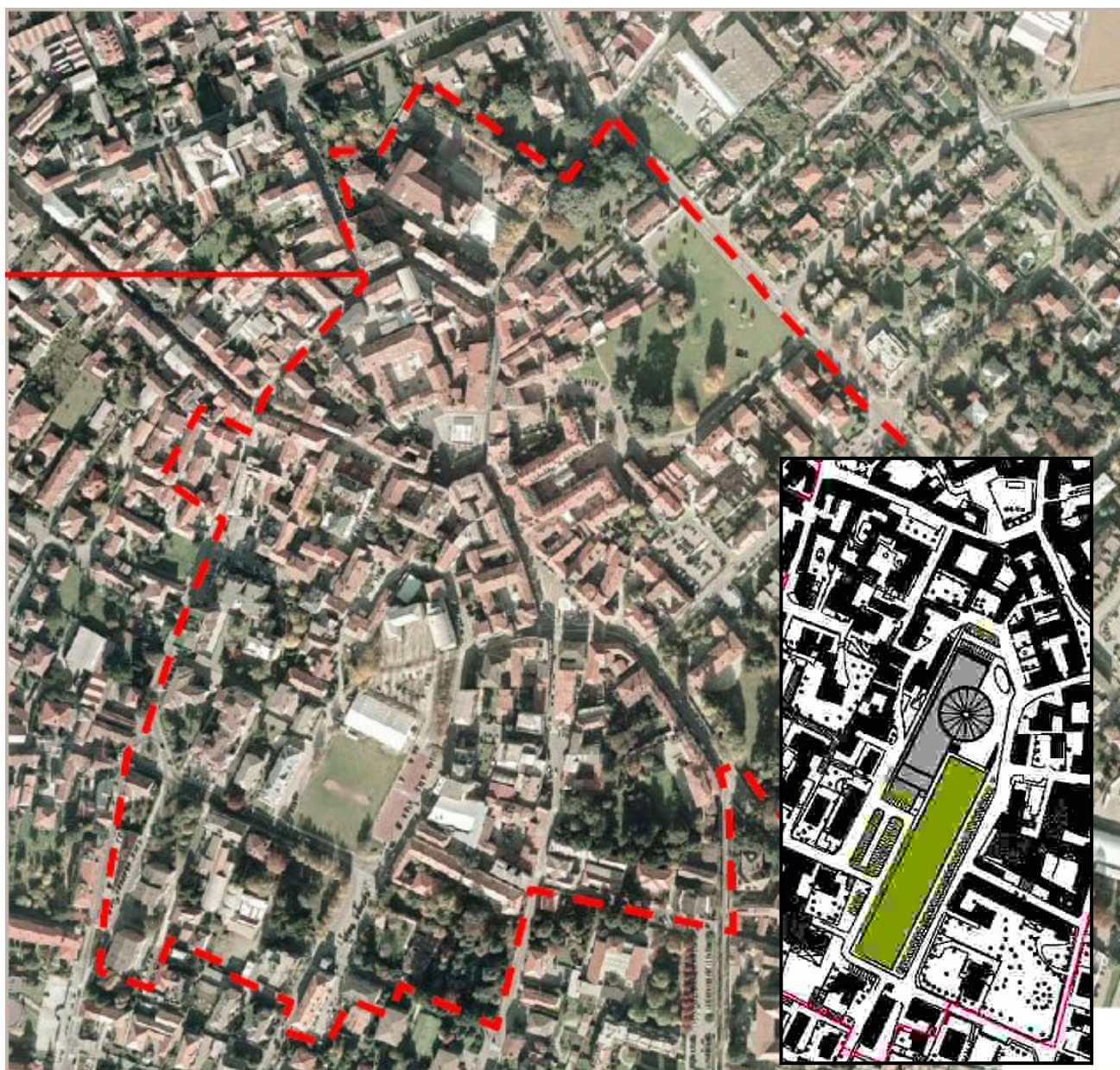
L'Amministrazione comunale di Giussano, nel ritenere che sul proprio territorio siano riscontrabili le “patologie” segnalate dal programma dei Contratti di quartiere, ha deciso di aderire esprimendo una “manifestazione d'interesse” e presentando la propria proposta di potenziamento dell'offerta di edilizia pubblica, che si fonda sui seguenti obiettivi:

- a) la realizzazione di nuovi alloggi a canone sociale (realizzando, su area di proprietà comunale ubicata tra le vie Oberdan e De Gasperi, 14 nuovi alloggi da destinare all'incremento del patrimonio Erp assegnato a canone sociale; gli alloggi saranno di diverso taglio per rispondere ai bisogni abitativi di diverse tipologie familiari, dalle giovani coppie alle famiglie numerose);
- b) la riqualificazione di alloggi a canone sociale di proprietà Aler (sono presenti in via d'Azeglio due immobili di proprietà Aler, costruiti alla fine degli anni '70 per un complesso di 24 alloggi insistenti su area comunale di circa 4.800 mq, ceduta ad Aler in diritto di superficie; si prevede la ristrutturazione delle unità abitative, assumendo gli obiettivi del miglioramento della vivibilità, del potenziamento della sicurezza e dell'efficienza energetica);
- c) la realizzazione di nuovi alloggi a canone moderato (si prevede la prima attivazione del servizio abitativo a canone moderato per un totale di 5 alloggi, tramite il recupero di immobili privati del centro storico in condizioni di degrado ma con notevole pregio ambientale);
- d) una politica di “housing” destinata alla locazione temporanea per studenti e lavoratori che utilizzano le strutture d'interesse sovracomunale presenti a Giussano;
- e) ulteriori volumi per l'edilizia convenzionata/sovvenzionata, in previsione sull'area assoggettata a Programma integrato d'intervento in via Matella, già prevista nel vigente Documento di inquadramento.

11.2.4. *Gli interventi per la riqualificazione del tessuto urbano*

Il miglioramento della qualità della vita passa anche attraverso la ricomposizione funzionale e morfologica del tessuto urbano esistente: già nel Documento di inquadramento, approvato dal Consiglio comunale di Giussano ex art. 25, c. 7, artt. 87 e 88 della Lr. 12/2005 (norme transitorie), venivano individuati alcuni ambienti critici sul territorio comunale, da riqualificare mediante una ridefinizione della qualità urbana e funzionale, nonché alcuni indirizzi atti a migliorare la qualità architettonica e urbanistica di Giussano: in particolare, le note esplicitate nel Documento di inquadramento rappresentavano (e rappresentano) linee guida per la valutazione dei progetti avanzati dagli operatori privati, giacché la ricerca e il raggiungimento della qualità architettonica passa anche attraverso l'analisi del contesto urbanistico per correlare la soluzione progettuale ai vincoli tipomorfologici della città esistente, in maniera da assecondarli ragionevolmente (tramite un corretto inserimento degli interventi nel tessuto, accentuandone quindi la qualità) o da discostarsene motivatamente (facendo cioè in modo che gli interventi generino assetti diversi da quelli preesistenti, iniziando cioè il processo di riqualificazione).

Perimetro del Contratto di quartiere



Di particolare importanza per il centro di Giussano risulta il cosiddetto PP1, un intervento localizzato nel baricentro del capoluogo ove oggi insiste il Palatenda e sul quale sarà realizzata una struttura innovativa, pensata in funzione delle esigenze del territorio e finalizzata a una sua maggiore valorizzazione territoriale, in grado di accogliere manifestazioni musicali, teatrali e popolari, oltre a mostre e conferenze: una struttura che possa fungere da autentico e reale centro catalizzatore, simbolo e richiamo verso l'esterno.

Il centro polifunzionale costituirà un contenitore ideale per ospitare soprattutto iniziative di natura culturale, con l'obiettivo di utilizzare gli spazi per attività di intrattenimento (musicale e culturale), eventi espositivi e mostre, anche col supporto di aziende locali e nazionali, unitamente a iniziative di natura congressuale e a convegni; il centro polifunzionale sarà disponibile anche per le iniziative delle associazioni e delle realtà cittadine, e ospiterà altresì funzioni commerciali, anche alla luce delle sue caratteristiche progettuali tese a privilegiare un elevato numero di parcheggi esterni (144 posti auto) e interrati (65 posti auto), in grado di soddisfare la domanda di posti auto endogena ed estesa a tutta l'area centrale di Giussano.

All'interno del perimetro del Contratto di quartiere insistono inoltre differenti aree da assoggettare a Piano di recupero per le quali si dovranno valutare i differenti interventi, gli impatti e gli eventuali incentivi da attivare per la riqualificazione di ambiti centrali e attualmente degradati. (cfr. nel precedente paragrafo 11.2.2).

11.2.5. *Le trasformazioni a seguito dell'accoglimento delle istanze presentate dalla popolazione*

A seguito della consultazione pubblica preventiva avviata a valle dell'avvio del procedimento (c. 2, art. 13, Lr. 12/2005) sono pervenute al protocollo comunale 290 istanze di carattere specifico e generale, sulla cui base è stato possibile misurare la “temperatura urbanistica” del territorio comunale.

La più parte delle richieste interessava aree attualmente non edificate, e per le quali veniva richiesta una quota di trasformabilità; sovente, tuttavia, esse si localizzavano in ambiti ambientalmente pregiati non solo per il territorio di Giussano ma anche per quello provinciale e, dunque, le richieste di trasformazione territoriale avanzate dalla cittadinanza sono state attentamente valutate sia sotto l'aspetto degli orientamenti strategici comunali⁴ sia sotto il filtro della Valutazione ambientale strategica, che ha definito in dettaglio il grado di trasformabilità del territorio comunale.

Le istanze rigettate in quanto non compatibili con gli orientamenti di sviluppo territoriale sono state ben 141 (pari al 48% circa), le istanze parzialmente accolte sono state 45 (pari al 15% circa), le istanze meritevoli di accoglimento sono 39 (pari al 13% circa), e le istanze riferite al sistema infrastrutturale piuttosto che alla segnalazione di errori materiali sono 48 (pari al 16% circa).

Le istanze accolte, tuttavia, hanno comportato limitati incrementi volumetrici residenziali e/o produttivi, dando inoltre la possibilità di una verifica dello stato del territorio rispetto alle effettive attività in essere, permettendo così all'Amministrazione di adeguare loro – laddove necessario – lo strumento urbanistico.

11.2.6. *La riqualificazione alla microscala del tessuto urbano e gli interventi “una tantum”*

La riqualificazione alla microscala del tessuto urbano si articola in differenti interventi, articolati sull'intero territorio comunale; essi spaziano dalla ridefinizione di aree attualmente interessate da funzioni promiscue e sovente incompatibili (cfr. il successivo paragrafo 11.3.3.) fino agli interventi da assoggettare a Piani di recupero soprattutto nelle aree centrali di Giussano, agli interventi per l'acquisizione di nuove aree a servizi per rispondere alle esigenze dei soggetti residenti e/o gravitanti a Giussano, agli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (eventualmente introducendo modalità di risparmio energetico).

Poi, molte istanze presentate in sede di avvio del procedimento chiedevano interventi edilizi, soprattutto in zona agricola, per rispondere a esigenze di carattere familiare limitate a due/tre stanze; sulla loro base si è provveduto a individuare gli spazi di frangia urbana, ambiti che – pur insistendo su zona agricola – presentano già costruzioni residenziali e/o produttive, e in essi s'è deciso di individuare quei fabbricati in cui è ammesso un incremento volumetrico deciso “una tantum” non in termini percentuali sui volumi esistenti ma a priori per un'entità di 250 mc, il che potrebbe generare sia una risposta adeguata alle esigenze familiari sia l'avvio della riqualificazione del territorio di frangia mediante un'attenta ricomposizione del tessuto edilizio: tale *bonus* deve risultare al netto di eventuali altri interventi di incremento volumetrico goduti ai sensi della Variante generale al Prg, e non può interessare quei volumi che sono stati in passato coinvolti da condono edilizio.

11.3. Le linee strategiche relative al riassetto del sistema produttivo

Più volte è stato ricordato come il tessuto produttivo di Giussano, e più in generale della Brianza, risulta in affanno nei confronti dei nuovi mercati emergenti soprattutto nell'estremo oriente, che hanno spinto le attività produttive italiane ad aumentare i propri investimenti e il proprio *know how* per realizzare prodotti di qualità; le imprese leader – in particolare quelle del legno-arredo – rappresentano le entità produttive che sono riuscite in grado di superare i tipici problemi aziendali superando la questione del passaggio generazionale, focalizzando la propria produzione sull'alta fascia del mercato di lusso e sulle produzioni di nicchia, ampliando la propria influenza commerciale fuori dai confini nazionali.

⁴ Per esempio, di particolare importanza nella valutazione delle istanze è risultata la volontà dell'Amministrazione di non intaccare nuovo suolo agricolo mediante interventi di espansione residenziale.

Proprio gli elementi positivi constatati spingono a valorizzare all'interno del territorio di Giussano queste importanti realtà del legno-arredo, le uniche che al momento appaiono in grado di fare da traino in termini di terziarizzazione delle attività produttive (filiera); e, proprio per amplificare tale effetto traino e incentivare maggiormente il già dinamico contesto locale, è auspicabile la crescita e il rafforzamento del numero di realtà significative; restano invece aperti problemi di contesto, come il fatto di operare in una realtà economicamente insicura che frena gli investimenti, la presenza di oneri burocratici sempre più complessi (privacy, ecc.) e, soprattutto, una lacuna nelle nuove generazioni in termini di limitata formazione professionale.

In tale contesto, è stato già affermato dal Sindaco di Giussano che *“l'Amministrazione non si sottrae a questa ardua sfida dei giorni nostri, anzi intende porsi come concreto supporto allo sviluppo economico e sociale del proprio territorio, orientando tutta la sua attività di governo con l'obiettivo preciso di potenziare e migliorare la qualità delle infrastrutture, delle strutture e dei servizi e, in ultima analisi, elevando la qualità della vita dei cittadini e delle imprese, così da porsi come polo di eccellenza e di attrazione anche per la intera nuova provincia di Monza e della Brianza”* attraverso le seguenti azioni strategiche: **i)** favorire le sinergie tra pubblico e privato; **ii)** trasformare la città da centro di costo a centro di profitto, convogliando risorse non solo statali; **iii)** non limitarsi alla mera pianificazione urbanistica ma sviluppare capacità creativa nella ricerca di nuovi investimenti; **iv)** favorire la costruzione di nuove infrastrutture; **v)** riqualificare la viabilità locale migliorando l'accessibilità; **vi)** sviluppare e favorire nuove opportunità di lavoro per i giovani; **vii)** favorire incentivi alle imprese quali la nascita di incubatori per sostenere uno sviluppo dell'innovazione sostenibile con le richieste del mercato internazionale; **viii)** incoraggiare la cosiddetta “formazione continua e permanente” per mantenere alto il livello di professionalità; **ix)** favorire il recupero, la riconversione, la riqualificazione e la valorizzazione delle aree dismesse disseminate nel territorio.

11.3.1. *Il meccanismo di incentivi/disincentivi per la rilocalizzazione di attività produttive*

Meccanismi di incentivazione, anche economica, nell'indirizzare le trasformazioni territoriali potrebbero far assumere al Comune un ruolo privilegiato nelle scelte strategiche di marketing territoriale: tali meccanismi, non definiti rigidamente ma in grado di adattarsi alle differenti esigenze, potranno essere ridotti o amplificati a seguito dell'interesse pubblico esposto; in altri termini, interventi che presentano un interesse pubblico assai elevato e che apportano benefici non solo alla riqualificazione locale ma, più in generale, all'aumento della qualità della vita dei residenti potrebbero accedere a incentivi economici più elevati mentre, nel caso contrario, gli incentivi sarebbero minimi quando addirittura inesistenti.

Sotto tale profilo il ricorso a Piani attuativi convenzionati o Piani per l'insediamento produttivo può rappresentare utile strumento per facilitare la rilocalizzazione di attività produttive incompatibili col tessuto circostante: tali piani, infatti, svolgono una duplice funzione da un lato di stimolo alle espansioni industriali attraverso la cessione alle imprese interessate dei terreni espropriati (anche a prezzi calmierati), dall'altro di strumento rivolto ad assicurare un ordinato assetto urbanistico nello spazio dove dovranno inserirsi i nuovi complessi, o dove troveranno migliore o più adeguata collocazione gli insediamenti esistenti.

11.3.2. *La rilocalizzazione di aziende con impatto rilevante sul contesto*

Alcune aziende, presenti nel territorio comunale con un forte impatto territoriale, possono e debbono essere assoggettate a ripensamenti nella loro collocazione, e la delocalizzazione delle attività ritenute incompatibili e la riqualificazione delle aree dismesse o in via di dimissione può avere luogo alla luce di esplicite alternative localizzative, sulla base di esplicite alternative che fungano da volano alla capacità attrattiva urbana mediante un giusto mix funzionale in grado di materializzare nuovi servizi sia alla popolazione residente, sia alle attività economiche in essere.

Meccanismi d'incentivazione, anche economica, nell'indirizzare le trasformazioni territoriali potrebbero far assumere al Comune un ruolo privilegiato nelle scelte strategiche di marketing territoriale, e la rilocalizzazione di aziende produttive in difficoltà o la riqualificazione di aree dismesse può essere favorita dall'avvio di Programmi integrati di intervento che consentano il recupero degli spazi abbandonati o sottoutilizzati, per introdurre nuove gamme di funzioni che rivitalizzino l'ambito d'intervento.

A tal fine, oltre ai 6 ambiti assoggettati alla programmazione integrata di intervento in sede di Documento di inquadramento, si è aggiunta ora una serie di ulteriori aree da potenziare, riqualificare e/o trasformare anche tramite l'eventuale trasferimento delle attività in essere in aree più appropriate al contesto territoriale: la trasformazione di importanti aree industriali dismesse o in fase di dismissione, come il complesso produttivo posto tra le vie Catalani e Pascoli, oppure tra le vie Monza e della Madonnina, o ancora in via Legnano, nonché l'area industriale della Barzaghi rappresentano importantissimi interventi chirurgici da effettuare sul territorio per ricucire un tessuto urbano ormai degradatosi.

11.3.3. *La rilocalizzazione di aziende in aree commiste con prevalenza residenziale*

Sono state riconosciute e cartografate le parti di territorio comunale in cui si manifesta la compresenza di attività residenziali e attività artigianali/produttive: si tratta di emergenze dove insistono, o possono insistere, conflitti con le funzioni residenziali e rappresentano oggi, pertanto, nuovi problemi che devono trovare una risposta all'interno del nuovo strumento di governo del territorio.

La risoluzione di tali conflitti può e deve avvenire anche grazie agli stimoli che l'Amministrazione comunale riesce a fornire al mercato locale, tra cui in particolare la possibilità di rendere appetibile la delocalizzazione di tali attività mediante strumenti fiscali o incentivi in grado di stimolare i privati nell'operare tale scelta.

La riqualificazione di questi ambiti, qualora i volumi esistenti esprimano indici superiori a quelli previsti dallo strumento urbanistico vigente, dovrà essere assoggettata a pianificazione attuativa in modo da ottenere sia una diminuzione dei volumi (e quindi un minore impatto, anche visivo) sia la messa a disposizione di nuove aree a servizi, che andranno a rispondere ai fabbisogni arretrati della popolazione locale e a quelli insorgenti della nuova popolazione insediabile.

11.4. Le linee strategiche relative al riassetto del sistema dei servizi

Il sistema dei servizi ha rappresentato e rappresenta tuttora un punto di forza del territorio di Giussano: infrastrutture di carattere locale e sovralocale sono ben radicate e presenti nello spazio comunale, anche se non distribuite uniformemente, e proprio tali disuniformità spingono l'Amministrazione sia a rafforzare l'attuale polo di servizi localizzato nel baricentro territoriale di Giussano, sia a potenziare la presenza di servizi nelle frazioni che presentano dei deficit; in particolare, tale potenziamento prevede un'attenzione particolare alle attrezzature del verde e dei parcheggi avvalendosi delle buone potenzialità, anche normative, previste dalla disciplina vigente.

11.4.1. *La valutazione del sistema dei servizi previsti (e non realizzati) dalla Variante generale al Prg*

La Variante generale al Prg vigente sovradimensionava i servizi a 32,62 mq/ab. nel caso di una stima della capacità insediativa pari a 100 mc/ab., ovvero 34,71 mq/ab. nel caso di un utilizzo dell'indice di 150 mc/ab.: una quantità di servizi ben superiore alle esigenze sia della Lr. 51/1975 (che richiedeva solo 26,5 mq/ab.) sia dell'attuale Lr. 12/2005, che si limita ai 18 mq/ab.; tuttavia, nonostante un esplicito surplus di servizi, si è manifestata la volontà dell'Amministrazione di mantenere tale elevata dotazione di servizi anche per le aree tuttora vincolate ma non ancora acquisite al demanio comunale, eliminando tuttavia il vincolo preordinato all'esproprio.

In tale situazione, i servizi previsti ma non ancora attuati potranno essere assoggettati a una riclassificazione ai sensi del c. 13, art. 9 della Lr. 12/2005; in particolare, non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento pubblico della Pubblica Amministrazione; così, la possibilità d'intervenire da parte del privato escluderebbe il carattere ablativo del vincolo urbanistico, giacché con tale soluzione diverrebbe effettivamente realizzabile almeno una parte delle necessarie attrezzature collettive, oggi solo previste e non realizzate per l'esiguità delle risorse finanziarie pubbliche disponibili.

Il sistema della finanza di progetto (*project financing*) troverebbe così una concreta attuazione poiché i proprietari delle aree vincolate potrebbero reperire convenienza a progettare, realizzare e gestire una attrezzatura collettiva di largo consumo.

Si prevede in tali casi la formalizzazione di determinati impegni da parte del privato per garantire e regolamentare l'uso pubblico dell'opera, ma resta tuttavia il problema dei vincoli per servizi pubblici definiti essenziali, o quelli che il privato non ritiene finanziariamente ed economicamente conveniente attuare; in tal caso si tratta di disciplinare un sistema di perequazione urbanistica attribuendo degli indici volumetrici a tutti i servizi previsti e non attuati, che possano essere acquisiti esclusivamente da quelle azioni di trasformazione territoriale che prevedano piani attuativi o permessi di costruire convenzionati; le aree a servizi, per le quali si siano trasferiti i volumi su aree di trasformazione, verranno così cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale incrementando in tal modo la dotazione di servizi pubblici.

Inoltre, nuovi servizi potranno individuarsi e venire attuati in base all'avvio di Piani attuativi convenzionati, Programmi integrati di intervento nonché convenzioni per l'accesso collettivo regolamentato a funzioni attualmente esistenti: nuovi servizi che, affiancati a quelli esistenti, potranno effettivamente rispondere in modo prestazionale alle effettive esigenze della popolazione residente e gravitante su Giussano.

11.4.2. *Il potenziamento dell'armatura di aree verdi*

Il Piano dei servizi, approvato nel 2006, fornisce un quadro esaustivo dei servizi esistenti sul territorio comunale differenziando le quantità non solo per frazione e capoluogo, ma anche per tipologia; questo strumento, che nel Piano di governo del territorio abbandona il ruolo di semplice relazione di accompagnamento agli elaborati di Prg per assumere una posizione paritetica rispetto agli altri strumenti, ha permesso di quantificare nel sistema informativo comunale 615.299 mq di servizi attivi, con un saldo positivo rispetto alla popolazione del 31 dicembre 2005 di 10.507 mq; naturalmente la distribuzione dei servizi non risulta omogenea su tutto il territorio comunale e, in tale contesto, il ruolo del Piano di governo del territorio in generale e del Piano dei servizi in particolare permetterebbe l'avvio di azioni atte a minimizzare il *gap* generatosi tra le differenti unità urbanistiche d'indagine⁵.

In particolare possiamo far riferimento ai seguenti dati⁶ relativi al verde, gioco e sport utilizzando come base di riferimento i 15 mq/ab. definiti dall'ormai abrogata Lr. 51/1975: **i)** Giussano, 162.713 mq a fronte di un surplus pari a + 13.448; **ii)** Robbiano, 10.101 mq a fronte di un deficit pari a - 54.219; **iii)** Birone, 4.858 mq a fronte di un deficit pari a - 41.822 mq; **iv)** Paina, 46.842 mq a fronte di un deficit pari a - 35.103 mq.

A eccezione del capoluogo, tutte le frazioni presentano un deficit più o meno accentuato di servizi relativi al verde gioco e sport, che il nuovo Pgt vuole minimizzare sulla base di due tipi di azioni per aumentare la dotazione di aree verdi: l'acquisizione diretta da parte del comune e/o dei privati di nuove aree da destinare a verde gioco e sport, oppure l'acquisizione di nuove aree mediante la predisposizione e l'attuazione di piani attuativi:

- a) il primo caso (l'acquisizione diretta da parte del comune e/o dei privati di nuove aree) riguarda: **i)** un ampliamento dell'area verde immediatamente a sud del mercato che andrà a completare, con l'area florivaistica privata, opportunamente convenzionata, un sistema verde molto importante e capace di formare un vero e proprio polo di servizi a Giussano; **ii)** la costituzione di un parco urbano a Birone, da attuarsi in prossimità di via della Tecnica occupando le aree attualmente classificate PA-EP5 e gli adiacenti servizi; **iii)** nuove aree a verde (nell'insediamento florovivaistico) da attuarsi a Paina mediante apposita

⁵ I fabbisogni arretrati delle singole UIU riferiti ai limiti stabiliti dalla Lr. 51/1975 (dato tra parentesi = Lr. 12/2005) sono: **i)** UIU 1 - 13.295 mq (- 4.149 mq); **ii)** UIU 2 + 10.138 mq (+ 16.130 mq); **iii)** UIU 3 + 1.495 mq (+ 10.989 mq); **iv)** UIU 4 - 2.705 mq (+ 2.063 mq); **v)** UIU 5 - 8.771 mq (+ 664 mq); **vi)** UIU 6 - 20.130 mq (- 13.330 mq); **vii)** UIU 7 - 26.402 mq (- 16.627 mq); **viii)** UIU 8 + 7.666 mq (+ 14.959 mq); **ix)** UIU 9 + 136.401 mq (+ 146.864 mq); **x)** UIU 10 + 65.577 mq (+ 76.414 mq); **xi)** UIU 11 - 34.210 mq (- 22.633 mq); **xii)** UIU 12 - 3.879 mq (+ 4.851 mq); **xiii)** UIU 13 + 285 (+ 9.006mq); **xiv)** UIU 14 - 20.715 mq (- 13.711 mq); **xv)** UIU 15 - 29.148 mq (- 18.880 mq); **xvi)** UIU 16 + 2.877 mq (+ 10.935 mq); **xvii)** UIU 17 - 23.479 mq (- 15.353 mq); **xviii)** UIU 18 - 9.183 mq (+ 1.348 mq); **xix)** UIU 19 - 4.837 mq (+ 5.083 mq); **xx)** UIU 20 - 24.989 mq (- 14.441 mq); **xxi)** UIU 21 + 9.052 mq (+ 16.727 mq); **xxii)** UIU 22 + 1.239 mq (+ 8.999 mq); **xxiii)** UIU 23 - 1.298 mq (- 882 mq); **xxiv)** UIU 24 - 1.179 mq (- 601 mq).

⁶ Dati mutuati dal Piano dei servizi vigente.

convenzione di accessibilità e fruizione da parte della popolazione: questi principali interventi, che verranno seguita da ulteriori interventi di più modeste dimensioni, rappresentano un impulso decisivo per fornire il territorio di Giussano di una dotazione di verde alla popolazione residente e gravitante:

- b) nel secondo caso (l'acquisizione di nuove aree mediante la predisposizione e l'attuazione di piani attuativi) rientrano tutte quelle trasformazioni territoriali che prevedono come contropartita al Comune l'incremento di aree a verde e/o parcheggi.

Anche se l'attuale normativa non prevede un'entità minima per i servizi relativi al verde gioco e sport Giussano, in un'ottica di miglioramento della qualità della vita dei residenti e più in generale della popolazione, vuol tendere come obiettivo generale ai 15 mq/ab. (a suo tempo stabiliti dalla Lr. 51/1975) pur senza pretendere il raggiungimento di tale meta in questo primo strumento urbanistico⁷.

11.4.3. *Il potenziamento dell'armatura di parcheggi*

I parcheggi esistenti a Giussano e differentemente classificati in relazione alle specifiche ex Lr. 51/1975 sono quantitativamente carenti solo nelle frazioni di Robbiano e Birone, con surplus a Paina e nel capoluogo Giussano.

Tuttavia, tale quantificazione non rappresenta certamente un indicatore di prestazionalità ma, più semplicemente, evidenzia una disponibilità di parcheggi all'interno dell'ambito di indagine non necessariamente rispondente alle esigenze della popolazione residente e gravitante: è stato visto come l'indice di occupazione irregolare (n° contravvenzioni / n° posti auto disponibili) sia particolarmente elevato⁸ in alcuni ambiti del territorio giussanese, e si tratta quindi di potenziare il sistema dei servizi anche alla luce degli obiettivi di fluidificazione del traffico assunti dal Piano urbano del traffico.

La sosta regolamentata rappresenta, soprattutto in contesti particolarmente densi e con limitati parcheggi, una soluzione in grado di garantire una risposta alle esigenze urbane, giacché l'individuazione di sedi (vie o piazze) in cui individuare parcheggi regolamentati mediante sia disco orario, sia pagamento di un ticket garantisce, soprattutto per le aree più commercialmente vitali, un adeguato turn over di vetture, evitando al contempo la sosta passiva.

Al proposito, l'individuazione delle aree a sosta regolamentata rappresenta un passo rilevante, interessando al contempo il capoluogo Giussano e le frazioni di Robbiano, Birone e Paina, come segue:

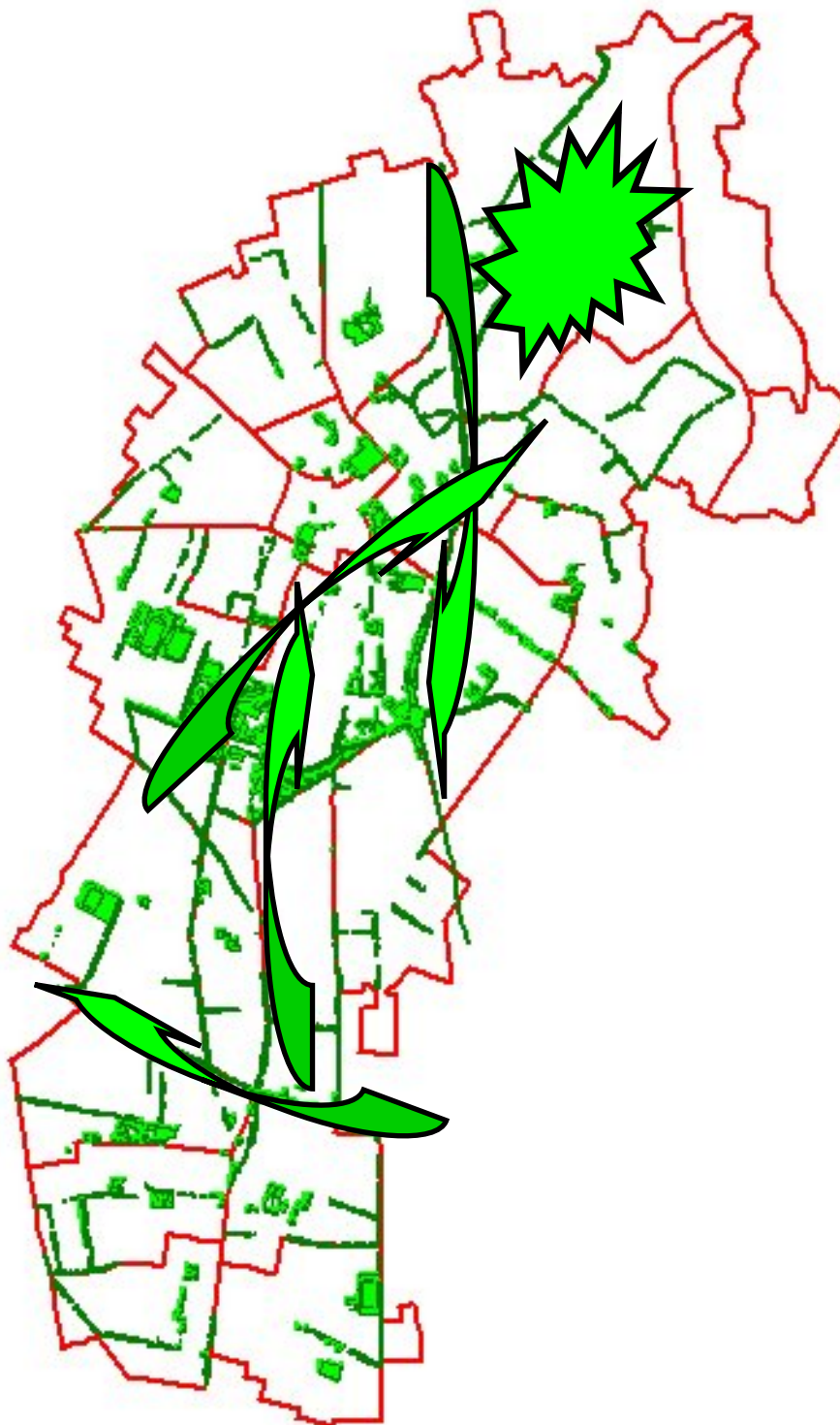
- a) *parcheggi a pagamento a Giussano*: i) piazza Roma; ii) piazza San Giacomo; iii) via Alberto da Giussano (tratto compreso tra via Silvio Pellico e piazza San Giacomo); iv) via Silvio Pellico; v) piazza San Carlo; vi) via Vittorio Emanuele; vii) piazza Lombardi; viii) via Umberto I;
- b) *parcheggi a pagamento Paina*: i) via IV novembre (tratto da via Da Vinci e viale Brianza);
- c) *parcheggi a sosta regolamentata con disco orario a Giussano*: i) via Addolorata; ii) via Garibaldi; iii) via Piave; iv) via Piola; v) via Cavera (tratto a senso unico); vi) via Aliprandi; vii) via Savio; viii) via Cavour (da piazza Roma a piazza della Repubblica); ix) via XXV aprile; x) via Oberdan; xi) via Carrocchio;
- d) *parcheggi a sosta regolamentata con disco orario a Robbiano*: i) piazza Cadorna; ii) via Battisti;
- e) *parcheggi a sosta regolamentata con disco orario a Birone*: i) via Catalani; ii) piazza Carducci; iii) via Leopardi; iv) via Gozzano;
- f) *parcheggi a sosta regolamentata con disco orario a Paina*: i) via IV Novembre; ii) piazza Nazario Sauro.

Per quanto riguarda la definizione di nuove aree a parcheggio necessarie per potenziare e ottimizzare il sistema dei parcheggi, essa deve riguardare prioritariamente quegli ambiti nei quali il nuovo Piano dei servizi

⁷ Si ricorda che il Documento di piano deve essere rivisto ogni 5 anni (art. 8, c. 4, Lr. 12/2005).

⁸ In particolare abbiamo: **i**) piazza Roma (indice = 1,68); **ii**) piazza S. Giacomo (indice = 1,24); **iii**) via Silvio Pellico (indice = 1,23); **iv**) piazza Attilio Lombardi (indice = 1,11); **v**) piazza S. Carlo (indice = 0,86); **vi**) via Umberto I (indice = 0,52); **vii**) via Piola (indice = 0,51); **viii**) via Baracca (indice = 0,43); **ix**) via Corridoni (indice = 0,40); **x**) via Addolorata (indice = 0,40).

evidenzierà delle carenze, anche se indicazioni importanti arrivano già dal Piano servizi già approvato ex Lr. 1/2001, in particolare nelle UUI 4⁹, 6, 8, 11, 14, 15 e 17¹⁰.



⁹ Il grande richiamo di popolazione residente e non residente, che l'area Laghetto genera nei mesi estivi, richiede l'ampliamento del parcheggio esistente o l'individuazione di ulteriori aree per la sosta, da identificare nelle vicinanze di tale ambito.

¹⁰ La predisposizione di un senso unico che interessa le vie Giordano, Petrarca e Massimo d'Azeglio permette, oltre alla realizzazione della pista ciclopeditone utile per collegare la frazione di Birone con i servizi localizzati sul capoluogo Giusano, anche la realizzazione di parcheggi in linea necessari per rispondere, anche se parzialmente, alla domanda esistente in luogo.