



GIUSSANO
PIAZZA ALDO MORO, 1

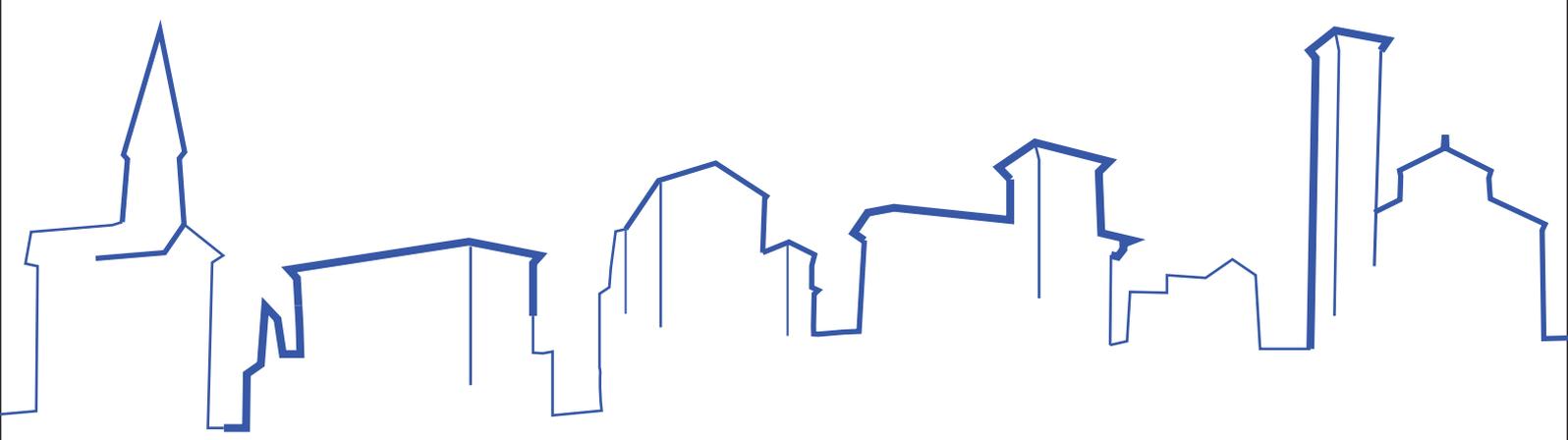
Piano di Governo del Territorio

D02

Documento di Piano

Norme di attuazione

**NORME DI ATTUAZIONE
SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE
PREVERDISSEMENT**



**Versione 3
Data 19.06.2018**

BCG ASSOCIATI
di Massimo Giuliani

Giovanni Sciuto
Licia Morengi
Marco Tosca

Lorenzo Giovenzana
Cristiana Bernasconi
Antonello Borsani



TRT Trasporti e Territorio srl

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Norme di attuazione

Sommario

1.	NORME DI ATTUAZIONE	3
ART. 1	DISPOSIZIONI GENERALI	5
ART. 2	CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO	6
ART. 3	RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE	9
ART. 4	PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI, I PIANI DI SETTORE E OGNI ALTRO INTERVENTO SUL TERRITORIO.....	10
ART. 5	INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO.....	12
ART. 6	APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE E UTILIZZO DEI DIRITTI VOLUMETRICI PER LE AREE DI RIGENERAZIONE URBANA.....	13
ART. 7	PRESCRIZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE - PREVERDISSEMENT (Pv).....	14
ART. 8	CRITERI E PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE	15
ART. 9	PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE – SCHEDE NORMATIVE	18
ART. 10	IL PIANO DEI SERVIZI	20
ART. 11	PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI	21
ART. 12	IL PIANO DELLE REGOLE	22
ART. 13	PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE	23
ART. 14	OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL’ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	24
2.	GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	27
3.	ALLEGATO 1- LINEE GUIDA PER L’ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI PREVERDISSEMENT.....	57

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Norme di attuazione

3.1	MODALITÀ PER LA REDAZIONE DEL PROGETTO DI PREVERDISSEMENT DEL COMPARTO	59
3.2	Modello generale del preverdissement.....	59
3.3	Predisposizione del progetto di preverdissement.....	62
3.3.1	Definizione degli obiettivi eco sistemici delle azioni di Pv.....	62
3.3.2	Analisi dell'assetto attuale dell'ecomosaico del comparto	63
3.3.3	Definizione degli interventi di Pv	64

1. NORME DI ATTUAZIONE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Norme di attuazione

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Norme di attuazione

ART. 1 DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale che si pone quali obiettivi:
 - promuovere politiche per lo sviluppo economico e sociale dei residenti
 - mantenere e risanare i caratteri paesistico-ambientali e di abitabilità del territorio;
 - organizzare la rete di mobilità urbana e intercomunale;
 - migliorare i servizi a carattere locale, urbano e sovracomunale;
 - valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio;
2. Il Piano di Governo del territorio, ai sensi della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.
3. Il Piano di Governo del Territorio:
 - ha contenuti compatibili e coerenti con i Piani Territoriali Sovracomunali, e in particolare con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia e il Piano Territoriale Regionale del quale il Piano Paesistico è parte integrante;
 - esplica la propria efficacia disciplinando, anche attraverso le norme dei Piani Settoriali allegati, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
 - in conformità all'art. 4, l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è redatto con riferimento alle risultanze della procedura di Valutazione Ambientale Strategica tramite la quale ne è stata valutata la sostenibilità ambientale;
 - definisce, attraverso il Documento di Piano, lo scenario di piano con l'individuazione dei sistemi ambientali, agricoli e urbani da sottoporre a interventi di trasformazione;

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Norme di attuazione

- individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate e le aree a destinazione agricola;
 - individua e norma, attraverso il Piano dei Servizi le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale. Tra esse sono comprese le aree a verde pubblico che costituiscono corridoi ecologici di valore paesistico, per la fruizione da parte della popolazione e per la tutela della presenza di specie vegetali ed animali.
4. Nella normativa che segue ed in quella relativa agli altri elaborati del PGT, di cui al comma 3, la dizione “Piano di Governo del Territorio” assume il significato di “tutti i documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole)”.
5. All’interno del PGT le varie parti del territorio comunale sono designate con lettere seguite o meno da numeri; tali designazioni sono puramente convenzionali e non hanno riferimento alcuno rispetto alla classificazione delle “Zone omogenee” operata dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

ART. 2 CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano definisce:
- a. il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale. Può inoltre eventualmente proporre le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
 - b. il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comuni-

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Norme di attuazione

- tario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- c. l'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.
2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il presente Documento di Piano:
- a. individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, determinati sulla base del principio assunto di non consumare nuovo suolo in territorio agricolo e di migliorare la funzionalità del sistema urbano esistente, anche verificata la coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
- b. determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e di miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- c. determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le disponibilità ed opportunità di edilizia convenzionata nonché le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
- d. individua gli ambiti oggetto di intervento, rimandando al piano delle Regole e al piano dei Servizi la puntuale definizione delle modalità d'intervento, da approntarsi sulla base dei criteri fissati dagli articoli che seguono del presente Documento, finalizzati alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, quando in tali ambiti siano comprese aree che presentano nella documentazione conoscitiva aspetti rilevanti sotto quei profili;

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Norme di attuazione

- e. determina, in conformità a quanto disposto dalla l.r. 12/2005, art. 8, lett. f), le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e l'eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale.
- 3. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli Strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.
- 4. Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale di ogni variante del medesimo, in conformità all'art. 4, comma 2, l.r. 12/2005.
- 5. Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:
 - D 01 Relazione generale
 - D 02 Norme Attuazione (contenenti Schede Ambiti di Trasformazione)
 - D 03 Localizzazione dei contributi iniziali
 - D 04 Vincoli e prescrizioni sovracomunali
 - D 05 Schema di rete ecologica
 - D 06 Carta del paesaggio
 - D 07 Compatibilità del sistema produttivo
 - D 08 Sistema della mobilità
 - D 09.1 Strategie alternative di Piano
 - D 09.2 Strategie alternative di Piano
 - D 09.3 Strategie alternative di Piano
 - D 09.4 Strategie alternative di Piano (ambiti di trasformazione e aree per servizi)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Norme di attuazione

- D 10 Carta della rigenerazione urbana
- D 11 Valutazione degli Ambiti di Trasformazione non attuati
- D 12 Previsioni di Piano
- D 13 Sensibilità paesistica
- D 14 Carta del bilancio ecologico
- D 15 Carta dei servizi ecosistemici – stato di fatto
- D 16.1 Carta dei servizi ecosistemici – progetto fase 1
- D 16.2 Carta dei servizi ecosistemici – progetto fase 2
- D A1 Fascicolo di compatibilità con il PTCP
 - D A1.1 Determinazione del consumo di suolo (CS 01 usi del suolo comunale, CS 02 stima delle possibili variazioni di uso del suolo, CS 03 previsioni trasformative del PGT)
 - D A1.2 Valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete della mobilità

ART. 3 RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE

1. Le disposizioni legislative statali e regionali, in caso di incompatibilità, prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.
2. Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.
3. In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
4. In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, prevale quella avente valore cogente maggiore, e cioè le prescrizioni su direttive ed indirizzi, le di-

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Norme di attuazione

rettive sugli indirizzi, a qualunque dei tre documenti tali previsioni appartengano.

5. In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.
6. In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.
7. Le prescrizioni del PGT hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi. Le direttive e gli indirizzi del PGT hanno, rispetto ai Piani attuativi, valore orientativo.
8. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.

ART. 4 PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI, I PIANI DI SETTORE E OGNI ALTRO INTERVENTO SUL TERRITORIO

1. Le previsioni di PGT si attuano con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.
2. Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.
3. Gli elaborati relativi sia ad interventi pubblici sia privati devono documentare:
 - a. la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Norme di attuazione

- b. la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
 - c. la fattibilità geologica;
 - d. l'accessibilità veicolare e ciclopedonale, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
 - e. la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, secondaria;
 - f. la compatibilità acustica.
4. Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sempre accompagnato da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica del sito.
5. Per le aree e gli interventi ricadenti in fasce di classificazione del Rischio Idraulico si applica quanto previsto dalla "Zonizzazione del rischio idraulico" ai sensi della DGR 11 dicembre 2001, n. 7/7365, parte B, paragrafo 5.
6. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore ove già vigenti:
- a. Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), redatto ai sensi del Regolamento Regionale 15 febbraio 2010 n. 6 "Criteri guida per la redazione dei Piani urbani di governo dei servizi del sottosuolo, del Nuovo Codice della Strada e s.m.i. e di disposizioni normative UNI/CEI, che individua le direttrici di sviluppo generale delle infrastrutture sotterranee con programmazione connessa al Programma Triennale delle Opere pubbliche;
 - b. Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della l. 447/95 e della l.r. 13/2001;
 - c. Deliberazione regionale relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita, ai sensi dell'art. 8, comma 3 del d. lgs. 114/98;

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Norme di attuazione

- d. Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande, di cui alla l.r. 6/2010;
 - e. Indagini geologico ambientali a supporto della redazione del P.G.T secondo le indicazioni dell'art. 57 della legge 12/2005.
7. Ogni intervento sul territorio comunale, oltre che essere sottoposto a verifica con riferimento alla preesistenza di vincoli ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 136 e 142 che determinano i relativi adempimenti procedurali, deve necessariamente tenere conto di quanto contenuto nelle Tavole D04 "Vincoli e prescrizioni sovracomunali", D06 "Carta del paesaggio" e D13 "Sensibilità paesistica".
 8. Le trasformazioni previste all'interno delle presenti norme, nonché ogni altro intervento previsto all'interno di tutti i Documenti costituenti il PGT, hanno come elemento sovraordinato le prescrizioni e gli indirizzi della relazione geologica e dovranno ad essa riferirsi per la determinazione della vulnerabilità del territorio e le potenzialità di intervento.

ART. 5 INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono individuate sul territorio comunale, nella Tavola D12 "Previsioni di Piano", le aree di trasformazione.
2. Tali aree corrispondono a comparti all'interno dei quali è possibile dare corso a progetti di trasformazione, nel rispetto di quanto definito nelle presenti norme.
3. Si intende genericamente per comparto l'insieme delle aree incluse all'interno di ciascun perimetro.
4. Gli interventi edilizi ed urbanistici sulle aree di trasformazione di cui al comma 1, sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi secondo quanto stabilito nei successivi articoli.
5. Per le aree di trasformazione è facoltà degli aventi titolo presentare all'Amministrazione Comunale una proposta finalizzata all'attuazione degli

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Norme di attuazione

ambiti per comparti edificatori. Tale proposta dovrà prevedere un progetto urbanistico complessivo (Masterplan) esteso all'intero ambito, finalizzato a dimostrare la concreta e reale attuazione degli interventi, a garantire la completa realizzazione delle infrastrutture di interesse pubblico, a garantire la cessione delle aree a servizi. L'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale della proposta di intervento, mediante deliberazione da parte dell'organo competente, costituirà vincolo e riferimento per l'intervento da parte degli altri proprietari delle aree comprese all'interno del perimetro di intervento. Tale progetto urbanistico complessivo non è dovuto nel caso di attuazione indipendente e differita nel tempo dei comparti 3a, 3b, 3c.

ART. 6 APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE E UTILIZZO DEI DIRITTI VOLUMETRICI PER LE AREE DI RIGENERAZIONE URBANA

1. In ottemperanza a quanto previsto dalla l.r. 11 marzo 2005, n. 12, art. 11, sono definiti i criteri sotto indicati.
2. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione nelle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:
 - i. aree da acquisire all'interno degli ambiti di trasformazione;
 - ii. aree a standard di cui il PGT prevede l'acquisizione così come individuate all'elaborato "S 03 Azionamento dei servizi esistenti e di progetto e individuazione aree di perequazione";
 - iii. aree di rigenerazione urbana così come individuate all'elaborato "D 10 Carta della rigenerazione urbana".
3. Alle aree private destinate a servizi di nuova previsione di cui al comma 2 lettera i) è assegnata la volumetria prevista dalla apposite schede riportate nella parte seconda del presente documento che potrà essere utilizzata nello stesso Ambito secondo le indicazioni della scheda stessa.
4. Per le aree di cui al comma 2 lettera ii) identificate nel Piano dei Servizi alla tavola "S 03 Azionamento dei servizi esistenti e di progetto e individuazione aree di perequazione" è attribuita una capacità edificatoria teorica (espressa

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Norme di attuazione

in mq) pari a 0,20 mq/mq. Tali diritti edificatori potranno essere utilizzati in apposite aree interne allo stesso Ambito previsto per servizi di progetto, nelle aree "B".

5. L'attribuzione dei diritti volumetrici, di cui al comma 3 e 4, su un'area destinata a servizi, è funzionale alla cessione dell'area medesima all'amministrazione. L'utilizzo diretto dell'area da parte del proprietario, per la realizzazione delle opere di pubblico interesse previste dal Piano, non genera la formazione di diritti volumetrici.
6. Al fine di favorire i processi di riqualificazione urbana sono inoltre previsti diritti volumetrici che si originano dalla demolizione e contestuale bonifica di aree dismesse. I criteri di formazione dei diritti volumetrici ed il loro utilizzo sono regolamentati dall'art. 38 delle NTA del Piano delle Regole (elaborato R 02 norme di attuazione).
7. L'Amministrazione Comunale, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici, può prevedere di acquisire una parte delle nuove aree a servizi comprensive dei relativi diritti volumetrici ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato in sede di approvazione del Bilancio preventivo.
8. I diritti volumetrici di cui al comma precedente potranno essere successivamente ceduti dal Comune ai privati proprietari delle aree interessate dagli interventi di trasformazione.

ART. 7 PRESCRIZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE - PREVERDISSEMENT (Pv)

1. Al fine di garantire uno sviluppo sostenibile della città contribuendo al mantenimento dell'equilibrio tra valore ambientale delle aree e pesi insediativi presenti e programmati sul territorio, le aree di trasformazione di cui all'art. 5 dovranno essere preventivamente piantumate, salvo l'esclusione degli ambiti TR 1 - TR 2 – TR 8 – TR 9, così come indicato nelle specifiche schede.

La piantumazione preventiva dovrà avvenire entro 12 mesi dall'approvazione definitiva del P.G.T. e costituisce una condizione necessaria ed inderogabile

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Norme di attuazione

affinché l'Amministrazione Comunale possa procedere nell'istruttoria delle proposte progettuali finalizzate ad ottenere l'approvazione dei piani attuativi. Si allegano alle presenti norme delle linee guida per l'attuazione del prevedimento ("All. 1 - LINEE GUIDA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI PREVERDISSEMENT") che costituiscono parte integrante del presente articolo e, pertanto, acquisiscono carattere prescrittivo.

ART. 8 CRITERI E PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE

1. Dati i limiti che, in forza di quanto disposto dall'art. 8 comma 2, lett.e) e comma 3 della L.r. n. 12 dell'11 marzo 2005, sono da riconoscere alle previsioni del presente Documento di Piano relative alle aree di trasformazione e data l'esigenza di approfondimenti preordinati alla definizione delle scelte di massima relative agli ambiti stessi (necessaria perché si configuri la loro conformazione edificatoria), si prevede che, di norma, prima della redazione del progetto di un piano attuativo di iniziativa privata relativo ad una delle aree di trasformazione, venga avviata una procedura di negoziazione in applicazione delle disposizioni di cui ai commi successivi.
2. Le negoziazioni di cui al precedente comma dovranno trovare svolgimento e giungere, ove possibile, a conclusione, in applicazione dei criteri di cui al successivo comma.
3. Il confronto pubblico-privato dovrà valere, infatti, al fine di verificare le concrete potenzialità di raggiungimento degli indici edificatori massimi indicati nelle schede delle aree di trasformazione, sulla base dei seguenti criteri :
 - a) Migliorare l'integrazione con il contesto urbano e ridurre l'impatto indotto sull'ambiente e sul paesaggio dai nuovi interventi e dai relativi nuovi carichi insediativi, dando attuazione alle linee di indirizzo e prescrizioni indicate nelle schede delle aree di trasformazione e nelle presenti norme.
 - b) Partecipare, tramite i previsti meccanismi della perequazione e della compensazione, alla qualificazione del contesto urbano e ambientale e all'acquisizione delle aree a servizi.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Norme di attuazione

- c) Dimostrare gli effetti positivi che i Piani attuativi predisposti in relazione alle indicazioni delle schede delle aree di trasformazione sono in grado di apportare al contesto attraverso la buona qualità degli edifici dal punto di vista delle prestazioni energetiche e della progettazione in generale.
- d) Aderire ad ipotesi coordinate di attuazione di più Piani attuativi allo scopo di migliorare la qualità e l'organizzazione delle realizzazioni di carattere ambientale.
- e) Valutare l'effetto cumulativo della progressiva attuazione delle previsioni, considerando l'effettiva destinazione delle funzioni da insediare all'interno delle aree di trasformazione, con particolare riferimento a:
 - Livello di attrattività delle funzioni da insediare e relativa stima delle presenze giornaliere generabili;
 - Impatto indotto sul contesto urbano in termini ambientali, dei servizi e della mobilità;
 - Livello di funzionalità della rete stradale e dei trasporti, in grado di assorbire la movimentazione generata;
 - Interventi di attenuazione degli effetti generati che il proponente è in grado di proporre;
 - Contenuto di innovazione della funzione stessa e/o delle condizioni di attuazione e di realizzazione (buone pratiche, certificazioni di qualità, condizioni di sicurezza e di lavoro, altre condizioni);
4. Tenuto conto delle condizioni del contesto e con riferimento alle priorità dell'Amministrazione Comunale e all'area oggetto di trasformazione, l'Amministrazione potrà concordare una strategia di azione insieme ai soggetti interessati.
5. I proponenti potranno proporre anche una articolazione della proposta di piano con una attuazione per lotti successivi programmati, nel rispetto delle indicazioni di occupazione del suolo libero adiacente ai margini urbani.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Norme di attuazione

6. A tale fine i soggetti interessati, prima della formale presentazione dei Piani attuativi, richiederanno all'Amministrazione Comunale un incontro preliminare nel corso del quale individuare le questioni prioritarie che dovranno essere oggetto di confronto, accludendo all'istanza una o più ipotesi di definizione delle scelte di massima che si propone di assumere. L'istanza deve essere corredata, quindi, dalla seguente documentazione, variabile in funzione delle richieste che si dimostreranno necessarie in fase istruttoria:
 - a. relazione tecnico-illustrativa;
 - b. estratto mappa; planimetria con distanze dai confini e dagli edifici; reti tecnologiche; ecc.;
 - c. verifica grafico/analitica dei parametri urbanistico/edilizi di zona;
 - d. stato di fatto, progetto (planivolumetrico indicativo e schematico); indicazione delle destinazioni d'uso; rilievo della vegetazione esistente ed interventi sul verde;
 - e. documentazione fotografica.
7. Il contenuto degli elaborati da presentare, di cui al comma precedente, deve essere comunque adeguato alle caratteristiche ed all'entità dell'intervento e sufficiente ad illustrare appieno tutti gli aspetti significativi.
8. All'incontro potranno prendere parte consulenti di fiducia dell'Amministrazione Comunale e dei soggetti proponenti oltre a rappresentanti di enti pubblici interessati, quali Comuni confinanti etc. In questo ambito verrà definita la tempistica orientativa di consolidamento delle decisioni.
9. La negoziazione si concluderà con l'individuazione puntuale degli elementi essenziali del progetto da presentare, nel rispetto delle condizioni sopra indicate oltre che nel rispetto dei limiti edificatori massimi indicati per le stesse aree di trasformazione nelle schede ad esse relative.
10. La negoziazione può avere anche esito negativo, nel caso in cui non vengano rispettate le indicazioni di cui al comma 3, punti a), b), c) ed e); il mancato accordo non potrà determinare rivalsa o richiesta di danni da parte dei propo-

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Norme di attuazione

menti. Il processo di negoziazione potrà concludersi anche con l'applicazione di indici edificatori minori, rispetto a quelli massimi indicati nelle schede.

11. La procedura di cui al presente articolo potrà essere utilizzata anche in aree di completamento là dove esplicitamente richiamato in normativa del Piano delle Regole.
12. Durante la fase di negoziazione l'Amministrazione Comunale valuterà le forme e le modalità per il coinvolgimento dei portatori di interessi diffusi (enti, associazioni, ...).

ART. 9 PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE – SCHEDE NORMATIVE

1. Le zone di trasformazione sono per lo più aree attualmente libere da edificazione, destinate alla nuova costruzione con specifica destinazione d'uso residenziale, produttiva, terziaria e funzioni compatibili.
2. L'edificazione nelle aree di trasformazione è disciplinata, oltre che dalle presenti norme, da quanto previsto nelle successive schede normative che individuano specifiche prescrizioni per ogni area e dal Rapporto Ambientale per le prescrizioni di carattere ambientale.
3. Per l'elenco dettagliato delle destinazioni d'uso ammesse all'interno dei diversi Ambiti di Trasformazione, indicate nelle schede, si faccia riferimento alle definizioni e categorie individuate e censite dal Piano delle Regole (R 02 Norme di Attuazione).
4. Entro i limiti specificati nel Piano delle Regole, nelle zone residenziali sono consentite le funzioni artigianali connesse alla residenza, sia pubbliche che private, purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona. Per la definizione delle destinazioni d'uso ammesse vengono riprese le categorie individuate all'art. 6 del Piano delle Regole (R 02 Norme di Attuazione).

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Norme di attuazione

5. In caso di contrasto tra le previsioni contenute nei precedenti articoli della presente normativa e le schede normative di cui al precedente comma 2, prevalgono queste ultime, rappresentando in scala di maggior dettaglio gli obiettivi esecutivi che il PGT si prefigge sulle singole aree.
6. Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione dovranno verificare la possibilità di assumere gli accorgimenti tecnici finalizzati al risparmio dell'acqua potabile e al contenimento del consumo delle risorse idriche come indicato dal Regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 2 e come indicato nel Piano delle Regole. Essi dovranno inoltre recapitare in pubblica fognatura le sole acque reflue domestiche, previa verifica con il gestore della stessa dei punti di scarico e della compatibilità idraulica della portata di progetto, e gestire in loco le acque meteoriche nel rispetto delle disposizioni di cui alla DCR 402/2002 e DGR 8/2244 del 29.03.2006 "Programma di tutela ed uso delle acque".
7. E' richiesta la realizzazione di edifici di classe A; il nuovo Regolamento Edilizio disciplinerà a riguardo le modalità e le tecniche considerate più idonee.
8. I contenuti di cui al presente articolo costituiranno specifico riferimento ai fini nella negoziazione di cui al precedente ART. 8.
9. La dimensione delle aree indicata nel presente articolo è da verificare in termini esatti attraverso i relativi Piani attuativi. Da tale rilevazione deriveranno i volumi massimi assentibili, ottenibili attraverso l'applicazione dell'indice secondo i criteri individuati nell'ART. 8 .
10. Le indicazioni, contenute nelle diverse schede (suddivise in prima fase e seconda fase laddove prevista la piantumazione preventiva) sono da assumersi come suggestioni progettuali, hanno carattere indicativo e, pertanto, suscettibili di modifiche e variazioni, ma allo stesso tempo vanno recepite come linee guida fondamentali per la concretizzazione degli obiettivi di Piano. L'eventuale modifica e variazione deve essere dimostrata e sostenuta da accurate valutazioni di merito all'interno della fase di negoziazione di cui al precedente ART. 8 .

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Norme di attuazione

11. Rete di fognatura duale - Il Piano Attuativo dovrà prevedere la realizzazione di reti di fognatura duali con separazione delle acque bianche dalle acque nere e dovrà altresì indicare i criteri per il riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione degli spazi verdi.
12. Interramento linee elettriche - Il Piano Attuativo dovrà prevedere uno studio relativo alla presenza di linee elettriche valutando di concerto con l'Amministrazione Comunale, i gestori di rete e gli enti ambientali preposti Al controllo la fattibilità degli interventi di interramento.
13. Rete idrica per irrigazione - All'interno degli aree di trasformazione l'irrigazione delle aree verdi deve essere garantita con acqua superficiale e/o di prima falda.
14. I diritti volumetrici rappresentano una potenzialità volumetrica che è subordinata all'attuazione degli ambiti di trasformazione ed alla validità del Piano.

ART. 10 IL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi assume la finalità di assicurare, a supporto delle funzioni insediate e previste, una adeguata dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, ritenendo che la salvaguardia delle aree agricole, la preservazione dei corridoi ecologici e del sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato e la buona qualità del contesto ambientale debbano svolgere una importante funzione di servizio per la cittadinanza e che, come tali, debbano essere considerati come elementi strutturali del Piano dei Servizi stesso.
2. Esso valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità, individua le modalità di intervento e quantifica i costi per il loro adeguamento. Analogamente il Piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano, le modalità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti.
3. Fermo restando il valore prescrittivo degli obiettivi strategici indicati, il Piano dei Servizi ha piena autonomia di previsione, dovendosi attenere in fase at-

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Norme di attuazione

tuativa, per quanto riguarda gli aspetti morfologici degli interventi, alle indicazioni normative del Piano delle Regole.

4. Il Piano dei Servizi individua inoltre i criteri e le modalità per il conseguimento del miglioramento delle performance ambientali del Comune, anche tenuto conto degli impegni assunti dall'Amministrazione in materia di risparmio energetico e riduzione delle emissioni climalteranti. A tale riguardo esso disciplina le premialità attribuibili all'edificato esistente nel caso di interventi finalizzati al contenimento dell'utilizzo di risorse non rinnovabili.

ART. 11 PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi:
 - a) definisce e norma le aree per servizi, in coerenza con quanto contenuto nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole, disciplina le modalità di esecuzione/attuazione delle aree per il completamento della dotazione complessiva di servizi;
 - b) individua le aree a standard previste dal precedente PGT da confermare e quelle non più necessarie a corrispondere alle esigenze della cittadinanza in materia di servizi;
 - c) definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e viabilità;
 - d) indica le funzioni ecologiche svolte dalle aree agricole e dagli ambiti di interesse ambientale precisandone gli elementi di interesse ai fini della fruizione;
 - e) indica le tutele e i rispetti conseguenti all'installazione di impianti tecnologici di varia natura nonché le categorie di interventi da mettere in atto per diminuire l'impatto dell'urbanizzato sull'ambiente nonché le eventuali misure di compensazione;
 - f) indica, anche recependo specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del P.U.G.S.S., le finalità e modalità di attuazione degli interventi

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Norme di attuazione

nei sottosuolo in relazione agli obblighi e competenze degli interventi pubblici e privati in attuazione del PGT.

2. Il Piano verifica la rispondenza alle esigenze degli utenti dei servizi già realizzati, disponendo eventuali provvedimenti migliorativi degli aspetti rilevati come non adeguatamente rispondenti ad una loro completa funzionalità.
3. Il Piano dei Servizi, nel provvedere alla localizzazione di eventuali nuovi servizi di progetto, dovrà procedere con il criterio del minor consumo possibile di nuovi suoli. In particolare eviterà di prevedere interventi su aree agricole che svolgono già una loro funzione ecologica con effetti positivi sulla qualità ambientale e conseguentemente sulla vita dei cittadini.

ART. 12 IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole:
 - a) definisce, sull'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, in quanto insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento e ne disciplina le modalità di attuazione;
 - b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica:
 - il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino;
 - l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale e gli interventi di trasformazione urbana.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Norme di attuazione

e) individua:

- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

ART. 13 PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole definisce le attività rientranti nelle destinazioni d'uso, comprese quelle commerciali ed in quelle ad esse equiparate (somministrazione di alimenti e bevande e attività paracommerciali), ne individua eventuali categorie o sottocategorie omogenee, recependo le prescrizioni di legge nazionali e regionali, ed individua le categorie ammesse o escluse nelle varie zone.
2. Il Piano delle Regole detta inoltre indirizzi e norme di tutela per le aree appartenenti al sistema agricolo e ambientale, anche attraverso il Piano Paesistico Comunale, recependo le indicazioni contenute negli strumenti di pianificazione sovraordinati (PTR, PTPR, PTCP della Provincia di Monza e della Brianza).
3. Il Piano delle Regole si avvale di apposita deliberazione (di norma assunta nel contesto del Bilancio Comunale) tramite la quale sono definiti oneri e contributi, valore delle aree al fine della determinazione delle indennità di esproprio, delle indennità conseguenti alla decadenza dei vincoli ed al fine della monetizzazione di standard, incentivi inerenti la qualità degli interventi.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Norme di attuazione

ART. 14 OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TER- RITORIO

1. È costituito l'osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio, nell'ambito della procedura permanente di Valutazione Ambientale Strategica, avente le seguenti finalità:
 - verificare periodicamente l'attuazione del Piano e valutare l'incidenza positiva o negativa delle singole realizzazioni sul quadro del sistema ambientale esistente ed il grado di realizzazione di quello previsto dal Piano;
 - indirizzare l'attuazione del Piano sulla base delle priorità derivanti dalla realizzazione del piano triennale delle opere pubbliche;
 - utilizzare le dotazioni volumetriche del Documento di Piano in funzione degli interessi generali della città;
 - verificare l'utilizzo delle risorse rese disponibili dall'attuazione del Piano.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DI GIUSSANO
Norme di attuazione

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Norme di attuazione

2. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'ambito si colloca a nord ovest del territorio comunale, in prossimità del confine comunale con il comune di Carugo e della linea ferroviaria. L'intorno urbano è caratterizzato da residenza a bassa intensità e da attività produttive di ampia estensione. All'interno dell'area è presente un edificio residenziale con un ampio giardino, in cui si alternano ampi spazi a prato ed altrettanto ampi spazi piantumati.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenza

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Completamento del tessuto residenziale

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

L'inserimento di nuove edificazioni residenziali deve occupare prevalentemente gli spazi oggi "liberi" da alberature, utilizzando gli spazi a prato e preservando gli spazi piantumati esistenti. Importante è la previsioni di tutte le soluzioni tecniche/architettoniche affinché venga limitato l'impatto acustico dovuto dalla ferrovia.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

St = 33.889 m²

IC = 20%

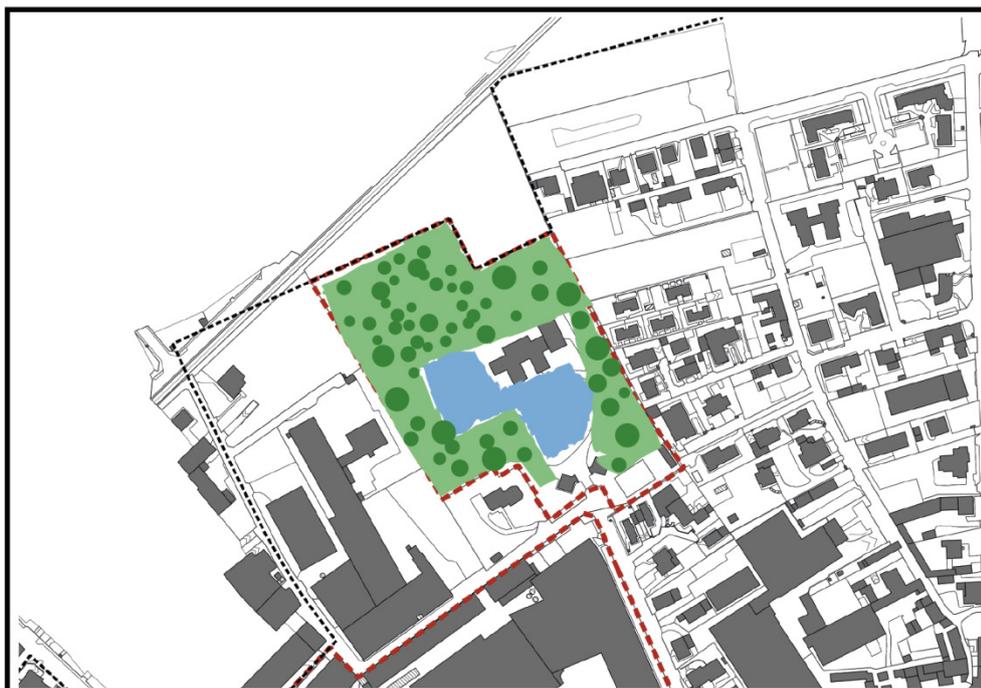
It = -

SP = 40%

SL = 2.380 m² oltre alla SL esistente

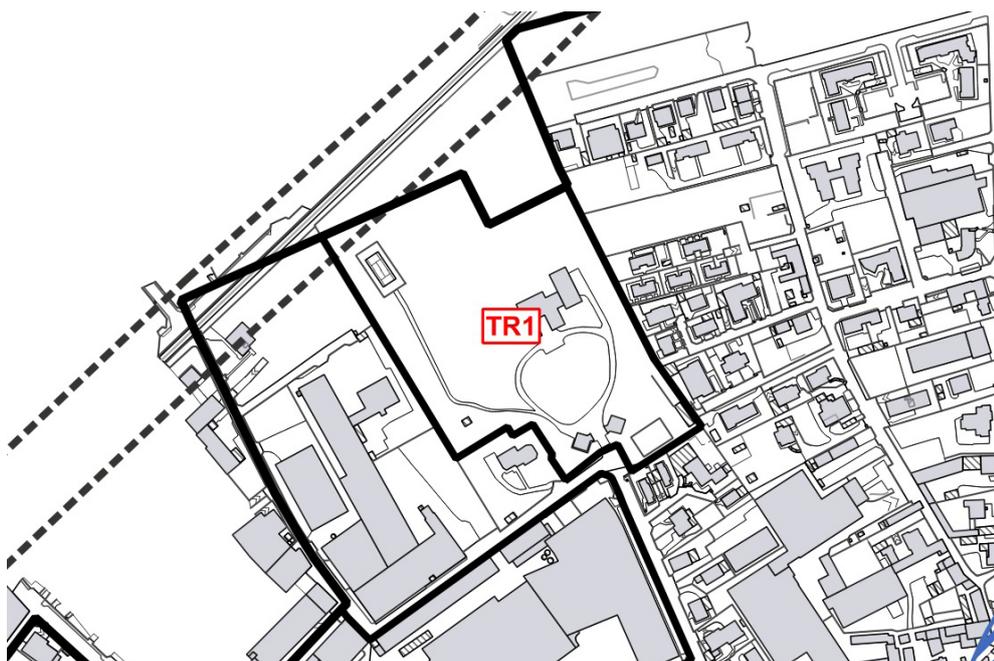
H = 7,0 m

MODALITÀ DI INTERVENTO



-  Area piantumata
-  Concentrazione edilizia

VINCOLI



L'ambito è parzialmente interessato, a nord, dalla presenza della fascia di rispetto ferroviaria

-  Ferrovia, fascia di rispetto (D.P.R. 753/80)

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'ambito si colloca a nord ovest del territorio comunale, in prossimità del confine comunale con Carugo e della linea ferroviaria (nonché della stazione ferroviaria Carugo-Giussano). L'intorno urbano è caratterizzato da un tessuto misto, con alternanza di residenza ed impianti industriali/artigianali di dimensioni variabili (piccole attività produttive e grandi complessi).

L'area rappresenta un grande insediamento produttivo quasi totalmente dismesso.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenza, terziaria e commerciale (le attività di vendita di merci non possono eccedere gli esercizi di vicinato e non è ammessa l'apertura di centri commerciali), direzionale, ricettiva.

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La trasformazione dell'area tende alla rigenerazione e alla rivitalizzazione di un'ampia parte di città dismessa. La trasformazione rappresenta l'occasione per dotare Giussano di un'ampia area di interscambio tra le autovetture e la ferrovia, permettendo ai cittadini di poter interagire con il sistema ferroviario in maniera agevole e sicura.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Realizzazione di un parcheggio di interscambio con la stazione, che non potrà essere inferiore ai 200 posti auto (circa 5.000 m²) sul lato nord dell'ambito. Realizzazione di un'area verde attrezzata accessibile al pubblico.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

St = 55.785 m²

Rc = 40%

It = 0,30 m²/m²

SP = 40%

SL = 16.736 m² [max 15% residenziale, pari a 2.510 m²]

Aree di cessione = min. 22.500 m²

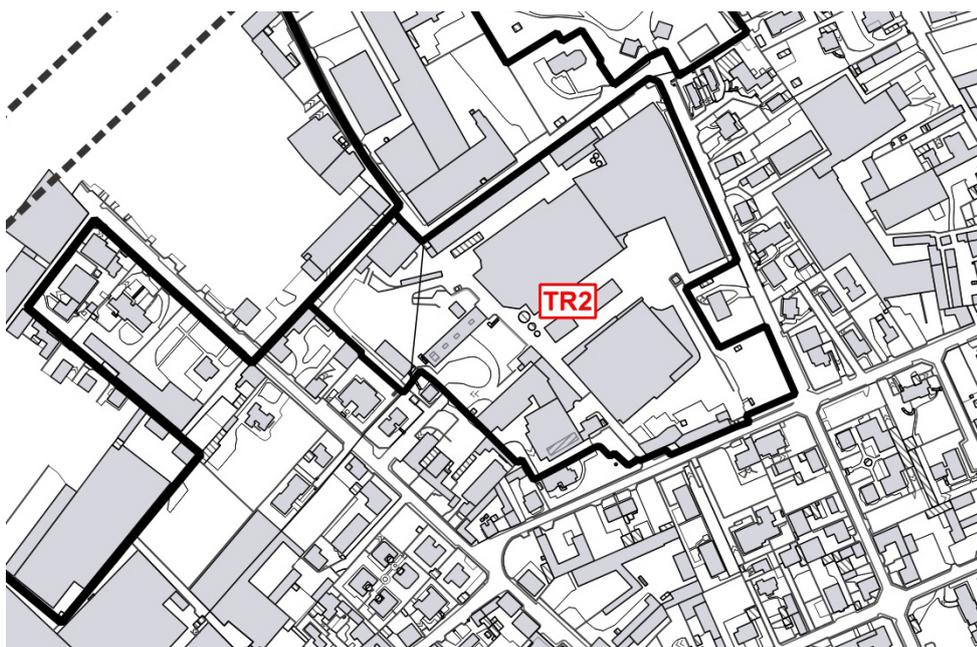
H = 10,0 m

MODALITÀ DI INTERVENTO

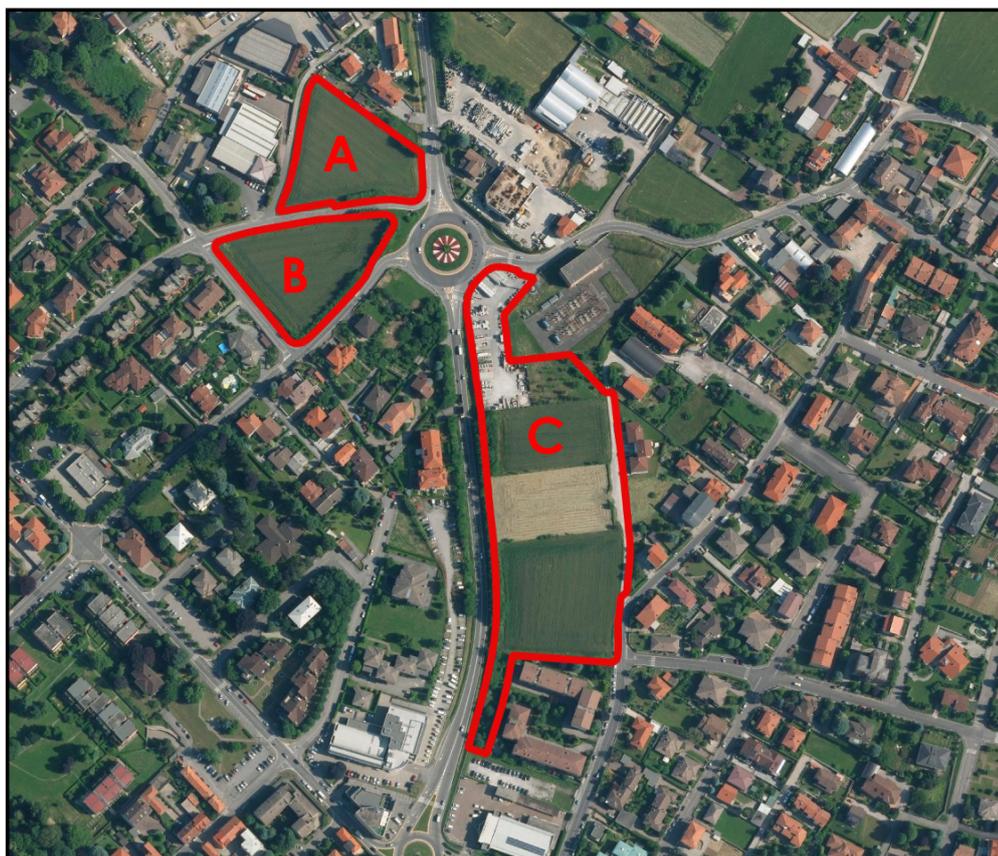


-  Area piantumata
-  Area parcheggio
-  Concentrazione residenziale

VINCOLI



L'ambito non è interessato dalla presenza di vincoli

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'ambito si articola in 3 aree indipendenti che si attestano tutte sulla rotatoria lungo la SP 9, strada di collegamento verso Erba e baricentrica rispetto al centro e il Parco Valle Lambro.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenza per i comparti A e B; direzionale, terziaria e commerciale (le attività di vendita di merci non possono eccedere gli esercizi di vicinato e non è ammessa l'apertura di centri commerciali) e ricettiva per il comparto C

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La trasformazione delle aree, che può avvenire in maniera indipendente le une dalle altre senza la necessità di un masterplan complessivo (rif. Art. 5 comma 5), deve tendere al completamento del tessuto urbano rimasto inedito dotando, al contempo, il contesto urbano di ampie aree a valenza ecologica-ambientale (soprattutto il comparto C).

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Preverdissement temporaneo e permanente. Accessibilità alle aree di concentrazione delle edificazioni da Vicolo S. Luigi, Via Lega Lombarda, Via Carroccio, Via A. Vespucci per i comparti A e B, dalla rotatoria sulla SP 9 per il comparto C.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI – comparto 3a

St = 5.884 m²

IC = 40%

It = 0.30 m²/m²

SP = 40%

SL = 1.765 m²

Preverdissement temporaneo = 3.384 m²

H = 7,0 m

Preverdissement permanente = 2.500 m²

MODALITÀ DI INTERVENTO – comparto 3a

PRIMA FASE



-  Preverdissement temporaneo
-  Preverdissement permanente

SECONDA FASE



-  Preverdissement permanente
-  Area parcheggio
-  Concentrazione Residenziale
-  Concentrazione altre destinazioni

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI – comparto 3b

St = 6.663 m²

IC = 40%

It = 0.30 m²/m²

SP = 40%

SL = 1.999 m²

Preverdissement temporaneo = 3.863 m²

H = 7,0 m

Preverdissement permanente = 2.800 m²

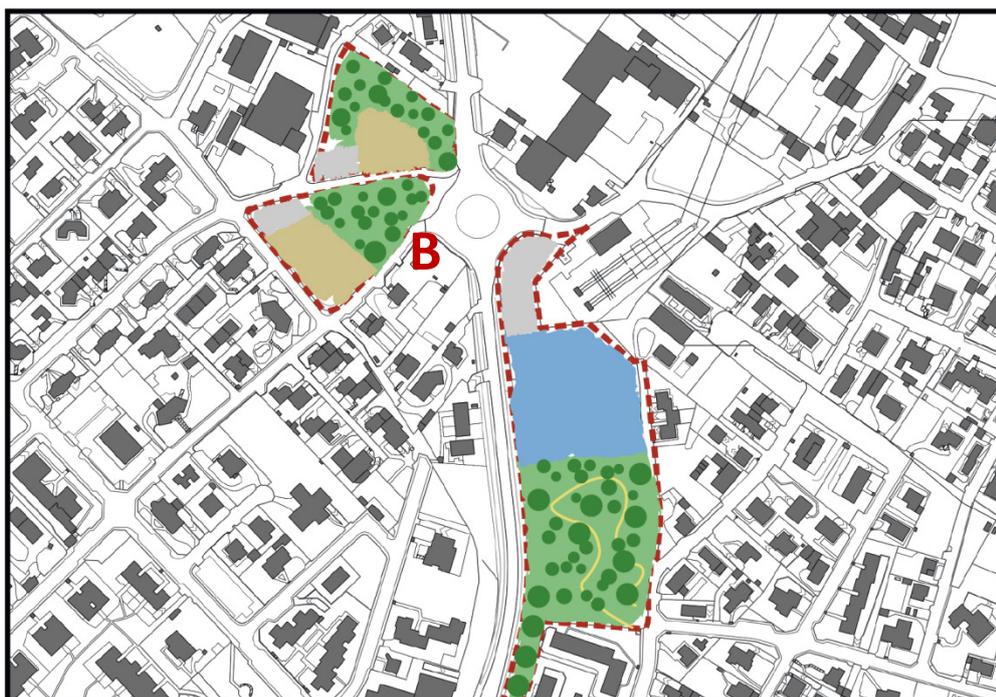
MODALITÀ DI INTERVENTO – comparto 3b

PRIMA FASE



-  Preverdissement temporaneo
-  Preverdissement permanente

SECONDA FASE



-  Preverdissement permanente
-  Area parcheggio
-  Concentrazione Residenziale
-  Concentrazione altre destinazioni

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI – comparto 3c

St = 22.911 m²

IC = 40%

It = 0.20 m²/m²

SP = 40%

SL = 4.582 m²

Preverdissement temporaneo = 11.111 m²

H = 10,0 m

Preverdissement permanente = 11.800 m²

MODALITÀ DI INTERVENTO – comparto 3c

PRIMA FASE



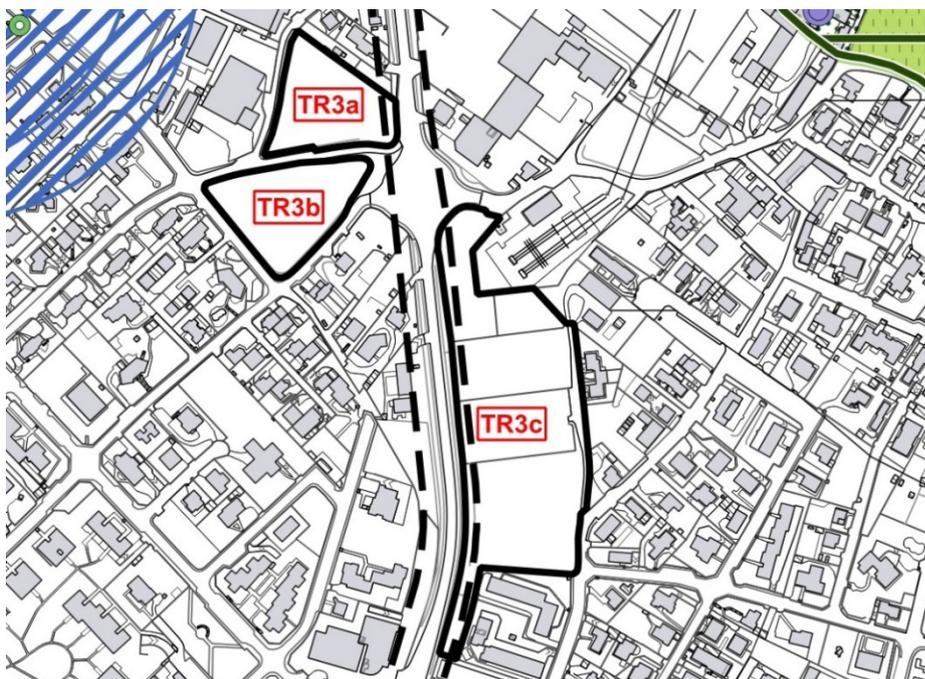
-  Preverdissement temporaneo
-  Preverdissement permanente

SECONDA FASE



-  Preverdissement permanente
-  Area parcheggio
-  Concentrazione Residenziale
-  Concentrazione altre destinazioni

VINCOLI



L'ambito è interessato dalla presenza di una fascia di rispetto stradale, da rispettare in fase attuativa

 Strade, fasce di rispetto (D.Lgs. 285/1992)

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

TR4

VIA REDIPUGLIA



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito di trasformazione si colloca ai margini del territorio comunale, a nord di Robbiano e in prossimità della SS 36. In questo contesto urbano la città, su un territorio non più pienamente pianeggiante, si è espansa in maniera ordinata, senza eccessive elementi di rottura con un ambiente naturale che si presta ad acquisire sempre più importanza man mano che si arriva ai territori de Parco Valle Lambro e allo stesso fiume.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenza

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La trasformazione dell'area tende al completamento del tessuto residenziale in particolare lungo il fronte prospiciente Via Redipuglia e Via Monte S. Michele

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Preverdissement temporaneo e permanente. Valutazione sull'opportunità di mantenere una fascia di protezione delle abitazioni dalla linea elettrica aerea che attraversa l'ambito. Accesso da Via Redipuglia e Via Monte S. Michele.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

St = 22.915 m²

It = 0,20 m²/m²

SL = 4.583 m²

H = 10,0 m

IC = 30%

SP = 40%

Preverdissment temporaneo = 11.415 m²

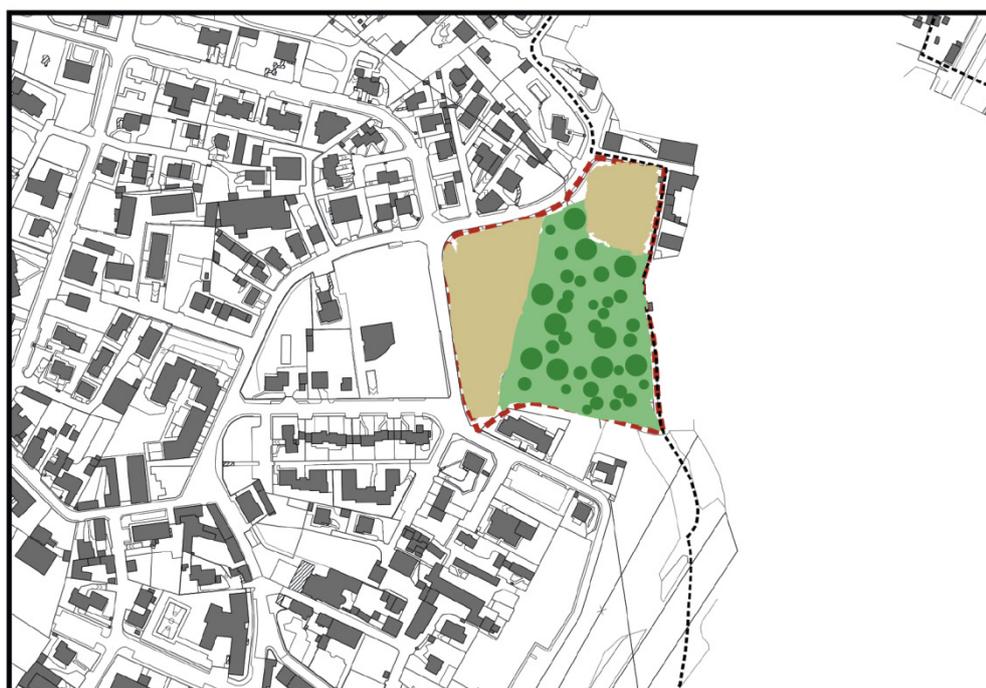
Preverdissment permanente = 11.500 m²

MODALITÀ DI INTERVENTO

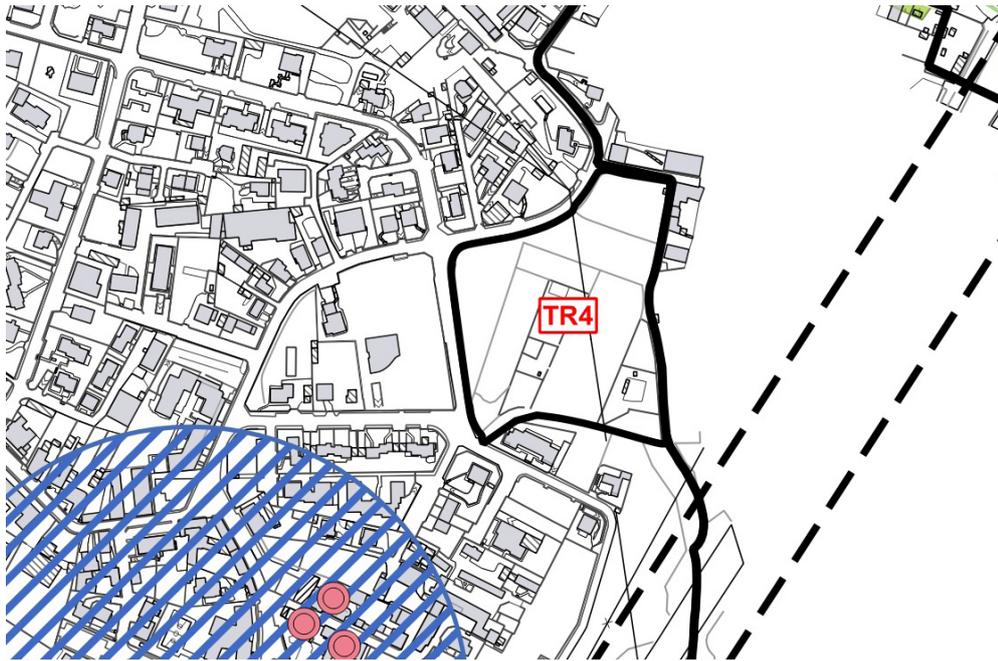
PRIMA FASE



SECONDA FASE



VINCOLI



L'ambito non è interessato dalla presenza di vincoli

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'ambito si colloca a ovest del territorio comunale, in prossimità dello svincolo della SS 36 e si attesta lungo la SP 9, un'arteria ad altissima accessibilità. L'area, accessibile direttamente dalla rotatoria, si inserisce in un contesto a carattere prevalentemente terziario e commerciale anche se non mancano elementi particolarmente sensibili quali un rado tessuto residenziale (anche nell'adiacente comune di Verano Brianza) e il cimitero di Robbiano.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Terziaria e commerciale (le attività di vendita di merci non possono eccedere gli esercizi di vicinato e non è ammessa l'apertura di centri commerciali), direzionale, ricettiva

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La trasformazione mira a completare l'edificato lungo la SP 9 sfruttando la massima accessibilità presente. Al tempo stesso, però, risulta importante dotare il contesto urbano di una adeguata area piantumata a compensazione delle esternalità negative date dalle importanti edificazioni lungo la SP 9. Pertanto, attenzione andrà posta alle residenze e al cimitero prossimi all'ambito, creando adeguate fasce di mitigazione e concentrando le aree di cessione sul versante orientale e meridionale dell'area

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Preverdissement temporaneo e permanente, con completamento delle alberature esistenti. Accessibilità alle aree edificate dalla rotatoria sulla SP 9 e nel primissimo tratto di Via Don R. Beretta

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

St = 66.342 m²

IC = 50%

It = 0,50 m²/m²

SP = 30%

SL = 33.171 m²

Preverdissment temporaneo = 35.342 m²

H = 15,0 m

Preverdissment permanente = 31.000 m²

MODALITÀ DI INTERVENTO

PRIMA FASE



-  Preverdissment temporaneo
-  Preverdissment permanente

SECONDA FASE



-  Preverdissment permanente
-  Concentrazione Destinazioni d'uso
-  Area parcheggio

VINCOLI



L'ambito rientra completamente all'interno di un'area di interesse provinciale, è lambito da una fascia di rispetto stradale e da una fascia di rispetto cimiteriale

 Cimitero, fascia di rispetto (R.D. 1265/34)

 Strade, fasce di rispetto (D.Lgs. 285/1992)

**Ambiti di tutela del PTCP di
Monza e della Brianza**

 Ambiti di interesse provinciale (art.34, NTA PTCP)

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

TR6

VIA COMO, VIA ALFIERI



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito si colloca a sud del territorio comunale, in prossimità del confine comunale con il comune di Mariano Comense e lungo la SP 110. Il contesto urbano è quello tipico delle grandi attività economiche (siano esse produttive piuttosto che commerciali o terziarie) che si attestano lungo le principali arterie che infrastrutturano il territorio, sfruttando l'alta accessibilità e visibilità. L'area oggi è utilizzata a fini agricoli e, in piccola parte, per parcheggi di attività economiche adiacenti l'ambito stesso.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Terziaria e commerciale (le attività di vendita di merci non possono eccedere gli esercizi di vicinato e non è ammessa l'apertura di centri commerciali), direzionale, ricettiva

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La trasformazione mira a completare l'edificazione lungo Via Como permettendo alle attività economiche di beneficiare dell'alta accessibilità e visibilità dell'area e, al contempo, a compensare le intense attività umane con un'ampia area alberata con alti valori ecologici ed ambientali (localizzata alle spalle delle edificazioni, sul versante settentrionale ed orientale dell'ambito).

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Preverdissement temporaneo e permanente.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

St = 59.165 m²

IC = 50%

It = 0,50 m²/m²

SP = 30%

SL = 29.583 m²

Preverdissement temporaneo = 30.165 m²

H = 10,0 m

Preverdissement permanente = 29.000 m²

MODALITÀ DI INTERVENTO

PRIMA FASE



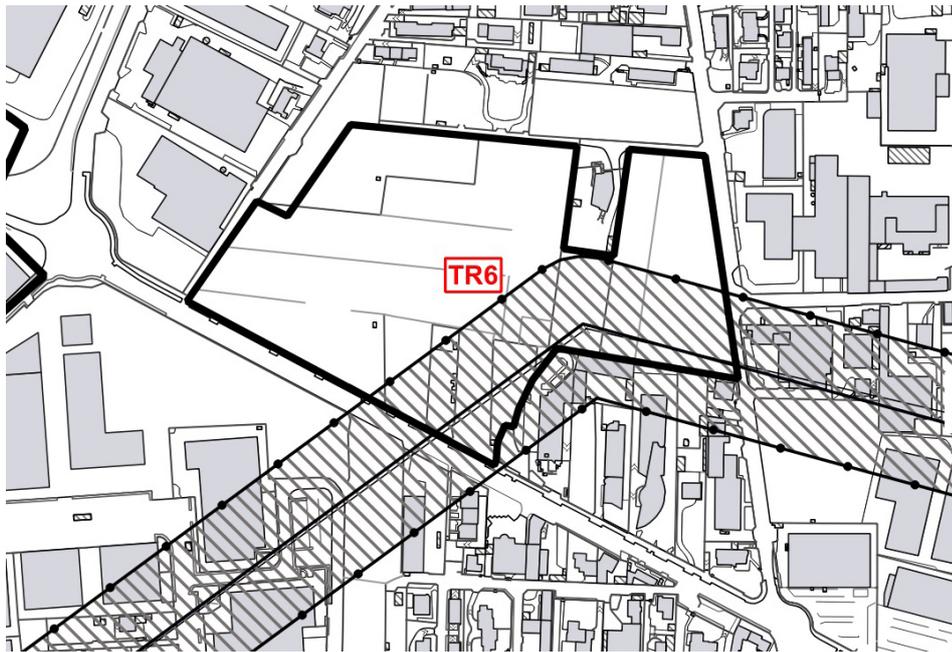
-  Preverdissement temporaneo
-  Preverdissement permanente

SECONDA FASE



-  Preverdissement permanente
-  Area parcheggio
-  Concentrazione destinazioni d'uso
-  Concentrazione destinazioni d'uso

VINCOLI



L'ambito è interessato dalla presenza di una fascia di rispetto stradale, da rispettare in fase attuativa

Elettrodotto alta tensione DpA - 50m (L.36/2001)

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'ambito si colloca a sud del territorio comunale, in prossimità del confine comunale con il comune di Mariano Comense. L'ampia porzione di territorio comunale rappresentata è adibita oggi ad usi agricoli, anche con una certa parcellizzazione, e rappresenta una "naturale" zona filtro tra le attività economiche insediate a nord di Via Monte Grappa e il tessuto residenziale di Paina e Brugazzo a sud.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Produttivo

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La trasformazione dell'area mira a completare l'edificazione lungo Via Monte Grappa, attraverso l'insediamento di attività produttive/artigianali, ma anche a non perdere le peculiarità oggi presenti. Pertanto, le aree di cessione del preverdissement dovranno essere accuratamente localizzate in modo da fungere anche da barriera vegetale nei confronti della residenza già esistente.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Preverdissement temporaneo e permanente. Accesso alle aree edificate solo da Via Monte Grappa.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

St = 31.561 m²

IC = 50%

It = 0,50 m²/ m²

SP = 30%

SL = 15.781 m²

Preverdissement temporaneo = 15.700 m²

H = 10,0 m

Preverdissement permanente = 15.861 m²

MODALITÀ DI INTERVENTO

PRIMA FASE



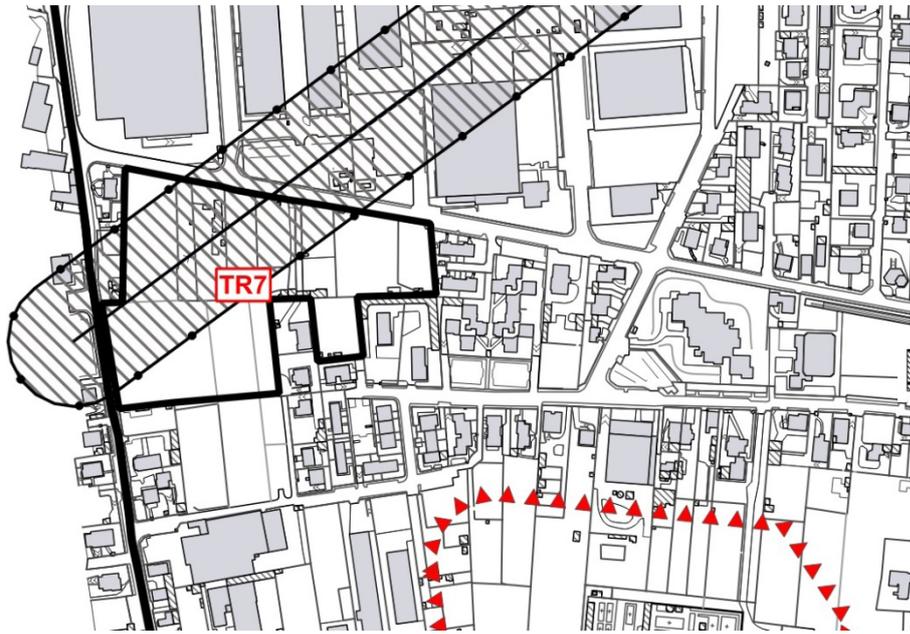
-  Preverdissement temporaneo
-  Preverdissement permanente

SECONDA FASE



-  Preverdissement permanente
-  Concentrazione destinazioni d'uso

VINCOLI



L'ambito è interessato dalla presenza di una fascia di rispetto di un elettrodotto, da rispettare in fase attuativa

Elettrodotto alta tensione DpA - 50m (L.36/2001)

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

TR8

VIA ADDOLORATA /
P.ZA S. GIACOMO



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito di trasformazione si colloca nel centro storico di Giussano; interessa un tessuto da riqualificare che si sviluppa con una cortina edilizia lungo via Addolorata e in affaccio su Piazza San Giacomo. L'ambito ricomprende il caseggiato colonico Mazenta, permanenza di rilevanza storico-culturale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sub-comparto 1: Residenza, terziario e commerciale (le attività di vendita di merci non possono eccedere gli esercizi di vicinato), ricettivo, attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Sub-comparto 2: Residenza, Terziario e commerciale (le attività di vendita di merci non possono eccedere gli esercizi di vicinato), ricettivo.

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Obiettivo primario dell'ambito è la riqualificazione urbanistica

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Attuazione mediante permesso di costruire convenzionato.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

St = 1.000 m²

IC = -

It = -

SP = -

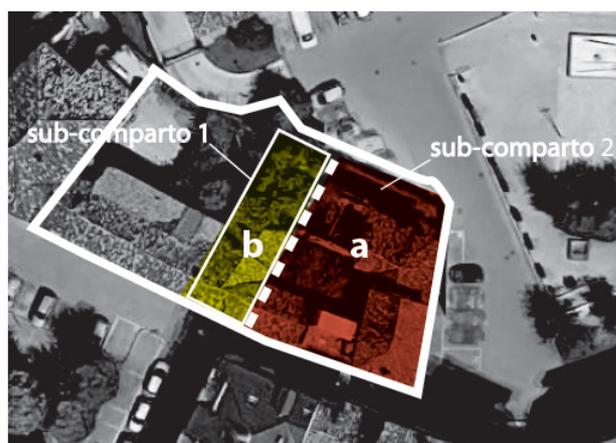
SL = esistente + 10%

H = -

MODALITÀ DI INTERVENTO



Corpi di fabbrica individuati nel Catasto Teresiano, 1722⁵



a - Restauro e risanamento conservativo (Dec. di riconos. interesse storico 24/10/2016);
b - Restauro e risanamento conservativo.⁵

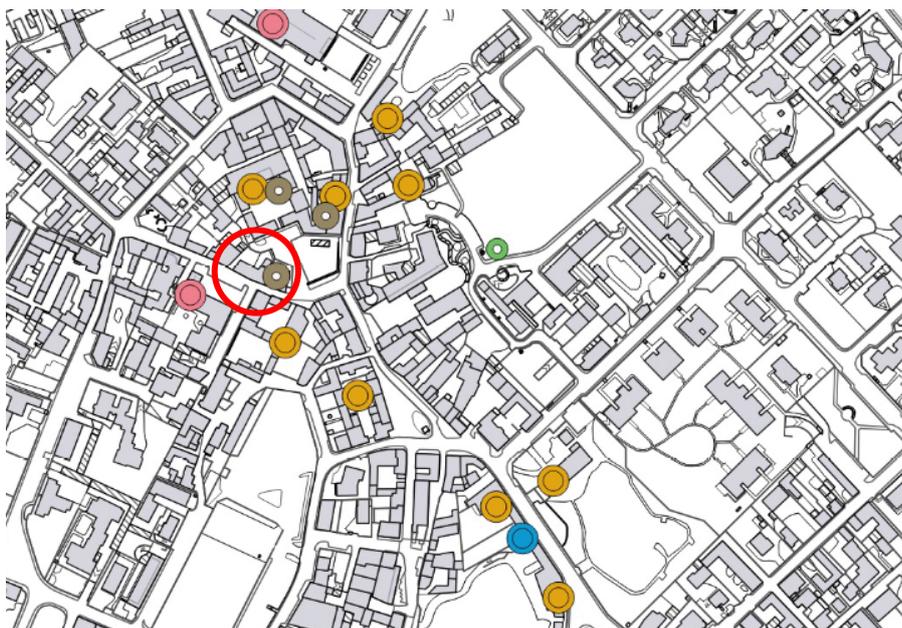
Sub-comparto 1

- 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).
- 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.

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.

VINCOLI



L'ambito è interessato dalla presenza di un Bene Storico architettonico (D.Lgs 42/2004).

Vincoli ambientali, paesistici e monumentali

- Beni storico architettonici (D.Lgs 42/2004 artt. 10, 116)

Ambiti di tutela del PTCP di Monza e Brianza

Beni storico architettonici

- Architettura manufatti prod. agricola (art.23, NTA PTCP)
- Architettura civile (art.15, NTA PTCP)
- Architettura militare (art.18, NTA PTCP)
- Architettura e manufatti prod. industriale (art.20, NTA PTCP)
- Architettura religiosa (art.17, NTA PTCP)
- Stazione tranviaria (art.27, NTA PTCP)

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'ambito si colloca a ovest del territorio comunale, in prossimità dello svincolo della SS 36 e si attesta lungo la SP 9, un'arteria ad altissima accessibilità. L'area è relativa al centro commerciale Gran Giussano.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

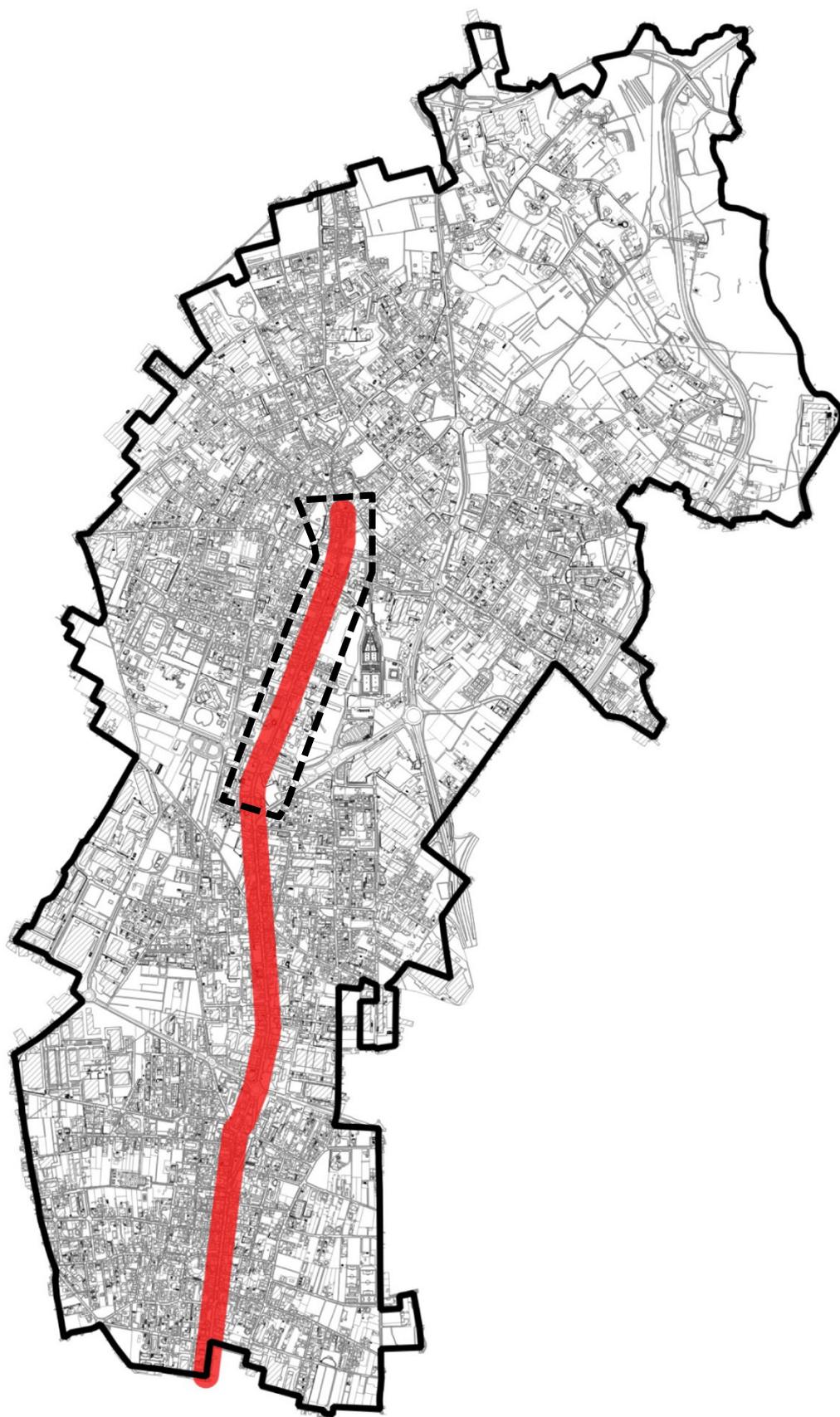
Commerciale (GSV)

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Riqualificazione ambientale ed inserimento paesistico del complesso commerciale e creazione di asse di collegamento con il centro storico di Giussano. Possibilità di realizzare gli ampliamenti previsti al di sopra dei parcheggi attualmente scoperti mantenendo la completa funzionalità degli stessi.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Riqualificazione ambientale delle aree non costruite; miglioramento delle connessioni con i sistemi ciclopodali esistenti; contestuale realizzazione della riqualificazione dell'asse stradale di Via Milano (spina centrale di connessione) secondo l'identificazione di seguito riportata (si veda schema di riferimento), le indicazioni progettuali e le priorità di intervento contenute nel Piano dei Servizi (S01 Relazione, capitolo 7 il progetto per la città pubblica).



Schema di individuazione della "Spina centrale di connessione".

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

St = circa 51.778 m²

It = esistente

SL = Aumento di SL pari a 4.000 m² da destinare a spazi di collegamento e spazi a disposizione degli utenti con esclusione dell'aumento della superficie destinata alla vendita

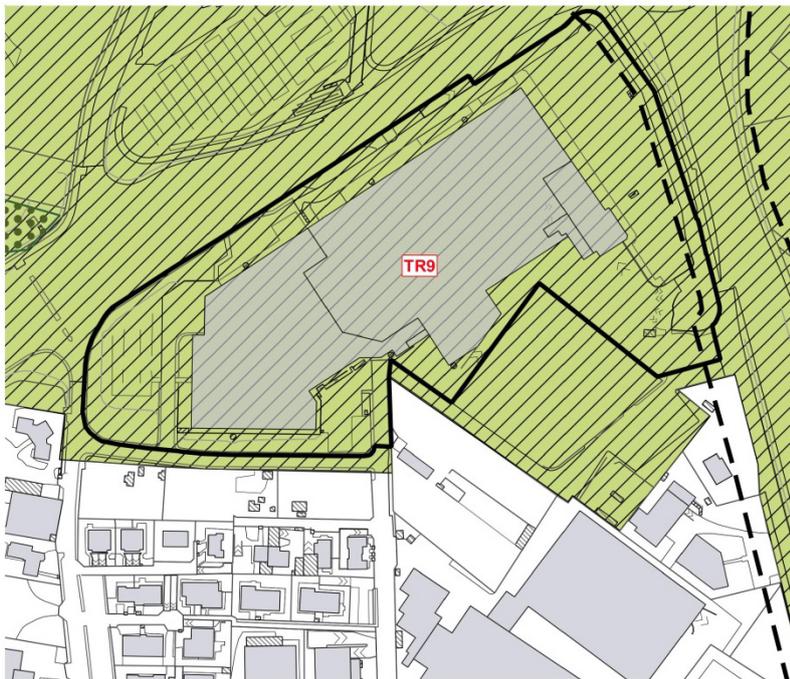
H = esistente

IC = esistente

SP = esistente

Aree di cessione = 8.000 m² da individuare anche in aree esterne all'intervento purché contribuiscano al miglioramento ambientale dell'intorno urbano. In sede di attuazione potrà essere valutata la parziale monetizzazione.

VINCOLI



L'ambito è interessato dalla presenza di vincoli:

-  Ambiti di interesse provinciale (art.34, NTA PTCP)
-  Strade, fasce di rispetto (D.Lgs. 285/1992)

3. ALLEGATO 1- LINEE GUIDA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI PREVERDISSEMENT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Norme di attuazione

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

All. 1 – linee guida Preverdissement

3.1 MODALITÀ PER LA REDAZIONE DEL PROGETTO DI PREVERDISSEMENT DEL COMPARTO

Il “preverdissement” è una tecnica che antepone la realizzazione di interventi ambientali a quella delle opere edilizie allo scopo di migliorare l’efficacia del loro inserimento nell’ambiente e ridurre le pressioni dovute alle fasi di costruzione ed esercizio.

Un intervento di trasformazione urbanistica pone problemi di impatto ambientale e paesaggistico a partire dalla fase di costruzione e in quella di esercizio inducendo la necessità di interventi di mitigazione e di inserimento eco paesistico nel contesto; la vegetazione rappresenta una componente decisiva di questi ultimi anche in ambiente urbano.

Allestire una copertura vegetale sulle aree di intervento in anticipo rispetto all’avvio dei lavori, consente infatti di poter disporre di una maggiore efficacia del verde nello svolgere le funzioni assegnate; il preverdissement (Pv) quindi permette una migliore gestione sotto l’aspetto ambientale e paesaggistico “del tempo del progetto”.

Il Pv quindi permette anche di creare una “dotazione di verde” che è in grado di svolgere alcune funzioni ecologiche di utilità in tempi rapidi eliminando gli svantaggi derivanti dalla presenza nel paesaggio urbano di aree “in abbandono” in attesa che prendano avvio i lavori.

Il preverdissement agisce sul valore ecologico delle aree trasformate e pertanto, in determinate condizioni (scarsa qualità iniziale, ecc,) conduce ad un miglioramento del bilancio ambientale. In questo senso il Pv trova relazioni strette ed interessanti con l’attuale dibattito in corso relativo alla compensazione ecologica preventiva del consumo di suolo. Il Pv può essere considerato una “buona pratica” di accompagnamento delle politiche urbane e può implementare la propria efficacia assumendo una dimensione sistemica qualora adottata dalle politiche di pianificazione generale.

3.2 Modello generale del preverdissement

Viene qui avanzata la modalità di impiego del preverdissement nel processo di pianificazione relativo ai singoli comparti di previsione (Ambito di Trasformazione).

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Norme di attuazione

Nel singolo comparto il Pv può essere organizzato secondo due possibili tipologie di intervento:

- Una Componente di Pv temporaneo che è attuata nella porzione di comparto che sarà investita dalle future opere edilizie;
- Una Componente di Pv definitivo che sarà attuata nella porzione di comparto che non viene interessata dall'intervento futuro (aree ad alta valenza ecologica).

La qualificazione e quantificazione dell'intervento di preverdissement (superfici, tipologie di intervento ecosistemico) è definito sulla base della variazione del valore ecologico consumato dall'intervento; è questo valore che deve essere riguadagnato con gli interventi.

L'entità del valore ecologico delle aree del comparto interessate dall'intervento e quindi da riguadagnare, è ottenuta assumendo come orientamento generale il modello STRAIN di Regione Lombardia (Studio interdisciplinare sui Rapporti tra protezione della natura ed Infrastrutture) prodotto con DDG 4517 Qualità dell'Ambiente del 7.05.2007 adeguato ed integrato alle condizioni locali.

Tutto il comparto viene interessato dall'azione di preverdissement entro 12 mesi dalla approvazione definitiva del P.G.T.: le superfici che i futuro piano attuativo destinerà all'esecuzione degli interventi edilizi saranno interessate da Pv temporaneo, mentre le restanti aree saranno oggetto di intervento di Pv definitivo.

Il Pv temporaneo avrà finalità protettive e/o produttive consentendo di gestire meglio le aree in attesa di trasformazione contrastando il potenziale degrado e riducendo le criticità di attuazione del progetto.

In relazione alla dimensione del comparto ed al tempo di attesa (qualora prevedibile) prima del cantiere, potranno essere individuate tipologie differenti di Pv temporaneo in funzione delle condizioni specifiche (copertura legnosa, erbacea).

Qualora le dimensioni e i tempi lo consentano la porzione di superficie del comparto soggetta a Pv temporaneo potrà essere piantata anche con materiale che può avere anche un ruolo economico (biomasse).

L'area soggetta a Pv temporaneo sebbene possa svolgere una funzione di copertura di una quota parte del valore ecologico da recuperare (valore che può essere soddi-

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

All. 1 – linee guida Preverdissement

sfatto pienamente solo con interventi a carattere permanente), proprio per la sua temporaneità, assumere più propriamente un ruolo di mantenimento in un “buono stato ecologico” delle aree fino all’avvio della loro trasformazione.

Per quanto riguarda l’intervento di Pv nel suo complesso, l’individuazione del percorso da intraprendere varierà necessariamente in funzione delle peculiarità del territorio di inserimento, cioè del contesto.

E’ necessario quindi disporre di un’analisi dei condizionamenti e delle opportunità del contesto territoriale di riferimento.

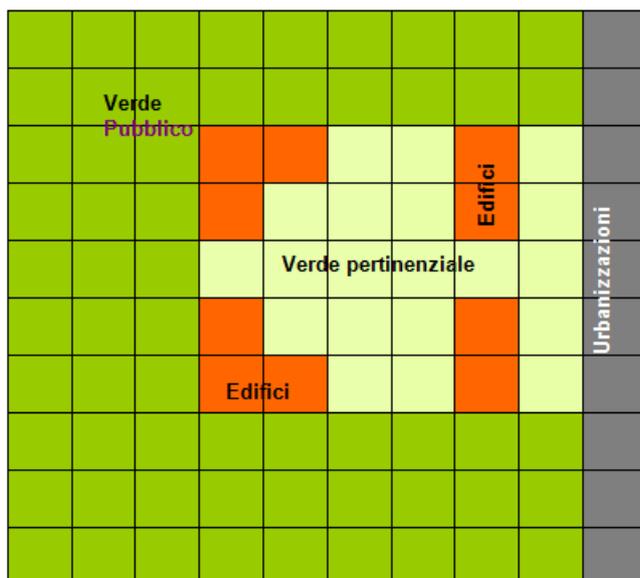
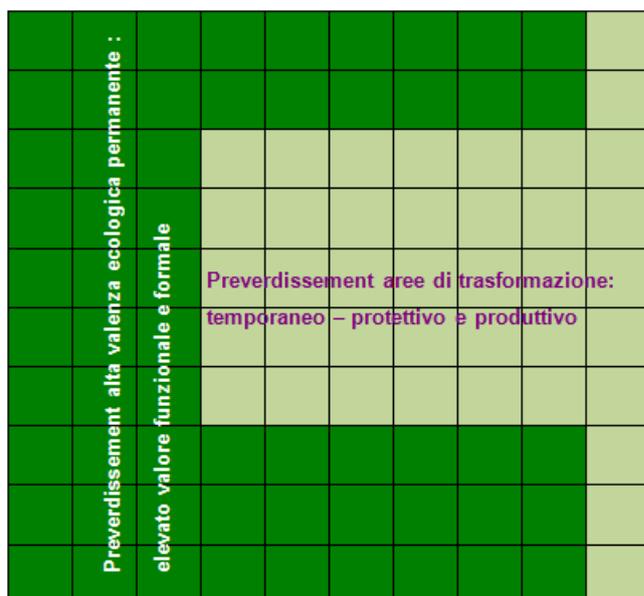
A livello esemplificativo, una schematizzazione del modello proposto di preverdissement differenziato sull’intero comparto può dunque essere il seguente :

A1) Pv permanente – intervento con elevato valore funzionale e formale realizzato sulle aree non interessate dalle trasformazioni future e destinato alla città pubblica;

A2) Pv temporaneo – intervento con finalità protettive e produttive realizzato sulle aree interessate dalle future edificazioni destinato ad ospitare gli edifici e il verde pertinenziale;

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Norme di attuazione



1.1 Schema progettuale di implementazione del preverdissement

3.3 Predisposizione del progetto di preverdissement

Per la predisposizione del progetto degli interventi di preverdissement per il comparto assoggettato a trasformazione dovranno essere seguiti i seguenti passi operativi.

3.3.1 Definizione degli obiettivi eco sistemici delle azioni di Pv

In via preliminare dovranno essere definiti gli obiettivi eco sistemici, in coerenza con quelli di natura urbanistica, da perseguire con gli interventi di Pv.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

All. 1 – linee guida Preverdissement

In generale l'obiettivo da perseguire sarà quello del miglioramento dell'assetto eco paesistico delle aree interessate dal comparto in relazione a quelle del contesto considerando gli elementi eco paesistici che saranno perduti con l'attuazione del progetto urbanistico. Potrà essere usata come riferimento anche la Carta della Sensibilità Paesistica (D 13), parte integrante del Piano.

Dovranno pertanto essere mantenuti tutti gli elementi eco paesistici di rilievo presenti nel comparto e non interessati dal programma di edificazione; gli interventi di Pv, tenuto conto delle trasformazioni indotte dal piano di edificazione, dovranno quindi tendere alla loro rifunzionalizzazione e miglioramento.

Inoltre dovranno essere previsti nuovi idonei interventi atti ad incrementare la quantità e varietà delle strutture ecosistemiche del comparto in funzione sia del bilanciamento delle strutture eco paesistiche perdute sia delle nuove pressioni indotte dalla futura presenza degli interventi previsti nel comparto.

3.3.2 *Analisi dell'assetto attuale dell'ecomosaico del comparto*

Il progetto di intervento dovrà individuare le aree suscettibili di divenire ad alta valenza ecologica, la cui sistemazione sarà permanente, e quelle interessate dalle trasformazioni. Entrambe le aree saranno oggetto di progettazione specifica per il Pv.

Per ogni comparto soggetto a trasformazione si dovrà procedere alla caratterizzazione dell'ecomosaico presente ed alla stima del valore ecosistemico delle aree. Una volta caratterizzato l'ecomosaico si procederà alla delimitazione delle porzioni interessate e non dalle trasformazioni ed alla valutazione dei relativi valori ecosistemici: il risarcimento (o l'incremento) del valore ecosistemico perduto in seguito alle trasformazioni dovrà rappresentare l'obiettivo da perseguire con gli interventi di Pv.

Le aree non modificate dalle trasformazioni rappresenteranno le aree di alta valenza ecologica da ottenere con gli interventi di Pv permanenti. Le strutture eco paesistiche presenti in queste aree costituiranno la struttura portante del nuovo ecomosaico di progetto e dovranno essere in generale mantenute, potenziate, migliorate e rifunzionalizzate in relazione alle trasformazioni future. Queste dovranno essere integrate con ulteriori nuove unità ecosistemiche al fine di ottenere un assetto eco paesistico adeguato al miglioramento del valore ecosistemico complessivo in obiettivo.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

Norme di attuazione

Le aree interessate dalle trasformazioni (porzione da destinare al Pv temporaneo produttivi/protettivo) dovranno essere destinate a colture di biomasse a fini energetici.

3.3.3 *Definizione degli interventi di Pv*

Interventi stabili

Devono essere considerate aree suscettibili di divenire ad alta valenza ecologica:

- le aree cedute all'amministrazione comunale e destinate a verde pubblico;
- le aree libere da edificazioni facenti parte del 50% dell'ambito non destinato alla trasformazione;
- le aree ove sia consentito lo svolgimento dell'attività agricola;
- le aree pertinenti a verde delle nuove edificazioni.

Le aree ad alta valenza ecologica dovranno avere un'estensione pari ad almeno il 50% della St del comparto.

L'intervento di Pv dovrà prevedere la piantagione di alberi ed arbusti per la formazione di siepi, filari, fasce e macchie boscate associata ad uno o più interventi che concorrono all'incremento della funzionalità ecosistemica dell'area secondo le condizioni e necessità specifiche; la tipologia di tali interventi potrà fare riferimento ai seguenti indicati con scopo meramente esemplificativo e non esaustivo:

- formazione di praterie
- formazione di zone umide
- formazione di fasce ripariali
- sistemazioni morfologiche a fini faunistici
- opere di deframmentazione

La individuazione della tipologia di interventi potrà fare riferimento al repertorio B (repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale) del PTCP della città metropolitana di Milano.

Per le piantagioni si dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GIUSSANO

All. 1 – linee guida Preverdissement

1. Per ogni ettaro dovranno essere messi a dimora almeno 300 individui formati da un mix di alberi ad alto fusto (di circonferenza minima di 12-14 cm misurata a 1 m da terra) per almeno il 50% e da arbusti (di altezza 1 m) per il restante 50%.
2. Le specie da porre a dimora dovranno essere individuate tra quelle indicate dal Parco Valle del Lambro.

Interventi temporanei

La porzione di comparto interessata dalle trasformazioni potrà essere destinata alla coltivazione di biomasse (utilizzando ad esempio le tecniche delle SRF) a fini energetici.